Nr 5 / 2016

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZPCz

Podatek od nieruchomości w 2016r.

Minister Finansów w drodze obwieszczenia z 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. określił m.in. graniczną wysokość stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących w bieżącym roku.

W tym obwieszczeniu przeliczone zostały, na podstawie art. 20 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, stawki podatków i opłat lokalnych zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych.

W związku z tym w bieżącym roku stawki podatku od nieruchomości nie mogą przekroczyć:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,89 zł od 1 m2,
- od pozostałych gruntów, również przeznaczonych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,47 zł od 1 m2 powierzchni,
- od budynków mieszkalnych lub ich części - 0,75 zł od 1 m2,
- od budynków i ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej- 22,86 zł od 1 m2,
- od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,68 zł od 1 m2,
- od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych - 4,65 zł od 1m2 powierzchni,
- od pozostałych budynków lub ich części - 7,68 zł od 1 m2 powierzchni,
- od budowli - 2% ich wartości.

Dodatkowo, w związku z wprowadzonymi zmianami w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, począwszy od 11 września 2015 r. gminy mają możliwość wprowadzenia opłaty reklamowej od właścicieli nieruchomości, na których znajdują się tablice lub urządzenia reklamowe.

Opłata ta składa się z dwóch części: stałej i zmiennej - stawka części stałej to maksymalnie 2,50 zł dziennie, natomiast stawka części zmiennej nie może być wyższa niż 0,20 zł od 1 m2 pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego.

Źródło: http://ksiegowosc.infor.pl/

Anna Walczak

Dobra sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym

Jak wskazuje Indeks Bazy Cen Nieruchomości z grudnia 2015 roku, pomimo sporego popytu na mieszkania w minionym roku, ich ceny wzrosły jedynie minimalnie. Można pokusić się o stwierdzenie, że polski rynek mieszkaniowy dojrzał i osiągnął od lat oczekiwaną równowagę. Jako jedną z przyczyn takiego stanu uważa się stabilne środowisko makroekonomiczne, które ułatwia deweloperom bezpieczne planowanie oraz realizowanie inwestycji o stałym i możliwym do przewidzenia poziomie cen. Sprzyjające są także globalne tendencje deflacyjne oraz coraz większa transparentność kosztów przedsiębiorstw budowlanych.

Koszty zakupu mieszkania są w sporej mierze zależne od jego lokalizacji. W obecnym czasie najwięcej kosztują lokale w Warszawie, natomiast najmniej w Łodzi. Najczęściej wybierany metraż waha się pomiędzy 40 a 50 mkw.

Miasto	Średnia cena w zł za 1mkw. przy pow. od 35-60 mkw.
Warszawa	7403,19
Wrocław	5380,37
Gdańsk	5509,32
Kraków	6199,60
Poznań	5581,81
Łódź	3391,17
Olsztyn	4236,59

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Puls Biznesu, nr 20, 1 luty 2016

Jak wynika z powyższej tabeli na drugim miejscu za Warszawą znajduje się Kraków pod względem wysokości kosztu zakupu mieszkania. Następny w rankingu jest Poznań.

Prognozuje się, iż w tym roku znaczący wpływ na rynek mieszkań odegra kilka czynników np. podniesienie obowiązkowego wkładu własnego podczas korzystania z kredytów hipotecznych do 15% oraz wdrożenie podatku bankowego. W sytuacji gdy obciążenia w sektorze bankowym będą zbyt duże wzrosną ceny kredytów, co nie będzie korzystne dla rynku nieruchomości. Pocieszające natomiast jest, że popyt na mieszkania ma utrzymać się na dotychczasowym wysokim poziomie, a ceny mają tylko nieznacznie pójść w górę. Kolejnym korzystnym czynnikiem są rekordowo niskie stopy procentowe – 1,5%, które stanowią ogromną zachętę do nabywania nieruchomości. Deweloperzy zauważają, iż coraz więcej klientów kupuje za gotówkę, co ogranicza wpływ banków na sektor nieruchomości.

Źródło: Puls Biznesu, nr 20, 1 luty 2016

Katarzyna Kucia

Jak zarabiać na nieruchomościach?

Zarabianie na nieruchomościach to z języka angielskiego *flipping properties*. Aby zarabiać na nieruchomościach należy przede wszystkim znaleźć nieruchomość - atrakcyjną i zaniedbaną. Następnie musimy poświęcić sporo czasu i pieniędzy na jej odremontowanie. Ale po czasie możemy ją sprzedać - i to z zyskiem.

