

Spis treści

Wprowadzenie	6
Rozdział 1. Specyfika rynków nieruchomości. Ujęcie teoretyczne	9
1.1. Rynek jako kategoria ekonomiczna	9
1.2. Problemy w zdefiniowaniu i klasyfikacji rynku nieruchomości	10
1.3. Uwarunkowania powstania rynku nieruchomości	16
1.4. Właściwości rynku nieruchomości	21
1.4.1. Źródła specyfiki rynku nieruchomości	21
1.4.2. Specyfika funkcjonowania rynku nieruchomości	23
1.4.2.1. Ułomne odwzorowanie cech nieruchomości w cenach	24
1.4.2.2. Deformacja w oddziaływaniu popytu, podaży i kształtowania się ceny	25
1.4.2.3. Permanentne stany nierównowagi na rynku nieruchomości	26
1.4.2.4. Przebieg cykli rynku nieruchomości	29
1.4.2.5. Cykle rynku nieruchomości, aktywność sektora bankowego a kryzysy gospodarcze	38
1.5. Uwarunkowania dalszego rozwoju rynku nieruchomości	45
Rozdział 2. Zróżnicowanie instytucjonalne i przestrzenne rynków nieruchomości w Unii Europejskiej	50
2.1. Powstawanie Unii Europejskiej	50
2.2. Zróżnicowanie demograficzne, przestrzenne i gospodarcze państw członkowskich UE	52
2.2.1. Regionalne uwarunkowania demograficzne	52
2.2.2. Regionalne uwarunkowania przestrzenne	54
2.2.3. Regionalne uwarunkowania gospodarcze	56
2.3. Obecne uwarunkowania gospodarcze	59
2.3.1. Skutki kryzysu gospodarczego w UE	59
2.3.2. Rynki nieruchomości mieszkaniowych w UE a kryzys gospodarczy	64
2.4. Wpływ integracji z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości w wybranych państwach	70
2.4.1. Uwarunkowania rozwoju gospodarczego Hiszpanii wynikające z procesu integracji	70

2.4.2.	Rozwój rynku mieszkaniowego w Hiszpanii	75
2.4.2.1.	Zasób mieszkaniowy, popyt i podaż	75
2.4.2.2.	Interwencjonizm państwa na rynku mieszkaniowym	83
2.4.2.3.	Rozwój finansowania hipotecznego rynku nieruchomości	85
2.4.2.4.	Obecny kryzys rynku mieszkaniowego	92
2.4.3.	Fundusze inwestycyjne rynku nieruchomości	95
2.4.4.	Rozwój i stan obecny pozostałych rynków nieruchomości	96
2.4.5.	Podsumowanie	101
2.4.6.	Uwarunkowania rozwoju gospodarczego Irlandii wynikające z procesu integracji	102
2.4.7.	Rozwój rynku mieszkaniowego w Irlandii	106
2.4.7.1.	Zasób mieszkaniowy, popyt i podaż	106
2.4.7.2.	Interwencjonizm państwa na rynku mieszkaniowym	114
2.4.7.3.	Rozwój finansowania hipotecznego	117
2.4.7.4.	Obecny kryzys rynku mieszkaniowego	120
2.4.8.	Fundusze inwestycyjne rynku nieruchomości	124
2.4.9.	Rozwój i stan obecny pozostałych rynków nieruchomości	126
2.4.10.	Podsumowanie	132
Rozdział 3. Funkcjonowanie polskich rynków nieruchomości w ramach procesu integracji europejskiej		133
3.1.	Uwarunkowania zmian na rynkach nieruchomości przed akcesją	133
3.1.1.	Uwarunkowania zmian w otoczeniu zewnętrznym	133
3.1.2.	Zmiany na rynkach nieruchomości	135
3.1.3.	Diagnoza rozwoju rynków nieruchomości w okresie przedakcesyjnym	141
3.1.3.1.	Rynek nieruchomości mieszkaniowych	141
3.1.3.2.	Rynek nieruchomości biurowych	143
3.1.3.3.	Rynek nieruchomości handlowych	147
3.1.3.4.	Rynek nieruchomości magazynowych	150
3.1.4.	Przewidywania zmian na rynkach nieruchomości po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej	152
3.2.	Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości od 2005 r.	154
3.2.1.	Uwarunkowania prawno-instytucjonalne	154
3.2.2.	Uwarunkowania gospodarcze i finansowe	155

3.2.3	Uwarunkowania demograficzno-społeczne	161
3.3.	Zmiany na rynkach nieruchomości po akcesji	165
3.3.1.	Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	165
3.3.2.	Rynek nieruchomości mieszkaniowych	171
3.3.3.	Rynek nieruchomości komercyjnych	186
3.3.3.1.	Rynek nieruchomości biurowych	188
3.3.3.2.	Rynek nieruchomości handlowych	195
3.3.3.3.	Rynek nieruchomości magazynowych	200
Rozdział 4. Ocena stanu i możliwości rozwoju polskich rynków nieruchomości w kontekście akcesji do Unii Europejskiej		207
4.1.	Porównanie ścieżki rozwoju polskich rynków nieruchomości z rynkami Hiszpanii i Irlandii	207
4.2.	Przeszkody dla rozwoju rynków nieruchomości w Polsce	210
4.2.1.	Nieuregulowane stosunki własnościowe	210
4.2.2.	Brak kompleksowych rozwiązań w zakresie dostępności wiarygodnych źródeł danych o stanie prawnym i fizycznym nieruchomości	215
4.2.3.	Brak nowoczesnych rozwiązań w systemie opodatkowania nieruchomości	222
4.2.4.	Nieprawidłowości systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego	225
4.3.	Rozwój rynków nieruchomości a uwarunkowania finansowe	231
4.4.	Perspektywy rozwoju rynków nieruchomości w Polsce	233
4.4.1.	Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych	233
4.4.2.	Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych	235
Zakończenie		237
Bibliografia		239
Spis rysunków		246
Spis tabel		250