Nr 8 / 2017

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Kupujemy coraz to większe mieszkania

Rynek nieruchomości ciągle się rozwija, a zapotrzebowanie na duże mieszkania rośnie. Liczba inwestycji zakończonych oraz wydanych zezwoleń na budowę również wzrasta. Mimo, że największą popularnością nadal cieszą się mieszkania średniej wielkości, można zaobserwować wzrastającą liczbę klientów decydujących się na duże lokum.

Z raportu Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w 2015 r. mieszkanie w Polsce miało średnio wielkość 73,6 m^2. Jest to o 0,2 m^2 więcej niż w roku 2014, oraz o 2,7 m^2 więcej niż w 2010 r. Pomimo, że nadal najwięcej klientów jest zainteresowanych mieszkaniami 2-3 pokojowymi, deweloperzy wskazują na zmieniający się trend.

Z raportu GUS-u wynika, że ilość pokoi wynosił średnio 2,85 na mieszkanie. W ciągu pięciu lat liczba ta zwiększyła się do około 3,82. Wartości te są potwierdzeniem stwierdzenia, że mieszkania w nowo wybudowanych inwestycjach mają większy metraż w porównaniu do lat poprzednich.

Duży wpływ na zmiany, o których mowa, ma program Mieszkanie dla Młodych, który działa od 2014 r.. Dzięki dofinansowaniu do wkładu własnego na zakup mieszkania - większy metraż nieruchomości staje się bardziej realny. Jeżeli mamy do dyspozycji większy budżet - cena nieruchomości często nie jest już najważniejszym wyznacznikiem. Priorytetem może stać się lepsza lokalizacja czy właśnie więcej metrów kwadratowych. O wchodzeniu na pierwszy plan takich czynników świadczą wyniki badań TNS Polska. Badania te dotyczą preferencji i satysfakcji kupujących nieruchomości. Wynika z nich, że ponad 50% nabywców jest skłonnych kupić droższą nieruchomość, ale bardziej przestronną i cechującą się funkcjonalniejszym rozmieszczeniem pomieszczeń, aniżeli tańszy lokal.

Boston Consulting Group przeprowadził badania w 162 krajach i wykazał iż Polska jest w czołówce państw, gdzie standardy życia wzrastają szybciej niż poziom rozwoju gospodarki. Nie powinno dziwić, że poprawa jakości to też większe oczekiwania. Mimo, że nadal najszybciej sprzedawane są mieszkania kompaktowe (2-3 pokojowe), to bardzo widoczny jest coraz to większy popyt na duże nieruchomości.

Oczywiście nie jest to jedynie zasługa dofinansowań. Polacy są bardziej rozsądni i świadomi swoich decyzji. Myślenie perspektywiczne skłania do kupowania z myślą o przyszłości i ewentualnym powiększeniu rodziny.

Źródło: www.stat.gov.pl; www.domiporta.pl

Kamil Świątkowski

W jakich budynkach mieszkają Polacy?

58% mieszkańców Unii Europejskiej zamieszkuje w domach, a 42% w mieszkaniach. Pod tym względem Polska to przeciętny kraj, ponieważ proporcje są podobne. Natomiast w Irlandii 93% osób mieszka w domu, a 2/3 Hiszpanów żyje w blokach – podaje Eurostat.

Od prawie dziesięciu lat regularnie wzrasta odsetek Polaków, którzy mieszkają w domach. W 2006 r. było to 49,7%, a w 2016 r. już 56,3%, czyli w każdym roku wartość ta jest coraz większa. Znacznie częściej Polacy zamieszkują domy wolnostojące (91% domów) niż bliźniakach czy szeregowcach.

Dzięki danym Eurostatu można także wyciągnąć wnioski odnośnie struktury zabudowy wielorodzinnej. Prawie 80% Polaków żyje w budynkach, w których jest 10 lub więcej mieszkań. Ta wartość powoli wzrasta. W roku 2006 było to 77,8%, natomiast w 2016 r. – już 79,6%. Związane jest to z aktywnością deweloperów, którzy chętniej budują większe budynki.

W 2016 r. czterech na dziesięciu obywateli UE żyło w mieszkaniach, co czwarty mieszkał w bliźniaku lub szeregowcu, natomiast co trzeci – w domu wolnostojącym. Każdy kraj ma swoją charakterystykę jeżeli chodzi o to, gdzie i w jaki sposób mieszkają jego obywatele. Na Wyspach Brytyjskich najwięcej ludzi mieszka w domach. W Irlandii odsetek ten wynosi aż 92,8%, a w Wielkiej Brytanii jest to aż 84,7%. Duży procent obywateli żyje w taki sposób także w Norwegii (82% - choć ta do Unii Europejskiej nie

należy, ale uwzględniana jest w danych Eurostatu) i Chorwacji - 80,8%.

90% Chorwatów żyjących w domach mieszka w budynkach wolnostojących, natomiast w Wielkiej Brytanii jest to jedynie 29%. W domach wolnostojących mieszka jedynie 11% Maltańczyków i aż 97% Rumunów.

Tymczasem największa część społeczeństwa mieszka w mieszkaniach; w Estonii - 62,7%, Łotwie - 65,1% oraz Hiszpanii - 66,5%. Najbardziej prywatna zabudowa znajduje się na Malcie, gdzie aż 90% spośród mieszkających w bloku, żyje w budynku z mniej niż 10 mieszkaniami. Zupełnie odwrotnie jest w krajach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa i Estonia) oraz w Bułgarii. Tam 88-90%t mieszkańców bloków żyje w budynkach wielorodzinnych z ponad 10 mieszkaniami.

Źródło: https://homebroker.pl/

Paula Kołodziej

„Nanomieszkania" okazały się być hitem na rynku nieruchomości w Hongkongu

W Hongkongu możemy zaobserwować wyższy popyt na coraz to mniejsze mieszkania, które to ze względu na metraż zostały nazwane „nanomieszkaniami". Tak wynika z oficjalnych danych, które zostały opublikowane przez dziennik "South China Morning Post". Podnosi się liczba mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 18,5 m^2.

Jak ukazują dane tamtejszych władz – rynek mieszkaniowy w Hongkongu robi się coraz trudniejszy, na skutek zwiększonego popytu oraz niewielkiej ilości gruntów pod budowę. Mieszkania nieprzekraczające 18,5m^2 cieszą się obecnie największym zainteresowaniem. W poprzednim roku do użytku oddano ich 206, a wszystkich nowych mieszkań - 15 595. Jest to spory wzrost, bowiem w 2013 roku „nanomieszkań" przybyło tylko 83. Zgodnie z oficjalnymi prognozami w przyszłym roku aż połowa wszystkich mieszkań jakie zostaną oddane do użytku nie będzie przekraczać 37m^2. Zgodnie z danymi firmy Centaline Properties, w kwietniu tego roku ceny nieruchomości uzyskały historyczne rekordy.

W dzielnicy Hongkongu Wan Chai wśród wszystkich inwestycji jakie zostały ukończone w 2016 roku „nanomieszkania" stanowiły aż 10,8%. Wzrost cen na runku nieruchomości w Hongkongu może mieć przykre konsekwencje w przyszłości, bowiem osoby, które na chwilę obecną inwestują w „nanomieszkania" nie będą chciały mieszkać w nich na zawsze. Osoby obserwujące rynek twierdzą iż wzrost cen w końcu się skończy, a wtedy niewielka część Hongkongu zostanie zapełniona mieszkaniami zbyt małymi, aby móc poczuć się w nich komfortowo. Zastanawiające jest czy obecny „hit" z Hongkongu przywędruje też do Europy i czy Europejczycy również przyjmą „nanomieszkania" z tak wielkim entuzjazmem, spowodowałoby to rewolucje na obecnym europejskim rynku nieruchomości.

Źródło: http://tvn24bis.pl/nieruchomosci,83/nanomieszkania-hitem-na-rynku-nieruchomosci-w-hongkongu,732730.html

Aleksandra Kurzacz

Kupić czy wynająć?

Przed rozpoczęciem własnej działalności gospodarczej wielu przedsiębiorców zastanawia się nad kupnem lub wynajęciem lokalu na biuro. Zakup jest bardziej wymagającą formą, lecz inwestycja ta może przynieść większe korzyści w przyszłości.

Do tej pory na rynku najbardziej popularnym sposobem rozwiązania tej kwestii był okresowy wynajem danego lokalu. Jednak coraz więcej ofert dotyczy przede wszystkim zakupu lokalu pod biuro. Warto rozważyć tą kwestię, gdyż spłacając swoje zobowiązania kredytowe biznesmani stają się właścicielami nieruchomości, a w konsekwencji tego mogą czerpać korzyści z lokalu.

Można wymienić kilka dość istotnych zalet zakupu lokalu. Pierwszą z nich jest minimalizacja kosztów. Zestawiając ze sobą ceny zakupu i wynajmu lokalu o takiej samej powierzchni można zauważyć, że zakup staje się bardziej opłacalną formą. Ponadto zakup biura na własność wiąże się z wieloma korzyściami podatkowymi. Przedsiębiorca w związku z dokonanym zakupem ma prawo do odliczenia VAT-u. Możliwość amortyzacji nieruchomości przyczynia się do zmniejszenia obciążeń podatkowych oraz szybszego zwrotu ulokowanych pieniędzy. Przy zakupie istnieje również opcja leasingu lokalu, a co za tym idzie uzyskania korzyści finansowych.

