



Słowa-klucze do wykładu „Trendy na rynku nieruchomości”

**Małgorzata Urbaniak**

Wrocław, dnia 16 października 2017 r.

---

**Nieruchomość** - to część powierzchni ziemskiej stanowiąca 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.

**Trójwymiarowość nieruchomości** – istotą nieruchomości z punktu widzenia polskiego prawa jest grunt, ale należy pamiętać, że przedmiotem własności jest także przestrzeń nad gruntem i pod gruntem.

**Cechy nieruchomości** – każda nieruchomość ma swoje określone cechy fizyczne, ekonomiczne i instytucjonalno-prawne. Wśród cech fizycznych wyróżniamy złożoność, trwałość w czasie, różnorodność i niepodzielność. Deficytowość, wysoka kapitałochłonność, mała płynność oraz niejednorodność lokalizacyjna to cechy ekonomiczne nieruchomości. Należy pamiętać także o prawach, jakie są związane z nieruchomościami. Podstawowym prawem jest prawo własności, ale występują również prawa rzeczowe ograniczone, jak służebność czy wieczyste użytkowanie gruntu.

**Funkcje nieruchomości** – biorąc pod uwagę funkcje, jakie mogą pełnić nieruchomości, wyróżniamy: rynek nieruchomości mieszkaniowych, rynek nieruchomości komercyjnych, rynek nieruchomości przemysłowych, rynek nieruchomości rolnych oraz rynek nieruchomości specjalnego przeznaczenia (nieruchomości kościelne, cmentarne, pola golfowe itd.).

**System nieruchomości** – w ramach niego wyróżniamy podsystem finansowania, obrotu, inwestowania i zarządzania nieruchomościami, które wzajemnie na siebie oddziałują. Na system nieruchomości wpływa także otoczenie prawne, gospodarcze, polityczne i społeczne.

**Zarządca nieruchomości** – osoba fizyczna, która prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami na własny rachunek i ryzyko. Podstawowym zadaniem zarządcy jest takie gospodarowanie zasobami, aby jak najdłużej zachowały swoje funkcje, a koszty eksploatacyjne były na rozsądnym poziomie.