

# SPIS TREŚCI

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Wstęp</b> . . . . .                                                                           | 7   |
| <b>Rozdział I. Specyfika nieruchomości jako dobra ekonomicznego</b> . . . . .                    | 13  |
| 1. Definicja nieruchomości . . . . .                                                             | 13  |
| 2. Cechy nieruchomości . . . . .                                                                 | 16  |
| 3. Funkcje pełnione przez nieruchomość w gospodarce rynkowej . . . . .                           | 24  |
| <b>Rozdział II. Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości</b> . . . . .                        | 29  |
| 1. Definicja rynku nieruchomości . . . . .                                                       | 29  |
| 2. Miejsce i rola rynku nieruchomości . . . . .                                                  | 32  |
| 3. Cechy rynku nieruchomości . . . . .                                                           | 38  |
| 4. Popyt, podaż i cena na rynku nieruchomości . . . . .                                          | 50  |
| 5. Cena równowagi na rynku nieruchomości . . . . .                                               | 62  |
| 6. Funkcje rynku nieruchomości . . . . .                                                         | 70  |
| 7. Podmioty działające na rynku nieruchomości . . . . .                                          | 72  |
| 8. Badanie i analiza rynku nieruchomości . . . . .                                               | 76  |
| 9. Koniunkturalny rozwój rynku nieruchomości . . . . .                                           | 83  |
| 10. Warunki sprawnego funkcjonowania rynku nieruchomości . . . . .                               | 92  |
| <b>Rozdział III. Wartość nieruchomości jako kategoria ekonomiczna</b> . . . . .                  | 101 |
| 1. Kategoria wartości ekonomicznej . . . . .                                                     | 101 |
| 2. Definicje wartości nieruchomości . . . . .                                                    | 106 |
| 3. Czynniki wpływające na poziom wartości ekonomicznej nieruchomości . . . . .                   | 116 |
| <b>Rozdział IV. Model wyceny rynkowej nieruchomości</b> . . . . .                                | 120 |
| 1. Źródła teorii wyceny w teorii ekonomii . . . . .                                              | 120 |
| 2. Wprowadzenie do wyceny rynkowej nieruchomości . . . . .                                       | 126 |
| 3. Tradycyjne modele wyceny . . . . .                                                            | 130 |
| 4. Alternatywne modele wyceny . . . . .                                                          | 142 |
| 5. Wycena a ocena ekonomicznej efektywności inwestycji . . . . .                                 | 146 |
| 6. Podsumowanie . . . . .                                                                        | 157 |
| <b>Rozdział V. Inwestowanie w nieruchomości na tle innych instrumentów finansowych</b> . . . . . | 160 |
| 1. Inwestycje . . . . .                                                                          | 160 |
| 2. Nieruchomość jako przedmiot inwestowania . . . . .                                            | 162 |

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Zalety i wady inwestowania w nieruchomości . . . . .                        | 164 |
| 3.1. Nieruchomość jako źródło uzyskiwania dochodu . . . . .                    | 165 |
| 3.2. Nieruchomość jako instrument chroniący przed inflacją . . . . .           | 169 |
| 3.3. Nieruchomość jako podstawa osiągania ulg podatkowych . . . . .            | 171 |
| 3.4. Nieruchomość jako podstawa zabezpieczenia kredytu . . . . .               | 172 |
| 3.5. Nieruchomość jako niepodzielny instrument finansowy . . . . .             | 173 |
| 3.6. Ryzyko inwestowania w nieruchomości . . . . .                             | 174 |
| 3.7. Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca<br>zarządzania . . . . . | 182 |
| 4. Metody niwelowania wad nieruchomości jako instrumentu finansowego . . . . . | 182 |
| 4.1. Portfele nieruchomości . . . . .                                          | 182 |
| 4.2. Fundusze inwestycyjne nieruchomości . . . . .                             | 186 |
| 5. Inwestorzy na rynku nieruchomości . . . . .                                 | 188 |
| 6. Strategie inwestycyjne . . . . .                                            | 210 |
| <b>Rozdział VI. Procesy deweloperskie . . . . .</b>                            | 214 |
| 1. Istota dewelopingu . . . . .                                                | 214 |
| 2. Opłacalność przedsięwzięć deweloperskich . . . . .                          | 220 |
| 3. Podatność procesów deweloperskich na cykle koniunkturalne . . . . .         | 223 |
| 4. Procesy deweloperskie w warunkach polskich . . . . .                        | 224 |
| <b>Rozdział VII. Finansowanie rozwoju nieruchomości . . . . .</b>              | 228 |
| 1. Uczestnicy procesu finansowania nieruchomości . . . . .                     | 228 |
| 2. Źródła i techniki finansowania nieruchomości . . . . .                      | 230 |
| 2.1. Tradycyjne techniki finansowania . . . . .                                | 234 |
| 2.2. Asekuracyjne techniki finansowania . . . . .                              | 250 |
| <b>Zakończenie . . . . .</b>                                                   | 254 |
| <b>Bibliografia . . . . .</b>                                                  | 255 |
| <b>Spis tablic . . . . .</b>                                                   | 263 |
| <b>Spis rysunków . . . . .</b>                                                 | 264 |