Nr 12 / 2019

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Modele wynajmu – dwa sprawdzone sposoby na skuteczne wynajmowanie nieruchomości

Oddawanie nieruchomości w wynajem może być realizowane na co najmniej dwa sposoby:

1. wynajem całego mieszkania,
2. wynajem każdego pokoju osobno.

Każdy z powyższych modeli postępowania różni się szeregiem czynników, które warto rozważyć. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie głównych korzyści jak i wad wynikających z zastosowania każdego z wyżej wskazanych modeli.

Wynajem całego mieszkania

Oczywistą zaletą wynajmu całego mieszkania jest możliwość wynajęcia wszystkich pokojów od razu, bez konieczności podpisywania osobnej umowy na każdy z pokoi. Mniejsza liczba umów czyni łatwiejszym samo zarządzanie dokumentami. Co za tym idzie, mniej jest wpłacanych kaucji, wpłat (na ogół) miesięcznych i wystawianych rachunków. W praktyce oznacza to łatwiejszą kontrolę wywiązywania się najemców z ich obowiązków. Niestety, przyjęcie takiego modelu wiąże się również z szeregiem niedogodności. Pierwszym z nich jest zwiększone ryzyko. Podczas rozważania oddawania posiadanej nieruchomości w wynajem należy wziąć pod uwagę ewentualność, w której najemca może mieć problemy z płynnością finansową. Wówczas, w przypadku wynajmu całego mieszkania, możliwości wywierania presji na nierzetelnego najemcę przez właściciela są znacznie ograniczone. Obecny stan prawny w znacznym stopniu chroni najemcę, nie pozwalając na odłączenie mediów, szybką eksmisję czy wchodzenie na teren nieruchomości bez jego zgody. Co więcej, dochodzenie swoich praw na drodze sądowej od najemcy jest możliwe dopiero, gdy ten zalega wielokrotność ustalonej opłaty czynszowej.

Wynajem mieszkania w podziale na pokoje

Zastosowanie tego modelu w dużej mierze eliminuje zagrożenia związane z modelem poprzednim. Po pierwsze, właściciel zawsze ma prawo do wejścia do mieszkania, zobaczenia jego stanu zużycia czy też poziomu czystości. Oczywiście nie powinien on bez wiedzy i zgody najemców odwiedzać ich pokoi, jednak poznanie stanu utrzymania kuchni i łazienki jest na ogół wystarczające, aby ocenić, czy najemcy dbają o powierzone mienie. Na ogół sama świadomość najemcy, że właściciel może zwizytować mieszkanie wpływa mobilizująco na wywiązywanie się przez niego ze swoich obowiązków. Dodatkową istotną korzyścią jest fakt, że wynajem na pokoje może być potencjalnie bardziej rentowny od wynajmu całego mieszkania. Oczywiście, oddawanie pokoi osobno w wynajem to opcja znajdująca swoich amatorów głównie wśród studentów. Jest to pewnego rodzaju ograniczenie, ponieważ stosowanie takiego modelu wynajmu jest wyraźnie łatwiejsze w pobliżu ośrodków akademickich. Dodatkowym ograniczeniem jest fakt, że nie każde mieszkanie nadaje się do takiego wykorzystania. Tak jest w przypadku mieszkań z pokojami przechodnimi, wyjątkowo nieustawnymi lub bez okien.

W praktyce każde mieszkanie może znaleźć swojego najemcę. Decydując się na oddawanie w wynajem całego mieszkania warto zadbać dodatkowo o jego podwyższony standard, celem zachęcenia najemcy do długotrwałej i pozytywnej współpracy z właścicielem. Z kolei wynajem na pokoje pozwala na osiągnięcie wyższej rentowności z nieruchomości o relatywnie niższym standardzie wykończenia. Jest ono również łatwiejsze do monitorowania podczas wynajmu, kosztem jednak zwiększonej administracji.

Źródło: https://www.morizon.pl/blog/wynajem-na-pokoje/

Tomasz Chajduga

Airbnb nowoczesny model działalności hotelarskiej

Airbnb to internetowy portal założony w 2008 r. przez 3 współlokatorów z San Francisco, łączący ludzi, którzy chcą wynająć swoje domy, z ludźmi, szukającymi zakwaterowania w danym regionie. Obecnie oferta Airbnb

obejmuje ponad 81 000 miast i 191 krajów na całym świecie. Nazwa firmy pochodzi od „airbed & breakfast" (po polsku: materac dmuchany i śniadanie), ponieważ założyciele portalu mieli do zaoferowania materac dmuchany oraz kawałek wolnego miejsca w ich mieszkaniu. W ten sposób zrodził się pomysł założenia portalu Airbnb.

Oferta Airbnb przez lata rozwijała się i wzbogacała. Obecnie na portalu można znaleźć różnego rodzaju nieruchomości począwszy od pokoi jednoosobowych, apartamentów dzielonych z właścicielem, niezależnych apartamentów ale także mniej konwencjonalnych dóbr takich jak: zacumowane jachty, łodzie mieszkalne, luksusowe wille, a nawet zamki.

Model biznesowy platformy

Portal oferuje gospodarzom nieodpłatną możliwość zamieszczenia oferty swojej nieruchomości, zawierającej dokładny opis, zdjęcia, oraz profil gospodarza przybliżający wynajmującemu jego osobowość.

Każdy gospodarz może ustalić własną cenę lub skorzystać z usługi wyceny oferowanej przez portal. Logarytm ten bierze pod uwagę lokalizację, termin wynajmu oraz ilość osób zainteresowanych daną lokalizacją. Istnieje również możliwość ustalenia rabatów na dłuższe pobyty.

Airbnb pobiera od gospodarza opłatę za każdy wynajem w wysokości 3% wartości wynajmu. Przed wystawieniem swoich nieruchomości na Airbnb, przyszli gospodarze muszą sprawdzić lokalne przepisy prawne, aby upewnić się, że ich wynajem jest legalny. Od gospodarzy może być również wymagane uzyskanie specjalnych zezwoleń lub licencji.

Goście rejestrują się na portal również nieodpłatnie, pod warunkiem dostarczenia platformie wymaganych informacji, które mogą różnić się w zależności od kraju (numer telefonu, adres e-mail, a w niektórych krajach wymagana jest kopia paszportu). Informacje te służą platformie do weryfikacji tożsamości gości i zapewnienia tym samym względnego bezpieczeństwa gospodarzom.

Platforma pobiera od gości opłatę za serwis 24h/dobę 7 dni w tygodniu. Wysokość opłaty waha się od 0% do 20% i jest zależna od długości wynajmu, ilości gości oraz od ceny za noc ustalonej przez gospodarza. W przypadku anulowania rezerwacji przez gościa opłata za serwis przepada. Anulowanie rezerwacji przez gospodarza jest natomiast karane przez Airbnb kwotą w wysokości około 100 euro na korzyść portalu.

W celu ochrony gości, Airbnb wypłaca gospodarzowi kwotę za wynajem dopiero po upływie 24 godzin od momentu zameldowania się gościa. W przypadku ochrony gospodarzy, istnieje program gwarancji Airbnb, który zapewnia ochronę mienia do wysokości ustalonej przez gospodarza kaucji.

Zalety

Dla gospodarzy uczestnictwo w Airbnb jest sposobem na pozyskanie dodatkowych dochodów, ale wiąże się również z ryzykiem poniesienia szkód materialnych w wynajmowanej nieruchomości. Dla gości zaletą może być stosunkowo niedrogie zakwaterowanie, jednakże istnieje ryzyko, że wynajęte mieszkanie nie będzie tak atrakcyjne, jak zostało pokazane na zdjęciach w ogłoszeniu.

