Nr 9 / 2018

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Zmiany w prawie budowlanym w 2018 roku

Rok 2018 przyniósł zmiany w prawie budowlanym. Zaliczyć do nich można m.in. uściślenie i wprowadzenie kilku definicji takich jak: działka budowlana („*nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.*" §3, pkt 1a.) czy parking („…*należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.*" §3, pkt 25.).

Nowelizacja wprowadza takie zmiany jak:

- możliwość usytuowania budynku w granicy działki budowlanej lub też w odległości nie mniejszej niż 1,5m, wtedy gdy plan miejscowy obowiązujący na danym obszarze dopuszcza taką możliwość (zgoda na odstępstwo od przepisów wymagana jest tylko wtedy gdy ściana z oknami lub drzwiami zwrócona jest w stronę granicy),
- dopuszczenie budowy na styku z innym budynkiem lub w granicy działki dla zabudowy wszelkiego rodzaju,
- możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy lasu, jeżeli ta znajduje się na naszej działce lub w odległości 4 metrów jeżeli granica znajduje się na sąsiedniej działce,
- zwiększenie liczby stanowisk parkingowych do 10 (szerokość stanowiska 2,5m)
- zapewnienie w nowych budynkach gastronomii, usług lub handlu pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci.
- zwiększenie minimalnej powierzchni mieszkania do 25m².

Nowe przepisy muszą być uwzględniane przy projektowaniu nowych budynków lub przy przebudowie istniejących. Ustawa nie dotyczy budynków, wobec których złożony został wniosek o pozwolenie na budowę, zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wydana była decyzja o pozwoleniu na budowę przed 1 stycznia 2018r.

Źródło: http://www.rp.pl

Anna Walczak

Renta za mieszkanie

Na przełomie kilku poprzednich lat rząd opracował projekt ustawy opisujący reguły świadczenia tzw. renty dożywotniej. Projekt ten nie został jednak uchwalony, a prace z nim związane zostały zawieszone, lecz na rynku niektóre firmy oferują tego typu produkt. Temat tej ustawy teraz powraca i w czerwcu bieżącego roku problem ten rozstrzygać będzie Sejmowa Komisja Polityki Senioralnej. Renta dożywotnia to nie jest to samo, co odwrócony kredyt hipoteczny, który posiada już regulacje w polskim prawie, lecz żaden z banków jeszcze go nie zaoferował. Natomiast niektóre firmy niebankowe oferują wypłacanie dożywotniego świadczenia w zamian za otrzymanie prawa własności. Osoba, która będzie chciała skorzystać z takiego rozwiązania, przed uzyskaniem wypłat będzie musiała podpisać akt notarialny, lecz do śmierci będzie mogła mieszkać w dotychczasowym lokum.

Umowy, które tworzą fundusze hipoteczne, oferujące dożywotnią rentę podlegają kodeksowi cywilnemu. W 2014 r. pojawił się projekt ustawy, która zaproponowała mechanizmy, mające na celu podniesienie bezpieczeństwa tej usługi, m.in.:

- próg minimalnego wyposażenia w kapitał musi wynieść 2 mln euro,
- firmy oferujące wykonywanie świadczeń muszą uzyskać zezwolenie od KNF,
- kapitały własne powinny być wyższe o co najmniej o 15% od sumy zobowiązań przypadających na następne dwa lata działalności,
- ustanowienie na nieruchomości klienta hipoteki na jego rzecz, co stanowi wymóg zabezpieczenia wypłaty świadczenia.

Za uregulowaniem i uporządkowaniem rynku był m.in. Rzecznik Praw Obywatelskich i UOKiK, jednakże projekt nigdy nie trafił do kontynuacji obróbki. Za ustaleniem nowego prawa były także podmioty, które oferują rentę dożywotnią i orga-

nizacje branżowe, m. in.: Sejmowa Komisja Polityki Senioralnej.

Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w zamieszczonym niedawno planie prac na rok 2018 uwzględniła debatę dotyczącą regulacji na temat hipoteki odwróconej oraz rynku rent dożywotnich. W zaplanowanym na miesiąc czerwiec posiedzeniu, głos zabrany będzie przez Ministra Finansów i Ministra Przedsiębiorczości i Technologii.

Źródło: www.bakier.pl

Justyna Kot

Lokal do prowadzenia biznesu. Jak dokonać odpowiedniego wyboru?

Wybór odpowiedniego lokalu do prowadzenia własnego biznesu jest bardzo trudny. Zakup nieruchomości pod własną działalność zawsze wiąże się z ryzykiem. Przede wszystkim należy dokładnie przeanalizować wszystkie oferty, pod kątem dobrej lokalizacji, odpowiedniej wielkości lokalu, a także wyglądu i jakości. Kluczową rolę przy podejmowaniu decyzji o wyborze lokalu, odgrywa także cena. Myśląc o zakupie lokalu pod działalność, patrzymy zawsze przez pryzmat zarobku, jaki możemy osiągnąć. Dobra lokalizacja jest zawsze głównym składnikiem sukcesu. Dlatego też, warto zastanowić się nad zakupem lokalu, zarówno w centrum miasta, jak i na osiedlach domków jednorodzinnych.

Wybór odpowiedniego miejsca, zależy od rodzaju biznesu, jaki zamierzamy tam prowadzić. Duże znaczenie ma wygląd budynku, w którym znajduje się lokal. Bardziej atrakcyjny jest z pewnością lokal z nową estetyczną elewacją, a także z witrynami na parterze budynku, dzięki którym można odpowiednio wyeksponować nasza ofertę. Umiejscowienie lokalu jest ważne tak samo, jak jego rozmieszczenie oraz funkcjonalność pomieszczeń. Metraż lokalu zależy od liczby pracowników i potencjalnej liczby klientów odwiedzających nasze biuro. Warto zainwestować w lokal, do którego bardzo łatwo trafić, do którego jest dobre połączenie komunikacyjne. Przy wyborze lokalu musimy zatem sprawdzić ilość przystanków autobusowych oraz dostępność parkingów w najbliżej okolicy. W każdej sytuacji decydującym czynnikiem jest cena. Na jej wysokość wpływa wiele wytycznych tj. architektura, standard wykończenia lokalu, nowoczesny design oraz położenie lokalu. Biznes, który chce się prowadzić ma przynieść dochód, zapewnić ciągły rozwój oraz zadowolenie klientów. Lokal bowiem wart jest tyle, ile korzyści przyniesie przyszłemu właścicielowi.

Aby nasz biznes faktycznie wygenerował dochód, musi sprawnie funkcjonować w pewnych realiach. Właściwie dobrany obiekt wpływa na indywidualną ocenę klientów oraz ich zwiększony napływ, co dodatkowo buduje pozytywny wizerunek biznesu na rynku.

Źródło: http://krn.pl

Agnieszka Wilkosz

W jaki sposób zidentyfikować numer księgi wieczystej?

Aby ustalić stan prawny lokalu, działki bądź domu, który wystawiony jest na sprzedaż ważną rolę odgrywa odnalezienie numeru księgi wieczystej danej nieruchomości.

Księgi wieczyste są to rejestry publiczne, stanowiące główne źródło informacji na temat danej posiadłości. Informują one o stanie prawnym, wskazują właściciela, oraz określają ewentualną hipotekę, która ma na celu zabezpieczenie wierzytelności. Księgi wieczyste dzielą się na IV działy. Aby ustalić numer danej księgi, należy wybrać się do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, odpowiadającego położeniu danej nieruchomości. Można także zwrócić się do Powiatowego Urzędu Dokumentacji Geodezyjnej lub Urzędu Gminy. Aby złożyć wniosek w powyższych instytucjach, należy wskazać prawny interes w określeniu numeru księgi wieczystej dla danej posiadłości.

Każda nieruchomość posiada inny numer księgi, który jest złożony z czteroznakowego oznaczenia Wydziału Ksiąg Wieczystych danego Sądu Rejonowego. W dalszej kolejności pojawia się 8-cyfrowy numer, który jest nadawany na podstawie repertorium ksiąg wieczystych, a na końcu pojawia się tzw. cyfra kontrolna.

