Nr 11 / 2019

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Kupno mieszkania – jedno z najtrudniejszych finansowych wyzwań

Kupno mieszkania, czy budowa domu to jedno z najtrudniejszych, a zarazem najważniejszych wyzwań finansowych w życiu człowieka. Szczególnie gdy cena kupowanej nieruchomości zwiększy się o koszy ewentualnego wyposażenia oraz remontu.

Mimo coraz lepszego stanu gospodarki w kraju, bardzo niewielu Polaków ma możliwość, żeby sfinansować tego rodzaju inwestycje z własnych oszczędności lub pensji. Eksperci finansowi doradzają, żeby przed zaciągnięciem kredytu postarać się o dobrą płynność finansową zarówno bieżącą jak i przyszłą.

Popyt na mieszkania charakteryzuje się trendem rosnącym, który może jeszcze przybrać na sile. Zjawisko to jest zdeterminowane rosnącym poziomem dochodów społeczeństwa. Według przeprowadzonego badania pt. „Sytuacja na rynku consumer finance" przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych i Instytut Rozwoju Gospodarczego działającego w SGH, ok. 62,2% badanych rozważa zakup nieruchomości w całości albo częściowo na kredyt. Jednakże na początku 2018 r., pierwszy raz w historii tego badania, odsetek ten ukształtował się poniżej 50%.

Poprzez stosunkowo wysokie tempo rozwoju gospodarczego oraz rosnący popyt na nieruchomości, konsekwentnie rośnie skłonność do zaciągania kredytu mieszkaniowego. Z raportu otrzymanego ze wspomnianych badań wynika, że co czwarty Polak finansuje np. sprzęt RTV-AGD z zaciągniętych kredytów lub pożyczek. W taki sposób stopniowo rośnie również skala zadłużenia polskich gospodarstw domowych. Szacuje się, że takie gospodarstwo posiada średnio minimum jedno zobowiązanie finansowe nieopłacone w terminie.

Długi mogą powstać w dowolnym momencie życia człowieka. Czasami niektórzy ludzie dowiadują się, że mają jakieś zadłużenie, kiedy bank odmawia im kredytu z powodu istniejących zaległości finansowych. Jest to często efekt niezapłaconych rachunków czy faktur, które z upływem czasu narastają.

Eksperci nie mają wątpliwości, iż na rynku nieruchomości zauważa się pozytywne tendencje w dziedzinie finansów. Coraz częściej gospodarstwa domowe deklarują, że w niedalekiej przyszłości zdecydują się na remont mieszkania i znaczną część wydatków pokryją z własnych oszczędności lub pensji.

Jednocześnie, Polacy przyznają, że w bieżącym okresie w Polsce występują sprzyjające warunki do oszczędzania. Sądzi tak 41% gospodarstw domowych. Na uwagę zasługuje fakt, iż ponad połowa oszczędzających osób odkłada pieniądze w postaci gotówki.

Należy zastanowić się więc czy przed kupieniem nowego mieszkania albo remontem nie warto zaoszczędzić trochę pieniędzy żeby jak największą część zaplanowanej inwestycji sfinansować ze środków własnych, bez kosztownego zaangażowania kapitałów obcych.

Źródło: http://muratordom.pl

Klaudia Musiał

Dzielenie mieszkania na dwa indywidualne lokale – co trzeba wiedzieć ?

Właściciele dużych mieszkań w bloku czy w kamienicy coraz częściej zastanawiają się nad możliwością podziału takiego lokalu na dwa mniejsze. Wcześniej jednak trzeba zrealizować obowiązki formalne, zanim zapadnie rozstrzygająca decyzja i rozpoczną się prace budowlane.

Dzielenie nieruchomości na dwie mniejsze będzie wykonalne jedynie, gdy jego układ przestrzenny daje możliwość stworzenia dwóch oddzielnych lokali, z oddzielnymi wejściami z klatki schodowej. Z zasady, taka sytuacja ma miejsce, kiedy na etapie budowy dane mieszkanie zostało zbudowane jako dwa odrębne lokale, a z różnorodnych względów zostało mimo wszystko połączone i sprzedane jako jedno lokum. W przypadku dawnego budownictwa łatwe jest pod względem technicznym dzielenie mieszkania na dwa mniejsze. W kamienicach ukształtowanie pomieszczeni, a także wielkość lokali wpływa korzystnie na

możliwości związane z przebudową i utworzeniem dwóch odrębnych nieruchomości lokalowych.

Pod względem formalnym, w głównej mierze trzeba otrzymać zgodę (w formie uchwały) na podział mieszkania od wspólnoty mieszkaniowej. Wyjaśnia o tym art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali: *„połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali w danej wspólnocie mieszkaniowej wyrażonej w uchwale”*. Podobnie, zgoda wymagana jest w przypadku spółdzielni lub współwłasności nieruchomości.

Również, jeśli chodzi o podział lokalu na dwa inne, który będzie się wiązał z przymusem ingerencji w nieruchomość wspólną, na przykład wybicia dodatkowych drzwi na klatce schodowej, zobowiązuje się jednocześnie z uzyskanie zgody w formie uchwały od wspólnoty mieszkaniowej na tą przebudowę. W razie, gdyby wspólnota mieszkaniowa nie wyrazi korzystnej opinii, nie oznacza to nie zrealizowanie planów. Właściciel mieszkania może wejść na drogę sądową i domagać się rozstrzygnięcia tej decyzji przez sąd.

Po otrzymaniu przyzwolenia od wspólnoty mieszkaniowej czy też orzeczenia sądu konieczne jest również otrzymanie zaświadczenia o samodzielności. Takie zaświadczenie można uzyskać, jeśli spełni się wymogi o samodzielności. Wydaje je starosta bądź prezydent miasta. W sytuacji, gdy dzielenie lokalu na dwa odrębne mieszkania wiąże się z przymusem podjęcia prac remontowych czy budowlanych, należy pamiętać o dopełnieniu formalności budowlanych. W stosunku od zakresu i rodzaju przeprowadzanych prac koniecznie jest dokonanie zgłoszenia lub uzyskać pozwolenie na budowę.

Po przejściu wszelkich procedur i otrzymaniu zaświadczenia należy udać się do notariusza, gdzie będzie możliwość ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali w budynku. Notariusz w akcie notarialnym zawrze wniosek o stosowny wpisy w księgach wieczystych i skieruje go do sądu.

Nowe numery mieszkań uzyskamy w związku z otrzymaniem zaświadczenie o samodzielności. W sytuacji podziału nieruchomości na dwa odrębne mieszkania zazwyczaj przyjmuje się zasadę, że gdy lokal przed podziałem miał numer 15, to po podziale uzyskamy, po kolei litery alfabetu, co przedstawione zostanie w wydanym zaświadczeniu o samodzielności na nieruchomość nr 15A i 15B. Po otrzymaniu zaświadczenia w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności mieszkania, co za tym idzie powiela się numer wynikający z zaświadczenia.

Źródło: www.morizon.pl

Anna Leszcz

Niska pensja bardziej boli niż za małe lub za ciasne mieszkanie

W naszym kraju brakuje mieszkań, ale zasadniczo mieszkańcy nie narzekają, ani na niedostatek lokali, ani na ich niewielkie metraże. Najczęściej szukamy lokali o metrażu 31-50 i 51-70 m^2. Według danych statystycznych z raportu ” przygotowanego przez UN Global Compact Network Poland mamy niedobór 2,1 miliona lokali jeżeli mówimy o 2018 r. Dalsze przewidywania według tego samego raportu mówią, że sytuacja w kraju będzie się nadal pogarszać, a w 2030 r. niedostatek wyniesie około 2,7 mln mieszkań. Ale czy naprawdę Polacy widzą problem braku kwater?

Problemy związane lokalem mieszkalnym nie należą do najważniejszych zmartwień Polaków. Według raportu „Nastawienie do finansów”, opracowanego przez Quality Watch na zamówienie BIG InfoMonitor wynika, że tylko jedna czwarta badanych zwraca uwagę na istotne problemy lokalowe. Na zbyt małe lokum narzeka jedynie 9% badanych, a miejsce w których mieszkają denerwuje 10% ankietowanych. Do najbardziej popularnych frustracji Polaków należą: za niskie zarobki (40%), słabe zdrowie (23%), wydatki na leczenie (22%), wygląd (10%), a dopiero miejsce zamieszkania (10%), partner (10%) oraz za małe mieszkanie (9% ankietowanych). Na brak własnego lokum skarży się tylko 6% badanych.

Porównując rezultaty pracy badawczej UN Global Compact Network Poland z 2018 r., z badaniami „Badanie na temat mieszkalnictwa w Polsce” wykonanego na polecenie Fundacji Habitat for Humanity w 2015 r., dochodzimy do wniosku, że ocena standardu życia w mieszkaniach poprawia się. W roku 2015 - 29% Polaków narzekało na brak możliwości zamiany mieszkania na lepsze i bardziej spełniające ich potrzeb. Taka sama wartość procentowa została uzyskana w pozycji niemożności przeprowadzenia remontu lokalu. Brak zdolności do samodzielnego zamieszkania we własnym lub wynajmowanym mieszkaniu deklarowało 15% ankietowanych. Problemy z sytuacją lokalową były w czołówce problemów Polaków w 2015 r., tuż za niskimi płacami oraz bezrobociem. Kiedy zestawimy ze sobą dwa omawiane badania, to można wywnioskować, że sytuacja Polaków poprawiła się w ostatnich latach. Rozczarowanie z niskich pensji deklaruje mniej ludzi, a problemy związane z mieszkaniami są wymieniane na końcówce listy elementów utrudniających życie. Pomimo tego, Polska znajduje się „na końcu” Europy, pod względem średniej powierzchni mieszkania, która stanowi 75 m^2. Prześcigamy jedynie takie kraje, jak: Estonia, Bułgaria, Litwa, Łotwa i Rumunia.

Źródło: www.domiporta.pl

Marcelina Bukowiec

Rodo - spółdzielnie mieszkaniowe zakłócają pracę rzeczoznawcom

W celu wycenienia nieruchomości, fachowiec winien mieć wgląd do pism notarialnych podobnych lokali. Po wejściu nowych zasad dotyczących RODO, niektóre spółdzielnie mieszkaniowe odmawiają udostępnienia aktów sprzedaży.

