

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Teoria i praktyka

Dorota Ostrowska, Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska
Paweł Jamróz, Aleksandra Staniszevska
Ewa Spigarska, Małgorzata Staśkiel

PORADNIKI



Wolters Kluwer

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Teoria i praktyka

Dorota Ostrowska, Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska
Paweł Jamróz, Aleksandra Staniszevska
Ewa Spigarska, Małgorzata Staśkiel

PORADNIKI

Stan prawny na 1 lipca 2015 r.

Recenzent

Dr hab. Aleksander Maksimczuk, prof. UwB

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne

Agnieszka Zagozda

Łamanie

JustLuk Łukasz Drzewiecki, Justyna Szumięt, Krzysztof Drzewiecki

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-9298-3

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	7
Wstęp	9
Rozdział 1. Rynek nieruchomości – wprowadzenie	11
1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości	11
1.2. Cechy i funkcje nieruchomości	16
1.3. Pojęcie i podział rynku nieruchomości	20
1.4. Czynniki wpływające na rynek nieruchomości	23
1.5. Podmioty funkcjonujące na rynku nieruchomości	28
1.6. Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych	31
Bibliografia	39
Rozdział 2. Finansowanie rynku nieruchomości	41
2.1. Metody finansowania rynku nieruchomości	41
2.2. Ryzyko związane z finansowaniem rynku nieruchomości	50
2.3. Wspieranie finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych	58
2.4. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych i rynku leasingu nieruchomości	63
Bibliografia	70
Rozdział 3. Charakterystyka strategii inwestowania na rynku nieruchomości	72
3.1. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania	72
3.2. Strategie inwestowania na rynku nieruchomości	75
Bibliografia	87
Rozdział 4. Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości	88
4.1. Źródła ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości	88
4.2. Rodzaje ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości	90
Bibliografia	96
Rozdział 5. Ubezpieczenia na rynku nieruchomości	97
5.1. Wprowadzenie	97

5.2. Ubezpieczenia mienia	98
5.3. Ubezpieczenia budowlano-montażowe	105
5.4. Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	108
5.5. Ubezpieczenia kredytów	113
5.6. Gwarancje ubezpieczeniowe	120
Bibliografia	122
Rozdział 6. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	124
6.1. Podstawy prawne pośrednictwa	124
6.2. Warunki uzyskania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami	128
6.3. Obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami na przykładzie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości	136
6.4. Rynek biur pośrednictwa nieruchomościami	138
Bibliografia	141
Rozdział 7. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami	142
7.1. Podstawy zarządzania nieruchomościami	142
7.2. Formy władania nieruchomościami	145
7.3. Rola zarządcy w administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami ...	162
Bibliografia	166
Rozdział 8. Rzeczoznawca majątkowy	169
8.1. Regulacja prawna zawodu	169
8.2. Definicja rzeczoznawcy majątkowego, uzyskanie i utrata uprawnień ...	169
8.3. Wykonywanie zawodu	172
8.4. Odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego	176
Bibliografia	181
Rozdział 9. Pozostałe instytucje na rynku nieruchomości	183
9.1. Polska Federacja Rynku Nieruchomości	183
9.2. Polski Związek Firm Deweloperskich	186
9.3. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	191
Bibliografia	195
Autorzy	197

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2005/36/WE – dyrektywa 2005/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych (Dz. Urz. UE L 255 z 30.09.2005, s. 22, z późn. zm.)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- Rekomendacja S – uchwała nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 23)
- Rekomendacja U – uchwała nr 183/2014 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie wydania Rekomendacji U dotyczącej dobrych praktyk w zakresie bancassurance (Dz. Urz. KNF poz. 12)
- r.u.o.c.p. – rozporządzenie Ministra Finansów dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. poz. 1626)
- u.f.p.b.m. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 255 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.)
- u.p.o.l. – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
- u.p.p. – ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304 z późn. zm.)

- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.u.p.p. – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1194)

Urzędy, instytucje

- FPPRN – Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- KIGN – Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
- KNF – Komisja Nadzoru Finansowego
- NBP – Narodowy Bank Polski
- PFRN – Polska Federacja Rynku Nieruchomości
- PZFD – Polski Związek Firm Deweloperskich
- ZBP – Związek Banków Polskich
- ZUS – Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Inne

- Kodeks Etyki – Kodeks Etyki Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomości
- OC – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna

WSTĘP

Rynek nieruchomości jest podstawą rozwoju każdej gospodarki. Rynek ten jest powiązany ze wszystkimi podmiotami gospodarki narodowej (gospodarstwa domowe, przedsiębiorstwa, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, podmioty należące do sektora samorządowego i rządowego, pozostałe instytucje niekomercyjne). Wzrost popytu na zakup nieruchomości lub na najem, zwłaszcza na rynku pierwotnym, stwarza korzystne warunki wzrostu gospodarczego. Nakłady inwestycyjne pozwalające na realizację potrzeb, głównie na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, są z reguły bardzo wysokie, a inwestorzy (indywidualni i instytucjonalni) poszukują dogodnych dla siebie metod finansowania.

Rozwiązań dostarcza tutaj rynek finansowy, który poprzez swój rozwój pozwala na wykorzystanie coraz to nowszych metod finansowania, wprowadza nowe instrumenty nie tylko dla podmiotów zgłaszających zapotrzebowanie na kapitał, ale także dla tych, które tego kapitału dostarczają. Nie bez znaczenia są także produkty ubezpieczeniowe, które w obszarze rynku nieruchomości znacząco się rozwinęły. Pozwalają one na zabezpieczenie wielu rodzajów ryzyka nie tylko w procesie inwestycyjnym, ale także przy finansowaniu nieruchomości oraz przy zawieraniu transakcji. Wykształciły się ponadto ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, które dla wielu uczestników rynku nieruchomości stały się obowiązkowe.

Z uwagi na istotną rolę, jaką pełni rynek nieruchomości w gospodarce, zajęto się tym obszarem w ramach prac Koła Naukowego Economy & Society, działającego przy Wydziale Nauk Ekonomicznych w Ostrowi Mazowieckiej Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku. Współautorami publikacji są członkowie Koła, zajmujący się tą tematyką zarówno w praktyce, jak i w teorii.

Autorzy

Rozdział 1

RYNEK NIERUCHOMOŚCI – WPROWADZENIE

1.1. Definicja i rodzaje nieruchomości

Pojęcie nieruchomości, przez które rozumie się wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami i urządzeniami na nim wzniesionymi, zostało doprecyzowane w polskim prawie. Ustawodawca zdefiniował je w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c.: „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”. Należy podkreślić, że brak takiego przepisu szczególnego oznacza, iż wszystko, co z gruntem (nieruchomością gruntową) jest trwale związane, w szczególności budynki, urządzenia, drzewa i rośliny, nie będąc samoistną rzeczą (a jedynie częścią składową nieruchomości gruntowej), stanowi własność właściciela gruntu. Zaznaczyć jednak należy, że własność nieruchomości gruntowej rozciąga się – co do zasady – na jej części składowe, niezależnie od tego, kto dokonał ich przyłączenia do gruntu – *superficies solo cedit*¹.

Zdefiniowane w kodeksie cywilnym pojęcie nieruchomości pozwala na wyróżnienie trzech rodzajów nieruchomości:

- gruntowych,
- budynkowych,
- lokalowych.

Pierwszym rodzajem jest **nieruchomość gruntowa**, którą można zdefiniować jako część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Podlega ona formalnemu wyodrębnieniu w wyniku podziału powierzchni ziemskiej. Podkreślić należy, że formalne wyodrębnienie prawne

¹ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012.

nieruchomości następuje w toku czynności obrotu, gdy w związku z przeniesieniem własności następują podział lub połączenie nieruchomości². Elementami składowymi nieruchomości gruntowej są budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). Dodać należy, że pozostają one częściami składowymi przez okres swej wegetacji, natomiast później podlegają – z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki – odłączeniu od gruntu jako jego pożytki naturalne. Do części składowych gruntu należą także kopaliny znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości (zgodnie z art. 143 k.c.). Własnością gruntu objęte są jednakże tylko te złoża, które nie są wymienione w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.), stanowią one bowiem przedmiot własności górniczej przysługującej Skarbowi Państwa³.