Istnieje również możliwość wyszukania numerów ksiąg wieczystych w Internecie. Takie możliwości daje strona internetowa Księgiwieczyste.pl. Dzięki tej wyszukiwarce numer księgi można odnaleźć poprzez adres, numer ewidencyjny działki, a nawet po numerze księgi wieczystej. Dzięki temu nie trzeba stać w kolejkach w urzędach.

Jak wcześniej wspomniano, księga wieczysta składa się z IV działów, które posiadają swoje nazwy zgodne z przeznaczeniem. Dział I jest złożony z Działu I-Sp, który nazwany jest „Spisem praw związanych z własnością oraz Działu I-O, określanym jako „Oznaczenie nieruchomości". Dział II to dział nazwany „Własność", Dział III to „Prawa, roszczenia i ograniczenia" a Dział IV określony jest jako „Hipoteka".

Źródło: www.bankier.pl

Kinga Kubik

Jak wybrać lokal do prowadzenia firmy ?

Kupując obiekt, w którym planujemy prowadzić własną działalność gospodarczą cel jest jeden - zarobek. Oceniając potencjalne miejsca na bazę

firmy patrzymy przez pryzmat tego, jakie zyski może nam wygenerować w przyszłości. Ten wybór nie jest łatwy, ale bardzo ważny. Dobrze dobrany lokal, jego wygląd oraz lokalizacja bezpośrednio wypływa na ocenę klientów, a co za tym idzie - ich napływ.

Jednak, aby faktycznie można było mówić o zyskach taka firma musi funkcjonować w pewnych realiach. Przede wszystkim należy dobrze przeanalizować rynek i wybrać takie miejsce do prowadzenia naszej działalności gospodarczej, które będzie spełniało wymienione czynniki:

- Lokalizacja - jej wybór zależy od rodzaju prowadzonego przez nas biznesu, należy się zastanowić czy lepsze będzie centrum miasta czy osiedle za miastem. Zazwyczaj miejsce, gdzie jest duży przepływ aut i ludzi przyciąga potencjalnych klientów.
- Jakość - wysoki standard wykończenia wnętrz robi bardzo dobre wrażenie na klientach i firma jest dobrze zapamiętana.
- Wygląd - metraż bazy naszej firmy często zależy od rodzaju działalności, liczby pracowników oraz klientów. Bardzo dobrym rozwiązaniem są lokale z dużymi witrynami na parterze - możemy wyeksponować naszą ofertę, a klienci trafią do nas z ulicy.
- Komunikacja - ten czynnik również zależy od rodzaju naszej branży. Często jednak warto zainwestować więcej w lokal, który mieści się w pobliżu licznych przystanków autobusowych i tramwajowych, oraz taki, który posiada własny parking
- Cena - często decydując czynnik, a wpływają na niego wszystkie powyżej wymienione. Zazwyczaj warto jednak zainwestować więcej, ponieważ lokal jest wart tyle, ile korzyści przyniesie przyszłemu właścicielowi.

Zakup nieruchomości do prowadzenia własnej firmy wiele osób określa mianem ryzyka. Warto więc przed podjęciem ostatecznej decyzji zastanowić się i przeanalizować czy dany obiekt spełnia wszystkie nasze oczekiwania.

Źródło: www.krn.pl

Małgorzata Janus

Rok 2017 rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań

Rok 2017 był rekordowy dla rynku nieruchomości, szczególnie pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Główny Urząd Statystyczny podaje, że w ubiegłym roku deweloperzy odnotowali najwyższe wyniki w branży. Jest to rok, w którym oddano największą liczbę mieszkań, prawie 87 tys. lokali do wynajmu lub sprzedaży. Ponadto zauważyć należy, że ożywienie na rynku nieruchomości dotyczy również rozpoczętych budów, na które uzyskano również rekordową ilość pozwoleń. W porównaniu do roku 2014 liczba budowanych mieszkań wzrosła prawie dwukrotnie.

Wśród czynników wpływających na dobrą passę deweloperów na rynku nieruchomości mają wpływ, zdaniem specjalistów, m.in.:

- niskie stopy procentowe,
- rosnące płace,
- niska stopa bezrobocia,
- stabilna sytuacja gospodarcza,
- dobre nastroje zakupowe konsumentów.

Ponadto wśród społeczeństwa polskiego kupno nieruchomości mieszkaniowej, czy też komercyjnej, jest coraz częściej uznawane za inwestycję, która w przeciwieństwie do lokat bankowych przynosi zamierzone, choć długo falowe zyski. Tego typu aktywność Polaków, jest obarczona coraz mniejszym ryzykiem w przeciwieństwie do gry na giełdzie papierów wartościowych.

Popyt na nieruchomości w roku 2017 był rekordowy wysoki ze względu na stosunkowo koszty kredytowe, na które przede wszystkim składały się dość atrakcyjne stopy procentowe od kredytów, które oferowały banki swoim klientom. Zatem kupno mieszkań, jak i inwestycje na rynku nieruchomości z wykorzystaniem kredytu hipotecznego były i są coraz częstsze.

Podsumowując rok 2017 charakteryzował się dobrą koniunkturą na rynku mieszkaniowym, szczególnie w przypadku deweloperów. Ubiegły rok był bardzo udany ze względu na wysokie wyniki sprzedażowe, które będę w 2018 roku prawdopodobnie kontynuowane, ze względu m.in. na fakt, iż Rada Polityki Pieniężnej nie planuje, w najbliższym czasie (do końca 2018 roku), podnosić stóp procentowych. Dlatego też wydaje się, zgodnie z prognozami ekonomistów, iż obecny rok będzie równie korzystny dla sprzedających na rynku nieruchomości, w szczególności dla deweloperów i inwestorów.

Źródło: http://inwestycje.pl/budownictwo/Zmiany-na-rynku-nierucho m osci-w-2 018-roku;312585;0.html

http://inwestycje.pl/raporty_nieruchomosci/Prognozy-dla-rynku-mieszkaniowego-na-2018-rok-;313363;0.html

Marcin Majdzik

Biuro w mieszkaniu - za i przeciw

Wybierając lokalizację biura młodzi przedsiębiorcy najczęściej wybierają własne mieszkanie. Rozwiązanie to ma zarówno swoje plusy, jak i minusy.

Za wyborem tej opcji przemawia fakt oszczędności pieniędzy, które przedsiębiorca musi wydać w przypadku wynajmu lokalu. Wybierając ten wariant przedsiębiorca ma do załatwienia mniej formalności niż wynajmując lokal. Przedsiębiorca wydzielając potrzebną część lokalu na prowadzenie firmy w większości przypadków nie musi ubiegać się o zgodę wspólnoty czy spółdzielni

mieszkaniowej. Przyjmuje się jednak, że przedsiębiorca powinien poinformować wspólnotę o prowadzeniu firmy w mieszkaniu. Przedsiębiorca, który prowadzi firmę w mieszkaniu może skorzystać z kilku przywilejów m.in. odliczenie kosztów użytkowania części mieszkania przeznaczonej do prowadzenia firmy. W przypadku konieczności dostosowania mieszkania do prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorca może odliczyć koszty przebudowy lokalu czy amortyzacji. Zaletą prowadzenia działalności w mieszkaniu jest także dostępność biura i potrzebnych dokumentów czy urządzeń w każdej chwili.

Wyższe opłaty nałożone przez spółdzielnie w momencie poinformowania jej o prowadzeniu działalności w mieszkaniu to jeden z minusów prowadzenia działalności w mieszkaniu. Doliczenie opłat wiąże się bowiem ze zmianą przeznaczenia części lokalu i ponoszeniem dodatkowych kosztów przez administrację budynku. Ulokowanie biura w mieszkaniu może przysporzyć właścicielowi problemów z sąsiadami, dla których działalność firmy może być uciążliwa ze względu na zakłócanie spokoju czy nadmierny ruch na klatce. Decydując się na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu przedsiębiorca może mieć problem z podziałem życia na prywatne i zawodowe oraz z utrzymaniem odpowiedniego dla profesji wizerunku. Przedsiębiorca musi odpowiednio podzielić czas przeznaczony na pracę i czas dla rodziny. Biuro ulokowane w mieszkaniu musi być także odpowiednio przygotowane dla klientów, tak by czuli się oni w nim komfortowo i byli przyjęci przez właściciela profesjonalnie.