Kupując nieruchomość na własność, w odróżnieniu od wynajmu przedsiębiorca ma pewność, że po spłacie zobowiązań lokal stanie się jego własnością. W przypadku zmiany lokalizacji bądź likwidacji firmy można wynająć lokal i nadal czerpać z niego zyski. Zakup lokalu w przeciwieństwie do najmu nie niesie za sobą żadnego ryzyka, związanego z możliwością zwiększenia się stawki najmu, a także koniecznością zmiany lokalizacji biura. Posiadanie własnego lokalu to między innymi większa stabilizacja, jak również dość pewna inwestycja na przyszłość.

Źródło:http://inwestycje.pl/raporty_nieruchomosci/Small-office-8211-czy-kupienie-biura-na-wlasnosc-w-Warszawie-jest-oplacalne-;297378;0.html

Justyna Zamora

Co zawodzi przy kupnie mieszkania?

Zakup mieszkania najczęściej wiąże się z ogromnymi obciążeniami finansowymi. Jest to decyzja z kategorii tych najpoważniejszych podejmowa-

nych w życiu. Dlatego do transakcji kupna należy podejść z należytą powagą. Tylko wtedy unikniemy wpadek i niepotrzebnego stresu. Co zawodzi najczęściej przy zakupie wymarzonych czterech kątów?

• *Przeświadczenie* „Najtańsze znaczy najlepsze", to błąd odnoszący się do braku rozeznania w rynkowych realiach. Często kierujemy się tylko i wyłącznie ceną, nie zastanawiając się czy układ mieszkania oraz jego lokalizacja sprostają naszym potrzebom. Ważną kwestią jest również koszt eksploatacji. Przed zakupem należy sprawdzić m.in. ile wynosi czynsz, wysokość opłat za wywóz nieczystości. Wszystko to składa się na koszty utrzymania mieszkania, które dostosowane powinny być do możliwości budżetu domowego.

• *Deweloper z łapanki*. Nasza niewiedza i pośpiech nie są najlepszym doradcą. Aby uniknąć nieprzyjemności związanych z wyborem naszego dewelopera należy dobrze przejrzeć rynek nieruchomości. Najprościej zasięgnąć opinii wśród naszych znajomych, bądź skorzystać z mediów społecznościowych, które mogą być źródłem informacji o naszym przyszłym deweloperze. Można także sprawdzić inwestycje od strony prawnej, której status znajdziemy w ogólnodostępnych księgach wieczystych.

• *Podpisanie umowy bez dogłębnej analizy*. Podpisanie umowy wiąże się nierozłącznie z zakupem mieszkania. Ta z kolei pisana jest przeważnie językiem urzędowym, który dla wielu osób może wydawać się niezrozumiały. Każda kwestia, która budzi nasze wątpliwości musi zostać wyjaśniona. Należy zapytać dewelopera bądź skonsultować się z prawnikiem, który wskaże nam niedozwolone klauzule.

• *Zakup bez negocjacji.* Negocjować należy z deweloperem, ale także w banku. Postarajmy się o jak najkorzystniejsze warunki przyznania kredytu oraz jego ubezpieczenia. Należy być także świadomym tego, że ostateczna cena, jaką przyjdzie zapłacić nam za mieszkanie, nie składa się z ceny ofertowej, która widnieje w ogłoszeniu, lecz z ceny transakcyjnej. Negocjacje dotyczyć mogą nie tylko poniesionych kosztów, ale również dotrzymania ustalonych terminów.

• *Odbiór mieszkania bez fachowca.* Wiadomość o odebraniu upragnionego mieszkania, może nam skutecznie przysłonić zdrowy rozsądek. Jest to ostatni etap kupna mieszkania, dlatego jeżeli nie jesteśmy specjalistami budowlanymi to należy pomyśleć o zatrudnieniu fachowca, który dokładnie obliczy metraże pomieszczeń, sprawdzi pion ścian oraz poziom podłóg, a także prawidłowość montażu okien i drzwi. Wszelkie pomiary porówna z tym, które zawarto w umowie. Zauważone usterki powinny zostać zgłoszone deweloperowi, którego zadaniem jest ich naprawa.

Jeżeli będziemy wystrzegać się przedstawionych powyżej błędów, to unikniemy niepotrzebnych nieprzyjemności. Każdą nawet najmniejszą rzecz, wywołującą niepewność, należy sprawdzić. Zaczerpnijmy wiedzy i przygotujemy się dobrze z każdego tematu, który łączy się z transakcją kupna mieszkania.

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

Adriana Potempa, Tomasz Huć

Nastąpi koniec użytkowania wieczystego - jakie będą koszty za przekształcenie w pełną własność?

Według zapowiedzi rządu na początku lipca 2017 r. ma dojść do automatycznego przemianowania użytkowania wieczystego gruntów wraz z nieruchomościami mieszkaniowymi w pełną własność z mocy prawa. Projekt ustawy na temat tej sprawy jest w dalszym ciągu na etapie prac. Wiadome jest, że uwłaszczenie nie będzie za darmo. Kto i jaki koszt poniesie?

Użytkowanie wieczyste stanowi prawo podmiotowe, które nie jest prawem własności, mimo tego, że są do siebie te prawa zbliżone.

Osoba, która użytkuje wieczyście dany grunt, nie może zarządzać nieruchomością, w taki sposób jak normalny właściciel. Główną przyczyną jest to, że omawiane prawo jest ograniczone w czasie (mimo tego, że zwykle obowiązuje przez długie okresy czasu – 99 lat, a najmniej 40 lat). Pozyskanie użytkowania wieczystego wymaga podpisania umowy w formie aktu notarialnego. Stosowny wpis musi znaleźć się również w księdze wieczystej. Grunty oddają w użytkowanie samorządy bądź Skarb Państwa.

Podmioty te w dalszym ciągu zostają właścicielami gruntów, natomiast osoba fizyczna bądź prawna, która je użytkuje, opłaca z tego tytułu corocznie opłatę.

W 2005 r. próbowano znieść użytkowanie wieczyste nadając prawną szansę w zmianę go na pełną własność lub współwłasność, lecz bezskutecznie.

Jak głosi ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego, przemiana gruntów we własność, znajdujących się pod wielorodzinnymi budynkami, wymagało wyrażenia zgody wszystkich lokatorów, którzy byli właścicielami mieszkań, co skutkowało tym, że nawet jeśli choćby jedna osoba nie wyraziła zgody, cała sprawa tkwiła w tym samym miejscu. Jedyną opcją było skierowanie sprawy do sądu, co wiązało się z wydłużeniem całej procedury.

Teraz zamiana we własność użytkowania wieczystego ma być samoczynna. Na początku był pomysł, aby taką możliwość dać wyłącznie lokatorom w budynkach wielorodzinnym, jednak po konsultacjach postanowiono, aby zakres ten dotyczył również właścicieli domów jednorodzinnych. Określono, że powyższe uregulowania dotyczą

około 1,5 mln teraźniejszych użytkowników wieczystych.

Źródło: www.bankier.pl

Justyna Kot, Kinga Kubik, Klaudia Roczew

Samowola budowlana - co zrobić w takiej sytuacji?

Z samowolą budowlaną spotykamy się bardzo często w naszym otoczeniu. Niewiele osób jednak wie, co zrobić w takiej sytuacji i jak zareagować na jawne naruszenie przepisów. Mówią one, że jeżeli dom został zbudowany niezgodnie z projektem budowlanym i odstępstwa od projektu są istotne, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego. Należy pamiętać, że zaniechanie przez inwestora tej procedury skutkuje wszczęciem postępowania, związanego z samowolą budowlaną. Jednak kiedy jest mowa o istotnych odstępstwach, a kiedy nie są one na tyle istotne, żeby rozpoczynać wspomnianą procedurę?

Przez istotne odstąpienie od projektu budowlanego należy rozumieć sytuację, w której dokonywana jest zmiana kubatury, powierzchni zabudowy oraz wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji. Do tego katalogu należą także inne modyfikacje budynku, jak chociażby zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, zmiana grubości ścian, która zwiększa powierzchnię budowy, podpiwniczenie budynku i inne. Wszystkie inne zmiany, które nie są wymienione powyżej, nie należy traktować jako istotne.

Jeżeli chcemy wprowadzić jakieś istotne zmiany w naszym projekcie potrzebujemy na nie zgody autora projektu, a także decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego przedsięwzięcia budowlanego. Gdy tych warunków nie dotrzymamy i dojdzie do samowoli budowlanej, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, określając dokładny termin, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego. Z funkcji, jaką pełni projekt zamienny wynika, że powinien zawierać przedstawienie robót budowlanych, które należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do zgodności z prawem. Ponadto projekt zamienny powinien odpowiadać projektowi budowlanemu - odpowiednio do zakresu zmian jakich dopuścił się inwestor, czyli jak daleko odstąpił od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Wynika to z art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego (Dz.U. z 2016 r., poz. 290, z późn. zm.).

