

gratka

nieruchomości

RAPORT

I KW. 2016



Jakich nieruchomości
szukają Polacy?

Koniec środków na MDM
– co po nim?

Rynek kredytów
mieszkaniowych

Fotografia nieruchomości
– jak robić dobre zdjęcia?

Spis treści

- 4** Jakich nieruchomości szukają Polacy?
- 6** Ceny mieszkań w I kw. 2016 roku
- 8** Struktura sprzedaży nieruchomości w I kw. 2016
- 12** Rynek kredytów mieszkaniowych w I kw. 2016 roku
- 15** Dynamika rynku nieruchomości na początku 2016 roku – wybrane miasta
- 19** Fotografia nieruchomości – jak zrobić dobre zdjęcia mieszkania do sprzedaży?
- 24** Deweloperzy chcą budować na planach
- 27** Koniec środków na MdM w 2016 roku.
Na horyzoncie kolejny rządowy program mieszkaniowy
- 29** Jak wykorzystać dźwignię finansową przy inwestowaniu w nieruchomości?
- 31** Poważne ograniczenia w obrocie ziemią rolną od maja 2016
- 34** Wywiad Gratki – Magdalena Sygitowicz



19. Fotografia nieruchomości



27. Koniec środków na MdM w 2016 roku

Redakcja Raportu: Artur Osak, Michał Nitychoruk

Skład i łamanie: Yenny Diaz

Wydawnictwo: Polska Press Grupa

Do Raportu napisali: Dominika Dąbrowska, Michał Dziermański, Marcin Kajzerek, Michał Nitychoruk, Artur Osak, Konrad Płochocki, Agata Stradomska, Piotr Zwoliński

Kontakt: mieszkam@gratka.pl



Gratka.pl to jeden z najbardziej rozpoznawalnych polskich serwisów z ogłoszeniami nieruchomości. Od ponad 15 lat koncentrujemy się na efekcie finalnym, jakim jest doprowadzenie do skojarzenia obu stron transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości.

Gratka.pl to ponad milion ofert nieruchomości z kategorii mieszkań, działek, gruntów, garaży i lokali użytkowych, które można wyszukiwać na mapie w interesującym użytkownika obszarze.

Z serwisem współpracuje ponad 3600 biur nieruchomości i ponad 500 deweloperów. Serwis jest dostosowany do wszystkich urządzeń mobilnych. W przeglądarkach mobilnych użyteczność zapewnia technologia RWD. Na urządzenia z systemami iOS, Android i Windows Phone - powstała darmowa aplikacja, dobrze oceniona przez użytkowników i klientów za ułatwienie kontaktu między nimi.

Metodologia analiz: Gratka.pl
Opracowanie: zespół redakcyjny Gratka.pl

Jakich nieruchomości szukają Polacy?

Na podstawie danych z serwisu Gratka.pl

Z danych z serwisu Gratka.pl wynika, że Polacy szukają głównie nieruchomości mieszkalnych. Większość transakcji, które odbywają się na rynku to zakup mieszkań lub ich najem. Najwięcej osób poszukujących mieszkań do zakupu w I kwartale 2016 r. było w województwie łódzkim – to aż 57 proc. wszystkich osób odwiedzających serwis Gratka.pl z tego regionu. Natomiast najwięcej chętnych na najem mieszkania było w województwach: opolskim, mazowieckim i dolnośląskim – 23 proc.

Kupującym mieszkania zależy na atrakcyjnej lokalizacji, kla-

rownym rozkładzie, dobrym nasłonecznieniu i kondygnacji. Nikt nie lubi niskich parterów lub wysokich pięter bez windy. Położenie mieszkania w dobrej lokalizacji ma dużo większe znaczenie niż jego stan. Zauważalne jest duże zainteresowanie blokami z PRL-u. Mieszkania z tamtego okresu mają proste układy powielające się w wielu dzielnicach. Modelowym mieszkaniem jest 2-3 pokojowy lokal na 1 piętrze w 4-piętrowym budynku zorientowany na południowy zachód, położony w atrakcyjnej i dobrze skomunikowanej dzielnicy. Z danych serwisu dom.gratka.pl wynika, że na kolejnym miejscu wśród

najbardziej poszukiwanych nieruchomości są domy.

Znalezienie idealnego domu zależy od wielu czynników, tj. wielkości przynależnej działki, stanu technicznego budynku, jakości materiałów z jakich został wybudowany i wykończony, standardu wyposażenia oraz przede wszystkim od lokalizacji. Najbardziej poszukiwane są domy jednorodzinne o powierzchni około 150 m kw. na działce o powierzchni około 700 m kw. Klienci kupują tak samo chętnie domy do wykończenia, jak i gotowe do zamieszkania.

Rodzaj budynku



Województwo	Mieszkanie		Dom		Lokal użytkowy		Działka		Inne
	Zakup	Najem	Zakup	Najem	Zakup	Najem	Zakup	Najem	
dolnośląskie	45%	23%	14%	1%	1%	5%	3%	2%	6%
kujawsko-pomorskie	46%	22%	11%	1%	5%	1%	6%	2%	6%
lubelskie	43%	17%	17%	2%	5%	1%	5%	2%	8%
lubuskie	56%	20%	6%	3%	3%	5%	1%	1%	5%
łódzkie	57%	15%	12%	1%	1%	4%	4%	1%	1%
małopolskie	56%	16%	7%	2%	1%	6%	3%	2%	7%
mazowieckie	49%	23%	7%	2%	1%	8%	4%	1%	5%
opolskie	43%	23%	3%	3%	2%	16%	2%	3%	5%
podkarpackie	14%	21%	33%	2%	1%	11%	14%	1%	3%
podlaskie	50%	9%	19%	1%	1%	6%	9%	1%	4%
pomorskie	51%	20%	10%	2%	2%	5%	5%	2%	3%
śląskie	50%	21%	14%	1%	1%	5%	3%	1%	4%
świętokrzyskie	58%	13%	12%	2%	1%	5%	5%	1%	3%
warmińsko-mazurskie ...	49%	17%	8%	3%	2%	6%	7%	2%	6%
wielkopolskie	52%	19%	13%	1%	2%	4%	3%	1%	5%
zachodniopomorskie	51%	19%	12%	2%	1%	4%	3%	2%	7%

Ceny mieszkań w I kw. 2016 roku

Na podstawie danych z serwisu Gratka.pl

Średnie ceny ofertowe mieszkań w poszczególnych województwach

Województwo	średnia cena grudzień 2015	średnia cena styczeń 2016	Różnica grudzień 2015/ styczeń 2016
dolnośląskie	273200	277710	1,6%
kujawsko-pomorskie	233520	237630	1,7%
lubelskie	284810	286050	0,4%
lubuskie	187300	186620	-0,4%
łódzkie	223230	230730	3,3%
małopolskie	394630	401360	1,7%
mazowieckie	552820	566210	2,4%
opolskie	216100	216510	0,2%
podkarpackie	253090	259740	2,6%
podlaskie	232420	238630	2,6%
pomorskie	383580	392880	2,4%
śląskie	183850	185940	1,1%
świętokrzyskie	224580	229620	2,2%
warmińsko-mazurskie ..	223150	230500	3,2%
wielkopolskie	309690	315200	1,7%
zachodniopomorskie ...	273060	273880	0,3%

Zmiany cen ofertowych m kw. mieszkania w miastach wojewódzkich na rynku wtórnym, grudzień 2015/marzec 2016

Miasto	1 pokojowe			2 pokojowe			3 pokojowe		
	Grudzień 2015	Marzec 2016	Zmiana	Grudzień 2015	Marzec 2016	Zmiana	Grudzień 2015	Marzec 2016	Zmiana
Białystok	5012	5020	0,2%	4899	4880	0,2%	4570	4560	-0,2%
Bydgoszcz	3800	3840	1,0%	4160	4100	-0,4%	4000	3980	0,2%
Gdańsk	6630	6600	-0,5%	6300	6320	-0,2%	5790	5780	-0,2%
Gorzów Wielkopolski	3100	3116	0,5%	3450	3440	-0,1%	3025	3034	0,3%
Katowice	4430	4470	0,9%	4790	4780	0,0%	4500	4555	0,0%
Kielce	4201	4240	0,9%	4300	4320	0,1%	4350	4340	0,2%
Kraków	6940	6940	0,0%	7060	7040	0,2%	6590	6595	0,2%
Lublin	5105	5140	0,7%	5115	5100	0,1%	5040	5045	0,2%
Łódź	4370	4350	-0,5%	4486	4470	0,2%	4520	4530	-0,4%
Olsztyn	4660	4600	-1,3%	4640	4630	0,8%	4440	4450	-0,1%
Opole	4980	4968	-0,2%	4500	4515	1,2%	4570	4580	0,2%
Poznań	5940	5930	-0,2%	6430	6420	0,1%	5790	5780	0,0%
Rzeszów	5420	5400	-0,4%	5170	5150	0,2%	4600	4665	-0,4%
Szczecin	4800	4760	-0,8%	4350	4344	0,4%	4320	4310	-0,6%
Warszawa	8900	8850	-0,6%	8456	8400	0,0%	8560	8530	-0,2%
Wrocław	6528	6520	-0,1%	6150	6155	0,2%	5750	5740	-0,3%

Na podstawie danych z serwisu Gratka.pl

Struktura sprzedaży nieruchomości w I kw. 2016

Okolo 67 proc. polskich mieszkań z rynku wtórnego, oferowanych w I kwartale 2016 roku do sprzedaży, miało ponad 15 lat, reszta to lokale wybudowane po roku 2000. Najwięcej lokali ponad piętnastoletnich proponowano do sprzedaży w Opolu – 82 proc. całej oferty rynkowej w tej lokalizacji. Warto podkreślić, że odsetek tego typu mieszkań w tym mieście spada – na koniec 2015 roku było to ponad 85 proc.

