**Nr 16 / 2021**

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

**Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz**

# Praca zdalna a rynek wynajmu powierzchni biurowych

Ze względu na pandemię Covid-19 miniony rok charakteryzował się znaczną nieprzewidywalnością. Można było obserwować zachowawczą postawę, zarówno deweloperów, wynajmujących, jak i najemców, co przełożyło się na dekoniunkturę na rynku biurowym.

W 2020 roku zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w poszczególnych miastach regionalnych było o około 15% niższe w porównaniu do poprzedniego roku. Poziom pustostanów w różnych regionach wzrósł średnio o 3,2%, a wolumen powierzchni biurowych, będących w budowie jest obecnie na najniższym poziomie od 5 lat. W Warszawie zeszłoroczne wyniki zamknęły się 30% spadkiem popytu na nieruchomości biurowe, a współczynnik pustostanów na rynku warszawskim wzrósł o 2,2%.

Wiele firm podejmuje się teraz pracy hybrydowej, czyli połączenia pracy stacjonarnej i home office. Jest to duża wygoda zarówno dla pracownika, jak i pracodawcy. Praca zdalna stała się już naturalną częścią polskiego rynku pracy. W wielu przedsiębiorstwach wprowadzono tryb pracy hybrydowej, np. 2 dni pracy stacjonarnej oraz 3 dni pracy w trybie home office. W ten sposób pracodawca może zaoszczędzić na kosztach eksploatacyjnych oraz pozwolić sobie na zmniejszenie powierzchni biurowej. Do tej pory ok. 70% firm pracuje w tej formie.

Łączna powierzchnia biur w Polsce w październiku 2020 roku wynosiła około 11-19 mln $m^2$. Podaż dostępnej powierzchni biurowej do wynajęcia zwiększyła się o 300 tys. $m^2$.

Zwolnienia, praca zdalna, w pewnym stopniu powodują, że część wynajętej powierzchni biurowej stoi nieużytkowana, a metraże, które są niewykorzystywane, firmy próbują podnajmować. Prognozuje się spadek zapotrzebowania na przestrzenie typu open space. Wiele przedsiębiorstw prawdopodobnie powróci do układu gabinetowego. Zamknięte ścianami pomieszczenia wydają się bezpieczniejsze. Zwiększy się ponadto średnia powierzchnia przypadająca na jednego pracownika.

Raporty Innogy Polska S.A. (firmy należącej do czołówki największych firm energetycznych w Europie) pt. *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce* informuje, że sytuacja związana z pandemią w pierwszym półroczu 2021 r. spowodowała wzrost odsetka pustostanów z 7,9% do 10,2%.

COVID-19 przyspieszył wzrost znaczenia pracy zdalnej, jak i również innych procesów biznesowych oraz zarządczych. Praca zdalna to najistotniejszy czynnik, który wpłynął na wyznaczenie nowych potrzeb konsumenckich, widocznym na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym oraz w sektorze komercyjnym.

Źródło: *https://polskiprzemysl.com.pl/budownictwo/rynek-biurowy-w-czasach-pandemii/; https://www.realestatemagazine.pl/artykul/nowe-potrzeby-i-oczekiwania-na-rynku-powierzchni-biurowych*

*Maja Łysoń*
*Aleksandra Jastrzębska*
*Ayazhan Yerbossinova*

# Wzrost podatku od nieruchomości w 2022 roku

Podatek od nieruchomości jest jednym z ważniejszych elementów budżetów gmin i od kilku lat oscyluje na stałym poziomie około 17%. Najwięcej na tym podatku zyskuje Warszawa, bo aż 1,3 mld złotych w 2020 roku. Jest to głównie spowodowane tym, iż znajduje się na jej terenie najwięcej biur oraz centrów handlowych. Kolejne miasta, które na nim zyskują największe dochody to kolejno Zielona Góra (około 91 mln zł) oraz Gorzów Wielkopolski (85 mln zł).

