Nr 14 / 2020

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Fluktuacja cen nieruchomości w obliczu COVID-19

Aktualna pandemia wirusa COVID-19 istotnie wpływa na nasze życie. Nieruchomości od lat postrzegane są jako sposób na bezpieczne inwestowanie. Takie inwestycje stanowią zabezpieczenie posiadanego kapitału poprzez zakup nieruchomości i liczenie na wzrost jej wartości w czasie lub też oddawanie jej w wynajem w celu uzyskania jeszcze lepszego zwrotu z inwestycji. Jak widać skutki ogólnoświatowej pandemii zaczynają być coraz dotkliwsze, powoli obserwuje się również ich wpływ na rynek nieruchomości. Można wymienić wiele widocznych, ale i hipotetycznych przyczyn i skutków wpływu COVID-19 na sytuację na rynku nieruchomości, analizowanym z różnych punktów widzenia, m.in. osoby rozważającej zakup inwestycyjny nieruchomości oraz przedsiębiorcy zajmującego się wynajmem krótkoterminowym.

Rozpatrując wpływ ogólnoświatowej pandemii na ceny nieruchomości, można powiedzieć, że ceny utrzymują się na stałym poziomie. Oznacza to wpływ negatywny, ponieważ dotychczas ceny te miały tendencję zwyżkową. Ponadto, uwzględniając inflację, stały poziom cen nieruchomości oznacza spadek ich realnej wartości. Może mieć to swoją genezę w następujących czynnikach:

- w obliczu pandemii mniej graczy na rynku stać na tak intensywne kupowanie nieruchomości jak wcześniej, a ich źródła finansowania nie są już tak pewne;
- podmioty rynkowe nie chcą się tak bardzo zadłużać w celu nabycia nieruchomości;
- pandemia wymusza refleksję nad sposobem zamieszkania ludności, np. organizacją życia osób w dużych skupiskach miejskich, np. w tzw. super jednostkach;
- rynek czeka na przewartościowanie, faktyczna wartość nieruchomości nie jest znana, dlatego, obiektywnie patrząc, warto być może zaczekać ze stricte inwestycyjnym nabywaniem nieruchomości.

Na zmniejszenie płynności rynku nieruchomości ma również fakt, że samo oglądanie domów czy mieszkań wiąże się z koniecznością spotykania się z ludźmi i przemieszczania, co może stanowić zagrożenie dla potencjalnych nabywców lub też członków ich rodzin.

Rozważając rynek najmu krótkoterminowego, wpływ pandemii jest znaczny, żeby nie powiedzieć katastrofalny. Ograniczenia w przemieszczaniu się ludności, możliwość łatwego utknięcia na dwutygodniowej kwarantannie oraz inne czynniki składające się na tzw. *lockdown* powodują, że rynek ten został zdziesiątkowany. Co więcej, trudno przewidzieć, kiedy taka sytuacja się zmieni. Na wskazaną sytuację dodatkowo nakłada się inny czynnik w postaci wyroku Trybunału Sprawiedliwości UE brzmiącego następująco: „Uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, niedokonującym w nim zameldowania, jest zgodne z prawem Unii". Oznacza to możliwe zwiększenie zobowiązań podatkowych, którymi będzie obciążony taki najem. Powyższe elementy składają się na ogólnie mroczne perspektywy dla tego segmentu rynku nieruchomości. Zupełnie inaczej przedstawia się sytuacja średnio- i długoterminowego najmu lokali. Wymuszone przez COVID-19 utrzymywanie dystansu sprawiło, że część uczelni wyższych zdecydowała o zrezygnowaniu z kwaterowania studentów w pokojach innych niż 1-osobowe. W praktyce oznacza to ograniczenie liczby miejsc w publicznych akademikach i zmusza studentów do wynajmowania większej ilości kwater prywatnych.

Podsumowując, ogólnoświatowa pandemia nie zachwiała, póki co, rynkiem nieruchomości, który nadal dla wielu stanowią interesującą alternatywę inwestycyjną oraz zabezpieczenie kapitału. Z drugiej strony sytuacja pandemiczna wpływa na zauważalne zatrzymanie dotychczasowego wzrostu cen nieruchomości oraz generuje znaczące i bolesne skutki dla rynku najmu krótkoterminowego.

Źródło: https://serwisy.gazetaprawna.pl/turystyka/galerie/1491602,duze-zdjecie,2,beda-ograniczenia-w-uslugach-najmu-krotkoterminowego-tsue-wydal-wyrok.html

Tomasz Chajduga

Projekt rządu – mieszkanie komunalne za przekazanie gruntów pod budowę

Według informacji przekazanych przez Centrum Informacyjne Rządu (CIR), rząd zamierza zwiększyć dostępność gruntów pod inwestycje mieszkaniowe oraz pomagać samorządom gminnym w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. Ponadto Rada Ministrów zaakceptowała złożony przez ministra rozwoju, pracy i technologii projekt ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości. Rozwiązania te mają zacząć obowiązywać od 1 kwietnia 2021r.

Projekt rządowy zakłada, że inwestor (nabywca nieruchomości od gminy) wznosiłby budynek lub przebudowywał istniejący, następnie przekazywałby część mieszkań samorządowi gminnemu. Z kolei gmina zachowałaby te mieszkania w swoim zasobie jako lokale komunalne lub mogłaby wnieść je do spółek gminnych. W założeniach projektu, mieszkania te w przypadku wynajmu, będą mogły być objęte dopłatami do czynszu, jakie oferuje program „Mieszkanie na start". Wskazano, że nieruchomości, które oferuje gmina, muszą być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub wydana musi zostać decyzja o warunkach zabudowy dla takiej nieruchomości. By pomóc gminom w pokryciu części kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego, związanego z budownictwem mieszkaniowym, zaangażowane w projekt gminy będą mogły otrzymać 10 procentowy grant.