Z drugiej strony – najwięcej mieszkań wybudowanych w ostatnich piętnastu latach oferowano do sprzedaży w Krakowie – 47 proc. całej oferty sprzedażowej mieszkań na rynku wtórnym w tym mieście.

Jeśli chodzi o strukturę sprzedaży mieszkań ze względu na liczbę pokoi to dominowały we wszystkich analizowanych miastach mieszkania 2- i 3-pokojowe. Taka tendencja utrzymuje się od dawna.

Największym zainteresowaniem na rynku wtórnym – podobnie jak na pierwotnym – cieszą się

Struktura sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego

Miasto	Mieszkania wybudowane przed rokiem 2000	Mieszkania wybudowane między latami 2000 - 2015
Białystok	76%	24%
Bydgoszcz	70%	30%
Gdańsk	66%	34%
Gorzów Wielkopolski	67%	33%
Katowice	76%	24%
Kielce	76%	24%
Kraków	53%	47%
Lublin	73%	27%
Łódź	77%	23%
Olsztyn	64%	36%
Opole	82%	18%
Poznań	66%	34%
Rzeszów	64%	36%
Szczecin	78%	23%
Warszawa	60%	40%
Wrocław	66%	34%
OGÓŁEM	67%	33%

Struktura sprzedaży mieszkań ze względu na liczbę pokoi

MIASTO	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Więcej niż 3 pokoje
Białystok	13%	35%	38%	14%
Bydgoszcz	8%	40%	42%	10%
Gdańsk	6%	38%	36%	20%
Gorzów Wielkopolski	7%	32%	43%	18%
Katowice	9%	34%	44%	13%
Kielce	9%	39%	36%	16%
Kraków	14%	40%	33%	14%
Lublin	5%	33%	44%	19%
Łódź	11%	44%	35%	10%
Olsztyn	9%	40%	35%	16%
Opole	6%	35%	41%	18%
Poznań	10%	39%	36%	15%
Rzeszów	9%	36%	36%	20%
Szczecin	7%	34%	39%	20%
Warszawa	9%	30%	43%	18%
Wrocław	10%	41%	36%	13%
OGÓŁEM	9%	37%	38%	16%

mieszkania o mniejszym metrażu, jednak o największej liczbie pomieszczeń.

Mieszkania na wynajem

Biorąc pod uwagę aktualną sytuację na rynku kredytów hi-

potecznych, może być ona mniej korzystna dla osób planujących zakup własnego mieszkania niż w ubiegłym roku. Podniesienie wkładu własnego o kolejne 5 proc. w połączeniu z rosnącymi marżami, wymuszonymi podatkiem bankowym, może istotnie podnieść poprzeczkę dostępności kredytów miesz-

kaniowych. W konsekwencji, osoby do tej pory zainteresowane zakupem mieszkania na kredyt będą musiały rozważyć zasadność swojej decyzji i niewykluczone, że w takiej sytuacji zdecydują się na alternatywę, jaką jest wynajem mieszkania.

Innym czynnikiem przemawiającym za dalszym rozwojem rynku najmu w Polsce jest to, że w ostatnich latach wynagrodzenia rosły szybciej niż stawki czynszów. Dzięki temu – jak wynika ze statystyk GUS i Eurostatu – w wydatkach rodziny, która wynajmuje mieszkanie, czynsz zajmuje coraz mniejszą część comiesięcznych kosztów, dążąc do warunków zachodnich. Aktualnie jest to 34,4 proc. pensji statystycznego Polaka. Dla porównania, w 2003 roku wydawał on na to aż 40,7 proc. całego swojego miesięcznego budżetu.

W prognozach na przyszłość należy również uwzględnić, że aktywna działalność Funduszu Mieszkań na Wynajem powoduje zwiększone zainteresowanie innych podmiotów, zarówno polskich jak i zagranicznych, wejściem na rynek najmu instytucjonalnego, co może skutkować zwiększeniem dostępności oferty mieszkań na wynajem oraz dalszym rozwojem tego segmentu rynku.

Użytkownicy serwisu Gratka.pl, poszukujący mieszkań do najmu w I kwartale 2016 roku, byli zainteresowani głównie lokalami 2-pokojowymi. Taka tendencja występuje w większości badanych miast.

Struktura wynajmu mieszkań ze względu na liczbę pokoi

MIASTO	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Więcej niż 3 pokoje
Białystok	4%	59%	32%	5%
Bydgoszcz	14%	52%	25%	9%
Gdańsk	11%	56%	26%	7%
Gorzów Wielkopolski	17%	39%	35%	9%
Katowice	14%	53%	27%	6%
Kielce	18%	50%	25%	6%
Kraków	15%	50%	27%	8%
Lublin	10%	50%	26%	14%
Łódź	14%	45%	30%	10%
Olsztyn	18%	52%	26%	5%
Opole	21%	35%	34%	10%
Poznań	20%	55%	20%	5%
Rzeszów	8%	58%	30%	4%
Szczecin	15%	49%	25%	11%
Warszawa	5%	41%	35%	18%
Wrocław	9%	47%	33%	11%
OGÓŁEM	10%	47%	30%	13%

Struktura sprzedaży domów ze względu na typ budynku

MIASTO	bliźniak	szeregowy	wolnostojący
Białystok	12%	35%	38%
Bydgoszcz	8%	40%	40%
Gdańsk	6%	38%	36%
Gorzów Wielkopolski	7%	32%	43%
Katowice	9%	34%	40%
Kielce	9%	38%	37%
Kraków	14%	39%	34%
Lublin	7%	32%	43%
Łódź	11%	43%	35%
Olsztyn	10%	39%	35%
Opole	6%	36%	40%
Poznań	10%	39%	36%
Rzeszów	9%	36%	40%
Szczecin	8%	34%	38%
Warszawa	9%	34%	38%
Wrocław	10%	41%	36%
OGÓŁEM	10%	36%	36%



EKO
LAN

18'36

MASZ 3 POKOJE,
**a płacisz
jak za 2**

tel. 602 517 641

1836.EKOLAN.PL

Rynek kredytów mieszkaniowych w I kw. 2016 roku

– czy koniec MdM to jednocześnie koniec zakupów?

Autor: Marcin Kajzerek, specjalista ds. finansowania nieruchomości w Alex T. Great Doradcy Finansowi

Rynek finansowy oraz równoległy, silnie z nim związany, rynek nieruchomości poddawane są w ostatnim czasie nieustannym zmianom. I choć nowy podatek bankowy czy wyczerpująca się właśnie pula środków z programu MdM dokonały prawdziwej rewolucji w kredytach mieszkaniowych, nic nie wskazuje na to, by hossa z ostatnich miesięcy miała się raptownie zakończyć. Już w grudniu ubiegłego roku większość działających na polskim rynku banków podniosła oprocentowanie dla kredytów hipotecznych, próbując zrekompensować sobie zawczasu ewentualne straty wywołane wprowadzeniem przez rząd podatku bankowego. Paradoksalnie, ruch ten wcale nie wystraszył klientów – zainteresowanie hipotekami rosło z tygodnia na tydzień, przybierając formę prawdziwego boomu w pierwszych dniach marca br., kiedy to pojawiły się pierwsze



informacje o kończącej się puli środków z programu Mieszkanie dla Młodych. Klienci wręcz masowo rzucili się wówczas na zakupy, co jest najlepszym dowodem na skuteczność tego typu programów.

By nie być gołosłownym, warto odwołać się do twardych danych – pula środków zarezerwowanych dla tego programu na cały 2016 rok wynosiła 730 mln zł. Tymczasem już w połowie marca Bank Gospodarstwa

Krajowego ogłosił, że wykorzystano ponad 95 proc. tej sumy (693,5 mln zł). Zgodnie z zapisami ustawy, BGK zaprzestał więc przyjmowania wniosków o dofinansowanie, a dodajmy, że kwota zabezpieczona na ten cel w całym wieloletnim programie Mieszkanie dla Młodych była najwyższa właśnie w 2016 roku.