Kodeks cywilny wyodrębnia pojęcie gruntu rolnego (nieruchomości rolnej). Artykuł 46¹ k.c. definiuje **nieruchomości rolne** jako „nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej”. Oznacza to, że nieruchomością rolną jest grunt wykorzystywany do uprawy, hodowli zwierząt, produkcji sadowniczej lub ogrodniczej, do prowadzenia gospodarstwa rybnego, a także grunt, na którym możliwe jest prowadzenie tych rodzajów działalności. Nieruchomościami rolnymi są ponadto wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków⁴.

Drugi rodzaj nieruchomości to **nieruchomość budynkowa**, której pojęcie jest konsekwencją art. 235 § 1 k.c. Stanowi on, że: „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do

² *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2014.

³ Zgodnie z przytoczonym zapisem prawnym, własnością górniczą objęte są: złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, jak również złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek.

⁴ *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do artykułów 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2013. Ponadto szerzej o gruncie zabudowanym oddawanym w użytkowanie wieczyste: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2014.

Warto jednak wspomnieć, iż art. 31 u.g.n. stanowi, iż: „Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń”.

jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”. Artykuł ten zawiera wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, zgodnie z którą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane należą do części składowych gruntu. Utrzymywanie tej zasady w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oznaczałoby, że budynki i inne urządzenia należałyby jako części składowe gruntu do jego właściciela, co kłóciłoby się z celem użytkowania wieczystego⁵.

Trzeci rodzaj nieruchomości to **nieruchomość lokalowa**, której definicja została zawarta w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy nieruchomością lokalową jest samodzielny lokal mieszkalny, jak również lokal o innym przeznaczeniu, który stanowi odrębną nieruchomość. Wyodrębniony lokal pozostaje nieruchomością lokalową także bez względu na to, że został ustanowiony jako lokal mieszkalny, a jest faktycznie wykorzystywany na inne cele (np. zawodowe). Odrębna własność lokalu mieszkalnego może być ustanowiona również niezależnie od tego, kto będzie go wykorzystywał do celów mieszkalnych (ustanowienie dla siebie, dla bliskich, na wynajem). Dopuszczalne jest także ustanowienie odrębnej nieruchomości lokalowej wobec lokali, bez względu na ich powierzchnię i położenie (w budynku dwu- lub wielolokalowym, w mieście lub na wsi). Przedmiotem odrębnej własności (nieruchomości) może być także lokal wielokondygnacyjny, o ile spełnia wymóg samodzielności⁶. Ponadto w art. 2 ust. 2 u.w.l. ustawodawca wyjaśnia, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowo zgodnie z art. 2 ust. 4 u.w.l. do lokalu mogą przynależeć – jako jego części składowe – pomieszczenia, nawet jeśli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. W szczególności pomieszczeniami przynależnymi mogą być: piwnica, strych, komórka, garaż. Z zapisu tego wynika, że za kryterium uznania części nieruchomości za odrębny lokal mieszkalny ustawodawca uznał jej

⁵ Tamże.

⁶ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*

funkcjonalną, a nie fizyczną integralność. Do lokalu mogą bowiem przynależeć pomieszczenia położone na różnych kondygnacjach, a nawet poza budynkiem, o ile tworzą z nim funkcjonalną całość i są usytuowane w granicach tej samej nieruchomości gruntowej⁷.