Celem rządu, według informacji CIR, jest zwiększenie liczby mieszkań przypadających w Polsce na 1000 mieszkańców do 2030 roku. Wzrost ten miałby być porównywalny z poziomem osiąganym przeciętnie w krajach Unii Europejskiej. Mieszkania oddawane do użytkowania w okresie 2015-2019r. miały ilościowo zdecydowanie tendencję wzrostową. W 2015r. było to 147,2 tys., natomiast w roku 2019 - 207,5 tys., a więc był to wzrost o ponad 40 %. Wynik osiągnięty w roku 2019, był trzecim najwyższym w UE i najlepszym w Polsce począwszy od 1980r. Zdecydowanie były to zadowalające efekty, lecz mimo to rząd chce wciąż ułatwiać budowę nowych mieszkań.

Obecnie bardzo trudnym wyzwaniem dla inwestorów jest zdobycie gruntów pod budowę osiedli mieszkaniowych. Jak wskazuje minister rozwoju, pracy i technologii, przyjęty projekt ustawy przez rząd zawiera proinwestycyjne rozwiązania mieszkaniowe oraz ma znacząco pomóc inwestorom w pozyskiwaniu właśnie takich gruntów, poprzez uwalnianie terenów będących w posiadaniu gmin. Kolejnymi korzyściami dla inwestorów będą także dużo większe możliwości optymalnego dostosowania metod pozyskania nieruchomości do aktywów będących w posiadaniu jednostki inwestycyjnej oraz szersze możliwości związane z odroczeniem ostatecznego rozliczenia ceny nieruchomości aż do czasu zakończenia inwestycji.

Jako plusy dla samorządów wymienić można między innymi wzrost zasobu służącego do realizacji zadań gminy, bez przymusu bezpośredniego zaangażowania się w proces inwestycyjno-budowlany. Niewątpliwie zwiększy się także atrakcyjność inwestycyjna regionu. Korzyści mają odczuć również mieszkańcy, poprzez zwiększoną dostępność otrzymanych przez gminę lokali, służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminnej społeczności, które mają być w przystępnej dla nich cenie. Ponadto wspomniany wcześniej program „Mieszkanie na start" ma być wsparciem dla rodzin i pomóc w polepszeniu warunków mieszkaniowych osób średniozamożnych.

Źródło: https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/7995471,wieksza-dostepnosc-gruntow-mieszkania-samorzady-polityka-mieszkaniowa.html

Małgorzata Kuwerska

Sektor nieruchomości stoi w obliczu globalnej recesji

Pandemia Covid-19 i wynikające z niej szeroko zakrojone środki blokujące doprowadziły do wyjątkowej globalnej recesji. Było to niezwykle gwałtowne, ponieważ gospodarki zatrzymały się nagle, praktycznie z dnia na dzień. Skala przestoju była ogromna, ponieważ niektóre sektory usługowe, takie jak hotele, restauracje i podróże, które podczas poprzednich recesji pełniły rolę amortyzatora, tym razem wzmocniły spowolnienie działalności, dochodząc do całkowitego zastoju.

Na całym świecie w ciągu ostatnich 40 lat na rynku nieruchomości wystąpiły 4 cykle spadkowe:

- dwa długie cykle (pierwszy na początku lat 90., a drugi po Wielkim Kryzysie Finansowym 2008-2009).
- dwa krótkie cykle (kryzys azjatycki w 1998r. i pęknięcie bańki technologicznej w 2001r.).

Skala obecnego kryzysu może zapowiadać ostrą recesję na rynku nieruchomości. Niemniej, wskazuje się, że bieżący kryzys na rynku

nieruchomości będzie krótki z dwóch głównych powodów:

- po pierwsze, stopy procentowe są (i pozostaną) bardzo niskie. Interwencja banku centralnego - poprzez zakupy obligacji na rynkach - w połączeniu z obecną presją deflacyjną sugerują, że koszt kapitału pozostanie niski. Rzeczywiste stawki są ujemne, nawet dla długich terminów zapadalności. Stawki finansowania nieruchomości wynoszące 25 lub 30 lat w zależności od kraju są zawsze najniższe. Jest to oczywiście bardzo silny czynnik wspierający klasę aktywów nieruchomości.
- po drugie, długie cykle są zwykle poprzedzone „ekscesami" charakterystycznymi dla rynków nieruchomości, których obecnie nie zauważono. Rzeczywiście, obecna podaż nieruchomości nie była zbyt dynamiczna, a władze zahamowały jej wzrost (np. w 2019r. Francja zmniejszyła liczbę pozwoleń na budowę). Ponadto przed kryzysem Covid-19 wskaźniki pustostanów były ogólnie niskie, szczególnie w segmencie biur. Wreszcie, wskaźniki dźwigni są teraz zbliżone do średnich historycznych. Należy zaznaczyć, że poziom dźwigni był bardzo wysoki na początku lat 90. oraz w 2007 r. tj. przed wielkim kryzysem finansowym, co było jedną z głównych przyczyn głębokości kryzysu na rynku nieruchomości w obu przypadkach.

Kryzys Covid-19 wzmocni już trwające zmiany strukturalne

Poza krótkoterminowymi negatywnymi skutkami obecnej recesji, niektóre zachodzące zmiany będą trwałe i będą miały znaczący wpływ na różne segmenty rynku nieruchomości. Jednak te trendy nie będą równomiernie rozłożone. Rynek stał się ostatnio znacznie bardziej ziarnisty niż kiedyś. Mieszkalnictwo, handel detaliczny, logistyka, hotelarstwo i biura radziły sobie w ostatnich miesiącach inaczej. Zjawisko to jest starsze niż Covid-19, ale pandemia znacznie zwiększyła tę dekorelację.