Znalezienie odpowiedniej nieruchomości to czasami najtrudniejsze zadanie. Najczęściej jest to dom jednorodzinny, opustoszała kamienica czy mieszkanie. Przede wszystkim należy dostrzec możliwości kryjące się pod warstwą brudu. Liczy się także dogodna lokalizacja czy ciekawa architektura. Ograniczeniem jest jedynie budżet, gdyż należy pamiętać, że to my będziemy musieli zapłacić za nieruchomość i odnowienie jej.

Gdy już zdecydowaliśmy się na daną nieruchomość przechodzimy do remontu. Tutaj musimy wiedzieć, że często ciężko znaleźć wszystkie wady danego budynku. Dlatego też należy zaplanować budżet ze sporym zapasem.

Mając za sobą dwa trudne etapy stajemy przed dylematem - czy żyjemy w odremontowanym mieszkaniu/budynku, czy odsprzedajemy je. Z zyskiem oczywiście. Jeżeli zdecydujemy się sprzedać nieruchomość to trzeba pamiętać, że sprawa sprzedaży nie jest prosta. Naszym celem staje się osiągnięcie ceny przynajmniej kilka procent wyższej niż suma nakładów pieniężnych, które zostały przeznaczone na kupno i odremontowanie danej nieruchomości. W przypadku najbardziej atrakcyjnych ofert możemy spodziewać się kilkudziesięciu procent zysku. Zależy to od tego, jak zminimalizujemy koszty remontowe i jak dobrze wynegocjujemy cenę kupna oraz sprzedaży, która nastąpi później.

Ten sposób zarabiania na nieruchomościach nie jest jak na razie popularny w naszym kraju. Istnieje jednak na terenie Polski dużo pustostanów, dzięki czemu rynek ten może z powodzeniem rozkwitnąć.

Źródło: http://wyborcza,biz

Klaudia Roczew

Błędy popełniane podczas kupna mieszkania

Przed wyborem swojego wymarzonego mieszkania, jesteśmy narażeni na wiele błędów, które są popełnianie w przypływie strachu, braku wiedzy na temat kredytów a przede wszystkim braku doświadczenia w zakupie jakiegokolwiek lokalu.

Pierwsze dylematy związane są ze sprecyzowaniem oczekiwań, co do wielkości mieszkania lub domu oraz jego położenia. Przez nasze niezdecydowanie już na początku zaczynamy popełniać błędy, które mają największe znaczenie. Przeglądając kilkadziesiąt ofert, ciągle zmieniamy swoje preferencje, aż w przypływie chwili kupujemy pierwsze lepsze mieszkanie. Aby temu zapobiec, powinniśmy na samym początku sprecyzować ile pokoi powinien mieć nasz lokal oraz gdzie ma być umiejscowiony. Tym sposobem nasze poszukiwania będą szybsze oraz efektywniejsze.

Najtrudniejszym etapem i najbardziej stresującym, jest ten związany z biurokracją, głównie dotyczy to kredytu na mieszkanie. Najlepiej najpierw udać się do banku, aby sprawdzić swoją zdolność kredytową. Warto również przemyśleć to, czy stać nas będzie na spłatę rat oraz czy nasza posada w pracy jest w miarę stabilna. To pomoże nam zdecydować na jaki lokal możemy sobie pozwolić i zabezpieczy nas przed długami.

Kupując mieszkanie lub dom należy również zwrócić uwagę na to, czy stać nas będzie na ewentualną przebudowę oraz renowację. W określeniu ile musimy ponieść kosztów może nam pomóc profesjonalista, którego warto wynająć aby uniknąć rozczarowań.

Źródło: http://inwestycje.pl

Kinga Kubik

Rosnący wkład własny w kredytach hipotecznych

Już od 1 stycznia 2016 r. kupno mieszkania okazać się może trudniejsze. W nowym roku kalendarzowym minimum wkładu własnego jaki Polacy muszą posiadać wzrosło z 10% jakie obowiązywało w 2015 r. do 15%. Jednakże w dalszym ciągu możliwe będzie pokrycie wkładu własnego gotówką na poziomie 10%, aczkolwiek pod warunkiem, iż brakująca suma pozostanie odpowiednio ubezpieczona bądź kredytobiorca przedstawi zabezpieczenie dodatkowe. Jeżeli w 2014 r. przy kupnie mieszkania za 350 tysięcy zł wystarczyło posiadać 17,5 tysięcy zł, to już od stycznia tego roku trzeba uzbierać aż 52,5 tysięcy zł. W roku 2017 banki będą uprawnione aby pożyczać nie więcej niż 80% wartości nieruchomości.

