Nr 13 / 2020

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

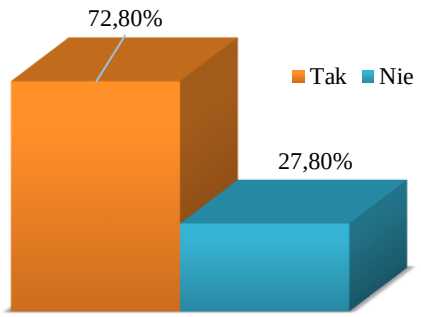
Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Praca zdalna w branży nieruchomości w czasie pandemii

Ryzyko związane z trwającą pandemią na całym świecie zmusiło wiele branż do pracy zdalnej. Takie rozwiązanie wprowadziła między innymi branża nieruchomości, mając na uwadze jednocześnie zdrowie, jak i utrzymanie się na rynku.

Na dzień dzisiejszy biura nieruchomości nie widzą drastycznych zmian utraty przychodów, jednak zakładają ich odroczenie w czasie. Problem, z jakim zmagają się agencje w pierwszej p[ołowie 2020r., i z którym prawdopodobnie będą zmagać się w najbliższym czasie, to pozyskanie nowych klientów.

Według portalu GetHome.pl ponad 70% pytanych pośredników nieruchomości zauważyło w ostatnim czasie spadek zainteresowania zakupem nieruchomości.



Firmy skupiają się przede wszystkim na zmianie sposobu dotychczasowej pracy. Z myślą o przyszłych zyskach agencje starają się wypracować zaufanie wśród klientów zapewniając bezpieczeństwo usług w trakcie trwania pandemii, a tym samym zapewnić odpowiedzialne i profesjonalne podejście do klienta. Jakie działania podejmują agencje? Przede wszystkim uświadamiają klientów, w jaki sposób pracują, w jakich godzinach, jak również w jakich warunkach może odbyć się osobiste spotkanie. Można powiedzieć, że powstają swego rodzaju przewodniki informacyjne, które skupiają wszystkie odpowiedzi na nurtujące pytania klientów. Firmy udoskonalają komunikację z petentem poprzez sprawne odpisywanie na wiadomości, wprowadzanie większej ilości numerów kontaktowych, tak aby umożliwić większą liczbę połączeń. Dotychczas preferowane były osobiste wizyty w celu obejrzenia nieruchomości, jednak obecna sytuacja coraz bardziej wpływa na wprowadzanie nowych technologii w świat nieruchomości. Coraz częściej wybierana jest wirtualna prezentacja mieszkań. Wykorzystywana już od wielu lat jest prezentacja poprzez zdjęcia, jednak w obecnej sytuacji jest to niewystarczające. Wiele firm decyduje się na oprowadzenie klientów w formie filmiku, a nawet przeprowadzenie wirtualnej wizyty poprzez połączenie na żywo. Istotnym aspektem stało się również prezentowanie biura, w którym dana agencja pracuje, jak i opis pracowników. Ważne jest pierwsze wrażenie, jednak z racji braku możliwości poznania firmy osobiście przez klientów agencje starają się prezentować na swoich stronach internetowych, jak również na forach społecznościowych dzięki wirtualnym wizytówkom agentów.

Źródło: https://gethome.pl/blog/rynek-nieruchomosci-covid-19/; https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/praca-agenta-nieruchomosci-w-obliczu-epidemii-koronawirusa-11384.html

Julia Jastrzębska

Mikroapartamenty

Przeglądając strony internetowe oferujące mieszkania na sprzedaż można zauważyć oferty tzw. „mikroapartamentów". Cieszą się one coraz większym zainteresowaniem wśród inwestorów, zarówno tych którzy traktują taki zakup jako inwestycję pod wynajem, ale również tych, którzy poszukują lokalu mieszkalnego na czas trwania studiów.

Oferta „mikroapartamentów" jako pierwsza pojawiła się w nowym Jorku, na Manhattanie, a następnie została przeniesiona na rynek europejski. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom konsumenckim ceniącym wielkomiejski styl życia, jednakże nieakceptującym zaporowych stale rosnących cen mieszkań deweloperzy wyszli ofertą na rynek nieruchomości w postaci „mikroapartamentów".

W Polsce rynek „mikroapartamentów" zaczął się rozwijać począwszy od 2013 roku, a zapoczątkowała go inwestycja Starter we Wrocławiu oferująca do sprzedaży 150 kawalerek o powierzchni od 12m^2 do 27m^2. Oferta została skierowana w pierwszej kolejności do studentów oraz młodych pracowników naukowych. Oferta wywoła na początku dużo kontrowersji jednakże cieszyła się dużym zainteresowaniem i w ślad za nią zaczęły powstawać kolejne tego typu inwestycje. Obecnie najmniejszym „mikroapartamentem" będącym w ofercie wynajmu zarówno w Polsce jak i prawdopodobnie na świecie jest „mikroapartament" w Krakowie, gdzie na przestrzeni 2,5m^2 stworzono „mikromieszkanie" posiadające podstawowe wyposażenie ale w wersji mini. W „mikromieszkaniu" znajduje się kuchnia, łazienka oraz część sypialna. Jedyną niedogodnością może być brak okna. Jedynym źródłem naturalnego światła są bowiem tylko mleczne przeszklenia w suficie. Co ciekawe ten „mikroapartament" cieszy się dużym zainteresowaniem wynajmujących.

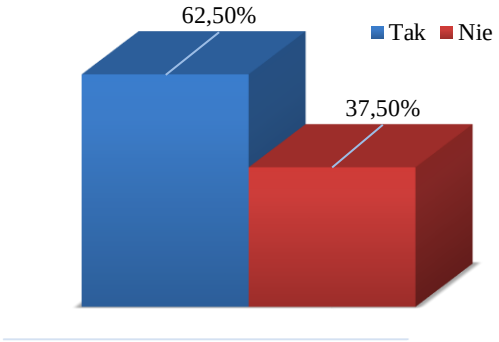
Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawnymi w Polsce większość oferowanych „mikroapartamentów" to lokale użytkowe, a nie mieszkania. Mieszkanie bowiem to lokal o minimalnej powierzchni 25m^2. Zatem „mikroapartamenty" to w świetle prawa lokale użytkowe pełniące funkcje mieszkalne. Ceny tego typu nieruchomości są atrakcyjne dla konsumentów jednakże w przeliczeniu na metr kwadratowy cena jest znacznie wyższa w porównaniu do cen lokali o większej powierzchni. Czemu tak się dzieje? Wynika to z faktu, że w cenę takiego mieszkania wliczone są między innymi koszty infrastruktury, koszty części wspólnych, koszty specjalistycznego wykończenia pod klucz, jak również wysoki VAT, jaki jest nakładany na tego typu lokale. W świetle obowiązującego prawa lokale użytkowe są bowiem obciążone 23% stawką VAT, a nie tak jak lokale mieszkalne 15% stawką VAT. Niezależnie jednak od relatywnie wysokiej ceny, popyt na tego typu mieszkania stale rośnie. Sprzyja temu niska cena całościowa kupna oraz dogodna lokalizacja w centrach miast. Użytkownikami tego typu lokali są m.in. studenci, turyści, pracownicy korporacji, jaki i biznesmeni. Jest to też rozwiązanie dla młodych osób żyjących aktywnie, które szukają lokalu w nowym mieście, a nie chcą dzielić przestrzenie ze współlokatorami i dopóki obowiązujące przepisy prawa będą sprzyjać takim rozwiązaniom, trend ten będzie się rozwijał, a kolejne inwestycje z mikromieszkaniami będą znajdować wielu odbiorców.