W przypadku, gdy nie wykonamy w terminie obowiązków, o którym jest mowa wyżej, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję, która nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych, rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Jeżeli inwestor nie zastosuje się do decyzji wydanej przez organ nadzoru budowlanego mamy do czynienia z samowolą budowlaną.

Źródło: http://muratordom.pl/prawo/formalnosci-budowlane/co-zrobic-gdy-dom-zostal-wybudowany-niezgodnie-z-projektem-budowlanym-kiedy-mamy-do-czynienie-z-samo,132_15547.html

Klaudia Musiał

Jak rozliczyć najem, również ten wakacyjny

Jeśli wynajmujesz długoterminowo garaż, pokój, dom. Bądź w trakcie wakacji masz zamiar udostępniać mieszkanie turystom na krótkie okresy czasu i zastanawiasz się, w jaki sposób rozliczać z tego tytułu zyski? Sprawa wcale nie jest prosta. Przede wszystkim należy podjąć decyzję, czy rozliczać najem w ramach firmy, czy prywatnie. Należy też wiedzieć, iż nie zawsze mamy wybór. Wyklucza go na przykład najem wakacyjny – musi on być rozliczany w ramach gospodarczej działalności. Spory w kwestii, czy najem jest firmowy, czy też prywatny, biorą się z tego, iż nie ma sztywno określonych reguł, które pozwolą to jednoznacznie rozgraniczyć. Na tym sprawa się nie kończy. Zależnie od tego, w jaki sposób rozliczamy najem, mamy do wyboru kilka sposobów opodatkowania. Przy prywatnym najmie można zdecydować się na 8,5% ryczałt od ewidencjonowanych przychodów bądź rozliczanie podatku na ogólnych zasadach według skali podatkowej (18% bądź 32%). Ryczałt kusi niską stawką, lecz ma również wiele minusów. Ryczałt płaci się od przychodów (a nie od dochodów), w związku z tym można zapomnieć o kosztach. Podatek płacić należy nawet wtedy, kiedy najem przynosi straty. Co innego, jeżeli wybierzemy ogólne zasady. Wtedy można korzystać do woli z kosztów, odliczeń i ulg. Ryzykujemy jednak wtedy wejście w drugi próg podatkowy, a co za tym idzie zapłatę 32 procentowej daniny. Każde z rozwiązań ma wady i zalety, więc trudno jest jednoznacznie doradzić, co wybrać. Wybór zależy od indywidualnej sytuacji.

Źródło: www.gazetaprawna.pl

Karina Parkitna

Gdy trzeba sprzedać mieszkanie kupione na kredyt…

Polacy często kupują mieszkania, korzystając z kredytu hipotecznego. Zdarza się, że w trakcie spłaty kredytu musimy mieszkanie sprzedać. Całościowe uregulowanie zobowiązania nie jest jedynym wyjściem - bank może obciążyć kredytobiorcę kosztami wcześniejszej spłaty. Jakie są sposoby na wyjście z tej sytuacji i pozbycie się obciążenia?

Istnieją dwa popularne rozwiązania tej sytuacji. Jednym ze sposobów jest natychmiastowa spłata zadłużenia. Jednakże przed podjęciem tej decyzji

należy wziąć pod uwagę wszelkie formalności i jakiej kwoty środków pieniężnych potrzebujesz do uregulowania zobowiązania. Następnym krokiem jest sprawdzenie, czy wcześniejszy zwrot kredytu nie wiąże się z dodatkowymi kosztami. Istnieją banki, które potrafią naliczyć nawet 5% prowizji za spłatę kredytu we wcześniejszym czasie. W umowie kredytowej mamy jasno określone, po jakim czasie możemy zamknąć kredyt bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Czasami zdarza się, że kredytobiorca musi odczekać nawet dekadę. Gdy problem z prowizją zostaje rozwiązany wpłacamy określoną kwotę do banku i czekamy, aż bank wykreśli hipotekę z ksiąg wieczystych.

Często zdarza się, że sprzedaż mieszkania obciążonego hipoteką łączy się z niezbędną przeprowadzką. Kiedy sprzedający w nowym mieście miałby chęć zamieszkać na stałe i nabyć kolejną nieruchomość, ma obowiązek w innym banku wziąć kredyt. W przedstawionej sytuacji banki porozumiewają się w sprawie dobra swoich interesów. Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty pierwszego kredytu, a na jego miejsce do ksiąg wieczystych wpisywany jest drugi. W przypadku nadwyżki, odpowiednia kwota jest wpłacana na konto kredytobiorcy.

Sprawdzanie niezbędnych informacji oraz rzetelne przygotowanie się z zakresu informacji będą najlepszym rozwiązaniem w problematyce sprzedaży mieszkania z długiem. Niezbędne jest to, aby dowiedzieć się, jakie są wymagania banku i jakie rozwiązania będą najkorzystniejsze. Szybko podejmowane decyzje nie będą tutaj najlepszym rozwiązaniem. Nowa ustawa o kredycie hipotecznym daje możliwość uregulowania wcześniejszej spłaty kredytu. Koniecznością będzie przedstawienie przez bank oferty oraz o możliwości spłaty wcześniejszej kredytu i jego konsekwencjach. Akt prawny wchodzi w życie już w tym roku.

Źródło: http://www.polishproperty.eu/informacje/polska/29428,gdy-trzeba-sprzedac-mieszkanie-kupione-na-kredyt.html

Natalia Tajchman

NBP: Rynek pierwotny mieszkań wszedł w fazę ekspansji

NBP w kwartalnym raporcie ocenił, że w I kwartale rynek pierwotny mieszkań w 6 największych miastach Polski wszedł w fazę ekspansji. Przekroczono poziom sprzedaży mieszkań ze szczytu poprzedniego cyklu, ale aktywność ta nie generowała nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości, ani finansowym. Nie zauważono nagłych wzrostów cen, a finansowanie nadal odbywa się przy udziale znacznych nakładów własnych nabywców.

W raporcie wskazano, że podaż na rynku mieszkań równoważy się z popytem. Deweloperzy zaczynali nowe inwestycje i kontynuowali już rozpoczęte projekty, dzięki czemu - podaż mieszkań jak dotąd elastycznie dopasowuje się do wzrostu popytu. Struktura oferty mieszkań jak dotąd dobrze obrazuje strukturę popytu. W związku z tym utrzymanie elastycznej podaży to główny warunek utrzymania stabilnych cen.

Autorzy raportu zauważyli, że inwestycja mieszkaniowa (bez kosztów transakcyjnych) nadal jest opłacalna. Zakładając średnią wartość czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6 największych miastach, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej czy rentowności 10-letnich obligacji skarbowych. Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. W dalszym ciągu utrzymuję się tendencja, że obsługa kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.

W raporcie wskazano, że wzrosła wartość nowo udzielonych kredytów złotowych. "Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w złotych (bez umów renegocjowanych) wzrosła w omawianym kwartale o 10,9 mld zł, tj. o 10,2% w stosunku do poprzedniego kwartału oraz o 12,3% względem I kwartału 2016 r." - napisano.

Źródło:
http://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/1050472,nbp-rynek-pierwotny-mieszkan-wszedl-w-faze-ekspansji.html

Karolina Nierobiś

Pierwsi prywatni inwestorzy w „Mieszkanie Plus”

W rządowe lokale na wynajem zaczynają wchodzić także prywatni inwestorzy. Spółka BGKN, która jest odpowiedzialna za budowę tanich mieszkań w ramach Narodowego Planu Mieszkaniowego, przygotowuje inwestycje, które zrealizuje z podmiotami prywatnymi. Do tej pory umowy podpisała jedynie z samorządami.

BGK Nieruchomości podpisała warunkowe porozumienia z partnerami w następujących lokalizacjach: Gdynia, Warszawa, gmina Kobierzyce, Pruszków. Obejmują one niecałe cztery tysiące mieszkań. Porozumienia z prywatnymi partnerami otwierają drogę do zdobycia niezbędnych zgód i rozpoczęcia budowy.

BGK Nieruchomości zaznacza, że projekty po wynajęciu muszą być rentowne, a zarabiać mają na nich również prywatni partnerzy, choć nie mogą się oni spodziewać tak wysokich zysków, gdy lokale kupują nabywcy indywidualni w przypadku zadań komercyjnych.

W zamian za mniejsze koszty oraz pewną sprzedaż, inwestorzy w porozumieniu z BGKN zgadzają się na obniżenie marży w projektach, które realizowane są w programie „Mieszkanie Plus”. Mają to być marże brutto poniżej 10% - tak potwierdza wiceprezes BGKN.

Spółka zdobyła już praktykę, jak współpracować z wolnym rynkiem, budując na wynajem Fundusz Mieszkań przez ostatnich kilka lat. Obecnie BGKN jest w trakcie przygotowywania się do podpisywania następnych umów inwestycyjnych. Szacuje się, że ma być ich kilkanaście w ciągu jednego miesiąca.

