

Spis treści

Wprowadzenie	9
Rozdział I	
Konwergencja europejskich rynków kredytowania hipotecznego	11
1.1. Wstęp	11
1.2. Skala i znaczenie europejskich rynków kredytowania hipotecznego	12
1.3. Pojęcie konwergencji i metody jej identyfikacji	18
1.4. Metody badawcze i źródła danych	24
1.5. Konwergencja rynków kredytowania hipotecznego – wyniki badań	25
1.6. Społeczno-ekonomiczne oraz instytucjonalne determinanty konwergencji rynków hipotecznych	33
1.7. Wnioski	38
Rozdział II	
Finansjalizacja rynku nieruchomości w Polsce	39
2.1. Wstęp	39
2.2. Termin finansjalizacji	40
2.3. Rynek nieruchomości	42
2.4. Proces finansjalizacji rynku nieruchomości	45
2.4.1. Podaż pieniądza w gospodarce	48
2.4.2. Finansowanie zakupu nieruchomości	53
2.4.3. Rynek walutowy	57
2.5. Zagrożenia płynące z rozwoju finansjalizacji rynku nieruchomości	60
2.6. Wnioski	62

Rozdział III

Próba oceny kierunków zmian w wycenie nieruchomości. Ujęcie międzynarodowe i krajowe	65
3.1. Wstęp	65
3.2. Problemy z interpretacją wartości	67
3.3. Wartość rynkowa nieruchomości jako najczęściej stosowana podstawa wyceny	69
3.4. Fazy rozwoju metodyki wyceny	74
3.5. Klasyczne trzy nurty w metodyce wyceny nieruchomości	77
3.6. Dążenie do ujednolicenia metodyki wyceny w skali globalnej. Rola instytucji rynku nieruchomości	80
3.7. Od standaryzacji w kierunku harmonizacji metodyki wyceny	83
3.8. Wpływ środowiska akademickiego i praktyków wyceny na harmonizację metodyki wyceny	84
3.9. Kierunki dalszej ewolucji metodyki wyceny. Czy zbliża się kres klasycznej metodyki wyceny nieruchomości?	86
3.10. Wnioski	95

Rozdział IV

Nowe możliwości dla rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce w kontekście zmian legislacyjnych – szanse i zagrożenia	99
4.1. Wstęp	99
4.2. Najem instytucjonalny oraz najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego z dojściem do własności	102
4.2.1. Forma umowy	106
4.2.2. Wymóg wpisu do księgi wieczystej roszczenia najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu	108
4.2.3. Ustanowienie hipoteki zabezpieczającej wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania umowy	111
4.2.4. Wyłączenie skutków sprzedaży egzekucyjnej do sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w postępowaniu upadłościowym, którego właścicielem jest upadły	113
4.2.5. Skutek w postaci zwrotu części ceny sprzedaży w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności	115
4.3. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących	116
4.3.1. Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych	119
4.3.2. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych	126
4.4. Wnioski	128

Rozdział V

**Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i ich odbiór
w świadomości
społecznej****133**

5.1. Wstęp	133
5.2. Pojęcie i klasyfikacja usług	134
5.3. Znaczenie usług w gospodarce	139
5.4. Uwarunkowania prawne w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Polsce	143
5.5. Metody analizy empirycznej	147
5.6. Uregulowania prawne w zakresie wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w świetle badań empirycznych	150
5.7. Usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w świetle wyników wybranych badań empirycznych	153
5.8. Wnioski	160

Zakończenie	163
-------------	-----

Bibliografia	167
--------------	-----

Spis tabel	181
------------	-----

Spis rysunków	183
---------------	-----