Powyższa klasyfikacja nieruchomości nie jest jedyną stosowaną. W praktyce często stosuje się podział ze względu na kryterium przeznaczenia nieruchomości. Wyróżnia się tutaj⁸:

- nieruchomości mieszkaniowe,
- nieruchomości komercyjne,
- nieruchomości przemysłowe,
- nieruchomości rolne i leśne,
- nieruchomości specjalnego przeznaczenia.

Nieruchomościami mieszkaniowymi są wszystkie te nieruchomości, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Mogą one zaspokajać potrzeby mieszkaniowe ich właścicieli lub innych użytkowników, którzy w ramach umowy najmu korzystają z tych nieruchomości. Oznacza to, iż jedni nabywają nieruchomości mieszkaniowe, aby zaspokoić własną potrzebę mieszkaniową, a inni w celu osiągnięcia zysku z wynajmu bądź późniejszej odsprzedaży. Biorąc pod uwagę organizację przestrzenną i rozwiązania architektoniczne, nieruchomości mieszkaniowe można podzielić na: domy wolnostojące, domy bliźniacze, domy w zabudowie szeregowej, lokale w budynkach wielorodzinnych. Warto wspomnieć, że choć nieruchomości nie są zaliczane do płynnych aktywów, to nieruchomości mieszkaniowe są tym rodzajem nieruchomości, którym obraca się na rynku najczęściej. W wielu przypadkach zdecydowanie łatwiej jest sprzedać lokal mieszkalny niż dom wolnostojący. Dlatego też nabywcy domów jednorodzinnych powinni liczyć się z tym, że w razie konieczności sprzedaży tych nieruchomości okres ekspozycji będzie dłuższy niż w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Kolejnym rodzajem nieruchomości są **nieruchomości komercyjne**, do których zalicza się takie nieruchomości, które generują dla ich właścicieli okresowe przychody, wynikające z oddania ich w użytkowanie innym podmiotom. Zaznaczyć należy, iż mogą to być nieruchomości o różnych funkcjach użytkowych, co oznacza, że do tej grupy można zaliczyć⁹:

⁷ R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2013

⁸ Por. M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje w nieruchomości*, Warszawa 2001, s. 55–69.

⁹ Szerzej K. Marcinek, *Finansowa ocena inwestowania w nieruchomości komercyjne*, Katowice 2009, s. 13.

- nieruchomości mieszkaniowe (przeznaczone na wynajem lub sprzedaż),
- nieruchomości handlowo-usługowe (m.in. powierzchnie handlowe, magazyny, garaże),
- nieruchomości biurowo-usługowe (m.in. powierzchnie biurowe),
- nieruchomości przemysłowe (m.in. obiekty produkcyjne, obiekty infrastruktury technicznej),
- nieruchomości rekreacyjne i wypoczynkowe (m.in. hotele, parki wodne, kompleksy sportowe, centra rozrywkowe).

Następny rodzaj nieruchomości to **nieruchomości przemysłowe**. Są nimi obiekty określone przez wymagania produkcyjne, które są charakterystyczne dla danego profilu działalności wytwórczej (np. kopalnie, hale fabryczne, magazyny surowców i wyrobów gotowych). Charakteryzują się one przede wszystkim bardzo niskim stopniem płynności, aby bowiem nabywca tego rodzaju nieruchomości mógł z niej skorzystać, powinien albo prowadzić podobny profil działalności co sprzedający, albo przy wykorzystaniu niewielkich nakładów pieniężnych nieco tę nieruchomość przebudować.

Czwartym rodzajem nieruchomości są nieruchomości rolne (omówione już wcześniej) i leśne. Nieruchomość leśna została zdefiniowana w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 tejże ustawy lasem jest grunt:

- „1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
- a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne”.

Ostatnim z wymienionych wcześniej rodzajów nieruchomości są **nieruchomości specjalnego przeznaczenia**, zarówno w postaci budynków, jak i gruntów specjalnych. Należą do nich m.in.: obiekty publiczne, gmachy instytucji urzędowych, kościoły, szkoły, placówki kultury, szpitale, obiekty wojskowe, konstrukcje mostowe, drogi, lotniska, obszary parków narodowych.