Źródło: http://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/1050830,w-mieszkanie-plus-zaczynaja-wchodzic-prywatni-inwestorzy-znamy-pierwsze-lokalizacje.html

Aneta Bil, Kinga Kubik

Wpływ zwiększonej liczby przyjazdów mieszkańców Ukrainy na polski rynek nieruchomości

Zauważa się, że coraz więcej obywateli Ukrainy przybywa na teren Polski by podjąć pracę dorywczą. Taki wzrost popularności polskich mieszkań wśród osób zza wschodniej granicy bierze się najprawdopodobniej z niestabilnej sytuacji polityczno-gospodarczej w tym kraju, która skłania część osób do inwestowania lub wręcz wyprowadzki poza granice ojczyzny. Szacuje się, że w Polsce czasowo może przebywa ponad 2 miliony Ukraińców, którzy starają się o pobyt. W 2016 r. ponad milion stanowisk pracy zostały obsadzone właśnie przez pracowników ukraińskich. Tym samym, wraz z napływem cudzoziemców, rośnie popyt na nieruchomości, co przełożyło się na 16 procentowy wzrost liczby nieruchomości lokalowych kupionych w Polsce przez cudzoziemców. Zauważalnie większy wzrost jest widoczny w mieszkaniach aniżeli w lokalach użytkowych. Oszacowano, że łączna suma powierzchni lokalnych kupionych przez nabywców z Ukrainy to blisko 35,4 tys. m^2. Odnotowano także, że w ciągu dwóch ostatnich lat tj. 2015 oraz 2016, powierzchnia mieszkań kupionych przez Ukraińców wzrosła o 89,5 proc w porównaniu do lat ubiegłych. Najwięcej tychże mieszkań obcokrajowcy kupują w największych aglomeracja w Polsce czyli Warszawie (ok. 70%) oraz w Krakowie (ok. 26%).

Podsumowując, ilość pieniędzy pozostawiona przez przyjezdnych obywateli Ukrainy w polskich nieruchomościach daje wymierne korzyści w rozwój gospodarczy kraju.

http://www.bankier.pl/wiadomosc/Ukraincy-kupuja-mieszkania-w-Polsce-7389267.html; http://www.fagora.pl/podkarpacki-rynek-nieruchomo%C5%9Bci-w-obliczu-najazdu-s%C4%85siad%C3%B3w.html

Karolina Pasternak

Włączenie „500+" do zdolności czynszowej najemców mieszkań z programu „Mieszkanie +"

W ramach rządowego programu „Mieszkanie+" budowane są już dwa osiedla- w Jarocinie oraz w Białej Podlaskiej. BGK Nieruchomości ma również podpisane 70 listów intencyjnych oraz 9 warunkowych umów licencyjnych z jednostkami samorządów terytorialnych. Czynsze w tych mieszkaniach wynosić mają od 10 do 20 zł/m^2, ma istnieć również możliwość najmu z możliwością późniejszego wykupu- wtedy stawka czynszu uzależniona będzie między innymi od okresu wykupu i kosztów finasowania.

Jak twierdzi wiceprezes BGK Nieruchomości Włodzimierz Stasiak czynsze wynikają z kosztów budowy mieszkań. W programie preferowane będą rodziny wielodzietne oraz te z niewielkimi dochodami. Jednak rodziny starające się o mieszkanie w ramach programu „Mieszkanie +" muszą wykazać zdolność czynszową. Według Stasiaka do oceny zdolności czynszowej najemców mieszkań powinny być wliczane środki jakie rodzina otrzymuje w ramach programu rządowego „500+". Obecnie świadczenia te nie są uwzględniane przy ocenie zdolności kredytowej i czynszowej. Jednak, jak twierdzi wiceprezes BGK Nieruchomości, środki te z punktu widzenia zarządzania ryzykiem kredytowym oraz przy ocenie zdolności czynszowej stanowią stały dochód rodziny i należy uwzględnić je w wyliczeniach. Według Stasiaka pieniądze pochodzące z programu „500+" powinny być uwzględniane nie tylko przy najmie mieszkania ale również przy ocenie zdolności kredytowej związanej z zakupem nieruchomości.

Podsumowując, program „ Mieszkanie +" przeznaczony ma być głównie dla rodzin wielodzietnych oraz tych o niskich dochodach. To właśnie dla tych rodzin pieniądze pochodzące z programu „500+" stanowią znaczną część domowego budżetu. Dzięki rozwiązaniu jakie przedstawia Włodzimierz Stasiak znacznie większa część rodzin będzie mogła zatem skorzystać z programu „Mieszkanie+".

Źródła: http://www.bankier.pl; https://bgkn.pl/

Marta Orszulak

Czy warto kupić mieszkanie obciążone hipoteką?

Mieszkania z wtórnego rynku często są konkurencją dla mieszkań na rynku pierwotnym, jednakże najważniejszą różnicą między nimi jest to, iż mogą być one obciążone kredytem hipotecznym. Zatem czy taka inwestycja będzie korzystna? Na co należy zwrócić uwagę i o czym pamiętać?

W obecnych czasach coraz bardziej staje się popularny zakup za gotówkę nowego mieszkania, jednakże Polacy nadal zaciągają kredyty hipoteczne, aby zrealizować swoje marzenie o „własnym kącie". Z roku na rok liczba kredytów hipotecznych spada, jednak nadal jest pokaźna. W roku 2011 wynosiła 231 tys., w roku 2013 - 176 tys., nato-

miast w 2016 r. 178 tys. Niewiele osób zdaje sobie sprawę, iż niespłacone mieszkanie można sprzedać.

Ważny wierzyciel hipoteczny

Zdarzają się różne sytuacje, po pary latach wymarzone mieszkanie może nie spełniać już naszych oczekiwań i konieczna jest wyprowadzka.

Podstawą zakupu mieszkania jest zapoznanie się już przy wstępnym planowaniu z treścią księgi wieczystej. Najbardziej istotny jest dział IV, gdzie znajdują się wszystkie wpisy hipoteczne z oznaczeniem wierzycieli, na rzecz których ustawione zostały zabezpieczenia. Przeważnie są to banki, ale może to być zarówno osoba prawna, jak i fizyczna.

Wizyta w banku

Procedura zakupu czy sprzedaży obciążonej hipoteką nieruchomości nie jest skomplikowana, jednakże wymaga czasu oraz załatwiania masy formalności. Najlepszym rozwiązaniem w tym przypadku jest zgłoszenie się do specjalisty (prawnik lub doradca finansowy), który wyjaśni nam cały proces krok po kroku.

Pierwszym krokiem jest ustalenie wysokości zadłużenia. Jest to kluczowa kwestia, gdyż w wielu przypadkach zdarza się, iż kwota ta jest wyższa od zaciągniętego kredytu. To zaświadczenie wyda nam instytucja, w której kredyt jest spłacany. W wyznaczonym terminie (do 2 tygodni) po uregulowaniu należności sprzedający uzyska zaświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki. Po otrzymaniu zaświadczenia należy złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Źródło: https://www.krn.pl/artykul/zakup-mieszkania-obciazonego-hipoteka-czy-warto,2828

Sylwia Placzyńska

Smog - skutek ogrzewania polskich domów

Z rankingów tworzonych przez Unię Europejską wynika, iż polskie miasta należą do najbardziej zanieczyszczonych. Smog, który zatruwa zarówno nas, jak i środowisko jest chmurą zanieczyszczeń, unoszących się nad miastem. Spowodowany jest tak zwaną niską emisją. Poza tym, powstawaniu smogu sprzyja bezwietrzna pogoda oraz wysoka wilgotność.

Dla człowieka najgroźniejsze są pyły PM2,5 oraz PM10 zawieszone w powietrzu. Są bardzo drobne i przenikają do układu krwionośnego i oddechowego, powodując wzrost zachorowań. Normy tych pyłów wynoszą odpowiednio 50 i 25 µg/m3. W Polsce przekraczane są dwu lub trzykrotnie.

Określenie niska emisja może być mylące. Nie oznacza ono niewielkiej ilości substancji emitowanych do atmosfery tylko zanieczyszczenia znajdujące się na małych wysokościach, czyli najbardziej szkodliwe dla człowieka.

Źródła niskiej emisji

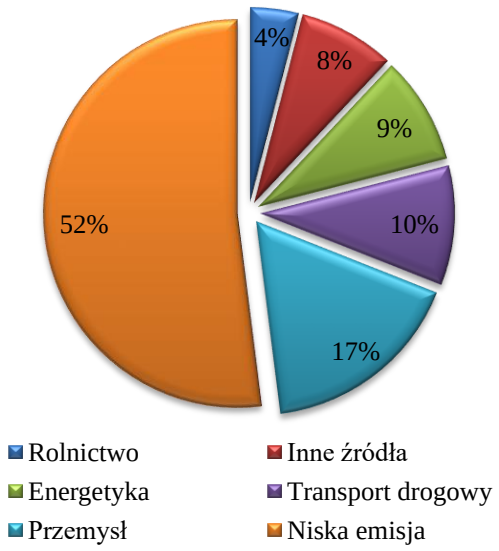
Główną przyczyną niskiej emisji jest nieefektywne spalanie paliw w domowych piecach. Najczęstszym sposobem ogrzewania domów jednorodzinnych są kotły na węgiel, w wielu przypadkach przestarzałe. Stosowany jest węgiel o niskiej jakości, zdarza się również, że ludzie palą odpadami.