Przede wszystkim segment mieszkaniowy okazał się niezwykle odporny w obecnej sytuacji. W perspektywie długoterminowej ta podklasa aktywów niewątpliwie skorzysta na korzystnych czynnikach strukturalnych, biorąc pod uwagę obecne trendy demograficzne.

W handlu detalicznym sytuacja jest oczywiście znacznie trudniejsza. Blokada i środki zapewniające dystans społeczny doprowadziły do opuszczenia sklepów i centrów handlowych. Przemiana w świecie handlu detalicznego dopiero się zaczyna. To chyba jedyny segment nieruchomości, co do którego należy być w prognozach bardzo ostrożnym.

W obszarze logistyki, ten segment nieruchomości jest napędzany przez boom w handlu elektronicznym we wszystkich regionach świata. Dlatego w przyszłości logistyka powinna być jednym z najbardziej prężnych segmentów rynku nieruchomości.

Segment hotelarski był jednym z najbardziej dotkniętych przez koronawirusa, podobnie jak handel detaliczny. Niemniej jednak pozostajemy pewni i pozytywnie nastawieni do długoterminowych trendów napędzających ten segment i aktywność rekreacyjną. Jednak powrót do tego, co uważamy za „normę", zajmie trochę czasu, prawdopodobnie nie wcześniej niż w 2022 roku, a nawet w 2023 roku.

W przypadku biur sytuacja nie jest łatwa do przeanalizowania. Podczas gdy rozwój pracy zdalnej przełoży się oczywiście na zmniejszenie wymaganej powierzchni biurowej, z drugiej strony potrzebna będzie większa powierzchnia wysokiej jakości, z inteligentniejszym wyposażeniem i ulepszoną technologią komunikacji. Innymi słowy, wiele biur będzie musiało zostać przekształconych, odnowionych lub nawet zrestrukturyzowanych. Te wyzwania przyniosą nowe możliwości.

Wreszcie, kolejnym ważnym trendem we wszystkich typach nieruchomości będą starania władz, właścicieli i najemców w celu spełnienia niezbędnych norm środowiskowych w budynkach, które mają być zbudowane lub odnowione. Będzie to oznaczać więcej izolacji i więcej technologii w przyszłych konstrukcjach.

Źródło: https://wealthmanagement.bnpparibas/vow/en/reale-state/covid-what-is-long-term-real-estate.html

Karolina Okręglicka

Czy Polacy utoną w długach mieszkaniowych?

Niestety w obecnych czasach wydatki na utrzymanie nieruchomości rosną dużo szybciej niż obecne zarobki. Do powyżej 17 mln zł w przeciągu sześciu miesięcy pandemii podskoczyły zaległości polskich rodzin tylko za czynsz oraz media. Wydatki związane z utrzymaniem mieszkania/lokalu stanowią sporą część budżetu domowego, w szczególności, kiedy jest ono obciążone czynszem za najem bądź też ratą kredytu hipotecznego. Z danych GUS i Eurostatu wynika, iż lokale komunalne wynajmuje 10% gospodarstw, a ok. 6-8% opłaca wynajęcie lokalu na zasadach panujących na rynku. Mniej więcej 18% populacji spłaca kredyty hipoteczne.

Przed ogłoszeniem pandemii tj. w lutym 2020r. ponad 410 tysięcy Polaków miało zaległości w płaceniu za rachunki domowe (czynsz, wywóz śmieci, Internet, prąd, gaz, telewizja, woda itp.) na łączną kwotę 1,46 mld zł – ujawnia prezes Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej. Teraz, po kilku miesiącach pandemii, zauważyć można wzrost zadłużenia z tytułu opłat związanych z domem/mieszkaniem (tylko rozrachunki związane z czynszem oraz podstawowe media, bez opłat za telewizję i Internet). Również widoczne jest, iż liczba takich dłużników spadła. W początkowym okresie pandemii (marzec-czerwiec), wierzyciele traktowali bardziej tolerancyjnie swoich dłużników. Obserwując, jak dynamicznie kształtuje się pandemia, możemy wnioskować, iż nastąpi kolejny przyrost tego długu, gdyż następni wierzyciele zaczynają odnosić się do osób zalegających z płatnościami mniej pobłażliwie niż na początkowym etapie kryzysu pandemicznego. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Krajowy Rejestr Długów, zadłużenie użytkowników mieszkań tylko z powodu niezapłaconego czynszu i opłat, które są związane z mediami w okresie sześciu miesięcy epidemii przekroczyło 505 mln zł.

W samym województwie mazowieckim długi za rachunki domowe społeczeństwa przekroczyły 183,3 mln zł. Liczba osób zadłużonych to ponad 45,5 tys., z czego wynika średnie zadłużenie o wartości ponad 4 tys. zł. Osoba z największym długiem zalega z rachunkami na około 1 mln zł.

Z kolei 602,4 tys. zł to najwyższe, rekordowy dług mieszkańca województwa śląskiego. Łączne zobowiązania ponad 64,6 tys. domostw w tym regionie to powyżej 316,5 mln zł. Średnie zadłużenie wynosi 4,9 tys. zł. W województwie łódzkim jest to adekwatnie ponad 104 mln zł oraz 29,3 tys. dłużników, 3,5 tys. zł i ponad 136 tys. zł.

Z regulowaniem obecnych płatności mają problem również najemcy mieszkań. Jest dostępnych duża ilość lokali, co wywiera presję na właścicielach i zarządcach. Przed podpisaniem umowy niezastąpiona jest weryfikacja najemców. Należy sprawdzić, czy najemca nie zalega ze spłatą innych zobowiązań i czy ma właściwe przychody, by uiścić czynsz. Koszty utrzymania domostwa rosną dużo szybciej niż zarobki i około dwa razy szybciej niż inflacja. We wrześniu standardowe trzyosobowe gospodarstwo domowe na utrzymanie domu wydawało około 54 złote więcej niż przed rokiem. Wydatki te wzrosły o 5,9%, do poziomu 963 zł. Tyle kosztowało m.in. utrzymanie, ogrzewanie domostwa czy wyposażenie mieszkania. W tym czasie, wszystkie dobra i usługi podrożały znacznie wolniej, bo o 3,2% w stosunku rocznym.