Wyższe wymagania dotyczące własnego wkładu mogą wywrzeć negatywny wpływ na popyt na kredyty hipoteczne. Takie zmiany mogą wydawać się dużym utrudnieniem oraz wydatkiem, szczególnie dla ludzi młodych, którzy są dużą grupą klientów. Niemniej jednak warto pamiętać, iż osoby takie nie pozostają pozostawione same sobie. W głównej mierze większa część wymaganego 15% własnego wkładu mogą pokryć z programu Mieszkanie dla Młodych, a jeżeli posiadają dzieci, dofinansowanie umożliwia pokrycie całej wymaganej przez bank kwoty.

Źródło: www.Bankier.pl

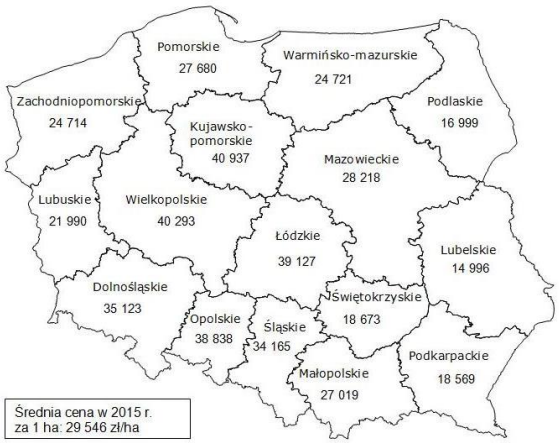
Karina Parkitna

Jak wyglądają ceny gruntów w Polsce?

Na przestrzeni ostatnich lat możemy zauważyć wzrost cen gruntów rolnych w Polce. W 2015 roku średnia cena za jeden hektar gruntów państwowych wynosiła 29,5 tys. zł, natomiast za grunty sprzedawane w obrocie prywatnym trzeba było zapłacić średnio 38,6 tys. zł za jeden hektar. Porównując teraźniejsze ceny z cenami w 1992 roku, gdzie hektar kosztował 500 zł, można zauważyć ogromną różnicę.

Wzrost cen w naszym kraju rozpoczął się z chwilą wejścia Polski do Unii Europejskiej. Dopłaty unijne, które zostały przyznawane polskim rolnikom w znacznym stopniu wpłynęły na wzrost cen gruntów. Natomiast największe znaczenie we wzroście cen w minionym roku miał zmniejszający się zasób ziem państwowych, jak i zmiany dotyczące zasad obrotu gruntami rolnymi, które mają zostać wprowadzone po 1 maja 2016r.

W Polsce najdroższe grunty znajdują się w województwie wielkopolskim oraz kujawsko-pomorskim. Tam za jeden hektar w 2015 roku trzeba było zapłacić ponad 40 tys. zł. Równie wysoką ceną charakteryzuje się województwo łódzkie (ponad 39 tys. zł), jak i województwo opolskie (ponad 38 tys. zł). Aczkolwiek najniższe ceny odnotowały województwa: lubelskie, gdzie jeden hektar kosztował 14,9 tys. zł, podlaskie z ceną 16,9 tys. zł oraz województwo podkarpackie 18,6 tys. zł.



źródło: http://forsal.pl/galerie/922257,duze-zdjecie,2,ceny-ziemi-w-polsce-2015-prognozy-cen-grunty-rolne-przepisy-o-obrocie-ziemia.html

Paulina Prysak

Domy jednorodzinne bez pozwolenia na budowę

Pod koniec czerwca ubiegłego roku w życie weszła nowelizacja Prawa Bankowego. Najistotniejszą zmianą w nowelizacji jest poszerzenie katalogu obiektów, których wzniesienie odbędzie się bez konieczności pozwolenia na budowę o „budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane". W przypadku robót budowlanych, które będą polegać na „przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków", również nie będzie wymagane pozwolenia na budowę.

Powyższe zmiany mają głównie na celu skrócenie czasu procedur związanych z rozpoczęciem budowy domu jednorodzinnego. Dotychczas czynności te trwały średnio od 3 do 4 miesięcy. Obecnie budowę można rozpocząć już po 30 dniach od chwili zgłoszenia właściwemu organowi i dostarczeniu odpowiedniej dokumentacji, pod warunkiem że urząd nie zgłosi w tym czasie sprzeciwu w drodze decyzji administracyjnej. Został również

wydłużony termin rozpoczęcia budowy domu na podstawie załączonego projektu z 2 do 3 lat.

Źródło: http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl

Adriana Potempa

Podatek dla sklepów wielkopowierzchniowych

Ostatnimi czasy dosyć często słyszymy o nowej propozycji wprowadzenia podatku obrotowego od sklepów wielopowierzchniowych. Przybliżając temat warto zadać sobie pytania: na czym polegać ma wprowadzenie nowego podatku oraz jakie będą jego stawki a także kogo właściwie obejmie ten podatek.

