



**cap** [ekon.] instrument zabezpieczający na **rynku kapitałowym**, nabywany od banku. Ma formę kontraktu, w którym zostaje określony limit na maksymalny wzrost **stopy procentowej** w ciągu okresu trwania kredytu, a także wartość kredytu, stopa procentowa i okres trwania. Kupujący w zamian za gwarancję przekazuje sprzedawcy premię. Płatny jest na początku kredytu, a jego koszt zmienia się w zależności od stopnia zabezpieczenia. Wyższy koszt będzie przy ochronie przed niewielkim wzrostem w porównaniu z ochroną przed dużym wzrostem. WB

**cash flow** [ekon.] ogólnie pod tym pojęciem rozumiane są przepływy pieniężne lub przepływy gotówki, a ściślej różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gotówki (środków pieniężnych w kasie, na bieżących rachunkach depozytowych w banku) oraz jej ekwiwalentów (krótkoterminowych lokat pieniężnych o wysokim stopniu płynności, które z łatwością mogą być zamieniane na gotówkę i charakteryzują się nieznacznym stopniem ryzyka zmiany wartości). Prezentuje to **sprawozdanie finansowe** obrazujące przepływy pieniężne (wpływy i wydatki) w jednostce, w tzw. ujęciu kasowym. Analiza przepływów pieniężnych jest niezbędna do określenia wielkości sumy środków pieniężnych uzyskiwanych z działalności gospodarczej (nadwyżka finansowa). Jest przedmiotem **analizy kredytowej** banku wykonywanej m.in. w celu określenia zdolności przedsiębiorstwa do spłaty kredytu (zdolność kredytowa). Przepływy pieniężne i ich analiza dokonują się na trzech poziomach: działalności operacyjnej, działalności inwestycyjnej oraz działalności finansowej. EK

**cechy ekonomiczne nieruchomości** [ekon.] zdolność do generowania korzyści ekonomicznych. Nieruchomość posiada **wartość ekonomiczną** ponieważ jest **towarem** charakteryzującym się użytecznością i dostępnością czyli zdolnością do wymiany. Pełni na rynku funkcje obiektu inwestowania, zarządzania, użytkowego oraz fiskalnego. Na poziom **wartości rynkowej** mają wpływ czynniki fizyczne, ekonomiczne, prawne i środowiskowe. Charakterystycznymi cechami nieruchomości są: stałość w miejscu, trwałość, niepodzielność, mała płynność, zdolność do ochrony przed **inflacją**, możliwość zaciągnięcia kredytów zabezpieczanych hipotecznie. WB

**cechy fizyczne nieruchomości** [ekon.] to stałość w miejscu, trwałość w czasie (dotyczy gruntów), różnorodność (położenie, wielkość, kształt), niepodzielność (nie można gruntu oddzielić od budynku). LG

**cechy nieruchomości** [ekon.] można podzielić na trzy grupy: *fizyczne* – stałość w miejscu, trwałość w czasie, różnorodność i niepodzielność, *ekonomiczne* – deficytowy (rzadkie występowanie terenów uzbrojonych), lokalizacja, współzależność (sąsiedztwo z wybudowanymi już obiektami), wysoka kapitałochłonność (wymaga wysokich nakładów, zewnętrzne finansowanie) i *instytucjonalno-prawne* – prawa dotyczące nieruchomości (w tym formy władania, przepisy prawne). LG

**cechy rynku nieruchomości** [ekon.] 1) niejednorodność wywołana jest zróżnicowanym zasięgiem przestrzennym, zróżnicowanym charakterem nabywanych praw, oraz uwarstwieniem popytu; 2) niedoskonałość to brak informacji o rynku, racjonalności