



## Słowa klucze do wykładu „Zarządzanie nieruchomościami” (Wykład AME w Katowicach – 26 września 2011)

### 1. DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI

**Nieruchomość** jest to część powierzchni ziemskiej, budynek lub budowla trwale związane z gruntem. Nieruchomością nazywamy również część budynku (budowli) jeśli stanowi odrębną własność. Nieruchomość stanowi więc przedmiot materialny, będący tworem natury lub celowych działań ludzkich. Jak sama nazwa wskazuje, jej cechą charakterystyczną jest stałość, rozumiana jako niemożność zmiany jej umiejscowienia bez naruszenia jej struktury.

### 2. POJĘCIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Rynek** stanowi zespół wszystkich kupujących i sprzedających, których wzajemnie od siebie zależne decyzje kształtują układ elementów sprzężonych: podaż, popyt i cenę. Rynek nieruchomości jest jednym z podsystemów rynku w trzech przekrojach:

- **przedmiotowym**, obejmuje dobra – nieruchomości, np. mieszkania, domy, grunty rolne, lasy;
- **podmiotowym**, obejmuje uczestników rynku, np. sprzedających i kupujących, pośredników, zarządców, budowniczych;
- **przestrzennym**, obejmuje rynki lokalne (gminy i powiaty), regionalne (województwa i makroregiony) lub funkcjonalne (regiony turystyczne, przemysłowe itp.).

### 3. CECHY NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości charakteryzują się ogromną różnorodnością i niskim stopniem homogeniczności (oznacza to, że mają zindywidualizowane, niepowtarzalne cechy). Cechy nieruchomości zaklasyfikować można w trzech grupach:

- **cechy fizyczne**: gdzie nieruchomość się znajduje, jeśli to budynek, to z czego jest zbudowany i jak wygląda

- **cechy ekonomiczne:** wartość użytkowa (dobrze spełnia swoją funkcję, np. w domu jednorodzinnym dobrze się mieszka), wartość wymienna (nieruchomość może zostać sprzedana lub kupiona), cena (zależy od tego, czy nieruchomość zainteresowała kupujących), lokaty kapitałowe w nieruchomości (to tak, jak oszczędności w banku)
- **cechy instytucjonalno-prawne:** jest wiele przepisów prawnych, które dotyczą nieruchomości: wznoszenia budynków, ich własności, zasad kupna i sprzedaży, zasad wykonywania zawodów związanych z nieruchomościami: zarządców, pośredników, rzeczoznawców, architektów, itp.

#### **4. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

**Zarządzanie nieruchomościami** jest to działalność zawodowa, prowadzona przez osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości. Polega ona na zawodowym (odpłatnym) wykonywaniu następujących czynności zleconych przez właściciela nieruchomości:

- prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości (płacenie rachunków, rozliczanie należności (czynszów, opłat za wodę, gaz, światło) poszczególnych użytkowników, np. mieszkańców budynku wielorodzinnego)
- dbałości o nieruchomość: planowanie i przeprowadzanie remontów, napraw, wprowadzanie ulepszeń
- doradzanie właścicielowi, jakie decyzje powinien podejmować, by nieruchomość przynosiła mu zyski.