Sam pomysł wprowadzenia podatku od sklepów wielopowierzchniowych pojawił się w 2004 roku, wtedy to do Marszałka Sejmu trafił projekt ustawy o wielopowierzchniowych obiektach handlowych. Przez następne lata temat opodatkowania hipermarketów co pewien czas wracał. Po zmianie rządu w 2015 roku przyjęto początkowy projekt ustawy, który przewidywał wprowadzenie kwartalnego podatku obrotowego dla sklepów wielopowierzchniowych, których powierzchnia przekraczać będzie 250 m^2, jednakże po konsultacjach uznano, że takie rozwiązanie sprawiłoby celowe dzielenie sklepu na mniejsze części. Podstawą opodatkowania będzie więc wielkość obrotu. Kwota wolna od opodatkowania ma wynieść 12 milionów złotych rocznych obrotów. Możliwe, że nie płaciłyby go polskie średnie i małe firmy handlowe. Według prognozy Ministerstwa Finansów, podatek będzie mieć dwie zasadnicze stawki. Pierwsza stawka 0,7% będzie obciążać przychód w danym miesiącu nieprzekraczający kwoty 300 mln zł. Druga stawka wyniesie 1,3% i będzie płacona od nadwyżki przychodu ponad 300 mln zł. w danym miesiącu. Innymi stawkami opodatkowana będzie sprzedaż w soboty, niedziele i święta: 1,3% (przychód w danym miesiącu poniżej 300 mln zł) i 1,9% Kwota wolna od podatku ma wynieść 1,5 mln zł. miesięcznie.

Autorzy projektu przewidują, że dochody z podatku od sklepów wielopowierzchniowych przyniosą około 2 miliardy złotych dochodu w budżecie państwa. Projekt ten wejdzie w życie najprawdopodobniej 1 kwietnia 2016 roku.

Źródło: www.bankier.pl, www.vat.pl

Tomasz Huć

Odbiór mieszkania lub domu, na co należy zwrócić uwagę

Przy odbiorze zwraca się głównie uwagę ma okna, parapety, tynk oraz podkłady podłogowe. Są jednak detale, które niezauważalne są gołym okiem. Po pierwszy odbiór powinien odbywać się w ciągu dnia, kiedy jest odpowiednie oświetlenie wnętrz. Po drugie należy sprawdzić wszystkie wymiary, czy sufity nie są za niskie, a ściany krzywe. W przypadku nieprawidłowości można żądać obniżenia ceny zawartej w umowie. Po trzecie - stan instalacji. Powinno się sprawdzić odpływy i wyprowadzenia wody, zdarza się brak studzienek kanalizacyjnych w garażu lub brak odpływu do pralki. Nie można również zapomnieć o sprawdzenia działania mediów. Po czwarte, jakie jest wyposażenie i jego stan. Najlepiej sprawdzić, czy okna można swobodnie otwierać i zamykać. Zwrócić uwagę na drzwi, klamki, rolety. Przede wszystkim przyjrzeć się grzejnikom i sprawdzić, czy działa wentylacja.

Po piąte podkłady podłogowe, czy są bez spękań, uszkodzeń. Przyjrzeć się ułożeniu posadzkom, okładzinom, balkonowi. Po szóste - tynki. Muszą być równe, bez spękań i zgrubień. Najbardziej widoczne są zgrubienia tynków na styku ścian i sufitu. Nierówności będą widoczne po nałożeniu farby dekoracyjnej, więc tynk powinien być położony bezbłędnie. Po siódme, nie należy zapominać zajrzeć do garażu, czy nie zastanie się w nim niemiłych niespodzianek. Wszystkie elementy, które sprawdza się podczas odbioru mieszkania, ogląda się też przy odbiorze domu. Twoje pieniądze i twój dom, warto go dobrze sprawdzić

źródła:http://muratordom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/odbior-mieszkania-lub-odbior-domu-na-co-powinienes-zwracac-uwage,132_13635.html; http://porady.domiporta.pl/poradnik/1,126924,2080089.html.

Aneta Buchenfeld

Mieszkanie na kredyt jako inwestycja - czy to się opłaca?

Zakup mieszkania coraz częściej staje się inwestycją, aniżeli zakupem własnych czterech ścian. Nieruchomości są postrzegane jako możliwość bezpiecznego ulokowania kapitału, która po kilkudziesięciu latach zapewni nam spokojną emeryturę. Duża liczba osób nie ma jednakże wystarczająco dużej ilości gotówki, aby zainwestować kilkaset tysięcy na zakup lokalu. Nabywcy mieszkania decydują się na zakup na kredyt, licząc że przychody z najmu pokryją wszystkie koszty (rata kredytu, czynsz i inne opłaty).