Opcja wynajmu przez Airbnb jest bardzo korzystna dla osób szukających przytulnych i praktycznych lokali, zwłaszcza dla rodzin z dziećmi lub większych grup przyjaciół, ponieważ platforma oferuje wielofunkcyjne lokale, a nie tylko anonimowe pokoje hotelowe.

Wady

Rezerwacja zakwaterowania w Airbnb różni się od rezerwacji pokoju w dużej sieci hotelowej tym, że gość nie posiada wystarczającej pewności, że obiekt będzie dokładnie odpowiadał opisowi. Gospodarze tworzą własną listę wyposażenia i udogodnień dostępnych w przedmiocie najmu, które nie podlegają żadnej weryfikacji przez platformę. Jedynymi wskazówkami są komentarze zamieszczane przez poprzednich gości zawierające opis ich doświadczeń, co może zapewnić bardziej obiektywny obraz przedmiotu najmu.

Największym ryzykiem dla gospodarzy jest uszkodzenie ich własności. Podczas gdy większość pobytów przebiega bez żadnych incydentów, istnieją historie o całych domach niszczonych przez dziesiątki imprezowiczów. Program gwarancji gospodarza Airbnb, opisany powyżej, daje pewną pewność ochrony, ale może nie obejmować wszystkiego, na przykład gotówki, rzadkich dzieł sztuki, biżuterii i zwierząt domowych.

Airbnb – idealna alternatywa dla hoteli?

Korzyści płynące z tego modelu biznesowego są względne zarówno dla gospodarza jak i dla gościa i zależą od bieżących potrzeb użytkowników tego portalu. Przystępując do opisanego modelu należy każdorazowo rozważyć wyżej wymienione wady i zalety.

Źródło: https://www.investopedia.com/articles/personal-finance/032814/pros-and-cons-using-airbnb.asp

Agnieszka Filipowicz

Najem okazjonalny

Najem okazjonalny pozwala wynajmującemu na szybką eksmisję najemcy, który nie spełnia warunków wynajmu, przez co ten rodzaj umowy staje się najbezpieczniejszy dla wynajmującego. Według art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego umowa najmu okazjonalnego lokalu oznacza umowę najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel - będący osobą fizyczną - nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Umowa najmu okazjonalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Umowa ta powinna być w formie pisemnej i zawierać wszystkie informacje dotyczące wysokości czynszu i możliwości jego wzrostu. W dokumencie należy podać zastrzeżenie o możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zawarcia umowy najmu właściwemu urzędowi skarbowemu w ciągu 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Wynajmujący ma prawo uwarunkować podpisanie umowy wcześniejszym wpłaceniem kaucji. Dzięki temu wynajmujący zabezpiecza się przed kosztami poniesionymi podczas wynajmowania mieszkania. Jednak wysokość kaucji nie może przekroczyć sześciokrotnej miesięcznej kwoty czynszu. Kaucja ta, po potrąceniu należności, zostaje zwrócona w ciągu miesiąca od opuszczenia lokalu. Najem okazjonalny staje się coraz częstszą formą wynajmu, ponieważ daje możliwość na szybsze eksmitowanie mieszkańca, który bezprawnie zajmuje lokal – w przeciwieństwie do najmu tradycyjnego. Jeżeli lokator nie opuszcza mieszkania po wygaśnięciu umowy najmu właściciel może dostarczyć pisemną decyzję o opróżnieniu lokalu. W przypadku gdy wynajmujący nie opuści mieszkania w terminie wskazanym w decyzji, wynajmujący ma prawo złożenia do Sądu Rejonowego wniosku nakazującego eksmisję. Dokument powinien zawierać: kopię żądania opuszczenia lokalu, dowód jego doręczenia, dokument, z którego wynika, że wynajmujący jest właścicielem lokalu oraz potwierdzenie zgłoszenia umowy do naczelnika skarbowego. Akt notarialny należy dostarczyć komornikowi sądowemu, aby umożliwić wszczęcie eksmisji. Warto zwrócić uwagę, że możliwość tę mają jedynie wynajmujący, którzy spełnili warunek zgłoszenia umowy najmu okazjonalnego właściwemu urzędowi skarbowemu w ciągu 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

Źródło: https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/1427230,najem-okazjonalny-informacje-dla-wynajmujacego-i-najemcy.html

Julia Jastrzębska

Kobiety wybierają projekt domu

Eksperci uważają, że wybory projektu domu to zazwyczaj, a może zwłaszcza domena niewiast. Na gentlemanach spoczywają przede wszystkim kwestie pieniężne i techniczne. Jednakże panie nie poprzestają tylko i wyłącznie na samym stronie zewnętrznej (wyglądzie) budynku, liczą się przede wszystkim dla nich stosowne rozwiązania i dogodność dla wszystkich domowników. Więc na co w zaprojektowaniu domu zwracają szczególną uwagę kobiety?

****Pierwsze wrażenie*** - to właśnie kobiety stoją za wyborem określonego projektu lokalu. Chociaż mężczyźni mają w całym zamyśle czynny współudział, jednakże to ostatni głos należy do kobiety. Dla pań istotna jest nade wszystkim estetyka budynku, barwa elewacji oraz jednocześnie zgodność z w tym czasie panującym trendem. Częściej zdarza się, że wybierają fasadę w jasnych odcieniach barw, mile widziane są różne odcienie bieli oraz szarości. Podobają się kobietom nowoczesne, a w szczególności ponadczasowe oraz eleganckie domy. Kobiety są stanowczo bardziej niż panowie zaciekawione wyglądem później powstałego domu, dlatego też najważniejsze jest fundamentalne wrażenie, jakie wywrze na nich obejrzany projekt. Mężczyźni z zasady zatrzymują uwagę na odrębne rzeczy - koszty budowy, wymiar domu czy też zagadnienia techniczne np. sprzęty energooszczędne, na spotkania odnoszące się do wyboru pomysłu na nowy dom często przychodzą z paniami.

****Funkcjonalna przestrzeń*** - pomimo tego, iż kobiety znaczną wagę przykładają do samego oblicza budynku, ma znaczenie dla nich również funkcjonalność. Dom, który wybiera kobieta musi być nade wszystko komfortowy i wygodny. Pomieszczenia wewnętrzne muszą być jasne i łatwe do ustawienia, a liczba pokoi w nim odpowiednio przystosowana do ilości mieszkających w nim domowników. Pani dba aby każde z dzieci posiadało własną sypialnię, a gmach był rozgraniczony na układ dzienny i nocny, tak by mieszkający w nim ludzie wzajemnie nie przeszkadzali sobie. W odkrytym obszarze dziennym najczęściej umiejscowiony jest salon łączony z kuchnią oraz jadalnią. To właśnie kuchnia dla kobiety jest jednym z najważniejszych miejsc, jest sercem domu. Winna ona mieć użyteczne blaty robocze i sporą liczbę szafeczek, szafek i skrytek, by zmieścić wszelkie sprzęty i naczynia. Optymalnie jest, by widok z kuchni wychodził na wejście od domu. Kiedy mowa o łazience, to w budynkach dwukondygnacyjnych panie chcą przeważnie posiadać na poddaszu co najmniej jed-

ną sporą łazienkę, a na dole jedną mniejszą. Popularnością w obecnych czasach cieszą się również tzw. salony kąpielowe, pełniące rolę domowego SPA. Jednym z marzeń praktycznie każdej z pań jest posiadanie przestronnego salonu, z praktycznym sprzętem wypoczynkowym, rejonem telewizyjnym i wydzieloną jadalnią. Z salonem często powinien graniczyć słoneczna weranda, dodatkowo podnosi on atrakcyjność budowli, a kiedy jest ładna pogoda staje się ulubionym punktem zjazdów całej rodziny. Jeżeli chodzi o garaż, kobiety-chętniej decydują się na domy z wmurowanym garażem 1 lub ewentualnie 2-stanowiskowym.