Ostatnie dane o wynagrodzeniach sugerują, że w przedsiębiorstwach, które zatrudniają więcej niż dziewięć pracowników przeciętne wynagrodzenie wzrosło o około 5,6%. Koszty dotyczące mieszkania rosną więc szybciej. Relatywnie najdroższe okazały się usługi związane z wywozem śmieci, drożeje także energia elektryczna. Ceny we wrześniu były o 12% wyższe niż przed rokiem. Spadła natomiast cena gazu - o ponad 4%.

Źródło:https://www.rp.pl/Mieszkaniowe/311129912-Czy-Polacy-utona-w-mieszkaniowych-dlugach.html

Marcelina Bukowiec

Nieruchomość w spadku

Spadek czy darowizna kojarzą się z nagłym powiększeniem naszego majątku. Jest to zazwyczaj znaczny zastrzyk gotówki oraz innych korzyści. Jednak często początkowy entuzjazm kończy się przy załatwianiu pierwszych formalności.

Co to jest spadek?

Spadek to ogół praw i obowiązków należących do spadkodawcy w chwili jego śmierci i przechodzących na jego następców prawnych w drodze dziedziczenia. Za elementy spadku są uznawane także stany faktyczne wpływające na sytuację prawną osoby, czyli np. posiadanie rzeczy, zwierząt itp. Wyznaczona osoba staje się nabywcą spadku w momencie jego otwarcia, które następuje z chwilą śmierci spadkobiercy. Sam podmiot podlegający przekazaniu może zostać ustanowiony za życia spadkodawcy w formie testamentu, lub też ustalany jest w procesie dziedziczenia ustawowego.

Kto może stać się spadkobiercą, a kto nie?

W przypadku nieruchomości spadkobiercami staną się osoby, które zostały wymienione w testamencie. Staną się oni wtedy spadkobiercami testamentowymi. Jeśli jednak takiego zapisu nie ma to osoby, które zostaną przydzielone do spadku, otrzymują miano spadkobiercy ustawowego. W prawie spadkowym bierze się pod uwagę małżonka, dzieci, wnuki, prawnuki i dalsze pokolenie. Zgodnie z prawem, spadkobiercy podzieleni są na cztery grupy, które określają kolejność dziedziczenia. W skład pierwszej grupy wchodzi małżonek, dzieci spadkodawcy oraz zstępni dziecka. Każde z dzieci spadkodawcy ma równe prawa, nie ważne czy pochodzi ze związku małżeńskiego czy też ze związku pozamałżeńskiego.

W przypadku, gdy nie ma takich osób lub też nie chcą one dziedziczyć, to prawa do spadku

przechodzą na grupę drugą, w której znajdują się rodzice spadkodawcy, a jeśli ich nie ma to rodzeństwo oraz zstępni. Może się zdarzyć, że zmarły nie ma już swoich bliskich w pierwszej i drugiej grupie. W takim przypadku kolejnymi do dziedziczenia stają się dziadkowie spadkodawcy, ich zstępni oraz pasierbowie zmarłego. Gdy spadkodawca w żadnej z trzech grup nie ma możliwości przekazania spadku, to spadek przypada na gminę ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy lub Skarbu Państwa. Dziedziczeniu nie podlegają małżonkowie będący w separacji. Jedyną możliwością, aby taka osoba uzyskała miano spadkobiercy jest wpisanie jej do testamentu poprzez spadkodawcę.

Co warto sprawdzić przed przyjęciem spadku?

Ważne jest, aby przed decyzją o przyjęciu spadku, sprawdzić informacje na temat stanu prawnego dziedziczonej nieruchomości na przykład czy mieszkanie nie jest obciążone długami. Takie informacje można odnaleźć w księdze wieczystej.

Podział spadku

Jeśli spadkobierca jest jeden, to proces polega jedynie na przyjęciu lub odrzuceniu spadku. Jednak, gdy prawo do spadku przysługuje już nie tylko jednej osobie, należy dojść do porozumienia. Gdy prawa do nieruchomości otrzyma jedna osoba, powinna ona spłacić pozostałych spadkobierców. Jeśli reszta ze spadkobierców się na to nie zgadza to sprawę należy zgłosić do sądu, aby rozstrzygnąć spór.

Podatek od spadku

Kiedy już wiadomo kto jest spadkobiercą, staje się ważna kwestia podatku. Z obowiązku zapłaty podatku są zwolnieni członkowie najbliższej rodziny. Jedynie muszą oni dopełnić odpowiednich formalności. Od dnia otwarcia spadku, aktu poświadczenia lub uprawomocnienia, spadkobiercy w ciągu sześciu miesięcy muszą złożyć u naczelnika urzędu skarbowego druk „Zgłoszenie o nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych". W przypadku niezłożenia wniosku, muszą oni zapłacić podatek. Zwolnienie od podatku nie przysługuje dalszej rodzinie. Wysokość opłat uzależniona jest od przynależności spadkobiercy do określonej grupy podatników.

Co zrobić po rozstrzygnięciu sprawy w sądzie?

Po wyklarowaniu kto otrzymuje prawo do nieruchomości obowiązkiem jest, aby zaktualizować księgę wieczystą. Do aktualizacji potrzebne są dokumenty z urzędu skarbowego oraz formularz, który można otrzymać w sądowym wydziale ksiąg wieczystych. Aktualizacja umożliwi nowemu właścicielowi swobodne dysponowanie nabytą nieruchomością.