Mieszkanie kupowane w celach inwestycyjnych powinno spełniać kilka cech, które zapewnią bezpieczeństwo i sukces inwestycji. Należy dopasować lokal do potrzeb największej liczby klientów. Mieszkanie w dużym mieście, w odpowiedniej lokalizacji, w nowym lub świeżo wyremontowanym budynku, posiadające 2 lub 3 pokoje zapewni nam zainteresowanie ze strony największej liczby potencjalnych najemców.

Warto zainteresować się zakupem mieszkania na kredyt w celach czysto inwestycyjnych, ponieważ przy dobrym przekalkulowaniu długoterminowych warunków inwestycji, przy stosunkowo niewielkim wkładzie własnym (założenie to: 50 000 zł) po 30 latach możemy stać się właścicielami mieszkania wartego ok. 567 tysięcy złotych i przynoszącego co miesiąc około 2 000 zł czystego zysku (po odliczeniu kosztów, m.in. czynszu). Faktem jest, że taka inwestycja, tak jak każda inna jest również obarczona ryzykiem. Ryzyko jest jednak nieodzowną częścią każdej inwestycji, nie tylko związanej z nieruchomościami. Załamanie się rynku wynajmu, kryzys walutowy i wzrost stóp lub zniszczenie nieruchomości (pożar czy inne sytuacje katastrofalne) może sprawić, że zostaniemy z dużym problemem.

Źródło: www.biznes.interia.pl

Justyna Kot

Niezbędnik rozbiórki domu – formalności

Kupiono działkę budowlaną po atrakcyjnej cenie i w atrakcyjnym miejscu. Do centrum miasta jest dosłownie parę kroków, są dociągnięte niezbędne sieci, czyli wodociągi, kanalizacja i prąd. Brzmi jak marzenie, jednakże napotkano duży problem – stary, sypiący się budynek mieszkalny. Pytanie co teraz? Rozburzyć bez informowania urzędu, czy starać się o pozwolenie na rozbiórkę domu. Niestety byłoby zbyt prosto gdyby wynajęto dźwig z wielką kulą i zwyczajnie rozburzono budynek. Można tak zrobić w sytuacji, gdy budynek lub budowla nie wymagała pozwolenia na budowę. Jednakże tylko wtedy, gdy budynek nie jest zabytkiem i nie jest pod ochroną konserwatora.

Wówczas jeśli taki budynek nie przekracza wysokości 8 metrów, a jego odległość od granicy działki nie przekracza połowy jego wysokości należy poinformować starostwo o robotach związanych z rozbiórką budynku. Jednakże nie można od razu przystąpić do tych prac. Starostwo ma wtedy 30 dni na wydanie sprzeciwu odnośnie planowanych prac. Jeśli takowe nie nastąpi można śmiało zacząć rozbiórkę budynku. Ważnym faktem jest również to, iż pozostają tylko, albo aż 2 lata na rozbiórkę, gdyż złożone zawiadomienie po tym terminie ulegnie przedawnieniu i będzie nieważne.

Pozostałe budynki, które wymagały pozwolenia na ich budowę, wymagają również pozwolenia na ich rozbiórkę. Wystarczy zatem wypełnić wniosek o pozwolenie na rozbiórkę, w którym należy określić:

- lokalizację budynku przeznaczonego do rozbiórki,
- nazwę i rodzaj planowanego zamierzenia,
- nr ewidencyjny działki.

Należy również załączyć do wniosku szkic usytuowania obiektu oraz opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Otrzymując pozwolenie na rozbiórkę budynku można przystąpić do prac z tym związanych, jednakże należy pamiętać, że powinny być nadzorowane przez kierownika posiadającego uprawnienia budowlane.

Źródło:
http://ladnydom.pl/budowa/1,107893,15929582,Rozbiorka_domu___niezbedne_formalnosci.html

Agata Rak

Ceny mieszkań rosną

Chcąc w najbliższym czasie zmienić mieszkanie i wynająć coś nowego trzeba liczyć się ze znaczną podwyżką cen. W niektórych miastach wzrosły one w ciągu ostatniego roku nawet o 40%. W większości Polskich miast koszt wynajmu mieszkania przekroczył granicę 1000zł miesięcznie.