****Pomieszczenia dodatkowe*** - panie wysoce cenią sobie w mieszkaniu pomieszczenia dodatkowe, które często pomagają w utrzymaniu porządku. Obok kuchni najczęściej znajduje się spiżarnię. W budynku powinna znajdować się również kotłownia oraz pomieszczenie gospodarcze. Coraz bardziej kobiety wybierają popierają domy z wyodrębnioną pralnią i nie wyobrażają sobie domu bez garderoby.

Mimo tego, iż konstrukcja domu to głównie wspólna decyzja obojga partnerów, to jednak końcowy głos na odcinku wyboru zamysłu projektu należy przede wszystkim do kobiet. To właśnie one czuwają nad ilością oraz właściwym rozkładem wnętrz, tak aby dostosować to do oczekiwań innych członków ogniska domowe. Chwalą pomieszczenia pomocnicze. Domy kreowane z myślą o paniach powinny zachwycać swoim obliczem, bo często to akurat od pierwszego odczucia będzie uzależniona ich późniejsza konstrukcja.

Źródło:http://nieruchomosci.dziennik.pl/kupno-i-wynajem/artykuly/584194,polacy-kupno-mieszkanie-wynajem-nieruchomosci-dom-pieniadze.

Marcelina Bukowiec

Niemiecki rynek mikroapartamentów w czołówce atrakcyjnych inwestycji w Europie

Mikropartamenty, postrzegane jako przyszły trend w życiu miejskim, przeżywają obecnie prawdziwy boom. Jako klasa aktywów mają one swoje korzenie w ugruntowanych segmentach rynku, takich jak akademiki i krótkoterminowe umowy najmu, ale cechą charakterystyczną nowej generacji specjalnie zaprojektowanych przestrzeni do mieszkalnictwa mikro jest powierzchnia od 20 do 35 m^2 (w tym łazienka i aneks kuchenny) z lokalizacją przede wszystkim w centrach miast lub miastach uniwersyteckich, z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi. Czynsze obejmują zazwyczaj wszystkie opłaty i rachunki (w tym dostęp do Internetu), wyposażenie, a często także pościel. Koncepcja jest tu bardzo jasna – można wejść, rozpakować walizkę i zacząć żyć.

Najczęściej studenci i milenialsi wybierają mikro-mieszkania, ale też młodzi profesjonaliści i osoby dojeżdżające do pracy na duże odległości coraz częściej postrzegają ten segment jako alternatywę dla dysfunkcyjnych rynków nieruchomości miejskich, w których brakuje mieszkań z jedną sypialnią. Aby sprostać wymaganiom tak zwanych „cyfrowych tubylców", operatorzy nieustannie dostosowują swoje oferty i zwiększają ich różnorodność i atrakcyjność. Jeden z dostawców w Berlinie zainstalował ule na dachu, aby mieszkańcy mogli pójść do góry i obserwować pszczelarza w pracy zbierającego miód, podczas gdy w Kolonii jest budynek mieszkalny z kurnikami na swoim terenie. Mieszkańcy mogą nawet adoptować jedną z kur. Pomieszczenia społecznościowe i kuchnie okolicznościowe to kolejny sposób na zachęcenie ludzi mieszkających w mikropartamentach do spotkania się.

W 2018 r. eksperci od nieruchomości w Cushman & Wakefield zarejestrowali około 1,5 mld euro transakcji w segmencie mikroprzedsiębiorstw; w porównaniu do 810 milionów euro, które wyśledzili w poprzednim roku, stanowi to wzrost o 85%. Szczególnie duża liczba nowych mikropartamentów pojawiła się na rynku w Berlinie, Hamburgu i Frankfurcie nad Menem lub w jego okolicach. Po Wielkiej Brytanii to właśnie Niemcy są rynkiem europejskim o najwyższym poziomie inwestycji w tę nową formę życia, a prognozuje się dalszy wzrost w nadchodzących latach. Według raportu, główne ośrodki miejskie w Niemczech mogą spodziewać się trwałego wzrostu liczby ludności do 2030 r., przy wzroście Berlina o 9%, Hamburgu o 5,6%, a Monachium o 18,3% w tym samym czasie.

Źródło: http://www.cushmanwakefield.de/en-gb/news/2019/04/microliving-studie-2019

Karolina Okręglicka

Rok 2020 – co nas czeka na rynku nieruchomości?

By opisać to, co czeka nas w nadchodzącym roku na rynku nieruchomości można użyć jednego słowa – drożyzna. Rosnące ceny gruntów, drożejące mieszkania oraz wzrost cen robót to udręka zarówno dla osób kupujących, jak i budujących domy. Choć są i tacy, dla których będzie to okazja do zwiększenia swojego zarobku.

Na rynku pierwotnym zapowiadana jest przez ekspertów kilkuprocentowa zwyżka, która będzie utrzymywać się na pewno w pierwszym

półroczu. Według ekspertów, długotrwały wzrost cen spowodowany jest trudem, jakim obarczone jest pozyskanie odpowiednich pozwoleń oraz coraz mniejszym wachlarzem gruntów do wyboru. Przyczynia się do tego również sprzyjająca koniunktura na rynku pracy, wzrost wynagrodzeń oraz obniżka stóp procentowych. Kolejne miesiące roku 2020 mogą jednak przynieść zmianę sytuacji na rynku pierwotnym, poprzez wzrost cen prądu, jak i również mimo wszystko wzrost pensji minimalnej. Zapowiadane są przez ekspertów zwyżki kosztów produkcji przede wszystkim w sektorach: spożywczym, budowlanym oraz chemicznym, co spowoduje pogorszenie się sytuacji finansowej wielu przedsiębiorstw – przez co spadnie zatrudnienie jak i również zahamuje zwiększanie się wynagrodzeń. Jeśli przypuszczenia potwierdzą się, zaobserwujemy wzrost bezrobocia oraz inflacji, a co za tym idzie – zwiększą się koszty życia. Także deweloperzy odczują to, że społeczeństwo będzie szukać oszczędności, przez co będą zmuszeni zaprzestać wzrostu cen mieszkań.

Jednak przede wszystkim mieszkania będą drożeć na rynku wtórnym – ich tempo wzrostu cen będzie stale większe niż w przypadku mieszkań wprost od deweloperów. Malejąca na wtórnym rynku grupa mieszkań z wielkiej płyty przede wszystkim powoduje szybki przyrost cen na rynku.

Dane pozyskane z GUS pokazują, że liczba rozpoczynanych w Polsce budów w celach komercyjnych stabilnie trzyma się na wysokim poziomie, przy małym wzroście wydawanych pozwoleń na budowę. Można stwierdzić, że poziom prowadzonych jak i planowanych inwestycji jest stale wysoki i jak na razie nic nie wskazuje na to, by zaczął on spadać. Zdaniem ekspertów można spodziewać się w nadchodzącym roku dużej oferty nowo wybudowanych mieszkań w takich miastach jak Łódź, Wrocław czy Trójmieście, gdzie wzrasta działalność deweloperów. Natomiast dane statystyczne z Warszawy pokazują, że sytuacja w sektorze inwestycji komercyjnych wykazuje spowolnienie. Istotnym powodem takiej sytuacji jest problem z pozyskaniem gruntów pod inwestycje oraz ciągnące się w czasie procedury związane z planowaniem inwestycji, które mogą w niektórych przypadkach trwać nawet kilka lat.

