**Nr 7 / 2017**

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

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

# Remont mieszkania czy nielegalne przedsięwzięcie?

Przed rozpoczęciem remontu należy zawsze upewnić się, czy zaplanowane prace budowlane będą wykonywane zgodnie z prawem. Obecnie coraz więcej prac remontowych musi zostać zgłoszona w odpowiednim urzędzie (tj. urząd miasta bądź starostwo) lub zobowiązana jest uzyskać odpowiednie pozwolenie. Występuje również konieczność uzyskania pozwolenia na budowę, a dotyczy ona remontu wszelkich zabytków.

Zgłoszenie prac budowalnych jest koniecznością podczas tynkowania ścian zewnętrznych, malowania elewacji, instalacji bramy wjazdowej, burzenia ścian działowych, tynkowania wnętrz, wymiany grzejników, modernizacji kotłowni czy wstawienia okna dachowego bądź jego zamurowanie. Z kolei do prac remontowych, które wymagają zdobycia pozwolenia zalicza się m.in.: wymiana więźby dachowej, dobudowa garażu, dobudowa tarasu, dobudowa ganku, rozbudowa, czy przebudowa poddasza, wyburzenie ściany nośnej oraz pogłębienie piwnicy.

Jak wcześniej wspomniano, bezwzględnie potrzebne jest pozwolenie na wszystkie prace budowlane, które dotyczą remontu obiektu znajdującego się w rejestrze zabytków. Uzyskanie pozwolenia nie jest jedyną niezbędną czynnością, ponieważ wykonywanie najmniejszych prac remontowych przy zabytkach wymaga także uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwych zezwoleń. Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń, wszystkie prace muszą być wykonywane z zaleceniami konserwatora, a także prowadzone przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz odbyły jakąkolwiek praktykę w kwestii konserwacji zabytków.

Źródło: http://muratordom.pl/budowa/remont-domu/remont-domu-pozwolenie-zgloszenie,23_7001.html

*Ewa Sikora*

# W 2017 roku zdrożeje budowa domu

Od nowego roku zacznie obowiązywać zapis rozporządzenia ministra infrastruktury, dotyczące zwiększenia energooszczędności budynków oraz redukowaniu emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Kolejne zaostrzenia będą wprowadzane od 2021 roku. Zmiany te przyczynią się do zwiększenia kosztów budowy dla indywidualnych inwestorów.

Zmiany dotyczące warunków technicznych budowy budynków są częścią szerszej europejskiej polityki i próbą dostosowania się do przepisów UE. Kluczowy jest tutaj wskaźnik zużycia energii pierwotnej, państwu zależy, aby nowo wybudowane domy zużywały mało energii oraz zmniejszyły emisję dwutlenku węgla.

W obliczu nowych wymogów inwestorzy zmuszeni są do zastosowania bardzo drogich technologii. Aby spełnić wymóg wcześniej wspomnianego współczynnika, który od roku 2017 będzie wynosił 95, a od roku 2021 - 70, dom nawet najlepiej zaprojektowany będzie musiał wspomagać się energią odnawialną.

M. Lipiński, współwłaściciel pracowni projektowej Lipińscy Domy skomentował planowane zmiany. Wspomina, że kiedyś wymyślono charakterystyki energetyczne budynków oraz świadectwa energetyczne. Miały one potwierdzać, że dom został prawidłowo wybudowany pod względem zużycia energii. Miało to być swego rodzaju kontrolowanie przestrzegania przepisów. W chwili obecnej nie ma obowiązku przedstawiania świadectw energetycznych. Wytworzyła się luka w systemie, projekty mają posiadać precyzyjne wyliczenia energetyczne, jednak w późniejszym etapie nie ma żadnych działań, które weryfikowałyby czy założenia są spełnione.

Ekspert stwierdza, że może dojść do sytuacji kiedy zmiany w prawie będą tylko teoretyczne, a do użytku będą dopuszczone budynki, w których mimo nowej technologii współczynnik zużycia energii pierwotnej nie będzie osiągnięty. Lipiński mówi w takiej sytuacji o konieczności zmiany przepisów. Sugeruje on wprowadzenie wymogu spełnienia innego współczynnika - Euco lub Ek. Pierwszy mówi o tym, jak dużo energii budynek będzie zużywał do celów ogrzewania, czyli zmierzy prawdziwą energooszczędność. Współczynnik Ek mówi natomiast o całkowitym zużyciu energii przez dom oraz bierze on także pod uwagę sprawność urządzeń grzewczych. Do takich współczynników odwołują się przepisy wielu krajów w UE.

Są one bardziej konkretne i wiarygodne. Według eksperta domy powinny być podzielone na klasy energetyczne, a te potwierdzone świadectwem energetycznym lub przez kierownika budowy (zgodność z projektem). Jak, i czy w ogóle zmieni się prawo w tym zakresie, przekonamy się w 2017 r.

Źródło: http://www.bankier.pl/wiadomosc/Od-2017-roku-budowa-domu-bedzie-drozsza-7486214.html

*Marta Krzemińska*

# Smart home - czym jest inteligentny dom?

W świecie XXI wieku elektronika jest bardzo ważna w życiu człowieka, a czasem nawet przejmuje nad nim kontrolę. Wykorzystywanie tego rozwiązania ułatwia życie. Od dłuższego czasu urządzenia towarzyszą nam na każdym kroku, a teraz zaczęły również stanowić nieodłączny element budynków. Takie rozwiązanie nosi nazwę Smart home.

Pomysł Smart home narodził się w Stanach Zjednoczonych. Jego celem było zaoszczędzenie czasu oraz usprawnienie pracy w zakładach przemysłowych. Od tamtej pory idea powędrowała do mieszkań oraz domów i jest coraz bardziej popularna. Wydarzeniem, które przyczyniło się do rozwoju inteligentnych domów była ewolucja bezprzewodowej elektroniki, ponieważ to na niej opiera się działanie Smart home.

Automatyka służy kilku podstawowym celom:

- polepszaniu ekonomiki w użytkowaniu budynku,
- zwiększeniu bezpieczeństwa mieszkańców,
- ulepszeniu komfortu użytkowników,
- poprawianiu oddziaływania budynków na środowisko naturalne.

Inteligentny dom wykorzystuje informacje z czujników umiejscowionych w budynku. Dzięki temu sam dostosowuje wszystkie parametry do obecności mieszkańców oraz innych czynników zarówno zewnętrznych, jak i wewnętrznych, np.: nasłonecznienie, temperatura, wilgotność powietrza. System centralnego zarządzania pozwala sterować prawie każdym urządzeniem znajdującym się w domu. Dodatkowym atutem jest możliwość połączenia instalacji z Internetem, dzięki temu użytkownik może kontrolować działanie urządzeń w domu z każdego miejsca na świecie, na przykład za pomocą smartphone.

Cała instalacja w inteligentnym domu jest połączona z wieloma systemami, np.:

- dostarczającymi ciepło (kotła, kominka, kolektorów słonecznych, pompy ciepła, wentylacji nawiewno-wywiewnej);
- wspomagającymi zasilanie budynku w energię elektryczną (wiatrowego generatora prądu, baterii słonecznych);
- systemem alarmowym oraz monitoringowym;
- systemem komfortu (sterowania oświetleniem, nawadnianiem ogrodu, sterowania żaluzjami zewnętrznymi, urządzeniami domowymi).

Możliwości, jakie daje Smart phone są bardzo rozbudowane i cały czas się zwiększają. Takie domy wydają się być bardziej bezpieczne i wygodniejsze w obsłudze. Wszystkie argumenty przemawiają za zastanowieniem się nad Smart home przy zakupie domu lub mieszkania.

Źródło: *https://www.nieruchomosci.com.pl/*

*Klaudia Kozioł*

# Skuteczne sposoby obniżenia rachunków za ogrzewanie

Tegoroczny sezon grzewczy rozpoczął się na dobre. Aby myśleć o obniżeniu rachunków, należy zastanowić się nad sposobami ich zmniejszenia. Nie chodzi tutaj o skomplikowane działania, a jedynie o proste i łatwe sposoby, które pozwolą zaoszczędzić nieco pieniędzy.

Ogrzanie 60-metrowego mieszkania znajdującego się w bloku to wydatek rzędu ponad 200 złotych miesięcznie. Suma ta stanowi dużą cześć domowego budżetu. Warto, więc postarać się, aby za ciepło płacić jak najmniej, jednocześnie nie obniżając standardu naszego życia. Wysokość opłat zależy od wielu czynników. Począwszy od niezależnych od nas np. pogody, aż do czynników, na które możemy wpłynąć. Można zliczyć do nich:

- Szczelny system. To problem, który pojawia się głównie w starszym budownictwie. Dotyczy on głównie szczelności okien, drzwi wejściowych oraz balkonowych. Wszystkie miejsca przecieku należy zlokalizować i zlikwidować by ciepło nie uciekało.
- Okna dobrej jakości. O tym aspekcie należy pamiętać przy okazji budowy domu bądź wykonywania remontu. Warto jednak wiedzieć, że cała szczelność okien składa się z kilku elementów tj. profile, okucia czy rama. Dobór odpowiednich parametrów pozwoli zatrzymać ciepło.
- Efektywność działania grzejników. Aby efektywność była na najwyższym poziomie należy nie zasłaniać grzejnika zasłonami, różnego typu obudowami a także meblami. Jeżeli tak się dziele, cyrkulacja powietrza jest poważnie zaburzona. Efektywność tą można podnieś poprzez zainstalowanie ekranu odbijającego ciepło do środka. Należy przykleić arkusz folii aluminiowej na ścianę pomiędzy grzejnikiem.
- Dostosowanie temperatury. Zbyt wysoka temperatura w pomieszczeniach to sytuacja, która spotykana jest u wielu z nas. Wysoka temperatura generuje wysokie koszty a także ma zły wpływ na nasze zdrowie. Obniżenie

temperatury o 1 stopień Celsjusza spowoduje zmniejszenie rachunku o 5-7 %.