Średnie ceny wynajmu mieszkań w wybranych miastach w Polsce w styczniu 2016r. [zł/m-c]

Miasto	Metraż (m2)	Styczeń 2015	Styczeń 2016	Zmiana roczna
Gdańsk	0-38	1235	1418	15%
	38-60	1708	1961	15%
	60-90	2577	2608	1%
Łódź	0-38	854	1219	43%
	38-60	1317	1651	14%
	60-90	1864	2583	39%
Wrocław	0-38	1344	1467	9%
	38-60	1985	2223	12%
	60-90	2572	2849	11%
Warszawa	0-38	1808	1991	10%
	38-60	2520	2811	12%
	60-90	3510	3966	13%

Najwyższe ceny oferowane są w Warszawie, w styczniu przekroczyły 2811zł miesięcznie, jeśli chodzi o średnie mieszkanie o powierzchni 38-60 metrów kwadratowych. Zaraz po Warszawie

znajduje się Wrocław, gdzie mieszkanie można wynająć za 2223zł na miesiąc. Na trzecim miejscu uplasował się Gdańsk, gdzie cena mieszkania, w przeciwieństwie do poprzednich miast spadła poniżej 2000zł i wynosi 1961zł na miesiąc.

Z kolei najtańszym miastem była Bydgoszcz. Tutaj cena mieszkania o podobnym metrażu wynosiła średnio 1285zł miesięcznie.

Wśród grona najtańszych miast znajduje się też Łódź, w której średnie mieszkanie można wynająć za 1651zł miesięcznie, jednakże w stosunku do roku poprzedniego cena wzrosła aż o 25%. To w tym mieście zanotowano największe podwyżki cen mieszkań w stosunku do roku poprzedniego. W przypadku małego mieszkania nastąpił wzrost nawet o 43%. W związku z tym w najgorszej sytuacji wydają się być studenci chcący zmienić mieszkanie na inne, o podobnym standardzie. Będą się musieli niestety liczyć z koniecznością większych wydatków.

Źródło: http://bankier.pl

Marta Wojewoda

Namiastka domu w postaci mieszkania dwupoziomowego

Mieszkanie dwupoziomowe staje się bardzo dobrym zamiennikiem domów. Szczególnie w sytuacji, kiedy brakuje pieniędzy na zakup wymarzonego domu albo nie chcemy kosztem domu wyprowadzać się z miasta.

W mieszkaniu dwupoziomowym można zauważyć wady, ale też zalety. Pierwszą zasadniczą zaletą jest możliwość mieszkania w nim mając poczucie jakby się mieszkało w domu zważywszy na dwa piętra. A pierwsza myśl, jak przychodzi nam na hasło dom jest właśnie jego dwupoziomowość.

Kolejną mocną stroną takiego mieszkania może stać się niższa cena z powodu występujących skosów. Przez takie rozwiązania powierzchnia użytkowa takiego mieszkania się zmniejsza a w rezultacie cena takiego mieszkania również spada.

Drugim plusem takiego mieszkania jest posiadanie większej ilości powierzchni do zagospodarowania. Taka zaleta będzie doceniana przez osoby lubiące przestronne mieszkania. Trzeba jednak mieć na uwadze kwestie schodów, które powodują zmniejszenie tej powierzchni. W mieszkaniu dwupoziomowym łatwiej przychodzi wyznaczenie w nim funkcji np. na pierwszym poziomie zagospodarować salon oraz kuchnię, a na drugim piętrze urządzić własną przestrzeń prywatną.

W mieszkaniu dwupoziomowym niestety również odnajdujemy wady. Do największej z nich należą schody, pokonywanie parenaście razy w czasie dnia wchodzenia i schodzenia po nich po pewnym czasie staję się bardzo uciążliwe, zwłaszcza dla osoby starszej.

Źródło:http://inwestycje.pl/nieruchomosci/Mieszkanie-dwupoziomowe---namiastka-domu;276343;0.html

Paulina Motowidło

Rynek nieruchomości w 2015 i 2016 roku

Zmieniająca się sytuacja polityczna w Polsce niesie za sobą szereg zmian, również w sektorze kredytów hipotecznych i nieruchomości. Bez wątpienia rok 2015 był jednym z najlepszych okresów w historii Polskiego budownictwa. Niskie oprocentowanie lokat bankowych oraz gromadzenie oszczędności spowodowały, iż Polacy lokowali środki finansowe i zaciągali kredyty na zakup nieruchomości, w sporej mierze pod wynajem. Rok 2016 najprawdopodobniej nie będzie już tak atrakcyjny na rynku budowlanym. Prognozy takie wynikają z podatku narzuconego bankom przez rządz w 2016 roku a co za tym idzie obniżeniem zysków z inwestycji hipotecznych. Banki z tego powodu zaostrzają również wymagania wobec kredytobiorców, przez podwyższenie widełek dochodowych oraz kwoty wkładu własnego. Warto jednak pamiętać, iż inwestycje z połowy ubiegłego roku, odzwierciedlone w obecnie oddawanych nowych lokalach mogą spowodować obniżenie cen ich sprzedaży, co może zrekompensować potencjalnym ich nabywcą podwyższone koszty kredytów. Niełatwo zatem pokusić się o jednoznaczną prognozę sytuacji na rynku nieruchomości w 2016 roku.

