

Od Redakcji	9
1. Nieruchomość jako przedmiot finansowania (<i>Magdalena Cicharska, Łukasz Reksa</i>)	13
1.1. Nieruchomości – definicja i rodzaje	13
1.2. Najważniejsze cechy nieruchomości i rynku z punktu widzenia inwestowania	18
1.3. Rola finansowania w procesie inwestowania w nieruchomości	22
1.4. Podstawowe metody finansowania inwestycji w nieruchomości	24
1.4.1. Metody tradycyjne	26
1.4.2. Metody współczesne	31
1.4.3. Metody uzupełniające	37
2. Kredyt hipoteczny jako źródło finansowania nieruchomości (<i>Gabriel Główka</i>)	45
2.1. Pojęcie i cechy charakterystyczne kredytu hipotecznego	45
2.2. Podstawowe rodzaje kredytów hipotecznych	46
2.3. Koszty kredytu hipotecznego	50
2.3.1. Oprocentowanie kredytu	51
2.3.2. Prowizje bankowe	54
2.3.3. Opłaty	55
2.4. Rola kredytu hipotecznego w finansowaniu nieruchomości	56
3. System bankowości hipotecznej w Polsce (<i>Gabriel Główka, Łukasz Reksa</i>)	61
3.1. Uwagi ogólne	61
3.2. Banki uniwersalne	65
3.3. Kasy mieszkaniowe	68
3.4. Specjalistyczne banki hipoteczne	71
3.4.1. Podstawy prawne funkcjonowania banków hipotecznych	75
3.4.2. Bezpieczeństwo banków hipotecznych	76
3.4.3. Rodzaje listów zastawnych	80
3.4.4. Emisja listów zastawnych przez polskie banki	83

3.5. Różnice w zasadach udzielania kredytów hipotecznych między bankami uniwersalnymi a specjalistycznymi	86
4. Ryzyko w kredytowaniu hipotecznym (<i>Magdalena Cicharska, Łukasz Rekso</i>)	89
4.1. Istota ryzyka	89
4.2. Ryzyko kredytowania hipotecznego	91
4.3. Ryzyko przedmiotu zabezpieczenia	95
4.4. Ryzyko podmiotowe – kredytobiorcy	98
4.4.1. Klienci indywidualni	98
4.4.2. Klienci instytucjonalni	100
4.5. Zarządzanie ryzykiem	101
5. Hipoteka i inne zabezpieczenia kredytu na finansowanie inwestycji w nieruchomości (<i>Agata Jurek-Zbrojska</i>)	109
5.1. Rodzaje i cechy kredytów hipotecznych a dobór zabezpieczenia	109
5.2. Rodzaje zabezpieczeń – podstawowa klasyfikacja	113
5.3. Hipoteka jako podstawowy rodzaj zabezpieczenia	114
5.3.1. Definicja i charakterystyka hipoteki	114
5.3.2. Przedmiot hipoteki	116
5.3.3. Zasady ustanowienia hipoteki i jej rodzaje	118
5.3.4. Zaspokojenie wierzyciela	120
5.3.5. Wygaśnięcie hipoteki	120
5.3.6. Podsumowanie. Dług gruntowy	121
5.4. Zabezpieczenia osobiste	123
5.4.1. Poręczenie cywilne	123
5.4.2. Weksel i poręczenie weksłowe	125
5.4.3. Gwarancja	128
5.4.4. Przystąpienie do długu	131
5.4.5. Przejęcie długu	132
5.4.6. Umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej	134
5.5. Zabezpieczenia rzeczowe	135
5.5.1. Zastaw zwykły	135
5.5.2. Zastaw rejestrowy	138
5.5.3. Zastaw finansowy oraz inne zabezpieczenia finansowe	142
5.5.4. Przewłaszczenie na zabezpieczenie	144
5.6. Inne rodzaje zabezpieczeń	147
5.6.1. Cesja praw na zabezpieczenie	147
5.6.2. Rachunki bankowe jako przedmiot zabezpieczenia	148
5.6.3. Kaucja	150

5.6.4. Ubezpieczenia jako forma zabezpieczenia	151
5.6.5. Uproszczone dochodzenie roszczeń – bankowy tytuł egzekucyjny	152
6. Wycena nieruchomości w celu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego (<i>Elżbieta Mączyńska</i>)	155
6.1. Uwagi ogólne	155
6.2. Metody wyceny nieruchomości. Funkcje, cele i obszary zastosowań w praktyce	156
6.2.1. Cele i funkcje wyceny	156
6.2.2. Wartość jako kategoria ekonomiczna	158
6.2.3. Obiektywna i subiektywna wartość nieruchomości	160
6.2.4. Podstawowe reguły wyceny nieruchomości	162
6.3. Wycena nieruchomości dla potrzeb kredytowania. Ograniczenia i konflikty	170
6.4. Kredytowanie a likwidacyjne metody wyceny	177
6.5. Wycena a ryzyko kredytodawcy i kredytobiorcy	180
6.6. Kierunki zmian w metodyce wyceny nieruchomości	182
6.7. Podsumowanie	184
7. Perspektywy rozwoju bankowości hipotecznej w Polsce (<i>Magdalena Mikołajczyk</i>)	187
7.1. Zarys problemu	187
7.2. Dostępność kredytu	188
7.3. Uwarunkowania rozwoju kredytu hipotecznego	193
7.3.1. Otoczenie makroekonomiczne	193
7.3.2. Ceny na rynku nieruchomości – dostępność mieszkań	194
7.3.3. Otoczenie demograficzne	196
7.3.4. Wpływ programów rządowych	197
7.3.5. Integracja europejska na rynkach hipotecznych	197
7.3.6. Otoczenie prawno-systemowe	199
7.3.7. Otoczenie regulacyjne	202
7.4. Podsumowanie	204
Bibliografia	205