Przedsiębiorca wybierając lokalizację swojego biura powinien dokładnie przeanalizować wszystkie za i przeciw i wybrać dla siebie najlepszą opcję.

Źródło: http://www.domiporta.pl/poradnik/1,126867,9300684,Biuro_w_domu___za_i_przeciw.html

Magdalena Stachera

Zarabiamy na wynajmie nieruchomości

Z analizy przeprowadzonej przez Open finance wynika, że najlepszym sposobem ostatnich lat na pomnażanie swojego majątku jest inwestycja w nieruchomości. Polacy coraz częściej zamieniają lokaty w banku na tą alternatywną lecz obarczoną dużym ryzykiem metodę Powodem tego są przede wszystkim utrzymujące się rekordowo niskie stopy procentowe.

Na największe zyski z wynajmu mieszkań mogą liczyć osoby, które zainwestowały w latach 2004-2006, ale czy jest już za późno i teraz się nie opłaca?

Coraz częściej kupujemy mieszkania. To jednak nic dziwnego, ponieważ zarabiamy nie tylko na rosnącej wartości lokalu, ale również na comiesięcznym najmie. Jak deklarują właściciele, nie ma również problemu ze znalezieniem lokatorów. Aż 95% inwestorów potrzebuje nie więcej niż miesiąc by wynająć mieszkanie, a 42% robi to zaledwie w tydzień.

Ten rodzaj inwestycji wiąże się jednak z ryzykiem, ponieważ nie mamy pewności czy uda nam się znaleźć tak szybko lokatorów jak to początkowo zakładaliśmy oraz czy ceny mieszkań gwałtownie nie zaczną spadać. Jednak perspektywa przyszłych zysków jest silniejszą zachętą niż strach przed ryzykiem.

Zarówno jak kilka lat temu tak i teraz taka forma inwestycji kapitału to bardzo dobra lokata, przede wszystkim za względu na rekordowo niskie stopy procentowe, wysokie ceny najmu oraz ogromny popyt na nieruchomości.

Źródło: www.krn.pl

Małgorzata Janus

Kosztorys inwestorski i ślepy - do czego służą?

Wyróżnić można kilka rodzajów kosztorysów budowlanych: inwestorski szczegółowy, ślepy uproszczony, poznawczy, dodatkowy, dla banku oraz ofertowy.

Kosztorys inwestorski jest przygotowywany przez niezależnego kosztorysanta lub osoby współpracujące z biurem projektowym. Służy wstępnej ocenie kosztu budowy domu**.** Zawiera on ilościowe zestawienie prac, które należy wykonać oraz ich ceny. Podawane są one w kwocie netto, nie uwzględniając podatku VAT (8% bądź 23%). Niejednokrotnie wyceny sporządzone przez firmy wykonawcze są bardzo wysokie. Większość zainteresowanych szuka wtedy tańszej firmy. Nie jest to jednak najlepsze rozwiązanie, ponieważ współpraca z firmą, która jest stosunkowo najtańsza, może wymagać płacenia wysokich zaliczek, a organizacja ich pracy nie będzie efektywna. Dobrze działające przedsiębiorstwo ma własny kapitał inwestycyjny i dzięki temu może etapowo pokrywać budowę domu, a następnie rozlicza się z inwestorem. Korzystnym rozwiązaniem dla inwestora byłby więc wybór takiego projektu i kosztorysu inwestorskiego, który w przybliżeniu pokrywa się z jego możliwościami finansowymi oraz kredytowymi.

W szczegółowym kosztorysie inwestorskim znajdują się zestawione i uszeregowane w odpowiedniej kolejności, prace do wykonania, ilość tych prac, niezbędne do ich wykonania materiały budowlane, ilość sprzętu oraz roboczogodziny. Wykonuje się go zestawiając ilości prac wraz ze średnimi cenami jednostkowymi za ich wykonanie.

Z kolei uproszczony kosztorys ślepy jest to przedmiar, a także zestawienie ilościowe materia-

łów, robocizny oraz sprzętu, które są potrzebne, by zbudować dom. Można dołączyć go do dokumentacji razem z projektem domu, jaki wybraliśmy zależnie od biura projektowego.

Mając w posiadaniu uproszczony kosztorys ślepy łatwiej szczegółowo zaplanować kolejność prac na budowie, zużycie materiałów, kontrolę prac, a także starannie opracować harmonogram budowy. Może on służyć jako wzór wyceniania prac poprzez wykonawców.

Inwestorzy zwykle wahają się nad decyzją o przeznaczeniu dodatkowej kwoty na profesjonalny kosztorys budowlany do projektu domu. Jednak jest on potrzebny, ponieważ pozwala na bieżąco śledzić kolejne etapy budowy, a tym samym odpowiednio rozplanować budżet.

Źródło: http://muratordom.pl

Klaudia Musiał

Inwestycja w wynajem krótkoterminowy

Wynajem mieszkania może być dodatkowym źródłem zarobku - a w wakacje często nawet kilkukrotnie większym. Na rynku nieruchomości można zaobserwować nową metodę najmu, mowa tu o wynajmie krótkoterminowym.

W Internecie można znaleźć coraz więcej ofert skierowanych do poszukujących mieszkania na dobę lub dwie. Turyści coraz częściej z takich ofert korzystają. Jest to spowodowane brakiem miejsc w hotelach w okresach np. wakacyjnych. Ceny mieszkań na doby są porównywalne od cen w hotelach, a często nawet niższe. Metoda ta jest również przydatna w sytuacji, gdy wynajmujemy mieszkanie np. studentom w okresie od października do czerwca i chcemy dodatkowo zarobić w pozostałe 3 miesiące. Z punktu widzenia właściciela nieruchomości zazwyczaj bywa to bardziej opłacalne niż wynajem długoterminowy. Ceny mieszkań o dobrej lokalizacji mogą kosztować nawet ponad 200 zł za dobę. Nawet w przypadku wynajmu na doby tylko przez połowę miesiąca, zysk jest dużo większy niż przy wynajmie długoterminowym.

Metodę tę można połączyć również z podnajmem. Właściciele nieruchomości często zgadzają się, aby najemca podnajmował mieszkanie aby mieć stały pewny dochód i opiekę nad mieszkaniem. Jest to okazja żeby wynajmować takie mieszkanie na doby. Można podnajmować w ten sposób wiele nieruchomości i na każdej zarabiać całkiem dużo, nawet w przypadku ofert konkurencyjnych do hoteli. Wynajmując mieszkanie czteroosobowej rodzinie w cenie 50 zł od osoby, zaledwie w tydzień zarobimy 1400zł, co może już wystarczyć na opłacenie właściciela mieszkania. Nasz zarobek jest tu różnicą między czynszem płaconym właścicielowi, a tym, co inkasujesz od swoich klientów. Krótko mówiąc, jest to możliwość zbudowania sieci apartamentów na wynajem, nie będąc ich właścicielem. Bez własnego kapitału możesz wejść na rynek nieruchomości. Wiąże się to też z mniejszym ryzykiem jak w przypadku wzięcia kredytu.

Wynajem na dobry jest coraz bardziej popularny zarówno wśród turystów, rodzin jak i biznesmenów. Zapewniają wszystkie niezbędne wygody i są bardzo często tańsze niż hotel.