Podczas szacowania danej nieruchomości korzysta się z wszelakich niezbędnych oraz dostępnych informacji o nieruchomościach. Są to m. in.: akty notarialne, które posiada spółdzielnia mieszkaniowa, które dotyczą zbywania spółdzielczego prawa do lokali. Mówi o tym art. 155 ust. 1 pkt 6b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ten pozornie jednoznaczny przepis ostatnimi czasy zaczął być tymczasem niedostrzegany poprzez niektórych prezesów spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnie twierdzą, że jeżeli przekażą akty notarialne rzeczoznawcom majątkowym, naruszą w ten sposób przepisy o ochronie danych osobowych. Jednakże żaden z prezes spółdzielni nie potrafi przytoczyć danego przepisu unijnego rozporządzenia.

Eksperci stwierdzają, iż jest to związane z niezrozumieniem przepisów prawnych. Niestety powoduje to utrudnienia w pracy rzeczoznawców majątkowych, co wiąże się z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia właściwej wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy posiada legitymację prawną, która daje mu możliwość sprawdzania aktów notarialnych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Mówi o tym art. 155 ust. 1 pkt 6b u.g.n. W celu wykonania szacunku wartości spółdzielczego prawa do lokalu, kiedy jest on przedmiotem obrotu, przepisy spółdzielcze wymagają oszacowania wartości rynkowej lokalu. Brak dostępu do aktów notarialnych znacznie utrudnia pracę rzeczoznawcy.

Rzeczoznawcy majątkowi nie tylko mają prawo, lecz obowiązek zapoznania się z treścią aktu notarialnego, a otrzymane informacje przez rzeczoznawcę w związku z realizowaniem zadań zawodowych stanowią tajemnicę służbową. Z tego względu w ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej, twierdzenie, iż udostępnienie rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych stanowi naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych nie ma żadnego uzasadnienia.

https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/595381,spoldzielnie-mieszkaniowe-rzeczoznawcy-rodo-prawo-pieniadze-nieruchomosci.html

Natalia Tajchman

Imigranci i ich wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce?

Imigranci w Polsce w sporej mierze modelują wysoką koniunkturę na rynku nieruchomości. Wyjazd obcokrajowców, którzy w tej chwili zamieszkują w Polsce, spowodowałoby obniżkę czynszów najmu, a w końcowym efekcie spadek cen nieruchomości. Takie gwałtowne zjawisko mogłoby być bardzo niekorzystne.

W Polsce przebywa 2-3 mln przyjezdnych osób, głównie w celach zarobkowych. Większość tych osób pochodzi z Ukrainy i potrzebuje mieszkań - noclegu. Imigrant starający się o kartę pobytu jest zobowiązany mieć umowę najmu lokalu. Pozytywnie wpłynęło to na rynek wynajmowanych nieruchomości. Fabryki, zazwyczaj zlokalizowane są w mniejszych miastach, co wiąże się z mniejszymi kosztami najmu. Korzystne jest to dla przyjezdnych, którzy szukają najtańszego najmu, aby zminimalizować koszty pobytu.

Bardzo widoczny wzrost czynszu najmu zauważono w Łodzi o ok. 13% a w Gdańsku o ok. 12%, zaś w Warszawie o ok. 11%, a w pozostałych miastach o ok. 4%, co wynika to z danych Amron – Sarfin za III kw. 2018 r. Wynika z tego, że ceny nieruchomości nie rosną tak szybko jak czynsze. Raport ukazuje, że w Warszawie ceny transakcyjne lokali na przestrzeni lat zwiększyły się o 3,5%, zbliżony wzrost odnotowano w Łodzi. Jest to idealna sytuacja dla inwestorów. Rentowność najmu w miastach oscyluje na poziomie 5-6% i jest odpowiedzialna za duży popyt na lokale i zwiększenie się zakupów inwestycyjnych nieruchomości. Ogromne znaczenie dla rynku najmu ma przypływ nowych klientów.

Poza wynajmem, obcokrajowcy coraz częściej korzystają z transakcji kupna-sprzedaży oraz chętniej inwestują w nieruchomości. W Polskie nieruchomości do niedawna inwestowali głównie Niemcy. W tej chwili najwięcej mieszkań nabywają Ukraińcy. W 2017 r., z danych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, że co czwarty Ukrainiec kupił mieszkanie, a 4800 lokali trafiło w ręce osób niebędących Polakami. Odnotowano 56% wzrost kupowanych mieszkań przez obcokrajowców na przestrzeni ostatnich pięciu lat.

Co oznacza brak imigrantów? Zniknięcie przybyszów zarobkowych z dnia na dzień nie powinno mieć miejsca. Jednakże, Niemcy wprowadzili ustawę imigracyjną i są skłonni do przyjęcia tysięcy obcokrajowców, co wiąże się z większym migracją Ukraińców do Niemiec niż Polski. Nagłe opuszczenie Polski przez imigrantów spowodowałoby zmniejszenia się cen, czy też zaprzestanie działalności przez lokalne firmy nastawione na obsługę imigrantów. Negatywnie wpłynęłoby to na całą gospodarkę. Rynek najmu spowolniłby się, a ceny nieruchomości znacznie spadły. Niekorzystnie odczułoby to tysiące właścicieli nieruchomości, ponieważ ich lokale mocno straciłyby na wartości. Pogorszenie stanu gospodarki, a w efekcie obniżenie czynszów mógłby doprowadzić do sytuacji, w której musieliby dopłacać do sumy czynszów z wynajmowanych lokali tak,

aby zaciągnięte kredyty były regulowane w terminie.

Nagły odpływ emigrantów zarobkowych w Polsce byłby niekorzystnie odebrany przez rynek nieruchomości, lecz jest to wersja raczej mało prawdopodobna.

Źródło: https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/co-sie-stalo-gdyby-zabraklo-imigrantow/10518/

Magdalena Leszcz

Umowa przedwstępna – co powinna zawierać?

Bardzo często zdarza się, że podczas dokonywania transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości z różnych powodów nie da się pominąć podpisania umowy przedwstępnej. Coraz częściej jednak pomimo iż sytuacja taka nie jest wymuszona okolicznościami, umowa ta jest podpisywana chociażby ze względów bezpieczeństwa, zarówno dla kupującego, jak i sprzedającego. Okazuje się bowiem, że taka umowa może nawet przesądzić o powodzeniu całej zawieranej między tymi stronami transakcji.

W umowie przedwstępnej sprzedaży powinny przede wszystkim zostać określone najważniejsze postanowienia, które zostaną w późniejszym czasie zawarte również w końcowej wersji umowy kupna-sprzedaży. Przykładowo opisując daną nieruchomość powinniśmy precyzyjnie określić numer księgi wieczystej, jej cenę całkowitą, a także jeśli taka sytuacja miała miejsce, podajemy kwotę otrzymanej na poczet zaliczki bądź zadatku.

Prawidłowo sporządzona umowa zawiera również szczegółowo określone obowiązki stron, wynikające z transakcji kupna-sprzedaży (przykładem może być termin w jakim nieruchomość będzie mogła zostać wydana kupującemu). Umowa ta może, ale nie musi, zostać sporządzona przez notariusza. W jej treści znaleźć się powinno również oświadczenie osoby sprzedającej nieruchomość, iż jest ona właścicielem będącej przedmiotem handlu nieruchomości oraz, że opisana wcześniej nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami osób trzecich czy ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Jeśli określony w umowie przedwstępnej termin ostateczny przypadający na podpisanie między stronami umowy przyrzeczonej nie zostanie dotrzymany – przykładowo nabywca nie zgłosi się do sprzedającego, w celu sfinalizowania transakcji – pokrzywdzona strona ma wtedy prawo do wystąpienia do drugiej ze stron z żądaniem naprawienia szkody poniesionej poprzez zaniedbania ze strony nabywcy. Inną deską ratunku w przypadku takiej sytuacji, jednak jedynie w przypadku, gdy umowa ta została sporządzona w formie aktu notarialnego, może być skierowanie przez pokrzywdzonego sprawy na drogę sądową.

Źródło: https://www.nieruchomosci.com.pl

Ewelina Nowak

Zbycie nieruchomości – nowe zasady opodatkowania

Do końca 2018 r. opodatkowaniu w wysokości 19% podlegało zbycie nieruchomości, które nastąpiło przed upływem 5 lat od początku roku następującego po roku, w którym została nabyta. Zmiany, które nastąpiły od 1 stycznia 2019 r. nie zmieniły stawki należnego podatku, nadal wynosi ona 19%. Wydłużono natomiast czas tzw. ulgi mieszkaniowej z 2 do 3 lat.

Ulga mieszkaniowa daje możliwość uniknięcia konieczności odprowadzenia podatku z tytuły sprzedaży nieruchomości, nawet jeśli nie minęło jeszcze 5 lat od jej nabycia. Jednak, aby skorzystać z tego przywileju zbywca nieruchomości musi, środki uzyskane ze sprzedaży, przeznaczyć na własny cel mieszkaniowy w ciągu 3 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zbycie.

Przykład: 25.03.2019 r. zakupiono nieruchomość. Jeśli jej sprzedaż nastąpi przed 31.12.2024 r., będzie ona opodatkowana podatkiem dochodowym w wysokości 19%. Nabywca nieruchomości postanawia zbyć ją w 2023 roku, 15.06.2023 r. nastąpi transakcja. W tym momencie na zbywcy ciąży obowiązek podatkowy w wysokości 19% dochodu. Jeśli jednak do 31.12.2026 r. środki te przeznaczy na własne cele mieszkaniowe będzie mógł skorzystać z ulgi mieszkaniowej.

Jednak co kryje się pod stwierdzeniem „własne cele mieszkaniowe”? Zalicza się do nich m.in. nabycie budynków, gruntów, lokali mieszkaniowych, spłatę kredytów/pożyczek zaciągniętych na takie cele przed odpłatnym zbyciem, a od 2019 r.także wydatki związane z budową, nadbudową czy remontem własnego budynku/lokalu mieszkaniowego. Szczegółowy katalog znajduje się w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych w artykule 21.