Źródło: Małgorzata Battek, WGN Nieruchomości, Centrum Prasowe PAP; https://blog.otodom.pl/2017/11/okiem-ekspertow-mikroapartamenty.html; http://www.ekspertbudowlany.pl/aktualnosc/id5397,mikroapartamenty-atrakcyjne-dla-inwestorow

Agnieszka Filipowicz

Jak koronawirus wpływa na rynek nieruchomości?

W dobie panującej pandemii widoczny jest spadek zainteresowania nowych klientów zakupem nieruchomości. Niepewna stała się sytuacja gospodarcza, a co za tym idzie niepewny staje się rynek pracy, co powoduje, że klienci boją się inwestować. W sondażu przeprowadzonym przez portal GetHome.pl, w którym zapytano pośredników czy zaplanowane wcześniej transakcje realizowane były terminowo, ponad 60% ankietowanych odpowiedziała, że transakcje odbyły się zgodnie z planem.



Firmy zapewniają przy tym wszelkie zasady bezpieczeństwa. Cały system pracy, zarówno biur nieruchomości, jak i kancelarii notarialnych, został zmodyfikowany tak, aby zminimalizować ryzyko zakażenia COVID-19. Tymczasem problematyczny staje się najem lokali usługowych. Z powodu ograniczeń prowadzenia handlu nie ma dużego zainteresowania lokalami, a obecni najemcy mają problemy z ich opłacaniem. Najem krótkoterminowy, który związany jest z branżą turystyczną również został zamrożony ze względu na obostrzenia wprowadzone przez rząd, jednak w dłuższej perspektywie, trend malejący może się diametralnie zmienić w przypadku, gdy Polacy nie będą mogli wybrać się na wymarzone wakacje za granicę. Ciężko jednak przewidzieć dokładne skutki pandemii, gdyż sytuacja się zmienia z dnia na dzień. Koronawirus ma również wpływ na obecne place budowy. Inwestorzy starają się dokończyć trwające inwestycje, jednak rozpoczynanie kolejnych stoi pod znakiem zapytania. Głównym pytaniem, nad którym zastanawiają się zarówno pośrednicy, jak i klienci nieruchomości dotyczy cen - o ile spadną i czy w ogóle. Odpowiedź na to uzależniona jest przede wszystkim od długości trwania epidemii w kraju, jak również decyzji podjętych przez rząd. Zmiany mogą nastąpić nie tylko w cenach, liczbie inwestycji czy też w zmniejszonym zainteresowaniu kupnem mieszkania lub domu, ale również w preferencjach klientów. W cza-

sach izolacji społeczeństwa wzrosło zainteresowanie działkami rekreacyjnymi, ważna również stała się większa przestrzeń.

Podsumowując, obecny stan epidemii w kraju wpływa stopniowo na rynek nieruchomości, jednak z biegiem czasu zainteresowanie zakupem nieruchomości może maleć. Eksperci prognozują, że przetrwają ci, którzy będą bardziej elastyczni i wprowadzą szereg zmian w prowadzeniu agencji.

Źródło: https://gethome.pl/blog/rynek-nieruchomosci-covid-19/; https://alebank.pl/koronawirus-nieruchomosci-bezpieczna-przystania-w-czasie-pandemii/; https://www.polskieradio24.pl/42/259/Artykul/2502044,Nowy-pakiet-ulg-prostsze-zamowienia-publiczne-Sejm-o-tarczy-antykryzysowej-30

Julia Jastrzębska

Mieszkania wielopokojowe - to nadal mieszkania?

Wiele rodzin jest ukierunkowana na zakup nieruchomości z większą ilością pomieszczeń. Dzięki czemu liczniej decydują się na zakup domu jednorodzinnego lub mieszkania w zabudowie szeregowej, do którego przynależy mały ogród. Szukamy odpowiedzi na pytanie kto kupuje mieszkania wielopokojowe?

Pierwszą grupą nabywców są inwestorzy, czy też osoby prywatne przekształcające nieruchomość na obiekt dający stały przypływ pieniędzy dzięki wynajmu na tak zwane pokoje. Takiemu typowi inwestycji sprzyja zakup mieszkań z licznymi ale małymi pomieszczeniami, które po późniejszej aranżacji zostaną wynajęte np. grupie pracowników z pobliskiej firmy. Inwestorowi zależy na co miesięcznym przypływie pieniędzy z czynszu. Im więcej pokoi tym więcej dochodu. A samo opłacenie mieszkania to dość duże koszty.

Drugim przykładem jest zakup lokalu na siedzibę firmy. Wiele ogłoszeń jest branych pod uwagę przez właścicieli firm. Często zdarza się, że prężnie rozwijająca się firma musi znaleźć lokum zamienne lub zakupić dodatkowe miejsce działania firmy. Coraz częściej można napotkać inwestujące w nieruchomość mikroprzedsiębiorstwa które zatrudniają do 10 osób. Zdarza się, że zakupują dwa pomieszczenia usytuowane obok siebie, które przebudują i połączą w jeden lokal biurowy. Owe działanie okazuje się często bardziej opłacalne niż zakup jednego dużego pomieszczenia. Dodatkowo możliwość spłaty kredytu na mieszkanie a płacenie comiesięcznego czynszu za wynajem lokalu jest bardziej satysfakcjonujące, bo w pierwszym przypadku mamy zwiększony majątek firmy.

Ceny mieszkań wielopokojowych nie są jednakowe w każdym miejscu. Różnice w cenie mogą być spowodowane nie tylko metrażem, wykończeniem czy też położeniem na danym piętrze. Różnica w cenie może wynikać z różnicy pełnionej funkcji lokalu. Zwykły lokal czy apartament, mieszkanie pod wynajem na pokoje, a może przeznaczenie biurowe? W różnych miastach ceny wahają się od ok. 400 tys. zł do 6,5 mln zł.

