

Spis treści

Wstęp	7
Część I. Rynkowy sektor mieszkaniowy i polityka mieszkaniowa	15
1. Potrzeby mieszkaniowe, sektor mieszkaniowy a podstawowe proporcje ekonomiczne.....	17
2. Problem równowagi na rynku mieszkań. Przesłanki i doświadczenia dotyczące interwencji państwa	22
2.1. Czynniki kształtujące podaż mieszkań	22
2.2. Czynniki kształtujące popyt	24
2.3. Popyt, podaż, rynek kapitałowy. Model rynku mieszkaniowego.....	26
2.4. Problem cykliczności na rynkach nieruchomości mieszkaniowych	35
2.5. Doświadczenia rynkowego modelu sektora mieszkaniowego. Przesłanki interwencji państwa	38
2.6. Warunki funkcjonowania rozwiniętego modelu rynku mieszkaniowego jako mechanizmu zaspokajania potrzeb.....	48
2.7. Zalecenia dotyczące rynkowej polityki sektorowej.....	53
3. Podstawowe segmenty rynku nieruchomości mieszkaniowych	59
4. Podstawowe podmioty na rynku mieszkaniowym	66
5. Tendencje rozwoju sektora finansowego	75
5.1. System bankowy i systemy oparte na sekurytyzacji	76
5.2. Niektóre tendencje rozwoju na rynku kredytów oraz instytucji finansujących sektor nieruchomości w krajach europejskich, USA i Kanadzie	89
5.3. Podstawowe rynki kredytów hipotecznych, instrumenty kredytowe oraz rynku kapitałowego	96
Część II. Transformacja centralnie sterowanego sektora nieruchomości mieszkaniowych w system rynkowy	115
6. Ogólne doświadczenia polityki mieszkaniowej oraz transformacji w krajach postsocjalistycznych	117
7. Główne problemy transformacji	132

Część III. Rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce	141
8. Główne problemy transformacji, polityka mieszkaniowa i otoczenie instytucjonalno-prawne	143
9. Prywatyzacja i repywatyzacja zasobu oraz rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce	159
10. Budownictwo mieszkaniowe	171
11. Czynniki determinujące przyszłą sytuację mieszkaniową. Wnioski dla polityki mieszkaniowej	185
12. Kierunki rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych i hipotecznych w Polsce	192
12.1. Rozwój bankowego systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych	192
12.2. Rozwój rynku produktów mieszkaniowych i hipotecznych.....	205
13. Bariery rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce	213
13.1. Bariery ogólnoeconomiczne i regulacyjne	213
13.2. Bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkań	217
13.3. Bariery kredytowania hipotecznego	231
Część IV. Wybór modelu polityki mieszkaniowej i sektorowej w Polsce	235
14. Dylematy rozwoju sektora i polityki mieszkaniowej	237
14. 1. Ograniczenia i doświadczenia polityki mieszkaniowej w Polsce	237
14. 2. Doświadczenia związane z oficjalnymi programami mieszkaniowymi w Polsce	242
14.3. Wpływ europeizacji i globalizacji na polski rynek nieruchomości mieszkaniowych	250
15. Realne pytania i dylematy polityki mieszkaniowej i gospodarczej ...	257
15.1. Zewnętrzne efekty a dotowanie sektora. Problem kapitalizacji subsydiów	257
15.2. Dotowanie sektora mieszkaniowego w Polsce a wartość usług mieszkaniowych. Problem efektywnego popytu na zasób mieszkaniowy	260
15.3. Problem cyklicznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce	271

15.4. Efektywny popyt i podaż na rynku nowych mieszkań w Polsce. Problem tzw. mnożnikowych efektów budownictwa mieszkaniowego oraz interwencji państwa	281
15.5. Wpływ polityki mieszkaniowej na problem bezrobocia w Polsce	292
15.6. Wynajem i własność mieszkań a problem bezrobocia w Polsce	295
15.7. Potrzeby mieszkaniowe a dostępność mieszkań w Polsce	298
15.8. Podatek katastralny – czy karać własność mieszkaniową?	307
15.9. Kierunki rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej	310
16. Kierunki i dylematy rozwoju sektora finansowego w Polsce	315
16.1. Czy kredyt hipoteczny rozwiąże polskie problemy sektora?....	315
16.1.1. Popyt sektora na kredyty hipoteczne oraz zdolność kredytowa potencjalnych klientów	316
16.1.2. Czynniki wpływające na efektywny popyt oraz podaż kredytów hipotecznych w Polsce	323
16.2. System banków hipotecznych, uniwersalnych czy model sekurytyzacji?	334
16.2.1. Rozwój bankowości hipotecznej w Polsce	334
16.2.2. Problemy banków hipotecznych w Polsce	338
16.2.3. Problem wyboru modelu finansowania mieszkalnictwa w Polsce	344
16.3. Co z kredytem kontraktowym?	349
16.3.1. Systemy kredytów kontraktowych i związane z nimi doświadczenia	350
16.3.2. Kasy mieszkaniowe	362
16.3.3. Perspektywy rozwoju kredytu kontraktowego	372
Podsumowanie	377
Bibliografia	395
Streszczenie w języku angielskim	411
Spis tabel	415
Spis rysunków.....	418