Rosnące już od kilku lat ceny gruntów, spowodowane są zwłaszcza malejącą liczbą oferowanych gruntów w pożądanych lokalizacjach. Małe możliwości pozyskania działek w centrum oraz atrakcyjnych lokalizacjach, będą skłaniać deweloperów do budowania na obrzeżach, co może spowodować spadek średnich cen gruntów pod zabudowę. Można stwierdzić, że zwiększanie się cen gruntów w centrach jest szansą na modernizację obrzeży, jak i również ulepszenie oferty mieszkaniowej w małych miastach, gdzie obserwowany jest coraz większy popyt na mieszkania. Mówiąc o budowie domu, istotną kwestią jest robocizna, która aktualnie stanowi około jednej trzeciej całych kosztów budowy domu. Na 2020 r. prognozowany jest znaczący wzrost tych kosztów, spowodowany przez między innymi podwyżkę płac.

Źródło: https://www.bankier.pl/wiadomosc/Co-nas-czeka-na-rynku-nieruchomosci-w-2020-roku-7789448.html

Małgorzata Kuwerska

Ile m² mieszkania jest w stanie kupić statystyczny Polak?

0,83m² nowego mieszkania - tyle przeciętny Kowalski jest w stanie kupić za jedną pensję. Według analizy wskaźnikowej udostępnianej przez Narodowy Bank Polski szacowana dostępność mieszkań rośnie wraz ze wzrostem cen nieruchomości mieszkaniowych.

W roku 2007 wskaźnik dostępności mieszkaniowej przybierał wartość najniższą, jaką odnotowano. Wtedy za jedną średnią pensję można było zakupić jedynie około 0,51m² nieruchomości. Był to okres, gdzie na rynku miała miejsce pierwsza górka cenowa. Obecna wysokość tego indykatora sięga do 70% więcej.

Jeszcze około 12 lat temu realia na rynku nieruchomości przedstawiały się zdecydowanie inaczej. Przy finansowaniu inwestycji poprzez kredyt nie było wymogu wkładu własnego, który dziś jest konieczny i wynosi około 20% wartości nieruchomości. Analizując dane obrazujące dostępność kredytów mieszkaniowych na przestrzeni lat w Warszawie stwierdzić można, że przed dwunastu laty najwyższa kwota, jaką można było otrzymać sięgała około 350 tys. zł. Obecnie szacowana maksymalna ich wysokość w porównaniu do lat ubiegłych wynosi 500 tys. złotych. Stała progresja tego wskaźnika zauważalna jest od 2012 r., gdzie do roku 2019 konsument może starać się już o 200 tys. zł. kredytu więcej.

Pomimo zaostrzenia przepisów dotyczących przyznania kredytu hipotecznego obecna siła nabywcza na Polskim rynku mieszkaniowym jest rosnąca, a perspektywy kredytobiorców względem dostępnej wielkości środków, jakie mogą otrzymać są coraz bardziej dla nich satysfakcjonujące.

Według danych przedstawionych przez Główny Urząd Statystyczny szacowana dostępność kredytowa mieszkań biorąc pod uwagę bańkę

cenową z lat 2007-2008 jest zdecydowanie lepsza. Jednakże rozpatrując to zjawisko na przestrzeni lat zauważalne jest jej pogorszenie między rokiem 2015 a rokiem 2016, gdzie widoczne było w polskiej gospodarce zjawisko deflacji. W latach tych ceny mieszkań były niższe niż aktualnie. Jednak był to również początek hossy, obecnej do dziś. Stopy procentowe, które są najniższymi, jakie odnotowano w historii zostały wtedy ścięte do wielkości do dziś aktualnych. W powyższym badaniu posłużono się danymi zebranymi na podstawie siedmiu największych miast Polski, tj. Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Wrocław, Warszawa, Poznań.

Pomijając fakt, iż pensje Polaków wzrastają bardziej dynamicznie niż ceny nieruchomości oraz wielkość kredytu, o jaką mogą starać się konsumenci rośnie, sytuacja osób kupujących, którzy wspierają się obcym źródłem finansowania pod względem wielkości powierzchni „własnego m" zmienia się na ich niekorzyść, ponieważ maleje metraż mieszkania, jaki są w stanie za te środki kupić. Jednak ogólny obraz obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym z perspektywy nabywcy jest pozytywny. Górka cenowa - aktualnie obecna w porównaniu z tą z lat 2007-2008 jest zdecydowanie bardziej „zdrowa". Podczas tej zaobserwowanej w przeszłości na nabycie mieszkań mogła sobie pozwolić jedynie mniejsza część społeczeństwa, a mimo to obrót nieruchomościami był determinowany lepszą dostępnością kredytów, co stymulowało popyt i podaż. Obraz obecnej górki cenowej jest stosunkowo nieszkodliwy, gdyż pomimo najwyższych cen mieszkań, jakie zaobserwował bank centralny, społeczeństwo stać na tak kosztowne inwestycje w nieruchomość mieszkaniową.

Z punktu widzenia banku centralnego konsumentów stać aktualnie na stosunkowo atrakcyjne pod względem metrażu mieszkanie w relacji do wynagrodzenia, jakie otrzymują. Jednakże pomimo wsparcia finansowego, jakie możliwe jest do uzyskania w banku oraz przy zauważalnym wzroście pensji, liczba metrów kwadratowych, na jakie klienci mogą sobie pozwolić przez wzgląd na wysoką cenę, jaką przychodzi za nie zapłacić nieznacznie maleje.

Źródło: https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-metrow-mieszkania-kupimy-za-srednia-pensje/11063/

Ewelina Gawrońska

Duże mieszkania na sprzedaż – alternatywa dla domu jednorodzinnego

Wiele ludzi fantazjuje o nawet niedużym domku. Może niekoniecznie gdzie wioska spokojna oraz wioska wesoła, lecz prędzej w niedużej mieścinie lub rejonie podmiejskim dużego miasta. Są też tacy pośród nas, którzy nie chcą domu, lecz wolą niemałe mieszkanie, odpowiednio w centrum miasta i prócz tego wprost od dewelopera. W tej sytuacji „duże" oznacza w rzeczywistości pokaźny metraż. Zwolennikom kawalerek wystarczy co prawda około 20-30 m^2, a w szczególnych wypadkach wręcz kilkanaście metrów kwadratowych. Z drugiej strony odnajdują się jednak zwolennicy zdecydowanie zwiększonych przestrzeni. W Polsce można zobaczyć coraz to więcej pokaźnych mieszkań do sprzedaży – zarówno tych co są kupowane od dewelopera, jak i tych pochodzących z rynku wtórnego, metraż ich znacząco przekracza 100 m^2. Tak olbrzymie lokale to na ogół nieruchomości o wysokim standardzie, pochodzące z wyższej półki, szczególnie apartamenty. Umieszczone są zwyczajowo na ostatnich kondygnacjach budynków, w najmocniej interesujących rejonach wybranych miast. Taka właśnie specyfika kwater wielkopowierzchniowych niewątpliwie powoduje ich wysokie ceny. Posiadanie sporego mieszkaniu pozwala nam jednak scalać zalety bytu w przestronnych pomieszczeniach i czerpania z „miejskich czarów". Zestawienie ukazane poniżej przedstawia największe nowości mieszkaniowe od deweloperów na pięciu ważnych rynkach mieszkaniowych w naszym kraju.