Źródło: https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/mieszkania-wielopokojowe-to-nadal-mieszkania-

Paulina Szczawińska

Trudna sytuacja najmu krótkoterminowego

Airbnb jest portalem internetowym, który daje możliwość najmu krótkoterminowego zarówno pojedynczych pokoi, jak i całych mieszkań i domów. Umożliwia też zakup innych atrakcji turystycznych, takich jak wycieczki z przewodnikiem, zwiedzanie jakiegoś miejsca czy odbycie treningu ze sportowcem. Budzi on wiele kontrowersji, a konsekwencje jego działań odczuwalne są w ekonomii, kulturze i społeczeństwie. Wśród turystów cieszy się wielkim zainteresowaniem, z kolei lokalni mieszkańcy są bardzo niezadowoleni z ciągłej zmiany „sąsiadów". Pandemia koronawirusa dotyczy również najmu krótkoterminowego, który niestety czasowo zamiera. Mieszkania w pobliżu rynków w wielkich miastach Polski, szczególnie w Warszawie i Krakowie (w 2019 r. odwiedziło go ponad 14 mln turystów) jako pierwsze opustoszały wskutek nadejścia pandemii. Z dnia na dzień tysiące mieszkań opustoszało (jednak eksperci nadmieniają, że spadek koniunktury na tym rynku był zauważalny już przed wybuchem pandemii). Właściciele mieszkań utrzymujących się z Airbnb niestety nie mogą liczyć na współczucie w czasie rozpowszechniania koronawirusa. Z kolei przeciwnicy liczą na uwolnienie z licznych patologii mieszkaniowych. W polskiej mentalności, nieruchomości traktujemy jako inwestycje (zgodnie z danymi NBP w II kwartale 2019 r. około 42% mieszkań zostało kupionych w tym celu – w historii polskiego działu nieruchomości to najwyższy wynik). Zwolennicy najmu krótkoterminowego stawiają hipotezę, że osiągnęliśmy już punkt krytyczny i czara goryczy się przelała. Zagorzali przeciwnicy Airbnb nazywają portal nawet działalnością przestępczą, która niszczy centra wielkich miast, zamieniają je w ekskluzywne pustynie, a współfinansowaną przez wszystkich obywateli przestrzeń publiczną zamieniają w miejsca jedynie dla turystów. Zauważają, że przyczynia się to do braku mieszkań dla chcących je kupić w celu zamieszkania. Podzielone głosy za i przeciw zauważa się w każdym kraju. W Barcelonie już od kilku lat mieszkańcy

protestują przeciw najmowi krótkoterminowemu. Wiele europejskich krajów stara się ograniczać jego rozwój. Również w Polsce po fazie niskich cen za wynajem pojawiają się coraz bardziej wygórowane. Obecnie kolejne gałęzie gospodarki odczuwają skutki epidemii. Bardzo cierpią również te, które są uzależnione od turystów (szczególnie gastronomia, hotelarstwo), z czym wiąże się również małe zainteresowanie wynajmem krótkoterminowym. Pomimo trudnej sytuacji gospodarze Airbnb wyszli naprzeciw potrzebom pandemii pomagając poprzez zwolnienie ze swoich opłat wynajmujących pracowników służb ratunkowych i pracowników ochrony zdrowia, aby mogli w pełnym bezpieczeństwie zapewnić swoje rodziny.

Źródło: https://edgp.gazetaprawna.pl/e-wydanie/57263,8-maja-2020/70588,Dziennik-Gazeta-Prawna/719651,Nienasycony-potwor-gloduje.html

Monika Filipek

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Stale wzrasta zasób mieszkaniowy w Polsce, ale nadal odnotowuje się deficyt mieszkaniowy. Z końcem 2019 r. deficyt ten wynosił 641 tys. mieszkań, czyli niemal 1,7 mln osób nie mieszka samodzielnie. Według danych Ministerstwa Rozwoju jeszcze kilka lat temu deficyt był większy, w 2019 r. obniżył się o ok. 256 tys. mieszkań.

Wielu Polaków wynajmuje mieszkanie, ponieważ nie stać ich na kredyt hipoteczny. Największe problemy mieszkaniowe mają osoby młode, wchodzące na rynek pracy, rodziny wielodzietne, a także samotni rodzice. Często też obserwuje się, że młodzi ludzie w wieku 25-34 lata nadal mieszkają z rodzicami. Odsetek ten wynosi ponad 45% i plasuje to Polskę na 8 miejscu wśród państw europejskich.

Najwięcej nowych mieszkań należy do deweloperów, bo aż 97,8% nowo wybudowanych. Ponad 30% z tych mieszkań jest kupowana na wynajem. W 2018 r. aż 775,7 tys. podatników ujawniło dochody z najmu, stanowi to o 60 tys. osób więcej niż w roku 2017. Ocenia się, że największy deficyt mieszkaniowy jest w mniejszych miejscowościach, mniej atrakcyjnych dla deweloperów. Polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje się występowaniem tzw. „bańki cenowej" czyli samonapędzający się proces niezrównoważonego wzrostu lub spadku cen dóbr na rynku.

Według analityków *Heritage Real Estate* mieszkania pod koniec 2019 r., aż w 75% były kupowane za gotówkę. Obecne czasy pandemii również mogą skłaniać do lokowania pieniędzy w nieruchomości, zamiast w niskooprocentowane lokaty. Analizując jedynie siedem miast Polski w ostatnim kwartale 2019 r. w biurach sprzedaży deweloperów kupujący wydali 5,5 mld zł gotówki, co odpowiada 12 tys. nowych lokali. Jest to wynik, który przekroczył wszelkie oczekiwania deweloperów. Kupowanie za gotówkę wynikać może z faktu, że banki stawiają coraz wyższe wymagania oraz podnoszą koszty kredytów, a także z wysokiej zyskowności zakupu mieszkania na wynajem. Wpływ na to także miała rosnąca inflacja.

Eksperci zastanawiają się czy epidemia koronawirusa nie popsuje dotychczasowego trendu. Przewiduje się, że Polacy mogą właśnie w nieruchomościach lokować swój kapitał, jako w bezpiecznej inwestycji. Czas dopiero pokaże jednak czy w najbliższych tygodniach będziemy mieli do czynienia jedynie z wyhamowaniem wzrostów cen mieszkań czy też ich niewielkimi spadkami. W obecnych warunkach trudno jednak spodziewać się poważnych przecen.

Źródło: https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/1465787 ,polacy-kupuja-mieszkania-za-gotowke-skala-wzrostu-przekroczyla-najsmielsze-przewidywania.html

Magdalena Leszcz

Masowa rezygnacja najemców z działalności usługowej i najmu lokali

Przez zaistniałą sytuację pandemiczną wiele osób prowadzących restauracje, bary czy punkty usługowe musiało zrezygnować z najmu lokali, ponieważ zasoby gotówkowe nie pozwalały na dłuższe ich utrzymywanie w obliczu przymusowego zawieszenia działalności spowodowanego zaostrzeniami rządu. Do owych rezygnacji z najmu dochodziło najczęściej w centrach większych miast.

Według serwisu Briefly, w czasie dwumiesięcznego zastoju przestało funkcjonować aż około 67% firm oraz lokali zajmujących się branżą gastronomiczną lub eventową. Jedynie około 32% lokali swoją działalność utrzymywało w stopniu ograniczonym, tj. poprzez wprowadzenie dowozu do klienta bądź realizację zamówień z odbiorem osobistym. Odmrożenie gospodarki daje restauracjom możliwość wyjścia na prostą, lecz bez konkretnego wsparcia finansowego wiele lokali nadal utrzymywać będzie swój stan bankructwa.