Źródło: http://rp.pl

Kamil Świątkowski

Na co zwrócić uwagę decydując się na zakup mieszkania w kamienicy

Decydując się na mieszkanie w kamienicy przed podjęciem ostatecznej decyzji należy zastanowić się nad wieloma czynnikami. Ważne jest aby wcześniej zadbać o sprawdzenie, czy o dany budynek dbano w poprzednich latach, jaki jest wykorzystywany system ogrzewania oraz kiedy ostatni raz nieruchomość była remontowana. Jest to wymieniona dopiero część punktów, które należałoby uwzględnić przed podjęciem decyzji wynajęcia bądź zakupu mieszkania w kamienicy. Przed kupnem przyszły właściciel powinien dokładnie sprawdzić stan techniczny budynku. W tym wypadku administrator kamienicy po wcześniejszym pozwoleniu od jej właściciela powinien przekazać kupującemu informacje na temat tego, kiedy dany budynek ostatni raz był remontowany i ile wynosi aktualny budżet funduszu remontowego. Oprócz tych informacji kolejny ważny aspekt stanowi stan prawny nieruchomości. Osoba zainteresowana kupnem mieszkania w tego rodzaju budynku powinna poprosić o wgląd w księgę wieczystą kamienicy oraz dowiedzieć się czy jest ona objęta nadzorem konserwatora. Pomimo, że zaletą kamienic jest często to, że są usytuowane w centrach miast lub nie daleko nich, to trzeba też wziąć pod uwagę fakt, że to stare budowle najczęściej pozbawione wind, nie wspominając o parkingach podziemnych. Mogą występować tu miejsca parkingowe blisko kamienic, jednak najczęściej są to tylko pojedyncze miejsca. Kolejnym czynnikiem, który trzeba wziąć pod uwagę przy zakupie mieszkania w kamienicy jest bardzo często wysoki koszt ogrzewania mieszkania jak i całej nieruchomości. Jest to spowodowane faktem, że w kamienicach sufity są usytuowane wysoko, przez co do ogrzania pozostaje większa powierzchnia pomieszczeń. Również problem ogrzania mogą stanowić grube mury charakterystyczne dla tego typu budowli. Nie można użyć do ocieplenia styropianu z zewnątrz budynku przez wzgląd na ochronę zabytku, rzadko kiedy konserwator zgodziłby się na powyższe rozwiązanie. W tym przypadku można się zdecydować na inne metody ogrzewania takie jak ocieplanie pomieszczeń od środka, co jednak zmniejszy mieszkańcom wielkość powierzchni użytkowej, czy zainstalowanie wodnego lub elektrycznego ogrzewa-

nia, co jednakowoż podwyższy koszty utrzymania mieszkania.

Źródło:https://www.morizon.pl/blog/mieszkanie-w-kamienicy-co-warto-wiedziec/; https://m.trojmiasto.pl/dom/Czy-warto-kupic-mieszkanie-w-kamienicy-n116716.html

Marta Kasztelan

Rynek nieruchomości w Częstochowie w roku 2018

Wiosna to wzmożony czas aktywności na rynku nieruchomości – dzieje się tak od wielu lat. O tej porze roku ludzie coraz częściej myślą o nabyciu działki bądź zakupie swoich „czterech kątów".

Częstochowski rynek nieruchomości jednakże zmienił się dość drastycznie w przeciągu ostatnich 12 miesięcy. Ceny mieszkań wzrosły o 9% i średnia cena za metr (w I kwartale 2018 roku) wynosi 3 510 zł/m^2. Jak na nieduże miasto (nie wojewódzkie) – dość sporo, szczególnie, że jeszcze 3 lata temu średnia cena wynosiła około 3050zł/m^2. Jest to jednak rekordowy rok pod względem ilości sprzedanych mieszkań i nic nie wskazuje na to, aby ta sytuacja się zmieniła.

W obecnej chwili na portalu Otodom można znaleźć 801 ofert nieruchomości oraz 160 na wynajem. Ceny przede wszystkim uzależnione są od powierzchni, standardu mieszkania, a najbardziej od lokalizacji. Do najbardziej atrakcyjnych dzielnic zaliczyć można Tysiąclecie, gdzie przeciętna cena mieszkania o powierzchni 40m^2 wynosi około 150 000 zł, a także Parkitka, gdzie zlokalizowane są mieszkania w apartamentowcach, bliźniaki, szeregowce oraz nowoczesne domy wolnostojące. W tej lokalizacji ceny nowych mieszkań wahają się od 4200 zł do 5600zł za m^2.

Dość duże zróżnicowanie można także zaobserwować na rynku wynajmu. Jeszcze 3 lata temu cena 3 pokojowego mieszkania o powierzchni 45m^2 wynosiła około 1200 zł, natomiast w obecnej chwili najtańsze mieszkania dostępne na częstochowskim rynku nieruchomości to kawalerki za kwotę 900zł miesięcznie. Tutaj także o cenie decyduje lokalizacja oraz standard wyposażenia. Z informacji zawartych na portalu szybko.pl wynika, iż przeciętny koszt wynajmu mieszkania w Częstochowie w 2018 roku wynosi 1587 zł. Najtańsze mieszkania można oczywiście wynająć na obrzeżach miasta (dzielnica Raków oraz Lisiniec), gdzie ceny kształtują się w granicach 600 złotych (przy dość niskim standardzie). Najdroższe natomiast, to jak już wcześniej wspomniane dzielnice Tysiąclecie oraz Śródmieście.

Zatem czy ceny mieszkań spadną czy wzrosną w tym roku?

Nie da się jednoznacznie określić trendu. Zmiana trendu nastąpi, gdy wzrosną stopy procentowe, ponieważ kredyty staną się droższe i spadnie na nie popyt. Wielu ekspertów uważa, iż ceny nieruchomości zaczną się stopniowo obniżać, jednakże może to nastąpić dopiero pod koniec 2018 roku albo wręcz w roku 2019, ponieważ wtedy może dojść do podwyżek stóp procentowych.

Źródło: https://ceny.szybko.pl/Częstochowa-ceny-mieszkan.html https://www.otodom.pl/sprzedaz/mieszkanie/czestochowa/?search%5Bfil-ter_float_price%3Ato%5D=150000&search%5Bfilter_enum_rooms_num%5D%5B0%5D=2&search%5Bfilter_enum_rooms_num%5D%5B1%5D=3&search%5Bdescription%5D=1&search%5Bdist%5D=0&search%5Bsubregion_id%5D=446&search%5Bcity_id%5D=176&page=2

Justyna Frymus, Sylwia Placzyńska

Wynajem pokoi w prywatnych akademikach

Chcąc osiągnąć zysk i zwiększyć wartość budynku inwestorzy szukają nowych rozwiązań. Niedawno w Polsce na rynku nieruchomości pojawił się pomysł wynajmowania pokoi w prywatnych akademikach.

Oferta wynajmu prywatnych akademików skierowana jest do studentów, którzy oczekują lepszych standardów niż te oferowane przez akademiki uczelniane. Wynajmując pokój w prywatnym akademiku student ma do dyspozycji lokum o powierzchni około 20 m^2. Pokój znajduje się najczęściej w nowej lub wyremontowanej części akademika. W obszarze budynku student może korzystać z WiFi, recepcji i parkingu. Do dyspozycji studenta jest szereg pomieszczeń m.in. siłownia, pokój z telewizorem czy punkt handlowy. Na terenie obiektu znajduje się też pralnia i kuchnia do użytku wszystkich studentów. Cena wynajęcia pokoju w prywatnym akademiku kształtuje się na podobnym poziomie jak w przypadku pokojów w prywatnych mieszkaniach. Wybierając prywatny akademik student ma możliwość zawierania znajomości z innymi studentami.

Prywatne akademiki na rynku nieruchomości w Polsce są jeszcze mało znane. Jednakże zainteresowanie ze strony zagranicznych inwestorów może przyczynić się do szybkiej realizacji projektu. Według deweloperów inwestowanie w prywatne akademiki jest bezpieczne i przyszłościowe. Student, który przyjeżdża do dużego i obcego miasta musi wynająć dla siebie pokój, a ze względu na dużą liczbę studentów popyt na pokoje jest zawsze. Według danych statystycznych liczba wynajmowanych mieszkań wzrasta z roku na rok i tendencja ta utrzyma się przez najbliższe lata. Oferta wynajmu pokoju w prywatnym akademiku jest przeznaczona nie tylko dla studentów z Polski, ale także z zagranicy. Studenci spoza Polski poszukują mieszkań o wysokim standardzie i w związku z tym są w stanie zapłacić za nie więcej.