Warto raz jeszcze przyrzeć się danym, bo to właśnie one dobitnie dowodzą, jak duże znaczenie ma finansowa pomoc państwa przy zakupie mieszkania dla młodych polskich rodzin. I tak 65 proc. transakcji kupna na rynku mieszkaniowym ostatnich miesięcy była finansowana z pomocą kredytu MdM. Jednocześnie zdecydowana większość nabywców deklaruje, że gdyby nie dotacja z programu Mieszkanie dla Młodych nie zdecydowaliby się na zakup mieszkania.

Powracając jeszcze do tematu podatku bankowego, warto zauważyć, że jego wprowadzenie nie osłabiło zainteresowania klientów – chęć zakupu nowego lokum z pomocą rządowej dotacji zniwelowała strach przed wyższą miesięczną ratą kredytu. Co więcej, wprowadzenie przez bank wyższego oprocentowania przygotowało klientów do nowej sytuacji, jaką jest z pewnością wyższa miesięczna rata. Dodajmy, że nic nie wskazuje na to, by zainteresowanie zakupami miało teraz osłabnąć, a wszystko to za sprawą regulacji, która pozwala na wykorzystanie dofinansowania z MdM na rok 2017. Jest tylko jeden warunek: sprzedający musi wyrazić zgodę, by w akcie notarialnym kupna-sprzedaży



nieruchomości pojawił się zapis, że środki z programu Mieszkanie dla Młodych zostały przełane na konto właściciela nieruchomości dopiero w styczniu 2017 roku.

Oczywiście, dalsze zainteresowanie zakupem mieszkania w sposób naturalny przeniesie się na rynek kredytów hipotecznych, dlatego już dziś można spokojnie powiedzieć, że gospodarce – opartej w ogromnej mierze na rynku mieszkaniowym – nie grozi nagła katastrofa. Warto też zwrócić uwagę, że osłabienia zainteresowaniem kredytami mieszkaniowymi nie wywołał w żadnej mierze wzrost wkładu własnego dla kredytów hipotecznych (z poziomu 10 do 15 proc.). Powód? Oczywiście, znów był to program MdM, co jest kolejnym dowodem na skuteczność tego typu działań państwa.

Co czeka nas w kolejnych miesiącach? Nastąpi zapewne niewielkie spowolnienie, ale dotyczyć to będzie wyłącznie tej grupy klientów, która nie jest uprawniona do pozyskania rządowej pomocy. Pozostali nadal będą intensywnie poszukiwać swoich nowych mieszkań, wciąż aktywnie wnioskując o rządowe dopłaty.

Na koniec ważna informacja, która, choć jest jeszcze plotką, może znacząco wpłynąć na dalsze zachowania klientów na rynku – otóż mówi ona o możliwości wliczania dopłat z programu 500+ do zdolności kredytowej. Dla polskiego rynku



nieruchomości, uzależnionego od wszelkiej maści pomocy i dopłat, oznacza to ogromną wartość, bowiem w ten sposób pięcioosobowa rodzina (mąż, żona, trójka dzieci) uzyska zdolność kredytową wyższą nawet o 130 000 zł! Co więcej, zdolność ta będzie niezwykle trwałą, bowiem wsparcie państwa dla każdego dziecka w ramach programu 500+ trwać ma aż do 18 roku życia, czyli często dłużej nawet, niż okres spłaty przeciętnego kredytu mieszkaniowego.



Dynamika rynku nieruchomości na początku 2016 roku

– wybrane miasta

Opracował: Michał Dziermański, freedom nieruchomości



Pierwszy kwartał na rynku nieruchomości przywitał nas dużą dynamiką oraz zaskakująco szybkim wyczerpaniem limitów w programie MdM. Jak reagował rynek w poszczególnych miastach? Jak wyglądał z perspektywy finansów i kredytów?

Warszawa

Warszawa

W pierwszych dwóch miesiącach roku, podobnie jak w kilku poprzednich minionego, ceny w stolicy utrzymywały się na stabilnym poziomie. Średnia cena w Warszawie oscylowała w granicach 7300 zł za m kw. Jedynie Targówek w ostatnich trzech miesiącach zanotował lekki wzrost cen. Zdaniem Magdaleny Nowak, brokera

nieruchomości we Freedom Nieruchomości Warszawa Śródmieście, tendencja ta najprawdopodobniej utrzyma się w najbliższym czasie, gdyż niebawem ruszają prace przy budowie II linii warszawskiego metra.

Mieszkania, które cieszą się największym popytem to niezmiennie lokale 2-3 pokojowe o powierzchni między



40 a 60 m kw. Budżet jakim najczęściej dysponowali nabywcy oscylował w przedziale od 250 do 400 tysięcy złotych. Najpopularniejsze dzielnice to Mokotów, Wola, Śródmieście, Ursynów. Zakupów natomiast dokonywano najczęściej na Mokotowie, Bielanach, Woli, Pradze Południe i w Śródmieściu.

Wśród zainteresowanych zakupem mieszkań, szczególnym powodzeniem cieszył się rynek pierwotny, głównie z powodu dopłat w programie MdM. Deweloperzy szybko zareagowali na jego warunki i dostosowali swoją ofertę do obowiązujących limitów. Rozszerzenie programu na rynek wtórny nie miało dużego wpływu na ilość transakcji zawieranych w stolicy. Niestety obowiązujące limity cenowe sprawiły, że mieszkania spełniające ten warunek stanowiły jedynie śladową część oferty. Jednak ta okoliczność sprawiła, że część klientów zdecydowała się na zakup u dewelopera.

Trójmiasto

Pierwszy kwartał bieżącego roku w Trójmieście i okolicach cieszył się zainteresowaniem szczególnie tych kupujących, którzy planowali nabycie mieszkania z dopłatą MdM – informuje Joanna Jażdżewska, Dyrektor oddziału Freedom Nieruchomości w Gdyni – Zainteresowanie to dotyczyło zarówno rynku pierwotnego, jak

i wtórnego. Z uwagi na limity cen za m kw. w przypadku rynku wtórnego, zakupy z dopłatą MdM odbywały się w dzielnicach oddalonych od centrum. Niestety, limit dopłat MdM na 2016 r. skończył się, a z naszej obserwacji wynika, że wielu młodych klientów nie znalazło mieszkania na rynku wtórnym. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że szczególne korzyści program przyniósł rodzinom z dwójką, trójką lub większą liczbą dzieci. Stało się tak ze względu na wysokość dopłat uzależnioną od liczby potomstwa. Nie bez znaczenia pozostawało to, że niektóre rodziny tylko dzięki dopłacie mogły w ogóle starać się o kredyt.

Pod koniec pierwszego kwartału zauważyliśmy także wzrost zainteresowania domami i działkami w Trójmieście oraz w mniejszych miastach i miejscowościach Pomorza. Co ciekawe, sporo transakcji odbyło się w dużej części lub w całości ze środków własnych. Alternatywę dla zakupu domu coraz częściej stanowią duże i nowoczesne mieszkania z tarasami. Popyt na takie nieruchomości w Trójmieście regularnie rośnie, chociaż niestety aktualnie jest ich zbyt mało. Utrzymał się również trend nabywania mieszkań na cele inwestycyjne, np. na wynajem – dodaje Joanna Jażdżewska.

Trójmiasto



Kraków

I kwartał 2016 roku na krakowskim rynku nieruchomości charakteryzował się ogromną dynamiką – zaznacza Roksana Lipińska, Dyrektor oddziału Freedom Nieruchomości w Krakowie – Początkowe zapowiedzi o wyczerpaniu puli pieniędzy w rządowym programie Mieszkanie dla Młodych w okolicach czerwca, mocno zaktywizowały klientów poszukujących nieruchomości. Kraków jest jednym z tych miast, gdzie MdM dość dobrze funkcjonuje na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym natomiast ciężko jest znaleźć mieszkanie spełniające jego kryteria. W jednym i drugim przypadku należy ich szukać na obrzeżach miasta, w dzielnicach gorzej skomunikowanych lub oddalonych od centrum. Na rynku wtórnym dominuje Nowa Huta i są to szczególnie mieszkania w stanie do remontu.

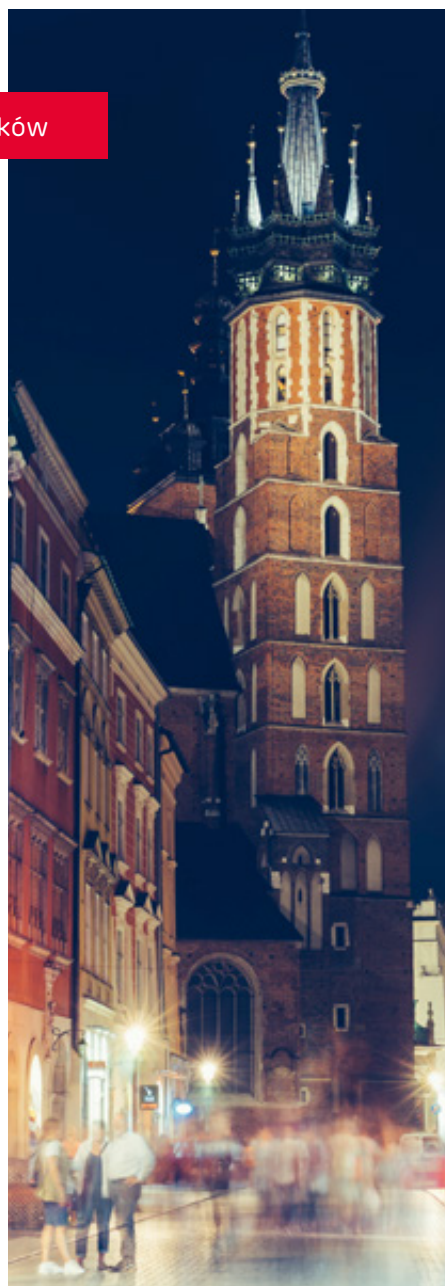
Należy pamiętać, że od nowego roku - zgodnie z rekomendacją KNF - zwiększył się wymagany wkład własny z 10 do 15 proc. (docelowo w 2017 r. ma on wynosić 20 proc.). Co ciekawe, nie

spowolniło to w żaden sposób dynamiki rynku. Ponadto, są jeszcze banki udzielające kredytów hipotecznych z 10-procentowym wkładem własnym.