Analizując sytuację w stolicy zaobserwowano rozwiązanie 78 umów najmu w okresie obowiązywania ograniczeń rządowych związanych z koronawirusem. Podczas procedury rozwiązywania umowy najemcy często nie podawali uzasadnienia przyczyny swojej decyzji w sposób szczególny. Jedynie na podstawie

konwersacji z byłymi najemcami wnioskuje się, iż przyczyną rezygnacji były zaostrzenia spowodowane pandemią, które trwały od połowy marca do połowy maja.

W przypadku lokali użytkowych znajdujących się w Gdańsku podczas rozwiązywania umów najmu nie wniesiono o rezygnację z działalności żadnego z lokali gastronomicznych. Część z nich dotyczy działalności w branży usługowej, a do przyczyn, jakie podano należą, między innymi: zakończenie działalności gospodarczej czy rozwiązanie umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia. Zaostrzenia związane z pandemią koronawirusa, jako przyczynę rezygnacji z lokalu usługowego podał jedynie jeden były najemca.

Obserwując resztę większych polskich miast zauważalna jest wysoka liczba najemców rezygnująca z lokali, w których prowadzona była działalność o charakterze handlowo-usługowym. Dostosowanie lokalu do aktualnie panujących wymogów generuje dodatkowe koszty, na które niektórzy przedsiębiorcy nie są w stanie sobie pozwolić, dlatego też pomimo wdrażanego odmrożenia gospodarki, powstałe straty będą zauważalne.

Źródło: https://businessinsider.com.pl/finanse/do-miejskich-urzedow-wplynelo-kilkaset-wypowiedzen-umow-najmu/87z2d8v?utm_source=businessinsider.com.pl_viasg_businessinsider&utm_medium=referal&utm_campaign=leo_automatic&srcc=ucs&utm_v=2

Ewelina Gawrońska

Jak zmniejszyć cztery największe wydatki związane z budową domu

Dla wielu osób budowa własnego domu to największa i najważniejsza inwestycja w domu. Przed rozpoczęciem budowy domu trzeba bardzo dobrze oszacować dostępny budżet, oraz podjąć decyzję, gdzie będziemy mogli uwzględnić pewne oszczędności.

Pierwszym głównym wydatkiem jest kupno działki. Nie każda osoba, która buduje swój wymarzony dom ma własną działkę. Dlatego część osób musi dokonać pierwszego dużego wydatku. Ceny działek zależą od bardzo wielu zmiennych. Czy znajduje się ona w centrum miasta, czy na obrzeżach? Czy do działki doprowadzone są media? Czy w okolicy działki znajdują się jakieś duże arterie drogowe? W jakim miejscu kraju chcemy kupić działkę? Sposobem na zaoszczędzeniu funduszy przy zakupie działki jest zakup działki w okresie jesienno-zimowym. W tym okresie ruch na rynku sprzedaży działek jest mniejszy i dzięki temu możemy wynegocjować korzystną dla nas cenę.

Kolejnym wydatkiem jest podjęcie decyzji w jakiej technologii będziemy budowali dom. W naszym kraju najbardziej popularnymi domami są domy murowane. Koszt domu o powierzchni ok. 150 m^2 może wynieść nawet 400 000 zł. Aby ograniczyć koszty powinno się szukać tańszych metod stawiana domów. Od paru lat w naszym kraju coraz bardziej popularną metodą jest metoda szkieletowa. Jest ona zaczerpnięta z USA. Głównym budulcem takiego domu jest sezonowane drewno sosnowe. Na samym początku wylewa się fundamenty. Na tym montowane są pierwsze elementy ścian zewnętrznych. Mając podstawowy szkielet domu, stawiane są ściany wewnętrzne. Jednym z głównych elementów takiego domu są wiązary. Opiera je się o zewnętrzne ściany domu. Jeśli planujemy jednopoziomowy dom, to wiązary będą pełniły funkcję stropu. W wypadku domów z mieszkalnym poddaszem budujemy dodatkową podłogę. Pełni ona podstawę do budowy poddasza Jest ona wykonana za pomocą metody platformowej. Takie domy są dobrze izolowane oraz panuje w nich zdrowy dla ludzi mikroklimat. Związany jest on z autoregulacją wilgotności. Możliwe jest to dzięki drewnu, które stanowi główny budulec domu. Budowa takiego domu jest tańsza, ponieważ zamiast drogich pustaków, korzystamy z tańszego drewna.

Następnym miejscem, gdzie możemy szukać oszczędności jest samodzielne kierowanie budową domu. Ponad połowa placów budów domów jednorodzinnych od początku do końca kierowana jest przez firmy budowlane. Rezygnując z ich usług, sami jesteśmy kierownikiem placu budowy, sami sobie wybieramy tańszych podwykonawców oraz szukamy tańszych materiałów.

Ostatnim miejscem na oszczędności w czasie budowy domu jest jego projekt. Jeżeli na tym etapie chcemy zaoszczędzić fundusze, powinniśmy postawić na prostą bryłę domu, adekwatną do naszych potrzeb powierzchnię oraz prosty w wykonaniu dach. Im bardziej skomplikowany będzie projekt naszego tym więcej funduszy on pochłonie. Dlatego w tym etapie powinniśmy wybrać na jak najprostszy projekt. Pozwoli on nam w dalszych etapach zaoszczędzić dodatkowe fundusze.

Źródło: *https://kb.pl/porady/oszczednosci-podczas-budowy-domu/*

Kacper Gajda

Klient na peryferiach

Podczas obecnej pandemii praca oparta jest na często pracy zdalnej, co w konsekwencji dla rynku nieruchomości wpłynie negatywnie. Okazało się, że pracownik jest tak samo wydajny gdy jest obecny w pracy, jak i w momencie pracy zdalnej. W obecnym czasie kwestie mieszkaniowe nie są więc istotną rzeczą.

Osoby, które były ukierunkowane na prowadzenie działalności w dużych aglomeracjach mogą poszukiwać ofert w pobliskich miasteczkach lub na obrzeżach dużych miast. Nie muszą się martwić dojazdami, korkami drogowymi, przez które mogą się spóźnić do biur ze względów na możliwą obecnie pracę w domu.

Polepsza się sytuacja sprzedaży domów i działek lecz pogarsza rynek mieszkań w centrum. Pandemia zablokowała kontakt z naturą. Zamknięto parki, lasy, place zabaw. Tego właśnie poszukują kupcy, miejsca gdzie spotkają się z naturą, a mianowicie domu z ogrodem, działki prywatnej, którą będą w stanie sami zaaranżować.

W samej Warszawie różnice cen za m^2 są ogromne. Centrum Warszawy to ok. 15 tys. zł za m^2. Zaś w Białołęce to ok. 8,5 tys. zł za m^2. Rynek nieruchomości ukierunkował się na wzrost zainteresowania domami jednak przy pracy zdalnej może się okazać, że za niedługo zwiększy się zainteresowanie mieszkaniami na przedmieściach czy w okolicznych miasteczkach.

Jednak pewna grupa odbiorców pozostanie niewzruszona i chęć posiadania mieszkania w centrum z łatwością komunikacji, bliskim otoczeniem instytucji np. szkoły, centrów handlowych nie zmieni oczekiwań przez obecną pandemię.

