



## SPIS TREŚCI

<b>I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> .....	5
1.1. Rynek nieruchomości i jego specyfika.....	5
1.1.1. Rynek jako kategoria ekonomiczna.....	5
1.1.2. Istota rynku nieruchomości.....	6
1.1.3. Specyfika rynku nieruchomości.....	12
1.2. Modele ekonomiczne funkcjonowania rynków nieruchomości.....	16
1.2.1. Model jako narzędzie analizy rynku nieruchomości.....	16
1.2.2. Przykłady modeli funkcjonowania rynków nieruchomości.....	17
1.2.2.1. Model FDW.....	17
1.2.2.2. Model Johna F. McDonalda.....	26
<b>II. CYKLE RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI</b> .....	30
2.1. Cykle koniunkturalne.....	30
2.1.1. Koncepcja klasycznego cyklu koniunkturalnego i cyklu współczesnego.....	30
2.1.2. Morfologia współczesnego cyklu koniunkturalnego.....	33
2.2. Istota cykli rynków nieruchomości i tendencje ich zmian.....	35
2.3. Mechanizm powstawania baniek cenowych na rynkach nieruchomości.....	44
2.3.1. Kategoria bańki cenowej.....	44
2.3.2. Identyfikacja baniek cenowych na rynkach nieruchomości.....	47
2.3.3. Przyczyny występowania baniek cenowych.....	50
2.3.3.1. Nieefektywność oraz niedoskonałość rynku.....	50
2.3.3.2. Ekspansywna polityka kredytowa oraz zjawisko „przerzucania ryzyka”.....	53
2.3.3.3. Ograniczony dostęp do informacji rynkowej oraz zachowania stadne inwestorów.....	54
2.3.4. Skutki występowania baniek cenowych.....	56
<b>III. RYNEK NIERUCHOMOŚCI A SEKTOR BANKOWY</b> .....	61
3.1. Przyczyny silnego zaangażowania sektora bankowego w finansowanie rynku nieruchomości.....	61
3.2. Rynek nieruchomości a bezpieczeństwo systemu bankowego.....	62
3.3. Rola rynku nieruchomości w powstawaniu kryzysów bankowych.....	64
3.4. Integracja rynku nieruchomości z rynkiem finansowym - nowe trendy na obszarze finansowania.....	70
3.5. Przykłady cykliczności rynków nieruchomości i analiza ich źródeł.....	77
3.5.1. Wprowadzenie.....	77
3.5.2. Cykle i kryzysy na rynkach nieruchomościowych.....	78
3.5.3. Doświadczenia USA.....	84
<b>IV. AKTYWNOŚĆ SEKTORA BANKOWEGO NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE NA PRZYKŁADZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH</b> .....	91
4.1. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w gospodarce.....	91
4.2. Zasób mieszkaniowy, jego struktura i zmiany.....	92
4.2.1. Uwarunkowania prawne i ekonomiczne.....	92



4.2.2.	Zasób mieszkaniowy i jego struktura własnościowa.....	97
4.2.3	Zmiany jakościowe i ilościowe zasobu mieszkaniowego.....	99
4.2.3.1	Zmiany jakościowe.....	99
4.2.3.2	Zmiany ilościowe.....	102
4.3.	Sytuacja demograficzna i jej wpływ na popyt mieszkaniowy.....	106
4.4.	Systemy finansowania rynku mieszkaniowego.....	108
4.4.1.	Klasyfikacja systemów finansowania.....	108
4.4.2.	Rola środków publicznych i kredytu w finansowaniu rynku mieszkaniowego.....	110
4.4.2.1.	Finansowanie mieszkalnictwa ze środków publicznych.....	110
4.4.2.2.	Kredyt jako forma finansowania rynku mieszkaniowego.....	117
4.5.	Rozwój kredytowania mieszkalnictwa w Polsce.....	123
4.6.	Wpływ rozwoju kredytowania na ceny mieszkań.....	129
4.7.	Finansowanie rynku nieruchomości przez sektor bankowy w Polsce na tle innych krajów.....	135
<b>V.</b>	<b>CYKLE I KRYZYSY NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.</b>	<b>141</b>
5.1.	Cykliczność rynku nieruchomości mieszkaniowych.....	141
5.1.1.	Pierwszy cykl nieruchomości w połowie lat 90-tych.....	141
5.1.2.	Ożywienie i boom w polskim sektorze nieruchomości mieszkaniowych w latach 2003 - 2007.....	142
5.2.	Oczami ekspertów – próba diagnozy i spojrzenie w przyszłość.....	149
5.2.1.	Rozwój rynku kredytów hipotecznych jako efekt konwergencji – mgr Marcin Sitek.....	149
5.2.2.	Perspektywy rynku mieszkaniowego – dr Lechosław Nykiel.....	160
5.2.3.	Czy grozi faza załamania – prof. dr hab. Jacek Łaszek, doradca NBP.....	162
5.2.4.	Zmiany modelu finansowania celem zmniejszenia ryzyka kredytodawcy – dr K. Marchlewski.....	165
	<b>ZAKOŃCZENIE.....</b>	<b>167</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>172</b>
	<b>SPIS RYSUNKÓW.....</b>	<b>177</b>
	<b>SPIS TABEL.....</b>	<b>179</b>