Prawa nowego właściciela

Nowy właściciel nieruchomości ma prawo ją sprzedać. Obowiązek podatkowy obejmuje sprzedaż takiej nieruchomości przez pięć lat kalendarzowych od momentu nabycia spadku, czyli od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Niekoniecznie zatem jak najszybsza jej sprzedaż będzie najkorzystniejszym rozwiązaniem. Czasem właściciel nie ma czasu na zajmowanie się nowym nabytkiem, więc mógłby zaoferować wynajem nieruchomości. Często takie rozwiązanie okazuje się być bardziej rentowe.

Źródło: https://www.infor.pl/prawo/spadki/zasady-dziedziczenia/3620685,2,Nieruchomosc-w-spadku-dziedziczenie-podatek-sprzedaz.html; http://halo.domy.pl/dziedziczenie-nieruchomosci/index.html

Patrycja Zyskowska

Nowe lokalizacje podbijające rynek nieruchomości

Jakie miasta stanowią czołówkę wśród najbardziej pożądanych lokalizacji mieszkalnych? Do najmocniej rozchwytywanych należą niewątpliwie piękne wojewódzkie stolice, takie jak: Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań czy Gdańsk. Ceny mieszkań w powyższych miastach stanowią nawet dwukrotność kwoty, za jaką zakupić można nieruchomość znajdującą się na prowincjach, a mimo to nie brakuje chętnych na nabycie lokalu na tym rynku.

Interesujące zjawisko stanowi jednak fakt, że na przestrzeni ostatnich miesięcy zauważalne są również tendencje do częstszego poszukiwania mieszkania w lokalizacjach innych niż najpopularniejsze polskie miasta. Mowa między innymi o Katowicach, które charakteryzują się nie tylko dużym potencjałem inwestycyjnym, ale i szybkim przeobrażaniem się w sferze społecznej, jak i rewitalizacyjnej obszarów miejskich. Ceny za m^2 nieruchomości w tym mieście wzrosły o około 25% w ciągu dwóch lat, a stawki te sięgają wartości niemalże równych cenom na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Kolejnym miastem, pnącym się do czołówki najchętniej poszukiwanych lokalizacji, jest Szczecin. Rynek dóbr nieruchomych w tym mieście charakteryzuje, między innymi, atrakcyjne umiejscowienie „na skraju" Polski, w sąsiedztwie z Niemcami i Skandynawią, ale również prężnie rozwijający się rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych.

Na trzecim miejscu wśród miast coraz chętniej wybieranych do poszukiwania mieszkania jest

Bydgoszcz. To miasto znajdujące się w województwie kujawsko-pomorskim stanowi urokliwą, choć kosztowną alternatywę największych miast do zamieszkania. Ceny za metr kwadratowy nieruchomości w jednej ze stolic województwa poszybowały w górę o 18,5% w ciągu niespełna dwóch lat. Świadczy to o zwiększającej się atrakcyjności niniejszego miasta, jak również przewidywanym zwiększeniu zapotrzebowania kapitału na nabycie nieruchomości.

Podczas poszukiwania mieszkania znajdującego się na tańszym rynku niewątpliwie należy liczyć się z dużym atutem takich transakcji, a mianowicie ceną. Opcja ta jest korzystna dla osób nastawionych na zakup nieruchomości do zamieszkania dla siebie. Natomiast z punktu inwestycyjnego rozwiązanie to nie należy do rentownych, gdyż nabycie tańszego mieszkania wiąże się z mniejszym zyskiem przy sprzedaży.

Źródło: https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/jakie-nowe-lokalizacje-podbijaja-rynek-nieruchomosci/11621/

Ewelina Gawrońska

W którym mieście są najlepsze warunki mieszkaniowe?

Portal RynekPierwotny.pl, dzięki danym, które udostępniane są przez Główny Urząd Statystyczny sporządził ranking dotyczący warunków mieszkaniowych w miastach, które liczą powyżej 20 000 mieszkańców. Ranking ten dotyczy 2019r., obejmując 218 miast.

Tak jak w latach ubiegłych, warunki przygotowania rankingu opierają się na wyliczeniu mediany z dwóch wskaźników. Są nimi: liczba mieszkań (lokali i domów) przypadająca na 1000 osób oraz średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jedną osobę. Cząstkowe wyniki dla każdego z 218 miast wyodrębniono poprzez założenie, że pozytywne odchylenie od mediany wskaźnika o 1% oznaczało plus 10 pkt, natomiast negatywne odchylenie od mediany wskaźnika o 1% oznaczało minus 10 pkt. By ustalić końcowy wynik dla każdego z miasta, zsumowano punkty związane z nasyceniem lokalami oraz ich średnim metrażem w przeliczeniu na 1 osobę.

Pierwsza dziesiątka jest niemalże identyczna jak przed rokiem. Na pierwszych 10 miejscach znajdują się takie miasta jak Kołobrzeg, Wrocław, Sopot, Warszawa, Zakopane, Świnoujście, Józefów, Piaseczno, Poznań oraz Łódź. Mówiąc o miastach, które zajmują 10 ostatnich miejsc w tym rankingu, można wskazać, że są to w większości miasta przemysłowe z negatywnymi tendencjami demograficznymi. Miastom tym trudno awansować wyżej, ze względu na ograniczone działania inwestorów mieszkaniowych w tych regionach oraz niechęć deweloperów do budowy w takich ośrodkach. Są to miasta takie jak: Skawina, Andrychów, Kwidzyn, Żory, Starogard Gdański, Knurów, Czerwionka-Leszczyny, Dębica, Orzesze, Police.

Na podstawie danych zebranych przez GUS można wskazać, że wśród pierwszych 10 miast pod względem ilości liczby mieszkań na 1000 mieszkańców znajdują się takie miasta jak:

Natomiast ranking warunków mieszkaniowych, pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę (m^2) przedstawia się następująco:

Podsumowując, rok 2019 nie przyniósł dużych zmian, jeśli chodzi o czołówki rankingów, jak wynika z danych GUS.