Większość gmin w największych miastach w Polsce zdecydowały się na podwyższenie stawek podatków, między innymi podatku o nieruchomości, który dotyczy mieszkań, działek, domów oraz biur. Okazuje się, że stawka podatku idzie w górę o 3,6 %. Maksymalnie za 1$m^2$ grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej wyniesie 1,03 zł, a za inne pozostałe

grunty 0,54 zł. Jeżeli chodzi o 1m$^2$ budynku mieszkalnego trzeba będzie zapłacić w kwocie około 0,89 zł, natomiast kiedy mowa o budynkach przeznaczonych na działalność gospodarczą podatek ten jest najwyższy i wynosi 0,9 zł za 1m$^2$. W 2022 r. Stawka tam nie może przekroczyć 25,74 zł. W 2022 r. miasta, które maksymalnie wykorzystają dozwolone stawki to Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Katowice, Toruń i Zielona Góra. Najkorzystniejszą sytuacje mają mieszkańcy Opola, Kielc oraz Gorzowa Wielkopolskiego, gdzie Rady miast zaproponowały wszystkie stawki niższe niż te, które zostały zatwierdzone przez Ministerstwo, a najmniej za 1 m$^2$ zapłacą mieszkańcy Kielc.

*Źródło: https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/podatek-od-nieruchomosci-pojdzie-w-gore-miasta-siegaja-po-maksymalne-stawki/kb02s68*

*Ewelina Wróbel*

# Flipowanie mieszkań – House Flipping

Flipowanie jest to szybka inwestycja tj. kupno mieszkania lub domu po niższej cenie w celu wyremontowania oraz szybkiej, dalszej sprzedaży. Są to zazwyczaj mieszkania w gorszym stanie lub zadłużone, często kupione na licytacjach komorniczych.

Celem flipowania jest szybkie pomnożenie kapitału oraz wydobywanie potencjału z nieruchomości. Wymaga to analityki, researchu, znajomości rynku i jego uwarunkowań prawnych, a także sytuacji politycznej czy gospodarczej obszaru, na którym chcemy zainwestować.

Najłatwiej zacząć flipowanie posiadając własny kapitał. Każda próba wzięcia kredytu opóźni szybkość nabycia kolejnego lub sprzedaży mieszkania, dlatego mile widziana jest gotówka.

Rynek nieruchomości prężnie rozwijał się w ostatnich latach, dzięki czemu flipy ciągle zyskują na popularności. Ceny mieszkań nieustannie idą w górę, mimo tego możemy zauważyć ciągły popyt na nieruchomości.

Polskie flipy pozwalają w krótkim okresie (przeciętny proces inwestycyjny trwa 3-4 miesiące) zarobić od kilku do kilkudziesięciu tys. zł. W Wielkiej Brytanii jeden fllip pozwala zarobić ok. 30 tys. funtów.

Z danych opublikowanych opartych o indeks hedoniczny NBP wynika, że ceny nowych mieszkań w 7 największych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk, Gdynia) w ciągu 3 lat wzrosły o 25%. Przykładowo, średnia cena za 1 m$^2$ w Warszawie wynosi 12,33 tyś zł.

Wysokie ceny mieszkań w Polsce związane się z takimi czynnikami jak ograniczona dostępność terenów inwestycyjnych, a także wzrost cen gruntów budowlanych. Ponadto nastąpił skokowy wzrost cen materiałów budowlanych. To zdecydowanie podnosi koszty budowy. Aby deweloperzy mogli utrzymać niższą cenę 1 m$^2$ mieszkania, musieliby obecnie budować z materiałów niższej jakości lub budować z dobrych materiałów, przy jednoczesnym podniesieniu ceny za 1m$^2$ nieruchomości.

Inwestorzy, którzy stosują flip mieszkania, muszą pamiętać o kwestiach formalnych. Jedną z nich jest konieczność uiszczenia podatku od sprzedanej nieruchomości. Aktualnie podatek od sprzedaży nieruchomości wynosi 19%, a jego wysokość jest wyliczana od dochodu, a nie od kwoty transakcji.