Kraków

Kraków



Olsztyn

Pierwszy kwartał 2016 podtrzymał trendy sprzedażowe z końca 2015 roku – zauważa Adam Augustyniak, specjalista ds. sprzedaży mieszkań we Freedom Nieruchomości – niezmiennie, największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwu- oraz trzypokojowe.

Na rynku wtórnym, klienci kupujący największą aktywność wykazywali przy mieszkaniach o powierzchni do 40 m kw., usytuowanych w budynkach z wielkiej płyty. Ich cena za metr nie przekraczała 4404 zł, czyli maksymalnej ceny w programie MdM. Najdłuższe kolejki do zakupu ustawiały się przy lokalach niewymagających remontu. Jest to naturalna konsekwencja okrojonego budżetu, jakim najczęściej dysponują beneficjenci rządowego programu. Zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania, które wymagały kapitalnego remontu, nawet gdy ich cena za metr była atrakcyjna.

Dużym zainteresowaniem rządowymi dopłatami do zakupu mieszkań cieszyły się nieruchomości na rynku pierwotnym. Maksymalna cena za metr lokalu w Olsztynie wynosi 5380 zł. Tak wysoki próg cenowy gwarantował możliwość skorzystania z MdM w większości inwestycji deweloperskich w stolicy województwa warmińsko-mazurskiego. Pomimo takiej okazji, klienci kupujący wykazali się wzmożoną aktywnością zwłaszcza w przypadku inwestycji znajdujących się na obrzeżach miasta lub w gminach sąsiadujących, gdzie pomimo niższych limitów (4204 zł) ceny mieszkań okazywały się znacznie tańsze.

Olsztyn



Nieruchomości z ludzką twarzą

- ✓ Sprawdzony i potwierdzony sukcesami model biznesowy.
- ✓ Praktyczne szkolenia sprzedażowe dostosowane do specyfiki branży nieruchomości.
- ✓ Profesjonalne wsparcie marketingowe.
- ✓ Cykliczne szkolenia i warsztaty.
- ✓ Fachowe wsparcie i doradztwo.
- ✓ Pełna dokumentacja biura nieruchomości.

NAPISZ: a.dabrowska@freedom-nieruchomosci.pl
albo **ZADZWOŃ:** 732 939 738

www.freedom-nieruchomosci.pl



Fotografia nieruchomości

– jak zrobić dobre zdjęcia mieszkania do sprzedaży?

Autor: Dominika Dąbrowska, Sceny Domowe

Kilka ostatnich lat wyraźnie pokazało intensywne zmiany na rynku nieruchomości. Zmieniają się czasy, zmienia się rynek, a wraz z nim oczekiwania klientów, którzy przeglądając ogłoszenia nieruchomości oczekują nie tylko suchej informacji tekstowej, ale też dobrej ilustracji tego, czego szukają. Niestety, na portalach z ogłoszeniowych wciąż widać mnóstwo fatalnej jakości zdjęć. Zdjęć mieszkań zagraconych i zaniedbanych, bez pomysłu, a przede wszystkim z brakiem szacunku do kupującego, który ogląda prywatny bałagan właścicieli. Autorami takich obrazów są niestety zarówno właściciele, jak i pośrednicy nieruchomości. A mieszkanie czy dom na sprzedaż lub wynajem to produkt, który tak jak każdy inny sprzedawany towar powinien być właściwie przygotowany, sfotografowany a następnie wypromowany.

Portale branżowe potwierdzają, że dobrze przygotowane oferty, zawierające profesjonalne



zdjęcia, cieszą się większą popularnością wśród oglądających je użytkowników. Profesjonalna fotografia to punkt wyjścia nowoczesnego marketingu nieruchomości. Klient mając do wyboru mnóstwo ofert podobnych nieruchomości, w zbliżonej lokalizacji i cenie, wybierze te ciekawsze i przykuwające uwagę. Jak zatem sprawić, by fotografie sprzedawanych nieruchomości prezentowały lepszą jakość?

Przygotowanie nieruchomości do sesji zdjęciowej

Mieszkanie przede wszystkim należy posprzątać i odciążyć z nadmiaru rzeczy, które gromadzimy latami. Wszelkie kartony stojące na szafach czy za nimi, należy wynieść do piwnicy lub garażu. Najlepiej zacząć powoli wyprowadzać się z mieszkania. Spakować i wynieść nieużywane ubrania, pamiątki rodzinne, nadmiar dekoracji i rzeczy osobistych, w tym prywatnych zdjęć. Minimalizm powinien zagościć na półkach, a książki na regałach też powinny być przerzedzone. Nadmiar tego wszystkiego sprawia wrażenie ciasnego i przytłaczającego wnętrza. Dodatkowo rzeczy osobiste i pamiątki nie pozwalają potencjalnemu kupcowi pomyśleć o nieruchomości jako o miejscu dla niego, podświadomie czuje niepokój i dyskomfort. Ułatwmy mu to zatem i uwolnijmy ją od emocjonalnego ciężaru.

Pamiętajmy też, by usunąć wszystkie usterki, odstające kable, brakujące kontakty i wykonać wszystkie inne drobne prace, które czekają na swoją kolej. Jeśli ściany są już przybrudzone, warto je odświeżyć i pomalować na jasny, neutralny kolor. Mieszkanie musi też lśnić i pachnieć czystością. Szczególnie wrażliwymi miejscami są kuchnia i łazienka. Tu wymagana jest perfekcyjna czystość.

W przypadku sprzedaży domów, nie zapominajmy o przygotowaniu zewnątrz, ogródka i tego, co mamy dookoła. Liście powinny być zgrabione, drzewa i krzewy odpowiednio przycięte, a sprzęt ogrodowy uporządkowany, a trawa skoszona.



Przygotowanie nieruchomości do sprzedaży to proces czasochłonny, często wymagający zaangażowania całej rodziny. Jeśli nie wiemy jak to zrobić, skonsultujmy to z firmą zajmującą się tym profesjonalnie, czyli świadczącą usługi home stagingu. Dopiero przygotowane mieszkanie będzie nadawać się do sesji zdjęciowej a następnie do promocji w Internecie.

Jak dobrze sfotografować mieszkanie?

Malowanie światłem

Światło odgrywa jedną z najważniejszych ról w fotografii. Wybierzmy odpowiednią porę dnia, najlepiej poranek albo popołudnie. Ostre światło południa uniemożliwi nam właściwe doświetlenie wnętrza mieszkania. Lepiej wykorzystać miękkie poranne lub popołudniowe słońce i zaobserwować, kiedy najlepiej oświetla ono pokój. Nic tak bardzo nie szkodzi mieszkaniom, jak fotografowanie ich wieczorem lub w nocy. Zamiast ładnych promieni światła mamy w oknach ciemne, duże i mroczne powierzchnie, które prezentują się nieciekawie i zmniejszają optycznie pomieszczenia. Z kolei rozświetlony promieniami słońca salon zapraszać będzie w swoje progi.

Dobra pogoda ma ogromne znaczenie przy fotografowaniu domów i mieszkań z dużymi salonami i tarasami. Jednak wbrew pozorom deszcz za oknem ułatwi nam lepsze doświetlenie mieszkań i uniknięcie efektu „przepalonych okien”. Bardziej ambitni mogą spróbować techniki HDR, w której wykonuje się zdjęcia z różnym stopniem doświetlenia, a efektem końcowym są złożone ze sobą zdjęcia w programach graficznych.



Zobaczmy, jak prezentuje się mieszkanie z włączonymi poszczególnymi lampami, szczególnie w sypialni. Może właśnie włączone lampki nocne będą ciekawie prezentować się na zdjęciach, wprowadzając dodatkowo klimat przytulności i intymności. Zróbmy różne zdjęcia, a potem porównajmy, do ogłoszenia wybierając ciekawsze. Podobnie włączy-

nym światłem lub zapalonymi świeczkami można zbudować fajny klimat w łazience. Jeśli mamy dom z kominkiem, koniecznie należy go rozpałić do zdjęć. To dodatkowe źródło ciepłego światła, które stworzy bardzo przytulny i iście domowy nastrój. Większość kupujących dom marzy o własnym kominku. Pokażmy zatem to marzenie na zdjęciach.