Źródło: https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ranking-warunkow-mieszkaniowych-2019/11724/

Małgorzata Kuwerska

Jak kupić mieszkanie od dewelopera - kilka porad

Zakup własnego mieszkania stanowi jedną z ważniejszych decyzji w życiu każdego człowieka, dlatego ważnym jest, aby dochować największej staranności podczas przeprowadzanej transakcji. Na co więc zwrócić szczególną uwagę podczas przy zakupie mieszkania od dewelopera?

Pierwsza czynność to sprawdzenie firmy deweloperskiej. Szczegółowe prześwietlenie drugiej strony stanowi ważny element podczas początkowego stadium procesu zakupu mieszkania. Wiarygodność dewelopera zwiększa przynależność do Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Organizacja ta nie tylko dba o wizerunek branży, ale i zrzesza niniejsze firmy.

Osoby kupujące mieszkanie od firmy notowanej na giełdzie mają ułatwioną możliwość zweryfikowania wiarygodności dewelopera, gdyż spółki takie zobowiązane są do publikacji raportów z wynikami finansowymi. Następnie indywidualni inwestorzy oraz analitycy zapoznają się z sytuacją firmy, po czym podlega ona ocenie i zamieszczeniu stosownych uwag z ich strony. Pomocne przy weryfikacji potencjalnego dewelopera może być również przyjrzenie się jego ostatnim inwestycjom.

Kolejnym krokiem, aby uniknąć rozczarowania drugą stroną przyszłej transakcji jest analiza okolicy oraz terenu bliskiego potencjalnej nieruchomości. Przy decydowaniu się na zakup należy mieć na uwadze, iż to co aktualnie widnieje za oknem nie jest wieczne. Warto więc sprawdzić, jakie budynki mogą w przyszłości zagościć w sąsiedztwie posiadanego mieszkania, a uczynić to można za pomocą weryfikacji informacji zawartych w prospekcie.

Obowiązkową czynnością zwiększającą bezpieczeństwo podczas zawierania umowy z deweloperem jest dokładne jej przeczytanie. Kupujący powinien zwrócić uwagę na to, aby jego nieruchomość była jak najdokładniej opisana. Od stanu prawnego po powierzchnię czy standard wykończenia lokalu. Warto pamiętać, że w ten sposób należy sprawdzić nie tylko samo mieszkanie, ale również części wspólne budynku. Powyższe działania znajdują swoje zastosowanie podczas zakupu nieruchomości od firmy deweloperskiej, gdyż mogą okazać się pomocne do bezpiecznego przebiegu transakcji.

Źródło: https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/wideo/8015725,jak-kupic-mieszkanie-od-dewelopera-poradnik.html

Ewelina Gawrońska

Współczesne trendy na rynku mieszkań

Rynek nieruchomości, podobnie jak inne rynki, charakteryzuje się zmiennością, jednak możemy zauważyć pewne trendy na rynku pierwotnym oraz wtórnym.

Rosnąca świadomość wśród kupujących mieszkania

Świadomość ludzi polega na tym, iż wiemy jakie są nasze potrzeby wobec zakupu mieszkania, dzięki czemu potrafimy odpowiednio dopasować ofertę mieszkaniową do naszych wymagań. Typujemy mieszkania funkcjonalne i dostosowujemy możliwości do zamiarów, uwzględniając nasze potrzeby oraz środki finansowe. Wpływ na decyzję o zakupie mieszkania ma:

- cena nieruchomości,
- lokalizacja,
- rozkład i ilość pomieszczeń,
- metraż, itd.

Przewaga małych mieszkań

Jak wynika z obserwacji ostatnich lat, od kryzysu ekonomicznego z 2008r. Polacy częściej wybierają małometrażowe mieszkania z rynku pierwotnego. Wpływa na to chęć zaoszczędzania przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonalności mieszkania. Z tego względu większość deweloperów oferuje mieszkania dwu- i trzypokojowe o metrażu ok. 60 m².

Kredyt mieszkaniowy

Nic nie wskazuje na to, aby zmienił się trend na zaciąganie kredytów hipotecznych (mimo wzrostu wkładu własnego do około 20% oraz rosnącej stopie procentowej). Kredyty wciąż stanowią jedyną alternatywę na możliwość finansowania zakupu mieszkania przez Polaków. Jednakże można wspomnieć o tym, iż banki oferują korzystne rozwiązania w postaci, np.: braku prowizji za udzielenie kredytu, niższą marżę czy wsparcie specjalistów hipotecznych.

Wzrost cen

Możemy zaobserwować utrzymującą się tendencję wzrostu cen przede wszystkim mieszkań deweloperskich. Rocznie wzrastają o około 5-6% w stosunku do roku poprzedniego, np. w 2019r. średnie ceny mieszkań w Warszawie wzrosły o 4%, w Trójmieście o około 10%, a w Łodzi, Katowicach, Krakowie, Poznaniu od 5 do 7 %. Natomiast w II kwartale 2020r. ceny mieszkań dużo mocniej rosły na rynku wtórnym niż na pierwotnym. Nowe mieszkania podrożały o 5,3%, podczas gdy roczny skok cen na rynku wtórnym był na poziomie 15,4%, był największy wzrost cen mieszkań z drugiej ręki w całej Unii Europejskiej.

Dominacja centralnych części miasta

Polacy nadal chętniej kupują mieszkania w centrum ze względu na dobrą komunikację miejską, dostęp do ośrodków kulturalnych, sklepów, przychodni, szkół czy przedszkoli. Mimo tego,

iż wolna przestrzeń w centralnych częściach miast kurczy się, deweloperzy starają się wykupić ostatnie dostępne w centrum działki i budować na nich pojedyncze bloki czy całe osiedla, ponieważ to one cieszą się największą popularnością. W związku z tym możemy prognozować, że w centrach miast nadal będzie tłoczno.

