

Spis treści

| | |
|--|----|
| Wprowadzenie | 9 |
| 1. Nieruchomości mieszkaniowe jako przedmiot obrotu na rynku nieruchomości | 13 |
| 1.1. Nieruchomość – obiekt inwestycji czy narzędzie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych | 15 |
| 1.1.1. Nieruchomość jako narzędzie osiągnięcia celów | 16 |
| 1.1.2. Funkcje nieruchomości | 18 |
| 1.1.3. Nieruchomość jako narzędzie zaspokajania potrzeb | 21 |
| 1.2. Oddziaływanie sektora publicznego na rynek nieruchomości | 27 |
| 1.2.1. Sektor publiczny jako uczestnik rynku nieruchomości | 27 |
| 1.2.2. Zakres polityki mieszkaniowej państwa | 28 |
| 1.2.3. Państwo jako regulator obrotu na rynku nieruchomości | 34 |
| 1.2.4. Samorząd terytorialny jako regulator lokalnego rynku nieruchomości | 36 |
| 1.2.5. Funkcje fiskalne państwa na rynku nieruchomości | 37 |
| 1.3. Modele finansowania mieszkalnictwa | 48 |
| 2. Instrumenty finansowania potrzeb mieszkaniowych | 55 |
| 2.1. Klasyfikacja instrumentów finansowania potrzeb mieszkaniowych | 55 |
| 2.2. Samofinansowanie potrzeb mieszkaniowych | 59 |
| 2.3. Instrumenty oddziaływania państwa na mieszkalnictwo | 63 |
| 2.3.1. Ulgi podatkowe jako instrument pośredniego oddziaływania państwa na mieszkalnictwo | 63 |
| 2.3.2. Programy rządowe wspierające nabycie nieruchomości mieszkalnych | 65 |
| 2.3.3. Fundusze celowe i dotacje budżetowe jako instrumenty bezpośredniego oddziaływania państwa na mieszkalnictwo | 70 |

| | |
|--|------------|
| 2.4. Obligacje mieszkaniowe jako instrument pozyskiwania środków na finansowanie inwestycji mieszkaniowych | 78 |
| 3. Kredyty i pożyczki hipoteczne | 81 |
| 3.1. Ujęcie definicyjne i cechy charakterystyczne | 81 |
| 3.2. Kryteria klasyfikacji hipotecznych kredytów mieszkaniowych | 84 |
| 3.3. Inne produkty kredytowe zabezpieczone hipotecznie skierowane do klienta indywidualnego | 102 |
| 3.4. Kredyty na cele mieszkaniowe udzielane przez banki hipoteczne jako alternatywa oferty banków uniwersalnych | 104 |
| 3.5. Odwrócony kredyt hipoteczny | 110 |
| 4. Czynniki ryzyka w obszarze hipotecznych kredytów mieszkaniowych | 119 |
| 4.1. Ryzyko hipotecznych kredytów mieszkaniowych z perspektywy banku | 119 |
| 4.2. Ryzyko hipotecznego kredytu mieszkaniowego z perspektywy kredytobiorcy | 133 |
| 5. Znaczenie informacji w procesie podejmowania decyzji na rynku nieruchomości mieszkalnych | 143 |
| 5.1. Informacja o rynku nieruchomości mieszkalnych jako podstawa podejmowania decyzji kupna-sprzedaży | 143 |
| 5.2. Psychologiczne podłoże asymetrii informacji na rynku nieruchomości mieszkalnych | 149 |
| 5.3. Odpowiedzialna bankowość jako metoda ograniczania asymetrii informacji na rynku nieruchomości mieszkalnych | 151 |
| 6. Procedura rozpatrywania wniosków o hipoteczny kredyt mieszkaniowy w świetle regulacji ustawowych i nadzorczych | 157 |
| 6.1. Badanie potrzeb klienta | 158 |
| 6.2. Złożenie wniosku o kredyt i weryfikacja kompletności dokumentacji kredytowej | 160 |
| 6.3. Analiza inwestycji i ocena nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu | 162 |
| 6.4. Ocena zdolności kredytowej i wiarygodności wnioskodawców w kredycie mieszkaniowym | 168 |
| 6.5. Ocena ryzyka i podjęcie decyzji kredytowej | 179 |
| 6.5.1. Ocena prawnych form zabezpieczenia kredytu hipotecznego | 182 |

| | |
|--|------------|
| 6.5.2. Określenie podstawowych parametrów kredytu. | 184 |
| 6.6. Przygotowanie i zawarcie umowy. | 188 |
| 6.7. Wypłata środków z kredytu | 189 |
| 7. Obsługa hipotecznego kredytu mieszkaniowego podczas spłaty . . | 191 |
| 7.1. Zmiany w czynnych umowach kredytowych | 191 |
| 7.2. Restrukturyzacja kredytów hipotecznych. | 194 |
| 7.3. Wsparcie państwa dla kredytobiorców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej w związku ze spłatą kredytu . . . | 198 |
| 7.4. Rozwiązania systemowe wsparcia kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty denominowane lub indeksowane do waluty obcej | 203 |
| 8. Inwestycje w nieruchomości jako forma lokowania kapitału | 211 |
| 8.1. Nieruchomość jako przedmiot inwestycji | 211 |
| 8.2. Strategie inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe | 214 |
| 8.3. Rola doradztwa i pośrednictwa w procesie inwestowania na rynku nieruchomości. | 221 |
| 8.4. Problemy etyczne w procesie inwestowania na rynku nieruchomości. | 223 |
| Zakończenie | 227 |
| Bibliografia | 231 |
| Spis tabel | 239 |
| Spis rysunków. | 241 |
| Spis wykresów. | 243 |