

**Ekonomia**

# **Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym**

Agata Antczak-Stępnik



# **Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszaniowym**



WYDAWNICTWO  
UNIWERSYTETU  
ŁÓDZKIEGO

**Ekonomia**

# **Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym**

Agata Antczak-Stępnia

Agata Antczak-Stępniań – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości, 90-214 Łódź, ul. POW 3/5

RECENZENT

*Maria Trojanek*

REDAKTOR INICJUJĄCY

*Monika Borowczyk*

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ

*Beata Otocka*

SKŁAD I ŁAMANIE

*AGENT PR*

PROJEKT OKŁADKI

*Katarzyna Turkowska*

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/iDyMax

© Copyright by Agata Antczak-Stępniań, Łódź 2019

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2019

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

Wydanie I. W.08934.18.0.M

Ark. wyd. 15,0; ark. druk. 17,5

ISBN 978-83-8142-593-3

e-ISBN 978-83-8142-594-0

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego

90-131 Łódź, ul. Lindleya 8

www.wydawnictwo.uni.lodz.pl

e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl

tel. (42) 665 58 63

# Spis treści

Wstęp	9
Rozdział 1	
<b>Deweloper i działalność deweloperska – historia, istota i specyfika</b>	<b>15</b>
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	
<b>Deweloperski rynek nieruchomości mieszkaniowych w Europie i w Polsce</b>	<b>47</b>
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 makroczynniki	189
5.1.2.2. Założenia analizy mezocynniki	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 mezoczynników 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



# Wstęp

Działalność deweloperska w Polsce rozwija się nieustannie od blisko 30 lat. Jakkolwiek początkowo okres transformacji ustrojowej nie był dla deweloperów sprzyjający z powodu ograniczonego dostępu do finansowania komercyjnego, braku wsparcia ze strony państwa, licznych zmian prawa oraz braku doświadczenia, dziś zajmują oni pierwsze miejsce pod względem liczby mieszkań oddawanych do użytku. Okres nasilonej aktywności deweloperów stanowiły w szczególności lata 2006–2008. Było to spowodowane dużą liczbą udzielanych przez banki kredytów hipotecznych na zakup lub budowę własnego mieszkania. Liberalna polityka banków doprowadziła do znaczącego zwiększenia popytu, a następnie do wzrostu cen. Zachęcało to deweloperów do realizacji nowych przedsięwzięć, z których mogli osiągać wysokie zyski. Pęknięcie bańki cenowej na rynku nieruchomości, połączone z kryzysem na rynkach finansowych w kolejnych latach, przyczyniło się do spadku ich aktywności. Istotnym impulsem do działania dla deweloperów było wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego<sup>1</sup>. Deweloperzy, chcąc ominąć przepisy tej ustawy dotyczące konieczności zakładania rachunków powierniczych, w błyskawicznym tempie rozpoczynali nowe inwestycje i ich sprzedaż. Przyczyniło się to niestety do nadpodaży mieszkań. Dodatkowo zaostrzona w kolejnych latach polityka kredytowa banków spowodowała ograniczenie popytu na mieszkania deweloperskie. Pomocą dla rynku budowlanego i pierwotnego rynku mieszkaniowego miał być program „Mieszkanie dla Młodych”. Niskie progi cenowe mieszkań, które mogły być finansowane w ramach tego programu powodowały, że stosunkowo niewiele inwestycji kwalifikowało się do tego, aby nabywcy mieszkań mogli skorzystać z tego wsparcia. Obecnie duży popyt na nieruchomości mieszkaniowe przyczynił się do ponownego wzrostu aktywności deweloperów. W wielu miastach działalność ta osiąga rozmiary największe od początku funkcjonowania deweloperów na polskim rynku mieszkaniowym.

Należy także zauważyć, że działalność deweloperska jest przestrzennie zróżnicowana. Po pierwsze, skupia się ona przede wszystkim w dużych miastach i na

---

1 *Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 555.

ich obrzeżach, czyli w miejscach, gdzie jest największy popyt. W związku z tym w niniejszej monografii badaniem empirycznym objęto głównie miasta wojewódzkie. Po drugie, w miastach o podobnej wielkości liczba deweloperów i realizowanych przez nich inwestycji jest zróżnicowana. Warto również zauważyć, że nawet w ośrodkach o wyższym poziomie rozwoju mogą pojawiać się problemy zmuszające deweloperów do zaprzestania działalności. Ważne jest bowiem dostosowanie koncepcji przedsięwzięcia deweloperskiego do preferencji potencjalnych nabywców, jak również sposób zarządzania przedsiębiorstwem deweloperskim, w tym przede wszystkim jego płynnością finansową. Można zatem powiedzieć, że na działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym wpływa szereg różnorodnych czynników, zarówno tych o charakterze ogólnokrajowym i lokalnym, jak i tych wynikających ze specyfiki nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, czy specyfiki samego dewelopera.

