

Spis treści

Wstęp	7
Rynek nieruchomości jako obszar badawczy	9
Założenia badawcze i układ pracy	13
Rozdział 1. Instytucjonalne podstawy rozwoju gospodarczego	17
1.1. Początki myśli instytucjonalnej	17
1.2. Ekonomia instytucjonalno-ewolucyjna i neoklasyczna ekonomia instytucjonalna	20
1.3. Instytucje i ich znaczenie w systemie	24
1.3.1. Pojęcie instytucji	24
1.3.2. Proces zmian instytucjonalnych	26
1.4. Instytucje w podsystemie ekonomicznym	32
1.4.1. Równowaga instytucjonalna	32
1.4.2. Efektywność adaptacyjna	35
1.4.3. Koszty transakcyjne	36
1.5. Instytucje w podsystemach: społecznym i politycznym	39
1.5.1. Kapitał społeczny	39
1.5.2. Struktura społeczna i jej mobilność	41
1.5.3. Podsystem polityczny	43
1.6. Zmiana instytucjonalna a transformacja ustrojowa	45
1.6.1. Charakter transformacji ustrojowej	45
1.6.2. Poziomy przemian instytucjonalnych i bariery transformacji	48
Rozdział 2. Rynek nieruchomości – profil instytucjonalny	51
2.1. Mechanizmy koordynacji procesów społeczno-gospodarczych	52
2.2. Rynek jako instytucja	57
2.3. Struktura instytucjonalna rynku nieruchomości	59
2.3.1. Teorie instytucjonalne a rynek nieruchomości	59
2.3.2. Nieruchomość i jej otoczenie instytucjonalne	64
2.3.3. Hierarchia instytucjonalna rynku nieruchomości	66
2.4. Poziom instytucjonalizacji a podejmowanie decyzji inwestycyjnych	73
2.5. Zmiana instytucjonalna na rynku nieruchomości i w jego otoczeniu	77
2.6. Modele rynku nieruchomości	80
2.6.1. Model komercyjnego rynku nieruchomości	80
2.6.2. Model mieszkaniowego rynku nieruchomości	84
Rozdział 3. Ramy instytucjonalne rozwoju rynku nieruchomości w wybranych państwach	91
3.1. Ramy instytucjonalne rozwoju rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych.....	92
3.1.1. Siła oddziaływania norm ogólnych i jej wpływ na koszty transakcyjne	94
3.1.1.1. Prawo własności i jego ochrona	94

3.1.1.2. Asymetria informacji a bezpieczeństwo transakcji	95
3.1.1.3. Nieruchomość jako zabezpieczenie wiarytelności	99
3.1.2. Wybrane ograniczenia instytucjonalne	101
3.1.2.1. Podatek od nieruchomości	101
3.1.2.2. Planowanie przestrzenne	103
3.1.3. Ścieżka rozwoju (<i>path dependence</i>) rynku mieszkaniowego	105
3.1.3.1. Wybrane metody pomocy państwa	105
3.1.3.2. Sekurytyzacja jako nowoczesna forma finansowania	108
3.1.4. Zmiany instytucjonalne a stare i nowe typy inwestorów na rynku nieruchomości	120
3.1.4.1. Inwestorzy instytucjonalni	120
3.1.4.2. Rozwój inwestycji pośrednich na rynku nieruchomości	126
3.1.5. Zmiany adaptacyjne w postaci instrumentów zwiększających przejrzystość rynku nieruchomości	131
3.2. Ramy instytucjonalne rozwoju rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii	135
3.2.1. Siła oddziaływania norm ogólnych i jej wpływ na koszty transakcyjne	137
3.2.1.1. Struktura własnościowa i jej ochrona	137
3.2.1.2. Asymetria informacji a bezpieczeństwo transakcji	138
3.2.1.3. Nieruchomość jako zabezpieczenie wiarytelności	142
3.2.2. Wybrane ograniczenia instytucjonalne	143
3.2.2.1. Podatek od nieruchomości	143
3.2.2.2. Planowanie przestrzenne	147
3.2.3. Ścieżka rozwoju (<i>path dependence</i>) rynku mieszkaniowego	149
3.2.3.1. Wybrane metody pomocy państwa	149
3.2.3.2. Sekurytyzacja jako nowoczesna forma finansowania	154
3.2.4. Zmiany instytucjonalne a stare i nowe typy inwestorów na rynku nieruchomości	155
3.2.4.1. Inwestorzy instytucjonalni	155
3.2.4.2. Rozwój inwestycji pośrednich na rynku nieruchomości	159
3.2.5. Zmiany adaptacyjne w postaci instrumentów zwiększających przejrzystość rynku nieruchomości	161
3.3. Ramy instytucjonalne rozwoju rynku nieruchomości w Niemczech	164
3.3.1. Siła oddziaływania norm ogólnych i jej wpływ na koszty transakcyjne	167
3.3.1.1. Struktura własnościowa i jej ochrona	167
3.3.1.2. Asymetria informacji a bezpieczeństwo transakcji	172
3.3.1.3. Nieruchomość jako zabezpieczenie wiarytelności	173
3.3.2. Wybrane ograniczenia instytucjonalne	174
3.3.2.1. Podatek od nieruchomości	174
3.3.2.2. Planowanie przestrzenne	175
3.3.3. Ścieżka rozwoju (<i>path dependence</i>) rynku mieszkaniowego	177
3.3.3.1. Wybrane metody pomocy państwa	177
3.3.3.2. Sekurytyzacja jako nowoczesna forma finansowania	180
3.3.4. Zmiany instytucjonalne a stare i nowe typy inwestorów na rynku nieruchomości	185
3.3.4.1. Inwestorzy instytucjonalni	185
3.3.4.2. Rozwój inwestycji pośrednich na rynku nieruchomości	188
3.3.5. Zmiany adaptacyjne w postaci instrumentów zwiększających przejrzystość rynku nieruchomości	192
3.4. Ocena dojrzałości rynku nieruchomości w wybranych państwach	194

Rozdział 4. Ramy instytucjonalne rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle rozwiniętych rynków nieruchomości	199
4.1. Siła oddziaływania norm ogólnych i jej wpływ na koszty transakcyjne	200
4.1.1. Ochrona prawa własności w okresie socjalistycznym i po 1989 roku	200
4.1.2. Reprywatyzacja a poziom kapitału społecznego	204
4.1.3. Silna asymetria informacji a bezpieczeństwo transakcji	215
4.1.4. Nieruchomość jako zabezpieczenie wiarytelności	225
4.2. Wybrane ograniczenia instytucjonalne	226
4.2.1. Podatek od nieruchomości	226
4.2.2. Planowanie przestrzenne	231
4.3. Ścieżka rozwoju (<i>path dependence</i>) i przekształcenia transformacyjne rynku mieszkaniowego	237
4.3.1. Stan rozwoju rynku mieszkaniowego a zmiany transformacyjne	237
4.3.2. Wybrane metody pomocy państwa	245
4.3.3. Powstanie nowoczesnego systemu finansowania	248
4.4. Kształtowanie się struktury inwestorskiej rynku nieruchomości	255
4.5. Zmiany adaptacyjne a rozwój rynku nieruchomości	267
4.6 Ocena dojrzałości polskiego rynku nieruchomości	276
Zakończenie	279
Literatura	289
Spis tabel	307
Spis rysunków	309