Przez nabycie nieruchomości nie jest rozumiany jedynie zakup, ale również odziedziczenie nieruchomości. Dotychczas spadkobiercę obowiązywał również okres 5 lat od roku następującego po śmierci spadkodawcy, w którym sprzedaż nabytej nieruchomości była opodatkowana. Obecnie czas ten naliczany jest od momentu nabycia tej nieruchomości, ale przez spadkodawcę.

Przykład: W roku 2012 zakupiono nieruchomość. Jej właściciel zmarł w 2019 r. Minął okres 5 lat, co zapewnia spadkobiercom nieruchomości, że jej sprzedaż nie będzie opodatkowana. Jeśli nieruchomość ta była nabyta w roku 2017, to od roku śmierci, tj. 2019 obowiązuje jeszcze 3-letni okres, w którym ewentualna sprzedaż odziedziczonej nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu.

Wprowadzone od 1 stycznia 2019 r. zmiany niewątpliwie zapewniają wiele udogodnień w kwestii

sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia.

Źródło: https://biznes.newseria.pl/przeglad_mediow/nowe-zasady-opodatkowania

Anna Ligus

Ziemia pod mieszkanie + od spółek Skarbu Państwa

Rząd przyjął projekt, którego istotą jest powiększenie zasobu gruntu do potencjalnego zagospodarowania przez Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), czyli państwowy bank ziemi dedykowany pod inwestycje programu „Mieszkanie+". Proponowane zmiany będą skutkowały budową nawet do 100 tys. mieszkań.

Projekt zmian w ustawie z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości ma za zadanie usprawnienie procedury pozyskiwania gruntów. Jednoosobowe spółki Skarbu Państwa będą inkasować za nie uposażenie wynikające z ich ceny rynkowej. Nieruchomości będą opiniowane przez rzeczoznawcę majątkowego. Do obowiązku tych spółek będzie należało przekazywanie do KZN spisu swoich zasobów. Gdy prezes KZN wystąpi z wnioskiem o powierzenie nieruchomości programowi „Mieszkanie+" konieczne będzie dostarczenie opinii ministra monitorującego państwową firmę.

Ze spisu KZN zostaną usunięte grunty zarządzane przez Lasy Państwowe i inne nieruchomości, których nie można wykorzystać na potrzeby budownictwa mieszkaniowego tzn. takie zalane wodami, czy zajęte przez pas drogowy. Krajowy Zasób Nieruchomości będzie upoważniony m.in. do aranżowania przetargów sprzedaży nieruchomości, a także do oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Z wolnej ręki nieruchomości będą mogły nabyć np. samorządy czy fundusze inwestycyjne.

Wiceszef MIiR wyraża opinie, że nowelizacja ustawy o KZN pozwoli na ziszczenie celu 100 tyś. Mieszkań plus. Na gruntach będących w posiadaniu banku KZN można zbudować wstępnie szacując około 60 tyś. mieszkań. Trzeba, także pamiętać o projektach już realizowanych przez KZN np. przez PFR Nieruchomości, którego efektem będzie ponad 50 tyś. mieszkań.

Twierdzi się, że obecne przepisy będą wymagać liftingu. W projekcie nowelizacji ustawy o KZN zostały ujęte m.in. takie propozycje jak: odpłatność gruntów spółek Skarbu Państwa, która ma oscylować wokół wartości 90% ceny rynkowej, a 10% ma trafić do KZN. Zasób mógłby współtworzyć spółki celowe – nie tylko z Jednostkami Samorządu Terytorialnego, jak było do tej pory – ale mógłby tworzyć je m.in. ze Spółkami Skarbu Państwa.

Źródło: https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/1405118,ziemia-pod-mieszkanie-knz-od-skarbu-panstwa.html; https://www.portalsamorzadowy.pl/gospodarka-komunalna/artur-sobon-nowelizacja-kzn-u-pozwoli-na-budowe-100-tys-lokali-w-ramach-mieszkania-plus,124329.html

Karolina Nierobiś

Jednopokojowa inwestycja

Oferty dotyczące sprzedaży jednopokojowych mieszkań czyli kawalerek cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem klientów. Ciekawy jest fakt, iż można spotkać coraz więcej takich ofert proponowanych już na starcie jako lokaty kapitału.

Na rynku, szczególnie w większych miastach, pojawiają się oferty, które proponują kupno nowych kawalerek posiadających podpisaną umowę najmu. Taka lokata kapitału może okazać się bardzo dobrą decyzją i przynieść zysk (zwrot z inwestycji nawet na poziomie 10%). W Warszawie oferty kawalerek można spotkać w takich dzielnicach, jak Mokotów czy Białołęka.

Podaż na takowe nieruchomości rośnie przede wszystkim w dużych miastach akademickich, np. Warszawie, Krakowie czy Wrocławiu. Studenci często decydują się na wynajęcie mieszkania zamiast pokoju w akademiku. To właśnie we Wrocławiu można znaleźć największa ofertę kawalerek w stanie deweloperskim (694 mieszkań). W Warszawie i Krakowie ilość ta wynosi odpowiednio 480 oraz 427 mieszkań. W Poznaniu natomiast na sprzedaż wystawionych jest 295 nieruchomości (luty 2019 r.)

Takiego typu mieszkania kojarzą nam się z małym metrażem (ok 20m2), aneksem kuchennym i bardzo małą łazienką. Obecnie oprócz niewielkich mieszkań można spotkać także takie o dużo większej powierzchni. Chodzi tutaj o apartamenty bądź penthouse'y, które nie posiadają typowego podziału na pokoje, z wyjątkiem łazienki lub garderoby. Jedno duże pomieszczenie podzielone jest na strefy, np. do pracy, do gotowania, itp.

Mieszkania o różnej powierzchni mają szeroki zakres cenowy. W Warszawie, gdzie rozpiętość cenowa jest największa, najdroższa nieruchomość o powierzchni ponad 219 m^2 została wyceniona na ok. 6,5 mln zł. Dla porównania, w Krakowie, najwyższa cena za jednopokojowy lokal wynosi 839 tys. zł. Najtańszą ofertą w stolicy jest kawalerka wyceniona na 129 tys. zł. We Wrocławiu za lokal w budynku na Starym Mieście o powierzchni 50,1 m2 trzeba zapłacić 831,5 tys. zł. Natomiast w Poznaniu mieszkanie 22,1 m2 można kupić za kwotę 99 tys. zł.

Kupno kawalerki z myślą o wynajmowaniu jej np. studentom wydaje się być dobrą decyzją. Szczególnie w większych miastach, gdzie podaż cały czas rośnie z powodu migracji ludzi młodych związaną ze studiami czy pracą. Zainwestowane środki pieniężne mogą w przyszłości dość szybko się zwrócić.

Źródło:http://inwestycje.pl/raporty_nieruchomosci/Kawalerki-inwestycyjne;335422;0.html

Barbara Drzazga

Polak w inteligentnym domu – czy smart home cieszy się zainteresowaniem?

Jak wynika z raportu serwisu Oferteo.pl - ponad połowa Polaków rozumie, co kryje się pod pojęciem systemu inteligentnego domu. Jednak na wykorzystanie urządzeń typu smart home zdecydowało się 23% z budujących domy w 2018 r.

Domy wyposażone w systemy smart pozwalają zdalnie sterować urządzeniami podłączonymi do domowej sieci internetowej. Przy pomocy aplikacji zainstalowanej w telefonie lub tablecie, można sterować oświetleniem lub ogrzewaniem. Istnieje wiele funkcji, które można wykorzystywać zdalnie - między innymi można pozyskać dostęp do obrazu z kamer monitoringu, dzięki czemu możemy w łatwy sposób otrzymać podgląd na całą posesję. Dla osób dbających o zdrowy tryb życia jest możliwość pomiarów jakości powietrza. Według danych w 2018 r., popularnością cieszyły się urządzenia wykorzystywane do zapewnienia bezpieczeństwa w domu. To nie tylko kamery, alarmy czy czujniki ruchu. Również ważne dla naszego życia czujniki tlenku węgla i dymu, na które zdecydowało się aż 76% osób. Jednak najmniejszą popularność zyskały inteligentne zamki - zaledwie 18% badanych. Na dodatek 41% respondentów zadeklarowało, że chętnie korzysta z takich rozwiązań jak zdalne domofony, 44% z gniazdek elektrycznych, 45% z bram garażowych i 60% z systemów oświetlenia. Wyniki analizy wskazują, że nabywcy najczęściej wybierają produkty zwiększające bezpieczeństwo oraz komfort. Oznacza to, że coraz więcej ludzi jest świadomych jak bardzo ułatwia życie inteligentny dom. Najczęściej używanymi systemami do sterowania smart home były: Google Home (15%), Fibaro i Samsung SmartThings (po 13%), z systemu Apple HomeKit skorzystało 5%, Alexy od Amazona 3%. Część z ankietowanych osób nie wiedziała jakiego systemu sterującego używa - 22%. „Planując wdrożenia systemów smart home warto zwrócić się o pomoc do fachowej firmy, która doradzi jakie rozwiązania i od którego producenta wybrać" – zaznaczył Karol Grygiel z zarządu Oferteo.pl.

Dane, które zostały zaprezentowane w „Raporcie o budowie domów w Polsce" pochodzą z analizy ponad 17 tysięcy zapytań ofertowych w 2018 r. w serwisie Ofertteo.pl oraz z badania ankietowego przeprowadzonego w styczniu 2019 r. metodą CAWI na próbie 600 osób, które w poprzednim roku budowały dom.