Oferta wynajmowania mieszkań w prywatnych akademikach jest korzystna dla studentów, ale także dla inwestorów ze względu na większy zwrot. Aktualnie na rynku nieruchomości zysk oscyluje w granicach 4-6% w skali roku w dużych

miastach. Prawie dwukrotnie większy zysk osiągamy z wynajmu pokoi w hotelach czy prywatnych akademikach. Wysoki zysk skłania do inwestowania w prywatne akademiki, ale nie tylko. Ostatnio na rynku nieruchomości obserwuje się także wzrost kupna nieruchomości pod wynajem dla przyjezdnych czy budowania osiedli przystosowanych dla osób starszych.

Źródło: https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artykul/akademiki-na-wynajem-nowym-hitem-rynku,135,0,2399879.html

Magdalena Stachera

Nowa stawka - ryczałt od najmu 2018 – przychody ponad 100.000 zł

Do końca 2017 r. stawka ryczałtowego podatku od przychodów z czynszu najmu wynosi 8,5% niezależnie od wysokości osiąganego honorarium. Jednakże od 1 stycznia 2018 roku stawka będzie uzależniona od osiągniętego przychodu. Po przekroczeniu kwoty 100.000 zł stawka wzrośnie do 12,5%.

Próg 100.000 zł dotyczy całego roku kalendarzowego i posiadanych nieruchomości, z której podatnik czerpie przychody, np. lokale, grunty, mieszkania, budynki. Przepisy dotyczą wszystkich rodzajów umów – tzn. najem, podnajem, dzierżawę, poddzierżawę oraz umowy zbliżonych. Decydującym jest suma przychodów ze wszystkich tych tytułów.

Podatnik w ciągu roku nie może zrezygnować z najmu na zasadach ryczałtowych. Deklaracje o wyborze najmu należy złożyć w terminie do dnia, w którym uzyskano pierwszy w danym roku przychód z tego tytułu. Z początkiem nowego roku podatnik ma prawo do zmiany z opodatkowania ryczałtowego na zasady ogólne, warunkiem tego jest zawiadomienie urzędu skarbowego nie później niż do 20 stycznia. Stawka 12,5% dotyczy również przychodów z umów podpisanych przed 2018 r. O zastosowaniu wyższej stawki decyduje data uzyskania przychodu z najmu, oznacza to, że w przypadku gdyby doszło do wypłaty w 2018 r. zaległych korzyści z tytułu najmu, dzierżawy i umów podobnych - wpływają one już na progi roku 2018. Co za tym idzie mogą zostać opodatkowane stawką 12,5%.

Obliczając wpływy z najmu opodatkowanego ryczałtem odliczyć można wszelkie opłaty za media ponoszone w imieniu najemcy o ile dokument stanowi o wyszczególnieniu tych wydatków z ogólnych opłaty za najem. Wyznaczając próg 100.000 zł, podatnik powinien wskazywać wyłącznie czysty zarobek jako przychód, po odliczeniu od niego opłat administracyjnych i za media. W sytuacji, gdy osoba zamieszkała ponosi jedną, łączną kwotę czynszu wtedy przychód stanowi całe wskazane w dokumencie wynagrodzenie.

Zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. i dotyczą ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. 2017, poz. 2175).

Źródło:https://www.e-pity.pl/nowa-stawka-ryczalt-najem-pit-28-2018-ponad-100-tysiecy/

Marcelina Bukowiec, Anna Leszcz, Magdalena Leszcz

Operat szacunkowy jako forma wyceny nieruchomości

Operat szacunkowy jest szczególną formą wyceny nieruchomości i stanowi dokument urzędowy. Sporządzany jest przez rzeczoznawcę majątkowego, który jest osobą fizyczną posiadającą stosowne uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy może ponadto sporządzić zwykłą opinię zawierającą wycenę określonej nieruchomości, lecz w pewnych przypadkach nie będzie ona miała mocy prawnej. Operat szacunkowy najczęściej może być potrzebny przy:

- ustalaniu ceny kupna, bądź sprzedaży nieruchomości,
- zabezpieczeniu kredytu hipotecznego,
- podziale majątku,
- dochodzeniu odszkodowań od gminy,
- egzekucji z nieruchomości,
- aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Operat szacunkowy powinien być sporządzony w formie pisemnej. Treść, którą zawiera musi być zgoda z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Kwotę wartości nieruchomości w operacie szacunkowym wyraża się w pełnych złotych, jednak jeśli nie zniekształca to wyceny można zaokrąglić ją do tysięcy złotych. Dołącza się do niego wykorzystane przy jego sporządzaniu istotne dokumenty oraz stosowne klauzule. W przypadku, kiedy operat szacunkowy zostaje sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, to każdy z nich ponosi odpowiedzialność za opracowaną przez siebie część.

Można się spotkać z sytuacją, iż w stosunku do jednej nieruchomości będzie sporządzonych więcej tego typu dokumentów, które będą się od siebie istotnie różnić. Dokonuje się wtedy oceny konkretnego operatu. Sprawdza się czy jest kompletny, przydatny, zgodny z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi. Taka ocena musi zostać przeprowadzona w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

Warto pamiętać, że operat szacunkowy można wykorzystywać do celu, w jakim został stworzony, przez 12 miesięcy od daty jego utworzenia. Wyjątkiem są sytuacje, kiedy nastąpiła zmiana w systemie prawnym, rodzaju i położeniu nieruchomości, celu wyceny, przeznaczeniu w planie

miejscowym, stanie nieruchomości, dostępnych danych o cenach, dochodach oraz cechach podobnych nieruchomości. Nie powoduje to jednak konieczności stworzenia po upływie 12 miesięcy nowego operatu szacunkowego. Można dokonać potwierdzenia jego aktualności, którą również sporządza i potwierdza rzeczoznawca, a następnie zamieszcza w nim stosowną klauzulę. W rozumieniu przepisów prawa nie jest to nowa opinia i może być opracowana, tylko wtedy, gdy żadne istotne czynniki nie uległy zmianie. Aktualizacja ma za zadanie potwierdzić, iż dana nieruchomość ma faktyczną oraz aktualną wartość identyczną, jak w dniu utworzenia operatu szacunkowego.

Źródło: http://muratordom.pl

Klaudia Musiał

Najważniejsze trendy 2018 - co zatrzęsie rynkiem nieruchomości?

Rynek nieruchomości coraz bardziej się zmienia. W roku 2018 należy zwrócić uwagę na kilka znaczących trendów, które będą miały wpływ na dobrze podjęte decyzje.

Jednym z czynników jest wzrost stóp procentowych. Deflacja za nami, a ceny idą w górę. W konsekwencji powoduje to wzrost stóp procentowych, a co za tym idzie - droższe kredyty. Może to spowodować spadek popytu na mieszkania. Drugim czynnikiem jest wzrost znaczenia lokalizacji. W 2018 roku z powodu zagęszczenia coraz trudniej będzie o dobrą lokalizację mieszkania. Nowe parcele będą bardzo cenne. Zyskać mogą ci, którzy mają mieszkania w dobrej lokalizacji. Rynek mieszkaniowy staje się coraz bardziej wymagający. Niewykluczone, że wzrost stóp procentowych spowoduje zahamowanie koniunktury na rynku mieszkaniowym. Brak dobrych lokalizacji jest odczuwalny jeszcze bardziej ze względu na migracje i zmiany demograficzne. Oznacza to, że przybywa mieszkańców w dużych miastach. Polacy wykazują dużą mobilność między innymi związaną ze zmianą pracy, czy też poprawy warunków życia. Przybywa także wiele cudzoziemców, w szczególności z Ukrainy. Rynek pracy oraz koniunktura w polskiej gospodarce w połączeniu z sektorem nieruchomości powoduje coraz wyższe koszty budowy, które nie zostają obojętne. W 2018 roku ceny materiałów budowlanych będą rosły. Inwestorzy muszą również liczyć się z planami rządzących, między innymi z programem Mieszkanie +. Rozwój kryptowalut w nieprzewidywalnym dziś kierunku, bez wątpienia to trend, który będzie miał duży wpływ. AI- sztuczna inteligencja to obszar, którego rozwój dotyka każdego sektora gospodarki. Dynamika, z jaką się rozwija zmusza inwestorów do działania. Czy wpływa to na rynek nieruchomości? Sztuczna inteligencja wpływa na marketing i sprzedaż - to dzięki niej mieszkania stają się bardziej atrakcyjne dla nabywców i najemców. Na pewno w 2018 roku będzie ona bardziej zauważalna niż w 2017.

