Nr 2 / 2014

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Dom pasywny – czy to się opłaca?

Na początku powstaje ogólne pytanie co oznacza termin „dom pasywny". Pasywny, czyli bierny. Oznacza to że biernie korzystamy z energii słonecznej, nie wykorzystujemy dodatkowych aktywnych instalacji. W skrócie dom pasywny jest budowany tak aby maksymalnie wykorzystać promienie słoneczne w ciągu dnia. Zapotrzebowanie energii w domu pasywnym jest osiem razy mniejsze niż w domu budowanym tradycyjną metodą. Dla przykładu według serwisu wikipedia.pl zapotrzebowanie energetyczne w domu pasywnym wynosi poniżej $15\frac{kWh}{m^2*rok}$, natomiast w tradycyjnym domu nawet $120\frac{kWh}{m^2*rok}$.

Zadaniem budownictwa pasywnego ograniczenie strat ciepła i jest maksymalizacja zysków energetycznych. Aby to uzyskać wszystkie ściany zewnętrzne muszą mieć niski współczynnik przenikania ciepła. Dodatkowo zewnętrzna warstwa budynku jest nieprzepuszczalna dla powietrza. Okna też muszą wykazywać mniejsze straty cieplne niż okna stosowane standardowo.

Koszt budowy takiego domu jest o 8-15% większy niż budowa tradycyjnego budynku. Jednak biorąc pod uwagę dużą oszczędność na ogrzewaniu w ciągu rok można się domyślić że inwestycja zwróci się w ciągu kilkunastu lat. Dodatkową zaletą są dopłaty do kredytów z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, można otrzymać nawet 50 tyś zł ! Biorąc pod uwagę tyle zalet coraz więcej ludzi jest zainteresowanych domami pasywnymi. Zwłaszcza że od 2020 roku mają być wprowadzone przepisy o efektywności energetycznej nowych budynków.

Ciekawostka:

W 2014 roku w Polsce oddano do użytku pierwszy pasywny kościół w Nowym Targu.

Paulina Bazan

Pomyślny koniec 2014 roku

Nawet miliard euro – tyle w ostatnim kwartale 2014 roku mogą wydać inwestorzy w Polsce. Już od początku października wspominanego wyżej roku, przeznaczyli co najmniej 370 mln euro na obiekty komercyjne w naszym kraju – donosi Cushman & Wakefield. Z kolei analitycy CBRE uważają bieżący kwartał za gorący okres.

W najbliższych miesiącach kilka wartościowych transakcji powinno zostać ukończonych, ponieważ znajdują się one już na końcowym etapie realizacji. Jeśli wszystkie konieczne formalności zostaną spełnione a niezbędne dofinansowania dokonane zgodnie z zamierzonym planem, wówczas transakcje mogą być sfinalizowane wraz z końcem tego roku. Intensywna końcówka roku nastąpiła m.in. dzięki sprzedaży biurowca Metropolitan w Warszawie przez Aberdeen czy finalizacji transakcji Focus Mall w Bydgoszczy zakupionych przez Altrium European Real Estate od Aviva Investors za 122 ml euro.

Dotychczas inwestorzy byli najbardziej aktywni w segmencie biurowym. Według danych szacunkowych, niemalże 60% wartości wszystkich obecnych transakcji przypadło na ten właśnie segment. Aż 85% zawartych dotąd umów odnosiło się do biurowców znajdujących się w stolicy. Udział rynków regionalnych w 2014 roku wyniósł więcej niż w poprzednim, zaś przejęte galerie handlowe kosztowały 415 mln euro mniej niż

w 2013 roku, czyli aż o połowę. Obecny, 2014 rok jest znakomity dla segmentu magazynowego, bowiem odnotował on najwyższy wynik w całej historii.

Kryteria wyboru nieruchomości komercyjnych wciąż pozostają takie same. Dla inwestorów wciąż kluczowa jest długość umów najmu oraz stabilność przychodów. Obiekty są najbardziej pożądane, jeśli tylko kontrakty z najemcami są dłuższe. Dostępność obiektów nałożonych długimi umowami jest ograniczona a stawki za nie wciąż rosną.

