

Spis treści

Wstęp	7
Aleksander R. Mercik , Charakterystyka kryzysu finansowego w świetle modelu H. Mynsky'ego.....	9
Tomasz Woźniak , Wpływ derywatów kredytowych na wzrost destabilizacji na rynkach finansowych.....	16
Tomasz Mitoraj , Stopa procentowa jako czynnik kształtujący popyt na rynku nieruchomości.....	29
Paweł Neuwerth , Wykorzystanie produktów kredytowych na cele inwestycji mieszkaniowych	37
Dominika Wawrzyniak , Zielona hipoteka jako innowacja produktowa w zakresie finansowania nieruchomości i ochrony środowiska.....	49
Barbara Sielicka , Odwrócona hipoteka jako innowacja na rynku kredytów hipotecznych w Polsce.....	64
Magdalena Twardela , Przegląd najważniejszych czynników i perspektyw rozwoju <i>bancassurance</i> w Polsce	76
Małgorzata Gronert , Idea <i>bancassurance</i> w rynkowych ofertach kredytów hipotecznych	87
Katarzyna Wojewoda-Leśniewicz , <i>Rola samorządu gminnego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności</i>	97
Zuzanna Brud, Agata Brodacka , Znaczenie i zakres planowania finansowego w zarządzaniu finansami współczesnego gospodarstwa domowego	111
Michał Brzeźniak , Ślepy portfel jako forma zarządzania aktywami	122
Sebastian Gajęcki , Skuteczny inwestor w warunkach wzrostu niepewności i kryzysu na rynkach finansowych	135
Michał Brzeźniak , <i>Real estate planning</i> jako forma doradztwa <i>private banking</i>	145
Karolina Walukiewicz , Inwestowanie na rynku nieruchomości w warunkach kryzysu finansowego	157

Summaries

Aleksander R. Mercik , Study of financial crisis in the light of H. Minsky model	15
Tomasz Woźniak , Impact of credit derivatives on the growth instability in financial markets	28
Tomasz Mitoraj , Interest rate as a factor affecting the demand for real estate	36

Paweł Neuwerth , Use of credit products for financing of the housing investments	48
Dominika Wawrzyniak , Green Mortgage as a productive innovation in the estates financing and environment protection.....	63
Barbara Sielicka , Reverse Mortgage as an innovation on the market of credit on mortgage in Poland.....	75
Magdalena Twardela , Review of the most important factors and perspectives of development of bancassurance in Poland.....	86
Małgorzata Gronert , Bancassurance in the area of credit on mortgage	96
Katarzyna Wojewoda-Leśniewicz , Role of municipal government in meeting housing needs of local communities.....	110
Zuzanna Brud , Agata Brodacka, Significance and scope of financial planning in the management of finances of a contemporary household	121
Michał Brzeźniak , Blind trust as a special form of asset management.....	134
Sebastian Gajęcki , Effective investors in the conditions of increase of uncertainty and crisis on financial markets	143
Michał Brzeźniak , Real estate planning as a form of private banking advice	156
Karolina Walukiewicz , Investing on the real estate market in the conditions of the increase of uncertainty and during the financial crisis	167

Wstęp

Globalny kryzys finansowy stwarza specyficzne warunki do funkcjonowania gospodarki w skali makroekonomicznej, a także w wymiarze indywidualnych wyborów uczestników rynków finansowych. W zmiennych warunkach gospodarczych identyfikacja czynników ryzyka finansowego staje się wyzwaniem nie tylko dla nieprofesjonalnych uczestników rynku. Firmy inwestycyjne, banki czy też towarzystwa ubezpieczeniowe wykorzystujące skomplikowane instrumenty finansowe, często niestety w sposób łamiący podstawowe zasady nauki o finansach, ukazały ograniczenia, jakimi obarczone są decyzje finansowe podejmowane bezrefleksyjnie na podstawie fałszywych przesłanek.