Należy wspomnieć, iż smog i niska emisja to nie wyrazy bliskoznaczne. Nie zawsze, brak smogu, jest równoznaczny z brakiem problemu niskiej emisji. Smog jest widocznym efektem niskiej emisji.

Jak walczyć ze smogiem?

Walka z tym problemem na pewno wiąże się z koniecznością poniesienia wydatków. Najczęstszym rozwiązaniem jest modernizacja domowej kotłowni.

Źródła emisji pyłu PM10



Źródło:http://www.polskialarmsmogowy.pl/polski-alarm-smogowy/smog/szczegoly,skad-sie-bierze-smog,18.html

Korzystna dla środowiska będzie wymiana kotła węglowego na zasilany palletem lub też zmiana systemu ogrzewania na elektryczny bądź gazowy. Rozwiązaniem jest również zastosowanie odnawialnych źródeł energii. Jeżeli nie stać nas na poniesienie wydatków związanych z modernizacją pomocna okaże się również zmiana jakości produktów, które spalamy.

Źródło:http://muratordom.pl/instalacje/ogrzewanie-domu/czym-jest-smog-i-niska-emisja-jak-przyczynic-sie-do-zmniejszenia-zanieczyszczenia-powietrza,222_15570.html

Anna Walczak

Dom czy mieszkanie?

Większość osób, które zamieszkują wynajmowany lokal dochodzi do wniosku, że nie chce już przepłacać za mieszkanie. W związku z tym de-

cyduje się na własną nieruchomość. Jednak powstaje dylemat czy ma to być mieszkanie np. w centrum jakiegoś miasta, czy też domek w spokojnej okolicy. Wybór może okazać się dla niektórych bardzo prosty, a inni będą mieli z tym jednak dylemat. Wszystko to zależy od naszych preferencji. Większość ludzi podczas zakupu nieruchomości bierze pod uwagę miejsce pracy, bliskość sieci handlowych, szkół, przychodni i innych ważnych miejsc. Są też tacy, którzy nie lubią mieszkać przy hałaśliwych drogach, wolą spokój i ciszę.

Najważniejsze jest to, aby czuć się dobrze w swoim miejscu zamieszania i nie rozmyślać nad koleją przeprowadzką. Istotną kwestią jest także to, czy mamy ochotę i czas zajmować się naszym domem. Chodzi tutaj o wykonywanie takich prac jak: koszenie trawnika, drobne naprawy, odśnieżanie podczas zimy swojego wjazdu i wiele innych prac. Dla niektórych będzie to uciążliwe ze na brak czasu. Z drugiej strony nie musimy dostosowywać się do kogoś reguł i zasad, możemy urządzić sobie np. ogród tak jak byśmy chcieli żeby wyglądał. Jest to tylko nasz teren i my decydujemy, co na nim będzie się znajdowało. Kolejnym plusem jest to, że na swojej nieruchomości można spędzać wolny czas, zapraszać znajomych na grilla, korzystać ze słońca. Wszystkie te czynności byłyby niewykonalne, gdyby decyzja była podjęta odnośnie kupna mieszkania w centrum miasta.

Ważną kwestią pozostaje również cena nabywanej nieruchomości. Mieszkania w samym środku miasta, mimo mniejszego metrażu są często nawet dwa razy droższe niż dom zlokalizowany poza miastem. Alternatywą w tym przypadku staje się mieszkanie oddalone od centrum. Jednak i ten wariant może okazać się mniej opłacalny w porównaniu z domem za miastem.

Należy również porównać koszty jakie będą musiały zostać poniesione na utrzymanie nieruchomości. W przypadku mieszkania najwięcej kosztów pochłania czynsz do wspólnoty bądź spółdzielni mieszkaniowej. Jego wysokość uzależniona jest od metrażu, a także od wieku budynku. Zazwyczaj w czynszu zawarta jest zaliczkowa opłata za zimną wodę oraz za odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz śmieci, Fundusz Remontowy, podatek od nieruchomości i utrzymanie części wspólnych. Do dodatkowych kosztów zalicza się prąd, ubezpieczenie, gaz, telewizję i Internet.

W domu największe nakłady ponosi się na ogrzewanie, zimną wodę, prąd i odprowadzanie ścieków. Dodatkowe opłaty to podatek od nieruchomości, telewizja i Internet, a także opcjonalnie ubezpieczenie. Należy pamiętać również, że w przypadku domu wszystkie koszty napraw ponoszone są z własnej kieszeni, natomiast w przypadku mieszkań w bloku koszty te pokrywane są z Funduszu Remontowego.

Biorąc pod uwagę wszystkie wymienione wyżej składowe można dostrzec, że koszty, które muszą zostać przeznaczone na utrzymanie domu i mieszkania, będą porównywalne. Decydującym czynnikiem podczas wyboru nieruchomości będzie zazwyczaj indywidualne podejście. Powinno się poświęcić stosownie dużo czasu na przemyślenie, co w przyszłości będzie dla nas bardziej odpowiednie, bowiem podjęty wybór wpłynie na nasze codzienne życie.

Źródło:http://strefynieruchomosci.blog.pl/2015/04/04/dom-czy-mieszkanie-co-wybrac/

Marta Juma, Paulina Marczak

Rządowy program usuwania azbestu

W latach 60-tych ubiegłego wieku jednym z najpopularniejszych używanych materiałów w budownictwie był azbest. Obecnie na terenie całego kraju trwa program usuwania, jak się później okazało, szkodliwego dla zdrowia materiału. Od 1998 r. obowiązuje bezwzględny zakaz produkowania oraz stosowania azbestu.

W 2002 r. rozpoczął się trzydziestoletni program usuwania azbestu oraz wyrobów zawierających azbest. Usunięcie szkodliwego materiału należy do obowiązku właściciela domu, jednak ustawodawca przewidział wsparcie pomocowe dla właścicieli jednorodzinnych budynków. O wysokości dofinansowania decyduje każdorazowo gmina. Niektóre gminy pokrywają w 100% koszty związane z usunięciem azbestu. Dotacja obejmuje koszty rozbiórki, odbiór i zneutralizowanie materiału. Zabronione jest samodzielne usuwanie eternitu z dachu, ze względu na zdrowie i środowisko. Eternit, oraz inne materiały zawierające azbest wywołują choroby nowotworowe oraz powodują włóknienie płuc.

Aby uzyskać bezzwrotną dotację właściciel domu powinien zgłosić się do gminy lub powiatowego wydziału ochrony środowiska. Należy jednak zauważyć, że zwrot całkowity lub częściowy kosztów nastąpi dopiero po wykonaniu remontu dachu. To znaczy, że właściciel musi mieć środki finansowe na pokrycie kosztów zakupu materiałów oraz wynajęcie ekipy remontowej. Następnym kosztem dla właściciela jest zastąpienie eternitu innym pokryciem dachowym. Dachy pokryte szkodliwym materiałem były budowane kilkadziesiąt lat temu, dlatego konieczne jest sprawdzenie stanu konstrukcji dachu. Często wymagana jest konserwacja lub dodatkowe wzmocnienia. Cały proces wymiany azbestu jest dość kosztowny, jednak warto pomyśleć o tym wcześniej, ponieważ tylko do 2032 r. będą udzielane bezzwrotne dotacje.

Źródło:
https://www.ramid.pl/consulting/usuwanie_eternitu_dotacje_2017/
http://regiodom.pl/portal/budowa/dachy/co-zamiast-eternitu-na-dachu-i-ile-kosztuje

Adriana Potempa, Tomasz Huć

Zielone dachy - szansa na lepsze jutro

Postępem szybkiej rozbudowy aglomeracji miejskiej jest degradacja środowiska naturalnego. Coraz to większy poziom zanieczyszczeń, problemy z utrzymaniem odpowiedniego poziomu gospodarki wodnej, a także występujące miejskie wyspy ciepła powstają m. in. w wyniku zwartej zabudowy. Czynniki te mają niemałe znaczenia dla miast, gdzie w procesie urbanizacji ogranicza się tereny zielone. Tym częściej zwraca się uwagę na znaczenie zrównoważonego rozwoju w gospodarce inwestycyjnej. W procesie tym korzystną rolę mogą odgrywać zielone dachy. Według wielu fachowców pokrycie te rozwiązują problemy środowiskowe występujące w miastach. Do niedawna zielone dachy w Polsce stanowiły mały procent wszystkich dachów. Wynikało to z braku przeprowadzonych badań, jak i również z małej liczby materiałów przetłumaczonych na język polski. Ale również znaczącym problemem związanym z powiększeniem liczby takich nieruchomości był wysoki koszt wykonania. Natomiast z upływem czasu pokrycia zielone zmieniły się w produkt umożliwiający efektywniejsze dążenie do zrównoważonego rozwoju. Taki rodzaj zazielenienia stanowi sprawnie rozwijający się segment na rynku. Rynek oferuje coraz więcej materiałów i usług służących do wykonania takich ekologicznych inwestycji. Bardzo duża ilość społeczeństwa nie jest świadoma o wpływie zielonych dachów na środowisko, a zdarzają się przypadki o całkowitej niewiedzy o tym produkcie. Mimo to zainteresowanie z roku na rok wzrasta. Powstaje coraz to więcej nieruchomości z aranżowaną pokrywą zieloną. Przykładem takiego zagospodarowania dachów jest dach na Centrum Handlowym Arkadia w Warszawie.