Przedmiotem rozważań niniejszej pracy są czynniki oddziałujące na aktywność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym. Pojawia się bowiem pytanie, jakie czynniki mają największy wpływ na działalność deweloperską, z jaką siłą oddziałują one na tę działalność, czy występuje w tym zakresie zróżnicowanie przestrzenne, a przede wszystkim, jakie działania powinny być podjęte, aby poprawić funkcjonowanie deweloperów na polskim rynku mieszkaniowym?

Podjęcie badań na temat czynników rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce wynika z kilku przesłanek. Po pierwsze, ani polska, ani zagraniczna literatura nie wypracowała jak dotąd całościowej klasyfikacji tych czynników. W literaturze zagranicznej można znaleźć jedynie badania dotyczące wpływu różnego rodzaju czynników na tę działalność, np. czynników lokalnych, w tym infrastruktury technicznej, czynników oddziałujących na wybór najkorzystniejszej dla dewelopera lokalizacji czy też cech, jakie powinien posiadać deweloper, aby odnieść sukces na rynku. Polska literatura zaś skupia się w głównej mierze na ogólnogospodarczych uwarunkowaniach rozwoju działalności deweloperskiej. Tymczasem w warunkach słabo rozwiniętego rynku nieruchomości w Polsce czynnik instytucjonalny wydaje się mieć większe znaczenie, niż można by przypuszczać. Po drugie, pogłębiona znajomość czynników rozwoju działalności deweloperskiej pozwoliłaby na podejmowanie działań zmierzających do poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym. W Polsce powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca jest jedną z najniższych w Europie, co wskazuje na konieczność istotnego zwiększenia zasobu mieszkaniowego, aby poprawić warunki życia mieszkańców. Jak wskazują dane EUROSTAT, znaczna liczba polskich mieszkań jest przeludniona, zaś dane ze Spisu Powszechnego z 2011 roku wskazują na fakt, iż brakuje około 1 miliona mieszkań. Ponadto wiele istniejących budynków jest w złym stanie technicznym, nienadającym się obecnie do zamieszkania.

Wychodząc z przytoczonych przesłanek, w niniejszej pracy wyspecyfikowano i zaproponowano kryteria klasyfikacyjne oraz poddano analizie wyróżnione rodzaje czynników mających wpływ na działalność deweloperską na polskim rynku

mieszkaniowym. W związku z powyższym, celem pracy jest określenie potencjalnych czynników rozwoju działalności deweloperskiej na polskim rynku mieszkaniowym oraz określenie gradacji ich ważności z wykorzystaniem m.in. narzędzi statystycznych i ekonometrycznych na przykładzie wybranych miast, wskazanie konsekwencji występowania różnic w tym zakresie oraz możliwości poprawy warunków funkcjonowania działalności deweloperskiej na badanym rynku.

Jako hipotezę główną przyjęto, że *możliwości rozwoju działalności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym i jej zróżnicowanie są w szczególności uzależnione od oddziaływania czynników lokalnych, zwłaszcza czynników o charakterze ekonomicznym i społeczno-demograficznym*. Duże podmioty deweloperskie, które prowadzą działalność w wielu miastach, mogą rekompensować sobie straty ponoszone w jednym mieście lepszymi wynikami w innej lokalizacji. Dla nich więc mezoczynniki mogą odgrywać równie istotną rolę jak makro- czy mikroczynniki. Duże znaczenie będzie mieć dla nich sama atrakcyjność danej lokalizacji. Z kolei lokalni deweloperzy, których *de facto* jest w Polsce najwięcej, będą uzależniać powodzenie swojej inwestycji w szczególności od czynników występujących w danym mieście.