Do tej grupy zaliczyć można także te nieruchomości, które są przeznaczone dla danej społeczności lokalnej, danego środowiska lub członków danej organizacji (np. schroniska turystyczne, lodowiska, cmentarze)¹⁰.

Warto jeszcze nadmienić, że instytucje dokonujące analiz rynku nieruchomości i przygotowujące raporty (np. Narodowy Bank Polski) korzystają z omówionego powyżej podziału nieruchomości.

1.2. Cechy i funkcje nieruchomości

Nieruchomości charakteryzują się specyficznymi cechami, które odróżniają je od innych dóbr dostępnych na rynku. Szczególną uwagę powinny na nie zwrócić podmioty zainteresowane inwestowaniem w nieruchomości, bowiem pewne cechy nieruchomości mogą istotnie wpływać na wynajem powierzchni lub sprzedaż gotowych lokali. Wyróżnić tutaj należy następujące grupy cech: fizyczne, ekonomiczne i instytucjonalno-prawne¹¹.

Do cech fizycznych zalicza się¹²:

- **złożoność fizyczną** – nieruchomość składa się z wielu elementów, a cechy poszczególnych elementów składowych są odmienne, co powoduje problemy na etapie analizy rynku i podejmowania decyzji inwestycyjnych;
- **stałość w miejscu** – jest to cecha zarówno gruntu, jak i budynków na niej posadowionych, jednakże nieruchomość może być mobilna względem sposobów jej wykorzystania, co oznacza, że np. grunt rolny może zostać przekwalifikowany na działkę budowlaną;
- **trwałość w czasie** – fizyczna niezniszczalność gruntu sprawia, że jest on interesującą lokatą kapitału, a także wykorzystywany jest jako zabezpieczenie. Ponadto długi okres żywotności budynków i budowli (choć wymagają one nakładów pieniężnych na modernizację i/lub remonty) powoduje, że są one atrakcyjne z punktu widzenia inwestowania i generowania przychodów;
- **różnorodność** – brak dwóch identycznych nieruchomości (np. dwóch identycznych budynków czy lokali), każda z nich wyróżnia się bowiem indywidualnymi cechami, co niejednokrotnie jest źródłem problemów przy określaniu wartości nieruchomości oraz przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych;

¹⁰ Szerzej M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje...*, s. 68.

¹¹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa 2006, s. 17.

¹² Szerzej tamże, s. 17–23.

- **niepodzielność** – cecha ta odnosi się do kubatury budynku oraz braku możliwości rozdzielenia gruntu i budynków na nim posadowionych. Wśród cech ekonomicznych wyróżnia się:
- **deficytowość** – oznacza ograniczoną podaż danego rodzaju nieruchomości (niewystarczającą liczbę nieruchomości w stosunku do zapotrzebowania), np. nieruchomości gruntowe położone w dobrej lokalizacji, co będzie miało wpływ na fluktuację wartości nieruchomości. Cecha ta może także wpływać na konieczność modernizowania obiektów budowlanych w celu zaspokojenia zapotrzebowania na ten rodzaj nieruchomości;
- **lokalizację** – jedna z podstawowych cech nieruchomości, która wpływa na jej wartość. Obejmuje cechy lokalizacji fizycznej (np. kierunek wiatrów, nasłonecznienie), jak i położenia ekonomicznego, które ma najczęściej zdecydowanie większe znaczenie (np. dostępność usług, ośrodków użyteczności publicznej, komunikacji lokalnej). Nieruchomości położone w gorszej lokalizacji, np. daleko od centrum miasta lub przy bardzo ruchliwej ulicy, będą charakteryzowały się niższą ceną;
- **współzależność** – ma istotny wpływ na poziom wartości nieruchomości i na zmiany tej wartości poprzez wzajemne interakcje sposobów użytkowania nieruchomości. Warto zaznaczyć, że np. wybudowanie nieruchomości handlowej bez odpowiednio dużego parkingu będzie skutkowało mniejszym zainteresowaniem wynajmujących powierzchnię, a to z kolei przełoży się na niższą stawkę czynszu, co ma wpływ na wartość nieruchomości komercyjnej¹³;
- **wysoką kapitałochłonność** – nabycie nieruchomości lub wzniesienie obiektów budowlanych wymaga wysokich nakładów, dlatego też często koniecznością staje się wykorzystanie kapitału obcego na finansowanie zakupu nieruchomości lub finansowanie inwestycji w nieruchomości. Z uwagi na wysokie nakłady inwestycyjne okres zwrotu jest stosunkowo długi, a ze względu na długą żywotność ekonomiczną pojawia się także konieczność ponoszenia nakładów na modernizację w celu zlikwidowania zużycia wywołanego postępem techniczno-ekonomicznym;
- **małą płynność** – nieruchomości należą do aktywów charakteryzujących się pewną trudnością zamiany nieruchomości na gotówkę za jej cenę rynkową lub cenę zbliżoną do niej, co niejednokrotnie może zniechęcać inwestorów.