Do zakupu mieszkań na obrzeżach może pomóc spadek cen. Renomowane dzielnice tracą na wartości. Deweloperzy nie zmieniają swoich planów co do miejsc budowy. Okres budowy to proces długoterminowy. Pandemia i jej skutki czy trendy nie wpłyną na obecne strategie firm.

Można przypuszczać, że zwiększą ilość pomieszczeń ze względu na ulokowanie prywatnego gabinetu który przyda się podczas pracy zdalnej. Nie jesteśmy pewni jak rynek deweloperski się zachowa. Aktywność nowych inwestycji przez krótki czas może zmaleć. Przesunięcia i opóźnienia w zaplanowanych inwestycjach stwarzają kłopoty i niekorzystne warunki na rozpoczynanie planowania nowych przedsięwzięć. Obecność pandemii wywiera zatem duży wpływ na rynek nieruchomości.

Źródło: https://www.rp.pl/Mieszkaniowe/305289879-Klient-na-peryferiach.html

Paulina Szczawińska

Ile trzeba mieć, żeby kupić tanie mieszkanie? – ceny mieszkań

Nieruchomości uznawane są jako jedne z najlepszych inwestycji, gdyż chronią kapitał przed inflacją. Zaobserwować można od dłuższego czasu zainteresowanie w chęci lokowania kapitału właśnie w lokale mieszkalne. Spowodowało to oczywiście wzrost cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Ma to oczywiście przełożenie na sytuację gospodarczą, dlatego warto dowiedzieć się, ile trzeba zapłacić obecnie za „tanie" mieszkanie.

Przy zakupie mieszkania wiele osób kieruje się wyłącznie jego ceną. Może to doprowadzić do finansowych problemów, gdyż zwykle te najtańsze mieszkania posiadają wiele mankamentów. Niższa cena ma skusić potencjalnego nabywcę na zakup, lecz przyszłe wydatki na mieszkanie mogą okazać się workiem bez dna. Jeśli chodzi o mieszkania „z drugiej ręki" przyczyną do sporych wydatków może być zły stan techniczny, wymagający natychmiastowego remontu. Jednak mieszkania kupowane na rynku pierwotnym mogą również przysporzyć wydatków. Może to być niedostosowany rozkład pomieszczeń lub problemy z instalacją.

Na stronie otodom.pl zostało przedstawione zestawienie ofert najtańszych mieszkań na sprzedaż na pięciu głównych rynkach mieszkaniowych w Polsce – nie licząc ofert w ramach TBSów, udziałów w mieszkaniach oraz licytacji komorniczych.

Obecnie najniższą kwotą, jaką należałoby mieć by kupić najtańsze mieszkanie w stolicy, wynosi niecałe 150 tys. zł. W Krakowie za takie mieszkanie wystarczy 109,9 tys. Zł. W Poznaniu za tą cenę kupimy mieszkanie na rynku pierwotnym. Natomiast w Gdańsku za mieszkanie o powierzchni 15,7 m^2 należałoby zapłacić 159 tys. zł.

Miasto	Cena całkowita (zł)	Cena (zł/mkw.)	Powierzchnia (mkw.)	Liczba pokoi	Rejon	Rynek
Warszawa	149 999	10 000	15,0	1	Wola	P
	175000	10 856	16,1	1	Praga-Północ	W
	180 000	3 600	50,0	1	Śródmieście	W
Kraków	109 900	6 106	18,0	1	Stare Miasto	W
	120 000	7 500	16,0	1	Swoszowice	W
	120 000	7 059	17,0	1	Podgórze	W
Wrocław	100 000	2 500	40,0	2	Rynek	P
	123 000	6 645	18,5	1	Psie Pole	P
	128 944	7 054	18,3	1	Psie Pole	P
Gdańsk	159 000	10 134	15,7	1	Wrzeszcz	P
	170 000	8 500	20,0	1	Orunia	W
	185 600	4 884	38,0	2	Orunia	W
Poznań	109 000	4 937	22,1	1	Nowe Miasto	P
	121 887	6 085	20,0	1	Nowe Miasto	P
	129 000	4 778	27,0	1	Grunwald	W

Źródło:https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/ceny-mieszkan-ile-trzeba-miec-zeby-kupic-tanie-mieszkanie-id9739.html

Małgorzata Kuwerska

Epidemia zmienia upodobania klientów - częściej poszukujemy nieruchomości ze skrawkiem ziemi

Mamy powoli dość zamknięcia nas w mieszkankach, toteż patrzymy za nieco większym metrażem oraz własnym kawałkiem zieleni. Weźmy pod uwagę także sezonowości panującą na rynku nieruchomości. Wiosną zwyczajowo więcej ludzi myśli o nabyciu domu. Także gdy rodzi się potomstwo, nieduże mieszkanie niektórym już nie wystarcza, a spore jest zbyt drogie. Za rozsądną cenę można wówczas zakupić dom, chociażby w mniej interesującej okolicy. Obecna pandemia podniosła nieco koncentrację na zakupie domu. Ludzie chcąc uniknąć zarazy, omijają duże skupiska ludzi. Dom posiadający swój ogródek w małej miejscowości może zmniejszyć ryzyko zakażenia się, również jak domki letniskowe, potraktowane jako miejsce odbycia narzuconej bądź też obowiązkowej kwarantanny. O niemały dom, z którego łatwo dojechać do centrum miasta w około 40 minut, pytają ludzie coraz częściej. Balkony dla wielu w takiej sytuacji to zbyt mało. Z tą wniosek, iż pandemia inaczej niż do tej pory tworzy rynek nieruchomości. Wzrost skupienia uwagi na działkach rekreacyjnych oraz domkach letniskowych może być spowodowany z drugiej strony chęcią ochrony swoich oszczędności przed panującą inflacją. Również może być spowodowana świadomością, że praca zdalna możliwa jest wszędzie. Nabywcy z większych miast poszukują domków rekreacyjnych, z możliwością wglądu do Internetu, by móc pracować. Nie wiadomo, jak długo jeszcze pozostanie nam zmagać się z koronawirusem oraz jego wpływem na gospodarkę. Wiele jest argumentów, które przemawiają za tym, że wartość danych nieruchomości nie powinna spadać. Jednocześnie duże zainteresowanie domami niekoniecznie oznacza podwyżkę ich ceny. Wzrost cen może hamować zwiększona ostrożność przy wydawaniu funduszy jak i trudność w uzyskaniu kredytów. Deweloperzy na pewno rozważają nieco większe inwestycje w domy, uzależnione jest to jednak od długotrwałej zmiany trendów. Obecna epidemia może trwale spowodować zmianę struktury funkcjonowania firm oraz częstszą pracę zdalną. Procesy reorganizacyjne mogą się zatrzymać, nim na dobre się rozpoczęły. Dom niedaleko miasta niewątpliwie może stać się częściej wybierany niż mieszkanko w centrum miasta, w czasach epidemii koronowirusa traci swoje atuty. Aktualne jednak zostaje pytanie, gdy znów spotkamy się po epidemii, czy nie zacznie brakować miasta, bliskości sklepów oraz biur, dostępu do rozrywki, czy kultury. Ogół zależy dziś od tego, ile będziemy jeszcze się zmagać z COVID-19 i czy nie ujawnią się kolejne groźne wirusy.