Istnieje wiele sposobów wpływających na obniżenie rachunku za ogrzewanie a ich efektywność zależna jest od indywidulanych przypadków. Stosując wyżej wymienione metody, bez wielkich nakładów można skutecznie obniżyć koszty i polepszyć samopoczucie.

*Źródło: http: //forsal.pl, http: //nieruchomosciegospodarka..pl*

*Tomasz Huć*

# Słup energetyczny na działce, czy konieczna jest zgoda właściciela?

Zakład energetyczny może postawić słup energetyczny na cudzej działce na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Mowa tutaj o służebności przesyłu, na podstawie której przedsiębiorca przemysłowy może umiejscowić, a następnie eksploatować urządzenia przesyłowe na czyjejś nieruchomości. W zamian za to powinien on zapłacić właścicielowi gruntu wynagrodzenie. Po ustaleniu jego kwoty można zawrzeć umowę ustanawiającą służebność przesyłu.

Wysokość wynagrodzenia powinna uwzględniać wielkość straty jaką poniósł właściciel nieruchomości. Chodzi tutaj o takie przypadki jak:

- ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości,
- wartość ograniczonej nieruchomości oraz sąsiednich nieruchomości,
- negatywne oddziaływanie urządzeń na środowisko oraz zdrowie ludzkie
- wpływ zainstalowanych urządzeń na estetykę nieruchomości.

W sytuacji, gdy urządzenia przesyłowe znajdowały się na nieruchomości wcześniej, właścicielowi nieruchomości, poza wynagrodzeniem za ustanowienie służebności, przysługuje również wynagrodzenie na wcześniejsze, bezumowne wykorzystanie nieruchomości.

W sytuacji, gdy właściciel działki nie wyraża zgody na umiejscowienie na jego posesji słupa wówczas przedsiębiorca ma prawo domagać się ustanowienie służebności przesyłu przed sądem. Takie samo prawo ma również właściciel nieruchomości.

Po złożeniu do sądu odpowiedniego wniosku sąd ustala, opierając się na opinii biegłych, optymalną lokalizację urządzeń przesyłowych oraz należne właścicielowi odszkodowanie na wykorzystanie nieruchomości. Ustawodawca uznał, że prawidłowe funkcjonowanie firm oraz urządzeń przesyłowych jest tak istotne z perspektywy społeczeństwa, że możliwe jest dostosowanie do niego praw i potrzeb indywidualnych podmiotów.

*Źródło: http://www.rp.pl/Budowa-i-remont/*

*Marta Wojewoda*

# Nowe zmiany w prawie budowlanym w 2017 roku

Od 01.01.2017r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 16.12.2016r. Zmieniono procedurę budowy zjazdów z dróg tzn. ustawa znowelizowała ustawę o drogach publicznych. Wprowadzono zmiany, których głównym celem jest podkreślenia, że aby otrzymać decyzję w zakresie lokalizacji zjazdu nie jest już wymagana decyzja o warunkach zabudowy, wydawana na podstawie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowa ustawa, która została uchwalona znowelizowała ustawę o prawie budowlanym. Zmiany polegają na wdrożeniu regulacji, które ułatwiają postępowanie związane z budową obiektów budowlanych. Ponadto ustawa wprowadziła zwolnienie niektórych robót budowlanych z pozwolenia na budowę lub zgłoszenia takich jak:

- budowy suszarni kontenerowych o pow. zabudowy do 21 $m^{2,}$
- budowy parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 $m^{2.}$
- budowy wiat o pow. zabudowy do 35 $m^2$, pamiętając, że łączna liczba tych obiektów na działce nie może być większa niż dwie na każde 500 $m^2$ powierzchni działki.
- budowy zjazdów z dróg krajowych
- zatok parkingowych,
- budowy zjazdów z dróg powiatowych i gminnych, a także zatok parkingowych na tych drogach,
- budowy przydomowych basenów
- budowy oczek wodnych o powierzchni 50 $m^2$
- instalacji klimatyzacyjnych,

Istotną zmianą jest także doprecyzowanie zapisów o istotnym odstąpieniu od projektu budowlanego, a także innych warunków pozwolenia na budowę. Zgodnie z nowymi zmianami nie jest istotne odstąpienie od projektu budowlanego, a także innych warunków pozwolenia na budowę np. zmiana szerokości, wysokości oraz długości budowli, który nie jest obiektem liniowym - pod warunkiem, że odstąpienie nie przekracza 2% wyznaczonych w projekcie wymiarów.

Dodatkowo ustawa, która obowiązuje od 1 stycznia 2017 roku wprowadziła regulacje dotyczące ujednolicenia postępowania legalizacyjnego, jeśli doszłoby do dokonania samowoli budowlanej.

Źródło: http://inforrb.pl/aktualnosci/346372,Zmiany-w-prawie-budowlanym-od-1-stycznia-2017-r.html

*Joanna Kadłubska*

# Podsumowanie 2016 roku na rynku nieruchomości komercyjnych

Miniony rok już jest określany jako jeden z najlepszych w całej historii polskiego rynku nieru-

chomości komercyjnych. Wciąż atrakcyjny rynek pracy wraz z wysokim poziomem eksportu a także z dobrą koniunkturą gospodarczą miały pozytywny wpływ na sektor. Ważnymi wydarzeniami, które należy wyróżnić są: ogromne transakcje w sektorze magazynowym dla Zalando oraz dla Amazona, gwałtowny rozwój biurowych regionalnych rynków oraz nowych lokalizacji magazynowych, a także przekazanie do użytku flagowych projektów biurowych w stolicy - Warsaw Spire i Q22. To właśnie zakup Q22 przez INVESCO Real Estate European Fund (które było reprezentowane w tej transakcji przez Colliers International) zostało uznane za najważniejsze wydarzenie roku na rynku nieruchomości biurowych. Transakcja przeprowadzana była w warunkach niepewności wśród przedstawicieli kapitału zagranicznego, zaś sama umowa stanowiła wartość ponad 230 mln euro. Dotychczas największą transakcją w historii polskiego rynku - również przeprowadzoną w 2016 roku, był zakup udziałów w spółce Echo Prime Properties za około 900 mln euro przez Redefine Properties.

W 2016 roku wiele wydarzyło się na międzynarodowej scenie politycznej, co wywarło pośredni wpływ na polski rynek i wciąż może oddziaływać. Pozytywnym przykładem może być wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, czyli Brexit, bowiem szacuje się, że nastąpi przeniesienie niektórych biznesów produkcji i usług m.in. do Polski. Zwycięstwo Donalda Trumpa w wyborach na Prezydenta Stanów Zjednoczonych to drugie ważne wydarzenie minionego roku, które może wpłynąć na rozwój globalnej gospodarki oraz rynku nieruchomości komercyjnych w Europie, także w Polsce.

Miniony rok był również udany dla transakcji magazynowych - wynajęto około 3 mln mkw. powierzchni. Odnotowano wzrost popytu w stosunku do roku 2015, co oznacza, że Polska jest atrakcyjna i pozytywnie postrzegana przez uczestników rynku. Ubiegły rok to także czas intensywnego rozwoju, bowiem zwiększono udziały w rynku - zwłaszcza w sektorze gruntów inwestycyjnych oraz w sektorze magazynowym, a także wciąż rozwijają się usługi w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz zarządzania nieruchomościami.

2016 rok był łaskawy dla rynku nieruchomości komercyjnych, pozostaje zatem wierzyć, że w obecnym uda się utrzymać silną pozycję Polski w tymże sektorze, a wszelkie dokonywane decyzje uczynią nasz kraj jako jeden z najbardziej atrakcyjnych dla zagranicznych inwestorów.

*Źródło: http://www.rp.pl*

*Katarzyna Gągola*

# Mieszkanie Plus

To nowy rządowy program, który ma na celu ułatwienie Polakom tańsze wynajmowanie mieszkań. Z programu Mieszkanie Plus mogłyby skorzystać rodziny lub osoby, które nie mają szans na otrzymanie mieszkania komunalnego, a ich dochody są zbyt małe, aby mieć możliwość wynajęcia lokum, które dostępne jest na rynku komercyjnym. Na skorzystanie programu mogą pozwolić sobie grupy ludzi, którzy nie mogą otrzymać kredytu hipotetycznego. Nie ma ograniczeń co do wieku potencjalnych wynajmujących mieszkanie. Jednakże ze względu na przewidywane kolejki na początek największe szanse będą miały rodziny wielodzietne. Kolejnym kryterium będzie dochód, ale ma on mieć wpływ jedynie na czas oczekiwania na mieszkanie, ale nie będzie miało to znaczenia na samą możliwość wynajęcia mieszkania.