Źródło: https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/595731, raport-polacy-inteligentny-dom-nieruchomosci-smart-home.html

Julia Jastrzębska

Flip lokalu - jak na tym zarobić

Coraz większą popularnością cieszy się jedna z strategii inwestycyjnych - flip mieszkania. Powodem sukcesu są oczywiście ponadprzeciętne zyski. Nazwa tej strategii wywodzić się od angielskiego zwrotu „house flipping". Polega na zakupie najtańszego lokum i jak najszybszej sprzedaży z jak największym zyskiem. Najlepszym rozwiązaniem jest zakup mieszkania o jak najniższej wartości, znacznie odbiegającej od ceny rynkowej i sprzedaż po jak najwyżej cenie. Innym sposobem jest zakup mieszkania w gorszym stanie technicznym, a następnie szybkie odremontowanie lokum i odprzedaż z pokaźnym zyskiem. Do wzrostu wartości nieruchomości czasami wystarczy jej odświeżenie czy też „home staging", zmiana wyglądu mieszkania przy niewielkich nakładach. Zmiana wyglądu ma bardzo znaczący wpływ na kupującego pod względem wizualnym, podnosi jej atrakcyjność oraz pozytywnie wpływa na odbiorcę. Ma to pozytywny wpływ na szybszy wynajem lub sprzedaż po wyższej cenie.

Prezes zarządu Rentier.io objaśnia, że zwiększa się sprzedaż nawet o 40% przy wykorzystaniu home stagingu, a wzrost ceny o 10%. Takie ulepszenie lokali jest potrzebne tam, gdzie chętnych jest wiele osób, lecz nikt nie jest ostatecznie zdecydowany na zakup. Oznaczać to może, że pomimo interesującej oferty, wygląd nie mobilizuje do zakupu. Zyski z flipów mieszczą się w granicach od kilku do kilkunastu tysięcy złotych w niedługim czasie, w zależności od wprowadzonych zmian, wartości nieruchomości, negocjacjach, promocji mieszkania czy też szczęściu.

Strategia jest nieprzewidywana, co wiąże się z ryzykiem. Flip mieszkania nie wiąże się z samym zyskiem. Korzyści, co miesiąc są odmienne, ciężko jest kupić „ciekawą" nieruchomość i szybko ją sprzedać. Głównymi wyznacznikami zarobku to finansowanie, czas i też sama lokalizacja. Każda miesięczna opłata inwestycyjna dla inwestora jest kosztem. Kupujący powinien znać „zwinną" ekipę remontową, ponieważ remont to koszty, a te lepiej ograniczyć. Warto posiadać plan remontu. Im szybciej sprzedamy lokal, tym wyższy końcowy zysk. Źródłem finansowania może być pomoc inwestora czy kredyt, lecz ten niekorzystnie wpływa na zysk. Lokalizacja powinna być przyjazna dla rodzin lub dobrze usytuowana pod inwestycje. Nie warto inwestować, jeżeli w danym rejonie w przyszłości ma powstać obwodnica czy metro.

Kupowanie lokali na flipy nie odnosi się włącznie do działalności gospodarczej, która to powinna mieć charakter ciągły. Zbycie 3-4 mieszkań w ciągu roku, jako flip urząd skarbowy uznaje, jako ciągłość. Jednorazowo można jednak przetestować tę strategię inwestycyjną, przed otworzeniem własnej firmy. Wśród kosztów przy zakupie mieszkań na flipa wyróżnić można przede wszystkim: rachunki za prąd, wodę, gaz, wypisy

z aktu i koszty wpisu do hipoteki, podatek od czynności cywilno-prawnych (2%), podatek od nieruchomości, taksa notarialna, podatek od dochodu, koszty remontu, opłaty administracyjne. Inne koszty, które nie zawsze występują to koszt kredytu, koszt usługi architekta wnętrz, prowizja dla agencji nieruchomości. Flip lokalu jest dość trudną techniką inwestowania w nieruchomość. Wymaga od inwestora dobrego rozpoznania i analizowania rynku, poświęcania czasu na szukanie odpowiedniej nieruchomości. Jest jedną z inwestycji, na której można jednak szybko zarobić.

Źródło: http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl

Magdalena Leszcz

Inwestycja w ziemię – jak się do niej dobrze przygotować?

Powszechnie wiadomo, że grunty się nie niszczą, nie starzeją, a ponadto lepiej wytrzymują pojawiające się kataklizmy niż znajdujące się na nich budynki. Co ważne od wielu już lat niezmiennie stanowią realną wartość i nic nie wskazuje, by miało się to zmienić. Rodzi się zatem pytanie, czy inwestycja w ziemię jest optymalnym rozwiązaniem?

W świetle przepisów prawa, aby dziś kupić ziemię rolną należy udokumentować, iż jest się rolnikiem, który osobiście prowadzi gospodarstwo na obszarze danej gminy bądź sąsiedniej. Stanowi to dla wielu inwestorów warunek, który jest niezwykle ciężki do spełnienia. Dlatego też inwestorzy coraz większą uwagę zwracają na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną. Jednak nie każdy zakup ziemi jest opłacalny. Najwięcej zarobią więc ci, którzy kupią grunty w dobrej lokalizacji.

Pierwszym krokiem przed inwestycją w działkę na cele inwestycyjne musi być dokładne badanie rynku. Należy przy tym kierować się myśleniem perspektywicznym i rozważyć, czy dana lokalizacja będzie za kilka lub kilkanaście lat równie atrakcyjna. Powinno się sprawdzić, jak w okolicy rozwinięta jest infrastruktura komunikacyjna oraz jakie są plany na przyszłość z tym związane. Dużym atutem z pewnością będzie obecność podstawowej infrastruktury np. przychodni, szkół czy sklepów.

Szukając ogłoszeń na popularnych portalach internetowych, warto dokładnie i ostrożnie analizować pojawiające się tam oferty. Czasem może skusić nas atrakcyjna cena, pozornie korzystna lokalizacja, a w rzeczywistości możemy kupić ziemię, której nie będziemy się mogli później „pozbyć". Szukanie działki znacznie różni się od wyboru nowego mieszkania. Znaczna część sprzedających, a szczególnie w starszym wieku, nie korzysta z komputera oraz Internetu. Dlatego też nie należy ograniczać się wyłącznie do tego źródła informacji. Pomocna może okazać się lokalna prasa, a nawet rozmowy z okolicznościowymi mieszkańcami. Możemy w ten sposób poznać okolicę, a więc wykonać kolejny ważny krok zmierzający do kupienia działki.

Żadnej nieruchomości nie powinno się kupować bez uprzedniego dokładnego jej obejrzenia. Dobrym czasem na zakup ziemi jest wczesna wiosna bądź jesień, ponieważ niekorzystna pogoda może ukazać wiele wad terenu oraz ostudzić nasze emocje. Podczas wizyty warto zapytać właściciela o dostępność kluczowych mediów, bowiem samodzielne uzyskanie dostępu do gazu, wody, systemu oczyszczania ścieków czy energii pochłania wiele pieniędzy i czasu.

Żeby nie spotkać się z przykrą niespodzianką, koniecznie powinno się sprawdzić status prawny danej działki. Mogą pomóc w tym Elektroniczne Księgi Wieczyste, które stanowią podstawowy rejestr nieruchomości w Polsce. Ponadto przed każdą transakcją należy sprawdzić, czy firma lub osoba sprzedająca nieruchomość ma do tego pełne prawo.

Zakup działki może okazać się trudniejszy niż zakup mieszkania w jakimś dużym mieście, ponieważ działki różnią się między sobą dużo bardziej niż kupowane mieszkania u dewelopera. Wiele czynników decyduje o atrakcyjności lokalizacji. Rodzi to pewne zagrożenia, ale też i szanse na wysoką stopę zwrotu z inwestycji. Rynek ziemi nie jest łatwy i skierowany do bardziej doświadczonych inwestorów, ale można liczyć też na wysokie zyski.

Źródło: https://www.nieruchomosci.com.pl

Klaudia Musiał

Prawa lokatorów – ważne zmiany od kwietnia 2019r.

Wielu młodych ludzi boryka się z problemami finansowymi, a więc nie jest ich stać na zakup mieszkań z bieżących środków pieniężnych. Wówczas rozsądnym rozwiązaniem jest znalezienie odpowiedniego mieszkania do wynajęcia. Najtańszą możliwością jest wynajęcie mieszkania należącego do publicznych zasobów. W ustawie o ochronie prawa lokatorów przewidziano wprowadzenie zmian. Przykładową zmianą jest zwiększenie okresu, w którym gmina ma obowiązkowo zapewnić najemcom prawa do zastępczego lokalu. Ponadto gmina ma pokryć koszty przeprowadzki lokatorów w przypadku, jeśli nastąpiłoby wyburzenie budynku lub remont. Nie należy zapominać również o tym, że niestety przepis ten ma dotyczyć lokatorów, którzy dokonywali płatności za czynsz w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy. Zmiany w ustawie to również wprowadzenie obowiązku sprawdzenia osiąganych dochodów przez najemców. Biorąc pod uwagę przepisy ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów to wówczas gmina była zobligowana do regulacji zasad polityki czynszowej. Gmina decydowała o wysokościach stawek czynszu z tytułu najmu lokali. Nowe zmiany w tej kwestii nie wprowadzają zmian. Ważną nową zmianą jest dokonywanie cyklicznej weryfikacji dochodów najemców. Ustawa przewiduje, że obowiązkiem najemcy będzie pisemne poinformo-

wanie o osiąganej wysokości dochodów każdego lokatora. Dodatkowo to rada gminy będzie określać kryteria dochodowe. Najemcy mogą obawiać się tylko przekroczenia kryterium dochodowego. W przypadku, gdy kryterium to zostanie przekroczone to niestety kwota czynszu ma prawo wzrosnąć. Bardzo ważne jest to, że nowe przepisy dotyczą tylko i wyłącznie umów zawartych po wejściu w życie zmian. Wszystkie umowy, które zostały zawarte przed wprowadzeniem zmian pozostają na dotychczasowych warunkach. Lokatorzy, których zarobki są niskie nie muszą się obawiać, ponieważ dla nich czynsz nie wzrośnie.

Źródło: https://www.bankier.pl/wiadomosc/Zmiany-w-ochronie-praw-lokatorow-od-kwietnia-2019-r-7638023.html

Joanna Kadłubska

Osiedle przyjazne rodzinom z dziećmi

Jak stworzyć projekt osiedla wygodnego dla rodzin z dziećmi? Odpowiedź na to jest dużym wyzwaniem dla architektów i deweloperów, szczególnie że wymagania przyszłych mieszkańców stale wzrastają. Duży komfort mieszkania, a ponadto bezpieczeństwo i odpowiednie udogodnienia stanowią w tej chwili główne kryteria wyboru wymarzonego lokum.