Według wstępnych danych, w okresie od stycznia do czerwca 2021 r. oddano do użytkowania 105,4 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 8,6% w stosunku do roku poprzedniego. Deweloperzy oddali do eksploatacji 60,5 tys. mieszkań czyli o 3,3% mniej niż w analogicznym okresie roku 2020, z kolei inwestorzy indywidualni – aż 42,5 tys. mieszkań, tj. o 30,0% więcej.

*Źródło: https://mfinanse.pl/blog/flipowanie-mieszkan-co-to-jest-house-flipping/; https://kobiecastronainwestowania.pl/product/flipowanie/; https://www.bankier.pl/wiadomosc/Flip-mieszkaniowy-Ile-mozna-zarobic-8158056.html; https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-czerwiec-2021-roku,5,116.html*

*Ewelina Kopacz*
*Weronika Konieczko*

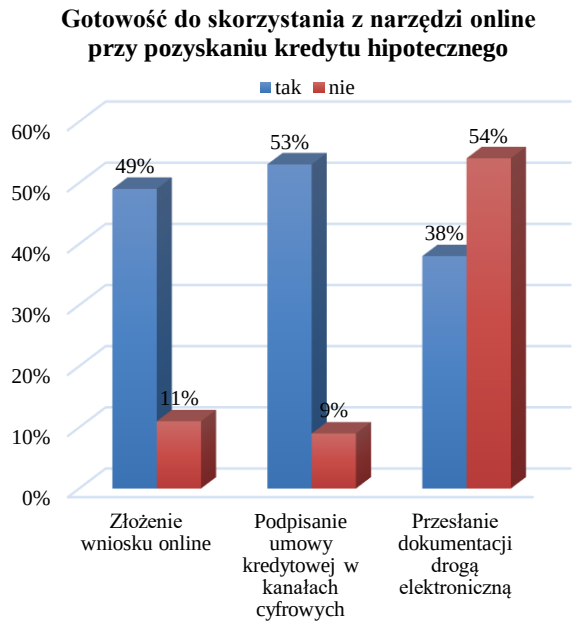
# Digitalizacja usług kredytowania hipotecznego

Klienci banków, którzy starają się o kredyt hipoteczny oczekują digitalizacji usług bankowych. Jednakże wskazują oni równocześnie szereg obaw dotyczących cyfrowego procesu udzielania kredytu na mieszkanie, podczas którego udostępniają oni szereg danych osobowych.

Mimo iż 3/4 potencjalnych kredytobiorców rozważało złożenie wniosku o kredyt hipoteczny w co najmniej dwóch bankach, to ostatecznie 70% z nich złożyło dokumenty tylko w jednym banku. Klienci wysoko cenią sobie nie tylko oferowane im warunki, ale i zaufanie do konkretnej instytucji finansowej. Podkreśla się stosunkowo

długi czas oczekiwania na decyzję o przyznaniu kredytu (średnio 10 dni), który w 1/4 wniosków przekroczył 4 tygodnie. Stąd klienci wskazują na konieczność dalszej digitalizacji tej usługi, jak wynika z raportu Ernst & Young.

Mimo oczekiwań klientów odnośnie dalszej digitalizacji procesu przyznawania kredytu hipotecznego, zaledwie 6% z nich zdecydowałoby się na pełne przeniesienie procesu w świat cyfrowy. Jak wynika z badania EY, znacznie więcej osób chciałaby częściowego załatwiania formalności online:




Niemal połowa wnioskodawców oczekuje możliwości złożenia wniosku o kredytowego online oraz chciałaby mieć możliwość podpisania umowy poprzez kanały cyfrowe. Znacznie mniej osób zdecydowałoby się na przesłanie dokumentów zawierających dane osobowe i finansowe drogą elektroniczną. W tym przypadku przeważają oceny negatywne (53%).

Badanie wykazało również, że sukcesywnie rośnie kontakt Polaków z bankiem za pośrednictwem aplikacji mobilnych (42,3%), który obecnie przekracza niemal dwukrotnie kontakt ze stacjonarnym oddziałem (23,8%).