W celu udowodnienia postawionej hipotezy autorka posługuje się w niniejszej publikacji zarówno metodyką badań ilościowych, jak i badań jakościowych. Badanie jakościowe zostało zrealizowane dla uzyskania opinii deweloperów na temat czynników wpływających na ich działalność, w tym informacji dotyczących tych czynników, które mają charakter niemierzalny i którym w badaniach dotychczas zrealizowanych w Polsce poświęcono zbyt mało uwagi, tj. mikroczynników. Przeprowadzono je w formie ankiety elektronicznej rozesłanej do deweloperów prowadzących działalność w największych miastach Polski. Uzyskane w ten sposób wyniki badań jakościowych miały zostać skonfrontowane z wynikami badań ilościowych, jakie autorka zrealizowała na podstawie danych statystycznych dotyczących działalności deweloperskiej oraz jej determinant kwantytatywnych. Przeprowadzona została analiza mająca na celu dokonanie wyboru czynników najbardziej istotnych, a następnie skonstruowano modele ekonometryczne, określające istotność poszczególnych czynników. Badanie jakościowe miało stanowić zatem swoistą próbę kontrolną i wykazać, czy sposób postrzegania przez deweloperów czynników oddziałujących na ich działalność znajduje swoje odzwierciedlenie również w danych statystycznych. Niestety, ze względu na niewielki zwrot liczby rozesłanych ankiet nie można było sformułować na ich podstawie wiarygodnych wniosków. Stąd zestawienie odpowiedzi respondentów z wynikami badań ilościowych ma z konieczności ograniczony zakres.

Praca składa się z pięciu ściśle powiązanych ze sobą rozdziałów. Horyzont czasowy przyjęty w poszczególnych podrozdziałach może być zróżnicowany ze względu na obiektywne przesłanki wynikające z dostępności danych.

Rozdział pierwszy omawia rozwój działalności deweloperskiej w ujęciu historycznym – począwszy od starożytności po czasy obecne. Na podstawie tego

omówienia sformułowano wnioski, jakie można wyprowadzić na podstawie przeszłości, aby współcześni deweloperzy nie popełniali podobnych błędów ich poprzedników. Ponadto rozdział ten wskazuje na fakt zróżnicowanego definiowania dewelopera w poszczególnych krajach. Autorka proponuje w omawianym rozdziale własną definicję dewelopera. W rozdziale tym eksponuje się także złożoność procesu deweloperskiego, która jest jedną z głównych przyczyn podatności aktywności deweloperskiej na oddziaływanie różnych czynników.

W rozdziale drugim przedstawiono analizę polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych na tle wybranych państw europejskich. Analiza ta obejmuje zarówno faktografię istniejącego zasobu mieszkaniowego, jak i poszczególnych elementów tworzących rynek, tj. popytu, podaży i cen. Ponadto rozdział zawiera analizę działalności deweloperskiej na polskim rynku mieszkaniowym w latach 1995–2017 opracowaną na podstawie dostępnych danych statystycznych, a także analizę inwestycji deweloperskich w wybranych miastach Polski przeprowadzoną na koniec 2012 roku. Badanie to miało na celu porównanie sytuacji deweloperów w Polsce na tle ich działalności w innych państwach oraz opracowanie listy czynników mających wpływ na zróżnicowanie aktywności deweloperskiej.

Rozdział trzeci zawiera teoretyczne rozważania na temat czynników determinujących działalność deweloperską. Autorka zaproponowała własną całościową systematyzację tych czynników na podstawie dostępnej literatury przedmiotu dotyczącej rynku nieruchomości, rozwoju przedsiębiorczości, a także publikacji związanych z działalnością deweloperską. Wśród tych czynników wyróżniono makro-, mezo- i mikroczynniki, wyjaśniając zarazem sposób przejawiania się każdego z nich. Istotność zidentyfikowanych i scharakteryzowanych czynników została zdiagnozowana w kolejnych rozdziałach.

W rozdziale czwartym zaprezentowano faktografię statystyczną dotyczącą czynników opisanych w rozdziale trzecim, zarówno tych o charakterze ogólnosystemowym (makro), jak i lokalnych (mezo). Horyzont czasowy analizy obejmuje lata 1995–2018 (tam, gdzie jest to możliwe okres ten został wydłużony do 1990 roku). Analiza faktograficzna mikroczynnika nie była możliwa ze względu na ich istotę – niemierzalny charakter oraz zbyt duży poziom szczegółowości.