Przemyśl kadr i skomponuj zdjęcie

Zastanówmy się, jak sfotografować każde pomieszczenie. Co jest w nich najważniejsze, na czym skupić wzrok, a co niekoniecznie eksponować na pierwszym planie. Pamiętajmy, że fotografujemy nieruchomość na sprzedaż, więc zdjęcia powinny

być nie tylko klimatyczne, ale też nieść w sobie informację. Nie przesadzajmy z dziwnymi kadrami – z góry, z dołu, z ukrycia. Róbmy zdjęcia na wprost, zachowując proste pionowe ściany a nie efekt przewracających się mebli czy ścian. Unikajmy robienia zdjęć „z lotu ptaka” np. stojąc na krześle, jak i z tzw. perspektywy żaby. Starajmy się fotografować na wprost tak, jak

będzie oglądał mieszkanie na żywo potencjalny kupiec. Nie popełniamy też klasycznego błędu fotografii amatorskiej, czyli nadmiernego umieszczenia w kadrze podłogi, ściany czy sufitu. Nie robimy też zdjęć pojedynczych mebli, chyba że mamy do czynienia z czymś wyjątkowym, co warto dodatkowo wyeksponować. Sfotografowane detale stanowią doskonałe uzupełnienie kadru, jednak tylko w sytuacji, gdy niosą w sobie wartość. Nadmierna ilość fotografii „gadżetów” może też spowodować wrażenie chęci ukrycia faktycznego stanu nieruchomości.

Usuńmy z kadru zbędne przedmioty. Schowajmy rzeczy codziennego użytku, rodzinne pamiątki i zdjęcia – pokażmy na fotografii nasze mieszkanie, a nie naszą prywatność czy gotujący się obiad.

Uważajmy na wszelkie błyszczące i odbijające powierzchnie – lustra, szyby, piekarnik, błyszczące meble – łatwo wtedy niepostrzeżenie znaleźć się samemu na zdjęciu.

Szukajmy inspiracji w dobrych ogłoszeniach i na stronach wnętrzarskich. Oglądajmy zdjęcia profesjonalnych fotografów wnętrz, zastanawiając się jednocześnie, jakie mamy odczucia i czym zostały one wywołane na zdjęciu. Otaczajmy się dobrymi kadrami, również filmowymi, a łatwiej nam będzie takie kadry znaleźć w mieszkaniach – zwłaszcza, jeśli jesteśmy

pośrednikiem nieruchomości i tych zdjęć będziemy robić sporo w naszej codziennej pracy.

Zdjęcia wykonuj oczyma i sercem, a nie aparatem

W czasach, gdy smartfony zaczynają konkurować z aparatami cyfrowymi, jeszcze większego znaczenia nabiera właściwy pomysł na zdjęcie, a nie sam sprzęt. Jednak dobrze dobrane go zestawu i możliwości ręcznego doboru parametrów czasu i przestony nie zastąpi, póki co, jeszcze żaden telefon.

Najważniejszy w fotografii nieruchomości jest szerokokątny obiektyw, dzięki któremu możemy pokazać większą przestrzeń, a nie tylko fragment ściany i róg kanapy. Unikajmy jednak obiektywów tzw. rybie oko, które bez korekty w programie graficznym, dają efekt zakrzywionych i półokrągłych ścian.

Niezbędny jest stabilny statyw, który nie dość, że pomoże nam na spokojnie zaplanować kadr, to jeszcze pozwoli właściwie dobrać parametry czasu i przestony. Dzięki statywowi unikniemy poruszonych zdjęć i ułatwimy sobie ustawienie idealnie pionowych ścian na zdjęciu. W bardzo ciemnych pomieszczeniach dzięki statywowi możemy wydłużyć czas naświetlania i doświetlić wnętrze. Czasami przydatna może być



też zewnątrz lampa błyskowa, jednak zdjęcia zrobione przy świetle dziennym lub oświetleniu sztucznym mieszkania, pokażą je o wiele bardziej naturalnie. W przypadku większych mieszkań czy domów można też pomyśleć o fotografii panoramicznej i wirtualnym spacerze. Z kolei do fotografowania domów i działek niezwykle przydatny okazuje się dron, który pozwoli nam pokazać całość z lotu ptaka.

Czy warto skorzystać z fotografa nieruchomości?

Profesjonalne zdjęcia to lata praktyki, połączone z artystyczną duszą. Jeżeli nie mamy odpowiedniego przygotowania i wiedzy, możemy skorzystać

z warsztatów fotograficznych, które przygotowują nas od strony teoretycznej i praktycznej. Jeśli jednak nie czujemy się zbyt mocni w fotografii i nie posiadamy właściwego sprzętu, skorzystajmy z usług zawodowego fotografa nieruchomości. Koszt profesjonalnej sesji zaczyna się już od 200 zł. To niewielka inwestycja na tle wartości naszego mieszkania, a na pewno wpłynie na jego prezentację w Internecie.

Fotograf ma duszę artysty. Kocha piękne, estetyczne wnętrza i potrafi je tak zaaranżować, aby wydobyć z nich to, co najpiękniejsze. Odda na zdjęciach właściwy klimat, zapraszający w nasze progi przyszłych właścicieli. A stąd już tylko krok do szybkiej sprzedaży naszego domu. A chyba na tym nam najbardziej zależy?

Deweloperzy chcą budować na planach

Autor: Konrad Płochocki, Dyrektor generalny PZFD

Wiele środowisk podnosi potrzebę powstawania nowej infrastruktury mieszkaniowej w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jedną ze stron, która aktywnie popiera ten postulat, są deweloperzy. Budowa na planie oznacza dla nich stabilność inwestycyjną i możliwość partycypacji w utrzymaniu ładu przestrzennego. Niestety realia zmuszają inwestorów do budowania na tzw. WZ-etkach, ponieważ tylko 30 proc. Polski jest pokryte planami.

Brak planów zagospodarowania przestrzennego jest dużym problemem dla branży deweloperskiej. Wobec braku alternatywy, deweloperzy muszą budować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZ-etek), co wiąże się z pewnym ryzykiem. Często zdarza się, że już wydane decyzje są uchylane przez wojewodów, co powoduje brak stabilności inwestycyjnej i paraliż prac budowlanych.



nych. Generuje to duże koszty utrzymania gruntu i dodatkowe opłaty, co ma odbicie w cenach mieszkań. Te zaś odbijają się na portfelach Polaków kupujących mieszkania.

Polski Związek Firm Deweloperskich prowadzi coroczne badanie, w którym sprawdza, czy urzędnicy wydają decyzje potrzebne do rozpoczęcia budowy w ustawowym terminie. Zeszłoroczny Ranking Miast PZFD, bo o nim mowa, pokazał, że chociaż mamy do czynienia z pewną poprawą, to sumaryczne zestawienie nadal pozostawia wiele do życzenia.

W 2014 roku mniej niż kilkanaście procent decyzji o warunkach zabudowy, dotyczących budownictwa wielorodzinnego i mieszkaniowego, było wydanych w ustawowym terminie do 60 dni. Większość z nich jest wydawana w terminie półrocznym. Warto zdać sobie sprawę, że czas nie staje wtedy w miejscu. Przez brak planu deweloper musi ponosić koszty utrzymania całej struktury budowlanej, które są szacowane na 3-4 proc. wartości inwestycji. Uzyskanie WZetki jest czasochłonne i wymaga wiele zachodu, dlatego deweloperzy wcale nie są jej zwolennikami. Inwestorzy chętnie korzystaliby z gotowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyby tylko istniały tam, gdzie są naprawdę potrzebne.



Największym utrudnieniem inwestycyjnym jest zbyt mała liczba gotowych planów i długi czas powstawania nowych. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają tylko około 30 proc. kraju, a rocznie przybywa ich zaledwie 1 proc. Warto zaznaczyć, że uchwalenie jednego trwa średnio trzy lata, co obrazuje powolne tempo zmian.

Posiadając MPZP, inwestor niezależnie od tego, czy jest nim deweloper czy osoba indywidualna, kupując działkę od razu wie, co może na niej zbudować. Dodatkowo ma też informacje o tym, co może powstać dookoła niej, czy będą to małe domy jednorodzinne, osiedla bloków,

czy może szkoła albo zakład przemysłowy. Przewidywalność planu jest jednym z jego największych atutów.

Pojawiają się głosy, że już teraz uchwalone plany przewidują tereny mieszkaniowe dla 80 mln osób, a studia zagospodarowania przestrzennego nawet dla 300 mln osób. Problemem jest to, że wspomniane tereny nie odpowiadają potrzebom kupujących. Deweloperzy natomiast chcą budować tam, gdzie jest popyt na mieszkania. Wydaje się być to dość oczywiste, ponieważ inwestorzy nie budują sami dla siebie, tylko dla ludzi, dlatego muszą odpowiadać na ich oczekiwania względem lokalizacji.

