

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Zarządzanie nieruchomościami

Trendy na rynku nieruchomości

Anna Szuba-Mach

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
13 lipca 2020 r.

Organizatorzy



EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

1

Kilka słów o mnie



Cześć! Nazywam się Anna Szuba-Mach i jestem praktykiem rynku nieruchomości.

Jestem przedsiębiorcą, specjalistą w dziedzinie sprzedaży, marketingu, branding i social media, aktywnym zawodowo od ponad 14 lat.

W latach 2005-2010 studiowałam na Politechnice Wrocławskiej na Wydziale Informatyki i Zarządzania.

W trakcie studiów rozpoczęłam pracę w firmie Archicom w Dziale Sprzedaży.

Po studiach pracowałam w firmie Gant Development w Dziale Marketingu.

Od 2012 prowadziłam własną agencję marketingową współpracując m.in. z Toscom Development, Sanbet Nieruchomości, Gross Nieruchomości.

Aktualnie prowadzę działania marketingowe i sprzedażowe dla dewelopera IgnierHome, który buduje w Świdnicy, a także zarządzam mieszkaniem na wynajem krótkoterminowy we Wrocławiu.

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

2

Co robię na co dzień?



- sprzedaję mieszkania w firmie deweloperskiej. Codziennie odbywam wiele rozmów z klientami badając ich preferencje i przygotowując ofertę najlepiej odpowiadającą ich potrzebom. Korzystam z nowoczesnych narzędzi do zarządzania relacjami z Klientami

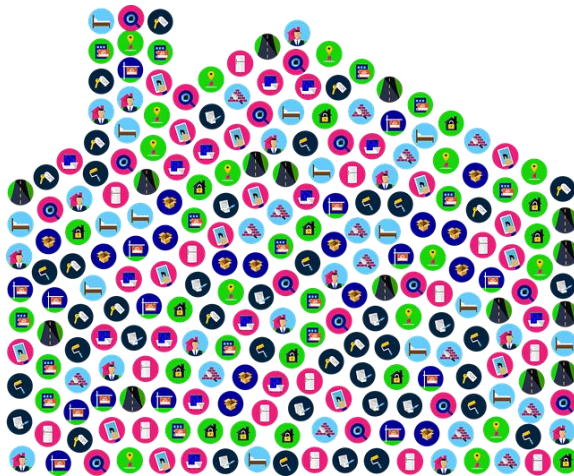
- prowadzę działania marketingowe, przygotowuję strategie promocji, budżety marketingowe, niestandardowe akcje reklamowe, zarządzam stroną internetową, przygotowuję wytyczne do kreacji graficznych, dbam o wizerunek spółki i jej działania CSR

- jako pełnomocnik spółki znam wszelkie zawilości związane z formalnościami i podpisywaniem umów deweloperskich

- zarządzam apartamentem wynajmując go prawie 100 razy w przeciągu 6 miesięcy działalności i utrzymując na Bookingu ocenę 9,6

3

NIERUCHOMOŚĆ TO... (skojarzenia)



4

NIERUCHOMOŚĆ TO... (definicja)

Zgodnie z art.46 Kodeksu Cywilnego:

„Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”

NIERUCHOMOŚĆ a RUCHOMOŚĆ



NIERUCHOMOŚĆ a RUCHOMOŚĆ

- **Stołość w miejscu,**
- **Trwałość** (długowieczność),
- **Nierozzerwalność** z gruntem,
- **Różnorodność** (nie ma dwóch takich samych nieruchomości),
- **Wysoka kapitałochłonność** (wysoki koszt jednostkowy),
- **Związany z konkretną lokalizacją** (ma wpływ na wartość nieruchomości)

- **Można go przenosić** w dowolne miejsce,
- Ma dość **ograniczoną trwałość,**
- Stanowi **samodzielny byt,**
- Możemy znaleźć „dwa takie same samochody”,
- Koszt zakupu i użytkowania nie jest zbyt wysoki

Klasyfikacja nieruchomości - kryterium funkcji użytkowej

Budynki mieszkalne	Budynki zamieszkania zbiorowego	Budynki użyteczności publicznej	Budynki przemysłowe	Nieruchomości ziemskie	Nieruchomości specjalne
Jednorodzinne – domki wolnostojące, szeregowki, bliźniaki	Hotele miejskie	Szpitala	Produkcyjne	Użytki rolne – grunty orne/pola, sady, łąki i pastwiska	Nieruchomości wojskowe
	Pensjonaty	Obiekty szkolne			Obiekty sportowe
	Domy wczasowe	Szkoły wyższe			Parki narodowe
Wielorodzinne – osiedla mieszkaniowe, bloki, kamienice	Domy wycieczkowe	Budynki biurowe	Pomocnicze	Grunty leśne - lasy	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej
	Schroniska	Supermarkety	Usługowe		Tereny przemysłowe
	Internaty	Obiekty sakralne		Grunty zurbanizowane - tereny mieszkaniowe, przemysłowe, rekreacyjne, kopalne, komunikacyjne	Wysypiska śmieci
	Domy studenckie	Budynki kultury – kina, teatry, muzea			

Źródło: E. Stachura, T. Malec, Nieruchomości – proces inwestycyjny, Wyd. Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsko-Białej 2005, s 14-26.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI - TRENDY

