

Cena metra w Programie Mieszkanie Plus

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 29, wrzesień 2017 10:54

Marcin Maksymiuk

Odslony: 2079

Do opinii Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego trafił projekt rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem. Projekt stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 82 ust. 6 ustawy z Krajowym Zasobie Nieruchomości.

W projekcie rozporządzenia został określony:

- maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- maksymalna wysokość miesięcznej raty za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przy 30-letnim terminie spłat,
- maksymalna cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem,
- maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Do określenia ww. wartości wzięto pod uwagę sześć czynników wskazanych w ustawie, tj.:

1. cenę 1 m² nieruchomości budowlanej,
2. koszt budowy 1 m²,
3. wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania,
4. średnie miesięczne wynagrodzenie,
5. koszt administracyjny,
6. rozsądny dochód operatora mieszkaniowego.

Dokonując obliczeń, przyjęto koszt budowy 1 m² jako 2 500 zł, zaś dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa 3 000 zł. Przyjęto również, iż koszt budowy zostaje powiększony o 20% celem uwzględnienia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych. Za wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania, wskazaną w art. 82 ust. 2 ustawy, jako jeden z podstawowych parametrów branych pod uwagę przy określeniu wysokości maksymalnych czynszów, przyjęto ogłaszaną przez wojewodów wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Średnie miesięczne wynagrodzenie jest daną pochodzącą z danych GUS, przy czym jest ono podawane głównie dla województw, wartość tę przyjęto za wartość dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości.

Dane te stanowią podstawę do obliczenia średniej arytmetycznej, która jest uzupełniana o ceny gruntu. Wartość średnich cen gruntu pochodzi z danych GUS. Jako koszty bankowe i administracyjne przyjęto 10% wyliczonej kwoty. Suma ta jest uzupełniana o kolejne 10% stanowiące niejako przepisami gwarantowany dochód inwestora. Wyliczona kwota stanowi podstawę do obliczenia czynszu najmu z opcją oraz najmu bez opcji (70% wartości najmu z opcją), a także wysokości raty (przy założeniu 30-letniego okresu comiesięcznych spłat) oraz ceny 1 m² mieszkania na wynajem, która stanowi podstawę do obliczania wysokości raty, przy krótszym okresie spłat niż 30 lat.

Dla zobrazowania w Białymstoku: koszt budowy 1 m² powiększony o 20% to 3 600 zł, wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania to 4 268 zł, średnie miesięczne wynagrodzenie to 3 719 zł, co daje średnią arytmetyczną w wysokości 3 862,33 zł. Kwota ta jest powiększana o cenę 1 m² gruntu budowlanego, która wynosi średnio 239, co daje w sumie 4 101,33 zł. Po powiększeniu o 10% kosztów administracyjnych i bankowych kwota ta to 4 511,47 zł. Po kolejnym powiększeniu o 10% zysku dla inwestora kwota bazowa dla obliczeń wynosi 4 962,61 zł. Kwota ta jest zbliżona do ceny 1 m²

Cena metra w Programie Mieszkanie Plus

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 29, wrzesień 2017 10:54

Marcin Maksymiuk

Odłony: 2079

mieszkania, co potwierdza opłacalność inwestorską inwestycji mieszkaniowej. Opłacalność tę dodatkowo podkreśla fakt, iż przy umowie użytkowania wieczystego nie dokonuje się wpłaty całości wartości nieruchomości, lecz jedynie część.