Źródło: http://www.gratka.pl/mieszkam/artykul/kredyt-hipoteczny-w-2016-roku-jakie-zmiany-nas-czekaja,3635353,art,t,id,tm.html

Anna Kowalczyk, Henryk Wojtaszek

Mieszkanie dla młodych – czy chętni powinni się spieszyć?

Z danych Banku Gospodarstwa Krajowego możemy dowiedzieć się, że beneficjenci programu MDM zarezerwowali w styczniu bieżącego roku 77,4 mln PLN ze środków, które były przeznaczone na rok 2016 oraz 6,1 mln PLN przeznaczonych na 2017 rok.

W bieżącym roku pozostało do rozdysponowania 281,8 mln PLN, co oznacza, że prawdopodobnie

środki zaplanowane na bieżący rok wyczerpią się w połowie maja. Jest to spowodowane dużym zainteresowaniem programem pod koniec 2015-go roku, co z kolei jest efektem zmian regulacji bankowych. Wzrósł procent posiadanego wkładu własnego do 15% oraz konsumenci zareagowali na spodziewany wzrost marż będących pochodną wprowadzenia podatku bankowego.

Klienci, pomimo braku środków przeznaczonych na 2016 rok, nadal będą mieli możliwość składanie wniosków o kredyt (na kolejne lata). Warunkiem będzie dopłata, która zostanie wypłacona w przyszłym, bądź następnym roku. Pozostałe środki, pochodzące z kredytu, będą mogły zostać przelane na konto sprzedającego mieszkanie we wcześniejszym terminie. Obecnie nie ma możliwość przesuwania budżetu pomiędzy poszczególnymi latami.

Jest jednak nadzieja na powiększenie środków dla tegoż programu. W połowie stycznia grupa posłów złożyła do Sejmu projekt zmiany ustawy MDM, w którym zarekomendowane zostało zwiększenie puli środków przeznaczonych na dofinansowanie o 800 mln PLN rocznie. Według opinii posłów, którzy złożyli projekt zmiany ustawy obecne zainteresowanie programem MDM wywoła wykorzystanie środków w okresie zaledwie 4 miesięcy 2016 roku.

Wnioskodawcy chcą w ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865 j.t.) wprowadzić następujące zmiany:

w art. 36 ust. 1 pkt 2, 4 i 5:

1) w 2016 r. – 1530 mln zł;
2) w 2017 r. – 1546 mln zł;
3) w 2018 r. – 1562 mln zł.

Uzasadnieniem projektu jest niezwykle istotna rola programu „Mieszkanie dla młodych" w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych beneficjentów. Dla młodych ludzi niezwykle ważne jest własne mieszkanie, które daje możliwość samodzielnej egzystencji.

Po 2018 roku obecne władze nie planują przedłużenia programu. Zatem, jeżeli planują Państwo w dalszej perspektywie skorzystać z programu, warto już dziś zapoznać się z nim i mieć na uwadze szybkość, z jaką środki przeznaczone na MDM wyczerpują się.

Źródło: http://mieszkaniedlamlodych.com/

Agata Kot

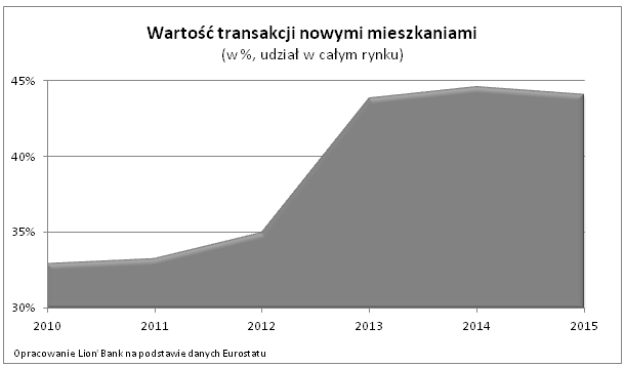
Polscy deweloperzy na szczycie

Na podstawie danych pochodzących z europejskiego urzędu statystycznego, Lion's Bank przedstawia szacunki, z których wynika, że co 2 mieszkanie kupione w Polsce w 2015 roku pochodzi z biur sprzedaży deweloperów. Jest to bardzo dobry wynik, ponieważ w Europie wartość ta jest dwukrotnie niższa.