Rozdział piąty stanowi istotny element empirycznej części monografii. Zostały w nim zaprezentowane i scharakteryzowane procedury wykorzystane do określenia istotności poszczególnych czynników rozwoju działalności deweloperskiej na polskim rynku mieszkaniowym oraz wyniki wieloetapowej analizy czynników oddziałujących na tę działalność. Uwzględniono w niej przede wszystkim czynniki o charakterze mierzalnym, zarówno te ogólnosystemowe (makro), jak i lokalne (mezo). Część zmiennych niemierzalnych, w tym zmiany prawne, zostały zakodowane, dzięki czemu mogły one być również uwzględnione w omawianym badaniu. Analizie poddane zostały także zagadnienia związane z wpływem lokalizacji na działalność deweloperską. Wyniki badania jakościowego zostały w tym rozdziale

wykorzystane do porównania wypowiedzi tej nielicznej grupy deweloperów, którzy zechcieli wypełnić ankietę, z wynikami analizy ilościowej.

Przygotowując niniejszą monografię, korzystano z wielu krajowych i zagranicznych pozycji literaturowych. Warto podkreślić, że analizowana tematyka ma charakter interdyscyplinarny. Oznaczało to konieczność odwoływania się do pozycji związanych *stricte* z rynkiem nieruchomości i działalnością deweloperską, jak również do źródeł socjologicznych, ekonomicznych, historycznych. Istotnym źródłem informacji były także różnego rodzaju raporty (np. NBP, REAS, Emmerson) i bazy danych, w tym materiały urzędów statystycznych Polski, Czech, Wielkiej Brytanii, Francji oraz Hiszpanii czy też EUROSTAT.

## Rozdział 1

# Deweloper i działalność deweloperska – historia, istota i specyfika

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

Jak wskazują źródła zagraniczne, korzenie rynku nieruchomości sięgają czasów odległych – według Roberta i Ralpha Pisani<sup>1</sup> wręcz antycznych, biblijnych, zaś według Davida Boyda i Ezekieła Chinyio<sup>2</sup> około 400 lat wstecz. I choć słowo „deweloper”, czy pisane jeszcze do niedawna we współczesnej polszczyźnie „developer”<sup>3</sup>, jest stosunkowo nowym zapożyczeniem z języka angielskiego, to zawód ten ma historię równie długą jak rynek nieruchomości. Zakres zadań, odpowiedzialności i ryzyka pierwszych budowniczych-deweloperów był inny niż dzisiaj, jednak nie ulega wątpliwości, że ich korzenie tkwią w kulturze starożytnej.

Ralph i Robert Pisani wskazują, że za pierwszy projekt deweloperski w wielkiej skali (ang. *project development*) można uznać wieżę Babel<sup>4</sup>. Jej budowa nie została ukończona, ponieważ, jak tłumaczy Biblia, była ona ucieleśnieniem ludzkiej pychy oraz niezdrowych dążeń<sup>5</sup>.

Historia rozwoju rynku nieruchomości jest związana z rozwojem starożytnych miast. Rynek nieruchomości dobrze funkcjonował w starożytnym Rzymie za czasów Juliusza Cezara. Bogaci obywatele rzymscy, szukając bezpiecznych kierunków

---

1 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer*, E-Rights/E-Reads Ltd., New York 2001, s. 7.

2 D. Boyd, E. Chinyio, *Understanding the Construction Client*, Blackwell Publishing, Oxford 2006, s. 114.

3 Jeszcze w 2002 roku, w *Nowym Słowniku Języka Polskiego PWN* pod redakcją Elżbiety Sobol widniał zapis „developer” (*Nowy Słownik Języka Polskiego*, (red.) E. Sobol, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002).

4 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer...*, s. 7.

5 *Biblia Tysiąclecia*, Wydawnictwo Pallottinum, Poznań–Warszawa 1990, Księga Rodzaju 11,1–9.

inwestowania, wybierali ziemię. Od tego czasu można mówić o spekulacjach ziemią. Nie można jednak zapominać o tym, że w tym okresie również miały miejsce transakcje budynkami. Wieloletni przyjaciel Cycerona Atticus, który swego czasu inwestował w duże farmy w starożytnej Grecji, był również aktywnie zaangażowany w transakcje kupna i sprzedaży domów w Rzymie. Średnie czynsze w tym mieście były bowiem czterokrotnie wyższe niż w pozostałych częściach Italii. Innymi przykładami starożytnych prekursorów współczesnego dewelopera byli Krassus i Demassipus. Demassipus zbił fortunę, kupując, dzieląc i sprzedając nowo powstałe w ten sposób nieruchomości usytuowane wzdłuż Tybru. Krassus zaś nie inwestował w budowę nowych domów, ale kupował stare, zniszczone przez pożary nieruchomości, wykonywał w nich niezbędne remonty i wynajmował. Już wtedy, we wczesnej działalności deweloperskiej, można było dostrzec związane z nią ryzyko<sup>6</sup>.

