

Spis treści

Wstęp 9

Rozdział 1. Deweloper i działalność deweloperska – historia, istota i specyfika 15

1.1. Deweloper na przestrzeni wieków – od starożytności do wieku XIX 15

1.2. Współczesny deweloper 22

1.2.1. Definicje dewelopera 26

1.2.2. Rodzaje i modele działalności deweloperskiej 32

1.2.3. Segmentacja działalności deweloperskiej 35

1.2.4. Pożądane cechy dewelopera 35

1.3. Rodzaje deweloperów. Deweloper a inwestor kapitałowy 37

1.4. Struktura procesów deweloperskich oraz inwestycyjno-budowlanych – podobieństwa i różnice 39

1.5. Główni uczestnicy procesu deweloperskiego 42

Rozdział 2. Deweloperski rynek nieruchomości mieszkaniowych w Europie i w Polsce 47

2.1. Deweloperski rynek mieszkaniowy w wybranych krajach 49

2.1.1. Francja 49

2.1.2. Hiszpania 52

2.1.3. Czechy 56

2.1.4. Wielka Brytania 59

2.2. Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce po 1989 roku 63

2.2.1. Zasób mieszkaniowy 64

2.2.2. Popyt i podaż na rynku mieszkaniowym 68

2.2.3. Średni poziom cen nieruchomości mieszkaniowych 75

2.3. Inwestycje deweloperskie na polskim rynku mieszkaniowym w latach 1995–2017 79

2.3.1. Problemy metodyczne 79

2.3.2. Rola dewelopera na rynku mieszkaniowym w latach 1995–2017 81

2.3.3. Sytuacja finansowa przedsiębiorstw deweloperskich 88

2.4. Inwestycje deweloperskie w sektorze budownictwa mieszkaniowego według miast wojewódzkich 92

Rozdział 3. Czynniki rozwoju działalności deweloperskiej w sektorze budownictwa mieszkaniowego – charakterystyka i klasyfikacja 105

3.1. Klasyfikacje czynników rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych i przedsiębiorczości w świetle literatury przedmiotu 108

3.2. Propozycja systematyzacji czynników rozwoju działalności deweloperskiej 119

3.3. Identyfikacja i charakterystyka determinant działalności deweloperskiej 120

3.3.1. Makroczynniki 120

3.3.1.1. Czynniki ogólnogospodarcze 120

3.3.1.2. Czynniki instytucjonalne 123

3.3.1.3. Czynniki techniczno-technologiczne 128

3.3.1.4. Czynniki polityczne 130

3.3.2. Mezocynniki 130

3.3.2.1. Czynniki ekonomiczne 131

3.3.2.2. Czynniki społeczno-demograficzne 133

3.3.2.3. Czynniki administracyjno-prawne 134

3.3.2.4. Czynniki infrastrukturalne i zasobowe 136

3.3.2.5. Atrakcyjność miast i lokalizacja działalności deweloperskiej 138

- 3.3.3. Mikrocynniki 141
- 3.3.3.1. Czynniki wynikające ze specyfiki nieruchomości 142
- 3.3.3.2. Czynniki wynikające ze specyfiki dewelopera 144

Rozdział 4. Czynniki rozwoju działalności deweloperskiej na polskim rynku mieszkaniowym w latach 1990–2018 151

- 4.1. Ewolucja ogólnokrajowych uwarunkowań rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce (makrocynniki) 152
 - 4.1.1. Dynamika rozwoju czynników o charakterze ogólnogospodarczym 152
 - 4.1.2. Prawne podstawy działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w Polsce oraz inne czynniki instytucjonalne 158
 - 4.1.3. Postęp techniczny i technologiczny w budownictwie polskim 161
 - 4.1.4. Sytuacja polityczna Polski i jej sąsiadów w okresie objętym badaniem 163
- 4.2. Analiza porównawcza uwarunkowań lokalnych rozwoju inwestycji deweloperskich w poszczególnych miastach (mezocynniki) 164
 - 4.2.1. Dynamika rozwoju czynników ekonomicznych w badanych miastach 164
 - 4.2.2. Lokalne zróżnicowanie czynników społeczno-demograficznych 168
 - 4.2.3. Uwarunkowania administracyjno-prawne badanych miast 171
 - 4.2.4. Rozwój infrastrukturalny i zasobowy 175

Rozdział 5. Ocena istotności czynników rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce – metodyka i wyniki badań 181

- 5.1. Podstawowe założenia badawcze 182
 - 5.1.1. Założenia badania socjologicznego 182
 - 5.1.2. Założenia badania statystyczno-ekonometrycznego 188
 - 5.1.2.1. Założenia i narzędzia analizy makrocynników 189
 - 5.1.2.2. Założenia analizy mezocynników 199
 - 5.1.2.3. Założenia i procedury analizy czynnika lokalizacji 202
- 5.2. Istotność analizowanych czynników dla rozwoju działalności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym 206
 - 5.2.1. Wpływ makrocynników na aktywność deweloperów 206
 - 5.2.2. Oddziaływanie mezocynników na działalność deweloperską 211
 - 5.2.3. Wpływ czynnika lokalizacji na zróżnicowanie możliwości rozwoju deweloperów 215
 - 5.2.4. Wpływ mikrocynników na zróżnicowanie możliwości rozwoju deweloperów 220

Zakończenie 227

Bibliografia 233

Spis tabel 247

Spis wykresów 249

Spis rysunków 253

Załączniki 255