

Książka stanowi pierwszą na polskim rynku, kompleksową analizę rynku funduszy inwestycyjnych lokujących aktywa na rynku nieruchomości. Na wstępie przedstawiono genezę powstania funduszy nieruchomości na świecie oraz ich historie. Szczególną uwagę zwrócono na polski rynek funduszy nieruchomości, który zaprezentowano z poziomu otoczenia prawno-podatkowego oraz miejsca funduszy nieruchomości w rynku funduszy inwestycyjnych. Ważną częścią książki jest szeroki przegląd literatury krajowej i światowej poświęconej zasadom i sposobom funkcjonowania funduszy nieruchomości. Dodatkowym atutem publikacji jest przeprowadzona analiza wpływu otoczenia ekonomicznego na działalność funduszy nieruchomości w krajach rozwiniętych oraz badania empiryczne dotyczące polskiego rynku.

Książka adresowana jest głównie do wykładowców i studentów uczelni ekonomicznych, a także inwestorów i pracowników instytucji finansowych.

## Spis treści

### Wstęp 7

### Rozdział 1

Istota i rodzaje funduszy nieruchomości 13

1.1. Geneza funduszy nieruchomości 13

1.2. Rodzaje funduszy nieruchomości 23

1.3. Zasady działania funduszy nieruchomości 28

1.4. Czynniki wpływające na rynki funduszy nieruchomości 36

### Rozdział 2

Rynek funduszy nieruchomości w Polsce 47

2.1. Ramy prawne funkcjonowania funduszy nieruchomości 47

2.2. Rozwój rynku funduszy nieruchomości na tle rozwoju rynku funduszy inwestycyjnych 52

2.3. Wielkość i struktura rynku funduszy nieruchomości w Polsce 66

2.4. Rynek nieruchomości 72

2.4.1. Sektor mieszkaniowy 73

2.4.2. Sektor nieruchomości komercyjnych 79

### Rozdział 3

Determinanty makroekonomiczne stóp zwrotu funduszy nieruchomości 91

3.1. Wzrost gospodarczy 91

3.2. Poziom rozwoju systemu finansowego 97

3.3. Poziom inflacji 103

3.4. Wielkość oszczędności 107

3.5. Poziom rozwoju i cykle na rynku nieruchomości 114

### Rozdział 4

Determinanty mikroekonomiczne stóp zwrotu funduszy nieruchomości 121

- 4.1. Style inwestowania 121
- 4.2. Historyczne stopy zwrotu 127
- 4.3. Koszty uczestnictwa w funduszach 133
- 4.4. Czas funkcjonowania i wielkość funduszu oraz przepływy kapitałów 137
- 4.5. Konkurencyjność innych instrumentów finansowych 140

## Rozdział 5

Analiza wpływu determinant ekonomicznych na stopy zwrotu funduszy nieruchomości w latach 2004-2012 145

- 5.1. Etapy i zakres badania 145
- 5.2. Analiza zależności przyczynowych w sensie Grangera 152
- 5.3. Analiza determinant makro- i mikroekonomicznych 165
- 5.4. Ocena sprawności zarządzania funduszami 172
- 5.5. Efektywność funduszy nieruchomości 179

Wnioski końcowe 189

Bibliografia 195

Spis tabel 209

Spis wykresów 211

Spis schematów 212

Aneks 213