Program Mieszkanie+ będzie dostępny i powszechny na terenie całej Polski. Biorąc pod uwagę lokalizację lokum, cena za jego wynajem będzie oscylowała w granicach 10-20zł za jeden metr kwadratowy miesięcznie. Mianowicie wynajem mieszkania 45 metrowego będzie kosztował około 900 zł na miesiąc. Jeżeli takie mieszkanie będziemy systematycznie opłacać przez 30 lat, wówczas po tym czasie mieszkanie będzie nasze.

Założeniem projektu jest budowa mieszkań, w których koszt za mkw. będzie nie większy niż 3000zł. Jest to możliwe dzięki budowie mieszkań na gruntach, które są własnością Skarbu Państwa.

*Źródło:www.warszawa.eska.pl*

*Justyna Kot, Kinga Kubik*

# Wirtualna rzeczywistość częścią rynku deweloperskiego

W 2016 roku opracowano tzw. technologię wirtualnej rzeczywistości polegającą na stworzeniu okularów - Virtual Reality. Mogą one w przyszłości zastąpić takie urządzenia jak telewizory czy monitory. Takie innowacyjne rozwiązanie charakteryzują dwie podstawowe zalety: z racji odległości okularów od oczu nawet mały ekran w połączeniu ze specjalnie zaprojektowanymi soczewkami zasłania całe pole widzenia, z racji tego widząc tylko i wyłącznie komputerowo wygenerowany obraz, odbiorca uzyskuje niewiarygodnie zaskakujące efekty.

Wirtualna rzeczywistość zaczęła odgrywać istotne znaczenie na rynku deweloperskim. Pojawienie się projektu VR pozwala rozwiązać problem związany z brakiem wyobraźni przestrzennej u klienta. Pojawia się on w sytuacji, gdy szukamy nowego mieszania. Często wizja domu, który zamierzamy kupić, przestawionego w formie szkicu czy wizualizacji komputerowej nie przemawia do klienta w stu procentach. Obraz pozostaje płaski, przez co kupujący próbuje wyobrażać sobie, jak będzie wyglądało jego wnętrze. Zatem możliwość pokazania nieistniejących inwestycji przez deweloperów stało się doskonałym narzędziem marketingowym, a jednocześnie wsparciem i nowoczesnym doświadczeniem dla klientów.

Użytkownik przy założeniu okularów będzie miał możliwość zobaczenia oraz np. spojrzenia w dół w celu oceny jaka jest odległość między kanapą znajdującą się w pokoju a ścianą. Projekt Virtual-Reality pozwala na zaprezentowanie różnych aranżacji w pomieszczeniach o dowolnej porze dnia i nocy. Dzięki okularom klient, planujący zakup mieszkania ma ułatwione podjęcie decyzji, ponieważ może zobaczyć realny obraz znajdujących się w środku pomieszczeń. Zaoszczędza, w ten sposób temu swój czas, ponieważ nie będzie musiał wybierać z kilkunastu propozycji mieszkań, a następnie umawiać się na oględziny interesujących nas ofert. Teraz odbywać się to może w przeciągu 15-20 min, w biurze dewelopera. Pozytywne zmiany jak widać dotykają także rynku deweloperskiego. Wpływają one na komfort zakupu nieruchomości oraz są pomocne przy podejmowaniu ważnych dla nas decyzji.

*Źródło: https://www.krn.pl/artykul/wirtualna-rzeczywistosc-na-rynku-nieruchomosci,2732*

*Marta Juma*

# Kredyt mieszkaniowy a powrót do starego wieku emerytalnego

Zgodnie z nową ustawą, od 1 października 2017 r. zmienia się wysokość wieku, która będzie uprawniała do przejścia na emeryturę. W związku tym zostanie przywrócony niższy wiek emerytalny, który dla mężczyzn wyniesie 65 lat, natomiast dla kobiet 60 lat. Z obniżenia progów emerytalnych skorzystają także rolnicy, którzy otrzymają możliwość wcześniejszego przejścia na emeryturę. W tym przypadku granica dla mężczyzn wyniesie 60 lat, dla kobiet 55. Z tego przywileju będą mogli skorzystać także sędziowie oraz prokuratorzy.

Pierwsi emeryci, którzy skorzystają z „nowej" emerytury, otrzymają niewiele niższe świadczenie. W gorszym położeniu możemy znaleźć się za kilka lat. Krótszy okres opłacania składek emerytalnych wiąże się z niższymi świadczeniami. Współcześni trzydziestolatkowie oraz kobiety mogą najwięcej na tym stracić. Na ten problem należy spojrzeć w dłuższej perspektywie czasu, porównując go z rynkiem kredytów mieszkaniowych. Zakup domu czy mieszkania może stać się dodatkowym utrudnieniem dla przyszłych emerytów.

Zaciągając kredyt w późniejszym wieku, należy liczyć się z tym, że po przekroczeniu progu emerytalnego, zdolność kredytowa ulegnie znacznemu pogorszeniu. Status emeryta nikogo nie zwolni z obowiązków kredytobiorcy. Osoby obciążone zobowiązaniem hipotecznym będą musiały zmierzyć się z nową sytuacją. Efektem pobierania niskiej emerytury będzie spadek dochodów a tym samym zwiększy się ryzyko utraty zdolności kredytowej.

Banki już teraz starają się obniżyć ryzyko niewypłacalności swoich klientów. Dzieje się to poprzez stosowanie restrykcyjnych kryteriów dla osób, które są zainteresowane kredytem, ale zbliżają się do przekroczenia wieku emerytalnego. Głównym ograniczeniem dla takich klientów jest okres spłaty, który musi być krótszy niż kredyt. Ostatnią ratę zadłużenia należy uregulować pomiędzy 70 a 75 rokiem urodzenie kredytobiorcy. Krótszy okres spłaty wiąże się z wyższymi wymaganiami dotyczącymi oceny zdolności kredytowej.

Na chwilę obecną banki odnotowują spowolnienie akcji kredytowej. Firma AMRON-SAFRIN zaprezentowała najnowszy raport, z którego wynika, że w III kw. 2016 roku zawarto około 42,6 tys. umów o kredyt mieszkaniowy. Ich wartość była niższa o ponad 8% niż w poprzednim kwartale.

Obniżenie wieku emerytalnego prawdopodobnie spowoduje dalszy spadek popytu na kredyty hipoteczne, ponieważ zmniejszy się zainteresowanie kredytowaniem nieruchomości wśród starszej grupy nabywców. Jednak z drugiej strony, z obawy co do wielkości przyszłej emerytury, inwestycja w nieruchomości stanie się dobrą formą zabezpieczenia na przyszłość. W związku z tym rosnąca presja, dotycząca zakupu mieszkania, zmusi młodych ludzi do zadłużania się, aby przed emeryturą zdążyć ze spłatą kredytu.

*Źródło: https://www.krn.pl/artykul/czy-zdazymy-splacic-mieszkanie-przed-emerytura,2746*

*Justyna Stodułka*

# Odwrotne obciążenie w usługach budowlanych

Od 1 stycznia br. obowiązują nowe przepisy ustawy o VAT, które regulują mechanizm odwrotnego obciążenia. Katalog czynności objętych *reverse charge* został poszerzony m.in. o usługi budowlane.

Proces odwrotnego obciążenia polega na obowiązku rozliczenia podatku VAT ze sprzedawcy na nabywcę. Aby mechanizm ten wykorzystać w budownictwie spełnione muszą być łącznie cztery warunki:

1. Świadczona usługa wymieniona jest w poz. 2-48 zał. nr 14 do ustawy o VAT (m.in. roboty związane z budową bloków mieszkalnych, roboty malarskie, betoniarskie, tynkarskie i instalacyjne)
2. Świadczącym usługę jest podatnik, o którym mowa w art. 15 ustawy o VAT (podmiot samodzielnie wykonujący działalność gospodarczą), którego sprzedaż nie jest zwolniona od podatku na podstawie art. 113 ust.1 i 9 ustawy o VAT
3. Usługobiorcą jest podatnik, zarejestrowany jako podatnik VAT czynny
4. Usługodawca świadczy usługę jako podwykonawca

W praktyce wygląda to tak, że podwykonawca wystawia faktury głównemu wykonawcy bez podatku VAT i sam nie musi odprowadzać tego podatku do urzędu. Natomiast inwestor - klient końcowy - otrzyma faktury z VAT. Warto dodać, iż odwrotne obciążenie nie dotyczy faktur zakupowych firmy budowlanej, czyli przedsiębiorca musi płacić sprzedawcy materiałów budowlanych cenę zawierającą VAT, a on sam otrzyma należność bez VAT.

Powodem wprowadzenia takiego rozwiązania, są nieprawidłowości obserwowane na tym rynku, zwłaszcza problem związany z oszustwami w zakresie podatku VAT (faktury nie zawsze odzwierciedlają rzeczywiście przeprowadzone transakcje).

*Źródło:http://ksiegowosc.infor.pl/podatki/vat/rozliczenia-vat/750740,Odwrotne-obciazenie-VAT-2017-zloto-srebro-procesory-i-uslugi-budowlane.html; Dziennik Gazeta Prawna- VAT 2017*

*Anna Walczak*

# Nieruchomość w spadku - co warto wiedzieć?

Polskie prawo dokładnie reguluje zasady dziedziczenia, jednak gdy pojawiają się na horyzoncie również inni, zarówno mniej jak i bardziej zasadni roszczeniowcy, a wraz z nimi kolejne niedopowiedzenia, wówczas dochodzi do różnego rodzaju sporów.

