

SPIS TREŚCI

Wstęp	5
Rozdział 1	
Związki rynku mieszkaniowego z gospodarką i sektorem finansowym	11
1.1. Istota rynku mieszkaniowego	11
1.2. Sektor mieszkaniowy a realna gospodarka	14
1.3. Znaczenie cen nieruchomości mieszkaniowych dla gospodarki i sektora finansowego	19
1.3.1. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a konsumpcja	21
1.3.2. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a rynek kredytowy	30
1.3.3. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a wielkość inwestycji	33
1.3.4. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a lokalna polityka fiskalna	35
1.3.5. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a rozwój przedsiębiorczości	38
1.3.6. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a stabilność finansowa	40
1.3.7. Ceny nieruchomości mieszkaniowych a przebieg cyklu koniunkturalnego	44
Rozdział 2	
Indeksy cen nieruchomości – doświadczenia krajów o rozwiniętych rynkach nieruchomości	47
2.1. Istota indeksów cen nieruchomości	49
2.1.1. Źródła danych	51
2.1.2. Proces przygotowania danych	58
2.2. Metody konstruowania indeksów cen nieruchomości	69
2.2.1. Metody średniej arytmetycznej, średniej geometrycznej i mediany	70
2.2.2. Metoda średniej ważonej / metoda grupowania	72
2.2.3. Metody regresji hedonicznej	76
2.2.4. Metody regresji powtórnej sprzedaży	88
2.2.5. Metody hybrydowe	95
2.2.6. Metoda SPAR	97
2.3. Porównanie metod konstruowania indeksów – doświadczenia światowe	99
Rozdział 3	
Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – diagnoza	104
3.1. Źródła danych dla potrzeb tworzenia indeksów cen w Polsce	104
3.2. Oficjalne indeksy cen mieszkań w Polsce	114
3.2.1. Indeks cen lokali mieszkalnych GUS	114
3.2.2. Indeksy cen NBP	115
3.3. Przegląd badań związanych z metodami konstruowania indeksów cen mieszkań w Polsce	116

Rozdział 4	
Indeksy cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu	123
4.1. Indeksy na wtórnym rynku mieszkań w Poznaniu – ceny transakcyjne	123
4.1.1. Metody proste oraz metody grupowania	128
4.1.2. Metody hedoniczne	133
4.1.3. Metoda powtórnej sprzedaży	153
4.1.4. Porównanie indeksów cen lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2000-2015	160
4.1.5. Znaczenie braku uwzględnienia transakcji spółdzielczym własnościowym prawem w budowaniu indeksów cen lokali mieszkalnych	165
4.2. Indeksy na wtórnym rynku mieszkań w Poznaniu – ceny ofertowe	169
4.2.1. Indeks cen ofertowych lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2000-2015	176
4.2.2. Indeks cen ofertowych lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2008-2015	180
4.3. Porównanie indeksów transakcyjnych i ofertowych cen mieszkań w Poznaniu ..	184
4.4. Indeksy cen domów jednorodzinnych w Poznaniu	188
Zakończenie	196
Aneks statystyczny	201
Bibliografia	249
The theoretical and methodological aspects of constructing price indexes in the housing market. Summary	268
Spis tabel	269
Spis rysunków	270
Spis wykresów	270