Nie jest to jednak nic dziwnego biorąc pod uwagę nieustanny niedobór mieszkań w naszym kraju. Eurostat podaje, że w ubiegłym roku aż 44,1% transakcji na rynku stanowiły transakcje nowymi mieszkaniami. Jest to duży skok w porównaniu z rokiem 2010 kiedy obroty rynku mieszkaniowego wynosiły 32,9%. Jednak to nie koniec osiągnięć. W 2015 roku rozpoczęto najwyższą w historii liczbę nowych inwestycji mieszkaniowych.

Aby docenić wyniki polskich deweloperów należy przywołać dane dotyczące innych krajów. W Europie średnia wartość sprzedanych nowych nieruchomości wynosi 24,7% wszystkich obrotów nieruchomościami mieszkalnymi. Lepsze wyniki od Polaków osiągnęli jedynie deweloperzy na Cyprze (57,6%) oraz Malcie (74%). Na tak wysokie wyniki tych rynków wpływa ich dużo mniejsze terytorium niż rynku polskiego. Bardzo zaskakujący jest z kolei rynek duński, gdyż wartość sprzedanych tam przez deweloperów nieruchomości wynosi mniej niż 1%. Niewiele lepsza sytuacja panuje w Czechach, Irlandii, Wielkiej Brytanii i na Węgrzech. Wartości te wynoszą od 4,5% do 7,7%.

Wzrost zamożności społeczeństwa oraz ciągłe zapotrzebowanie na mieszkania powodują budowę nowych nieruchomości mimo że ich cena jest ok. 22% wyższa od używanych. Tworzy to optymistyczne perspektywy na kolejne lata dla polskich deweloperów.



Źródło:www.forbes.pl

Anna Ligus

Jak kupić mieszkanie na licytacji komorniczej?

Licytacje komornicze to świetna alternatywa na zakup lokalu, dzięki której możemy zaoszczędzić znaczną sumę pieniędzy. Cena wywoławcza na pierwszej licytacji wynosi 3/4, natomiast przy drugiej 2/3 wartości nieruchomości według ceny rynkowej.

Gdzie szukać informacji o licytacjach komorniczych?

Takie wzmianki możemy odnaleźć na tablicy ogłoszeń sądu oraz gminy, w której znajduje się wystawiana na sprzedaż nieruchomość. Komornik ma obowiązek ogłosić przetarg nie później niż dwa tygodnie przed terminem licytacji. Oprócz tego ogłoszenie zamieszczane zostaje w dzienniku poczytnym w danej miejscowości, a także na stronie internetowej *www.licytacje.komornik.pl*.

Jakie są warunki przystąpienia do licytacji komorniczej? Ile wynosi wadium?

W obwieszczeniu o licytacji znajdują się informacje takie jak suma oszacowania nieruchomości, cena wywoławcza oraz warunki jakie licytujący musi spełnić przed przystąpieniem do przetargu. Konieczne jest także złożenie rękojmi w wysokości 10% sumy jej wartości rynkowej.

Wadium należy wpłacić najpóźniej w dniu poprzedzającym licytację na konto komornika, w kancelarii w formie gotówki lub przy użyciu książeczki oszczędnościowej banku. W przypadku, kiedy osoba licytująca działa w imieniu innej osoby musi posiadać dokument z poświadczonym przez notariusza podpisem, który składany jest do akt sprawy.

Czy każdą nieruchomość można obejrzeć przed licytacją? Jak dużo informacji o niej powinno znaleźć się w Internecie?

Termin oględzin oraz termin i miejsce przeglądania dokumentów dotyczących danej nieruchomości znaleźć możemy w obwieszczeniu o licytacji. Zamieszczona jest tam informacja o możliwości obejrzenia przedmiotu licytacji w dni powszednie w wyznaczonych godzinach w ciągu dwóch ostatnich tygodni poprzedzających licytację oraz odpisu protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wpis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego.

W obwieszczeniu znajdziemy takie dane jak:

- informacje o przeznaczonej do licytacji nieruchomości (jej położenie i przeznaczenie gospodarcze, imię i nazwisko dłużnika wraz z podaniem księgi wieczystej i miejsca jej przechowywania lub z oznaczeniem dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony);
- czas i miejsce licytacji;
- wartość oszacowana i cena wywoławcza;
- informacje o możliwości wglądu do akt postępowania egzekucyjnego oraz obejrzenia nieruchomości.

Źródło: http://bankier.pl

Joanna Kierat

Wydawca:

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

Znajdź nas na
Koło naukowe menedżer nieruchomości
https://www.facebook.com/groups/716166201751373/

Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości
dr Małgorzata Okręglicka

Dołącz do Nas! Zapraszamy!