Źródło:https://www.rp.pl/Mieszkaniowe/305079896-Boom-na-domy-i-dzialki-rekreacyjne.html

Marcelina Bukowiec

Wpływ COVID-19 na sektor nieruchomości

Ponieważ efekty COVID-19 są odczuwalne na całym świecie, firmy z branży nieruchomości również odczuwają je na wiele różnych sposobów, w zależności od regionu i klasy aktywów. W najbliższym czasie kadra kierownicza zajmować się będzie głównie zachowaniem wartości i płynności, zapewnieniem bezpieczeństwa najemcom i odwiedzającym oraz przestrzeganiem wymogów agencji rządowych. Ponadto najemcy mogą napotykać presję płynności, która powoduje odroczenie lub zaprzestanie płatności wynikających z umowy. Niektóre podsektory, takie jak hotelarstwo, handel detaliczny i deweloperzy, staną w obliczu bardziej bezpośrednich skutków COVID-19, podczas gdy inne podsektory, takie jak właściciele budynków wielorodzinnych i obiektów specjalnych (wieże komórkowe, centra danych) prawdopodobnie odczują mniej natychmiastowy wpływ. W dłuższej perspektywie na podsektory, takie jak biurowy i przemysłowy, mogą mieć wpływ zmiany w miejscu pracy ludzi oraz zmiany w łańcuchu dostaw. Wreszcie oczekuje się, że wolumeny transakcji spadną w najbliższym czasie, ale powinny wzrosnąć w fazie odmrażania i późniejszych fazach.

Przed COVID-19 fundamenty rynku nieruchomości były mocne: działalność kredytowa, ilość dostępnego kapitału i silne wskaźniki dźwigni finansowych. Patrząc w przyszłość, zarządcy nieruchomości starają się zrozumieć, jak szybko nastąpi powrót do poprzedniego stanu. Właściciele i najemcy borykają się z różnymi skutkami pandemii: właściciele z długoterminowymi umowami najmu mogą odczuwać mniejsze wpływy krótkoterminowe, w zależności od zdolności do spłaty zobowiązań najemców, podczas gdy najemcy będą koncentrować się na potrzebach płynności i efektywnie działać przy zdalnej i / lub zmniejszonej sile roboczej. Skutki w krótkim okresie mogą zostać zrównoważone przez ulgi podatkowe lub inne rządowe programy antykryzysowe.

Kluczowe pytania, które powinni w obecnych warunkach zadawać zarządzający na rynku nieruchomości to:

- Czy pandemia przyspieszy zmianę sposobu życia, pracy i korzystania z nieruchomości?

- Jaki będzie to miało wpływ na wycenę aktywów?
- Jaki zmienią się przepływy kapitałowe?
- Na jakich nieruchomościach skoncentruje się kapitał inwestycyjny?
- Jak zmiany rynku po COVID-19 wpłyną na kwestie dotyczące płynności i zobowiązań dla właścicieli i najemców?
- Jakie inwestycje w technologie budowlane wystąpią w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju, bezpieczeństwa i współpracy zdalnej?

Źródło: https://www2.deloitte.com/global/en/pages/about-deloitte/articles/covid-19/understanding-covid-19-s-impact-on-the-real-estate-sector--.html

Karolina Okręglicka

Co musisz wiedzieć zanim weźmiesz kredyt hipoteczny?

Według Związku Banków Polskich z kredytu hipotecznego skorzystało już prawie 2,2 mln mieszkańców Polski. W 2020 r. padła rekordowa wartość zadłużenia polskich gospodarstw domowych i wynosiła ona ponad 400 mld zł. Jak wynika z aktualnych danych Polacy najczęściej w ten właśnie sposób finansują swoje wymarzone mieszkania czy domy, mimo, że program „Mieszkanie dla Młodych" już się zakończył, a to właśnie on dawał możliwość wzięcia kredytu na preferencyjnych warunkach. Nie jest jasne czy każdy kto skorzystał z kredytu hipotecznego jest zadowolony i czy nie żałuje swojej decyzji. Aby nie żałować swojej decyzji o zaciągnięciu kredytu należy przeanalizować kilka aspektów.

Przed zdecydowaniem się na kredyt należy zbadać naszą zdolność kredytową, biorąc pod uwagę również koszt wkładu własnego, który jest wymagany. Robi się to w celu obliczenia jaką kwotę możemy pożyczyć, aby zbytnio nie obciążyć budżetu domowego. Następnym krokiem jest zapoznanie się z oprocentowaniem jakie oferuje bank i kwotą marży za udzielenie kredytu. Dzięki temu będzie można obliczyć ile wynosić będzie miesięczna rata. Należy bardzo dokładnie sprawdzić wszelkie koszty kredytu, aby później nie być zaskoczonym. Oprócz kwoty zobowiązania, oprocentowania i marży są jeszcze inne koszty wliczane w koszt kredytu, a jest to np. prowizja czyli jednorazowa opłata, którą bank nalicza za udzielnie kredytu. Najczęściej wynosi ona kilka procent, ale kiedy kwota kredytu jest wysoka, prowizja może być również niebagatelną sumą. Obok prowizji należy liczyć się również z ubezpieczeniem kredytu lub do kredytu. Tych ubezpieczeń jest kilka rodzajów i nie wszystkie są obowiązkowe. Należy rozważyć co jest niezbędne, aby niepotrzebnie nie podnosić kosztów. Obowiązkowe jest ubezpieczenie pomostowe, które obowiązuje tylko przez kilka tygodni, tj. od wypłacenia kredytu aż do czasu wpisania banku do księgi wieczystej jako wierzyciela hipotecznego. Poza tym obowiązkowe jest również wykupienie polisy, która zabezpiecza nieruchomość o wszelkich zagrożeń. Dobrowolne jest ubezpieczenie na wypadek utraty pracy lub od następstw nieszczęśliwych wypadków. Mimo, że nie jest to obowiązkowe ubezpieczenie niekiedy warto z niego skorzystać by mieć pewność, że w takich nieprzewidzianych sytuacjach to ubezpieczyciel przez pewien czas będzie spłacał zobowiązanie według harmonogramu spłat i będzie się tak działo do czasu, aż niefortunna sytuacja nie zakończy się np. znalezienie pracy, wyzdrowienie itp.

Kredyt hipoteczny jest bardzo pomocny w obecnych czasach, dzięki niemu można zyskać własny kąt na całe życie. Należy tylko świadomie podejmować decyzje związane z zaciągnięciem takiego zobowiązania, ażeby nie wpłynęło zbyt negatywnie na nasze finanse.

