

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
Rozdział I. Specyfika nieruchomości jako dobra ekonomicznego	13
1. Definicja nieruchomości	13
2. Cechy nieruchomości	16
3. Funkcje pełnione przez nieruchomość w gospodarce rynkowej	24
Rozdział II. Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości	29
1. Definicja rynku nieruchomości	29
2. Miejsce i rola rynku nieruchomości	32
3. Cechy rynku nieruchomości	38
4. Popyt, podaż i cena na rynku nieruchomości	50
5. Cena równowagi na rynku nieruchomości	62
6. Funkcje rynku nieruchomości	70
7. Podmioty działające na rynku nieruchomości	72
8. Badanie i analiza rynku nieruchomości	76
9. Koniunkturalny rozwój rynku nieruchomości	83
10. Warunki sprawnego funkcjonowania rynku nieruchomości	92
Rozdział III. Wartość nieruchomości jako kategoria ekonomiczna	101
1. Kategoria wartości ekonomicznej	101
2. Definicje wartości nieruchomości	106
3. Czynniki wpływające na poziom wartości ekonomicznej nieruchomości	116
Rozdział IV. Model wyceny rynkowej nieruchomości	120
1. Źródła teorii wyceny w teorii ekonomii	120
2. Wprowadzenie do wyceny rynkowej nieruchomości	126
3. Tradycyjne modele wyceny	130
4. Alternatywne modele wyceny	142
5. Wycena a ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	146
6. Podsumowanie	157
Rozdział V. Inwestowanie w nieruchomości na tle innych instrumentów finansowych	160
1. Inwestycje	160
2. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania	162

3. Zalety i wady inwestowania w nieruchomości	164
3.1. Nieruchomość jako źródło uzyskiwania dochodu	165
3.2. Nieruchomość jako instrument chroniący przed inflacją	169
3.3. Nieruchomość jako podstawa osiągania ulg podatkowych	171
3.4. Nieruchomość jako podstawa zabezpieczenia kredytu	172
3.5. Nieruchomość jako niepodzielny instrument finansowy	173
3.6. Ryzyko inwestowania w nieruchomości	174
3.7. Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca zarządzania	182
4. Metody niwelowania wad nieruchomości jako instrumentu finansowego	182
4.1. Portfele nieruchomości	182
4.2. Fundusze inwestycyjne nieruchomości	186
5. Inwestorzy na rynku nieruchomości	188
6. Strategie inwestycyjne	210
Rozdział VI. Procesy deweloperskie	214
1. Istota dewelopingu	214
2. Opłacalność przedsięwzięć deweloperskich	220
3. Podatność procesów deweloperskich na cykle koniunkturalne	223
4. Procesy deweloperskie w warunkach polskich	224
Rozdział VII. Finansowanie rozwoju nieruchomości	228
1. Uczestnicy procesu finansowania nieruchomości	228
2. Źródła i techniki finansowania nieruchomości	230
2.1. Tradycyjne techniki finansowania	234
2.2. Asekuracyjne techniki finansowania	250
Zakończenie	254
Bibliografia	255
Spis tablic	263
Spis rysunków	264