Sprawnie działająca komunikacja, łatwy dojazd również komunikacją miejską, to fundament. Autobusy, tramwaje czy szybka kolej miejska – takie punkty docenią zwłaszcza niezmotoryzowani rodzice. Szybki powrót z pracy do domu czy dotarcie do lekarza z dzieckiem lub szkoły to duży plus. Kolejny aspekt to bliska odległość do szkół, przedszkoli czy żłobków - główny czynnik wpływający na wybór lokalizacji przez pary z dziećmi. Dla każdego bowiem rodzica dobrze zorganizowany tygodniowy cyklu życia to podstawa. Czas jest obecnie najcenniejszy. Z tego właśnie względu łatwy oraz szybki dostęp do miejsc edukacyjnych tworzy nie tylko wygodę, ale i pozwoli zaoszczędzić sporo czas. Niemniej ważna okazuje się różnorodna i atrakcyjna infrastruktura handlowo-usługowa. Ważne jest, aby w niedalekiej odległości znajdowały się sklepiki osiedlowe, markety, a także apteki czy drogerie.

Mile widziane są jednocześnie punkty rozrywkowe – pływalnia, „figloraje" czy park trampolin. To świetna okazja do rodzinnego spędzenia popołudnia, jak i do zabawy. Oprócz atrakcji w okolicy osiedla, deweloperzy zapewniają lokatorom rozrywkę także w miejscu zamieszkania. Dla najmłodszych są to zwykle place zabaw wyposażone w bezpieczny sprzęt czy ścianki wspinaczkowe. Znajduje się coś również dla dorosłych – siłownie plenerowe, które pozwalają zadbać o siebie czy odprężyć się po męczącym dniu. Tereny zielone i rekreacyjne czy też spacery oraz inne formy aktywnego odpoczynku na powietrzu to często istotny punkt rodzinnego weekendu i nie tylko. Jest to czas na wspólne spędzenie wolnego np. popołudnia oraz dotlenienie organizmu. Dodatkowo to czas dla dziecka na zapoznawanie się z otaczającym je środowiskiem czy nawiązywanie przyjaźni z rówieśnikami. Obcowanie z przyrodą umożliwia wyciszenie się, wpływając w pozytywny sposób na rozwój małego człowieka. Z tego względu istotne jest, by w okolicy miejsca, które zamieszkujemy, znajdowały się atrakcyjne tereny zielone. Zieleń stanowi więc obecnie obowiązkowy element wszelkiej inwestycji mieszkaniowej. W trakcie jej projektowania priorytetem staje się optymalna lokalizacja budynków, pośród których umiejscowione zostają drzewa i krzewy. Chcąc upiększyć teren wspólny, projektanci projektują, na ogół w centralnym miejscu, klimatyczny taras z różnorodną roślinnością. Taka przestrzeń ma sprzyjać relaksowi i może stać się miejscem spotkań ludzi, szczególnie rodziców pilnujących swoich pociech, bawiących się na pobliskim placu zabaw.

W trosce o wygodę i komfort lokatorów powstające nieruchomości wyposażane są w ogrom udogodnień. Dla rodziców z potomstwami nieocenione są przede wszystkim praktyczne podjazdy, czy winda. Żadnego z opiekunów nie trzeba przekonywać, że bezpieczeństwo to priorytetowa kwestia. Z tego powodu deweloperzy coraz częściej decydują się na montaż specyficznych ogrodzeń i supernowoczesnych systemów monitoringu, które pomniejszają ryzyko włamań czy zniszczeń przez nieupoważnione osoby.

Źródło: www.domiporta.pl

Marcelina Bukowiec

Home staging

Gdy chcemy szybko sprzedać mieszkanie to zagadnienia z home stagingu na pewno ułatwią to każdemu. Home staging stanowi dziedzinę kwitnąca w branży nieruchomości. Polega na należytym odnowieniu wnętrza, a także natychmiastową sprzedaż nieruchomości. Zadania opierają się znacząco na właściwym przyszykowaniu danego mieszkania pod wizytę klienta i przygotowanie do zrobienia korzystnych zdjęć, które stanowią trzon oferty. Home staging stanowi profesjonalne przygotowanie danej nieruchomości małym nakładem środków do niezwłocznej sprzedaży wraz z zyskiem.

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami w Stanach Zjednoczonych wykorzystują home staging jako jedno z narzędzi marketingowych już od 1972 r.. Pierwszą osobą zawodową zajmująca się home stagingiem prawdopodobnie była Barbara Schwarz, która wcześniej posiadała firmę projektującą wnętrza. Obecnie większość nieruchomości, która jest wystawiana na sprzedaż w USA przygotowywana jest poprzez profesjonalnych home stagerów bądź przeszkolonych pośredników nieruchomości.

Właściwie przygotowaną nieruchomość można nie tylko szybciej sprzedać , jak i również za znacznie wyższą kwotę. W związku z tym można zaoszczędzić, mimo wcześniejszej inwestycji finansowej związanej z przygotowaniem.

W wstępne wycenienie usługi home stagingu będzie kosztować w zależności od regionu Polski od 100 do 300 zł. Wykonanie pełnej usługi może wynosić od 1000 zł., osiągając sumy nawet kilku tysięcy złotych. Jednakże kwoty te zarezerwowane są już dla droższych inwestycji. Jeśli chodzi o najpopularniejsze mieszkania: dwu- oraz trzypokojowych cena powinna się oscylować wokół około 6 tyś. zł. Natomiast kwota ofertowa za dane mieszkanie może się podwyższyć o 20 tysięcy złotych.

Home staging posiada dwa znaczące cele. Pierwszy stanowi odnowienie mieszkania tak, aby w czasie prezentacji wyglądało jak najbardziej zachęcająco. Drugi natomiast to zrobienie odpowiednich zdjęć, które będą dostępne dla potencjalnych klientów na portalach nieruchomościowych. Oba te działania nakładają się na siebie, jednakże odpowiednie zorganizowanie obu przesądza o sukcesie transakcji.

Najważniejsze zasady podczas home stagingu:

- należy zadbać o porządek,
- ozdobić mieszkanie dodatkami,
- mieszkanie powinno mieć jasne ściany,
- meble powinny stać pod ścianą, po to aby mieszkanie było przestronne,
- należy przewietrzyć mieszkanie.

Źródło: http://www.domiporta.pl/poradnik/7,126870,22060138, home-staging-wszystko-co-powinniscie-wiedziec.html

Natalia Tajchman

Legalizacja samowoli budowlanej – czy będzie łatwiej?

Samowola budowlana jest zjawiskiem, które nie należy do najrzadszych w Polsce. Okazuje się, że bardzo duża część osób nie zdaje sobie nawet sprawy z tego, że ich nieruchomość postawiona została niezgodnie z przepisami. Pozostali natomiast pomimo iż mają tego świadomość, bardzo często, bojąc się konsekwencji z tym związanych, nie dążą do legalizacji swoich nieruchomości.

Pojawia się bardzo dużo niejasności dotyczących konstrukcji samowoli budowlanych, które wynikają przede wszystkim z braku definicji prawnej tego pojęcia. Z tego powodu dochodzi często do konfliktów pomiędzy właścicielami nieruchomości, a administracją publiczną. Dla zdefiniowania pojęcia samowoli budowlanej należy przyjąć, że jest nią nieruchomość, która powstała bez wymaganych przez prawo zgód i pozwoleń. Przedsięwzięcie takie staje się samowolą budowlaną już od samego początku prac budowlanych, a nie wyłącznie po jego zakończeniu. Nielegalną budowlą może więc być np. altana, garaż, czy szopa, ale także rozbudowa wcześniej wybudowanego i stojącego już zgodnie z prawem obiektu.

Szacuje się, iż już co piąty Polak posiada budynek, który można zaliczyć właśnie do samowoli budowlanej. Spora część takich sytuacji nie umyka jednak uwadze organów zaliczanych od administracji publicznej, co może oznaczać dla właścicieli takich konstrukcji pewne nieprzyjemności z tym związane. Część z nich jednak jest bezproblemowo użytkowana przez kilkanaście, lub nawet kilkadziesiąt lat. Mając na uwadze właścicieli wieloletnich samowoli budowlanych resort inwestycji budowlanych podjął decyzję o opracowaniu zmian w tym zakresie. Konferencja na ten temat odbyła się na początku marca 2019 r., a nowe rozwiązania wejdą być może w życie na początku 2020 r.

Źródło: https://www.nieruchomosci.egospodarka.pl

Ewelina Nowak

Rynek domów studenckich - tendencje w Polsce

Większość domów studenckich w Polsce (2017/2018) należy do publicznych uczelni – w 449 akademikach oferowano 122 119 łóżek. Prywatne instytucje szkolnictwa wyższego oferowały łącznie 35 domów studenckich z zaledwie 3892 łóżkami. Prywatni inwestorzy dodają kolejne 6500 miejsc do całkowitej podaży. Zarówno instytucje publiczne, jak i prywatne zmniejszają ofertę zakwaterowania dla studentów. W latach 2004-2017 całkowita liczba domów studenckich spadła z 513 do 484, a jednocześnie liczba łóżek spadła ze 150 877 do 126 011. Ta ostatnia jest nie tylko konsekwencją mniejszej liczby oferowanych dormitoriów, ale także wyraźną potrzebą uaktualnienia standardu. Większość pokoi w akademikach to pokoje wieloosobowe ze wspólną kuchnią i łazienką, o niskim standardzie znacznie poniżej obecnych wymagań studentów. Różnicę między oferowanym standardem a oczekiwaniami zauważyli również właściciele, którzy rozpoczęli lub planują rozpocząć modernizację, aby zaspokoić potrzeby młodzieży. Ponad 73% studentów woli zakwaterować się w pokoju jednoosobowym, a kolejne 20% z nich wybierze pokój 2-osobowy.