Największe lokale z rynku pierwotnego w wybranych miastach

Miasto	Pow. (m^2)	Cena (zł)	Cena/m^2 (zł/m^2)	Liczba pokoi	Piętro
Warszawa	369	6 087 345	16 500	8	5
Kraków	279	3 345 600	12 000	7	2
Wrocław	190	1 934 063	10 190	5	7
Poznań	167	1 809 335	10 836	4	6
Gdańsk	206	698 000	3 388	5	3

Źródło: Opracowanie Twoje-miasto.pl dla Otodom na podstawie danych serwisu Otodom.

Mieszkania w Warszawie na sprzedaż obecnie są największe oraz najdroższe. Lokale deweloperskie nie tylko z maksymalną powierzchnią, jak i najwyższą wartością całkowitą, lecz jednocześnie najwyższą stawką przypadającą na 1 m^2 umiejscowione są w stolicy. Bezsprzecznie największe nowa kwatera znajduje się w Warszawie i obejmuje 369 m^2 oraz umiejscowiona jest na piątej kondygnacji w apartamentowcu wybudowanym w 2018 r., w rejonie Saskiej Kępy. Właśnie ta nieruchomość zmontowana jest z ośmiu pomieszczeń i wyceniana jest na niemalże 6,1 mln zł. W Krakowie za maksymalne mieszkanie od sprzedawcy - dewelopera o powierzchni 279 m^2 należało zapłacić powyżej 3,3 mln zł. Nieruchomość ta znajduje się na drugiej kondygnacji w apartamentowcu położonym w okolicy dziewiątej dzielnicy grodziska Kraka. Dalej

we Wrocławiu jest lokal o metrażu 190 m^2 umiejscowiony na Starym Mieście. Wyceniony jest do wzięcia w przybliżeniu za 1,9 mln zł. Największe lokum z rynku zbytu pierwotnego w Poznaniu znajduje się na Jeżycach. Obejmuje 167 m^2 powierzchni i wycenione jest na 1,8 mln zł. Nieco taniej jest w Gdańsku na Wrzeszczu, gdzie lokum o powierzchni 206 m^2 jest już dostępne za „jedyne" 698 tys. zł.

Źródło: https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/duze-mieszkania-na-sprzedaz-alternatywa-dla-domu-jednorodzinnego-id9679.html

Marcelina Bukowiec

Wynajęcie krótkoterminowe koniecznie do rejestru. To skasuje szarą strefę?

Rynek wynajmu krótkoterminowego to skarbowa czarna dziura. Nadszedł czas z tym skończyć i pozyskać pieniądze dla skarbu państwa. Specjaliści niepokoją się, że nadchodzące zmiany najbardziej dotkną zwyczajnych obywateli a nie największych przedsiębiorców.

Kiedy ktoś zarządza hotelem, prowadzi jednocześnie działalność gospodarczą, jest wpisany do KRS lub CEIDG, płaci podatki, składki na ubezpieczenia społeczne. Obecnie jest trudno ominąć płacenia zobowiązań wobec państwa. Jednym z przykładów uniknięcia zobowiązań jest wynajmem lokalu turystom w formie najmu krótkoterminowego. Oferuje nam, takie platformy internetowe jak Booking.com, Olx.pl czy Airbnb. Większość wynajmujących nie rejestruje swojej działalności gospodarczej, co prowadzi do niepłacenia podatków. Jak ukazują statystyki, typowi wynajmujący nie posiadają jednego czy dwóch lokali lecz często więcej. W Polsce przez ostatnie lata poszerzyła się gałąź gospodarki powiązana z realizacją najmu krótkoterminowego. Zamożni inwestorzy kupują dużo nieruchomości, gdyż sądzą, że właśnie z takiego ulokowania pieniędzy uzyskaj największy zysk.

„– Wynajem mieszkań to biznes. Oczywiste zatem jest, że ktoś, kto taki biznes prowadzi, powinien mieć założoną działalność gospodarczą i płacić podatki oraz składki na ZUS. Do dyskusji pozostaje, jak go do tego zmusić i jakiej wysokości powinna być danina, by ludzie nie zaczęli „kombinować" bądź by rządzący nie zabili prężnie rozwijającej się gałęzi gospodarki" – wskazuje C. Kaźmierczak, prezes Związku Przedsiębiorców i Pracodawców.

Parę miesięcy temu ministerstwo zapoczątkowało prace nad unormowaniem zasad wynajęcia krótkoterminowego. Oferty zmian znajdziemy w „Białej księdze regulacji systemu turystycznego w Polsce". W tej chwili kwestiami turystyki angażuje się Ministerstwo Rozwoju. Gazeta Prawna potwierdza, że nadal są kontynuowane prace, lecz precyzyjna forma rozwiązań nie jest jeszcze znana. Wiadomo jednak, że ma pojawić się „Centralny rejestr obiektów noclegowych", w których również mają być kwatery wynajmowane krótkoterminowe. Dany rejestr powstaje w ramach projektu „Otwarte dane plus" liderem jest Ministerstwo Cyfryzacji, w ramach projektu unijnego „Polska Cyfrowa". Nadmieniony rejestr będzie posiadał portal, w którym odnajdziemy dane o obiekcje w którym świadczone są usługi najmu.

Koncepcja, nad kontynuuje prace po zmianach w strukturach rządowych resortów obecnie Ministerstwo Rozwoju, zakłada stworzenie portalu obiektów noclegowych, w ramach którego zostaną udostępnione informacje o wszystkich obiektach, w których świadczone są usługi zakwaterowania. Baza będzie uzupełniana przez takie osoby jak prezydentów miast, burmistrzów, marszałków województwa oraz wójtów. Chętni by prowadzić działalność wynajmu, będą musieli do nich koniecznie się zgłosić z swoim lokalem. Związku z takimi zamianami ma to doprowadzić do podwyższenia bezpieczeństwa oraz z uszczelnieniem podatkowym. Obecnie państwo słabo radzi sobie z wynajmem krótkoterminowym, a jeśli taki wynajmujący pokaże w rejestrze na przykład pięć nieruchomości, do których dostęp ma urząd skarbowy, zniechęci to ludzi do omijania przepisów.

Źródło: https://.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/

Anna Leszcz

Brak prognozy spadku cen mieszkań w nadchodzącym roku. Jakie są tego przyczyny?

Rynek pierwotny aktualnie charakteryzuje się znaczną łatwością zbywalności nieruchomości mieszkaniowych. Często jeszcze przed zamieszczeniem ogłoszenia o gotowości lokalu do sprzedaży jest on już zakupiony. Pomimo progresji cen mieszkań popyt nie maleje. Pochylając się nad prognozami na przyszły rok stwierdzić można, iż obecny trend nie ulegnie zmianie.

Analizując dane Głównego Urzędu Statystycznego zaobserwować można bardzo wysoką liczbę oddanych przez deweloperów lokali mieszkalnych. W ciągu ostatniego roku było to 124,4 tys. nieruchomości, co jednocześnie stanowi najwyższy wynik, jaki odnotowano. Rekordowa liczba pozwoleń na budowę jest kolejną z zaskakujących informacji, którą znaleźć

można w raportach GUS-u. Porównując minione 12 miesięcy z rokiem 2018 zauważalny jest ich wzrost o siedem punktów procentowych. Jak wynika z danych, w obecnym roku otrzymano 158,7 tys. takich przyzwoleń.