Popularność naszego kraju na rynkach inwestycyjnych wciąż rośnie. Stale dokonywana jest sprzedaż zarówno pojedynczych nieruchomości jak i portfelowych. To dowodzi o rosnącej dojrzałości rynku.

Źródło: Gazeta Rzeczpospolita, nr 278

Katarzyna Gągola

Czym zajmuje się pośrednik w obrocie nieruchomościami?

Zadaniem pośrednika jest kojarzenie stron w celu zawarcia umów, które dotyczą sprzedaży, zakupu, wynajmu lub najmu nieruchomości oraz na sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości. Są dwie strony pośrednictwa: pośrednictwo w sprzedaży oraz w kupnie.

W pierwszym przypadku pośrednik pracuje dla osoby, która zamierza sprzedać nieruchomość i poszukuje osób, które chcą kupić nieruchomość, a ich wymagania zgodne są z nieruchomością na sprzedaż. W drugim przypadku pośrednik pracuje z osobą, która chce kupić nieruchomość, szuka dla niej ofert sprzedaży nieruchomości.

Umowa na wyłączność polega na tym, że klient wiąże się tylko z jednym biurem nieruchomości lub pośrednikiem, nie ogłasza samodzielnie ofert sprzedaży, wszystkich czynności dokonuje pośrednik, a drugą jest umowa bez wyłączności, która jest jej odwrotnością.

Pośrednik uczestniczy w zawieraniu umowy, negocjacjach, wskazuje jakie kwestie są istotne oraz odpowiada za prawidłowe spisanie stron woli w postaci dokumentów lub oświadczeń, na podstawie których powstaje akt notarialny.

W 2013 r. została uchwalona tzw. „ustawa deregulacyjna" na mocy której zniesiono obowiązek posiadania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wspomina o „*kodeks powinności pośrednika"*, który mówi o tym, że pośrednik ma obowiązek stosować przepisy prawa oraz standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, zawód ten wykonywać musi za szczególną starannością, dbać o zasady ochrony interesów klientów, dla których wykonywane są czynności, posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej i stale podnosić swoje kwalifikacje zawodowe. Z powodu zmiany przepisów można się natknąć na pośredników, którzy posiadają bardzo małą wiedzę i są niekompetentni w swojej pracy, więc trzeba być ostrożnym.

Źródła: http://nieruchomosci.top100.org.pl/test1.aspx: https://www.biurokarier.umk.pl/posrednik-nieruchomosci

Aneta Buchenfeld

Zakup nieruchomości na kredyt czy za gotówkę?

Zdecydowana część transakcji inwestycyjnych rozgrywa się przy uczestnictwie kredytu. Statystyczny człowiek nie ma predyspozycji aby pozwolić sobie na zakup za gotówkę nieruchomości w postaci mieszkania, działki czy lokalu użytkowego. Bodźcem wysoce wpływającym na postanowienie o zakupie na kredyt są stawki nieruchomości. Jednakże bywa czasem i taka okoliczność, że zadłużenie się w banku jest korzystniejsze od wydatkowania własnych środków, które w innym obszarze mogłyby dostarczyć większe profity.

Można wyróżnić zalety i wady kupna na kredyt. Jest jedna podstawowa korzyść nabycia nieruchomości finansowanej przy wsparciu kredytu. Można kupić nieruchomość posiadając minimalny wkład własny jedyne 5% jego wartości. Oczywiście wkład własny zależy od banku w jakim chcemy zaciągnąć kredyt hipoteczny. Minusów zakupu nieruchomości na kredyt jest parę. Siła negocjacyjna gotówki jest olbrzymim atutem. Posiadacz nieruchomości przy określaniu warunków umowy sprzedaży łatwiej oraz szybciej przychyla się na upust ceny, kiedy mowa o płatności własnym zasobem finansowym. Przy kredytowaniu nieruchomości występuje również niebezpieczeństwo nie uzyskania dofinansowania z instytu-

cji finansowej jakim jest bank. Nabywca wnosi wpłatę zadatku, podczas zawierania umowy przedwstępnej, który przepada w sytuacji nie otrzymania kredytu.