Dane statystyczne z Polski pokazują, że chociaż zdecydowana większość (95%) studentów zakwaterowanych w akademikach należących do publicznych i prywatnych uczelni wyższych to studenci studiów dziennych, pozostałe 5% z nich było studentami studiów zaocznych lub wieczorowych. Relacja podaży (liczba łóżek) do popytu (populacja studentów dziennych) jest jednym z głównych czynników decydujących o inwestycji w sektorze domów studenckich. W Polsce wskaźnik ten wynosi około 15%, tj. poniżej poziomów odnotowanych na bardziej rozwiniętych rynków, takich jak Wielka Brytania (34%) lub Holandia (18%). Zasoby łóżek i towarzyszący im silny po-

pyt potwierdzony wysokimi wskaźnikami obłożenia przekraczającymi 90% sugerują, że w Polsce jest jeszcze miejsce na wzrost, nawet przy założeniu, że wszystkie obecnie budowane lub planowane projekty zostaną ukończone.

Nowe prywatne projekty w Krakowie, Gdańsku i Warszawie mają zostać ukończone w 2019 i 2020 r. W ciągu najbliższych kilku lat podaż łóżek w Polsce wzrośnie nawet o 10 000, zakładając, że wszystkie planowane projekty zostaną zrealizowane. Około 1/4 z nich jest już w budowie: trzy projekty w Krakowie; dwa w Gdańsku, trzy w Warszawie i jeden we Wrocławiu.

Oprócz prywatnych inwestorów projekty uczelni są również planowane. Uniwersytet Warszawski planuje wybudowanie akademika z ok. 300 łóżkami. Podobną inwestycję planuje Uniwersytet Rzeszowski, który przeprowadzi także remont dwóch działających domów studenckich. Potrzeby studentów ewoluowały przez lata na całym świecie. Według danych Student.com studenci wybierają prywatną przestrzeń (tak długo, jak pozwala na to budżet), w przeciwieństwie do wspólnego pokoju, jednak przestrzenie komunalne są nadal tym, co uczniowie bardzo cenią. Wymagane udogodnienia obejmują również miejsce do nauki z dala od sypialni oraz pomieszczenia socjalne na miejscu, siłownie i pomieszczenia przeznaczone do rozrywki. Podobne wyniki zaobserwowaliśmy w badaniu przeprowadzonym przez Savills wśród 250 studentów. Siłownie, ogród / patio i sklep spożywczy zostały wskazane jako najbardziej korzystne udogodnienia w akademikach, a niektórzy studenci są gotowi zapłacić dodatkową opłatę za dodatkowe udogodnienia.

Rynek inwestycyjny prywatnych domów w Polsce jest obecnie w stanie nierównowagi. Ta asymetria wynika z dużego popytu zgłaszanego przez inwestorów i bardzo ograniczonej podaży. Wynikać to może z faktu, że głównym czynnikiem decydującym o powodzeniu domu studenckiego jest odległość od głównych uczelni wyższych, które w przypadku dużych aglomeracji znajdują się najczęściej w centrach miast, gdzie zauważalny jest niedobór terenów inwestycyjnych. Ponadto w centralnych lokalizacjach konkurencja o atrakcyjne lokalizacje z deweloperami biurowymi, mieszkalnymi lub hotelowymi jest nieunikniona. Jednym z rozwiązań dla deweloperów, którzy nie chcą zrezygnować z centralnej lokalizacji, jest nabycie opracowanych nieruchomości wymagających pewnego rodzaju przebudowy w celu dostosowania budynku do potrzeb studentów lub nawet wyburzenia.

Źródło: http://www.savills.pl/research/european-research.aspx?currentSitePageId=112853&sitePageId=144152-0&page=1

Karolina Okręglicka

Czy demografia zatrzyma rynek mieszkaniowy ?

Ostatnie lata były wyjątkowo korzystne zarówno w Polsce, jaki i w większości krajach europejskich dla inwestorów, deweloperów i ludzi, którzy osiągają dochody z handlu nieruchomości. Mogli oni liczyć na wysoką stopę zwrotu, choćby z zakupu mieszkania pod wynajem. Od 2013 r. ceny mieszkań wzrosły średnio o 20%. Jednak sytuacja demograficzna w Polsce nie prezentuje się korzystnie dla rynku nieruchomości. Eksperci wskazują, że może wystąpić problem ze zbilansowaniem budżetu, wypłaceniem świadczeń emerytom, a także zagwarantowaniem coraz starszemu społeczeństwo opieki medycznej. Czy ta sytuacja może mieć wpływ na polski rynek nieruchomości ?

Od przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. można zaobserwować emigracje młodych ludzi do innych krajów wspólnoty. GUS oszacował na koniec 2017 r., że liczba Polaków przebywających za granicą wynosi 2,54 mln. Chociaż zjawisko to w ostatnich latach znacznie przyhamowało, to jego skutki są wciąż odczuwalne. Istotnym jest, że osoby które opuściły kraj na początku emigracji, często posiadają potomstwo, które nie jest przystosowane do powrotu do kraju, dlatego można zaryzykować stwierdzenie, że osoby te nie wrócą do Polski. Demografowie zwracają uwagę, że w związku z tym liczba osób między 28 a 39 rokiem życia, czyli tych którzy najczęściej kupują mieszkania, zmaleje do 2030 r. o 2 miliony. Niewątpliwie wywrze to efekt na rynku nieruchomości, zarówno pierwotnym, jaki i wtórnym. Zmaleje popyt na nieruchomości, a to z kolei spowoduje obniżkę cen na rynku. Sytuacja ta nie dotknie w jednakowy sposób całego kraju.

Duże aglomeracje miejskie takie jak Warszawa, czy Wrocław w najbliższych latach ciągle będą zwiększać liczbę swoich mieszkańców. Ze względu na pokusę młodych ludzi do poprawy perspektyw zawodowych, czy podjęcia studiów oraz ogólnego polepszenia poziomu życia, w takich aglomeracjach należy się wręcz spodziewać dalszego wzrostu cen. Odwrotna sytuacja będzie miała miejsce w małych miasteczkach, czy byłych miastach wojewódzkich, czy nawet niektórych dużych miastach jak choćby Szczecin, czy Łódź. Tereny te w bardzo szybkim tempie będą się „wyludniać", co przyczyni się do dalszego spadku cen, a co za tym idzie zredukuje popyt.

http://www.bknieruchomosci.pl/czy-demografia-zatrzyma-rynek-mieszkaniowy/

Karolina Nierobiś

Projekt zagospodarowania działki budowlanej

Projekt zagospodarowania działki budowlanej jest nieodłączną częścią związaną z projektem budowlanym. Powinien być przygotowany przez specjalistę - osobę, która posiada uprawnienia budowlane do projektowania, a także jest członkiem izby samorządu zawodowego (np. regionalnej izby architektów lub inżynierów budownictwa). W przypadku projektów gotowych, wymagających adaptacji (przystosowania do warunków określonej nieruchomości, na której będzie stał budynek) projekt zagospodarowania działki może opracować także osoba, która nie wykonała projektu budowlanego, ale musi ona mieć uprawnienia budowlane.

Projekt ten składa się z dwóch części: graficznej oraz opisowej. Część graficzna to rysunek na aktualnej mapie do celów projektowych, który określa:

- orientację położenia działki/terenu w stosunku do terenów sąsiadujących oraz stron świata,
- granice działki budowlanej/terenu,
- usytuowanie, obrys i układ istniejących i planowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń z nimi związanych, wejść i wjazdów, liczby kondygnacji budynku, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, ich przeznaczenia w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich),
- układ dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów i chodników,
- ukształtowanie terenu wraz ze zmianami w stosunku do stanu istniejącego,
- ukształtowanie wysokiej i niskiej zieleni,
- układ sieci oraz instalacji uzbrojenia terenu, z przyłączami do sieci zewnętrznych i urządzeń budowlanych,
- układ linii/przewodów telekomunikacyjnych i elektrycznych.

Część opisowa natomiast wskazuje:

- przedmiot inwestycji bądź zakres całego zamierzenia budowlanego, jeśli projekt obejmuje więcej niż jeden obiekt,
- istniejący stan zagospodarowania działki/terenu razem z opisem projektowanych zmian,
- planowane zagospodarowanie działki/terenu - uzupełnienie części rysunkowej,
- zestawienie powierzchni określonych części zagospodarowania działki budowlanej/terenu niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub decyzji o warunkach zabudowy,
- dane dotyczące wpisania działki/terenu do rejestru zabytków lub ochrony według MPZP,
- informacje o charakterze oraz cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska, a także higieny i zdrowia użytkowników obiektów budowlanych,
- inne ważne dane, które wynikają ze specyfiki, charakteru czy stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

Jak widać, projekt zagospodarowania działki budowlanej to bardzo ważny element, który jest mocno związany z projektem budowlanym. Zawiera on wszystkie potrzebne informacje o działce lub terenie oraz wszelkich obiektach i urządzeniach, które się na nich znajdują lub będą znajdować.

Źródło:https://muratordom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/projekt-zagospodarowania-dziaki-aa-zSKV-VYWX-xJn5.html

Barbara Drzazga

Pokolenie Y to największa grupa szukająca nieruchomości – jakie ma oczekiwania?

W Polsce większość zainteresowanych zakupem bądź najmem nieruchomości stanowią Millenialsi, czyli tak zwane pokolenie Y. Ta grupa wiekowa to osoby urodzone w latach 1980-2000, czyli będące obecnie w wieku od 19 do 39 lat. Osoby te cechują się dużą aktywnością zawodową oraz społeczną, dlatego też są częstym przedmiotem badań społecznych i ekonomicznych.

Z analiz przedstawianych w USA odnośnie jednego z największych rynków nieruchomości wynika, że pokolenie to nie kupuje dużych domów w porównaniu do tzw. pokolenia baby boomers - czyli tego urodzonego przed 1964 - które często wybierało takie nieruchomości. Przeszkody, które wskazuje pokolenie Y, przez które wybiera mniejsze i relatywnie tańsze mieszkania, to przede wszystkim niska płaca, dług studencki oraz niewystarczająca zdolność kredytowa. O słabej kondycji finansowej millenialsów mówi również badanie odnośnie posiadanych przez nich oszczędności, które ukazuje kilkukrotnie niższe środki od poprzednich pokoleń. Inicjatorzy badania przychylają się ku założeniu, że przyczyną tego stanu niekoniecznie jest zła sytuacja ekonomiczna, a raczej rozrzutny tryb życia. Częste wspomaganie się kredytem zamiast nawyku odkładania na dany cel.