Co jest powodem, przez który nieruchomości nie zaczną tanieć w nadchodzącym roku? Zaobserwowano kilka podstawowych czynników wpływających na powyższą prognozę.

Pierwszym z nich jest kredyt hipoteczny, który nie należy obecnie do drogich źródeł finansowania. Według danych statystycznych, między kwietniem a czerwcem 2019 r. banki udzieliły najwyższej liczby kredytów, a wynik ten wynosił aż 59,3 tys. Aktualne warunki są dla kredytobiorców niezwykle atrakcyjne. Pominąwszy niskie oprocentowanie kredytu, obecnie na każde pożyczone od banku 100 tys. zł. kredytu rata do spłaty wynosi maksymalnie 450 zł. Natomiast przy kredycie hipotecznym zaciąganym na kwotę 400 tys. zł regularne zobowiązanie kształtuje się na poziomie 1800 zł.

Kolejnym z czynników wpływających na brak obniżenia cen mieszkań jest niska wartość stóp procentowych od lokat oraz obligacji skarbowych. Stanowi to determinantę do generowania zysków poprzez zakup nieruchomości przez inwestorów. Być w posiadaniu mieszkania na wynajem to żyła złota ze względu na rentowność inwestycji na poziomie 5-6 %. Popyt wywoływany przez inwestorów zwłaszcza na mieszkania atrakcyjnie usytuowane jest dochodowym dla nich przedsięwzięciem. Ponadto zauważalny jest w porównaniu do lat ubiegłych wzrost wysokości wynagrodzeń klientów indywidualnych, który determinuje progresję siły nabywczej na lokale mieszkalne.

Do przyczyn utrzymywania się wysokich cen lokali zalicza się także zbyt wysoka suma wkładów koniecznych do realizacji budowy dobra nieruchomego. W ciągu ostatnich 12 miesięcy nastąpił znaczący wzrost cen materiałów budowlanych. Skala tego zjawiska jest wysoka, co udowadniają dane ukazujące zwyżkę cen w 18 na 20 grupach towarowych. Oprócz materiałów budowlanych istotny problem stanowi również brak siły roboczej, który pomimo próby rozwiązania zatrudnieniem pracowników zza wschodniej granicy wciąż jest odczuwalny.

Ostatnim z zaobserwowanych czynników kształtujących wysokie ceny mieszkań w nadchodzącym 2020 r. jest panujący deficyt mieszkaniowy. Jakość aktualnie dostępnych lokali pozostawia wiele do życzenia. Czterdzieści procent Polaków - według statystyk - mieszka w przeludnionych lokalach, a mieszkań bez podstawowego już standardu, jakim jest łazienka jest 1,2 mln. Dokładając do tego lokale z niekorzystnym stanem technicznym, który zagraża mieszkańcom, a także te, w których brakuje centralnego ogrzewania nasuwa się jeden wniosek - w Polsce brak jest wielu mieszkań zapewniających priorytetowe standardy.

Panujący trend na rynku nieruchomości mieszkaniowych przez zmianę jednego lub dwóch z wymienionych powyżej czynników nie oznacza jego odwrócenia. Pomimo istnienia wielu powodów, przez które ceny lokali powinny zacząć spadać, to aktualnie czynniki wpływające na wzrost tych stawek mają większą siłę przebicia.

Źródło:https://www.forbes.pl/opinie/tanszych-mieszkan-nie-bedzie-w-przyszlym-roku/hp2jkzj

Ewelina Gawrońska

Condohotele - konkurencja dla mieszkań na wynajem?

Hasłem, którym zachęcani są inwestorzy przez deweloperów jest obietnica pewnego zysku bez ryzyka. Budowane są hotele i apartamentowce, w których można zostać właścicielem pokoju. Czy to kolejna moda na której straci wielu Polaków?

Niskie oprocentowanie lokat powoduje, że dużą popularność zyskały inwestycje w mieszkania na wynajem. Apartamenty *condo* również cieszą się dużym zainteresowaniem. Jakie zyski i ryzyko ze sobą niosą? Czy stają się konkurencją dla mieszkań na wynajem?

Według ekspertów deweloperzy gwarantują stopę zwrotu na poziomie 7% w skali roku, a nawet 10%. Oprócz kuszącego oprocentowania oferuje się możliwość zarządzania nieruchomością. Oprócz tego daje się możliwość korzystania z zainwestowanego lokalu pod własny użytek, np. wypoczynek. Ceny apartamentów przewyższają cenę za metr mieszkania w stanie deweloperskim. Cena ta waha się od 200 tyś. do ponad 500 tyś. Wartość ta uwarunkowana jest oczywiście atrakcyjnością okolicy, w której znajduje się lokal.

Należy jednak zwrócić uwagę na pewne „haczyki". Eksperci podkreślają, że inwestowanie w condohotele daje nam gwarancję zysku tylko do pewnego czasu, czyli do końca trwania umowy. Okres ten trwa zazwyczaj od 5 do 10 lat. Osiąganie korzyści może stać się problematyczne gdy dana inwestycja nie jest w dobrej lokalizacji; wyczucie rynku oraz dobry personel zarządzający to również ważne aspekty składające się na sukces. W momencie gdy hotel nie przynosi zysków i zostanie ogłoszona upadłość inwestor traci. Zaznaczyć należy, że

condohotele to branża turystyczna i należy szeroko analizować daną inwestycję, sięgać po rady specjalistów, rozmawiać z innymi inwestorami. Trzeba pamiętać, że dany pomysł - np. cichego kompleksu - niekiedy nie sprawdzi się w innym miejscu. Również opodatkowanie takiego apartamentu jest wyższe niż za mieszkanie, gdyż traktowane jest jako lokal użytkowy, czyli 23% VAT zamiast 8%. Po dokonaniu analizy może okazać się, że finansowanie kredytem hipotecznym stanie się niemożliwe w przypadku lokali użytkowych, natomiast kredyt inwestycyjny jest za drogi, co może oznaczać, że inwestycja jest nieopłacalna.

Wobec tego - czy inwestować w condohotele, czy mieszkania na wynajem? Ciężko przewidzieć jak atrakcyjne będą apartamenty za 15 lat. Okazać się może, że dużo trudniej będzie znaleźć chętnych na apartament, niż na małe mieszkanie. Według ekspertów inwestycja w apartamenty daje mniej możliwości w przyszłości.

Źródło: https://www.rp.pl/Komercyjne/302289897-Condohotele-zyla-zlota-czy-wielkie-ryzyko.html

Julia Jastrzębska

Nowe trendy w nieruchomościach: Europa 2020 - klimat zmian

Według badania ankietowego Emerging Trends in Real Estate, Europa 2020, respondenci zachowują silną wiarę w nieruchomości jako atrakcyjną klasę aktywów inwestycyjnych pomimo silnych trudności politycznych i gospodarczych. Pomimo niepewności politycznej i rosnących kosztów budowy nadal przewiduje się aktywny charakter europejskiego rynku nieruchomości w 2020 r. Inwestorzy są usatysfakcjonowani z decyzji banków centralnych o utrzymaniu lub obniżeniu stóp procentowych. Ponieważ stopy procentowe mają pozostać niskie na dłużej, a rentowności obligacji w wielu krajach europejskich jest bardzo niska, ocenia się, że dochody z nieruchomości zachowają swoją atrakcyjność dla inwestorów.