Inwestycja w zielony dach daje dużo korzyści i możliwości ekologicznych, społecznych, a przed wszystkim też ekonomicznych. Te ostatnie są kluczowe dla inwestora. Ogólnie wiadomo iż nieruchomości w wokół których jest park czy jakaś inna niewielka zieleń, są droższe. Deweloperzy aby podnieść cenę za m^2 powierzchni wykorzystują właśnie technologię zielonych dachów.

Źródło: Bergiel T., Kronenberg J.: *Zrównoważony rozwój- zastosowania wydanie 2.* „Wydawca Fundacja Sendzimir". Kraków 2011; http://www.dachyzielone.pl/o-firmie/nasze-publikacje.html, (odczyt. 27.05.2016 r.)

Paulina Stępień

Atrakcyjne inwestycje mieszkaniowe

Zakupu mieszkania nie jest prostym procesem jak się wydaje. Już na początku kupujący mierzy się z pierwszym kłopotem jakim jest podjęcia decyzji, które z mieszkań podoba się najbardziej. Zasadnicze pytanie jakie należy sobie zadać to „Co wpływa na atrakcyjność inwestycji mieszkaniowych?"

W roku 2016 deweloperzy sprzedali rekordową liczbę mieszkań (62 tys.) w największych polskich miastach, z czego około 24 tys. w samej stolicy. Obecnie już trzeci rok z rzędu powiększają swe wyniki ze sprzedaży, oddając w ręce klientów rekordową liczbę lokali. Wpływ na to może mieć wiele czynników np.:

- stabilne ceny lokali,
- niskie stopy procentowe,
- skuteczne działania marketingowe firm deweloperskich,
- rosnące płace.

Najważniejszą rzeczą, z punktu widzenia kupującego mieszkanie, jest ocena, czy dana inwestycja jest dla niego atrakcyjna. Na to składa się wiele elementów jak: węzły komunikacyjne, ciekawa architektura, atrakcyjna lokalizacja inwestycji czy też stosunek ceny do proponowanego standardu. Na dalszym planie poszukujący zwraca uwagę na liczbę pokoi, rozkład pomieszczeń, piętro, taras czyli to, co będzie definiowało komfort życia. Oczywiście kluczowym czynnikiem w podjęciu decyzji o kupnie mieszkanie będzie głównie jego cena.

Obecnie firmy deweloperskie wprowadzają inwestycje, które odpowiadają pojawiającym się trendom. Mowa tu m.in. o:

- technologi „smarthome",
- rozwiązaniach „eco",
- budownictwem pasywnym,
- energooszczędności.

Według ekspertów rynku mieszkaniowego w dzisiejszych czasach, główną wizytówką nowoczesnych inwestycji są mieszkania wyposażone w systemy grzewcze, wykorzystujące energię odnawialną. Niebawem również powstanie przydomowych elektrowni wiatrowych będzie zjawiskiem powszechnym.

Na atrakcyjność oferty ma także wpływ zmian demograficznych. Przez wzgląd na rosnącą tendencję starzenia się społeczeństwa, coraz częściej pojawiają się oferty dedykowane głównie seniorom.

Inwestycje mieszkaniowe, a także rynek mieszkaniowy cały czas ulegają zmianie, przez co również pojęcie atrakcyjności ewoluuje. Definiowane jest ono przez wzgląd na potrzeby indywidualne, portfel klienta czy gust.

Źródło:
http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl/141581,Atrakcyjne-inwestycje-mieszkaniowe-czyli-jakie,1,80,1.html

Marta Warsicka

Budowa domu a znalezisko archeologiczne

Podczas prac budowlanych czy ziemnych przeprowadzanych na naszej działce możemy natknąć się na nietypowy przedmiot. Jeśli mamy przypuszczenia, że może on być zabytkiem, musimy wstrzymać wszystkie roboty budowlane, które mogą przyczynić się do jego uszkodzenia czy zniszczenia. W dalszej kolejności niezbędne jest zabezpieczenie owego znaleziska i miejsca, w którym go znaleziono oraz jak najszybsze powiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza (wójta, prezydenta miasta) o tym fakcie.

Bez zgody wspomnianego wyżej konserwatora zabytków nie mamy prawa kontynuować prac (nawet przez pół roku). Co więcej, może on zlecić przeprowadzenie na nasz koszt potrzebnych badań archeologicznych. Środki na te badania możemy próbować uzyskać z Ministerstwa Edukacji Narodowej, jednakże ich zdobycie nie jest gwarantowane.

Nasuwa się zatem myśl, po co robić sobie kłopot i zgłaszać podejrzany przedmiot? Obejście przepisów może jednak nas słono kosztować. Jeśli utaimy fakt odkrycia potencjalnego zabytku i nie wstrzymamy prowadzonych robót możemy dostać grzywnę aż do 5000 zł, a ponadto nawiązkę na określony cel społeczny dotyczący opieki nad zabytkami.

Znaleźliśmy przedmiot, wstrzymaliśmy prace - czy możemy spodziewać się jakiejś nagrody? Jest szansa na wynagrodzenie ze Skarbu Państwa. Za odkrycie zabytku o dużej wartości (niematerialnej) należy nam się nagroda pieniężna w wysokości nie większej niż 25-krotność przeciętnego wynagrodzenia w ubiegłym roku ustalonego w celach emerytalnych. Jeśli dodatkowo znalezisko ma istotną wartość materialną, kwota ta może wzrosnąć do 30-krotności wspomnianego wynagrodzenia. W innych przypadkach za odkrycie zabytku dostaniemy tylko dyplom z Ministerstwa Kultury.

Oprócz zabytków na naszej działce znaleźć możemy także skarby. Jeśli nie jesteśmy w stanie do końca ustalić właściciela znalezionej rzeczy (przykładowo była ona zakopana w skrzynce i nieoznaczona) musimy mieć na uwadze fakt, że nie jest ona nasza, lecz przynależy Skarbowi Państwa. Musimy przekazać ją staroście, a w zamian mamy prawo oczekiwać wynagrodzenia, o którego wysokości - niestety - zdecydować nie możemy. Jeśli uznamy, że propozycja jest zbyt niska, możemy skierować sprawę na drogę sądową.

Źródło: http://muratordom.pl/budowa/fundamenty/gdy-w-trakcie-robot-budowlanych-lub-ziemnych-wykopiesz-w-ziemi,14_10079.html

Karolina Michoń

Wyłączenie części nieruchomości spod hipoteki

Wyłączenie spod hipoteki części nieruchomości może być możliwe do wykonania. Jest to jednak zależne od decyzji wierzyciela. Osoby posiadające dom na kredyt hipoteczny mogą chcieć wykluczyć spod tej hipoteki jakaś część nieruchomości, którą może być na przykład jedno piętro. Przyczyną tego jest moment ostrzeżenia przez kredytobiorcę, że wartość posiadanej nieruchomości w dużej mierze przekracza kwotę kredytu. Może być to także spowodowane bodźcem, gdy kredytobiorca ma zamiar sprzedać przykładowo tylko część domu.

Odsprzedaż wyznaczonej części domu obciążonego hipoteką nie jest wbrew pozorom taką prostą sprawą, jaką mogłoby się to wydawać. Wielu potencjalnych kupców nie ma zamiaru decydować się na zawarcie tego typu transakcji. Wiąże się to z obawami wystąpienia wielu problemów mogących wystąpić w przyszłości. W opisanej sytuacji właściciel nieruchomości bardzo często udaje się do swojego banku z prośbą o wyłączenie spod hipoteki konkretnej części nieruchomości, która ma zostać sprzedana. W takiej sytuacji wzrasta szansa na dokonanie transakcji sprzedaży, lecz cały czas zależy to od decyzji banku. Chociaż obowiązujące prawo dopuszcza taką możliwość wyłączenia, nie wszystkie z banków się na to godzą i wiąże się to z wieloma obostrzeniami.

Bank wydaje zgodę na wydzielenie części nieruchomości, jeżeli sprzedawana część nie wpływa w żaden sposób negatywnie na zabezpieczenie pozostałej pod hipoteką części nieruchomości.

Negatywne stanowisko banku może być spowodowane tym, że bank nie będzie widział wystarczającego zabezpieczenia w pozostałej pod hipoteką części nieruchomości. Drugim przypadkiem braku zgody może być sytuacja, w której bank będzie się obawiał, że w momencie wystąpienia jakichkolwiek problemów ze spłat kredytu bank będzie miał różnego rodzaju trudności związane ze sprzedażą pozostałej pod hipoteką części nieruchomości. Kolejną kwestią dotyczącą braku zgody są nieruchomości, które po podziale mogą być trudniejsze do sprzedania. Przykładem może być nieruchomość, która nie ma oddzielnych wejść do wydzielonych części budynku. Opisane przykłady to najpopularniejsze powody odmowy banku odnośnie wydzielenia części nieruchomości spod hipoteki.

