

**SPIS TREŚCI**

Wstęp	4
1 Mieszkalnictwo i rynek mieszkaniowy	6
1.1 Mieszkanie	6
1.2 Pojęcie rynku mieszkaniowego	10
1.3 Znaczenie mieszkalnictwa	16
1.4 Rynek mieszkaniowy a polityka mieszkaniowa	24
1.5 Modele polityki mieszkaniowej	28
2 Rozwój mieszkalnictwa w polsce	34
2.1 Okres do 1939 roku	34
2.2 Okres od 1945 do 1970 roku	39
2.3 Okres od 1970 do 1989 roku	44
2.4 Przejście do gospodarki rynkowej	46
3 Stan obecny i kierunki rozwoju mieszkalnictwa	47
3.1 Sytuacja polityczna i prawna sektora mieszkaniowego	47
3.2 Zasoby i warunki mieszkaniowe	55
3.3 Rozmiary budownictwa mieszkaniowego	62
3.4 Zróżnicowanie regionalne budownictwa mieszkaniowego i zasobów mieszkaniowych	68
3.5 Zasoby mieszkaniowe i budownictwo mieszkaniowe w ue	74
3.6 Uwagi na temat zamieszkiwania w slumsach	81
4 Aktywność rynku mieszkaniowego	84
4.1 Uczestnicy rynku mieszkaniowego	84
4.2 Aktywność rynku mieszkaniowego	88
4.3 Uwarunkowania demograficzne i makroekonomiczne	92
5 Zróżnicowanie cen na rynku mieszkaniowym	100
5.1 Pojęcie wartości i ceny nieruchomości	100
5.2 Czynniki kształtujące ceny nieruchomości mieszkaniowych	103
5.3 Źródła informacji do analizy cen nieruchomości mieszkaniowych	107
5.4 Dynamika cen nieruchomości mieszkaniowych	108
5.5 Zróżnicowane przestrzenne cen nieruchomości mieszkaniowych w polsce	113
5.6 Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych	119
6 Wartość rynku mieszkaniowego	122
6.1 Składniki rynku mieszkaniowego	122
6.2 Szacunek wartości rynku mieszkaniowego w polsce	124
7 Mieszkalnictwo socjalne	127
7.1 Początki socjalnego budownictwa czynszowego	127
7.2 Pojęcie budownictwa socjalnego	128
7.3 Pojęcie budownictwa socjalnego w krajach zachodnioeuropejskich	132



8	Finansowanie rynku mieszkaniowego	137
8.1	Znaczenie rynku finansowego dla rynku mieszkaniowego	137
8.2	Źródła kapitału i metody finansowania rynku mieszkaniowego	140
8.3	Finansowanie mieszkalnictwa ze środków publicznych	149
8.4	Kredyt jako podstawowa forma finansowania rynku mieszkaniowego	151
8.4.1	Rodzaje, formy i techniki kredytowania	152
8.4.2	Koszt kredytu	155
8.4.3	Różne formy spłaty	157
8.4.4	Kredyty walutowe	157
8.5	Rozwój kredytowania mieszkalnictwa	160
8.5.1	Rozwój instytucji finansowych	160
8.5.2	Kredytowanie mieszkalnictwa	161
8.6	Wpływ rozwoju kredytowania na ceny mieszkań	167
8.7	Kredytowanie mieszkalnictwa w krajach UE	172
8.8	Refinansowanie kredytów i sekurytyzacja	178
9	Cykle koniunkturalne w mieszkalnictwie	183
9.1	Istota cyklu koniunkturalnego na rynku mieszkaniowym	183
9.2	Cykle na rynkach mieszkaniowych wybranych krajów europejskich	187
9.3	Cykle na polskim rynku mieszkaniowym	189
10	Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego	191
10.1	Czynniki zwiększające popyt mieszkaniowy	192
10.2	Czynniki zmniejszające popyt mieszkaniowy	194
10.3	Podaż mieszkań	196