Jako że wiele sektorów nieruchomości przechodzi znaczące zmiany strukturalne, wielu ankietowanych uważa inwestowanie w mieszkania i hotele za dobrą strategię obronną, wspieraną przez długoterminową urbanizację i trendy demograficzne. Jak pokazało badanie Emerging Trends Europe w ciągu ostatnich kilku lat, sektory te znajdują się w czołówce transformacji branży, która stała się branżą usługową. Uznaje się też, że sektor przemysłu, który finansuje, buduje i obsługuje przestrzenie, w których żyjemy, pracujemy i bawimy się, zaczyna charakteryzować się złożonością i reagować na swoją rolę jako część infrastruktury społecznej.

Wyniki badania sugerują, że zwiększona złożoność i ryzyko operacyjne wynikające z objęcia użytkownika końcowego i jego zmieniających się wymagań jest warte zainteresowania z perspektywy osiągnięcia dodatkowych zysków. Jednocześnie widoczne jest zatarcie granic sektorowych w ramach większego obrazu inwestycji, w którym aktywa o mieszanym użytkowaniu, ulepszona łączność transportowa, większe wykorzystanie technologii i inteligentne rozwiązania w zakresie mobilności są postrzegane jako integralne elementy wzrostu gospodarczego europejskich miast i potencjał inwestycyjny nieruchomości.

Wielu respondentów uważa, że zwroty z inwestycji, a także płynność rynku mogą się poprawić, jeśli weźmie się pod uwagę aktualne trendy urbanizacyjne i demograficzne oraz podejmie próbę inwestowania. Jednocześnie zacierają się granice między tradycyjnymi a alternatywnymi nieruchomościami. Znaczenie alternatywnych nieruchomości to nie tylko kapitał, który przyciąga, ale sposób, w jaki rozwinięto ideę nieruchomości jako usługi. Jednocześnie zacieranie granic między nieruchomościami a aktywami nieruchomymi - zwłaszcza infrastrukturą transportową - zachęca inwestorów do dokładniejszego zbadania, w jaki sposób będą wykorzystywane ich budynki i rozwój miast.

Dla wielu liderów branży możliwości wykraczają znacznie poza infrastrukturę publiczną. Uważa się, że należy brać pod uwagę trudniejsze do zdefiniowania rozwiązania i zmiany kulturowe, które już „przekształcają mobilność w miastach". Uznaje się też, że w dalszej perspektywie długoterminowe inwestycje muszą odzwierciedlać przyjęcie pojazdów elektrycznych i autonomicznych. Respondenci oczekują również, że inteligentna mobilność może być katalizatorem rewitalizacji miast.

Źródło: https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html

Karolina Okręglicka

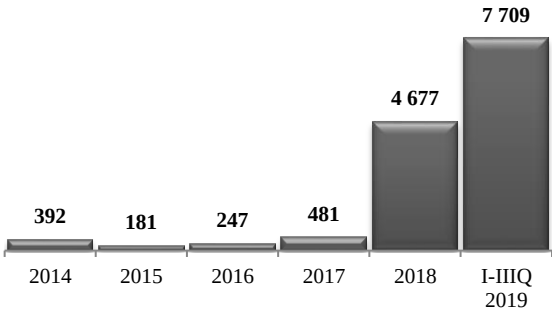
Renesans bloków z wielkiej płyty. Polska goni Zachód

Jak wynika z danych Urzędu Statystycznego, w bardzo szybkim tempie wzrasta liczba mieszkań skonstruowanych z betonowych elementów prefabrykowanych. Można powiedzieć, że gonimy Zachód, gdzie gotowe moduły w budownictwie pomagają rozwiązać takie problemy jak wzrastające koszty budowy, cią-

gnące się procesy budowlane oraz problem ekologii.

Z danych GUS możemy dowiedzieć się, że zaledwie w ciągu 9 miesięcy bieżącego roku powstało aż 7,7 tys. mieszkań w tak zwanej technologii wielkopłytowej. Oznacza to, że co 19-te nowo wybudowane mieszkanie w Polsce powstało przy użyciu właśnie tej technologii. Chodzi tu o całe ściany, które przyjeżdżają na plac budowy jako gotowe elementy betonowe. Dla produkcji mieszkań z wielkiej płyty przełomowy był rok 2018. Osiągnął on poziom niemal 4,7 tys. Przed tym rokiem mieszkań budowanych tą technologią powstawało zaledwie kilkaset sztuk.

Ilość nowych mieszkań w wielkiej płycie



Zaskakującą rzeczą jest to, że na Zachodzie budownictwo prefabrykowane jest dziś sprawą, o której mówi się w superlatywach. Polacy natomiast mają uprzedzenia, których źródeł można by doszukiwać się w okresie PRL-u. Betonowe bloki budowane w tym okresie charakteryzowały się toporną architekturą oraz niedomagającymi instalacjami wodnymi i elektrycznymi. Jednak jeśli chodzi o budowanie z wielkiej płyty, można określić to jako szybkie i tanie rozwiązanie. Przy budowie mieszkań z tych elementów jest to niemal błyskawiczne, co pomaga ograniczyć liczbę pracowników na budowie, przyspiesza się również czas, w jakim przyszli mieszkańcy mogą się do nich wprowadzić. Podsumowując, proces budowlany ogranicza się do kilku miesięcy, gdzie wcześniej trwało to nawet kilkanaście. W Polsce jednak mówi się dopiero o ponownym odkrywaniu tej technologii. Mimo, że rozwiązanie to niesie ze sobą optymalizację kosztów, to na razie niestety nie daje pewności, że mieszkania budowane tą technologią będą tańsze w budowie. Niewątpliwym atutem tej technologii jest dokładność, jaką ciężko osiągnąć przy tradycyjnych metodach budownictwa. Minimalizowane są również ryzyka popełniania błędów w budowie oraz możliwość uzyskania bardziej korzystnych parametrów energetycznych. Nie jest więc sprawą dziwną, że budownictwo prefabrykowane jest na Zachodzie bardzo popularne, oraz że Polska dąży do tego samego.

Źródło: https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/1444806,nowe-mieszkania-z-wielkiej-plyty-budownictwo-prefabrykowane-polska.html

Małgorzata Kuwerska

Franczyza na rynku nieruchomości

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z roku na rok staje się coraz bardziej nasycony. W każdym, nawet najmniejszym mieście działa kilka, jak nie kilkanaście agencji nieruchomości. Ze względu na tak duże rozdrobnienie rynku, nie dziwi fakt nagłego wzrostu liczby franczyz w tym sektorze gospodarki. Franczyza z powodzeniem wykorzystywana od lat w innych branżach (sklepy spożywcze, apteki), wydaje się idealną metodą konsolidacji. Pozwala ona na dołączenie do branży nie tylko osobom niezwiązanym z nią wcześniej, ale i istniejącym lokalnym biurom, które pragną rozpocząć działalność w obrębie większej, ogólnopolskiej organizacji.

Wzmożone zainteresowanie ze strony obu grup wpłynęło na rozwój franczyzowych sieci agencji nieruchomości. Spółka Północ Nieruchomości jako pierwsza pod koniec 2011 r. zaobserwowała ten trend, zwiększając tempo uruchamiania kolejnych placówek w ramach sieci. Na koniec tego roku spółka liczyła 50 placówek franczyzowych, zatrudniających ponad 250 wykwalifikowanych doradców oraz pośredników. Znacznym powodzeniem cieszy się również Metrohouse licząca 78 jednostek franczyzowych, co plasuje ją na pierwszym miejscu wśród franczyzowych sieci biur nieruchomości. W siłę rośnie Grupa WGN kończąca rok z 70 placówkami franczyzowymi.

