

# Spis treści

<b>Wprowadzenie</b> . . . . .	9
<b>ROZDZIAŁ 1. Nieruchomość jako obiekt prawny, techniczny i rynkowy</b> . . . . .	13
1.1. Definicja nieruchomości . . . . .	13
1.2. Cechy nieruchomości . . . . .	17
1.3. Nieruchomość jako obiekt prawny . . . . .	23
1.4. Nieruchomość jako obiekt techniczny . . . . .	27
1.5. Nieruchomość jako obiekt rynkowy . . . . .	34
1.6. Podsumowanie . . . . .	35
Pytania kontrolne . . . . .	37
<b>ROZDZIAŁ 2. Rynek nieruchomości</b> . . . . .	38
2.1. Definicja rynku nieruchomości . . . . .	38
2.2. Cechy rynku nieruchomości . . . . .	43
2.3. Podmioty działające na rynku nieruchomości . . . . .	54
2.4. Funkcje pełnione przez rynek nieruchomości . . . . .	57
2.5. Podsumowanie . . . . .	58
Pytania kontrolne . . . . .	58
<b>ROZDZIAŁ 3. Model funkcjonowania rynku nieruchomości</b> . . . . .	60
3.1. Popyt, podaż i cena na rynku nieruchomości . . . . .	60
3.2. Specyfika rynku nieruchomości . . . . .	69
3.3. Model funkcjonowania rynku nieruchomości na przykładzie nieruchomości komercyjnych . . . . .	73
3.4. Specyfika modelu funkcjonowania rynku nieruchomości na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych . . . . .	83
3.5. Podsumowanie . . . . .	88
Pytania kontrolne . . . . .	89
<b>ROZDZIAŁ 4. Rynek nieruchomości a gospodarka</b> . . . . .	90
4.1. Nieruchomość jako kapitał . . . . .	90
4.2. Miejsce rynku nieruchomości w gospodarce . . . . .	93
4.3. Rola rynku nieruchomości w gospodarce . . . . .	95
4.4. Cykle rynku nieruchomości . . . . .	102
4.5. Rynek nieruchomości a sektor finansowy . . . . .	110
4.6. Podsumowanie . . . . .	114
Pytania kontrolne . . . . .	115

<b>ROZDZIAŁ 5. Wartość nieruchomości</b> . . . . .	117
5.1. Istota wartości . . . . .	117
5.2. Kategoria wartości nieruchomości . . . . .	123
5.3. Czynniki wpływające na poziom wartości ekonomicznej nieruchomości . . . . .	129
5.4. Podsumowanie . . . . .	132
Pytania kontrolne . . . . .	133
<b>ROZDZIAŁ 6. Model wyceny rynkowej nieruchomości</b> . . . . .	134
6.1. Źródła teorii wyceny w teorii ekonomii . . . . .	134
6.2. Podstawy teorii wyceny nieruchomości. . . . .	140
6.3. Specyfika wyceny nieruchomości . . . . .	150
6.4. Wycena a ocena ekonomicznej efektywności inwestycji. . . . .	155
6.5. Przyszłość wyceny nieruchomości. . . . .	163
6.6. Podsumowanie . . . . .	164
Pytania kontrolne . . . . .	165
<b>ROZDZIAŁ 7. Finansowanie rynku nieruchomości</b> . . . . .	166
7.1. Rola rynku pieniężnego i kapitałowego w finansowaniu rynku nieruchomości . . . . .	166
7.2. Źródła kapitału dla rynku nieruchomości . . . . .	168
7.3. Techniki i metody finansowania nieruchomości. . . . .	170
7.3.1. Tradycyjne techniki finansowania . . . . .	171
7.3.2. Asekuracyjne techniki finansowania. . . . .	184
7.4. Podsumowanie . . . . .	186
Pytania kontrolne . . . . .	187
<b>ROZDZIAŁ 8. Decyzje inwestycyjne na rynkach nieruchomości</b> . . . . .	188
8.1. Specyfika decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości . . . . .	188
8.2. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania . . . . .	192
8.2.1. Inwestowanie bezpośrednio i pośrednio . . . . .	192
8.2.2. Nieruchomość jako źródło uzyskiwania dochodu. . . . .	194
8.2.3. Nieruchomość jako instrument chroniący przed inflacją. . . . .	198
8.2.4. Nieruchomość jako podstawa osiągnięcia ulg podatkowych . . . . .	199
8.2.5. Nieruchomość jako podstawa zabezpieczenia kredytu . . . . .	200
8.2.6. Nieruchomość jako niepodzielny instrument finansowy . . . . .	201
8.2.7. Ryzyko inwestowania w nieruchomości . . . . .	202
8.2.8. Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca zarządzania . . . . .	210
8.2.9. Metody niwelowania wad nieruchomości jako przedmiotu inwestowania . . . . .	211
8.3. Inwestorzy na rynkach nieruchomości . . . . .	215
8.4. Strategie inwestycyjne . . . . .	224
8.5. Podsumowanie . . . . .	227
Pytania kontrolne . . . . .	228
<b>ROZDZIAŁ 9. Procesy deweloperskie</b> . . . . .	229
9.1. Specyfika procesów deweloperskich . . . . .	229
9.2. Opłacalność przedsięwzięć deweloperskich . . . . .	235
9.3. Podatność procesów deweloperskich na cykle koniunkturalne. . . . .	237
9.4. Podsumowanie . . . . .	238
Pytania kontrolne . . . . .	239

<b>ROZDZIAŁ 10. Zarządzanie nieruchomościami</b> . . . . .	240
10.1. Specyfika zarządzania nieruchomościami . . . . .	240
10.2. Ewolucja zarządzania . . . . .	245
10.3. Strategie zarządzania nieruchomościami . . . . .	253
10.4. Wpływ zarządzania na wartość nieruchomości . . . . .	257
10.5. Podsumowanie . . . . .	264
Pytania kontrolne . . . . .	265
<b>ROZDZIAŁ 11. Trendy rozwoju rynków nieruchomości</b> . . . . .	266
11.1. Źródła długoterminowych zmian w gospodarce . . . . .	266
11.2. Długoterminowe zmiany na rynkach nieruchomości . . . . .	273
11.2.1. Zmiany o charakterze ilościowym i strukturalnym . . . . .	273
11.2.2. Zmiany w przebiegu cykli koniunkturalnych . . . . .	278
11.2.3. Wpływ długoterminowych zmian na strukturę ilościową i jakościową zatrudnionych na rynku nieruchomości . . . . .	280
11.3. Podsumowanie . . . . .	284
Pytania kontrolne . . . . .	284
<b>Zakończenie</b> . . . . .	285
<b>Bibliografia</b> . . . . .	286
<b>Indeks rzeczowy</b> . . . . .	293