Zapomina się także, że uchwalony plan wywołuje konsekwencje finansowe, chociażby w postaci możliwości dochodzenia odszkodowań od gminy, jeśli plan obniżył wartość nieruchomości. Zadłużone samorządy uchwalą mniej planów zagospodarowania przestrzennego. Gmin nie stać na tworzenie dobrej przestrzeni, bo plany dużo kosztują, a odszkodowania za przyjęte plany są tak wysokie, że gdyby teoretycznie właściciele gruntów jednocześnie złożyli wnioski o wykupy, niejedna gmina by zbankrutowała.

PZFD od dawna apeluje o to, aby przyspieszyć proces powstawania planów miejscowych. Oczekują ich nie tylko deweloperzy, którzy mogliby dzięki nim pewnie inwestować, ale również społeczeństwo, które nie godzi się na chaos przestrzenny i wynikające z niego negatywne konsekwencje. Deweloperzy zgadzają się co do tego, że plany miejscowe są niezbędne, aby zapewniać zdrowy i kontrolowany rozwój miast, uwzględniający nie tylko substancję mieszkaniową, ale również potrzebną do wygodnego życia infrastrukturę, jak nowe szkoły, przychodnie, parki, drogi czy powierzchnie handlowo-usługowe. Na chwilę obecną muszą jednak dostosowywać się do obowiązujących realiów.



Koniec środków na MdM w 2016 roku

Na horyzoncie kolejny rządowy program mieszkaniowy

Autor: Michał Nitychoruk, Gratka.pl



W połowie marca Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował, że przestaje przyjmować wnioski o dofinansowanie w ramach programu Mieszkanie dla Młodych na 2016 rok. Z przeznaczonych na ten cel kwoty 730 mln złotych, ponad połowa (370 mln zł) została zawniioskowana jeszcze w ubiegłym roku, a pozostała część w pierwszych miesiącach bieżącego. Czarny scenariusz wyczerpania środków w programie analitycy wieszczyli już od grudnia, nikt jednak nie spodziewał się, że stanie się to tak szybko.

BGK wstrzymało przyjmowanie wniosków, ponieważ przekroczono limity zapisane w ustawie. Zgodnie z nią w przypadku, gdy łączna kwota we wnioskach o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty przypadającym na dany rok osiągnie równowartość 95 proc. zaplanowanego budżetu MdM, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wstrzymaniu przyjmowania wniosków. Banki muszą się do niej zastosować już na drugi dzień po jej ogłoszeniu. Pozostałe środki

limitu (5 proc.) mają pokryć wypłaty wynikające z wniosków złożonych w dniu ogłoszenia informacji, a także wszystkie wypłaty dodatkowego dofinansowania w formie spłaty części kredytu dla rodzin wielodzietnych. Zgodnie z tą procedurą BGK 15 marca br. poinformował, że od 16 marca wstrzymuje przyjmowanie wniosków.

Tak duże zainteresowanie MdM to efekt rozszerzenia programu o rynek wtórny. Nastąpiło to po nowelizacji z ubiegłego roku, której zapisy weszły w życie we wrześniu 2015 – od tamtego czasu liczba wniosków wzrastała lawinowo. Problem polega na tym, że wraz z rozszerzeniem oferty programu MdM nie wzrosły dostępne na niego środki. Również w kolejnych dwóch latach przewidziany budżet wzrasta nieznacznie – ustawowy limit na 2017 r. wynosi 746 mln zł, a na 2018 r. – 762 mln zł.

Po MdM kolejny program mieszkaniowy

– Program „Mieszkanie dla młodych” jest realizowany bez zmian w stosunku do założeń przygotowanych przez poprzedni rząd – uspokajał na styczniowej konferencji prasowej Kazimierz Smoliński, sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa. Jednak już nie długo, bowiem obecny rząd wcale nie zamierza przedłużać flagowego projektu poprzedniej ekipy. Zgodnie z pierwotnymi założeniami, Mieszkanie dla Młodych ma funkcjonować do września 2018 roku, choć środki na program mogą być wykorzystane szybciej, co pokazuje sytuacja z zakończeniem przyjmowania wniosków na 2016 rok już w połowie marca.

Wciąż nie znamy szczegółów nowej polityki mieszkaniowej rządu, choć w obiegu funkcjonuje już hasło Narodowego Programu Mieszkaniowego i Mieszkanie+. Jak zapewnia Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jej kierunki mają zostać znacząco przeorientowane, a główny nacisk ma zostać położony na tanie budownictwo czynszowe, skierowane do mniej zamożnej części społeczeństwa. – Jednym z głównych priorytetów obecnego rządu jest określenie podstaw nowego, kompleksowego planu działań w zakresie mieszkalnictwa, który zaspokoi

oczekiwania przede wszystkim niezamożnych rodzin, dla których brak jest dostępnej oferty na rynku mieszkaniowym. Dla takich rodzin należy stworzyć takie warunki wynajmu mieszkań (w tym w ramach tzw. „dochodzenia do własności”), w których czynsz byłby na poziomie gwarantującym dostępność finansową – odpowiedziano nam w ministerstwie. O ile co do potrzeby rozwijania rynku mieszkań na wynajem większość ekspertów jest zgodna, o tyle już „dochodzenie do własności”, budzi już wątpliwości. Na jakich zasadach miałyby się ono odbywać jeszcze nie wiemy, szczegóły programu mamy poznać jeszcze w kwietniu. Zapewniała o tym na antenie Polsatu premier Beata Szydło: – Będziemy w najbliższym czasie ogłaszać bardzo ambitny program mieszkaniowy. (...) Nie powiem tu o szczegółach, to zostawimy sobie na otwarcie programu Mieszkanie+. Będzie kilka propozycji, to będą i kre-

dyty, i tanie mieszkania – powiedział premier podczas programu „Prezydenci i premierzy”.

Równoległe do NPM prowadzony jest inny projekt – program społecznego budownictwa czynszowego, który opiera się na preferencyjnym finansowaniu ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego (z dopłatą do oprocentowania ze środków budżetu państwa). Adresowany jest do towarzystw budownictwa społecznego, spółek gminnych i spółdzielni budujących mieszkania na wynajem. Nabór wniosków na I edycję zakończył się z 29 lutego 2016 r. Zgłosiło się do niego 45 inwestorów z 59 wnioskami, co pozwoli zbudować 3 tys. mieszkań. Przewidzianych jest 10 edycji programu, w ramach których ma powstać co najmniej 30 tys. mieszkań na wynajem o limitowanej stawce czynszu, przeznaczonych dla osób o umiarkowanych dochodach.



Jak wykorzystać dźwignię finansową przy inwestowaniu w nieruchomości?

Autor: Piotr Zwoliński, Dyrektor Zarządzający Pepper House

Inwestując w nieruchomości na wynajem, nawet w momencie gdy mamy wystarczającą ilość gotówki, czasem bardziej korzystne będzie zakupienie jej na kredyt. Brzmi niedorzecznie? Niezupełnie. W ten sposób można bowiem wykorzystać tzw. efekt dźwigni finansowej i w konsekwencji uzyskać wyższą stopę zwrotu.

Co to jest dźwignia finansowa?

Dźwignia finansowa (ang. Financial Leverage) jest to instrument finansowy wykorzystywany w celu zwiększenia zyskowności danej inwestycji. Lewarując, tj. wykorzystując efekt dźwigni finansowej, inwestor doprowadza do zwiększenie stopy zwrotu z kapitału własnego w oparciu o kapitał obcy (czyli najczęściej kredyt). Tyle teorii. Jak to jednak wyglą-

da w praktyce inwestowania w nieruchomości? Posłużmy się uproszczonym przykładem. Inwestor dysponuje kwotą 300 tys. zł w gotówce i chce kupić mieszkanie o takiej wartości, za którego wynajem może otrzymać miesięcznie 1900 zł. Transakcję może sfinansować w 100 proc. z własnej gotówki lub pośilkować się 30-letnim kredytem hipotecznym z wkładem własnym na poziomie 20 proc. (60 tys. zł), co będzie skutkowało miesięczną ratą kredytu na poziomie ok. 1300 zł.

Trzeba zaznaczyć, że powyższe obliczenia są w dużym stopniu uproszczone. Niemniej jednak wyraźnie pokazują mechanizm działania dźwigni finansowej – zysk z inwestycji w przypadku sfinansowania zakupu w całości ze środków własnych wynosi 7,6 proc., natomiast przy LTV na poziomie 80 proc. jest to już 12 proc.