Źródło:http://http://www.informatorfinansowy.pl/kredyty/kredyt-hipoteczny/czy-czesc-nieruchomosci-moze-zostac-wykluczona-spod-hipoteki/

Klaudia Kozioł

Ustawa dotycząca kredytów uderzy w pośredników i deweloperów

Od 22 lipca bieżącego roku wchodzi ustawa dotycząca kredytów hipotecznych, a także nadzoru nad agentami i pośrednikami kredytu hipotecznego, która w istotny sposób wpłynie na obowiązki nie tylko doradców finansowych i banków. Na nowe przepisy muszą przygotować się pośrednicy zajmujący się obrotem nieruchomości, deweloperzy, jak również wszystkie inne podmioty oferujące umowy na kredyt hipoteczny. Wykonywanie czynności związanych z pośrednictwem nieruchomości, w rozumieniu ustawy, dotyczyć będzie przedstawienia oferty umowy kredytu hipotecznego, a także udzielenia informacji związanych z taką umową, jeżeli będzie się to wiązało z jakąkolwiek finansową gratyfikacją dla podmiotu, który wykonuje te czynności. Wnioski nasuwające się po przeanalizowaniu przepisów dotyczą tego, iż firmy, które powinny się przygotować na zmiany, to między innymi firmy uczestniczące do tej pory w procesie kredytowym, które były traktowane jako pierwszy element łączący banki czy też pośredników kredytów hipotecznych z klientami poszukujących finansowania za pomocą kredytu.

Przedsiębiorcy powinni niebawem podjąć konkretne decyzje oraz działania. Za brak dostosowania się do nowych przepisów będzie groziła kara grzywny w kwocie 100 tysięcy złotych, a także do dwóch lat pozbawienia wolności, ponieważ od 22 lipca KNF będzie nadzorował pośrednictwo w oferowaniu kredytów.

Agenci i pośrednicy mają mało czasu na przyszykowanie się do zachodzących zmian. Podmioty związane z pośrednictwem oraz udzielaniem kredytów hipotecznych muszą przygotować nowe wzory dokumentów, przeszkolić personel oraz zmienić procedury. Działalność pośredników jest regulowana, a co za tym idzie, otrzymanie zezwoleń od KNF oraz uzyskanie niezbędnych wpisów w konkretnych rejestrach jest konieczne.

Przedsiębiorcy mają problem związany z interpretacją poszczególnych przepisów. Dlatego konieczne jest przygotowanie takiej interpretacji przez KNF czy też Ministerstwo Finansów. W efekcie Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych zwołała specjalny zespół pracujący nad przygotowaniem dokumentu, który ułatwi pośrednikom kredytowym i kredytodawcom analizę poszczególnych przepisów nowej ustawy.

Źródło:
http://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/1047693,kredyty-ustawa-deweloperzy-posrednicy.html;
http://www.kaos.pl/upload/dziennik-gazeta-prawna_310.pdf

Paulina Prysak

Program „Rodzina 500 Plus” a kredyt hipoteczny

W kwietniu bieżącego roku wystartował program „Rodzina 500 Plus”. Wypłacone zostały już pierwsze świadczenia. Wzbudzający wiele kontrowersji i długo oczekiwany system wsparcia jest kierowany do wszystkich rodziców, także tych samotnych. Z opinii rządu wynika, iż tworzeniu programu przyświecały dwa główne cele: pomoc materialna dla rodzin o niewielkich dochodach oraz pozytywny wpływ na sytuację demograficzną kraju. Jednak program „Rodzina 500 Plus” może również okazać się pomocny w poprawie naszej sytuacji mieszkaniowej. Program obejmuje comiesięczne świadczenia dla rodzin w kwocie 500 zł na drugie i każde kolejne dziecko, aż do momentu uzyskania przez nie pełnoletniości.

Efekty wynikające z programu mogą okazać się bardzo ciekawe. Należy zauważyć, że wypłacane świadczenia powiększą zasoby finansowe rodzin, a dla banków mogą stanowić dodatkowe zabezpieczenie kredytu. Pieniądze uzyskane z programu „Rodzina 500 Plus” powinny służyć celom, które związane są z wychowaniem dzieci. Z pewnością zmianę mieszkania na większe możemy uznać za środek, który ułatwi realizację tego typu celów. Zazwyczaj jedyną drogą, pozwalającą nam na poprawę warunków mieszkaniowych, jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Zdolność kredytowa uwarunkowana jest poprzez szereg rozmaitych czynników, do których należą dochody, ale także zobowiązania.

Podczas udzielania kredytów hipotecznych banki uznają dochody stałe przez cały okres trwania umowy. Niestety na tym etapie pojawia się poważny problem - świadczenie 500 Plus ma charakter terminowy. Oznacza to, że jest ono wypłacane przez czas określony, tzn. do momentu uzyskania przez dziecko pełnoletności, a kredyty hipoteczne udzielanie są często nawet na 30 lat.

KNF jednak daje zielone światło. Banki będą mogły uwzględniać środki pieniężne uzyskane z tytułu „Rodzina 500 Plus” do obliczania zdolności kredytowej. W szczegółowych informacjach możemy doczytać, że dotyczy to jednak kredytów konsumenckich, które charakteryzują się niższymi kwotami oraz krótszym okresem kredytowania. Niestety zaciągając kredyt hipoteczny, podpisujemy umowę, której okres trwa 20 lub nawet 30 lat. Jest to jednoznaczne z faktem, iż świadczenie 500 Plus - ze względu na swój charakter - nie będzie wypłacane przez cały okres trwania umowy. Nadzór finansowy nie zamierza jednak wydawać w tej sprawie zalecenia i ostateczną decyzję pozostawia w kompetencji banków.

Źródło: https://www.krn.pl/artykul/program-rodzina-500-plus-a-kredyt-hipoteczny,2555

Justyna Stodułka

Ulga mieszkaniowa dla bogatych, nie dla biednych

Kto ma pieniądze, może sprzedawać oraz kupować nieruchomości przed upływem pięciu lat od daty nabycia, nie płacąc przy tym podatku dochodowego. W gorszej sytuacji są jednak te osoby, które chcą poprawić swoje warunki lokalowe zamieniając mieszkanie w kredycie na większe.

Można wywnioskować, że ulga mieszkaniowa sprzyja majętnym, których stać na inwestowanie w kolejne lokale, natomiast pogarsza sytuację osób biedniejszych, które z pieniędzy ze sprzedaży mieszkania muszą spłacić stare zobowiązania. W dobrej sytuacji są te osoby, które posiadają już mieszkanie, a przeznaczają do sprzedaży inną nieruchomość (np. w spadku) i za otrzymane pieniądze nabywają kolejny lokal, uzasadniając to potrzebą zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem sądów takim podatnikom przysługują ulgi mieszkaniowe, zatem mogą nie płacić PIT od dochodu ze zbycia nieruchomości. Problem ze skorzystania z ulgi mieszkaniowej mają natomiast osoby chcące sprzedać mieszkanie kupione na kredyt, aby zamienić je na większe. Najwyższy Sąd Administracyjny uważa, że ta część przychodu, która została przeznaczona na spłatę kredytu, nie jest objęta ulgą. Powodem tego jest stwierdzenie, że spłata kredytu zaciągniętego na zbywane mieszkanie nie dotyczy realizacji celu mieszkaniowego.

Należy zwrócić uwagę na to, że osoby, które sprzedają nieruchomości i spłacają stare kredyty, aby móc zaciągnąć nowe, często nie mają innego wyjścia. Wynika to z faktu, że aby była możliwość zaciągnięcia kredytu na nowe lokum, konieczna jest sprzedaż starego mieszkania oraz spłata zobowiązań zaciągniętych na jego zakup. Mimo wszystko sądy w tej sprawie uznają, że odliczenie nie może przysługiwać dwa razy z tytułu tych samych wydatków - w pierwszym przypadku jako koszt przy sprzedaży mieszkania, natomiast w drugim jako wydatek objęty ulgą mieszkaniową.

Źródło:http://podatki.gazetaprawna.pl/artykuly/1048826,ulga-mieszkaniowa-podatek-dochodowy-od-nieruchomosci.html

Joanna Kierat

Garaże w mieście - przyszłościowa inwestycja

Problem wolnego miejsca parkingowego w dużych miastach dotyczy coraz większej ilości osób. Mieszkańcy starych kamienic, a także osoby wynajmujące mieszkania mają do dyspozycji przestrzeń miejską, która zaczyna się kurczyć wraz ze wzrostem inwestycji. Rozwiązaniem dla osób, które nie posiadają swojego miejsca parkingowego i są zmęczone ciągłym poszukiwaniem wolnego miejsca jest wynajem. Jest to, z drugiej strony, zarobek dla osób posiadających garaż, a z niego nie korzystających.