Mimo problemów finansowych, pokolenie Y w krajach zachodnich posiadanie własnego domu stawia jako priorytet. Według przeprowadzonego badania przez Bank of America, posiadanie domu - według statystyk - znajduje się na drugim miejscu. Oznacza to, że staje się ważniejsze od małżeństwa, czy posiadaniu potomstwa. Pewne jest to, że obecnie pokolenie Y to najbardziej aktywna grupa na rynku nieruchomości. Jednak według analizy serwisu domiporta.pl, zmieniły się prefe-

rencje millenialsów w stosunku do pozostałych pokoleń. Nie tylko jest to związane z młodym wiekiem. U osób powyżej 30 roku życia, które zwykle mają stałą pracę, widać trend na nieposiadanie własnego mieszkania. Wynikać może to z częstej zmiany adresu czy chęć mieszkania w lepszej okolicy. Zaskakujące jest, że wśród „pokolenia 2000" najczęściej wybierane są mieszkania za 350-500 tys. zł., natomiast w pozostałych pokoleniach cena waha się od 150 do 250 tys. zł. Millenialsi wybierają zazwyczaj mieszkania o większej powierzchni, bliżej centrum. Wynika to z założenia rodziny i lepszego komfortu życia, dlatego też cena tych lokali jest dużo wyższa od tych w gorszych lokalizacjach.

Źródło: https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/595748, pokolenie-y-kupie-mieszkanie-nieruchomosci-millenialsi-pieniadze.html

Julia Jastrzębska

Przejście na elastyczność napędza dalszy rozwój elastycznego rynku biurowego

Czym jest elastyczna przestrzeń biurowa? Elastyczna powierzchnia biurowa różni się w zależności od produktów, które przypominają konwencjonalną prywatną przestrzeń biurową, a także subskrypcji na korzystanie z biur w obiektach wspólnych, na przykład współpracujących, obsługiwanych biur lub wspólnej powierzchni biurowej.

Niektóre ogólne cechy takiej przestrzeni biurowej to:

- elastyczność - elastyczne umowy najmu, które można wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia (lub mniej),
- umeblowanie - meble są częścią umowy najmu,
- obłożenie - minimalna liczba wynajmowalnych stacji roboczych zaczyna się od jednej.

Inne cechy mogą obejmować:

- udogodnienia - wspólne usługi, takie jak recepcja, zaplecze gastronomiczne i sale konferencyjne,
- wyjątkowość - designerski projekt,
- wygoda - możliwość korzystania z wielu lokalizacji biurowych z jedną subskrypcją.

Trend wzrostowy jest uderzający, ale nie trudno go wyjaśnić. Ważnym czynnikiem jest szersze „przejście na elastyczność". Ludzie mają tendencję do pozostawania w tej samej firmie przez znacznie krótsze okresy i są coraz bardziej elastyczni w swoich oczekiwaniach zawodowych. Powoduje to bardziej elastyczne umowy o pracę, więcej pracy w domu, więcej freelancerów, a zatem więcej transakcji dotyczących mniejszych powierzchni biurowych.

Ludzie, którzy kierują tą zmianą, to pokolenie Y, które spędza swój czas zupełnie inaczej niż poprzednie pokolenia i dla których codzienne siedzenie przy tym samym biurku nie jest wcale oczywiste. Możliwość samodzielnego decydowania o tym, jak pracować w biurze (cichy pokój lub sala konferencyjna) lub poza biurem (w innym mieście lub poza domem) jest bardzo atrakcyjna dla młodszych ludzi. Prowadzi to do wzrostu popytu na elastyczne i bardziej zróżnicowane powierzchnie biurowe.

Ta rosnąca grupa użytkowników biurowych chce innego typu biura. Dla firm jest to zarówno szansa, jak i wyzwanie. Gdy firmy starają się przyciągnąć nowe talenty, lokalizacja i rodzaj powierzchni biurowej, którą oferują, może mieć ogromne znaczenie. Coraz więcej udogodnień staje się częścią pakietu biurowego (stół bilardowy, zaplecze fitness, bar na dachu itp.). Dodatki, takie jak wydarzenia sieciowe, szkolenia i burze mózgów, są również częścią pakietu biurowego i, oczywiście, możliwość oferowania dodatkowych usług jest jeszcze większa, gdy są one udostępniane innym lokatorom. Powoduje to zmianę na rynku użytkowników - od oferowania jak największej liczby metrów kwadratowych, po oferowanie miejsc pracy z unikalnym brandingiem. Operatorzy reagują, wprowadzając na rynek różne marki.

Profesjonalizacja sprawia, że produkt flex jest atrakcyjną alternatywą dla jeszcze większej grupy. W wojnie o talenty dodatkowe udogodnienia stają się ważnym czynnikiem różnicującym. Opcje pracy w domu, biurze, połączenia transportu publicznego i dodatkowe usługi są częścią atrakcyjnego pakietu. Rosnąca elastyczność społeczeństwa jest wzmacniana przez innowacje technologiczne. Rozwój technologiczny nie jest niczym nowym, ale szybkość tych nowych postępów rośnie wykładniczo. Ponadto rozwiązania stają się coraz bardziej przystępne, a opcje pracy zdalnej rosną. W przeszłości z pewnością tak nie było. Stwarza to możliwości dla elastycznych operatorów, aby ułatwić dynamikę zmieniających się lokalizacji i zaoferować technologie mniejszym użytkownikom w przystępny sposób (korzyści skali). W większych firmach (korporacjach) dążenie do elastyczności prowadzi już do zmian w wykorzystaniu powierzchni biurowej. Korporacje zmierzają w kierunku elastycznego i podstawowego podejścia, zgodnie z którym element ich portfela nieruchomości znajduje się w bezpiecznej długoterminowej dzierżawie, a część jest w elastycznej przestrzeni biurowej. W niektórych przypadkach firmy tworzą własną elastyczną przestrzeń biurową, ale coraz częściej szukają outsourcingu elastycznej przestrzeni. Tendencja, którą nazywamy: „Leave-andflexback".

Źródło: http://www.savills.pl/research/european-research.aspx?currentSitePageId=112853&sitePageId=144152-0&page=1

Karolina Okręglicka

Wynajem krótkoterminowy a podatki

W turystycznych miejscach takich jak morze czy góry, można się spotkać ze charakterystyczną formą najmu, a otóż z wynajmem krótkoterminowym lub nietypowo „na doby". Oto ten wynajem zapewnia wyższe dochody niż tradycyjny, szczególnie w lokalizacjach odwiedzanych przez zwiedzających przez cały rok. Zazwyczaj wynajmujący oferują swoje domy czy mieszkania przy pomocy specjalnych portali internetowych. Jeśli idzie o względy prawne taki wynajem nie różni się od normalnego najmu na czas określony. Wiąże się z tymi samymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, co w sytuacji zawarcia umowy najmu na rok.

Konieczna działalność gospodarcza przy wynajmie krótkoterminowym?

Wynajem na krótki okres czasu jest uważany jako działalność gospodarcza. Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność usługowa wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (definicja z art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej). Wynajem chwilowy trzeba zatem zarejestrować, a w prowadzonej działalności zaakceptować wszelkie tego konsekwencje. O zaliczeniu wynajmu jako niezwiązanego z działalnością gospodarczą można wtedy, gdy, np. wynajęliśmy dom w sezonie turystom na cztery tygodnie a nie na doby. W tej sytuacji działalność ma charakter niezorganizowany i sporadyczny. Poza sezonem nie wynajmujemy domu albo najmujemy długoterminowego. Wtedy przychody z przedmiotowego wynajmu prawdopodobnie będą opodatkowane zryczałtowanym podatkiem dochodowym według stawki 8,5%. Wynajmujący, którzy nie chcą mieć problemów z urzędem podatkowym, dla spokój podejmują prowadzenie wynajmu w jako działalności gospodarczej.

Podatek dochodowy w sytuacji najmu krótkoterminowego

Niekiedy działalność może nosić charakter mieszany: w sezonie – na krótkoterminowo a poza sezonem - długoterminowo. Według urzędu podatkowego w takim sytuacji trzeba wszystkie przychody rozliczać w ramach działalności gospodarczej. Nie można ustalić, aby przychody z tego samej nieruchomości były zaliczane do dwóch różnych źródeł.

Prowadząc działalności gospodarczej możemy opłacać podatek na różnych przepisach:

- zryczałtowany podatek w formie karty podatkowej, jeżeli liczba pokoi nie przekracza 12 i spełnimy odrębne warunki;
- podatek w formie ryczałtu 17%;
- podatek na zasadach ogólnych 18% i 32%;
- podatek liniowy 19%.

Jeżeli wynajmujemy na terenie wiejskim w gospodarstwie rolnym do 5 pokoi mamy możliwość zwolnić się z podatku dochodowego. „Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 43 ustawy o PIT wolne od podatku dochodowego są dochody uzyskane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych, w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5."

Wynajem krótkoterminowy opodatkowany jest równie podatkiem VAT, lecz ze stawką 8%. Możemy jednak skorzystać ze zwolnienia z VAT, jeżeli obrót nie przekracza 200 tys. zł rocznie.

Źródło: www.morizon.pl

Anna Leszcz

Licytacja komornicza - zwrot niesłusznie pobranego podatku VAT

W kwietniu br. Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że nabywca nieruchomości podczas licytacji komorniczej nie może liczyć na zwrot podatku VAT, który został wliczony do ceny jaką zapłacił. Nawet jeśli został on naliczony bezprawnie. O ewentualny zwrot może się ubiegać jedynie podatnik, którym jest tutaj dłużnik lub płatnik podatku VAT- komornik.

Zlicytowane nieruchomości są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, jeśli od momentu ich zakupu przez dłużnika lub znaczącej modernizacji nie minął okres 2 lat. Gdy jest licytowana przed upływem tego czasu podlega VAT w ramach pierwszego zasiedlenia. W przeciwnym wypadku transakcja zwolniona jest z opodatkowania (art. 43 ustawy o VAT)

Konsument, który zorientował się po przejęciu nieruchomości o błędnie doliczonym podatku, dowodził, że to właśnie on poniósł ekonomiczny ciężar nadpłaty, a nie dłużnik czy komornik. Jednak organy sądowe utrzymują, że kwota podatku zapłacona przez nabywcę nieruchomości nie jest nadpłatą, tylko częścią ceny towaru. Nie na nim ciążył obowiązek podatkowy.