Według prawa wola spadkodawcy spisana w formie testamentu ma pierwszeństwo przed obowiązującymi przepisami ustawy. W wypadku nieruchomości spadkobiercami staną się te osoby, które wymieniono w testamencie. Określane będą one mianem spadkobierców testamentowych. W sytuacji braku takiego zapisu, spadkobiercami ustawowymi stają się osoby, którym przyznany zostanie udział w podziale danej nieruchomości. W prawie spadkowym uwzględnia się:

- małżonka,
- zstępnych - czyli dzieci,
- wnuki, prawnuki oraz dalsze pokolenia,
- rodziców,
- rodzeństwo, a także ich zstępnych.

Wymienieni spadkobiercy podzieleni zostali na cztery grupy, dzięki którym określa się kolejność dziedziczenia.

Pierwszą grupę posiadającą pierwszeństwo w dziedziczeniu, stanowią małżonek oraz dzieci spadkodawcy, a także zstępni dziecka, jeżeli nie dożyło ono otwarcia spadku. Jeśli brak jest takich osób, bądź nie chcą lub nie mogą one dziedziczyć, wtedy prawa do spadku zostają przeniesione na drugą grupę, do której należą powtórnie małżonek, a także rodzice spadkodawcy, a w przypadku ich braku: rodzeństwo i zstępni rodzeństwa - gdy rodzeństwa w chwili otwarcia spadku zabrakło. Jeżeli natomiast zmarły nie posiada żadnego krewnego z wyżej wymienionych grup, wtedy do dziedziczenia włączeni są dziadkowie spadkodawcy bądź ich zstępni, a także pasierbowie zmarłego. Warto również wspomnieć, że małżonkowie pozostający w separacji, nie dziedziczą po sobie ustawowo.

Ostatnią już grupę, która uprawniona jest do udziału w podziale spadku, w sytuacji braku członków z poprzednich grup, stanowią: gmina, którą spadkodawca ostatnio zamieszkiwał lub Skarb Państwa.

Gdy spadkobiercy zostaną określeni oraz przyjmą spadek, są wówczas zobowiązani zapłacić odpowiedni podatek. Z obowiązku tego zwolnieni są członkowie najbliższej rodziny, tj. małżonek, zstępni, wnuki, rodzice, dziadkowie. Powinni oni jednak w ciągu sześciu miesięcy od chwili powstania obowiązku podatkowego złożyć u naczelnika urzędu skarbowego druk SD-Z2. W przypadku jego niezłożenia, powstaje obowiązek zapłacenia podatku. Przywilej ten nie przysługuje pozostałym spadkobiercą i dalszym członkom rodziny.

Ważne aby przed przyjęciem spadku sprawdzić również księgi wieczyste, w celu upewnienia się czy nieruchomość nie jest obciążona długami. Dopełnienie wszelkich formalności związanych z przyjęciem spadku oraz z aktualizacją księgi wieczystej, umożliwi swobodne dysponowanie nabytą nieruchomością.

*Źródło: http://www.administrator24.info*

*Paulina Marczak*

# Monitor optymizmu inwestycyjnego

Izba Zarządzających Funduszami i Aktywami przeprowadziła badanie internetowe na temat monitorowania optymizmu inwestycyjnego. W badaniu wzięło udział 487 Polaków. Grupa docelowa to osoby w wieku 30-65 lat, posiadająca obecnie produkty finansowe i różnorodne inwestycje. Wyniki badań ukazały, iż blisko 50% Polaków nie wiedziało czy rok 2016 był odpowiedni na dokonanie jakichkolwiek inwestycji na rynku.

Indeks optymizmu inwestycyjnego został obliczony w wyniku analizy odpowiedzi uzyskanych na pytanie „Czy w Pana/Pani opinii obecnie jest dobry czas na inwestowanie?" Optymizm inwestycyjny ukazywany jest za pośrednictwem skali od -100 do +100. W styczniu ubiegłego roku wskaźnik optymizmu inwestycyjnego kształtował się na poziomie –9, natomiast w marcu –4. Oznacza to neutralne nastawienie Polaków do inwestycji.

Na optymizm inwestycyjny przedsiębiorców wpływa szereg aspektów. Elementy zachęcające do inwestowania to: posiadanie wolnych środków, chęć uzyskania zainwestowanych pieniędzy oraz sytuacja gospodarcza w kraju. Natomiast aspektami demobilizującymi działania inwestycyjne są: sytuacja w Polsce i na świecie, brak wolnych środków oraz stan giełdy.

Polacy najczęściej oraz najchętniej inwestują w nieruchomości (51%), kruszce (28%) waluty (25%). Według IZFiA wybór nieruchomości jako obiektu inwestycyjnego może wiązać się z programem „Mieszkanie dla młodych" oraz tym zmianami szykującymi się na rynku nieruchomości.

Według Prezesa GPW należy dążyć do budowania systemu zachęt do długoterminowego oszczędzania, co za tym idzie wprowadzenia ulg podatkowych lub zwolnień z podatków dochodowych dla inwestorów

*Źródło:* http://www.izfa.pl/download/file/id/1003/n/monitor-optymizmu-inwestycyjnego-ii-fala-badania-marzec-2016.

*Martyna Musiał*

# Nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego w drodze zasiedzenia

W dniu 9 grudnia 2016 roku Sąd Najwyższy uchwalił, że posiadacze samoistni, tj. osoby, które władają nieruchomością jak właściciel, mogą nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia. Do tej pory orzecznictwo w tym zakresie było różne, choć przeważało rozstrzygnięcie dopuszczające zasiedzenie. Uchwała Sądu Najwyższego jest korzystna dla posiadaczy samoistnych i ujednolici rozstrzyganie podobnych spraw.

Nabycie prawa przez zasiedzenie, tj. wskutek upływu czasu wykonywania posiadania, będzie wymagało samoistnego posiadania przez 20 lat w przypadku dobrej wiary, a w razie złej wiary 30 lat.

Uchwała sprawia, że sprawy rozstrzygane będą na korzyść posiadaczy samoistnych, tym samym Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego to prawo będzie tracić.

Nabycie prawa własności przez posiadacza samoistnego występuje wówczas, gdy z nieruchomości jak właściciel korzysta osoba, która posiada tytuł prawny do sąsiedniej działki. Spowodowane jest to brakiem wiedzy o miejscu przebiegu granic między działkami. Niedopilnowanie tej kwestii przez właściciela w momencie przekazania użytkownikowi wieczystemu oraz późniejszy brak kontroli granic między działkami podczas trwania użytkowania wieczystego świadczy o zaniedbaniach.

Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego mają wystarczająco dużo czasu na kontrolowanie tych spraw i podjęcie ewentualnych kroków prawnych. Gdy zaniedbają one te obowiązki, dopuszczalne jest nabycie przez posiadaczy samoistnych praw własności do takich nieruchomości w drodze zasiedzenia.

*Źródło: http://inwestycje.pl*

*Aneta Bil*

# Remont mieszkania czy nielegalne przedsięwzięcie?

Przed rozpoczęciem remontu należy zawsze upewnić się, czy zaplanowane prace budowlane będą wykonywane zgodnie z prawem. W ówczesnych czasach coraz więcej prac remontowych musi zostać zgłoszona w odpowiednim urzędzie (tj. urząd miasta bądź starostwo) lub zobowiązana jest uzyskać odpowiednie pozwolenie. Występuje również konieczność uzyskania pozwolenia na budowę, a tyczy się ona remontu wszelakich zabytków.

Zgłoszenie prac budowalnych jest koniecznością podczas tynkowania ścian zewnętrznych, malowania elewacji, instalacji bramy wjazdowej, burzenia ścian działowych, tynkowania wnętrz, wymiany grzejników, modernizacji kotłowni czy wstawienia okna dachowego bądź jego zamurowanie. Z kolei do prac remontowych, które wymagają zdobycia pozwolenia zalicza się m.in.: wymiana więźby dachowej, dobudowa garażu, dobudowa tarasu, dobudowa ganku, rozbudowa, czy przebudowa poddasza, wyburzenie ściany nośnej oraz pogłębienie piwnicy.

Jak wcześniej wspomniano bezwzględnie potrzebne jest pozwolenie na wszystkie prace budowlane, które dotyczą remontu obiektu znajdującego się w rejestrze zabytków. Uzyskanie pozwolenia nie jest jedyną niezbędną czynnością, ponieważ wykonywanie najmniejszych prac remontowych przy zabytkach wymaga także uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków wszelkich zezwoleń. Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń, wszystkie prace muszą być wykonywane z zaleceniami konserwatora, a także prowadzone przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz odbyły jakąkolwiek praktykę w kwestii konserwacji zabytków.

Źródło:http://muratordom.pl/budowa/remont-domu/remont-domu-pozwolenie-zgloszenie,23_7001.html

*Ewa Sikora*

# Sprzedaż działek leśnych - co może stać na przeszkodzie?

Od 30 kwietnia 2016 roku możemy mieć problem ze sprzedażą działek leśnych. Jest to efektem nowelizacji ustawy o lasach z dnia 13 kwietnia 2016 roku. Zgodnie z jej treścią prawo pierwokupu do nieruchomości oznaczonych skrótem Ls w ewidencji gruntów i budynków, posiadają Lasy Państwowe. Mimo oznaczenia Ls, czyli lasy na działkach tych mogą znajdować się domki letniskowe, fabryki, a także wille.