Wymogi finansowe stawiane przyszłym franczyzobiorcom wykazującym chęć działania w ramach sieci agencji nieruchomości nie są zbyt wygórowane, szczególnie w zestawieniu z innymi branżami (np. gastronomiczną). Istotnym czynnikiem selekcjonującym partnerów stają się wymogi personalne związane bezpośrednio z charakterem pracy, do której nie każdy ma określone predyspozycje. Idealny biorca powinien posiadać doświadczenie w zarządzaniu dużymi zespołami sprzedażowymi oraz być doskonałym handlowcem. Potencjalnym partnerom stawiane są wysokie wymagania względem lokalizacji biura - preferowane miejsca to centrum miasta, lokal z dużą witryną, zlokalizowany w obrębie głównego ciągu komunikacyjnego. Sam lokal powinien mieć około 50 m^2 i być podzielony na kilka pomieszczeń, m.in. salę pracy agentów, gabinet,

recepcje, pomieszczenie socjalne. Wkład na rozpoczęcie działalności zależy jest od dawcy systemu. Zazwyczaj oscyluje on w granicy 20-50 tys. złotych. Wystarcza na: remont, wyposażenie, okablowanie lokalu. Należy mieć jednak na uwadze, iż środki te nie pokrywają kosztów prowadzenia samego biznesu. Ze względu na specyfikę branży zazwyczaj na zyski należy poczekać kilka miesięcy. Potrzebne są więc dodatkowe środki na pokrycie bieżących kosztów.

Okres rozruchu zależy jest od włożonej pracy w pozyskanie klientów. Przeważnie pierwsze transakcje realizowane są po około trzech-czterech miesiącach. Biura pierwsze zyski notują po czwartym miesiącu działalności. Wówczas zyski równoważą koszty, w skład których wchodzą: wynagrodzenia pracowników, najem lokalu, koszty stałe prowadzenia działalności, reklama. Szacuje się, że wynoszą one około 15-25 tys. złotych. Spółka Północ Nieruchomości ocenia na maksymalnie 12 miesięcy okres zwrotu z inwestycji.

Inwestycja w franczyzę agencji nieruchomości minimalizuje ryzyko prowadzenia biznesu, jednocześnie ułatwiając start nowym podmiotom. Korzystanie ze znanej i rozpoznawalnej na rynku marki, sprzyja budowaniu przewagi konkurencyjnej i pozyskaniu większej ilości klientów. Ogromna ilość plusów związanych z prowadzeniem takiej formy działalności gospodarczej zdecydowanie zachęca w inwestycje z tym związane.

Źródło: https://www.freedom-nieruchomosci.pl/blog/franczyza/pomysl-na-biznes-w-2019-roku-franczyza-nieruchomosci/

Izabela Kunicka

Czy Airbnb stanowi zagrożenie dla lokalnych rynków nieruchomości?

Powstanie platformy Airbnb od samego początku jest przedmiotem wielu sporów oraz wielu krytycznych prac naukowych, które definiują główne zagrożenia jakie ta platforma generuje:

- podwyżka cen mieszkań, a co za tym idzie rozregulowanie lokalnego rynku nieruchomości,
- zmiana dynamiki zatrudnienia,
- wyludnienie centrów historycznych miast z lokalnych mieszkańców jak również z punktów usługowych,
- zmniejszenie wpływów z podatków lokalnych.

Co tracą najemcy

Portal Airbnb zachęca właścicieli domów do przekształcania istniejących zasobów lokalowych w jednostki krótkoterminowe, które do tej pory mogły być mieszkaniami przeznaczonymi do wynajmu długoterminowego. Władze miast, w których działa platforma twierdzą, że krótkoterminowy rynek wynajmu wakacyjnego przyczynia się do gwałtownego wzrostu czynszów długoterminowych. Oczywiście Airbnb nie jest jedynym czynnikiem, który wpływa na wzrost czynszów długoterminowych, ale jak twierdzą naukowcy ma na to bardzo znaczny wpływ.

Europejskie miasta uważają, że lokale mieszkalne powinny być wykorzystywane jako baza mieszkaniowa dla lokalnej ludności. Wiele miast boryka się z problemem poważnego niedoboru mieszkań. Tam, gdzie domy mogą być wynajmowane bardziej dochodowo turystom, znikają z tradycyjnego rynku mieszkaniowego.

Co tracą pracownicy

Gdy Airbnb wkracza do miasta spada popyt na prace związane z pracami porządkowymi i usługami hotelowymi. Powodem takiej sytuacji jest fakt, że na początku wynajmu poprzez portal Airbnb wielu wynajmujących podejmuje się osobiście prac porządkowych lub innych usług świadczonych standardowo przez hotele. Jeśli decydują się nie robić tego osobiście mogą wynająć zewnętrzne usługi sprzątania, które nie są zobowiązane do oferowania takich samych świadczeń pracowniczych jak personel hotelu.

Co tracą miasta

W 2019 r. dziesięć miast europejskich (Amsterdam, Barcelona, Berlin, Bordeaux, Bruksela, Kraków, Monachium, Paryż, Walencja i Wiedeń) zażądało od Unii Europejskiej większej pomocy w walce z Airbnb i innymi stronami z ofertami wynajmu wakacyjnego, które, jak twierdzą, zmieniają oblicze dzielnic.

Miasta stwierdziły, że władze lokalne muszą być w stanie przeciwdziałać niekorzystnym skutkom boomu wynajmu krótkoterminowego takich jak rosnące czynsze dla lokalnych mieszkańców oraz ciągłe „turystyfikowanie" centrów historycznych czy też dzielnic wypoczynkowych.

Władze wyżej wymienionych miast uważają, że miasta są najlepiej przygotowane do zrozumienia potrzeb ich mieszkańców, regulacji działalności lokalnej poprzez zasady planowania przestrzennego i mieszkalnictwa. Wiele miast podejmuje działania mając na celu ograniczenie działalności Airbnb na ich terenie: w Paryżu właściciele są narażeni na karę grzyw-

ny, jeśli nie zarejestrują się w urzędzie miasta przed wynajęciem jakiejkolwiek nieruchomości na krótki czas (chociaż wielu tego nie robi), natomiast Barcelona zawiesiła wszystkie nowe zezwolenia na wynajem krótkoterminowy w zeszłym roku. Czy to jednak wystarczy?

W kwietniu zeszłego roku rzecznik generalny Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości stwierdził, w niewiążącej opinii, że zgodnie z prawem UE Airbnb należy uznać za dostawcę informacji cyfrowych, a nie tradycyjnego agenta nieruchomości. Status ten, o ile zostanie potwierdzony przez sąd, pozwoliłby Airbnb i podobnym platformom na swobodne działanie w krajach Unii Europejskiej i co najważniejsze, zwolniłby je z wszelkiej odpowiedzialności za dopilnowanie aby właściciele przestrzegali lokalnych przepisów regulujących wynajem mieszkań.

Źródło: https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/20/ten-cities-ask-eu-for-help-to-fight-airbnb-expansion; https://www.citylab.com/equity/2019/02/study-airbnb-cities-rising-home-prices-tax/581590/

Agnieszka Filipowicz

Wydawca:

Koło Naukowe Menedżer Nieruchomości

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

Znajdź nas na Facebooku!

Koło naukowe menedżer nieruchomości

https://www.facebook.com/groups/716166201751373/

Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości

dr hab. Małgorzata Okręglicka

Dołącz do Nas! Zapraszamy!