Rewitalizacja i modernizacja starych budynków

Coraz więcej deweloperów decyduje się na renowację i odnowę starych kamienic, ponieważ po generalnym remoncie takie mieszkanie w centrum ma duże powodzenie. Współcześni deweloperzy nie zostawią mieszkań z betonowymi posadzkami i surowymi ścianami. Starają się dopasować ofertę do potrzeb klientów. Obecnie możemy się spotkać z atrakcyjnymi ofertami wykańczania mieszkań. Propozycji deweloperów jest wiele, np.: położone podłogi i parapety, zamontowane drzwi antywłamaniowe, podłączone sanitariaty, a czasem nawet wykończone łazienki.

Trend na ekologiczne rozwiązania

Obecnie osiedla budowane są według ekologicznych standardów, ma to na celu zachęcenie potencjalnych klientów, którzy tego wymagają. Najemcy biurowców chętniej wybierają nieruchomości z tzw. ”zielonym certyfikatem”. Natomiast zgodnie z wytycznymi UE już za niecałe 3 lata wszystkie budynki powstające w krajach zrzeszonych powinny mieć niemal zerowe zużycie energii. Trendy na rynku nieruchomości kierują się ku innowacyjnym rozwiązaniom i technologii, która zwiększy komfort życia mieszkańców i zmniejszy wysokość rachunków oraz zadba o środowisko naturalne. Stosowane w budynkach rozwiązania ekologiczne podnoszą koszty inwestycji, co wpływa także na późniejszą cenę mieszkań, jednakże użytkowanie takiego mieszkania zmniejsza jego koszty eksploatacyjne.

Źródło: https://www.bankier.pl/wiadomosc/Tak-zmienialy-sie-ceny-mieszkan-po-2008-roku-10-wykresow-ktore-warto-zobaczyc-7902631.html; https://tbs24.pl/trendy-na-rynku-nieruchomosci/

Ewelina Wróbel

Wpływ pandemii Covid-19 na ceny nieruchomości

Od początku pandemii tematem, który budzi emocje są ceny nieruchomości. Jeszcze przed wybuchem pandemii ceny mieszkań biły kolejne rekordy i przekraczały kolejne granice. Mieszkania sprzedawały się na pniu, a deweloperzy rozpoczynali jedną inwestycję za drugą.

Miesiące wiosenne, które były początkiem zmagań z pandemią Covid-19 faktycznie przyniosły zauważalne spadki popytu na runku nieruchomości, a spadki w niektórych miastach dochodziły nawet do 60% w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednakże obecnie możemy powiedzieć, że pandemia Covid-19 nie przyniosła szczególnej rewolucji na rynku mieszkaniowym.

Początkowo potencjalni nabywcy w obawie przed poważnym kryzysem gospodarczym, niestabilnością na rynku pracy, a także w oczekiwaniu na spadki cen wstrzymywali się z podejmowaniem decyzji o zakupie nieruchomości. Ostatnie miesiące przyniosły jednak stabilizację na rynku nieruchomości. W październiku 2020r. było aż o 37% więcej ofert sprzedaży w porównaniu do roku ubiegłego. Co jest tego przyczyną?

Eksperci z rynku nieruchomości nie są w stanie podać jednoznacznej odpowiedzi. Wzrost liczby ofert sprzedaży na rynku mieszkaniowym może bowiem wynikać z chęci odsprzedaży mieszkań nabytych przed pandemią jako inwestycja, kolejną przyczyną może być chęć sprzedaży mieszkań nabytych w celu najmu krótkoterminowego. Jak bowiem powszechnie wiadomo prywatny najem krótkoterminowy bardzo ucierpiał – większość mieszkań stoi pusta, w związku z czym ich właściciele nierzadko zmuszeni są do poszukiwania innych rozwiązań.

Obecnie jesteśmy świadkami systematycznej poprawy na rynku mieszkaniowym. Zgodnie z danymi serwisu Google Trends indeks popularności hasła „mieszkanie” w wyszukiwarce Google w sześciu największych polskich miastach na początku września 2020r. był wyższy nawet niż w rekordowym pod względem popytu roku 2019.

Porównując ceny mieszkań w konkretnych miastach można zauważyć, że najbardziej ceny mieszkań wzrosły w Lublinie o 6 %, natomiast największy spadek został odnotowany w Katowicach, gdzie ceny mieszkań w porównaniu z marcem 2020r., spadły o 6%. Tak kształtowały się spadki i wzrosty w 16 badanych miastach w porównaniu do marca 2020r.: spadki - Białystok -4%, Bydgoszcz -2%, Częstochowa -2%, Gdańsk -2%, Katowice - 6%, Łódź -2%, Radom -5%, Sosnowiec -1%, Toruń -1%, wzrosty: Gdynia +2%, Kraków +3%, Lublin +6%, Poznań +1%, Szczecin +3%, Wrocław +1%, Warszawa +1%. Porównując jednakże obecne ceny do cen z października 2019r. tylko jedno miasto odnotowało spadek ceny, w pozostałych badanych miastach nastąpiły wzrosty cen w przedziale od 1% do nawet 16%.

Bazując na powyższych danych należy założyć, że przez najbliższe dwa/trzy lata ceny mieszkań pozostaną na obecnym poziomie i mimo, że

czasy są niepewne nie będzie to miało przełożenia na jakieś gwałtowne obniżki na rynku nieruchomości. Obecnie gospodarka odrabia straty, a aktywność na rynku nieruchomości systematycznie rośnie. Drożejące nieruchomości to przejaw zarówno inflacji, jak i nieatrakcyjnych możliwości ulokowania oszczędności.