Przywołana wyżej nowelizacja w art. 37a przewiduje trzy przypadki, w których Lasy Państwowe posiadają prawo pierwokupu gruntów leśnych, lasów oraz działek leśnych.

Pierwszym z nich są nieruchomości, które zostały oznaczone jako las w ewidencji gruntów i budynków. Kolejnym przypadkiem są tereny, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź też w decyzji o warunkach zabudowy, zostały przeznaczone do zalesienia. Trzecim punktem są nieruchomości, które zostały objęte planem urządzania lasu lub decyzją wydaną przez starostę określającą zadania gospodarki leśnej dla lasów rozdrobnionych.

Gdy działka, którą chcemy sprzedać wpisuje się w jeden z tych trzech przypadków, transakcja będzie przeprowadzana dwuetapowo.

Początkowo strony muszą zawrzeć wstępną, warunkową umowę. Następnie informację o transakcji notariusz przekazuje Lasom Państwowym, które mają miesiąc na podjęcie decyzji w sprawie skorzystania z prawa pierwokupu. Jeśli w tym czasie nadleśnictwo nie wyrazi chęci nabycia nieruchomości, zawarta wcześniej umowa wstępna dochodzi do skutku.

Inaczej sprawa wygląda, gdy Lasy Państwowe zgłoszą chęć nabycia. W tym przypadku przystępują do transakcji i nabywają nieruchomość po wcześniej ustalonej przez strony cenie. Mają jednak możliwość skierowania wniosku do sądu o ustalenie, czy zapłacona przez nich cena była naprawdę rynkowa.

Zawarcie umowy naruszającej prawo pierwokupu jest nieważne, a dodatkowo grozi dotkliwymi sankcjami. Dodatkowo, w związku z obowiązującymi przepisami, notariusze często przed rozpoczęciem transakcji żądają zaświadczenia, mówiącego o tym, że działka, która ma być przedmiotem transakcji nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu, co też w pewnym stopniu utrudnia sprzedaż.

*Źródło:http://www.rp.pl/Nieruchomosci/305129862-Dzialki-lesne-lasy-i-grunty-lesne---wiecej-biurokracji-przy-sprzedazy.html#ap-3*

*Anna Ligus*

# Dlaczego kwalifikacja nieruchomości jest istotna?

Podstawowy problem, który pojawia się w praktyce rozliczeń podatków od nieruchomości dotyczy prawidłowego ustalenia przedmiotu opodatkowania, szczególnie tego, czym z punktu widzenia opodatkowania w ogóle jest dany obiekt: budowlą czy budynkiem. Pomijając fakt, iż wbrew pozorom nie wszystkie obiekty podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, określenie właściwych kategorii obiektów jest niezmiernie ważne, ponieważ decyduje to o wysokości płaconego podatku. Ma to źródło w konstrukcji podstawy opodatkowania budynków oraz budowli. Gdy mowa o budynku - wysokość podatku jest zależna jedynie od jego użytkowej powierzchni, natomiast w przypadku budowli - od wartości z daty, która wyznacza powstanie podatkowego obowiązku. Ustalenie przedmiotu opodatkowania jest niejednokrotnie wyjątkowo skomplikowane ze względu na możliwości wznoszenia obiektów, które ograniczone są w zasadzie tylko wyobraźnią projektantów. W rezultacie tylko w ostatnim czasie powstało tak wiele konstrukcji, które wyznaczają nowe kategorie obiektów, iż trudno jest od razu ocenić, czym są one z punktu widzenia podatku od nieruchomości.

*Źródło: www.gazetaprawna.pl*

*Karina Parkitna*

# Miejsce zamieszkania a meldunek

Obowiązek meldunkowy w Polsce istnieje od 1974 roku i dotyczy każdego obywatela. Obowiązek ma zostać zniesiony 1 stycznia 2018 roku. Do tego czasu mają zostać wprowadzone kompleksowe zmiany w przepisach prawa a także odpowiednie dostosowanie systemów teleinformatycznych, które obsługują rejestry państwowe bazujące na obowiązku meldunkowym. Od 2018 roku obywatel sam podejmie decyzję czy chce podać swój adres pobytu. Będzie mógł to zrobić elektronicznie lub osobiście w urzędzie gminy. Regulacje będą dotyczyć obywateli polskich oraz państw UE, przebywających w danym lokalu dłużej niż 3 miesiące. Osoby spoza państw UE przebywające na terytorium Polski dłużej niż 14 dni, będą zobowiązane do rejestracji adresu faktycznego miejsca pobytu.

Planując przeprowadzkę za granicę warto sprawdzić jak wygląda w danym państwie obowiązek meldunkowy. U naszych najbliższych zachodnich sąsiadów - Niemczech istnieje obowiązek meldunkowy, jeżeli planowany pobyt jest dłuższy niż 3 miesiące. Należy to zrobić w najbliższym lokalnym urzędzie do 7 dni od daty przybycia.

Kolejnym krajem, do którego często wyjeżdżają młodzi ludzie jest Holandia. Są tam dwie możliwości meldunku, jako mieszkaniec czasowy lub rezydent. W czasie rejestracji potrzebny jest dowód tożsamości oraz umowa najmu mieszkania. Osoba meldująca się otrzymuje numer podatkowo-ewidencyjny BSN, który jest niezbędny np. do korzystania z opieki medycznej.

W niektórych państwach Europy nie ma obowiązku meldunku, są to między innymi Wielka Brytania, Francja czy Irlandia. W niektórych sytuacjach, jak np. podjęcie stałej pracy, wymagane jest potwierdzenie adresu, jednak w tych przypadkach wystarczy rachunek za prąd lub umowa najmu.

W zależności od kraju możemy spotkać się z różnymi wymogami dotyczącymi zameldowania. Na pewno warto przed wyjazdem zapoznać się z prawem dotyczącym meldunku, aby nie przeoczyć terminu zgłoszenia się do odpowiedniego urzędu.

*Źródło: http://www.bankier.pl/wiadomosc/Sejm-przesunal-na-2018-r-zniesienie-obowiazku-meldunkowego-3383660.html; http://www.info.clicktrans.pl/wszystko-co-musisz-wiedziec-przed-przeprowadzka-za-granice/*

*Adriana Potempa*

# Własne biuro nieruchomości - jak rozpocząć?

Biuro nieruchomości jest opłacalnym biznesem, ale jak rozpocząć przygodę z nieruchomościami?

Działalność takiego biura związana jest z łączeniem stron transakcji chcących nabyć, zbyć, wynająć lub wydzierżawić nieruchomość, braniem udziału w uzgadnianiu treści umów, prowadzeniu negocjacji, prezentowaniu obiektu itp. Każda osoba posiadająca zdolność do czynności prawnych ma możliwość założyć biuro nieruchomości.

Biuro nieruchomości może być prowadzone w formie jednoosobowej działalności gospodarczej lub spółki. Ważne jest, żeby uwzględnić, że każda forma jest regulowana odrębnymi przepisami: kodeksem cywilnym, czy przepisami kodeksu spółek handlowych. Prowadząc biuro nieruchomość konieczne jest posiadanie aktualnego ubezpieczenia OC od szkód wyrządzonych w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W przypadku wyboru właściwej formy opodatkowania nie występują duże problemy, należy wziąć pod uwagę formy prowadzenia działalności oraz oszacować wysokości kosztów i przychodów.

Obowiązkowe założenie konta ma miejsce, gdy:

- wartość jednorazowej transakcji przekracza 15.000 EUR.
- stroną transakcji jest inny przedsiębiorca,

Dobrym rozwiązaniem jest wypromowanie biura nieruchomości, zwłaszcza w dużych miastach, gdzie tego rodzaju biur jest wiele, warto więc zastanowić się nad tym, co będzie charakteryzować nasze biura. W taki sposób można zyskać przewagę na rynku lokalnym. Również pomocny jest marketing w Internecie, może skorzystać także z reklam online, np. Google AdWords.

Kupowanie, sprzedaż, wynajmowanie nieruchomości zawsze będzie potrzebne. Kluczem do sukcesu biura nieruchomości jest wysoka jakość oferowanych usług za jak najniższą cenę.

*Źródło: http://poradnikprzedsiebiorcy.pl/-jak-zalozyc-biuro-nieruchomosci*

*Aneta Buchenfeld*

# W roku 2017 zdrożeje budowa domu

Od nowego roku zacznie obowiązywać zapis rozporządzenia ministra infrastruktury, dotyczące zwiększenia energooszczędności budynków oraz redukowaniu emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Kolejne zaostrzenia będą wprowadzane od 2021 r. Zmiany te przyczynią się do zwiększenia kosztów budowy dla indywidualnych inwestorów.

Owe zmiany tyczące się warunków technicznych budowy budynków są częścią szerszej europejskiej polityki i próbą dostosowania się do przepisów UE. Kluczowy jest tutaj wskaźnik zużycia energii pierwotnej, państwu zależy aby nowo wybudowane domy zużywały mało energii oraz zmniejszyły emisję dwutlenku węgla.

W obliczu nowych wymogów inwestorzy zmuszeni są do zastosowania bardzo drogich technologii. Aby spełnić wymóg wcześniej wspomnianego współczynnika, który od roku 2017 będzie wynosił 95, a od roku 2021 – 70, dom nawet najlepiej zaprojektowany będzie musiał wspomagać się energią odnawialną.