Digitalizacja kredytu hipotecznego jest w przyszłości nie do uniknięcia, jednak nie zadzieje się to w perspektywie krótkookresowej, co wynika zarówno z podejścia klientów, jak i ograniczeń regulacyjnych i prawnych.

*Źródło: https://www.bankier.pl/wiadomosc/Raport-6-proc-Polakow-nie-obawia-sie-udzielania-kredytu-na-mieszkanie-przez-internet-8235821.html; https://www.ey.com/pl_pl/news/2021/12/raport_ey_cyfrowa_hipoteka*

*Karolina Okręglicka*

# Grunty inwestycyjne na przestrzeni ostatnich lat

Od 2005 roku ceny gruntów wzrosły o około 70%. W okresie pandemii zakładano, że ceny znacznie spadną, jednak nic takiego nie miało miejsca i sytuacja na rynku okazała się być stabilna.

W latach 2017-2019 roczny wolumen obrotu gruntami inwestycyjnymi w Polsce nie przekroczył 5 mld zł - dlatego te lata zostały uznane za najlepsze. Jednak w roku 2021 taki wynik udało się uzyskać w niecałe trzy kwartały. Od ponad 20 lat nie obserwowaliśmy tak wzmożonej liczby transakcji, jaka ma miejsce od początku tego roku. Na koniec 2021 roku przewidziano, że wolumen obrotu gruntami inwestycyjnymi wyniesie ok 7-8 mld zł.

Ogromny deficyt gruntów, będących terenami inwestycyjnymi w takich miastach jak Kraków, Wrocław czy Trójmieście sprawia, że na rynkach nie doszło do spowolnienia. Pierwsze półrocze 2021 roku upłynęło pod znakiem znacznego wolumenu jednorazowego zaangażowania w grunt, co jest obecnie pewną nowością.

W ciągu ostatnich 2 lat popyt na najbardziej atrakcyjne grunty inwestycyjne rozkładał się równomiernie w pobliżu głównych ośrodków miejskich w Polsce. Największą popularnością cieszyła się tzw. magazynowa wielka piątka, w skład której wchodzą: region Warszawy, region Górnego Śląska, Wrocław, Polska Centralna oraz Poznań. Dodatkowo w tym gronie znalazły się Kraków i Trójmiasto. Nowymi lokalizacjami okazały się tereny inwestycyjne w województwie lubuskim i zachodniopomorskim, a także cały region Polski Wschodniej – obszary oferujące dużą liczbę dostępnej siły roboczej oraz jeszcze nie tak zabudowane przemysłowo działki.

Tereny znajdujące się w obszarze największych miast znacznie zyskują, wpływa na to rozwijający się sektor e-commerce i tzw. logistyki ostatniej mili. Jednak przez wzgląd na mocno ograniczoną podaż terenów inwestycyjnych oraz ich dużo wyższą cenę, inwestorzy są zmuszeni do kupowania ostatnich dostępnych działek lub decydują się na tereny typu „brownfield". Trend dotyczący działek miejskich i jest wyraźnie widoczny w ciągu ostatnich dwóch lat w Warszawie, na Górnym Śląsku i we Wrocławiu.

Najwyższe ceny działek są tradycyjnie w Warszawie. Średnia cena działki w stolicy waha się w granicach 450-650 zł/m$^2$, a im dalej od jej

granic stawki maleją do 250-350 zł/m$^2$ w II strefie Warszawy tj. Nadarzynie, Pruszkowie, by spaść do ok. 100 zł/m$^2$ w III strefie Warszawy np. w Sochaczewie, Błoniu czy Teresinie. Na drugim miejscu pod względem stawek uplasował się Kraków z cenami wywoławczymi 400-450 zł za m$^2$ gruntu inwestycyjnego, natomiast na trzecim znajduje się Wrocław (180-300 zł/m$^2$), przy czym górna granica stawek to tereny umiejscowione przy autostradzie. Na pozostałych rynkach koszty za najbardziej atrakcyjne grunty wahają się w przedziale od 100 do 200 zł/m$^2$ przy czym cena jest wypadkową dotychczasowego zainteresowania i przygotowania techniczno-prawnego danego terenu, w tym takich elementów jak: dojazd do działki, dostępność mediów, a także umiejscowienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