Świat cały czas się rozwija, kolejne lata mogą przynieść jeszcze więcej zmian na rynku nieruchomości.

Źródło: http://www.propertynews.pl/finanse/najwazniejsze-trendy-2018-co-zatrzesie-rynkiem-nieruchomosci,60391.html

Julia Jastrzębska

Boom na domy nowoczesne i tanie w utrzymaniu

Najlepsze domy, a także mieszkania sprzedają się na etapie dziury w ziemi. Drogie i stare w utrzymaniu nieruchomości przegrywają z nimi batalie o klienta. Klienci coraz chętniej kupują mieszkania.

W Łodzi i okolicach powstają ciągle nowe domy, z czego korzystają deweloperzy, którzy podejmują decyzję o budowie osiedli - mówi Kamil Wrotniak, doradca na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań stale rosną, dlatego zakup domu jest często tańszy niż mieszkania w blokowisku. Nowe osiedla jednorodzinne powstają także licznie w Poznaniu.

Jak wskazuje Kamil Wrotniak głównymi czynnikami wpływającymi na rozwój rynku domów są: bogacenie się Polaków, niskie stopy procentowe, które zachęcają do brania kredytów pod zastaw domów.

Popularne wśród klientów są nieduże domy na obrzeżach kasta. Są one zastępstwem dla dużych mieszkań. Na co wskazuje Paweł Grabowski, pośrednik z trójmiejskiej agencji BIG Nieruchomości. Wzrost cen mieszkań powoduje większe zainteresowanie klientów domami, ponieważ ich ceny są stosunkowo stałe.

Inaczej sytuacja przedstawia się w Warszawie, gdzie rynek mieszkań, przeżywa ożywienie, natomiast domy nie są tak popularne - twierdzi pośrednik Joanna Lebiedź. Trzeba zaznaczyć, że dobrze sprzedają się domy w prestiżowych okolicach, których podaż jest znikoma. Stosunkowo trudno zbywalne są domy na obrzeżach i przedmieściach miasta. Klienci kupują głównie nieruchomości wybudowane w nowoczesnych technologiach, a także energooszczędne, które są dobrze utrzymane.

Również Kamil Wrotniak potwierdza, że popularność zyskują budynki kompaktowe, o niedużej powierzchni, a także niedużych działkach, które mają dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej oraz dobrą komunikacje miejską.

W Trójmieście, zdaniem Pawła Grabowskiego, zainteresowaniem cieszą się nowe domy szeregowe na przedmieściach. Najczęściej kupowane są budynki do powierzchni 150 m^2. Natomiast najtrudniej sprzedać duże i starsze budynki na przedmieściach, gdyż są drogie i czasochłonne w utrzymanie. Oprócz tego odbiegają standardem od nowszych budynków.

Kamil Wrotniak wyjaśnia, że obecnie posiadanie własnego domu jest alternatywą do posiadania własnego mieszkania w bloku, a nie świadectwem bo-

gactwa właścicieli, jak to było jeszcze dziesięć lat temu.

Źródło: http://www.rp.pl/Mieszkaniowe/304159937-Boom-na-domy-nowoczesne-i-tanie-w-utrzymaniu.html

Karolina Nierobiś

Inwestor zakupi ziemię rolną na licytacji komorniczej

Projekt zakłada, iż do licytacji komorniczej nie będzie stosowana ustawa rolna. To właśnie ona uwzględnia ograniczenia w obrocie prywatną oraz państwową ziemią rolną. Autorem tego projektu jest Ministerstwo Rolnictwa oraz Rozwoju Wsi. Ministerstwo Rolnictwa przewiduje wprowadzenie pewnego zabezpieczenia. Istnieje bowiem zagrożenie, że Polacy będą sprzedawać masowo ziemię na licytacjach w celu ominięcia ograniczeń w obrocie nieruchomościami.

Projekt wyznacza prawo pierwszeństwa dyrektorowi generalnemu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. W związku z tym będzie miał możliwość zakupienia nieruchomości od osoby, która w ciągu pięciu lat od nabycia danej nieruchomości od komornika będzie chciała ją sprzedać bądź wnieść aportem do spółki. Oznacza to, iż ziemię zakupi również inwestor, który wyjdzie z inicjatywą np. wybudowania centrum handlowego, jednak z realizacją pomysłu będzie musiał odczekać pięć lat. W innym wypadku możliwa jest jej utrata. Dzięki tej koncepcji będzie można tworzyć banki ziemi.

Obecnie ustawa rolna jest niekompletna. Nie jest jasne, czy komornik ma prawo sprzedać na licytacji wyłącznie rolnikowi indywidualnemu czy również firmom, bądź osobom, które posiadają zgodę KOWR na jej zakupienie. Okazuje się, że komornicy mogą sprzedawać na licytacjach ziemię innym podmiotom pod warunkiem posiadania przez nich zgody KOWR. Nabywca musi ją uzyskać przed licytacją. Nie jest to łatwe, ponieważ ciężko ją zdobyć po pozyskaniu przez podmiot informacji o licytacji. Problem stanowi również liczba ewentualnie wydanych zezwoleń, jeżeli zakupem zainteresowana jest więcej niż jedna osoba. Potencjalni nabywcy mają niewielkie szanse w nabyciu ziemi po okazjonalnej cenie podczas licytacji.

Chętnych osób na licytację będzie coraz więcej, ponieważ ziemię będzie można zakupić nie tylko na cele rolne, ale również pod inwestycję. Warunkiem koniecznym do spełnienia jest odczekanie pięciu lat od daty zakupu ziemi.

Źródło: www.rp.pl/Budowa-i-remont/304129841-Inwestor-kupi-ziemie-rolna-na-licytacji-komorniczej.html

Natalia Tajchman

Gruntownie badamy zanim zamieszkamy

Od pewnego czasu w Polsce trawa kampania informacyjna „Gruntownie badamy zanim zamieszkamy". Prowadzona jest przez Menard Polska pod patronatem SHP. Celem wspomnianej kampanii jest uświadomienie osobom zainteresowanym kupnem gruntów, jak niebezpieczne mogą być substancje chemiczne znajdujące się w ziemi. Zwraca także uwagę, że przeprowadzenie badań środowiska gruntowo-wodnego powinno być wykonane przez deweloperów. Niestety polskie prawo nie reguluje tej kwestii jednoznacznie, dlatego firmy zajmujące się obrotem nieruchomości często wykorzystują występującą lukę prawną.

Z badań przeprowadzonych przez Europejską Agencję Ochrony Środowiska wynika, że glebę zanieczyszczają najczęściej metale ciężkie, bo aż w 35% przypadków. Drugą grupą substancji niebezpiecznych są oleje mineralne (20%), których źródłem są substancje ropopochodne. Fenole, chlorowane rozpuszczalniki oraz węglowodory aromatyczne stanowią 10%. Udowodniono także, że część z nich jest przyczyną chorób nowotworowych oraz powodują zmiany genetyczne.

W celu uniknięcia niebezpiecznych chorób, nadmierne stężenie tego typu zanieczyszczeń, zmusza do przeprowadzenia remediacji. Polega ona na usunięciu niebezpiecznych substancji z gleby i wód gruntowych lub zmniejszeniu ich do ilości dopuszczalnych, a także ich kontrolowanie i ograniczenie rozprzestrzeniania się. Jest to bardzo kosztowny „zabieg", który może sprawić, że planowana inwestycja stanie się nierentowna. Dlatego warto przed zakupem nieruchomości przeprowadzić niezbędne badania, nawet na własną rękę, jeśli nie podejmie się tego deweloper, ponieważ ich koszt jest nieporównywalnie niższy niż remediacji. Badania pod tym kątem mogą wykonać akredytowane laboratoria lub certyfikowane jednostki badawcze.

Warto także pamiętać o możliwości sprawdzenia, czy oferowana nieruchomość znajduje się w historycznym rejestrze zanieczyszczenia powierzchni bądź w rejestrze szkód środowisk, które udostępnia Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska.

Na stronie internetowej poświęconej tytułowej kampanii znajduje się również checklista z innymi pytaniami, które warto zadać deweloperowi przed zakupem nieruchomości.