Bez kredytu		Z kredytem	
300 000 zł	Wartość mieszkania	300 000 zł	
22 800 zł	Roczny przychód z najmu	22 800 zł	
300 000 zł	Wkład własny	60 000 zł	
0 zł	Kwota kredytu	240 000 zł	
0 zł	Rata kredytu (w ujęciu rocznym)	15 600 zł	
22 800 zł	Zysk [zł]	7 200 zł	
7,6%	Zysk [%]	12%	

Zalety dźwigni finansowej

Dzięki wykorzystaniu dźwigni finansowej inwestor może – mając relatywnie niewielką kwotę własnych pieniędzy – stać się właścicielem nieruchomości o znacznie większej wartości lub dysponując nawet większą sumą pieniędzy (np. 300 tys. zł) może kupić nie jedno, a powiedzmy 3 mieszkania o wartości 300 tys. zł każde i już od samego początku czerpać zyski z wynajmu. A z racji tego, że nieruchomości te będą wynajmowane, najemcy będą spłacać kredyt za inwestora. Lewarowanie daje też większy zysk w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Posługując się przytoczonym przykładem, jeśli wartość nieruchomości

zakupionej za kwotę 300 tys. zł (60 tys. zł wkładu własnego) wzrośnie o 30 tys. zł, to inwestor zarobi na tym 50 proc. (nie licząc rat kredytu). Żeby osiągnąć taką stopę zwrotu przy finansowaniu zakupu bez kredytu, wartość nieruchomości musiałaby wzrosnąć do 450 tys. zł, co jest już mniej prawdopodobne...

Korzystanie z mechanizmu lewarowania ma też pozytywne skutki finansowe, gdyż odsetki od kredytu bankowego można zaliczyć jako koszt uzyskania przychodu i tym samym płacić mniejszy podatek dochodowy z tytułu wynajmu nieruchomości.

Wady dźwigni finansowej

Każdy kij ma dwa końce, nie inaczej jest w przypadku dźwigni finansowej. Doskonale działa ona, jeśli dochody z wynajmu przewyższają raty kredytu (lub przynajmniej są im równe). Jednakże trzeba brać pod uwagę takie sytuacje, jak np. spadki stawek czynszu na rynku, zmiany kursów walut (jeśli kredyt był brany w obcej walucie) czy okresy pustostanów (w tabeli przyjęto, że nieruchomość jest wynajęta przez 12 miesięcy w roku). Bank nie będzie się interesował tym, że inwestor nie ma przychodów z najmu, bo mieszkanie stoi puste, tylko będzie wzywał do spłaty kredytu. Dlatego też każdy inwestujący w nieruchomości na wynajem musi uważać, żeby nie zadłużać się ponad swoje możliwości. Ważne jest też, aby starannie wybierać nieruchomości, które chce się kupić i robić dokładne analizy. W ten sposób dźwignia finansowa może się okazać doskonałym narzędziem na rynku nieruchomości.



Poważne ograniczenia w obrocie ziemią rolną

Jakie zmiany czekają nas od maja?

Autor: Agata Stradomska, RE/MAX Polska



1 maja 2016 r. zakończy się 12-letni okres ochronny na sprzedaż polskiej ziemi cudzoziemcom z krajów Unii Europejskiej. W ślad za tym idą obawy, że spekulacyjny wykup ziemi rolnej (w celu lokowania kapitału, a nie jej uprawiania) może w związku z tym wzrosnąć, a tym samym pogłębi się problem niewykorzystania znacznych areatów na cele związane z produkcją rolną, co zdaniem ustawodawcy w konsekwencji może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa żywnościowego kraju, a także dla interesu ekonomicznego polskiej gospodarki.

Najistotniejsze zmiany w obrocie ziemią rolną wprowadzane przez nowe przepisy:

- **Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, z pewnymi wyjątkami**

- **Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych**

- **Rozszerzenie kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz tzw. prawa nabycia, która będzie dotyczyć nabycia każdej nieruchomości rolnej, a nie jak dotychczas tylko tych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha**

- **Uściślenie definicji rolnika indywidualnego oraz wymóg wobec nabywającego osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, z zakazem zbywania czy wydzierżawiania nabytej ziemi przez okres 10 lat.**

Rewolucyjne zmiany

Kierunek wprowadzanych zmian jest jasny – ograniczenie nabywania nieruchomości rolnych przez osoby nie będące rolnikami indywidualnymi. I choć część tych przepisów jest jeszcze w toku prac, to możemy się spodziewać, że zostaną one uchwalone w zbliżonym kształcie i wejdą w życie przed 1 maja.

Co prawda przepisy dopuszczają pewne wyjątki, jak nabycie przez osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa, a za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych także przez inne podmioty. W przypadku tych ostatnich uzyskanie takiej zgody będzie możliwe

wyłącznie wtedy, gdy zbywca wykaże, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz któregoś z wcześniej wymienionych podmiotów, a nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej. Powyższe zasady nie będą dotyczyć nabywania nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia czy orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego. Jednakże w tych przypadkach Agencja będzie miała prawo złożenia oświadczenia o nabyciu tych nieruchomości. Dodatkowym utrudnieniem, związanym z planowanym wejściem zmienionych przepisów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jest szeroka definicja nieruchomości rolnej, wg której



jest nią „nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne”. A nieruchomościami rolnymi w myśl Kodeksu Cywilnego (gruntami rolnymi) są „nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.” Propozycja zmian, ażeby spod zakresu Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wyłączyć także nieruchomości przeznaczone na cele inne niż rolne, nie tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale również w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie



została zaakceptowana. Zdaniem projektodawców przepisu spowodować by to mogło wyłączenie zbyt dużej ilości gruntów rolnych spod działania ustawy.

Spod działania ustawy mają być jednak wyłączone zabudowane nieruchomości rolne o powierzchni do 0,5 ha, które wykorzystywane są na cele nie związane z działalnością rolniczą (czyli m.in. tzw. siedliska) oraz te, dla których w dniu wejścia w życie ustawy zostały wydane ostateczne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo projektowane przepisy zakładają wstrzymanie sprzedaży ziemi państwowej, czyli nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (z pewnymi wyjątkami), przez okres 5 lat.



Jak te zmiany mogą wpłynąć na rynek?

Z uwagi na szeroką definicję nieruchomości rolnych z pewnością zwiększy to motywację do sporządzania i uchwalania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Jednakże wiele terenów, dla których jeszcze nie zostały one uchwalone, a które z uwagi na atrakcyjne położenie i dostęp do infrastruktury mogłyby być przeznaczone np. na budownictwo jednorodzinne czy tereny usługowe, do czasu uchwalenia MPZP będzie prawdopodobnie wyłączonych z obrotu.

Ze względu na ograniczenia w zbyciu zmniejszy się zainteresowanie nieruchomościami rolnymi, spełniającymi definicję ustawy. Przestaną one pełnić funkcję lokaty kapitału, a staną się głównie zasobem użytkowym. Z kolei z powodu zawężenia kręgu potencjalnych nabywców jest bardzo prawdopodobne, że nastąpi spadek cen nieruchomości rolnych oraz znacznie wydłuży się czas ich sprzedaży.



Wywiad Gratki

**z Magdaleną Sygitowicz,
pośrednikiem nieruchomości
z warszawskiego biura atHOME**

Pierwszy kwartał 2016 roku przyniósł sporo zmian dla polskiego rynku nieruchomości. W styczniu mieliśmy podniesienie prognozy wkładu własnego przy kredytach hipotecznych do 15 proc. oraz wzrost marż bankowych, spowodowany wprowadzeniem podatku bankowego. Czy przełożyło się to na zainteresowanie zakupem nieruchomości?

Niespecjalnie, dlatego, że nigdy nie ma takiej sytuacji, żeby ludzie byli nieprzygotowani na zmiany. Zawsze na koniec roku sprzedaje się większa ilość mieszkań, bo wszyscy dojrzejwią do decyzji zakupowych, zaciągają kredyty. Natomiast tych mieszkań kredytowanych relatywnie nie jest tak dużo, jak kiedyś. Młodzi ludzie

wiedzą, że nie będą mieszkać zawsze w jednym miejscu, coraz częściej wolą wynajmować, niż kupować, bo przeraża ich perspektywa 30-letniego zadłużenia. Kiedyś każdy myślał tak: wolę spłacać kredyt, niż płacić komuś za najem. A teraz ludzie nie myślą, żeby mieszkać całe życie w Warszawie czy Wrocławiu, bo Europa jest dla nich otwarta.

Czyli rośnie rynek najmu?

Rośnie, co więcej, jest bardzo duża grupa klientów, którzy kupują takie mieszkanie, na jakie ich stać i wypuszczają je na wynajem. Np. jeszcze roku temu nie było takiego zjawiska, żeby ludzie kupowali 4-5 pokojowe mieszkania w niewielkim metrażu. W tej chwili kupują i organizują tam np. minihostele albo domy noclegowe.



Czy to dobry moment dla tych, którzy mają trochę więcej pieniędzy w portfelu, aby zainwestować w nieruchomości pod wynajem?

Ludzie coraz częściej dochodzą do wniosku, że na stare lata nie będą mieć wystarczającego zabezpieczenia emerytalnego, w związku z tym wolą kupić kawalerkę, bo wyliczają, że to jest dochód rzędu 800-900 zł miesięcznie, a oprócz tego jeszcze coś posiadają. Kiedy klient mówi mi: odziedziczyłem po mamie 100 tys. zł, co ja mogę z tym zrobić? Wtedy podpowiadam: proszę dobrać kredyt i kupić kawalerkę na wynajem.