*Źródła: https://inwestycje.pl/nieruchomości/transakcje-na-rynku-gruntów-inwestycyjnych-osiagna-7-8-mld-zł-w-2021/; https://www.terenyinwestycyjne.info/wiadomosci/tereny-inwestycyjne/rynek-gruntow-inwestycyjnych-po-pierwszym-polroczu-2021; https://www.google.pl/amp/s/mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/5173296,Ceny-gruntow-inwestycyjnych-w-Polsce-20202021.html.amp*

*Klaudia Krysiak*
*Agata Leszczyńska*

# Tokenizacja nieruchomości – zainteresowanie wśród inwestorów

Tokenizacja nieruchomości to proces tworzenia cyfrowych aktywów, które stanowią reprezentacje pojedynczej nieruchomości lub całego ich portfolio. W przypadku Polski, tokenizacja nieruchomości wciąż jest zupełną nowością. Tokeny tworzone i emitowane są za pomocą systemów opartych na technologii blockchain.

Tokenizacja cieszy się dużym zainteresowaniem wśród inwestorów, ponieważ stanowi ona prostyy, tani i elastyczny sposób za zdecentralizowaną sprzedaż nieruchomości. Poprzez zakup tokenów, nabywca staje się pośrednio współwłaścicielem określonej części nieruchomości. Token często odzwierciedla, oprócz udziału w nieruchomości, również prawo do otrzymywania proporcjonalnej części dochodów z tytułu najmu, a ponadto do podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości. Samej nieruchomości w obecnych warunkach prawnych nie można zamienić na tokeny, ale udziały w niej już tak. Należy dodać, że zauważone zostały także próby użycia tokenów w celu szybkiego sfinansowania inwestycji budowlanych. Co istotne, inwestor może zadecydować, że rozproszona współwłasność będzie dotyczyła tylko określonej części nieruchomości. Tokeny mogą być sprzedawane na rynku wtórnym, podobnie jak udziały w spółce zrzeszającej inwestorów, którzy są zainteresowani crowdfundingiem nieruchomościowym. Jednak dodatkową zaletą tokenów jest możliwość ich szybkiej sprzedaży i zakupu dzięki technologii blockchain.

Zalety tokenizacji:

- dostęp do szerokiego grona inwestorów,
- brak ograniczeń geograficznych,
- prostota i łatwość inwestycji,
- szybkość transakcji,
- brak finansowej bariery wejścia dla osób z mniejszym kapitałem,
- możliwość dywersyfikacji,
- brak pośredników,
- znacznie niższe koszty w porównaniu do dotychczasowych form pozyskiwania kapitału,
- bezpieczeństwo i przejrzystość transakcji na Blockchainie.

Jest wiele korzyści tokenizacji, lecz pojawiają się również zagrożenia. Przykładem może być zakup tokenów powiązanych z problematyczną nieruchomością.

Warto wiedzieć, że koncepcja pełnej tokenizacji zakłada niejako automatyczne obciążanie posiadacza tokenów kosztami utrzymania obiektu np. z podatkiem od nieruchomości, naprawami i składkami ubezpieczeniowymi. Należy pamiętać, że pełne wykorzystanie potencjału tokenizacji będzie możliwe dopiero po szerokim zastosowaniu technologii blockchain - chociażby w rejestrze ksiąg wieczystych. Dopiero wtedy wykonalna byłaby bezpośrednia tokenizacja nieruchomości, ponieważ księgi wieczyste mogłyby na bieżąco przedstawiać stan posiadania tokenów. Droga do takich rozwiązań jest jeszcze daleka - zarówno z przyczyn technicznych, jak i prawnych.

