

Spis treści

Wstęp	9
Rozdział 1. Koncepcje polityki mieszkaniowej	15
1.1. Definicje polityki mieszkaniowej w realnej gospodarce i w teorii mieszkalnictwa	16
1.2. Prawo do zamieszkania fundamentem polityki mieszkaniowej	17
1.3. Cele polityki mieszkaniowej	21
1.4. Instrumenty polityki mieszkaniowej	26
1.5. Alternatywne metody badań systemów mieszkaniowych	27
1.6. Dywergencja systemów mieszkaniowych w metodzie pośredniej	30
1.6.1. Systemy mieszkaniowe według J. Kemeny'ego	31
1.6.2. Systemy mieszkaniowe według J. Barlowa i S. Duncana	33
1.6.3. Systemy mieszkaniowe według J. Dolinga	36
1.7. Konwergencja systemów mieszkaniowych w metodzie uniwersalnej	39
1.7.1. Rynkowa polityka mieszkaniowa według ekspertów Banku Światowego	39
1.7.2. Wschodnioeuropejska polityka mieszkaniowa według J. Hegedüsa i I. Tosicsa	46
1.8. System mieszkaniowy w krajach transformacji gospodarczej	47
1.9. Polityka państwa a otoczenie dalsze, uwarunkowania i wynik rynku mieszkaniowego	52
1.9.1. Otoczenie dalsze	53
1.9.2. Uwarunkowania rynku mieszkaniowego	55
1.9.3. Wynik rynku mieszkaniowego	57
1.9.4. Inwestycje mieszkaniowe	62
1.9.5. Powiązania wyniku rynku mieszkaniowego z gospodarką	66
1.10. Podsumowanie	69
Rozdział 2. Rynkowy podsystem finansowania mieszkalnictwa	72
2.1. System finansowania inwestycji mieszkaniowych – definicja i struktura	73
2.2. Mechanizmy rynkowego podsystemu finansowania mieszkalnictwa	80
2.3. Mechanizm bankowości komercyjnej	84

2.3.1. Zarys historyczny	85
2.3.2. Zasady funkcjonowania.	85
2.3.3. Zalety i wady mechanizmu	87
2.3.4. Zastosowanie mechanizmu	92
2.4. Mechanizm kontraktowy.	93
2.4.1. Zarys historyczny	94
2.4.2. Zasady funkcjonowania.	94
2.4.3. Zalety i wady mechanizmu	96
2.4.4. Zastosowanie mechanizmu	103
2.5. Mechanizm bankowości hipotecznej	105
2.5.1. Zarys historyczny	106
2.5.2. Zasady funkcjonowania mechanizmu i jego odmiany	107
2.5.3. Zalety i wady mechanizmu	112
2.5.4. Zastosowanie mechanizmu	116
2.6. Mechanizm sekurytyzacyjny	118
2.6.1. Zarys historyczny	119
2.6.2. Zasady funkcjonowania.	120
2.6.3. Zalety i wady mechanizmu	121
2.6.4. Różnice między odmianą amerykańską a europejską	125
2.6.5. Zastosowanie mechanizmu	127
2.7. Mechanizm bankowości hipotecznej a mechanizm sekurytyzacyjny.	129
2.8. Rynkowy podsystem finansowania inwestycji mieszaniowych w krajach Unii Europejskiej	131
2.9. Podsumowanie	139
Rozdział 3. Interwencja państwa w systemie finansowania inwestycji mieszaniowych.	141
3.1. Uzasadnienie interwencji państwa.	142
3.2. Instrumenty polityki państwa w systemie finansowania mieszkalnictwa	146
3.2.1. Kwestie definicyjne i rodzaje instrumentów	147
3.2.2. Kryteria oceny instrumentów	151
3.3. Regulacje państwa w rynkowym podsystemie finansowania	153
3.3.1. Regulacje finansowego rynku pierwotnego	156
3.3.2. Regulacje finansowego rynku wtórnego.	169
3.3.3. Zgodność regulacji narodowych z dyrektywami Unii Europejskiej.	174
3.3.4. Zgodność regulacji narodowych ze standardami międzynarodowymi.	175
3.4. Instytucjonalne wsparcie państwa w rynkowym podsystemie finansowania	178
3.5. Subsydia finansowe	184
3.6. Społeczne budownictwo mieszkaniowe	190
3.7. Subsydia mieszkaniowe jako instrumenty bezpośredniej interwencji państwa.	199
3.8. Ocena instrumentów polityki mieszkaniowej	208
3.9. Programy mieszkaniowe w wybranych krajach Unii Europejskiej.	211
3.10. Podsumowanie	213
Rozdział 4. System finansowania mieszkalnictwa w Polsce	216
4.1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce	217
4.1.1. Ilość i jakość zasobu mieszkaniowego.	217
4.1.2. Potrzeby mieszkaniowe i poziom niedoboru zasobu mieszkaniowego	222

4.1.3. Inwestycje mieszkaniowe	224
4.1.4. Ceny mieszkań	228
4.1.5. Otoczenie demograficzne i społeczno-ekonomiczne.....	229
4.2. Główne cele polskiej polityki mieszkaniowej.....	230
4.3. Ogólna charakterystyka rynkowego podsystemu finansowania inwestycji mieszkaniowych	231
4.3.1. Mechanizm bankowości komercyjnej	235
4.3.2. Mechanizm bankowości hipotecznej	237
4.3.3. Mechanizm kontraktowy	238
4.3.4. Podstawy mechanizmu sekurytyzacyjnego	243
4.4. Regulacje państwa w rynkowym podsystemie finansowania w Polsce	245
4.5. Subsydia w rynkowym podsystemie finansowania w Polsce	252
4.6. Społeczne budownictwo mieszkaniowe i subsydia mieszkaniowe	258
4.7. Podsumowanie	265
Zakończenie	269
Bibliografia	279
Indeks	297