Źródło: https://www.nieruchomosci.com.pl/arty kuly/co_ musisz_wiedziec_zanim_wezmiesz_kredyt_hipoteczny,4129.html

Magdalena Leszcz

Rosnąca świadomość trendów mobilności

Branża nieruchomości w dużej mierze uznaje potrzebę zrozumienia trendów w zakresie mobilności – 80% respondentów ankiety *Emerging Trends Europe* twierdzi, że zmiany w mobilności biorą udział w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Łączność transportowa jest postrzegana jako najważniejszy czynnik decydujący o wyborze miasta dla inwestycji. Pojawiają się już pojazdy inwestycyjne, które chcą wykorzystać te trendy. Whitehelm Capital i APG uruchomiły w 2018 r. Fundusz Smart City Infrastructure Fund o wartości 250 milionów euro, który inwestuje w projekty infrastrukturalne o otwartym dostępie, które wspierają rozwiązania „inteligentnego miasta", takie jak inteligentne oświetlenie, parking, zbieranie odpadów i kontrola zanieczyszczeń. Jeden z zarządzających inwestycjami chce pozyskać fundusze, aby skorzystać ze wzrostu liczby autonomicznych pojazdów do wspólnego korzystania oraz „mikromobilności" (rowery i skutery).

Biorąc pod uwagę, że najcenniejsze dziś nieruchomości znajdują się zwykle w ścisłym centrum dużych miast, wynika z tego, że nieruchomości o najwyższej wartości raczej nie zmienią swego umiejscowienia. Miasta i ich centra już przyciągają lwią część globalnych inwestycji i będą nadal to robić, ponieważ istniejące

i przyszłe obiekty i obszary będą jeszcze lepiej połączone.

Wysoki koszt inwestycyjny związany z wdrożeniem nowych technologii i infrastruktury smart oznacza, że inteligentna mobilność zostanie wprowadzona w pierwszej kolejności na obszarach gęsto i różnorodnie użytkowanych, gdzie jest wielu potencjalnych użytkowników i klientów. Oznacza to, że te najnowsze rozwiązania transportowe najpierw trafiają do śródmieścia dużych miast, dzięki czemu możesz szybko odzyskać początkową inwestycję, a miasta te staną się w konsekwencji jeszcze bardziej zaludnione. Dokonując nowych inwestycji, prawie połowa inwestorów twierdzi, że analizuje czynniki mobilności / infrastruktury na poziomie aktywów. Jedna trzecia z nich ocenia mobilność i infrastrukturę przy podejmowaniu decyzji, w które miasta inwestować. Najwyraźniej, ponieważ nieruchomości są nadal globalnym, transgranicznym sektorem, miasta generują możliwość wyróżnienia się poprzez ulepszenie polityki transportu i mobilności.

Jako przykład, wskazuje się tu wzrost atrakcyjności Paryża, biorąc pod uwagę poprawę infrastruktury transportowej w wyniku projektu Grand Paris. Wśród mniejszych miast Kopenhaga jest chwalona za spójną politykę transportową i urbanistyczną, zwiększającą atrakcyjność dla firm i mieszkańców, a tym samym także dla inwestorów. Czynniki te pomogły przyciągnąć inwestycje zagraniczne i były często wymieniane przez ankietowanych w ciągu ostatnich kilku lat.

Źródło: https://www.pwc.com/sk/sk/assets/PDFs/pwc-emerging-trends-real-estate-europe-2020.pdf

Karolina Okręglicka

Dopłata do wykończenia mieszkania zamiast wsparcie przy jego zakupie przez rząd

Rząd wychodzi z inicjatywą zwrotu podatku osobom, które właśnie wprowadzają się do swojego nowo wybudowanego domu czy świeżo zakupionego mieszkania. Jest to pomysł na okazanie wsparcia finansowego ludziom młodym, które rozpoczynają swoją dorosłą przyszłość od usamodzielnienia się pod względem mieszkaniowym. Jednakże rozwiązaniem bardziej korzystnym finansowo byłoby wprowadzenie przez polski rząd programu gwarancji kredytowej, dzięki któremu młodzi konsumenci mieliby zapewniony kapitał, czyli wkład własny, którego często brakuje ubiegając się o kredyt.

Jako że zakup własnej nieruchomości wiąże się z poniesieniem wysokich kosztów, nie każdego stać na jej nabycie bez wsparcia finansowanego kapitałem obcym. Dobro nieruchome aktualnie jest wydatkiem rzędu kilkuset tysięcy złotych, a według danych zawartych na portalu kb.pl budowa domu o powierzchni 100 m^2, który charakteryzuje się prostotą wykonania bez zbędnych wydatków, kosztuje około 273 tysięcy zł. Doliczając koszt zakupu gruntu pod nieruchomość, wyposażenie do domu będącego w stanie surowym, a także koszty wykończenia niesie to za sobą bardzo wysokie wydatki.

Wedle pomysłu rządu dobrym rozwiązaniem dla osób, które osiedlają się w nowych nieruchomościach jest ulga podatkowa w podatku dochodowym. Zagadkę stanowi jedynie fakt, iż nie jest do końca wiadome czy ulga będzie odliczona od faktycznie uzyskanego dochodu uiszczanego podczas opłaty podatkowej PIT czy odbędzie się to w formie obniżenia określonej kwoty od płaconego podatku. Niewątpliwie bardzie korzystną opcją, byłaby ulga w formie odliczenia od płaconego podatku.

Drugą stronę medalu stanowią warunki, jakie należy spełnić, by można było się ubiegać o opisywaną zapomogę. Program ten dedykowany jest dla osób w wieku maksymalnie do 35 lat, które kupują lub budują swoją pierwszą nieruchomość. Utrudnienie może stanowić również fakt, iż wprowadzona będzie górna granica powierzchni planowanej nieruchomości, której zamieszkanie będzie decydujące o zaakceptowaniu bądź odrzuceniu możliwości wsparcia finansowego przez rząd.

Źródło: https://forsal.pl/finanse/aktualnosci/artykuly/1477700,zamiast-wspierac-zakup-mieszkania-rzad-chce-doplacic-do-jego-wykonczenia.html

Ewelina Gawrońska

Trudniej o nowy kredyt mieszkaniowy

Ludność, która chce dziś wziąć kredyt w celu nabycia mieszkania musi brać pod uwagę, że uzyskać kredyt jest znacznie trudniej. Powodują to głównie rosnące wymagania dotyczące wkładu własnego. Warunki dotyczące tego wkładu zdołał podnieść już bank PKO BP. Wynosi on już 20%. Największe wymagania mają jednak pod tym względem banki ING i BOŚ - można tutaj wziąć kredyt odpowiednio 70% i 60% ceny kupowanego lokalu. W zamian można liczyć na dobre RRSO. Negatywna informacja - rosną marże. Nawet familia o niezłych dochodach, z dobrą oceną wiarygodności kredytowej będzie zmuszona zapłacić więcej. Ktoś, kto w dzisiejszych czasach postanowi się zadłużyć, powinien maksymalnie za 3 lata spróbować sprawdzić czy refinansowanie długu możliwe na lepszych warunkach – z nieco

niższą marżą. Po zastosowaniu ograniczeń poruszania się oraz po zamknięciu instytucji dla interesantów, można spodziewać się tymczasowo wyraźnie niższych wypłat kredytów. Argument jest prosty – do zrobienia wypłaty nieodzowne jest ukazanie licznych dokumentów, jak również umieszczenie wniosku dotyczącego wpisu hipoteki. To wszystko jest teraz bardziej czasochłonne. Popyt na kredyty, pomimo przeciwności, jest stale na dość wysokim poziomie. Jak mówią dane BIK poprzez trzy tygodnie, kiedy to rząd w dobie koronowirusa ustanawiał kolejne zamknięcia oraz ograniczenia (tj. od 16 marca) ilość składanych wniosków o kredyty spadła jedynie o ok. 15% porównując do stanu sprzed epidemii w Polsce. Informacje takie sugerują, iż niewielka część ludności podjęła decyzję poczekać z nabyciem mieszkania wyczekując na rozwój sytuacji.

