

[opis]

Książka zawiera holistyczne ujęcie czynników wpływających na działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym. Wątek ten poprzedzają rozdziały dotyczące historii zawodu dewelopera i jego definicji, specyfiki procesu deweloperskiego, a także rynków mieszkaniowych Polski oraz wybranych państw europejskich. Uzupełnieniem teoretycznych i faktograficznych rozważań na temat determinantów rozwoju działalności deweloperskiej są wyniki badań jakościowych i ilościowych stanowiących próbę określenia gradacji istotności wcześniej skategoryzowanych czynników. Publikacja jest adresowana do praktyków zajmujących się tą działalnością, instytucji mających wpływ na jej funkcjonowanie oraz do studentów kierunków i specjalności związanych z rynkiem nieruchomości.

[spis]

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. Mikroczynniki 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 (makroczynniki) 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 makroczynników 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 makroczynników 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 mikroczynników na zróżnicowanie możliwości rozwoju deweloperów 220

Zakończenie	227
Bibliografia	233
Spis tabel	247
Spis wykresów	249
Spis rysunków	253
Załączniki	255