Kupowanie mieszkań na kredyt pod wynajem opłaca się?

Wszystko zależy jaki to jest kredyt. Jeżeli to jest 100 proc. wartości nieruchomości to gratuluję nerwów, bo suma wynajmu musi się spinać z tym, żeby ten kredyt spłacić. Natomiast jeśli to jest dobranie np. 30 proc. ceny mieszkania to oczywiście, że tak. My nie umiemy oszczędzać, więc coś może być lepszego, kiedy mamy tę dyscyplinę, żeby odnieść do banku jakąś kwotę? A mieszkanie i tak pracuje na siebie, zarabia na czynszu najmu.



Zejdę na trochę inny temat, który ostatnio bardzo rozpala emocje. BGK w połowie marca ogłosił, że wstrzyma je przyjmowanie wniosków z dopłatami MdM na 2016 rok. Jak to wpłynie na rynek nieruchomości?

Na tę część rynku mieszkań, które się kwalifikowały do programu, na pewno wpłynie. Zwłaszcza, że dowiedzieliśmy się o tym z dnia na dzień

i to jeszcze na początku roku. Wszyscy wiemy, że każdy próbował wykorzystać lukę, żeby z tej ulgi skorzystać, np. sprzedawano mieszkania po niższej cenie, a zawyżano ceny garażów, żeby zmieścić się w ustalonych limitach. Na pewno koledzy, którzy sprzedawali te mieszkania na rynku, będą mieć mniej klientów. Ale np. w Warszawie bardzo mało było takich inwestycji i mieszkań, w związku z tym tu nie będzie to odczuwalne.

Nagłe zakończenie przyjmowania wniosków postawiło niektórych kupujących w trudnej sytuacji – zawarli oni umowy przedwstępne, ale nie zdążyli skompletować dokumentów do wniosku o dofinansowanie z MdM. Z dnia na dzień zmieniły się dla nich warunki finansowania, zabrakło części pieniędzy na wkład własny. Jak wybrnąć z takiej sytuacji? Czy można uratować zadatek?

Bardzo współczuję takich emocji klientom, którzy znaleźli się w tej sytuacji. Natomiast można było tego uniknąć – trzeba było zawierać umowy przedwstępne warunkowe. Oczywiście, nie każdy właściciel się na to zgodzi, bo każdy chce mieć pewność, że sprzeda swoje mieszkanie. Zwłaszcza, że 70 proc. transakcji na rynku to jest przeprowadzka z mieszkania do mieszkania, czyli ktoś sprzedaje i przeprowadza się od razu do następnego, gdzie też wpłaca zadatek. Stuprocentowej pewności dostania kredytu nie ma nikt, więc umowa na mieszkanie kredytowane powinna być umową przedwstępną z warunkiem jego otrzymania.

Czyli dobry pośrednik powinien przewidzieć sytuację, ostrzec wcześniej klienta i zaproponować odpowiednie rozwiązanie?

Powinien po prostu szczerze powiedzieć, w jakiej sytuacji jest klient, dobrać pod niego ofertę i formę zakupu. Bo ludzie nie myślą w ogóle o tym, że nie kupują mieszkań, tylko stany prawne. Ta przysłowiowa dziura w ziemi to też jest stan prawny. Właśnie dlatego klienci powinni korzystać z pośredników, bo my takie rzeczy wiemy i umiemy podpowiedzieć. A jak tracą pieniądze, to na własne życzenie. Kiedy komuś psuje się samochód to jedzie do mechanika, kiedy potrzebuje tekstu to prosi o pomoc dziennikarza. Niech każdy się zajmuje tym, co umie robić najlepiej.

Znowelizowana ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która ma wejść w życie w maju, przewiduje duże ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. Np. w Warszawie stanowią one 30 proc. Czy to wpłynie na rynek działek, także budowlanych?

Deweloperzy uczą się na swoich błędach. W związku z tym rzadko kupują grunty rolne czy nieruchomości będące w rejestrze zabytków, bo wszystko co ma styk z naszą administracją to są dla nich problemy i stracone pieniądze. Oni budują za kapitał pożyczony, więc muszą mieć jasną, czystą sytuację. Dlatego grunty rolne od dawna nie były w ich zainteresowaniu i te zmiany nie przełożą się na rynek inwestycyjny. Oczywiście poza wyjątkami.

Z kolei w biurach nieruchomości na terenie miast grunty rolne to jest ułamek tego, co my sprzedajemy. Poza tym w zeszłym roku zauważyliśmy, że nie ma w ogóle zainteresowania działkami. A jeżeli już ktoś u nas kupuje działkę, to chce żeby to była ona budowlana, z mediami i najlepiej ogrodzona. Dlatego ja z perspektywy swojego biura większych zagrożeń nie widzę. Zresztą, teraz pośrednictwem zajmują się wszyscy: rzeczoznawcy, prawnicy, geodeci... Kiedy ktoś chce kupić grunt rolny, to nie pójdzie do biura pośrednictwa, tylko do geodety, który pracuje w tym terenie i wie, czy ktoś ma coś do sprzedania.

Biorąc pod uwagę to wszystko, o czym rozmawialiśmy, co by Pani radziła swoim klientom, przymierzającym się do zakupu nieruchomości – czy to mieszkaniowej, czy gruntowej – czy to dobry czas na inwestowanie w nieruchomości?

To zależy, na jaki czas chcemy przetrzymać pieniądze. Jeżeli mamy powyżej 10 lat, to należy kupić działkę i poczekać, aż zyska na wartości. Natomiast jeżeli chcemy mieć coś, co jest szybko zbywalne, to podaję przykład klientów z Ukrainy: kiedy do nas przyjeżdżają, to nie kupują jednego 100-metrowego mieszkania. Oni kupują dwa 50-metrowe. Mieszkają w 50 m kw. z rodziną, natomiast

drugie 50 m wynajmują. I to jest takie gospodarskie myślenie, ale bardzo logiczne.

Ja moim klientom, jeśli mają większą liczbę pieniędzy, doradzam kupić nie jedno, ale dwa mieszkania. Bo jak jedno nie pracuje, to drugie będzie. Jak jedno trzeba będzie po najemcy wyremontować, to z drugiego będą pieniądze na to. I nie dosyć, że otrzymujemy dochód z najmu, to jeszcze wartość nieruchomości wzrasta.



A gdzie kupować?

Warto kupić w dobrym budynku, na dobrym piętrze i z dobrym rozkładem, a przede wszystkim z dobrym miejscem, bo nic nie ma takiego znaczenia, jak lokalizacja. Jak Pan stanie na warszawskim Ursusie to tam bannerów „Sprzedam, wynajmę mieszkanie” jest więcej niż kwiatków w doniczkach. Ale tam mieszkania już nie będą się dobrze sprzedawać, ani wynajmować ze względu na nadpodaż.

Czy zmienia się podejście przy wyborze lokalizacji mieszkania?

Kiedyś było takie odium dobrych-złych dzielnic. Teraz tak nie ma, są tylko dobre i złe do inwestowania, dobre i złe do dojazdu, z dobra i złą infrastrukturą. Kiedyś, żeby nam się coś na Pradze Północ sprzedać... Nigdy, chyba, że ktoś był z tamtej okolicy. A teraz? Mieszkania w tej dzielnicy sprzedają się bardzo dobrze i wciąż jeszcze w dobrych cenach. Bo za kawalerkę na Żoliborzu, tam można kupić 3 pokoje. Więc gdzie kupi mieszkanie rodzina 3-osobowa?



Wybór wydaje się być prosty. Czyli stereotypy i uprzedzenia do „złych dzielnic” odchodzą w niepamięć?

Odchodzą, liczy się cena, a właściwie stosunek tej ceny do uzyskanych zysków z inwestycji. Ludzie bardzo logicznie myślą, chcą wiedzieć, za co płacą. 2/3 ofert nieruchomości w Internecie to są martwe zapisy, te mieszkania się nie sprzedają, właściciele sprawdzają, ile są warte i czy rynek na nie zareaguje.

To jakie mieszkania są teraz najczęściej wybierane przez Polaków?

Pojawiło się mnóstwo takich mieszkań, jakich wcześniej nie było, np. 3 pokoje w 60 m kw. Kiedyś się to w ogóle nie sprzedawało. Jeżeli 80 m to już tylko 4 pokoje. Ludzie nie gonią już za tą ogromną przestrzenią. Wolą mieć więcej pokoi, widne kuchnie, duże balkony. Minęła już moda na kuchnie otwarte, na aneksy, mimo, że deweloperzy z uporem maniaka wciąż je budują. Ludzie patrzą teraz inaczej, bardziej praktycznie. Wolą posiadać mniejsze mieszkanie, ale mieć na wakacje, edukację, przyjemności – na rzeczy, które też są ważne.

Rozmawiał Michał Nitychoruk



Szukasz mieszkania? Mamy to.

W lokalizacji dopasowanej do Ciebie.

gratka.pl/mapy



mamy to.