Źródło:https://czasopisma.beck.pl/nieruchomosci/aktualnosc/trudniej-o-nowy-kredyt-mieszkaniowy/

Marcelina Bukowiec

Pompa ciepła - ekologiczna i oszczędna metoda na ogrzanie domu

W ostatnich latach coraz bardziej popularną metodą na ogrzanie naszych domów stają się pompy ciepła. Są to bardzo ekologiczne i ekonomiczne urządzenia wpisujące się w obecnie panującą modę na walkę z globalnym ociepleniem oraz energooszczędnym budownictwem. Dzięki takiemu rozwiązaniu możemy w ciągu roku zaoszczędzić nawet 60% wydatków związanych z zagwarantowaniem ciepła w naszym domu.

Pompa ciepła jest to urządzeniu, które przypomina duży, wolnostojący kocioł grzewczy. Działa ono na zasadzie, że pompa przepompowuje ciepło z miejsc o niskich temperaturach do naszego domu. Dzięki temu pozyskujemy naturalne ciepło ziemi, a nie spalamy węgla, drewna, gazu aby uzyskać ciepło. Pompa ciepła również umożliwia ogrzanie wody znajdującej się w domowym obiegu. Na rynku mamy obecnie trzy rodzaje pomp ciepła.

Pierwszym z nich jest pompa typu powietrze. Ten rodzaj instalacji pobiera ciepło z powietrza. Jest to najłatwiejsza w instalacji pompa, ale może być najmniej efektywna. Wiele w tym wypadku stanowi jaka zima będzie w danym roku. Jeśli będzie ona bardzo zimna to pompa zacznie pobierać większe ilości prądu, co spowoduje znacznie mniejsze oszczędności. Przy normalnej zimie jesteśmy w stanie zaoszczędzić do 50% wydatków, porównując je z ogrzewaniem domu piecem gazowym.

Drugim typem pompy jest pompa typu woda/woda. Ten rodzaj instalacji pozyskuj ciepło z wody gruntowej. Minusem tego rozwiązania są wysokie koszty eksploatacji. Związane są one z powodu twardej wody, kamienia oraz innych zanieczyszczeń do których czyszczenia potrzebny jest filtr wody, który trzeba co jakiś czas wymieniać.

Ostatnim rodzajem jest pompa gruntowa. Ten typ pompy pozyskuje ciepło z ziemi. Jest ona zakopana na ok. 1,5 metra pod ziemią. Jej efektywność, można jeszcze poprawić jeśli zastosujemy pompę, która posiada wymiennik gruntowy z rurami umieszczony w pionowych odwiertach, których głębokość sięga nawet 100 metrów. Jest to najbardziej stabilny rodzaj pompy. Drugą stroną medalu tego typu instalacji jest cena. Jest najdroższy rodzaj instalacji z powyższych wymienionych instalacji. Duże wydatki mogą być szybko zbilansowane w wyniku efektywności pompy.

Źródło: *http://www.rynekinstalacyjny.pl/artykul/id4578,jak-dzialaja-pompy-ciepla*

Kacper Gajda

Spadek popytu na kredyty mieszkaniowe

W ostatnim czasie popyt na kredyty mieszkaniowe utrzymywał się na stale wysokim poziomie. Natomiast ostatnie miesiące przyniosły spadek zainteresowania właśnie tym źródłem finansowania mieszkań. Z pewnością związane jest to z zaistniałą sytuacją, a mianowicie z ograniczeniami w poruszaniu się w związku z pandemią oraz trudną sytuacją na rynku pracy. Wpływ na spadek popytu może być również spowodowany zaostrzeniem polityki kredytowej banków. Z danych BIK za kwiecień 2020 r. wynika, że popyt na kredyty mieszkaniowe spadł aż o 27,6%.

Można stwierdzić, że jest to zadowalający wynik, biorąc pod uwagę, że w kwietniu Polacy starali się nie wychodzić z domów. W bankach do dyspozycji klientów była mniejsza liczba pracowników, jak i również deweloperzy odstąpili na ten czas od tradycyjnej formy obsługi – zamknęli swoje biura. W związku z tym, z niecierpliwością można czekać na wyniki kredytowania za maj, ponieważ rząd zdejmuje część obostrzeń. Spowoduje to ułatwienie w złożeniu wniosku o kredyt do banku czy chociażby samo obejrzenie mieszkania.

Problemem pozostają jednak zaostrzenia co do wkładu własnego w mieszkanie. Wcześniej akceptowane były wnioski osób, które posiadają jedynie 10% tego wkładu. Obecnie minimalne wymagania to 15-20% ceny mieszkania w go-

tówce. Z pewnością jest to utrudnienie zwłaszcza dla osób młodych, czy tych mniej zamożnych. Nie dziwi więc to, że mimo zatrzymania wzrostów cen mieszkań w kwietniu, zwiększyła się przeciętna kwota kredytu, o którą Polacy wnioskowali do 302,1 tys. zł, czyli aż o 11% względem kwietnia 2019 r. jak wynika z danych BIK. Przyczyną było to, że chęci zaciągania tak wysokich kredytów wstrzymywały osoby, które chciały kupić mniejsze lub tańsze mieszkania.

Sytuacja ta pozostawia ciekawą przestrzeń do interwencji dla rządu. Jednym z interesujących rozwiązań jest to, które zaproponowali Nowozelandczycy. Osobom, które nie spełniają wymagań co do wkładu własnego, ale mają pracę i zdolność kredytową, zaproponowano na Antypodach zaciąganie kredytów na kupno względnie tanich nieruchomości. By banki nie były obarczone nadmiernym ryzykiem, Nowa Zelandia udziela takim kredytobiorcom gwarancji, która zastąpić ma wkład własny.

Pomimo stopniowego rozmrażania gospodarki, a więc na przykład otwierania się biur deweloperskich czy większej dostępności banków dla klientów, to czas pokaże czy wzrośnie optymizm Polaków co do chęci zaciągania kredytów mieszkaniowych. Pewnym jest, że poprzez zaostrzenia w udzielaniu kredytów, ucierpią najbardziej ludzie młodzi i mniej zamożni, którzy nie będą mogli pozwolić sobie na taką inwestycję. Być może rząd znajdzie rozwiązanie dla tej sytuacji.

Źródło:https://forsal.pl/finanse/aktualnosci/artykuly/1474855,spadek-popytu-na-kredyty-mieszkaniowe.html

Małgorzata Kuwerska

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, prof. PCz

Dołącz do Nas! Zapraszamy!