Dr inż. arch. Miłosz Lipiński, współwłaściciel pracowni projektowej Lipińscy Domy skomentował planowane zmiany. Wspomina, że kiedyś wymyślono charakterystyki energetyczne budynków oraz świadectwa energetyczne. Miały one potwierdzać, że dom został prawidłowo wybudowany pod względem zużycia energii. Miało to być swego rodzaju kontrolowanie przestrzegania przepisów. W chwili obecnej nie ma obowiązku przedstawiania świadectw energetycznych. Wytworzyła się luka w systemie, projekty mają posiadać precyzyjne wyliczenia energetyczne, jednak w późniejszym etapie nie ma żadnych działań, które weryfikowałyby czy założenia są spełnione.

Ekspert stwierdza, że może dojść do sytuacji kiedy zmiany w prawie będą tylko teoretyczne, a do użytku będą dopuszczone budynki, w których mimo nowej technologii współczynnik zużycia energii pierwotnej nie będzie osiągnięty. Lipiński mówi w takiej sytuacji o konieczności zmiany przepisów. Sugeruje on wprowadzenie wymogu spełnienia innego współczynnika - Euco lub Ek. Pierwszy mówi o tym, jak dużo energii budynek będzie zużywał do celów ogrzewania, czyli zmierzy prawdziwą energooszczędność. Współczynnik Ek mówi natomiast o całkowitym zużyciu energii przez dom oraz bierze on także pod uwagę sprawność urządzeń grzewczych. Do takich współczynników odwołują się przepisy wielu krajów w UE. Są one bardziej konkretne i wiarygodne. Według eksperta domy powinny być podzielone na klasy energetyczne, a te potwierdzone świadectwem energetycznym lub przez kierownika budowy (zgodność z projektem). Jak, i czy w ogóle zmieni się prawo w tym zakresie, przekonamy się w 2017 roku.

*Źródło: http://www.bankier.pl/wiadomosc/Od-2017-roku-budowa-domu-bedzie-drozsza-7486214.html*

*Marta Krzemińska*

# Pośrednik nieruchomości - co warto o nim wiedzieć ?

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na skojarzeniu stron transakcji oraz na doradztwie. Pisząc „Pośrednik” możemy mieć na myśli biuro czy agencję, w których role są podzielone i

ktoś dodatkowo wszystko nadzoruje. Może to być również jednoosobowa działalność – pod warunkiem, że jeden człowiek posiada pełnię wiedzy. Do zadań pośrednika należą między innymi prowadzenie rozmów wstępnych ze sprzedającymi, kupującymi, wynajmującymi i najemcami, przygotowanie i upowszechnienie oferty, prezentacja nieruchomości, gromadzenie dokumentów, pisanie umowy.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest jednak niedocenianą gałęzią gospodarki. Obecnie na rynku działa kilka tysięcy biur nieruchomości. Na jednym z portali branżowych swoje oferty zamieszcza ponad 4000 agencji. Niespełna 10% z nich to biura działające w sieciach franczowych (czyli sposób na własną firmę działającą pod logo znanej marki), ale liczba ta stale się zwiększa. Do sieci franczyzowych dołączają działający już na rynku pośrednicy (ponieważ obecnie działanie w pojedynkę jest mało efektywne), pośrednicy, którzy rozpoczynają własną działalność gospodarczą (przyciąga ich gotowe know-how, rozpoznawalna marka i możliwość rozpoczęcia pewnego biznesu pod skrzydłami większego podmiotu) oraz przedsiębiorcy dla których pośrednictwo jest naturalnym uzupełnieniem obecnej działalności.

Kilkanaście czy nawet kilka lat temu klienci oczekiwali od pośrednika zupełnie czegoś innego niż to ma miejsce dzisiaj. Wraz z rozwojem Internetu przestało być problemem samodzielne wyszukiwanie nieruchomości wystawionych na sprzedaż i kontakt z oferentem. Obecnie dla klienta największe znaczenie ma oszczędność czasu jak i możliwość korzystania z kompleksowych usług w jednym miejscu. Więc obecnie praca pośrednika opiera się na dostarczeniu klientom całego wachlarza usług towarzyszących zakupowi mieszkania. Zatem agent już teraz nie tylko pośredniczy w zawarciu transakcji, ale umożliwia wybór kredytu hipotecznego, pośredniczy w ubezpieczeniu mieszkania, rekomenduje firmy remontowe, przeprowadzkowe i architektów. Jednym słowem dba o to, aby klient z deficytem wolnego czasu mógł załatwić większość czynności związanych z zakupem domu czy mieszkania w jednym miejscu.

*Źródło: http://prnews.pl/*

*Małgorzata Janus*

## Ile trwa oczekiwanie na mieszkanie z rynku pierwotnego?

Decydując się na kupno mieszkania, trzeba liczyć się z czasem oczekiwania na nie, jest pewne, że kluczy nie otrzyma się z dnia na dzień. Załatwianie wszystkich formalności wiąże się z pochłonięciem dużej ilości czasu. Po pierwsze trzeba przeanalizować swoją sytuację finansową, mając wystarczającą kwotę pieniędzy zakup mieszkanie okaże się szybszy i łatwiejszy. Jednakże większość osób mających zamiar kupić własne mieszkanie nie posiada odpowiedniej sumy gotówki, dlatego też powinni udać się do banku w celu określenia swojej zdolności kredytowej. Jeśli uda się ustalić z agentem koszt kredytu, wysokość rat, następnym krokiem powinno być zapoznanie się z procedurą przyznawania kredytu. Posiadając wiedzę na ten temat, winno się poszukać lokum, sprawdzić okolice mieszkania, infrastrukturę, połączenia komunikacyjne.

Po wyborze odpowiedniej oferty mieszkaniowej zachodzi potrzeba doinformowania się na temat szczegółów inwestycji oraz o terminie, w którym przewiduje się jej zakończenie, a także kiedy nastąpi przeniesienie praw własności. Informacje te zawarte są w prospekcie ogólnym, który jest dostępny dla każdego nabywcy. Znajdują się tam także informacje na temat standardu wykończenia lokalu oraz o rozkładzie instalacji w tym lokum. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż deweloperzy rozpoczynają sprzedaż mieszkań na początkowym etapie budowy, ciężko znaleźć mieszkanie po zakończonej już inwestycji. Warto uzyskać informacje czy mieszkania są wykończone, czy w stanie surowym. Jeśli chcemy szybko zamieszkać w nowym mieszkaniu, należy wybrać pierwszy wariant.

Przed podpisaniem aktów własnościowych, inwestor może pokazać nam dwie różnorodne umowy-rezerwacyjna i przedwstępna. Umowa rezerwacyjna ma na celu zapewnienie dewelopera, że jest popyt na daną nieruchomość, dzięki temu budowa może dokładnie zostać zaprojektowana. Podczas zawarcia takiej umowy, konsument musi dokonać opłaty, która w razie niewybudowania danej inwestycji, będzie zwrócona. Umowa przedwstępna to umowa, która jest zawarta przed umową ostateczną. W zależności od zawartej umowy, nabywcy będą przysługiwać różne roszczenia. W umowie rezerwacyjnej możliwe jest jedynie odszkodowanie, natomiast w umowie rezerwacyjnej można egzekwować umowy przyrzeczonej. Okres przyznawania kredytu może toczyć się nawet do półtora miesiąca. Gdy nasz wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony, zostaje tylko podpisanie umowy. Zakup nowego mieszkania na pierwotnym rynku, wiąże się z kredytem w transzach, który zostaje rozpoczęty przed podpisaniem aktu własnościowego.

*Źródło: http://serwisy.gazetaprawna.pl/*

*Justyna Kot, Kinga Kubik*

## Europejski rynek nieruchomości komercyjnych w 2017 r.

Z najnowszej analizy opracowanej przez dział Europejskich Rynków Kapitałowych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield wynika, że w bieżącym roku 2017 dynamika inwestycyjna w Europie na rynku nieruchomości komercyjnych będzie utrzymana na wysokim poziomie, Spowodowane to będzie przede wszystkim spadkiem cen obligacji oraz zaintere-

sowaniem inwestorów inwestycjami o niskim ryzyku, które ze względu na bezpieczeństwo gwarantują wzrost.

Według podanych analiz w Europie Zachodniej stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości spadną o 30-40 punktów bazowych, z kolei czynsze odnotują wzrost o 2-3%, a wolumen transakcji inwestycyjnych wzrośnie o 6% w skali całego kontynentu. Azja natomiast w 2017 r. może wyprzedzić Amerykę Północną biorąc pod uwagę wielkości zainwestowanego kapitału na europejskim rynku. Europejscy inwestorzy nie zostaną jednak daleko w tyle i również poszukiwać będą inwestycyjnych okazji na nowych rynkach, aby zapewnić sobie najlepsze możliwości.

Raport wskazuje także, że najkorzystniejsze perspektywy zrównoważonego wzrostu proponują głównie Niemcy, Hiszpania, a także kraje nordyckie. Zainteresowaniem inwestorów cieszyć się będą również Londyn i Paryż, a także regionalne miasta Wielkiej Brytanii.

