

1 Od redakcji

2 Spis treści

■ RYNEK FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Instrumenty finansowania nieruchomości

4 Instrumenty pochodne a indeks cen nieruchomości
Krzysztof Jajuga

8 Nieruchomości jako składnik portfela inwestycyjnego
Krystyna Urban

Zarządzanie ryzykiem wierzytelności hipotecznych

13 Rozwój światowych rynków nieruchomości mieszkaniowych a ryzyko rynku w Polsce
Jacek Łaszek

23 Kryzys na rynku finansowania nieruchomości w USA – skutki dla rynku, rekomendacje dla Polski
Michał Wydra

34 Czy stać nas jeszcze na wzrost cen domów i mieszkań?
Bogusław Półtorak

37 Ocena ryzyka niewypłacalności dewelopera w oparciu o procedury bankowe
Andrzej Chyliński

Instytucje na rynku finansowania nieruchomości

42 Źródła informacji dla oceny ryzyka kredytowego
Mariusz Wyżycki, Dariusz Pałczyński

■ AKADEMIA

50 Kryzys na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych – lekcja dla Polski
Leszek Pawłowicz

56 Rozwój rynku nieruchomości determinantą rozwoju rynku kredytowego
Elżbieta Gołąbeska

60 Kondycja finansowa spółek branży budowlanej GPW w latach 1996 – 2006
Marek W. Zdyb

66 Sytuacja mieszkaniowa Polaków do 2025 r. - symulacja
Mirosław Gorczyca

■ RAPORTY

74 Kredyty mieszkaniowe – wyniki sektora bankowego za III kwartał 2007 r.
Michał Wydra

str. 4

Instrumenty pochodne a indeks cen nieruchomości

Do tej pory w inwestowaniu podstawową rolę odgrywały, oczywiście, instrumenty transferu kapitału. Instrumenty transferu ryzyka służą przede wszystkim do zarządzania ryzykiem inwestycji. Jednak instrumenty pochodne rynku nieruchomości można stosować również w celach inwestycyjnych.

str. 13

Rozwój światowych rynków nieruchomości mieszkaniowych a ryzyko rynku w Polsce

Na rynku mieszkaniowym w Polsce występują też lokalne bariery i ryzyko. Korekta na tych rynkach będzie jednak funkcją oddziaływania czynników lokalnych, a nie sytuacji na rynku mieszkań w USA. W przypadku dużej skali kryzysu na rynku amerykańskim znaczące może być oddziaływanie psychologiczne, ze względu na dużą skalę napięć i w konsekwencji wrażliwość rynków w Polsce. Na niewielką skalę wystąpi wtedy też oddziaływanie poprzez otoczenie makroekonomiczne.

str. 50

Kryzys na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych – lekcja dla Polski

Cechą charakterystyczną obecnego procesu udzielania kredytów jest unikanie ryzyka kredytowego przez większość uczestników rynku finansowego. Nasilająca się konkurencja stymuluje kredytodawców do oferowania kredytów hipotecznych, bez należytego zabezpieczenia, tj. takich, które przekraczają wartość nabywczą nieruchomości.

- 78** Ceny mieszkań (rynek pierwotny i wtórny)
- 79** Rynek najmu mieszkań
- 81** Leasing nieruchomości komercyjnych w Polsce
Anna Szelągowska

■ WYWIADY

- 84** Dobry bank nie potrzebuje kapitału, zły nigdy nie będzie miał go dosyć – rozmowa z *Wiesławem Thorem*, Członkiem Zarządu BRE Banku S.A.

■ PRZEGLĄD

- 89** Hipoteka odwrotna – pewna przyszłość?

■ KONFERENCJE I SZKOLENIA

- 92** IV Kongres „Finansowanie Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowowschodniej
- 94** Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi – aspekty techniczne

■ INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI

- 96** Prawdziwe pieniądze są w nieruchomościach
Jan M. Fijor
- 100** Kosztowne cztery kąty
Sławomir Dolecki
- 104** Duże mieszkanie czy mały dom
Halina Tarasewicz
- 108** Bogaty rynek kredytów hipotecznych
Halina Tarasewicz
- 109** Odwrócona hipoteka szansą na dodatkową emeryturę
Bogusław Półtorak
- 110** Biurowiec na raty
Adam Mitura



Finansowanie Nieruchomości

Adres redakcji:

Finansowanie Nieruchomości
ul. Solec 101 lok. 5
00-382 Warszawa
tel./fax: 022 629 18 72
e-mail: redakcja@kwartalnikfn.pl
www.kwartalnikfn.pl

Redaktor naczelna:

Bożenna Chlabicz
b.chlabicz@kwartalnikfn.pl

Studio graficzne:

Maciej Anioł
Maciej Grabowski

Dział reklamy:

Paweł Wyżkiewicz, tel. 0 692 388 492
p.wyzkiewicz@wydawnictwocpb.pl
Karol Mazan, tel. 0 512 151 989
k.mazan@wydawnictwocpb.pl
Emilia Krupa, tel. 0 509 130 766
e.krupa@wydawnictwocpb.pl
Anna Kurowska, tel. 0 509 134 231
a.kurowska@wydawnictwocpb.pl

Prenumerata:

tel.: 022 629 18 72

Wydawca:

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

Zarząd:

Teresa Hildebrand-Wrzesień – prezes zarządu
Dariusz Kozłowski – wiceprezes zarządu
Jacek Furga – wiceprezes zarządu

Waldemar Zbytek – Dyrektor Wydawnictwa
Andrzej Lazarowicz – Sekretarz Wydawnictwa

ISSN 1733-4217

Nakład: 1500 egz.

Druk: Kengraf, Kętrzyn

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. Rozpowiadanie 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.