Człowiek zainteresowany kupnem nieruchomości na kredyt powinien mieć zakodowane w pamięci, iż są to zobowiązania długoterminowe. Wielkość rat zobowiązania należy dobrze przekalkulować oraz przeanalizować w odniesieniu do przyszłych lat. Minimalny wkład własny aby uzyskać kredyt z roku na rok będzie się zwiększać w 2015r wyniesie on 10% wartości nieruchomości, w 2016r – 15% a w 2017r. wyniesie on już 20% wartości nieruchomości.

źródło: http://mieszkam.gratka.pl/artykul/6202-1-zakup-nieruchomosci-na-kredyt-czy-za-gotowke.html

Adriana Potempa

Sztuczki na powiększenie mieszkania

Niewielkie wnętrza to często spory kłopot. Nie istnieje takie mieszkanie, w którym po jakimś czasie nie zabraknie nam w nim miejsca. Warto więc stosować triki, które pozwolą bezproblemowo zdobyć parę metrów kwadratowych, nawet jeśli będzie to wyobrażenie optyczne.

Zlikwiduj niepotrzebne ściany

Ściany ograniczają mieszkanie fizycznie, ale też optycznie. Prostym sposobem jest wyburzenie ścian przedzielających jadalnie i kuchnie od salonu. Działanie te spowoduje, że będziemy mogli elastycznie zarządzać powierzchniami, bo dzięki temu w miejsce ściany postawimy stół. Jeśli ktoś nie chce pozbywać się ścian, to wystarczy zrezygnować z drzwi. Szerokie przejście w podobny sposób daje nam chociażby optyczne wrażenie, a przy okazji ułatwi poruszanie się w mieszkaniu.

Maluj ściany na jasne kolory

Powinniśmy wybierać jasne kolory, które odbijają światło a przestrzeń przez to wydaje się większa.

Wykorzystać wielofunkcyjność

Małe mieszkanie ma to do siebie, że urządzając je musimy wykazać się innowacyjnością. Poszukiwania można zacząć od łazienki – np. montując prysznic bez kabiny. Trzeba jednak wtedy pamiętać o wykonaniu tak podłogi, aby woda miała gdzie ściekać. To pozwoli nam wykorzystać daną przestrzeń, gdy prysznic nie będzie używany. Kolejnym genialnym pomysłem jest wykorzystanie wielofunkcyjnych mebli np. rozkładane z szafy łóżko, rozkładany stół. W momencie, gdy nie będziemy z nich korzystać, nie będą nam zabierały niepotrzebnie przestrzeni.

Wybuduj antresolę (półpiętro)

Innowacyjnym sposobem powiększenia mieszkania jest zbudowanie antresoli. Nie jest to rozwiązanie dla wszystkich mieszkań, jednak gdy mamy wysoką kondygnację warto o tym pomyśleć. Takie rozwiązanie pozwoli nam na urządzenie własnego miejsca pracy czy też sypialni.

Źródło:
http://nieruchomosci.dziennik.pl/design/galeria/473327,1,rynek-nieruchmoosci-szesc-sztuczek-na-powiekszenie-mieszkania.html

Paulina Motowidło

Odwrócony kredyt hipoteczny

Odwrócona hipoteka to sposób na dodatkowe pieniądze i jest kierowana w szczególności do ludzi starszych. Dzięki tego rodzaju metodzie duża liczba osób, zwłaszcza powyżej sześćdziesiątego roku życia będących właścicielami nieruchomości, będzie mogła podwyższyć swoje dochody, poprzez podpisanie z bankiem umowy o uzyskanie odwróconego kredytu hipotecznego. Korzystając z odwróconego kredytu hipotecznego do końca życia pozostaje się właścicielem nieruchomości, jak również można w niej mieszkać. Ponadto istnieje możliwość odstąpienia od umowy i przedterminowego, a także bezpłatnego uregulowania zaciągniętej pożyczki.

Odwrócony kredyt hipoteczny może uzyskać osoba, która spełnia określone warunki: jest właścicielem bądź współwłaścicielem nieruchomości, dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu czy też prawem do użytkowania wieczystego.

