

## **SPIS TREŚCI**

<b>WSTĘP</b>	<b>10</b>
<b>1 MIESZKALNICTWO I RYNEK MIESZKANIOWY</b>	<b>14</b>
1.1 Mieszkanie	14
1.2 Typy i formy mieszkań	20
1.2.1 Typy zabudowy i formy architektoniczne	21
1.2.2 Formy posiadania mieszkań	26
1.3 Osiedle, zespół mieszkaniowy, miasto	29
1.4 Uwagi na temat zamieszkiwania w slumsach	36
1.5 Znaczenie mieszkalnictwa w prawach i dokumentach międzynarodowych	40
1.6 Społeczne i gospodarcze znaczenie mieszkalnictwa	47
1.7 Pojęcie rynku mieszkaniowego	54
1.8 Rynek mieszkaniowy a polityka mieszkaniowa	61
1.9 Modele polityki mieszkaniowej	66
<b>2 ROZWÓJ I STAN OBECNY MIESZKALNICTWA W POLSCE</b>	<b>74</b>
2.1 Zarys historii mieszkalnictwa w Polsce	74
2.1.1 Okres do 1939 roku	74
2.1.2 Okres od 1945 do 1970 roku	82
2.1.3 Okres od 1970 do 1989 roku	89
2.1.4 Przejście do gospodarki rynkowej	92
2.2 Sytuacja polityczna i prawna sektora mieszkaniowego	94
2.3 Zasoby i warunki mieszkaniowe	110
2.4 Budowa nowych mieszkań	122
2.4.1 Rozmiary i struktura budownictwa mieszkaniowego	122
2.4.2 Indywidualne budownictwo jednorodzinne	127
2.4.3 Budownictwo deweloperskie	129
2.5 Regionalne zróżnicowanie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego	130
2.6 Zasoby mieszkaniowe i budownictwo mieszkaniowe w Polsce na tle krajów UE	136
<b>3 FUNKCJONOWANIE RYNKU MIESZKANIOWEGO</b>	<b>148</b>
3.1 Uczestnicy rynku mieszkaniowego	148
3.2 Rynek pierwotny i wtórny	152
3.3 Aktywność rynku mieszkaniowego	155
3.4 Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego	160
3.4.1 Uwarunkowania demograficzne	160
3.4.2 Uwarunkowania ekonomiczne	171
3.4.3 Uwarunkowania związane z dostępnością terenów	177

<b>4</b>	<b>DYNAMIKA I RÓŻNICE CEN NA RYNKU MIESZKANIOWYM</b>	<b>181</b>
4.1	Pojęcie wartości i ceny nieruchomości	181
4.2	Czynniki kształtujące ceny nieruchomości mieszkaniowych	184
4.3	Źródła informacji do analizy cen nieruchomości mieszkaniowych	187
4.4	Dynamika cen nieruchomości mieszkaniowych	189
4.5	Dynamika i przestrzenne zróżnicowane cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych	195
4.6	Ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych	202
4.7	Dostępność mieszkań	208
4.8	Wartość rynku mieszkaniowego	212
4.8.1	<i>Składniki rynku mieszkaniowego</i>	212
4.8.2	<i>Szacunek wartości rynku mieszkaniowego w Polsce</i>	214
4.9	Cykle koniunkturalne w mieszkalnictwie	217
4.9.1	<i>Istota cyklu koniunkturalnego na rynku mieszkaniowym</i>	217
4.9.2	<i>Cykle na rynkach mieszkaniowych wybranych krajów europejskich</i>	221
4.9.3	<i>Cykle na polskim rynku mieszkaniowym</i>	224
<b>5</b>	<b>FINANSOWANIE RYNKU MIESZKANIOWEGO</b>	<b>227</b>
5.1	Znaczenie rynku finansowego dla rynku mieszkaniowego	227
5.2	Źródła kapitału i metody finansowania rynku mieszkaniowego	230
5.3	Finansowanie mieszkalnictwa ze środków publicznych	239
5.4	Kredyt jako podstawowa forma finansowania rynku mieszkaniowego	243
5.4.1	<i>Rodzaje, formy i techniki kredytowania</i>	243
5.4.2	<i>Koszt kredytu</i>	247
5.4.3	<i>Formy spłaty</i>	249
5.4.4	<i>Kredyty walutowe</i>	250
5.5	Rozwój kredytowania mieszkalnictwa	253
5.5.1	<i>Rozwój instytucji finansowych</i>	253
5.5.2	<i>Kredytowanie mieszkalnictwa</i>	254
5.6	Wpływ rozwoju kredytowania na ceny mieszkań	260
5.7	Kredytowanie mieszkalnictwa w krajach UE	263
5.8	Refinansowanie kredytów i sekurytyzacja	272
<b>6</b>	<b>MIESZKALNICTWO SOCJALNE</b>	<b>279</b>
6.1	Rozwój socjalnego budownictwa czynszowego	279
6.2	Pojęcie budownictwa socjalnego	283
6.3	Pojęcie i realizacja budownictwa socjalnego w wybranych krajach europejskich	298
6.4	Mieszkania socjalne w Polsce	318



<b>7</b>	<b>PERSPEKTYWY ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO</b>	<b>323</b>
7.1	Czynniki zwiększające popyt mieszkaniowy	324
7.2	Czynniki zmniejszające popyt mieszkaniowy	327
7.3	Podaż mieszkań	328
7.4	Rozwój segmentu mieszkań czynszowych	331
	<b>BIBLIOGRAFIA I SPISY</b>	<b>334</b>