¹³ Wycena nieruchomości komercyjnych oparta jest na podejściu dochodowym, w którym wykorzystuje się informacje o stawkach czynszów wynikających z zawartych umów najmu.

Ostatnia grupa cech nieruchomości to **cechy instytucjonalno-prawne**. Funkcjonowanie nieruchomości spowodowało powstanie wielu aktów prawnych, które regulują wiele zagadnień związanych z nieruchomościami, m.in. zasady gospodarowania nieruchomościami, zasady wyceny nieruchomości, zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów. Powstało ponadto wiele instytucji, które wspierają funkcjonowanie rynku nieruchomości.

Nieruchomości, ze względu na swoją specyfikę, pełnią wiele istotnych funkcji. Najważniejszą jest oczywiście zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, jak również zapotrzebowania na powierzchnie, które są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Poza tym wśród ważnych funkcji nieruchomości wymienić należy takie, jak¹⁴:

- **funkcja zastawu** – nieruchomości są istotnym rodzajem zabezpieczenia kredytów i pożyczek. Istnienie księgi wieczystej pozwala na dokonanie w niej zapisu dotyczącego obciążeń hipotecznych na danej nieruchomości (w dziale IV księgi wieczystej). Umożliwia to potencjalnym nabywcom uzyskanie informacji o obciążeniach, jakie są przypisane danej nieruchomości, i podjęcie decyzji o jej zakupie. Dzięki wprowadzeniu elektronicznych ksiąg wieczystych oraz wdrożeniu Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych obsługa tych ksiąg stała się zdecydowanie łatwiejsza¹⁵. Ponadto – z uwagi na fakt, że księgi wieczyste są jawne – każdy potencjalny nabywca może sprawdzić wpisy w księdze wieczystej nieruchomości, którą jest zainteresowany (pod warunkiem że nieruchomość ta posiada księgę wieczystą);
- **funkcja dochodowa** – nieruchomości mogą być źródłem dochodu dla właściciela, chyba że w całości wykorzystuje on je na swoje potrzeby. Właściciel nieruchomości mieszkaniowej lub nieruchomości komercyjnej może wynajmować lokale i powierzchnie na podstawie umowy najmu, która została zdefiniowana w art. 659 § 1 i 2 k.c.:
„§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

¹⁴ Szerzej M. Bryx, *Rynek nieruchomości, system i funkcjonowanie*, Warszawa 2006, s. 36; T. Ramián wyróżnia następujące funkcje nieruchomości: rynkowa, prawna, użytkowa, dochodowa, kredytowa, fiskalna, zarządzania, badań i nauczania (szerzej tenże, *Ryzyko w działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości* (w:) *Inwestycje na rynku nieruchomości*, red. H. Henzel, Katowice 2004, s. 27).

¹⁵ <http://www.elektroniczne-ksiegi-wieczyste.pl> (dostęp: 11.12.2014 r.).