Europa Środkowo-Wschodnia zasługuje również na większą uwagę inwestorów. Region ten oferuje nie tylko atrakcyjne stopy kapitalizacji, ale przede wszystkim szansę szybszego wzrostu. Ożywienie gospodarcze przekłada się na wzrost czynszu w tej części Europy. Z kolei wyższy wzrost konsumpcji na tym terenie w porównaniu do innych krajów kontynentu wzmaga popyt i przyczynia się do podwyższenia się czynszów we wszystkich rejonach, który w przypadku Bułgarii, Rumunii i Węgier przekroczy średnią dla całej Europy.

*Źródło:https://ceo.com.pl/europejski-rynek-nieruchomosci-komercyjnych-w-2017-r-33119*

*Klaudia Roczew*

# Podsumowanie roku 2016 na rynku domów

Rok 2016 był całkiem dobrym rokiem na rynku domów. Popyt na domy był bowiem na wysokim poziomie, ceny natomiast pozostawały stabilne. Jednakże oferowane na sprzedaż domy nie spełniały do końca oczekiwań klientów. Największe zapotrzebowanie zgłaszane było na niewielkie domy o metrażu do 150 m$^2$, nie starsze niż dziesięcioletnie oraz posiadające dobrą infrastrukturę i dogodną lokalizację.

Kupujący musieli jednak określić swoje priorytety, gdyż oferowane domy, które posiadały dogodną lokalizację były w większości dużymi budynkami z lat siedemdziesiątych – natomiast nowsze, parterowe domy powstają w większości za miastem, gdyż w pobliżu centrum nie ma już działek. Tak więc istotną kwestią dla klientów było określenie, co tak naprawdę jest dla nich ważne.

Najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się domy dla kilkupokoleniowych rodzin. Wpływ na to ma między innymi fakt, iż ich powierzchnia wiąże się zarówno z wysokimi wydatkami na remont jak i dużymi kosztami utrzymania. Najlepiej natomiast sprzedawały się nowe domy do wykończenia, o metrażu około 100m$^2$, zwłaszcza te, które były objęte programem „MdM".

Zaobserwowany został również spadek cen na rynku wtórnym, który spowodowany był znaczną podażą na rynku pierwotnym oraz dopłatami z programu „MdM". Tendencja ta prawdopodobnie utrzyma się również w 2017 roku.

*Źródło: www.rp.pl*

*Marta Orszulak*

# Zmiany w kredytach hipotecznych od 1 stycznia 2017 r.

Najważniejszymi wydarzeniami początku roku 2017 na rynku kredytów hipotecznych są zmiany, które dotyczą wkładu własnego i wznowienia przyjmowania wniosków o dofinansowanie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych". Klienci, którzy posiadają mniejsze oszczędności wciąż mogą liczyć na otrzymanie kredytu, mimo iż niektórzy kredytodawcy modyfikują oferty.

Od nowego roku rynek kredytów hipotecznych wkracza w erę konserwatywnego pożyczania. W 2014 roku rozpoczął się cykl stopniowego podnoszenia wymogów, dotyczących minimalnego wykładu własnego. Komisja Nadzoru Finansowego, chcąc przekonać banki do usunięcia z oferty produktów, w których klient miał możliwość otrzymać finansowanie na całą wartość kupowanej nieruchomości (w niektórych przypadkach na ponad 100 proc. ceny), nakazała sukcesywne wprowadzanie limitów minimalnego zaangażowania kredytobiorców. Jedna piąta ceny mieszkania miała być ostatecznym poziomem.

Kredyt z 10-procentowym wkładem nadal będzie dostępny, ale skrócił się wykaz banków, które są gotowe kredytować 90% wartości inwestycji. Warto zaznaczyć, iż brak koniecznego wykładu własnego wiąże się z zwiększonym obciążeniem dla kredytobiorcy.

Gotówka nie musi być jednym źródłem wkładu własnego. Komisja Nadzoru Finansowego w 2015 r. nadmieniła bankom, że równoznaczną rolę mogą również odegrać rezerwy zgromadzone w III filarze emerytalnym. Kredytodawca z powodzeniem może także zaakceptować pieniądze zamrożone na IKE lub IKZE, przy odpowiednio skonstruowanej umowie. Jest możliwe, aby banki przyjęły jako wykład własny zaliczki wpłacone deweloperowi lub zbywcy mieszkania oraz udokumentowane koszty budowy, zakupionych materiałów, czy np. uzbrojenia miejsca, w którym będzie wznoszony budynek. Posiadana działka, wartość ziemi również może zostać zakwalifikowana przez bank jako część wkładu klienta w inwestycję w momencie starania o kredyt budowlany.

Ponowny nabór wniosków o dofinansowanie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych"

ruszył 2 stycznia. Dopłata może pozwolić na pokrycie części lub całości wymaganego wkładu własnego, w zależności od ceny mieszkania, liczby dzieci wychowywanych przez kredytobiorców.

Ponad 370 mln zł jest do rozdysponowania dla osób, które chcą zakupić lokal w 2017 r., jednocześnie spełniając warunki uprawniające do otrzymania dopłaty. Wniosek o dofinansowanie należy złożyć wraz wnioskiem kredytowym.

Z ubieganiem się o dopłatę nie warto czekać. W 2016 r. środki zostały rozdysponowane w ciągu trzech miesięcy, a w tym roku zainteresowanie programem „MDM" może być jeszcze większe.

*Źródło:http://www.bankier.pl/wiadomosc/Zmiany-w-kredytach-hipotecznych-od-1-stycznia-2017-r-7491543.html*

*Luiza Mędrek*

# Odwrócona hipoteka w Polsce, konieczne regulacje na wzór brytyjski

Według danych udostępnionych przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych, w Polsce podpisano do tej pory ok. 400 umów na hipotekę odwróconą. W porównaniu do brytyjskiego rynku nieruchomości, gdzie podpisanych zostało 400 000 umów, wynik ten jest bardzo niski.

Odwrócona hipoteka oferuje dwie możliwości: odwrócony kredyt hipoteczny, który niestety nie jest używany w praktyce oraz dożywotnie świadczenie pieniężne. W Wielkiej Brytanii rynek ten ma bardzo długą tradycję, bo już prawie 25 lat. Rozwinięte są usługi doradcze w tym zakresie oraz gospodarowania finansami na emeryturze.

To właśnie Wielka Brytania ma największy rynek odwróconej hipoteki w Europie. Od początku istnienia tego rozwiązania (1991 rok) do 2015 roku, brytyjscy emeryci otrzymali od instytucji finansowych ponad 17 miliardów funtów. Mimo takich ilości podpisanych umów, brytyjski rynek ma wciąż ogromny potencjał. Ponad 80% emerytów posiada własną nieruchomość, co daje wynik 1,4 biliona funtów.

Co sprawia, że w Polsce odwrócona hipoteka nie cieszy się takim zainteresowaniem? Ogromna liczba wyłudzeń, oszustwa, mentalność polskich seniorów. To wszystko składa się na niechęć jaką darzy się to rozwiązanie.

W Wielkiej Brytanii instytucje finansowe, mają szereg wymogów, zasad i zaleceń, które przyświecają im przy kontakcie z emerytami. Instytucja musi poinformować o wszystkim, zaczynając od warunków finansowych, po konsekwencje dla rodziny i własnego stanu psychicznego. W Polsce Zasady Dobrych Praktyk nie mają długiej tradycji, ustalono je dopiero w 2012 roku, nie ma jednak wymogów, które nakazałyby stosowanie ich wszystkim instytucjom finansowym (obecnie zalecają się do nich tylko dwie największe).

W 2014 roku rząd Wielkiej Brytanii przeprowadził reformę w sprawie emerytur. Udostępnił seniorom wiele możliwości co do ich oszczędności, wprowadził fachowe doradztwo. Dla osób, które źle określiły długość swojego życia i nie posiadają już środków finansowych, idealnym rozwiązaniem jest właśnie odwrócona hipoteka. W Polsce również potrzebujemy zmiany w ustawie i wprowadzenia doradztwa. Seniorom powinno przedstawiać się wszystkie rozwiązania, które pomogą im godnie żyć. Niestety społeczeństwo Europy starzeje się, a polscy emeryci nie zdają sobie sprawy, jak zbawienna może okazać się dla nich odwrócona hipoteka.

*Źródło: www.rp.pl*

*Dawid Trzcina*

# Polacy w czołówce – kupujemy najwięcej mieszkań w Europie

Według danych NBP używane mieszkania są o 22% tańsze od nowych. W ostatnim roku za metr używanego lokum trzeba było zapłacić 3870 zł., natomiast cena nowego mieszkania kształtowała się w granicach 4700 zł. (dane na podstawie statystyk z 10 wybranych miast Polski). Zakup nowego mieszkania wiąże się z zainwestowaniem dużych środków w wykończenie. Używane mieszkania również wymagają nakładów finansowych, ale jedynie w zakresie odświeżenia, nie gruntownego remontu. W ubiegłym roku co czwarte mieszkanie w Europie zostało sprzedane przed biura deweloperskie, w Polsce co drugie mieszkanie.