- Powstaje bardzo dużo budynków mieszkalnych w dużych miastach – duża konkurencja wśród deweloperów
- W dużych miastach, takich jak Wrocław, zauważalna jest większa liczba powstających obiektów handlowych i biurowych
- Coraz większym zainteresowaniem cieszą się także obrzeża miast (powstają mieszkania i domy)
- W przypadku domów widać trend budowania energooszczędnego
- W Polsce wciąż wiele mieszkań i domów sprzedaje się na „etapie dziury w ziemi”
- Inwestowanie w nieruchomości (głównie zakup mieszkania na wynajem) stało się popularną formą lokowania kapitału

RYNEK NIERUCHOMOŚCI - ZAWODY

- **POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI**
- **DEWELOPER BUDOWLANY**
- **RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
- **ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI**

POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zawód polegający na kojarzeniu stron transakcji (także doradztwie) przy zakupie, sprzedaży, zamianie, najmie, wynajmie nieruchomości.

Do obowiązków pośrednika należy: opracowywanie i prezentacja ofert do sprzedaży czy wynajmu (np. w portalach internetowych), prezentowanie nieruchomości klientom, pozyskiwanie ofert sprzedaży, wynajmu etc., przygotowywanie transakcji i negocjowanie ich warunków.

DEWELOPER BUDOWLANY

Deweloper budowlany – inwestor, czyli osoba fizyczna lub prawna, która inwestuje w budowę nieruchomości budynkowych (domów mieszkalnych, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych) z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Zwyczajowo deweloper kupuje grunt, nadzoruje pełny proces inwestycyjny od fazy projektowania do zakończenia budowy (również rozbudowy lub renowacji), aż po jej sprzedaż bądź wynajem.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Posiadają uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

Zarządca nieruchomości zarządza powierzoną nieruchomością, a w zakresie jego obowiązków leży:

- prowadzenie dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej w zakresie wszystkich obszarów, w których jest ona obsługiwana – począwszy od dokumentów związanych ze stanem technicznym budynków przez ich eksploatację po księgowość;
- zapewnienie kompleksowej obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, m.in. zagwarantowanie bieżącej konserwacji nieruchomości, utrzymywanie czystości czy też zapewnienie ubezpieczenia obiektu; terminowe przeprowadzanie przeglądów stanu nieruchomości i urządzeń, które stanowią jej wyposażenie;
- ważnym zadaniem jest szybka reakcja i sprawne usuwanie pojawiających się awarii;
- zarządca odpowiada również za organizację remontów oraz modernizację budynków, przygotowywanie projektów uchwał i umów;
- od strony finansowej: zapewnienie obsługi konta bankowego, prowadzenie terminowo sprawozdawczości, rozliczenia z urzędami oraz obsługa w zakresie windykacji należności;
- obsługa zebrań wspólnot mieszkaniowych – zarządca zwołuje zebranie, o którym musi w odpowiednim terminie zawiadomić mieszkańców na piśmie, opracowuje porządek obrad oraz sporządza z niego protokół.

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

ZADANIE - WYZWANIE

ZADANIE-WYZWANIE

PRZYGOTUJ SIĘ NA SPOTKANIE ZE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ

IDEA

Jesteś zarządcą wspólnoty mieszkaniowej na jednym z wrocławskich osiedli. Zarządzasz dwoma blokami, do których przylega mały zielony skwerek między budynkami. Mieszkańcy parkują samochody przy ulicy, a dzieci na plac zabaw muszą chodzić do pobliskiego parku.

Gmina Wrocław na sąsiadującej działce prowadziła ostatnio prace budowlane i wydzieliła działkę o pow. 200 m² sprzedając ją za symboliczną kwotę obsługiwanej przez Twoją firmę wspólnocie.

Dodatkowy teren to szansa zaprojektowania ciekawego rozwiązania dla mieszkańców. Wspólnota ma zebrane pieniądze na inwestycje i pojawiło się kilka pomysłów...

ZADANIE-WYZWANIE

POMYSŁY

Pomysł A - Plac Zabaw

z urządzeniami dla dzieci w różnym wieku - piaskownicą, ścianką wspinaczkową, huśtawkami, bujakami

Pomysł B - Zewnętrzna Siłownia

Z myślą o młodzieży, dorosłych seniorach. Z urządzeniami do aktywności na świeżym powietrzu - rowerkiem, orbitrekiem, atlasem

Pomysł C - Strefa Relaksu

Sąsiedzkie miejsce spotkań z ławeczkami, hamakami, z dużą ilością zieleni

Pomysł D - Parking naziemny

Tradycyjny parking naziemny, który zapewni dodatkowe miejsca do parkowania samochodów

ZADANIE-WYZWANIE

Twoim zadaniem jest przygotowanie się na zebranie Wspólnoty, na którym zostanie zaprezentowany każdy z pomysłów.

Przygotuj plusy i minusy wybranego rozwiązania.

Pomysł A - Plac Zabaw

Nazwiska: A-F

Pomysł B - Zewnętrzna Siłownia

Nazwiska: G-K

Pomysł C - Strefa Relaksu

Nazwiska: L-O

Pomysł D - Parking naziemny

Nazwiska: P-Z

ZADANIE-WYZWANIE

**PODZIEL SIĘ
SWOIMI ARGUMENTAMI**

19

Dziękuję za udział!

20