

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Zarządzanie nieruchomościami
Trendy na rynku nieruchomości
Dr Adam Wyszowski

Uniwersytet w Białymstoku

13 października 2011 r.

Organizatorzy



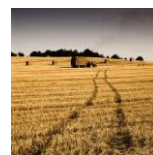
Partner strategiczny

NBP
Narodowy Bank Polski

EKONOMICZNY UNIwersYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIwersYTET-DZIECIĘCY.PL

Co nas otacza?



EKONOMICZNY UNIwersYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIwersYTET-DZIECIĘCY.PL

Nieruchomość jako rzecz

Res (łac.) = Rzeczy

Podział rzeczy według kodeksu cywilnego:

- *res mobiles* (rzeczy ruchome)
- *res immobiles* (rzeczy nieruchome)

↑
NIERUCHOMOŚCI

Pojęcie nieruchomości:

- 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.

Typologia nieruchomości

Kryterium Kodeksu Cywilnego:

- gruntowa
- zabudowana
- budynkowa
- lokalowa
- mieszkalna
- użytkowa



Nieruchomość jako kategoria ekonomiczna

Cechy fizyczne nieruchomości

1. Złożoność fizyczna
2. Stałość w miejscu
3. Trwałość w czasie
4. Różnorodność
5. Niepodzielność

Cechy ekonomiczne nieruchomości

1. Deficytowość
2. Lokalizacja
3. Współzależność
4. Wysoka kapitałochłonność
5. Mała płynność

Funkcje nieruchomości

1. Zastawu
2. Dochodowa:
 - pożytki naturalne
 - pożytki cywilne
3. Lokacyjna
4. Spekulacyjna
5. Fiskalna



Rynek nieruchomości

ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami.



Podmioty występujące na rynku transakcji

1. Inwestorzy, tj.:

- inwestorzy-użytkownicy – użytkują oni sami nieruchomość. Celem tej inwestycji jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, prestiżu, bezpieczeństwa, bądź, w przypadku nabycia nieruchomości przynoszącej dochód, długoterminowe korzyści finansowe.
- inwestorzy-właściciele – posiadane nieruchomości wdzierżawiają w celu czerpania z nich długoterminowych korzyści.
- inwestorzy-spekulanci – nabywają oni nieruchomości na krótki okres w celu ich odsprzedaży w przypadku chęci zarobku na różnicy cen, lub też intensywnego eksploataowania.

Podmioty występujące na rynku transakcji



2. Kredytodawcy

- udzielają kredytów właścicielowi nieruchomości pod zabezpieczenie tzw. hipotekę.



3. Deweloperzy

4. Pośrednicy nieruchomości

- ### 5. Specjaliści (rzecznawcy i doradcy inwestycyjni, architekci, prawnicy, agenci ubezpieczeniowi, zarządcy nieruchomości)



Zawody związane z nieruchomościami

1. Rzeczoznawca majątkowy



2. Pośrednik w obrocie nieruchomościami



3. Zarządca nieruchomości



Zakres prac rzeczoznawcy:

1. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
2. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:
 - rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
 - efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
 - skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
 - oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
 - bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
 - określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
 - wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
 - wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Zakres czynności pośrednika:

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Zakres działalności zarządcy:

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zadanie na teraz

Idealny stadion na Euro 2012

