

Spis treści

Wykaz skrótów najczęściej używanych w pracy	9
Wprowadzenie	13
Rozdział 1	
Wprowadzenie do teorii potrzeb mieszkaniowych	23
1.1. Kwestia zaspokajania potrzeb w teorii ekonomii	23
1.2. Wybrane teorie potrzeb	29
1.3. Przyczynek do teorii potrzeb mieszkaniowych	38
1.3.1. Kryterium genezy powstania	41
1.3.2. Kryterium kolejności zaspokajania	44
1.3.3. Kryterium zasięgu terytorialnego	45
1.3.4. Kryterium częstotliwości występowania	47
1.3.5. Kryterium celu	48
1.3.6. Kryterium możliwości realizacji	50
1.3.7. Kryterium precyzyjności zdefiniowania	51
1.3.8. Kryterium odczuwania	52
1.4. Mieszkanie jako dobro pierwszej potrzeby	54
1.5. Popyt na mieszkania a potrzeby mieszkaniowe	61
1.6. Prawo do mieszkania	70

Rozdział 2

Społeczne budownictwo mieszkaniowe w teorii i praktyce	83
2.1. Definicja społecznego budownictwa mieszkaniowego	
w światowej nomenklaturze	83
2.2. Kwestia definicji społecznego budownictwa mieszkaniowego	
w regulacjach Unii Europejskiej	92
2.3. Geneza społecznego budownictwa mieszkaniowego	99
2.4. Społeczne budownictwo mieszkaniowe w świetle badań	
nad systemami mieszkalnictwa	107
2.4.1. Społeczne budownictwo mieszkaniowe w podejściu konwergencyjnym ..	108
2.4.2. Społeczne budownictwo mieszkaniowe w podejściu dywergencyjnym ..	113
2.5. Systemy przydziału mieszkań w społecznym budownictwie mieszkaniowym ..	120
2.5.1. System rynkowego przydziału mieszkań	120
2.5.2. System administracyjnego przydziału mieszkań	121
2.5.3. System administracyjno-rynkowy przydziału mieszkań	122
2.5.4. Uniwersalne systemy przydziału mieszkań.	123
2.5.5. Docelowe systemy przydziału mieszkań.	123
2.5.6. System delftyjski jako innowacyjne rozwiązanie przydziału	
społecznych zasobów mieszkaniowych	125

Rozdział 3

Organizacje społecznego budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej.

Studium przypadków	129
3.1. Uwarunkowania rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego	
w Unii Europejskiej.	129
3.2. Instytucje uczestniczące w tworzeniu i zarządzaniu zasobami społecznego	
budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej	140
3.2.1. Władze samorządowe i społeczne organizacje mieszkaniowe non profit. .	143
3.2.1.1. Holenderskie społeczne organizacje mieszkaniowe	144
3.2.1.2. Brytyjskie społeczne organizacje mieszkaniowe	153
3.2.1.3. Francuskie społeczne organizacje mieszkaniowe	163
3.2.1.4. Niemieckie społeczne organizacje mieszkaniowe	170
3.2.1.5. Belgijskie społeczne organizacje mieszkaniowe	177
3.2.1.6. Szwedzkie społeczne organizacje mieszkaniowe.	180
3.2.1.7. Austriackie społeczne organizacje mieszkaniowe	183
3.2.1.8. Duńskie społeczne organizacje mieszkaniowe	185
3.2.2. Społeczne organizacje mieszkaniowe działające dla zysku	188

3.2.3. Fundusze gwarancyjne w społecznym budownictwie mieszkaniowym . . .	191
3.2.4. Specjalistyczne instytucje finansujące społeczne budownictwo mieszkaniowe	198
3.2.5. Państwowe agencje mieszkaniowe	199

Rozdział 4

Instrumenty finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego

w wybranych krajach Unii Europejskiej	205
4.1. Budownictwo mieszkaniowe jako system	205
4.2. Uwarunkowania rozwoju systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego	209
4.3. Typologia systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego	213
4.4. Źródła finansowania dochodowego w społecznym budownictwie mieszkaniowym.	223
4.4.1. Dochody z czynszów	224
4.4.2. System zasiłków i dodatków mieszkaniowych	228
4.4.3. Bezpośrednie wsparcie społecznych organizacji mieszkaniowych przez rząd	233
4.4.4. Ulgi i zwolnienia podatkowe w systemie społecznego budownictwa mieszkaniowego	236
4.4.5. Sprzedaż aktywów społecznych organizacji mieszkaniowych	239
4.5. Źródła finansowania kapitałowego w społecznym budownictwie mieszkaniowym.	240
4.5.1. Kredyty mieszkaniowe z dopłatami rządowymi	241
4.5.2. Kredytowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego na rynku komercyjnym	245
4.5.3. Gwarancje państwa lub władz samorządowych dla udzielonych kredytów mieszkaniowych.	246
4.5.4. Pogram emisji obligacji	247
4.5.5. Udział prywatnych uczestników rynku mieszkaniowego w finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego	248

Rozdział 5

Uwarunkowania rozwoju i finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce

mieszkaniowego w Polsce	251
5.1. Kolonie i osiedla robotnicze jako pierwsze formy budownictwa społecznego na ziemiach polskich.	251

5.2. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce w okresie dwudziestolecia międzywojennego	262
5.3. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce w latach 1939-1989	271
5.4. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce po 1989 roku	278
5.5. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce po 1989 roku	283
5.5.1. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-1993 ...	284
5.5.2. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1994-1998 ...	289
5.5.2.1. Kasy mieszkaniowe i kasy oszczędnościowo-budowlane.	291
5.5.2.2. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy	295
5.5.2.3. Towarzystwa budownictwa społecznego.	298
5.5.3. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1999-2009 ...	306

Rozdział 6

Alternatywne metody pozyskiwania środków na finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce	325
6.1. Ocena skali potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Wyniki badań	325
6.2. Potrzeby finansowe a zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w badanej grupie miast.	336
6.3. Kwestia docelowej grupy beneficjentów społecznego budownictwa mieszkaniowego	339
6.4. Centralna Ewidencja Gospodarstw Domowych jako narzędzie wspierające przydział społecznych zasobów mieszkaniowych	342
6.5. Instrumenty oddziałujące na stronę podażową rynku niskoczynszowych mieszkań na wynajem.	344
6.6. Modele finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego	348
6.6.1. Model publicznego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego	348
6.6.2. Model publiczno-prywatnego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego	360
6.6.2.1. Partycypacja lokalnej społeczności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych	363
6.6.2.2. Udział pracodawców w zaspokajaniu społecznych potrzeb mieszkaniowych	364
6.6.2.3. Gwarancyjna Agencja Budownictwa Społecznego jako element systemu gwarancyjnego w finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego	366

6.6.2.4. Ubezpieczenie <i>assistance</i> istniejących społecznych zasobów mieszkaniowych jako element wsparcia mieszkalnictwa w okresie klęsk żywiołowych	369
6.6.2.5. System kumulowania prywatnego kapitału a finansowanie potrzeb mieszkaniowych	371
6.6.2.6. Partnerstwo publiczno-prywatne i jego zastosowanie w społecznym budownictwie mieszkaniowym	372
6.6.3. Model prywatnego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego	379
Podsumowanie	389
Spis rysunków	392
Spis tabel	393
Bibliografia	395