

Opis

W pracy podjęto próbę analizy problematyki rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, koncentrując się na rynku nieruchomości mieszkaniowych i poprzedzając ją dyskusją na temat samej definicji rynku nieruchomości. W polskiej literaturze definicja rynku nieruchomości jest analizowana od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku (E. Kucharska-Stasiak, L. Kałkowski, M. Bryx). Ewoluowała ona od klasycznej definicji ogółu stosunków wymiennych i dążenia do równowagi między popytem i podażą (E. Kucharska-Stasiak) do adaptacji dorobku teorii systemów i ujęcia systemowego rynku nieruchomości (M. Bryx). Mniej miejsca w literaturze poświęcono otoczeniu rynku nieruchomości (systemowi prawnemu, społecznemu, gospodarczemu, politycznemu), w tym determinantom rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych, na których koncentruje się niniejsze opracowanie. Celem pracy jest identyfikacja poszczególnych społeczno-gospodarczych determinant rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego, a następnie zbadanie wzajemnych zależności i siły powiązań między nimi a rozwojem analizowanego rynku. Przedmiotem badań jest polski rynek nieruchomości mieszkaniowych w latach 1990-2006. W ostatnim rozdziale przeprowadzono szczegółową analizę dla 49 województw w latach 1990-1997 oraz dla 16 województw po zmianie administracyjnej w latach 1998-2006. Nie uniknięto odwołań do okresów wcześniejszych, zwłaszcza dla zobrazowania dynamiki zachodzących zmian czy wskazania konsekwencji podejmowanych wówczas decyzji. Gdy niedostępne były dane dla całej Polski, podejmowano próbę weryfikacji hipotez badawczych na rynkach lokalnych, wskazując dalsze obszary badawcze. Jeżeli informacje ograniczały się do krótszych okresów niż założony w badaniu, analizowano zjawisko wykraczając poza określony przedział czasowy. (fragment tekstu)

Spis treści

Wstęp

Rozdział I

Teoretyczne aspekty rozwoju rynku nieruchomości

1.1. Koncepcja rynku nieruchomości w świetle teorii rynku

1.2. Potencjał a rozwój rynku nieruchomości

1.3. Prawo własności nieruchomości jako czynnik pierwotny

społeczno-gospodarczych determinant rozwoju rynku mieszkaniowego

1.4. Determinanty rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rozdział II

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych w ujęciu zasobowym

2.1. Model polskiego rynku mieszkaniowego

- 2.2. Historyczne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych na ziemiach polskich
- 2.3. Przemiany w strukturze własnościowej i jakościowej zasobów w okresie transformacji
- 2.4. Społeczne i ekonomiczne uwarunkowania popytu i podaży na rynku mieszkaniowym
- 2.5. Natężenie i społeczny wymiar potrzeb mieszkaniowych

Rozdział III

Demograficzny aspekt społecznych determinant rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce

- 3.1. Stan i struktura ludności jako wymiar potrzeb mieszkaniowych
- 3.2. Trwałość i tendencje w zawieraniu związków małżeńskich i ich wpływ na powstawanie potrzeb mieszkaniowych
- 3.3. Przyrost naturalny ludności jako determinanta potrzeb mieszkaniowych
- 3.4. Wpływy ruchu wędrownego ludności na zmiany przestrzenne potrzeb mieszkaniowych
- 3.5. Analiza trwania w badaniu mobilności mieszkaniowej gospodarstw domowych

Rozdział IV

Gospodarcze uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych

- 4.1. Otoczenie gospodarcze rynku mieszkaniowego
- 4.2. Współzależność rynku i budownictwa mieszkaniowego z rozwojem gospodarczym
- 4.3. Modele inwestycji mieszkaniowych uwzględniające pożądany poziom

odtworzenia zasobu mieszkaniowego

4.4. Ocena aktywności polskiego rynku mieszkaniowego i popytu na usługi mieszkaniowe

4.5. Rozwój rynku mieszkaniowego w dobie globalizacji procesów społeczno-gospodarczych

Rozdział V

Przestrzenne zróżnicowanie rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w latach 1990-2006

5.1. Analiza współzależności zmiennych determinujących rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce

5.2. Przesłanki wykorzystania analizy taksonomicznej do oceny rynku mieszkaniowego

5.3. Charakterystyka danych empirycznych oraz wybór zmiennych diagnostycznych i procedury obliczeniowej

5.4. Taksonomiczna analiza potencjału rozwojowego regionalnych rynków mieszkaniowych

5.5. Ocena podobieństwa dynamicznego województw oparta na tendencjach rozwojowych syntetycznych miar rozwoju dla poszczególnych obiektów

Wnioski

Załączniki

Bibliografia

Summary

Spis rysunków i tabel