Kwota gotówki, jaką uzyska kredytobiorca będzie uzależniona od rynkowej ceny nieruchomości. Bank podpisuje z beneficjentem umowę na z góry ustalony okres, a zatem pieniądze będzie otrzymywać jedynie przez czas sprecyzowany w umowie. Oznacza to, iż gotówka nie musi być wypłacana do śmierci kredytobiorcy. Pieniądze mogą zostać wypłacane w ratach czy też jednorazowo.

Źródła: www.odwroconahipoteka.net ; www.odwroconahipoteka.pl

Karina Parkitna

Odwrócony kredyt hipoteczny – przykładowa symulacja potencjalnych dochodów seniora						
Płeć	**Kobieta**			**Mężczyzna**		
Wiek beneficjenta w chwili otrzymania kredytu	**65**	**75**	**85**	**65**	**75**	**85**
Przeciętne dalsze trwanie życia = okres wypłaty kredytu (lata)	19,71	12,19	6,49	15,38	9,72	5,52
Wysokość wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego = rata miesięczna	258,23	514,22	1 113,66	374,14	687,09	1 339,64
Oprocentowanie (stałe w okresie kredytowania) w %	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
Razem wartość wypłaconego kredytu	61 075,73	75 220,37	86 731,80	69 050,73	80 142,13	88 737,97
Zadłużenie z tytuł wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (50% LtV na ostatni rok wypłaty)	137 831,57	132 209,92	121 173,27	134 292,83	120 242,75	120 199,06
Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego	269 371,00	242 710,49	221 968,98	253 797,11	232 108,17	218 688.65
Potencjalna wartość nieruchomości po spłaceniu odwróconego kredytu hipotecznego	131 539,43	110 500,56	100 795,72	119 504,28	111 865,41	98 489,59

Źródło: Związek Banków Polskich

Zmiany w podatku od nieruchomości w 2015 roku

Do tej pory reguły związane z podatkiem od nieruchomości regulowała ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2010 nr 95 poz. 613). Art. 6 ust. 7 wspomnianej ustawy mówi, że podatek od nieruchomości można wnieść jednorazowo lub w 4 równych ratach, które należy uiścić w terminach do 15 dnia każdego z następujących miesięcy: marca, maja, września oraz listopada roku podatkowego.

Osoby prawne opłacają podatek od nieruchomości w ratach współmiernych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, wyjątkiem jest jedynie styczeń, w którym płatności należy dokonać do ostatniego dnia tego miesiąca.

Co zmieni się w 2015 roku?

Od stycznia 2015 roku szansę zapłaty w ratach podatku do nieruchomości stracą podatnicy, których podatek określony na podstawie decyzji gminy nie będzie większy niż 100 złotych. W nowych zmianach przewidziano również całkowite zwolnienia z podatku od nieruchomości. Ta nowość będzie dotyczyła osób, u których wysokość podatku należnego nie przekroczy wartości doręczenia przesyłki poleconej, która wynosi 6,10 złotych. W takiej sytuacji nastąpi odstąpienie od obowiązku przesyłania decyzji przez gminę.

Źródło: http://www.biuropetra-poznan.pl/.../102-zmiany-w-podatku...

Monika Proszowska, Marta Wojewoda

Parę słów o naszym kole naukowym

Tematyką działalności koła jest istota i funkcjonowanie runku nieruchomości w Polsce i na świecie. W ramach programu naukowego koła analizie poddawane są w szczególności obszary wyceny i zarządzania nieruchomościami, finansowania nieruchomości oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Działalność w kole pozwoli rozwijać swoje umiejętności, pasje, zainteresowania. Koło naukowe to miejsce w którym możesz poszerzać swoje horyzonty w zakresie wiedzy o nieruchomościach oraz samemu tworzyć wydarzenia. Dla osób zastanawiających się na doktoratem i zrobieniem kariery naukowej lub po prostu tych aktywnych, koło naukowe to świetny start, poprzez możliwość pisania artykułów, referatów oraz uczestnictwo w różnego rodzaju konferencjach.

Nasz kontakt w sprawach dotyczących działalności koła to: okręglicka-pcz@wp.pl

Szukaj nas też na .

Dołącz do Nas! Zapraszamy!

Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości

dr Małgorzata Okręglicka