SPIS TREŚCI

Wstęp 9

1. Cykle mieszkaniowe. Synteza prac i metod badawczych 15
   Wstęp 15
   1.1. Synteza pionierskich badań cykli mieszkaniowych 16
   1.2. Synteza współczesnych badań cykliczności mieszkalnictwa 21
      1.2.1. Periodyzacja cykli mieszkaniowych 21
      1.2.2. Wahania cykliczne mieszkalnictwa, sfery finansowej i gospodarki 23
         1.2.2.1. Badania pełnych cykli mieszkaniowych, finansowych i gospodarczych 23
         1.2.2.2. Badania kryzysów mieszkaniowych, finansowych i gospodarczych 28
         1.2.2.3. Badania szoków popytowych i podażowych w gospodarce z uwzględnieniem sfery mieszkaniowej 31
      1.2.3. Cykle mieszkaniowe w krajach transformacji gospodarczej 35
   1.3. Metody badawcze cykli mieszkaniowych 38
      1.3.1. Klasyczny a współczesny cykl mieszkaniowy 38
      1.3.2. Metody datowania cykli mieszkaniowych 40
      1.3.3. Problem niestacjonarności zmiennych w sferze mieszkalnictwa 41
      1.3.4. Metody dekompozycji danych i wyodrębniania cykli odchyleń 44
   Podsumowanie 54

2. Mechanizm powstawania i przebiegu cykli mieszkaniowych 58
   Wstęp 58
   2.1. Mechanizm cykli zmiennych ekonomicznych w podejściu endogenicznym 59
      2.1.1. Brak efektywnego popytu 59
      2.1.2. Zmiana wydatków inwestycyjnych 60
      2.1.3. Mnożnik i akcelerator inwestycji 60
      2.1.4. Sztywność nominalnych cen i płac 65
      2.1.5. Niedoskonałości gospodarki i rynków finansowych 65
   2.2. Mechanizm cykli zmiennych ekonomicznych w podejściu egzogenicznym 67
      2.2.1. Nieoczekiwane zakłócenia monetarne 67

Lis - rewizja.indd 5 2015-08-31 17:07:14

2.2.2. Oczekiwania przedsiębiorstw i gospodarstw domowych 68
2.2.3. Zmiana cen względnych 71
2.2.4. Innowacje technologiczne 72
2.2.5. Ekspansja kredytowa 73
2.2.6. Niedoskonałości rynku pracy, dóbr i kapitału 76
2.3. Mechanizm cykli mieszkaniowych w modelach DiPasquale`a i Wheatona 76
2.3.1. Podstawy koncepcji i założenia 76
2.3.2. Zakłócenia równowagi rynku mieszkaniowego w modelu statycznym 78
2.3.3. Założenia i struktura modelu dynamicznego 85
2.3.4. Rola oczekiwań w modelu dynamicznym 90
2.3.5. Koszt własności mieszkania w modelu dynamicznym 95
2.3.6. Zastosowania modelu dynamicznego 100
2.4. Mechanizm cykli mieszkaniowych w zmodyfikowanym modelu Sławińskiego 105
2.4.1. Zmiany inwestycji mieszkaniowych 106
2.4.2. Zmiany konsumpcji 109
2.4.3. Akcelerator finansowy na rynku mieszkaniowym 112
2.5. Mechanizm cykli mieszkaniowych w modelu Barrasa 113
2.6. Mechanizm cykli mieszkaniowych w koncepcji Leamera 116
Podsumowanie 118

3. Cykle mieszkaniowe i finansowanie mieszkalnictwa w krajach Unii Europejskiej w latach 1990–2014 121
Wstęp 121
3.1. Cykle mieszkaniowe w krajach Unii Europejskiej w latach 1990–2014 122
3.2. Rozwój systemów finansowych w Europie na tle uwarunkowań globalnych w latach 1990–2014 127
3.3. Rozwój finansowania inwestycji mieszkaniowych w krajach Unii Europejskiej w latach 1990–2014 i jego konsekwencje dla cykli mieszkaniowych ... 132
3.3.1. Mechanizm depozytowy (bankowości komercyjnej) 136
3.3.2. Mechanizm kontraktowy 143
3.3.3. Mechanizm bankowości hipotecznej 145
3.3.4. Mechanizm sekurytyzacyjny 153
Podsumowanie 156
Załącznik 158

4. Zrównoważony rozwój rynków mieszkaniowych jako współczesne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej państwa 180
Wstęp 180
4.1. Wprowadzenie do polityki mieszkaniowej 181
4.2. Przesłanki interwencji państwa w obszarze mieszkalnictwa 183
4.3. Niesprawności państwa w obszarze mieszkalnictwa 188
4.4. Zmiany współczesnych systemów mieszkaniowych w europejskim modelu społecznym 191

Lis - rewizja.indd 6 2015-08-31 17:07:14

4.5. Rola budownictwa społecznego w stabilizacji cykli mieszkaniowych 205
Podsumowanie 211

Zakończenie 215

Bibliografia 220

Spis tabel 242

Spis rysunków 243