

# SPIS TREŚCI

- 1 Od redakcji
- 2 Spis treści

## RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

### INSTRUMENTY FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

- 4 Leszek Dziawgo,  
Renesans rynku nieruchomości
- 6 Bolesław Meluch,  
Warunki finansowania nieruchomości  
w Polsce – wybrane elementy
- 14 Elżbieta Gołąbeska,  
Rola banku w procesie transakcji  
zakupu nieruchomości
- 20 Agnieszka Wachnicka,  
*Shared Equity* jako sposób zwiększenia  
dostępności mieszkań na przykładzie  
programu rządowego w Szkocji
- 24 Magdalena Wachnicka,  
*Part buy-part rent* – rozwiązanie kryzysowe  
na rynku nieruchomości mieszkaniowych?

### ZARZĄDZANIE RYZYKIEM WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH

- 26 Krzysztof Jajuga,  
Instrumenty finansowe rynku nieruchomości  
– elementy wyceny i analizy ryzyka, cz. 2

### INSTRUMENTY UBEZPIECZENIOWE

- 30 Michał Wydra,  
*Title Insurance* – ubezpieczenia tytułu  
prawnego do nieruchomości

### INSTYTUCJE NA RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

- 44 Waldemar Rogowski,  
Jak bezpieczniej współpracować z firmami?
- 46 Agnieszka Chmielewska-Mulka,  
Dobroczynna organizacja pozarządowa  
a rynek mieszkaniowy

# 4

## RENEANS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wprowadzie zrównoważone finansowanie transakcji hipotecznych, oparte na ostrożnych szacunkach zdolności kredytowej klientów, nie nadałoby tak szalonej dynamiki rynkowi nieruchomości, ale za to nie doprowadziłoby do tak dramatycznego spadku cen i zastoju w budownictwie. Na tym polegała „niedźwiedzia przysługa” bankowości wobec rynku nieruchomości.

# 46

## DOBROCZYNNA ORGANIZACJA POZARZĄDOWA A RYNEK MIESZKANIOWY

W krajach postkomunistycznych istnieje problem ukrytej bezdomności, który wyraża się w istnieniu ogromnej liczby przeludnionych, małych, starych mieszkań. Ich mieszkańcy, z powodu niskich dochodów, nie mogą zmienić miejsca zamieszkania, a tym samym żyją w warunkach uniemożliwiających prawidłowe funkcjonowanie i rozwój.

# 56

## KONCEPCJA ZARZĄDZANIA WARTOŚCIĄ JAKO ŹRÓDŁO KRYZYSU FINANSOWEGO

Jak do tej pory, brak przekonujących informacji, że spółki, które były zarządzane zgodnie z wymogami koncepcji VBM, są głównymi ofiarami kryzysu i dominują wśród bankrutujących przedsiębiorstw. Niewątpliwie uznanie, iż koncepcja VBM stała się jedną z determinantów źródła kryzysu finansowego nie przekreśla współdziałania licznych uwarunkowań funkcjonujących poza spółkami publicznymi.

## ASPEKTY PRAWNE I ROZWIĄZANIA LEGISLACYJNE

- 54** Jacek Jachowicz,  
Nowe ujęcie hipoteki – rewolucja w księgach wieczystych

## AKADEMIA

- 56** Stanisław Kasiewicz,  
Koncepcja zarządzania wartością  
jako źródło kryzysu finansowego
- 64** Elżbieta Gołąbeska,  
Rynek nieruchomości w Polsce a dostępność  
produktów kredytowych
- 68** Katarzyna Nowak-Poncyliusz,  
Inwestycje budowlane a zrównoważone  
kształtowanie przestrzeni miejskich

## WYWIADY

- 70** Kryzys jak tsunami – rozmowa  
z dr. Zbigniewem Krysiakiem, członkiem Zarządu  
Bankowego Funduszu Gwarancyjnego

## PRZEGLĄD

- 73** Biznes i odpowiedzialność

## RAPORTY

- 74** Mariusz Hildebrand,  
Szersze spojrzenie
- 78** Bartosz Sulewski,  
Kredyty hipoteczne wracają
- 80** Ziemia rolna drożeje
- 82** Małgorzata Kędzierska-Urbaniak,  
Rynek wynajmu mieszkań

## KONFERENCJE I SZKOLENIA

- 84** VI Kongres Finansowanie Nieruchomości  
Mieszkaniowych w Europie Środkowowschodniej

## PRZEGLĄD

- 91** Aktualności



# Finansowanie Nieruchomości

Adres redakcji:  
Finansowanie Nieruchomości  
ul. Solec 101 lok. 5, 00-382 Warszawa  
tel./faks 022 629 18 72  
**e-mail:** [redakcja@kwartalnikfn.pl](mailto:redakcja@kwartalnikfn.pl)  
[www.kwartalnikfn.pl](http://www.kwartalnikfn.pl)

Redaktor naczelna:  
Bożenna Chłabicz  
[b.chlabicz@kwartalnikfn.pl](mailto:b.chlabicz@kwartalnikfn.pl)

Layout i grafika:  
Piotr Wiszowaty  
[piotrwiszowaty@gmail.com](mailto:piotrwiszowaty@gmail.com)  
Foto okładka:  
G. Rogiński / CIR

Dział reklamy:  
Paweł Wyżkiewicz, tel. 0 692 388 492  
[p.wyzkiewicz@wydawnictwocpb.pl](mailto:p.wyzkiewicz@wydawnictwocpb.pl)  
Karol Mazan, tel. 0 512 151 989  
[k.mazan@wydawnictwocpb.pl](mailto:k.mazan@wydawnictwocpb.pl)

Prenumerata:  
Magdalena Sopiela, tel. 022 696 64 90  
faks 022 629 18 72  
[m.sopiela@wydawnictwocpb.pl](mailto:m.sopiela@wydawnictwocpb.pl)

Wydawca:  
Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.  
ul. Kruczkowskiego 8; 00-380 Warszawa

Zarząd:  
Teresa Hildebrand-Wrzesień – Prezes Zarządu  
Jacek Furga – Wiceprezes Zarządu  
Dariusz Kozłowski – Wiceprezes Zarządu

Waldemar Zbytek – Dyrektor Wydawnictwa  
Andrzej Lazarowicz – Zastępca Dyrektora,  
Sekretarz Wydawnictwa

ISSN 1733-4217

Nakład: 1000 egz.  
Druk:  
Drukarnia ArtDruk, Kobylka

Wydawca jest członkiem Izby Wydawców Prasy



**Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam  
i ogłoszeń oraz zastrzega sobie prawo skracania  
i redakcyjnego opracowania tekstów przyjętych do publikacji**

Copyright by Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.  
Publikacja jest chroniona przepisami prawa autorskiego.  
Rozpowszechnianie w jakikolwiek sposób bez zgody wydawcy  
jest zabronione i podlega odpowiedzialności karnej.

Dostarczenie materiału przez autora do druku jest jednoznaczne  
z: udzieleniem bezwarunkowej zgody na jego publikację,  
akceptacją stawek dotyczących honorariów autorskich  
stosowanych przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji  
Sp. z o.o. oraz udzieleniem Centrum Prawa Bankowego  
i Informacji Sp. z o.o. licencji niewyłącznej na wykorzystanie  
tekstu w pismach wydawanych przez Centrum Prawa Bankowego  
i Informacji Sp. z o.o. (wersje papierowe oraz elektroniczne)  
oraz w celach promocyjnych i reklamowych Centrum Prawa  
Bankowego i Informacji Sp. z o.o.