Cena wynajmu takiego garażu zależy w dużej mierze od lokalizacji, czy znajduje się on w centrum, czy na obrzeżach. Na cenę ma również wpływ rodzaj oferowanego garażu - czy jest on blaszany, murowany, wolnostojący, w podziemiach, posiadające zamykana bramę, itp. Najwięcej ofert najmu garażu dostępnych jest w dużych miastach, z dużą ilością inwestycji deweloperskich posiadających podziemne hale garażowe.

Najwyższe ceny najmu występują w Warszawie - cena dochodzi do 550zł na miesiąc, a garaż samodzielny kosztuje 700zł na miesiąc. Cena najmu garażu we Wrocławiu, w podziemnej hali garażowej wynosi od 100zł do 450zł miesięcznie. Znacznie niższe ceny występują w mniejszych miastach, np. w Bydgoszczy lub Kielcach. Koszt wynajmu garażu sięga 250zł miesięcznie.

Zaletą inwestycji w miejsca parkingowe jest cena. Miejsca parkingowe w nowych inwestycjach deweloperskich można kupić od 15tys. zł. Wydatek ten szybko się zwróci. W razie potrzeby wycofania się z tej inwestycji, właściciel nie poniesie straty na sprzedaży. Ceny tego typu inwestycji utrzymują się na stabilnym poziomie. Kolejną zaletą jest to, że popyt jest stabilny, a wynajem staje się coraz bardziej popularny. Ciągłe bogacenie się społeczeństwa wpływa na to, że wydatek rzędu 200-300zł miesięcznie za wynajem miejsca parkingowego nie stanowi problemu. Zaletą jest również niska awaryjność miejsca parkingowego. Właściciel takiej inwestycji nie musi się obawiać kosztów napraw różnego typu sprzętów, jak ma to miejsce przy wynajmie mieszkania.

Garaże oraz miejsca parkingowe stanowią ciekawą alternatywę lub uzupełnienia do inwestycji w mieszkanie. Jednakże, tak jak każda forma inwestycji niesie za sobą pewne ryzyko. Przed rozpoczęciem inwestycji należy przeanalizować wszystkie wady i zalety oraz ewentualne zyski i straty, jakie można na takiej inwestycji osiągnąć.

Źródło: https://www.pb.pl

Marta Wojewoda

Odnawialne źródła energii

Odnawialne źródła energii OZE – to takie źródła energii, których wykorzystywanie nie wiąże się z długotrwałym ich deficytem, ponieważ ich zasób odnawia się w krótkim czasie. Wiatr, woda, słońce, geotermia itp. „żywioły” są dla nas odnawialnymi źródłami energii, które dobrze zagospodarowane rzez coraz to nowsze nowinki techniczne pozwolą Nam na lepszą gospodarkę naszą nieruchomością.

Przeciwieństwem ich są nieodnawialne źródła energii, czyli źródła, których zasoby odtwarzają się bardzo powoli bądź wcale np.: ropa naftowa, węgiel, gaz ziemny.

Rozwój wytwarzania energii w odnawialnych źródłach wynika z potrzeby ochrony środowiska oraz wzmocnienia bezpieczeństwa energetycznego. Celem działań w tym zakresie jest zwiększenie wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, wspieranie rozwoju technologicznego i innowacji, tworzenie możliwości rozwoju regionalnego oraz większe bezpieczeństwo dostaw energii zwłaszcza w skali lokalnej.

Wiele gmin na terenie polski wraz z Wojewódzkimi Funduszami Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej ogłasza dofinansowania w ramach realizacji programu ograniczania niskiej emisji, w której osoba fizyczna i przedsiębiorca może ubiegać się o dofinansowanie na:

a) źródła ciepła opalane biomasą;
b) pompy ciepła;
c) kolektory słoneczne;
d) systemy fotowoltaiczne;
e) elektrownie wiatrowe;

Źródło: http://www.wfosigw.opole.pl/portal-beneficjenta/pone-pozyczki-dla-osob-fizycznych-i-przedsiebiorcow-nalezacych-do-sektora-msp/oze; https://www.ure.gov.pl/pl/rynki-energii/energia-elektryczna/odnawialne-zrodla-ener/4762,Odnawialne-Zrodla-Energii.html

Angelika Kała

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2016 r.

Rynek powierzchni magazynowych stanowi niezwykle ważny obszar nieruchomości komercyjnych w Polsce. Za przyczynę zjawiska uznaje się głównie nieustanny rozwój sektora TSL i KEP. W dalszej kolejności popyt na magazyny generują sieci handlowe, branża budowlana oraz motoryzacyjna.

W roku 2016 aktywność deweloperów i najemców na rynku nieruchomości magazynowych w Polsce wzrastała podobnie jak w poprzednich latach. Popyt i podaż w omawianym okresie osiągnęły rekordowy poziom. Pod koniec roku wolumen transakcji przekraczał 3,32 mln m^2. Warto także wspomnieć, iż wysokość opłat czynszowych była na stabilnym poziomie. Za główne rynki powierzchni magazynowych w Polsce z punktu widzenia położenia geograficznego uznaje się umownie od wielu lat Warszawę, Górny Śląsk, region łódzki, Poznań, Wrocław, Trójmiasto, Kraków, Toruń i Bydgoszcz oraz Szczecin. Największy popyt na magazyny w 2016 r. odnotowano w Warszawie, gdzie wolumen transakcji osiągnął pod koniec IV kwartału niemalże 900 tys. m^2. Na drugim miejscu w rankingu uplasował się Górny Śląsk z popytem na poziomie 538 tys. m^2. Trzecia pozycja przypadła terenowi Wrocławia, gdzie liczba wyniosła 388 tys. m^2. Najmniejsze zapotrzebowanie na magazyny zgłaszane było w Krakowie. Pod względem podaży podobnie jak w sferze popytu wiodące pozycję posiada Warszawa (3,1 mln m^2) oraz Górny Śląsk (niecałe 2 mln m^2). Trzecie miejsce zajmuje natomiast Poznań (1,6 mln m^2). Najniższy wskaźnik podaży odnotowano na obszarze Torunia i Bydgoszczy.

Do głównych najemców powierzchni magazynowych w Polsce w 2016 r. zalicza się takie podmioty gospodarcze jak: Amazon, Zalando, JYSK, Kaufland, Agata Meble, H&M, IFA Rotorion, Trioline oraz Eurocash.

Źródło:http://www.colliers.com/ /media/files/emea/poland/reports/2017/colliers_raport_roczny_2017 _v3.pdf?la=pl-pl

Katarzyna Kucia

Wakacyjny wynajem nieruchomości – okazja do uzyskania przychodu

Wakacyjny wynajem nieruchomości, czyli wynajem krótkookresowy jest szansą na uzyskanie dodatkowego dochodu, dla właścicieli nieruchomości, którzy w ciągu roku akademickiego wynajmują nieruchomości studentom. Zazwyczaj okres najmu dla studentów to 10 miesięcy, licząc od października do końca lipca. Zdarza się również, że tego typu najmem kończy się z dniem 30 czerwca. Wynika to z faktu, iż studenci nie chcą ponosić dodatkowych kosztów, które są dużym obciążeniem ich skromnego budżetu.

Właściciele mieszkania zwolnionego przez studentów nie muszą liczyć strat w okresie wakacyjnym szczególnie, gdy ich nieruchomość jest położona w atrakcyjnym mieście i ma dobrą lokalizację.

Najem krótkookresowy nieruchomości w takim przypadku to wynajem mieszkania na doby, bądź na tygodnie. Taka forma wynajmu ma szansę spotkać się ze sporym zainteresowaniem w miastach, które przyciągają dużą liczbę turystów, czyli w miastach nadmorskich, w górach lub w dużych miastach, gdzie mamy do czynienia z obszerną bazą rozrywkowo-muzealną.

Wynajem krótkoterminowy nieruchomości, w tym przypadku mieszkania, wymaga jednak wdrożenia dodatkowych, indywidualnych rozwiązań, takich jak:

- każdorazowo podpisania umowy najmu krótkoterminowego i ustalenia płatności z góry, gdyż tego typu najmy mogą trwać nawet jedną dobę,
- ustalenie zwrotnej kaucji, która powinna być przeliczona proporcjonalnie do dni i kwoty wynajmu,
- po zmianie najemcy każdorazowo powinno się wymienić jedną z wkładek do zamka w drzwiach i klucz, ze względu na dużą rotację najemców,
- miłym gestem dla przyszłych najemców jest zostawienie w mieszkaniu ulotek ułatwiają-

cych rozeznanie się w okolicy, planu miasta, mapki komunikacji zbiorowej itp.,
- ustalenia systemu sprzątania nieruchomości i określenia w umowie, czy te czynności dokonywać będzie najemca, czy właściciel mieszkania.

Bez wątpienia jednak posiadanie nieruchomości w atrakcyjnej lokalizacji sprawia, że wakacyjny okres może być okazją do uzyskiwania przychodu, nawet wyższego, niż uzyskiwany podczas roku akademickiego.

Źródło: https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/wynajem -mieszkan-podczas-wakacji-id1321.html

Marcin Majdzik

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!