Rozwój rynków finansowych naznaczony jest wieloma bańkami spekulacyjnymi, hossami i bessami, których w większości, o ile nie w każdym wypadku, pierwotną przyczyną były błędne decyzje uczestników, podejmowane przy niewystarczających lub fałszywych danych. Skutki błędnych decyzji nie muszą jednak z góry oznaczać negatywnych skutków finansowych w ujęciu stabilności systemu finansowego i bezpieczeństwa jego uczestników. Właściwe instytucje oraz wykorzystanie zasad finansowych zgodnie ze stanem najlepszej wiedzy uczestników rynku może w znacznej mierze minimalizować ryzyko, a przynajmniej pozwalać na jego kontrolowanie. Daleko idąca innowacyjność rynków finansowych, w tym rynków nieruchomości, wymaga w tak określonych ramach pogłębiania istniejącego stanu wiedzy, a przede wszystkim upowszechniania w ramach nie tylko badań naukowych, ale co ważniejsze – poprzez ich absorpcję w warunkach rzeczywistości gospodarczej. Ze względu na specyfikę genezy pierwszego globalnego kryzysu finansowego w XXI wieku, którego zarzewiem okazały się amerykańskie kredyty hipoteczne, współcześnie rośnie znaczenie rynków nieruchomości. Rozwój długoterminowego pierwotnego rynku kredytowego, który stał się podstawą zamożności społeczeństw państw dobrobytu, uwolnił znaczny kapitał ekonomiczny zgromadzony w sektorze nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Zastosowanie w procesie uwalniania kapitału z nieruchomości sekurytyzacji właściwej i pochodnej wymaga jednak szczególnej uwagi ze strony inwestorów i instytucji odpowiedzialnych za szeroko pojętą równowagę systemu finansowego. Tradycyjne kredyty hipoteczne, różnego rodzaju formy innowacyjnych instrumentów hipotecznych (m.in. *green mortgage*, *reverse mortgage*), usługi *bancassurance*, derywaty kredytowe czy też opcje walutowe tworzą istotną część rynków finansowych. Wybór instrumentów finansowych uwarunkowany jest natomiast specyficznymi czynnikami decyzyjnymi, w tym o charakterze makroekonomicznym, wypłacalności, ryzyka kredytowego oraz zasad planowania finansowego.

Publikacja przedstawiana przez autorów Czytelnikowi jest już kolejnym efektem zainteresowań młodych adeptów nauki finansów związanych z Międzywydzia-

łowym Kołem Naukowym Bankowości Bankier. Doktoranci i studenci prowadzący badania w ramach współpracy z Katedrą Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu cyklicznie analizują zjawiska związane z przemianą współczesnego rynku usług finansowych. Uznanie sektora nieruchomości za istotny element rynku kapitałowego stało się niezbędne ze względu na znaczenie w warunkach funkcjonowania współczesnych gospodarek. Finansowanie hipoteczne, o charakterze długoterminowym, z istotną rolą tezauryzacyjną nieruchomości, stało się podstawą do finansowania rozwoju gospodarczego i wzrostu bogactwa społeczeństw. Przedstawiana książka adresowana jest przede wszystkim do osób zainteresowanych innowacjami finansowymi pojawiającymi się na styku finansów i sektora nieruchomości. Innowacyjność systemów finansowych staje się przy tym istotnym elementem rozwoju współczesnych gospodarek, a prężnym sektorem staje się sektor nieruchomości wykorzystujący hipoteczne instrumenty finansowe. Określenie właściwych warunków ich wykorzystania staje się natomiast elementem stabilnego rozwoju systemu finansowego i inwestycyjnego. Redaktorzy naukowi żywią nadzieję, że przedstawione artykuły stanowią udaną próbę przybliżającą zawile zagadnienia styku rynku finansowego i nieruchomości.

Magdalena Kalasińska; Bogusław Półtorak