Czy kolejne miesiące przyniosą jakieś gwałtowne zmiany na rynku nieruchomości? Raczej nie, a dalszy rozwój sytuacji będzie uzależniony od kolejnych fal zachorowań na Covid-19 oraz związanych z tym restrykcji. Do zmiany polityki cenowej sprzedawców może przekonać bowiem tylko sytuacji, gdzie nastąpi duża dysproporcja pomiędzy popytem, a podażą, ale nie należy się spodziewać dużych korekt cenowych, a zaledwie kilkuprocentowych

Źródło: https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/koronawirus-ceny-mieszkan-raport-expandera-listopad-2020-4764063; https://www.krn.pl/wiadomosci/koronawirus-a-sytuacja-na-rynku-nieruchomosci-wszystko-co-musisz-wiedziec,10980; https://alebank.pl/gdzie-te-przeceny-o-rynku-mieszkan-w-erze-koronawirusa/

Agnieszka Filipowicz

Podatek od deszczu

Czym jest podatek od deszczu?

„Podatek od deszczu" obowiązuje w Polsce od 1 stycznia 2018 r. Zgodnie z projektem nowelizacji powstała Ustawa o inwestycjach w zakresie przeciwdziałania skutkom suszy. Jest to opłata ponoszona za tzw. zmniejszenie naturalnej retencji wód opadowych i roztopowych. Chodzi o sytuacje, kiedy do terenów zielonych mogłaby wpływać woda, a zamiast tego, całość płynie do kanalizacji. Podatek ten jest więc naliczany od powierzchni obiektów, które uniemożliwiają ziemi wchłanianie wody.

Kogo obowiązuje zapłata podatku deszczowego?

Zgodnie z przepisami opłata obowiązuje od nieruchomości, której powierzchnia przekracza 3500 m^2. Wyłączając więcej niż 70% z powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości, zmniejsza się retencja. Opłata ta dotyczy zazwyczaj przedsiębiorców posiadających bardzo duże powierzchnie. Zgodnie z art. 268., z podatku zwolnione są kościoły, związki wyznaniowe, szlaki kolejowe oraz drogi publiczne.

Ile wynosi i jak obliczamy podatek od deszczu?

Podatek obliczamy jako iloczyn jednostkowej stawki opłaty, wyrażonej w m^2 wielkości utraconej powierzchni biologicznie czynnej oraz czasu wyrażonego w latach. Jeżeli na działce znajduje się urządzenie do retencjonowania wody o pojemności powyżej 30% z odpływu rocznego, opłata wynosi 5 gr za 1m^2. Jeśli właściciel nieruchomości nie wprowadził takiego rozwiązania, musi zapłacić 50 gr za 1m^2.

W jaki sposób ponieść opłatę?

Podmiot wnoszący opłatę na podatek deszczowy, wpłaca kwotę na rachunek bankowy urzędu gminy lub miasta. Jeśli podmiot nie wypełnił tego obowiązku wówczas, wójt, burmistrz lub prezydent miasta określa wysokość opłaty w drodze decyzji.

Nowy podatek od deszczu w 2021r.

Projekt ustawy o inwestycjach w zakresie przeciwdziałaniom suszy z 12 sierpnia 2020r. zakłada wprowadzenie kilku ważnych rozwiązań. 600 m^2 przy ponad 50% zabudowy to nowy próg, który obejmie swoim zasięgiem większą grupę podmiotów niż było to do tej pory (3500 m^2 i ponad 70% zabudowy). Ustalone zostały również trzy nowe stawki:

- Podatek deszczowy z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności od 10% do 30% odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem ma wynieść 0,45 zł za 1 m^2 na 1 rok.
- Powierzchnie uszczelnione o pojemności do 10% odpływu wynosić będą 0,90 zł za 1 m^2 na 1 rok.
- Natomiast podatek bez urządzeń do retencjonowania wody wyniesie 1,50 zł za 1 m^2 na 1 rok.

Zmiany te oznaczają, że zobowiązanymi do zapłacenia podatku nie są już tylko przedsiębiorstwa, ale również osoby fizyczne - właściciele małych działek, jeśli ich nieruchomość jest zabudowana co najmniej w połowie. Do obliczania zabudowanej powierzchni działki będą wliczane: podjazdy do garażu, chodniki, powierzchnia dachów, powierzchnia tarasów oraz fundament pod ogrodzenie. Przy małej działce, każdy metr może powodować przekroczenie granicy 50% zabudowy powierzchni i powodować konieczność zapłaty podatku deszczowego. Nowa konstrukcja przepisów oznacza, że na wyższe opłaty za mieszkanie, szykować się także muszą mieszkańcy bloków. Szczególnie tych wybudowanych niedawno, gdy deweloperzy wykorzystali maksymalnie powierzchnię działki.

Walka z suszą

Za część środków – 25% – pozyskanych z podatku deszczowego, powstaną nowe rozwiązania w ramach rozwoju retencji wód opadowych. Pozostała kwota będzie uznawana za przychód PGW Wody Polskie. Obecnie przedsięwzięto kampanię zmierzającą do tego, żeby zachęcić

właścicieli domów do retencji wód opadowych na własnej posesji. W ramach rządowego projektu *Moja woda* właściciele domów jednorodzinnych mogą uzyskać dofinansowanie na małą retencję.

Źródło: https://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/1097856,podatek-od-deszczu-w-2018-roku-prawo-wodne.html; https://www.pit.pl/aktualnosci/nawet-fundament-pod-ogrodzeniem-zwiekszy-podatek-od-deszczu-996977;https://murator-dom.pl/prawo/finanse/nowy-podatek-od-deszczu-kto-i-ile-zaplaci-jak-go-obnizyc-aa-YyAL-DiKV-nj4Q.html; http://www.malaretencja.pl/publikacje

Patrycja Zyskowska

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!