

NIERUCHOMOŚCI

C.H. BECK

PRAWO · PODATKI · PRAKTYKA



PRAWO

| | |
|---|----|
| Aktualności | 2 |
| • Zakazy przy pomniku przyrody muszą być proporcjonalne • Przebudowa zjazdu a granice uznania zarządcy drogi | |
| Odpowiedzialność odszkodowawcza za uchylenie się od wykonania umowy przedwstępnej (W. Koczara) | 4 |
| Inwestycja w wielkoskalowe magazyny energii – fakty, mity i obecny stan prawny, cz. III (E. Deszczka-Wyrębek, M. Majnusz) .. | 10 |
| Ograniczenia w zabudowie nieruchomości wynikające z przebiegu sieci wysokiego napięcia – cz. I (A.T. Filipowicz, S. Juszcak) | 14 |
| Zawiadomienie dewelopera o wadzie przez zarządcę nieruchomości wspólnej – na przykładzie wyroku SN (A. Żelazna) | 18 |
| Przeniesienie własności oraz ustanowienie służebności gruntowej jako warunki zatwierdzenia podziału nieruchomości, cz. I (A. Kasprzyk, Z. Mardosiewicz) | 21 |
| Kluczowe zmiany ustawy deweloperskiej, cz. I (K. Niekrasz-Gierejko) | 24 |

PODATKI

| | |
|---|----|
| Aktualności | 28 |
| • Dzierżawa gruntu a VAT przy sprzedaży • Związanie organu podatkowego danymi ewidencji gruntów | |
| Problemy z wyrokiem TSUE w sprawie Grzera, cz. II (G. Kaptur) ... | 30 |

PRAKTYKA

| | |
|---|----|
| Aktualności | 33 |
| • Polski kapitał na rekordowym poziomie • Parki handlowe powoli hamują, centra szukają swojego wyróżnika | |
| Wpływ demografii na przyszłość polskiego rynku nieruchomości (M. Kamiński) | 35 |
| 10 zmian które czekają rynek mieszkaniowy w 2026 r. (B. Turek) ... | 39 |
| Tajlandia – kierunek coraz mniej egzotyczny, a coraz bardziej powszechny (D. Stasiak) | 43 |
| Wystąpienie PFSRM do Prezesa UOKiK w sprawie pseudoreportów o wartości nieruchomości – PFSRM (K. Gabrel) | 46 |
| Zakup nieruchomości – z agentem czy bez? (L. Kośnik) | 47 |

Czas zmian w mieszkaniówce

Rynek mieszkaniowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Te nadchodzące i prognozowane w 2026 roku wyglądają zaś optymistycznie. W szczególności można to odnieść do osób, które w naszym kraju wciąż starają się spełnić marzenie o własnym mieszkaniu. Jak się bowiem okazuje kredyty hipoteczne, dzięki łagodzeniu polityki monetarnej i obniżaniu stóp procentowych, mogą stać się bardziej dostępne, zaś najbliższe miesiące zapowiadają także wzrost aktywności budowlanej deweloperów w mieszkaniówce. Oczywiście wzrost popytu na mieszkania przełoży się prawdopodobnie na wzrost ich cen, lecz nie będą one na tyle wysokie, aby w zestawieniu z kosztem miesięcznego najmu, wersja kredytowa nie była korzystniejsza dla wielu osób. I właśnie m.in. takie ciekawe zestawienia dotyczące porównania wysokości raty kredytu z miesięcznymi stawkami najmu prezentujemy Państwu w artykule na s. 39–42.

Po zapoznaniu się z prognozami dla mieszkaniówki na rok 2026, odsyłam także do nieco innej, bardzo interesującej analizy, która traktuje rodzimy rynek nieruchomości z nieco innej perspektywy – demografii i procesów z nią związanych w dużych miastach i mniejszych miejscowościach. Wnioski płynące z tej publikacji mogą być dla wielu mocno zaskakujące z jednej strony, z drugiej zaś stanowić sygnał do zmian, które wydają się nieuniknione. Jak bowiem słusznie zauważa Autor tego artykułu: „Wygrają ci, którzy zrozumieją, że w nadchodzącej erze mniej znaczy lepiej, a demografia to nie tylko zagrożenie, ale i mapa drogowa dla nowych, niszowych inwestycji” (s. 35–38).

I w kontekście obu wspomnianych tematów, niewątpliwie istotne wydają się także zmiany, które zostały wprowadzone do ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, czyli do tzw. ustawy deweloperskiej. Są one niestety konsekwencją nieuczciwych praktyk stosowanych przez ostatnie lata przez co niektórych deweloperów (s. 24–27). Zapraszam do lektury.

Andrzej Hołownia
Redaktor Naczelny