Źródło: https://biznes.newseria.pl/news/nieruchomosci/ przedrozpoczeciem,p1 953174329; https://www.gruntowniebadamy.pl/informacje-o-kampanii/

Anna Ligus

Sukces sprzedażowy deweloperów

W obecnym czasie zauważamy wzrost sprzedaży nieruchomości przez deweloperów. Z danych REAS wynika, że w 6 największych miastach

Polski w całym 2017 roku sprzedano 72,7 tys. nowych mieszkań. Do sprzedaży wprowadzono zaś 67,3 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 3,6%, skąd takie rezultaty... Po pierwsze rośnie zaufanie do sprzedających. Większe zaufanie reguluje ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W ustawie tej mowa o umowie deweloperskiej, która określa prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, porusza między innymi temat zapłaty ceny przez kupującego, który przecież opłaca całe działania prowadzące do osiągnięcia celu- budowy lokalu. Wynika z tego między innymi fakt, że klient nie przepływa środków bezpośrednio do dewelopera, ale na konto banku, który prowadzi inwestycję. Po drugie jesteśmy coraz bogatsi, aż 60% transakcji odbywa się za gotówkę. Kolejnym czynnikiem jest dobra perspektywa na runku najmu. Warto zauważyć, że duża część kupowanych lokali, od razu jest kupowana z przeznaczeniem najmu. Samymi interesującymi się i kupującymi mieszkania są inwestorzy. Opcja zarobku z najmu obecnie jest również bardziej atrakcyjna od lokat bankowych czy obligacji skarbowych. W Polsce według danych Eurostatu 4,3% obywateli mieszka w wynajmowanych lokalach, warto zauważyć, ę przez ostatnie pięć lat wskaźnik ten wzrósł dwukrotnie.

Przyczyną sukcesu jest również dobra współpraca deweloperów z pośrednikami. W Polsce sprzedaż lokali przez pośredników dochodzi często do 60% sprzedaży wszystkich mieszkań. Takie poczynania ułatwiają kupno lokali, co sprawia, że kupowanie mieszkań jest bardziej dostępne.

Do sukcesu również przyczynił się projekt Mieszkanie dla młodych, a obecnie Mieszkanie plus. Głównym celem Mieszkania Plus jest zwiększenie liczby lokali na wynajem. By osiągnąć ten cel postawiono sobie zadanie zbudowania około 3 milionów mieszkać przez okres najbliższych dziesięciu lat na terytorium Polski. Projekt Mieszkanie plus uwzględnia większe jak i mniejsze miejscowości.

W pierwszej fazie rozpoczęto budowę mieszkań w takich miastach jak: Pruszków, Wałbrzycz czy Biała Podlaska. Jarocin jest pierwszym miastem, w którym zostały oddane do użytku lokale Mieszkanie Plus.

Czasami się zastanawiamy, co może zastopować wzrost sprzedaży mieszkań przez deweloperów, myślę, że wbrew pozorom wielki wpływ mają zmiany w ustawodawstwie, dlatego zainteresowani muszą bacznie obserwować strategię rządu i Rady Polityki Pieniężnej. Wprowadzenie zmian może, bowiem doprowadzić do porażki obecnie tryumfujących deweloperów.

Źródło: http://budownictwo.wnp.pl/rekordowy-2017-rok-dla-deweloperow-mieszkaniowych,315752_1_0_0.html

Monika Filipek

Jakie mieszkanie powinien wybrać student?

Następny rok akademicki coraz bliżej, a więc i czas, kiedy to studenci podejmują decyzję gdzie będą mieszkali w trakcie studiów. Obecnie na rynku mamy duży wybór mieszkań, ale najpierw warto się zastanowić jakie oczekiwania mamy wobec mieszkania oraz czy nasze wymarzone lokum nie będzie za bardzo obciążało studenckiego budżetu.

O jakości burs krążą różne historie. Duża ilość domów studenckich ma słaby standard, ale zdarzają się też i takie, które odchodzą od tej reguły. Często można natrafić się 2-pokojowe mieszkanie z prywatną łazienką i aneksem kuchennym. Zapewne każdy wie, że mieszkanie w akademikach jest najtańszą opcja, ale nie każdy może z niej skorzystać.

Uczelnie przydzielając stancje biorą pod uwagę takie czynniki jak wysokość zarobków w rodzinie, odległość domu rodzinnego od uczelni. Również obowiązuje zasada „kto pierwszy ten lepszy". Oznacza to, jeśli chcemy mieszkać w akademiku musimy jak najwcześniej złożyć wszystkie dokumenty.

Ceny za bursę są różne w zależności, gdzie będziemy studiować. Najwyższe ceny są w Warszawie i Krakowie i wynoszą one około 400-500 złotych miesięcznie

Zamiast mieszkania w akademikach możemy wynająć mieszkanie. Nie jest to opcja dla każdego, ponieważ wiąże się ona z wyższymi wydatkami. Dobrą opcją do obniżenia kosztów jest wynajęcie mieszkania w 3 lub 4 osoby. W taki oto sposób zmniejszymy koszty czynszu na osobę.

Ceny lokali zależą od tego, gdzie będziemy studiowali, czy mieszkanie znajduje się w centrum miasta, ilości pokoi oraz bliskości węzłów komunikacyjnych. Ceny wynoszą do 1000 zł miesięcznie za kawalerkę. Mieszkanie 3-4 pokojowe to wydatek do 2000 zł na miesiąc.

W Internecie znajdziemy wiele ogłoszeń dotyczących wynajmu mieszkań. Możemy również skorzystać z oferty agencji mieszkaniowych, ale ta opcja wiąże się z dodatkowym kosztem (opłata agencyjna).

Źródło:www.infor.pl

Kacper Gajda

Rynek nieruchomości w Polsce w marcu 2018 r.

W miesiącu marzec 2018 ceny nieruchomości w w dużych miastach takich jak Warszawa czy Gdańsk były na stałym poziomie. Spadki cen

w marcu 2018 r. wystąpiły w Krakowie oraz we Wrocławiu. W marcu 2018 r. odnotowano spadek średniej marży. Ponadto obniżono stawkę WIBOR, dzięki której obniżą się raty kredytów.

W Krakowie porównując do lutego 2018 r., odnotowywane przez ceny transakcyjne zmniejszyły się o 4,4%. Pozytywnym zjawiskiem był spadek cen mieszkań do około 6000 zł za m^2. Mieszkania te w większości przypadków wybudowano w latach sześćdziesiątych i osiemdziesiątych. Najtańsze mieszkania w marcu 2018 sprzedano w cenach około 4500 zł za m^2. W takich cenach można było kupić mieszkania z tzw. wielkiej płyty. Mieszkania w marcu 2018 r. można było już nabyć nawet od 3700 zł za m^2 takie ceny były we Wrocławiu. Porównując kwiecień 2018r. do marca 2018 r. można stwierdzić, że mieszkania były tańsze aż o 3,4%. Wyjątkiem była Warszawa ponieważ ceny mieszkań nieznacznie się zmieniły w lutym i marcu 2018 r. koszt jednego m^2 oscylował w w cenach około 7818 zł. Reasumując ceny mieszkań zależą od lokalizacji nieruchomości, a także roku budowy danej nieruchomości. Dlatego ceny mieszkań z wielkiej płyty są znacznie niższe niż ceny mieszkań wybudowanych na przykład w tym roku. Ponadto nabywając mieszkanie w dużym mieście powinniśmy się liczyć z znacznie wyższymi kosztami zakupu niż w mniejszych miejscowościach.

Źródło: https://www.expander.pl/polski-rynek-nieruchomosci-marzec-2018/

Joanna Kadłubska

Polacy mieszkają na długach?

Polacy coraz częściej unikają spłacania swoich rat za mieszkania, kwota która na obecną chwilę urosła to już prawie 136 mln zł. Każdy z dłużników ma do spłacenia prawie 11 tys. zł.