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju”.

Wielkość dochodu uzyskiwanego z najmu nieruchomości zależy od popytu na wynajmowaną powierzchnię oraz od cech danej nieruchomości, np. lokalizacji, stanu technicznego, wyposażenia;

- **funkcja lokacyjna** – nieruchomości są alternatywną formą lokowania kapitału w stosunku do inwestycji finansowych. Choć charakteryzuje je zdecydowanie niższa płynność, w dłuższej perspektywie czasu inwestycje w nieruchomości mogą przynieść wyższe stopy zwrotu niż stopy zwrotu osiąganego na rynkach finansowych. Ponadto nieruchomość jako lokata kapitału jest trwała i bezpieczna, w szczególności istotna i pożądana w okresie nasilania się zjawisk inflacyjnych w gospodarce. Dodatkowo jej atrakcyjność rośnie, jeżeli przynosi ona stały dochód swojemu właścicielowi;
- **funkcja spekulacyjna** – nabywanie nieruchomości wymaga stosownej wiedzy potencjalnego nabywcy. Jeżeli nabywa on nieruchomość przeznaczoną na wynajem, musi wiedzieć, jaki jest popyt na dany rodzaj powierzchni, a także jakie są stawki czynszu na rynku lokalnym. Jeżeli natomiast nabywa nieruchomość rolną w celu dokonania zmiany przeznaczenia tego gruntu na cele nierolnicze, w szczególności na obrzeżu dużego miasta, powinien mieć wiedzę na temat cen działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub usługowe;
- **funkcja fiskalna** – nieruchomości stanowią podstawę naliczania podatku. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.): „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:
 - 1) grunty;
 - 2) budynki lub ich części;
 - 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

„Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej” (art. 2 ust. 2 u.p.o.l.), jak również: nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby organów jednostek samorządu terytorialnego, w tym urzędów gmin, starostw powiatowych i urzędów marszałkowskich; grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i kanałami żeglownymi, z wyjątkiem jezior oraz

gruntów zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych; grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi; grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle – z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż eksploatacja autostrad płatnych; oraz pod warunkiem wzajemności – nieruchomości będące własnością państw obcych lub organizacji międzynarodowych albo przekazane im w użytkowanie wieczyste, przeznaczone na siedziby przedstawicielstw dyplomatycznych, urzędów konsularnych i innych misji korzystających z przywilejów i immunitetów na mocy ustaw, umów lub zwyczajów międzynarodowych (art. 2 ust. 3 u.p.o.l.).

Podatnikami podatku od nieruchomości, zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l., są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli są one m.in. właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych (przy czym zgodnie z zastrzeżeniem podanym w art. 3 ust. 3 u.p.o.l.: „jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym”¹⁶), posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów¹⁷.

1.3. Pojęcie i podział rynku nieruchomości

Pojęcie rynku nieruchomości jest bardzo szerokie. Można go jednak utożsamiać z mechanizmem, dzięki któremu kupujący i sprzedający współdziałają, ustalając ceny oraz wymieniając dobra i usługi¹⁸. Poprzez takie zachowanie tworzą oni popyt oraz podaż.

Popyt na rynku nieruchomości tworzą potencjalni kupujący lub potencjalni najemcy, którzy poszukują nieruchomości spełniających ich oczekiwania, w różnych cenach, na danym rynku i w określonym czasie (przy założeniu stałości innych czynników, np. liczby ludności, poziomu dochodu). Po stronie podaży natomiast znajdują się nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub wynajmu w różnych cenach, dostępne na danym rynku i w okre-

¹⁶ Według art. 339 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto daną rzeczą faktycznie włada.

¹⁷ Dokładne uregulowanie tej kwestii znajduje się w art. 3 u.p.o.l.

¹⁸ Szerzej o mechanizmie rynkowym w: P.A. Samuelson, W.D. Nordhaus, *Ekonomia*, Poznań 2012, s. 25 i n.