Nowe lokale mają wyższy standard, daje to przekonanie kupującym, że w przyszłości, inwestycja ta będzie przybierała na wartości. Mieszkania wtórne najczęściej budowane są w „wielkiej płycie", dlatego też nie są tak chętnie kupowane, szczególnie przez młode osoby. Zgodnie z podanymi przez Eurostat informacjami, w 2015 roku 44% wszystkich transakcji, które zostały zawarte na rynku rodzimym, to transakcje nowymi mieszkaniami. Wskaźnik ten jest o 11% wyższy niż w roku 2010. Potwierdza to, że w Polsce występuje boom na rynku deweloperskim. W 2016 roku zostały pobite kolejne rekordy rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych, jak również liczby sprzedanych nowych mieszkań. Aby zrozumieć, dlaczego polski rynek nieruchomości osiąga tak wysokie wyniki, trzeba przyjrzeć się raportom GUS.

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny mamy obecnie do czynienia z deficytem jakościowym. Instytucja wyróżnia trzy rodzaje mieszkań substandardowych. Pierwsza grupa: z jednym mieszaniem i jedną izbą (wybudowane przed 1979), bez kanalizacji (wybudowane przed 1945), bez wodociągów (wybudowane przed 1971). Druga grupa to mieszkania, które nie mają dostatecznego wyposażenia w instalacje (niezaliczone do grupy pierwszej). Grupa

trzecia obejmuje mieszkania nadmiernie zaludnione, gdzie jeden pokój przypada na trzy lub więcej osób. Z wyników Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku wynika, że problemy te dotyczą ok. 3,3 mln osób w Polsce.

*Źródło: www.forbes.pl; www.otodom.pl*

*Elżbieta Stolarska*

# Prawidłowa gospodarka odpadami komunalnymi w naszych rękach

Jednym z najważniejszych elementów polityki proekologicznej jest prawidłowa gospodarka odpadami, w tym segregacja odpadów komunalnych. Ważna okazuje się świadomość ekologiczna mieszańców dotycząca codziennego gromadzenia i przechowywania śmieci, która wpływa na prawidłową gospodarkę odpadami i zaczyna się właśnie w gospodarstwach domowych. Szczególne znaczenie podczas gospodarki odpadami odgrywają odpady komunalne, które powstają w gospodarstwach domowych.

Do dnia 1 lipca 2013 roku w Polsce system gospodarki odpadami w Polsce opierał się na zasadach wolnego rynku. Zgodnie z obowiązującym wówczas prawem, każdy właściciel nieruchomości zobowiązany był do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych z jednym z przedsiębiorców oferujących takie usługi na rynku. Zgodnie z Ustawą z dnia 31 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011, poz. 897 z późniejszymi zmianami) gminy przejęły obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych.

Różnorodność odpadów komunalnych powoduje, że segregacja śmieci nie jest łatwa. Dla przykładu opakowanie po mleku, które obecnie jest tak popularne, w 53% to papier, 4% odpad biodegradowalny, 1% metal oraz w 14% odpad inny niż wymienione, a zepsute owoce to jedynie 86% odpadów biodegradowalnych. Kolejnym przykładem jest butelka po wodzie, gdzie 93% stanowią tworzywa sztuczne. Warto jednak się jej nauczyć, gdyż z jednej strony, będzie to z pożytkiem dla środowiska i dla naszych portfeli, z drugiej natomiast, trzeba wziąć pod uwagę, że jeśli nie będziemy się wywiązywać z założeń Unii Europejskiej dotyczących ilości segregowanych śmieci, opłaty za ich wywóz będą wyższe.

Segregacja i recykling odpadów pozwala na przetworzenie i wykorzystanie surowca wtórnego na nowe materiały, oszczędzanie miejsca na składowanie, ograniczenie ilości wprowadzonych szkodliwych trudno ulegających rozkładowi odpadów, oszczędzanie zużycia energii, ograniczenie zużycia surowca naturalnego, ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery oraz ograniczenie ilości ścieków i odpadów. Dlatego ważne jest, aby wszyscy mieszkańcy zdali sobie sprawę z faktu, iż właściwa gospodarka odpadami, w tym ich segregacja w gospodarstwach domowych wpływa pozytywnie i jest warunkiem prawidłowej gospodarki odpadami w Polsce.

*Źródło:* Plewa M., Giel R., Klimek M., *Analiza porównawcza gospodarki odpadami w Polsce i innych krajach europejskich*, Logistyka nr 6, 2014, s. 8748-8758.

Spigarska E., *Różnorodność metod ustalania opłaty za odpady i zasad segregacji odpadów na przykładzie miast wojewódzkich jako jeden z problemów systemu gospodarowania odpadami*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Research Papers of Wrocław University of Economics nr 329, 2014, s. 250-260.

http://cube_prim93.eu.interiowo.pl/ochr_srod.htm.

http://s3.egospodarka.pl/grafika2/segregacja-smieci/Polacy-a-segregacja-odpadow-123638-900x900.jpg.

*Marcin Majdzik*

# Umowa przedwstępna kupna nieruchomości

### Czym jest?

Umowa przedwstępna jest oświadczeniem obu stron, że w przyszłości zostanie zawarta umowa przyrzeczona na określonych warunkach. Daje to pewność, że dojdzie do obrotu, natomiast kupujący ma czas, aby np. zgromadzić środki pieniężne na zakup nieruchomości. Dla sprzedającego czas także może być istotny, ponieważ pozwoli np. na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości albo odrolnienie jej. Poza tym na mocy umowy przedwstępnej, w przypadku gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, może dochodzić przysługującego mu odszkodowania lub zmusić do jej sfinalizowania przed sądem.

### Skutki umowy

Podstawowym następstwem zawarcia umowy przedwstępnej jest to, że w przypadku, gdy jedna ze stron uchyla się przed jej zawarciem, druga może skorzystać z przewidzianych przez prawo roszczeń. Jeżeli jedna ze stron umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga może żądać naprawy szkody jaką poniosła w związku z tym, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony transakcji mogą w tejże umowie odmiennie określić zakres odszkodowania.

Powyższy skutek jest skutkiem słabszym, który polega na dochodzeniu szkody, jaką strona poniosła. Ogranicza się ona do tzw. ujemnego interesu umownego co znacznie ogranicza jej znaczenie. Bardziej odpowiednim rozwiązaniem będzie wprowadzenie do umowy stosownej kary umownej.

Drugi silniejszy skutek jaki przewiduje prawo, to roszczenie o zawarcie umowy przed sądem. Wyrok wydany w takiej sprawie przez sąd zastępuje oświadczenie woli nierzetelnego. Zastosowanie tego przepisu wiąże się jednak

z zachowaniem odpowiedniej formy umowy.

W polskim prawie umowa przenosząca własność nieruchomości musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Dlatego też, aby było możliwe dochodzenie opisanego powyżej skutku umowy przedwstępnej, konieczne jest zawarcie jej w formie aktu notarialnego.

*Źródło: https://www.krn.pl/artykul/umowa-przedwstepna-kupna-nieruchomosci,2760?p=1*

*Joanna Kierat*

# Wyższy wkład własny przy kredycie hipotecznym w 2017 roku

W związku z wydaną w 2014r. rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego minimalny wkład własny przy kredycie hipotecznym wzrasta do 20%. Zgodnie z jej założeniami wskaźnik wymaganego minimalnego wkładu rósł stopniowo z roku na rok o 5%.

Wkład własny stanowią środki, które kredytobiorca wnosi na poczet kredytu hipotecznego lub mieszkaniowego. Jego poziom określany jest przez stosunek kwoty zobowiązania do wartości zabezpieczenia. Przykładowo jeśli mieszkanie jest warte 300 tys. zł to oznacza, że minimalna wartość wkładu własnego wynosić będzie 60 tys. zł. W praktyce może to stanowić utrudnienie dla osób, które nie dysponują tak wysokimi oszczędnościami, a chcą kupić mieszkanie.

Wymóg, który stawia Komisja Nadzoru Finansowego odnośnie posiadania takiej wysokości wkładu własnego nie jest jednak ostateczny. Istnieje możliwość zaciągnięcia kredytu nawet w sytuacji, gdy posiadamy mniej pieniędzy. W takim przypadku będziemy musieli skorzystać z Ubezpieczenia Niskiego Wkładu Własnego (UNWW). Oferta ta polega na ubezpieczeniu przez bank brakującej kwoty wkładu własnego. Koszt tego ubezpieczenia zawarty jest w całkowitym oprocentowaniu kredytu i ponosi go klient. Oznacza to zwykle wzrost raty miesięcznej o kilkadziesiąt złotych. Klient płaci tą dodatkową część do czasu, aż wartość pozostałego do spłaty zobowiązania nie zejdzie do poziomu wymaganego przez KNF. Ubezpieczenie to zabezpiecza interesy banku przez określony w umowie okres. W momencie zaistnienia problemów z terminowym spłacaniem zobowiązania zostaną wypłacone środki na rzecz instytucji finansowej.

Zmiana ta nie powinna zbyt wiele zmienić na rynku, ponieważ część banków i tak kieruje się ostrożniejszą polityką. Banki udzielające kredytów z wkładem mniejszym niż 20% będą po prostu sprzedawały do nich ubezpieczenia. W połączeniu ze stale rosnącą ostrożnością banków w związku z udzielaniem kredytów może dojść do kilkuprocentowego spadku sprzedaży kredytów mieszkaniowych.

*Źródło: http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artykul/kredyty-hipoteczne-wklad-wlasny,182,0,2180278.html*

*Paulina Kukulska*

**Wydawca:**
***Koło Naukowe Menedżer Nieruchomości***

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

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

*Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości*
*dr Małgorzata Okręglicka*

**Dołącz do Nas! Zapraszamy!**