*Źródła: https://www.dzialkanadmorzem.pl/warto-wiedziec/baza-wiedzy/tokenizacja-nieruchomosci-czy-to-dziala-515; https://www.tokenizacja.com/nieruchomosci/*

*Patrycja Zyskowska*

# Zjawisko flippingu na polskim rynku mieszkaniowym

### Co to jest flipping?

Mianem house flippingu określany jest specyficzny sposób zarabiania na nieruchomościach. Polega on na zakupie nieruchomości, jej odnowieniu oraz szybkiej odsprzedaży z zyskiem. Wszystko odbywa się w dość krótkim czasie, stąd określenie flipping.

Idea house flippingu narodziła się w Stanach Zjednoczonych. House flippjng to szybki obrót nieruchomościami, a zysk inwestora zależy przede wszystkim od atrakcyjności nabytej nieruchomości. Nieruchomości pod house flipping muszą spełniać kilka warunków. Przede wszystkim świetnie sprawdzają się nieruchomości z jednej strony zaniedbane, wymagające remontu lub odświeżenia, a z drugiej strony posiadające spory potencjał sprzedażowy. Osoby działające w branży, to tzw. flipperzy.

Flipper to osoba fizyczną lub prawna, która poszukuje nieruchomości, ocenia ich predyspozycje do sprzedaży z zyskiem i podejmuje działania zwiększające wartość lokalu.

Wbrew pozorom znalezienie takich nieruchomości jest dość trudne, szczególnie w dużych miastach, a flipperzy poszukują okazji poprzez dotarcie do:

- licytacji komorniczych,
- przetargów mieszkaniowych,
- starszych osób, które nie mają rozeznania co do wartości swojej nieruchomości,
- rozwodników, którzy są w trakcie podziału majątku,
- osób w trudnej sytuacji finansowej.

Flipping można podzielić na trzy kategorie, które określają działania zarobkowe pod względem nieruchomości:

- remont i przebudowa lokalu,
- poprawa atrakcyjności wizualnej lokalu,
- uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości.

To co jest najważniejsze we flippingu to czas. Flipping mieszkań ma bowiem przynieść jak największe zyski w jak najkrótszym czasie. Dlatego też, działania w obrębie jednej nieruchomości nie powinny trwać dłużej niż 18 tygodni.

**Jak przebiega house flipping w Polsce?**

W Polsce zjawisko flippingu obserwuje się już od kilkunastu lat, jednakże dopiero od 2017 roku zauważa się coraz większe zainteresowanie tym zjawiskiem na rynku nieruchomości. Obecnie udział transakcji flippingowych na polski rynku osiągnął poziom 6%.

**Ile zarabia się na house flippingu w Polsce?**

House flipping może okazać się dla inwestorów opłacalnym sposobem na zarabianie. To ile można zarobić zależy od rodzaju inwestycji, potencjału jaki dana nieruchomość prezentuje, kosztów remontu czy czasu od zakupu do sfinalizowania transakcji. Szacuje się, że na jednej transakcji flipper może zarobić od 15% do 20 %, jednakże zdarzają się transakcje, gdzie zysk flippera stanowi nawet 50 % ceny zakupu.

**Negatwyne skutki zjawiska flippingu**

Należy zwrócić uwagę, że zjawisko flippingu wywołuje  również negatywne skutki na rynku nieruchomości. Zjawsko flippingu zaburza równowagę rynku, a w konsekwencji prowadzi do wzrostu ceny mieszkań. By zachować stabilność rynku nieruchomości transakcje flipperskie powinny oscylować na poziomie 2-4%, wyższy poziom transakcji flipperskich na rynku nieruchomości może doprowadzić do powstania bańki cenowej.

*Źródło: https://social.estate/slownik/flipping/; https://www.go-work.pl/poradnik/17/wiadomosci/aktywnosc-flipperow-w-polsce-wzrasta-czym-jest-flipping-mieszkaniowy/*

*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****, prof. PCz*

**Dołącz do Nas! Zapraszamy!**