

Spis treści

Wstęp	7
1. Nieruchomości i ich rynek jako obszar aktywności inwestycyjnej	11
1.1. Pojęcie i rodzaje nieruchomości	11
1.2. Cechy nieruchomości	15
1.3. Funkcje nieruchomości	23
1.4. Istota rynku nieruchomości i jego podstawowe kategorie	27
1.5. Podmioty na rynku nieruchomości	31
1.6. Rynek nieruchomości w strukturze współczesnego rynku	39
2. Formy, instrumenty i ryzyko inwestowania w nieruchomości	42
2.1. Podstawowe formy inwestycji oraz inwestycji w nieruchomości – ogólna charakterystyka	42
2.2. Inwestycje bezpośrednie w nieruchomości	46
2.3. Inwestycje pośrednie w nieruchomości	55
2.4. Instrumenty inwestycyjne na rynku nieruchomości	66
2.5. Ryzyko inwestowania w nieruchomości na rynku kapitałowym	68
3. Narzędzia oceny efektywności inwestycji w nieruchomości na rynku kapitałowy	72
3.1. Efektywność rynku kapitałowego	72
3.1.1. Rynek efektywny i jego implikacje	73
3.1.2. Koncepcja racjonalnego inwestora	77
3.1.3. Budowa i kryteria wyboru portfela inwestycyjnego	80
3.2. Efektywność inwestycji portfelowych – metody pomiaru i oceny	88
3.2.1. Miary proste	89
3.2.2. Miary złożone	92
3.3. Specyficzne aspekty oceny efektywności inwestycji w nieruchomości	97
4. Zakres i przedmiot badania efektywności inwestycji w nieruchomości	101
4.1. Inwestycje bezpośrednie	101
4.2. Inwestycje pośrednie	117

4.3. Stopa wolna od ryzyka i rynek akcji	120
4.4. Pozostałe założenia badawcze	124
5. Efektywność inwestycji bezpośrednich na rynkach międzynarodowych	127
5.1. Perspektywa lokalnego inwestora	127
5.2. Perspektywa inwestora ze Stanów Zjednoczonych	133
5.3. Perspektywa inwestora ze strefy euro	138
6. Efektywność inwestycji pośrednich w nieruchomości na rynkach międzynarodowych	144
6.1. Perspektywa lokalnego inwestora	144
6.2. Perspektywa inwestora ze Stanów Zjednoczonych	148
6.3. Perspektywa inwestora ze strefy euro	152
7. Efektywność inwestycji w nieruchomości a inwestowanie w akcje na rynkach międzynarodowych	157
7.1. Perspektywa lokalnego inwestora	158
7.2. Perspektywa inwestora ze Stanów Zjednoczonych	165
7.3. Perspektywa inwestora ze strefy euro	170
7.4. Podsumowanie wyników badania efektywności inwestowania na rynkach nieruchomości i akcji	175
8. Od boomu do kryzysu – próba rekonstrukcji podstawowych przyczyn kryzysu pierwszej dekady XXI w. Mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości a cykl koniunkturalny	177
8.1. Cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości i ich mechanizm	177
8.2. Kredyty <i>subprime</i> oraz procesy sekurytyzacji a współczesny kryzys rynków finansowych	180
Zakończenie	185
Załączniki	189
Załącznik 1. Dostępność nieruchomości mieszkalnych a polityka co do udostępniania terenu pod budowę	189
Załącznik 2. Porównanie wyników indeksów FTSE EPRA/NAREIT oraz indeksów Global Property Research	190
Załącznik 3. Instrumenty opisujące stopę wolną od ryzyka	194
Załącznik 4. Porównanie wyników MSCI i głównych indeksów giełd	198
Załącznik 5. PKB i ceny na rynku nieruchomości	199
Załącznik 6. Logarytmiczne zmiany w poziomach PKB i cen na rynku nieruchomości	201
Załącznik 7. Indeksy opisujące zachowanie się inwestycji w akcje, inwestycji bezpośrednich i inwestycji pośrednich na rynku nieruchomości	203
Bibliografia	208
Spis tabel	216
Spis rysunków	218