Zgodnie z ustawą (art. 18 i 106c) płatnikiem podatku w postępowaniu egzekucyjnym jest komornik. Jego obowiązkiem jest uzgodnienie czy dana sprzedaż podlega opodatkowaniu VAT. Jeśli tak- oblicza, pobiera oraz reguluje należności urzędu skarbowego. Pojawia się pytanie, dlaczego zdarza się więc, że VAT naliczany jest niesłusznie? Wynika to z faktu, że komornicy nie zawsze są w stanie jednoznacznie stwierdzić czy wyznaczony w ustawie czas już minął, bądź w ogóle nie próbują się tego dowiedzieć i automatycznie doliczają podatek. Taka opcja jest dla nich bezpieczniejsza,

ponieważ Trybunał Sprawiedliwości UE w 2015 orzekł, że komornik może odpowiadać całym swoim majątkiem, gdyby należny państwu VAT nie został zapłacony, ponieważ w tym przypadku jest on płatnikiem podatku.

Sędzia Arkadiusz Cudak przyznał, że taka konstrukcja prawna może być wadliwa, jednak tak wynika z obowiązujących przepisów ordynacji.

Źródło: https://forsal.pl/artykuly/1409290

Anna Ligus

Podsumowanie pierwszego kwartału w „mieszkaniówce"

Jak co roku w kwietniu publikowane są przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) wstępne analizy dotyczące stanu budownictwa mieszkaniowego w Polsce w pierwszym kwartale 2019 r. Tegoroczne analizy nie wskazują symptomów hamowania koniunktury, wręcz przeciwnie pierwszy kwartał 2019 r. cieszy się jeszcze większym zainteresowaniem inwestycyjnym od analogicznego okresu 2018 r., pomimo tego, że on już był oceniany bardzo wysoko. Dane z trzech pierwszych miesięcy 2019 r. wypracowane przez inwestorów pokazują trwającą na rynku euforię inwestycyjną. W sposób szczególny prezentuje to rekordowy wolumen rozpoczętych inwestycji. Główny rozkwit sezonu budowlanego nastąpił w marcu.

Inwestorzy rozpoczęli budowę około 24 tysięcy mieszkań, co stanowi 18% wzrost rezultatu z marca 2018 r. i zarazem historyczny rekord. Deweloperzy również osiągają historyczne wyniki, w marcu rozpoczęli budowę ponad 13 tysięcy mieszkań, a pierwszy kwartał ukończyli z wynikiem przekraczającym 33 tysiące lokali. Wynik w porównaniu z rokiem poprzednim jest o 8,6% większy. Podsumowując w 2019 r. rozpoczęto w Polsce budowę prawie 54 tysięcy mieszkań i domów, co stanowi wzrost 12,3% analogicznie do okresu pierwszego kwartału 2018 r. I największy wynik w historii kwartalnych rezultatów krajowego rynku pierwotnego. Z kolei w marcu oddano do użytkowania 15,1 tysięcy mieszkań (1,8% wzrost w porównaniu z rokiem 2018), a w całym pierwszym kwartale 2019 r. 47,4 tysięcy (5,8% wzrost analogicznie do 2018 r.). Gorsze wyniki zauważa się w kwestii nowych pozwoleń na budowę. W marcu na wszystkie formy budownictwa wydano 19,8 tysięcy pozwoleń, co stanowi ponad 20% spadek w porównaniu z marcem 2018 r. Z kolei w całym pierwszym kwartale 2019 r. nowych pozwoleń wydano 57,2 tysięcy (14% mniej analogicznie do 2019 roku). Ciekawym jest fakt, że główny regres w uzyskaniu pozwoleniach na budowę odnotowali deweloperzy a nie inwestorzy indywidualni. Deweloperzy otrzymali w pierwszym kwartale 2019 r. 34,9 tysięcy decyzji administracyjnych, co stanowi 20% spadek w porównaniu z pierwszym kwartałem 2018 r. Nowe pozwolenia na budowę pokazują potencjał popytu rynku mieszkaniowego w przyszłości. Spadek uzyskanych pozwoleń może wskazywać na zahamowanie nowych inwestycji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Choć zauważa się w analizie rekordowe wolumeny nowych pozwoleń pozyskiwanych przez deweloperów w 2018 r., co mogło stanowić nagromadzenie zapasu na poziomie, który teraz wymusił okresowy regres tej kategorii danych GUS. Kolejną trudnością, która pojawiła się w ostatnim czasie na pierwotnym rynku mieszkaniowym jest trudność w pozyskaniu nowych terenów inwestycyjnych.

Ogólny stan pierwotnego rynku mieszkaniowego po pierwszy kwartale w 2019 r. ocenia się bardzo wysoko. Statystyki wybijają się do rekordowych wartości. Niepokojący jest tylko fakt regresywnej liczby mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym. Tego typu sytuacja niesie ze sobą ryzyko stanu kryzysowego.

Źródło:https://rynekpierwotny.pl/wiadomości-mieszkaniowe/pierwszy-kwartal-w-mieszkaniowce-wciaz-z-symptomami-inwestycyjnej-euforii/10692/

Monika Filipek

Zmiany w prawie budowlanym - początki przepisowego maratonu

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju przedstawiło projekt nowelizacji Prawa Budowlanego. Zawarte w niej propozycje mają pojawić się najpóźniej na początku 2020 r. Według zapowiedzi wiceministra inwestycji i rozwoju Artura Sobonia, głównym celem nowelizacji ustawy o Prawie Budowlanym będzie zmniejszenie liczby dokumentów potrzebnych na etapie składania wniosku o pozwolenia na budowę oraz przyśpieszenie prac urzędów. Nowe przepisy podczas rozpoczęcia budowy będą wymagać od inwestora jedynie, wniosku oraz uproszczonego projektu. Na szybszą pracę urzędów ma mieć również wpływ zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na montaż instalacji gazowych wykonywanych wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku, czy naziemnych tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 m^2. Projekt ustawy o Prawie Budowlanym zakłada także wprowadzenie granicznego, pięcioletniego terminu dla stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pewne kontrowersje wywołuje natomiast zmiana dotycząca legalizacji samowoli budowlanych, które są użytkowane przez minimum 20 lat. Procedura legalizacji samowoli budowlanych ma doprowadzić do uregulowania stanu prawnego istniejących obiektów budowlanych, co wpłynie na zapewnie-

nie bezpieczeństwa w tych budynkach. Dla właścicieli to również oszczędność, ponieważ w myśl projektowanej ustawy, znika również konieczność uiszczenia opłaty legalizacyjnej, która wynosi od 2,5 tys. zł do 5 tys. zł.

Źródło: http://www.domiporta.pl/poradnik/7,126872,24704372, rozpoczyna-sie-przepisowy-maraton-najwazniejsze-zmiany-w-prawie.html?fbclid=IwAR0LJuRfDVuZ1HZTJ20C2A8b4u M8ly1jDEaOLOp-ta43JkbfbG8mLEuqJIM

Paulina Kuzior

Zasiedzenie nieruchomości - kiedy można skorzystać z tego prawa

Jednym ze sposobów nabycia prawa do nieruchomości jest jej zasiedzenie. O zasiedzeniu nieruchomości możemy mówić wtedy, gdy nie jesteśmy pełnoprawnymi właścicielami nieruchomości, ale zachowujemy się jak właściciel nieruchomości, do takich czynności można zaliczać:

- opłaty podatków,
- zamontowanie ogrodzenia,
- użytkowanie,
- pielęgnacja nieruchomości.

Przedstawione czynności powinny być czynione przez okres co najmniej 20 lat.

Zasiedzenie nieruchomości można dzielić na:

- zasiedzenie w dobrej wierze,
- zasiedzenie w złej wierze.

Aby móc zasiedzieć nieruchomość w dobrej wierze trzeba użytkować nieruchomość nie wiedząc, że ona ma prawowitego właściciela przez okres co najmniej 20 lat. Nieruchomość można tez zasiedzieć w złej wierze. Taka forma zasiedzenia może wystąpić wtedy, gdy wiemy o istnieniu właścicielu nieruchomości. Wtedy okres zasiedzenia zostaje wydłużony i powinien trwać przez co najmniej 30 lat.

Aby prawnie stać się właścicielem nieruchomości, która jest zasiedziana w dobrej lub w złej wierze trzeba złożyć do sądu rejonowego właściwego dla położenia nieruchomości wniosek o nabycie nieruchomości przez zasiedzenie. Do wniosku trzeba dołączyć przynajmniej następujące dokumenty

- Potwierdzenia wpłat podatku (rolnego, leśnego od nieruchomości).
- Wyrys z mapy ewidencyjnej nieruchomości.
- Wypis z rejestru gruntów nieruchomości.
- Zaświadczenie starosty o braku roszczeń reprywatyzacyjnych do nieruchomości.

Opłata za wpis sądowy od wniosku o nabycie nieruchomości przez zasiedzenie wynosi 2000 zł (przypadku trudnej sytuacji materialnej można wnioskować o zwolnienie z tej opłaty).

Z chwilą nabycia prawa do własności nieruchomości jesteśmy zobowiązani uiścić podatek w wysokości 7% od realnej wartości nieruchomości. Podatek ten powinien być uiszczony na konto urzędu skarbowego.

Źródło: https://ksiegi-wieczyste.org/zasiedzenie-nieruchomosci-co-oznacza-i-kiedy-mozna-z-tego-prawa-skorzystac/

Łukasz Włodarczyk

Wydawca:
Koło Naukowe Menedżer Nieruchomości

Nasz kontakt w sprawach dotyczących działalności koła to:
malgorzata.okreglicka@wz.pcz.pl

Znajdź nas na facebooku!
Koło naukowe menedżer nieruchomości
https://www.facebook.com/groups/716166201751373/

Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości
dr Małgorzata Okręglicka

Redaktor
dr Małgorzata Okręglicka

Dołącz do Nas! Zapraszamy!