Zaleganie z płaceniem za czynsz, inaczej długi czynszowe, to obecnie jedna z największych i najczęściej pojawiających się zaległości finansowych, z którą borykają się Polacy. Z danych firmy BIG InfoMonitor wynika, że z tytułu niezapłaconych czynszów mamy już zadłużenie na poziomie 136 mln zł. To oznacza, że każdy mieszkaniec, który niestety posiada zaległości finansowe ma do spłaty średnio ok. 11 tys. zł. Niezmiennie niestety w czele tego niechlubnego rankingu są osoby prywatne, które w największej mierze przyczyniają się do utrzymywania tego długu na tak wysokim poziomie. Zadłużenie firm obecnie jest na poziomie ok. 7%, co daje nam zaległości w płaceniu na poziomie 9.5 mln zł. Mimo że w porównaniu do zeszłego roku kwota zmalała z 144,4 mln zł. do właśnie 136 mln, a liczba osób które posiadają długi spadła o 305 to i tak do rejestru BIG InfoMonitor coraz częściej wpływają o niewywiązywaniu się z opłat. Tylko w bieżącym dane z BIG jedna z łódzkich spółdzielni uzupełniła rejestr o 600 dłużników, a ich dług z którym się zmagają wynosi 15 mln zł. Po przeanalizowaniu aż 7,56 mln mieszkań okazało się, że co czwarte nie jest spłacane w wyznaczonym terminie.

Statystyki związane z zadłużeniem Polaków prowadzi również GUS. Wynika z nich, że największy procent długu, który nie jest spłacany w terminie występuje w województwie mazowieckim. Badania BIG InfoMontior również potwierdzają tą statystykę, a dług, który posiadają mieszkańcy Mazowsza sięga 33 mln zł. czyli ok. 25% całego zadłużenia. Warto jednak dodać, że Mazowsze nie jest na czele liczby dłużników, bowiem występuje ich tutaj tylko 1377, zaś w województwie kujawsko-pomorskim jest ich aż 3206. W najlepszej sytuacji jest Opolszczyzna gdzie zadłużenie wynosi raptem 100 tys. zł., a samych dłużników jest tylko 10. Co za tym idzie widać, że nie zawsze liczba dłużników przekłada się na zadłużenie, które występuje na danym terenie.

Najciekawsze jest jednak to, że częściej w unikaniu spłaty swoich zaległości występują kobiety, aż 52%. Doskonale odzwierciedla to zestawienie indywidualne gdzie dwa największe zadłużenia należą właśnie do kobiet. Kolejno 928 tys. i 544 tys. zł.

Źródło krn.pl

Edyta Banaś

Zmiany w podatkach

Spółki funkcjonujące w branży nieruchomości od początku bieżącego roku działają w całkowicie nowej rzeczywistości podatkowej.

Największą zmianą, która budzi wiele kontrowersji jest wprowadzenie podatku od nieruchomości komercyjnych, których wartość przewyższy 10 mln zł, wynoszący 0,42%. Dla spółek, które osiągają odpowiedni dochód do opodatkowania, wprowadzenie nowego podatku będzie raczej neutralne, ponieważ firma będzie miała możliwość odliczenia dodatkowej daniny od podatku, który został obliczony na dotychczasowych zasadach.

Natomiast dużo deweloperów zysk z inwestycji osiąga dopiero w momencie sprzedaży danej nieruchomości, a na co dzień osiąga niewielki dochód, a czasami nawet generuje stratę podatkową, dlatego wprowadzenie nowego podatku będzie dla takich firm realnym wydatkiem.

Może się zdarzyć tak, że właściciele nieruchomości będą „przerzucać" ten ciężar na osoby wynajmujące od nich mieszkanie, w ramach opłat eksploatacyjnych. Jeżeli natomiast nie będzie to możliwe, można spodziewać się zwiększenia dotychczasowych stawek czynszu.

W bieżącym roku ukazał się także nowy wskaźnik-podatkowe EBITDA. Wysokość tego wskaźnika wyznaczać ma dopuszczalny limit pewnych kosztów uzyskania przychodów. Zwłaszcza

w przypadku nowych pożyczek oraz kredytów, do podatkowych kosztów będzie można zaliczyć tylko nadwyżkę kosztów finansowania, która nie przekracza 30% podatkowego EBITDA.

Istotne zadłużenie głównie występuje w spółkach nieruchomościowych, ale dotychczas obowiązujący sposób ustalania limitów odnoszący się do celów niedostatecznej kapitalizacji, stwarzał możliwość rozliczenia nawet całej sumy odsetek od grupowych pożyczek oraz kosztów finansowania bankowego dla celów podatkowych.

Nowe przepisy niebawem będą dotyczyć ze względu na przejściowy krótki okres wszystkie zadłużone podmioty, również te, które mają finansowanie bankowe wynikające z umów kredytowych, które zostały zawarte przed zastosowaniem zmian w życie. Wyłączenie z kosztów uzyskania przychodów kosztów finansowania poniesionych w celu nabycia spółki celowej jest jedną z najbardziej istotnych transakcyjnie zmian podatkowych.

Koszt finansowania wynikający z nabycia udziałów nie będzie odliczalny dla celów podatkowych, wówczas gdy zostanie on wykorzystany do obniżenia wartości podstawy opodatkowania spółki nabytej (np. przekształcenie spółki nabytej w spółkę osobową, poprzez połączenie bądź stworzenie grupy podatkowej).

Zmiana ta odnosi się transakcji typu „debt push-down", które umożliwiają przesunięcie kosztów długu zaciągniętego przez nabywcę w celu nabycia konkretnej spółki operacyjnej na tę daną spółkę operacyjną. Efektem tej zmiany będzie to, iż transakcje tzw. share deals staną się mniej efektywne podatkowo.

Źródło: mojafirma.infor.pl

Kinga Kubik

Złe warunki mieszkaniowe jako jeden z trzech podstawowych problemów polskich rodzin

Jednym z trzech podstawowych problemów, jakie napotykają polskie rodziny są złe warunki mieszkaniowe - wskazują na to wyniki raportu, przeprowadzonego przez Fundację Habitat for Humanity Poland. Niekorzystne warunki mieszkaniowe lub brak mieszkań najbardziej dotykają mieszkańców dużych miast.

Z badań, które zostały przeprowadzone przez wyżej wymienioną fundację wynika, że kwestia mieszkania jest nadal zaliczana, jako najważniejsze problemy polskich rodzin. Z raportu wynika natomiast, że ich waga lekko zmniejszyła się w zestawieniu z rokiem 2015, co oznacza delikatną poprawę warunków mieszkaniowych.

Problemy związane z brakiem mieszkań lub ich złych warunków sporadycznie dotykają natomiast mieszkańców wsi lub małych miast. Oznacza to, że im miasto jest większe - tym większe są problemy związane z mieszkaniem.

Fundacja uważa, że może to mieć związek ze wzrostem indywidualnych inwestycji budowlanych, które przeważają w małych miastach, i zwiększającymi się problemami mieszkaniowymi w miastach dużych, do których ludzie przeprowadzają się za pracą.

Ankietowani, którzy w badaniu wykazali na problemy mieszkaniowe, z reguły wskazywali na ograniczenia wynikające z samodzielnego zamieszkania lub bariery związane z przeprowadzeniem remontu. Mniej ważne okazały się przeszkody związane z terminowym spłacaniem kredytu oraz z opłacaniem ogrzewania, wody i gazu. Najrzadziej w badaniu ankietowani wskazali na przeszkody związane z opłacaniem czynszu.

56% wśród badanych stwierdziło, że nie posiada obecnie problemów z mieszkaniem. Z analizy wynika, że Polacy oczekują publicznego wsparcia mieszkaniowego skierowanego dla osób w ciężkiej sytuacji oraz dla osób młodych.

Prawo do pomocy mieszkaniowej mniej chętnie respondenci przyznawali ze względu na standard mieszkania lub dochody. Respondenci oczekują stworzenia nowych i dokonania remontu istniejących zasobów mieszkaniowych należących do gminy biorąc pod uwagę wsparcie publiczne. Na kolejnym miejscu znalazła się budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem o dostępności dla wszystkich mieszkańców z możliwością kupienia (22%), a na następnym budowa mieszkań na wynajem, lecz bez możliwości kupna nieruchomości (13%).

Źródło: www.bankier.pl

Justyna Kot

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!