Informacji na temat prekursorów współczesnych deweloperów w starożytnej Grecji jest wyjątkowo niewiele. Właściwie wszelkie dzieła starożytnych Greków związane z architekturą zaginęły lub uległy zniszczeniu. Pozostało jedynie bardzo obszerne dzieło rzymskiego architekta Witruwiusza *O architekturze ksiąg dziesięć*<sup>7</sup>. Jego zdaniem architekturę stanowiły nie efekty pracy architekta, lecz jego kunszt i umiejętności, a przede wszystkim wiedza. Wiedza praktyczna z zakresu arytmetyki, optyki, medycyny, muzyki, prawa i historii konieczna była architektowi, aby mógł on wznosić budynki, teoretyczna z kolei dostarczała mu informacji, jak kierować budową. To właśnie od greckiej nazwy kierownika (gr. ἀρχιτέκτων, architekton) pochodzi nazwa tego zawodu. Celem architektona było przede wszystkim stworzenie (zaprojektowanie i wykonanie) budowli trwałej, użytecznej i pięknej, spełniającej sześć istotnych czynników kompozycyjnych. Mianowicie budowle miały być uporządkowane (*ordinatio*), poszczególne elementy budowli powinny być właściwie, czyli w sposób przemyślany i z pomysłem rozmieszczone (*dispositio*), symetryczne, tzn. harmonijne (*symmetria*), eurytmiczne, tzn. miały budzić przyjemne odczucia, nawet jeśli nie były symetryczne (*eurythmia*). Ponadto budowle powinny mieć niaganący wygląd uwzględniający uwarunkowania natury, tradycji i zwyczajów panujących w danym miejscu oraz być ekonomiczne (*distributivo*). Oznacza to, że architekton musiał umieć właściwie i oszczędnie rozporządzać zarówno miejscem, jak i materiałami, jakimi dysponował. Konieczne było zatem kalkulowanie przez niego kosztów<sup>8</sup>. Co ciekawe, już w czasach starożytnych zwracano uwagę na konieczność zabezpieczenia finansowego wykonania inwestycji<sup>9</sup>.

6 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer...*, s. 7–9.

7 Rzymski inżynier-architekt. Żył w I w. p.n.e. Nie wywodził się ze znakomitego rodu, ale otrzymał staranne wykształcenie, które sobie wysoko cenił, czemu dał wyraz w swoim dziele *O architekturze ksiąg dziesięć*. Dziś jest to ważne źródło wiedzy nie tylko dla architektów czy artystów, ale również rzemieślników (Witruwiusz, *O architekturze ksiąg dziesięć*, przeł. K. Kumaniecki, Wydawnictwo Prószyński i S-ka, Warszawa 1999, s. 6–14).

8 W. Tatariewicz, *Historia estetyki*, t. I: *Estetyka starożytna*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław–Warszawa–Kraków 1962, s. 317–333.

9 Witruwiusz, *O architekturze ksiąg dziesięć...*, s. 226.

Wraz z upadkiem Rzymu w V wieku aktywność starożytnych deweloperów została ograniczona ze względu na brak pieniędzy, ataki barbarzyńców oraz ucieczkę ludności do krajów, gdzie ziemia była tańsza<sup>10</sup>.

W X wieku wzrósł nieco poziom bezpieczeństwa, żywności było pod dostatkiem, a handel kwitł. Większość ziem kontrolowana była przez feudałów. Konieczność utrzymania dworów i armii oraz chęć osiągania większych zysków sprawiły, że zaczęli oni przekształcać część ziem rolnych w tereny zurbanizowane – miasta. Feudałowie przyznawali mieszkańcom przywileje: prawa do utrzymywania rynku, bicia monety, noszenia broni, lokalnych sądów. Rozwijające się miasta przyciągały między innymi handlarzy i artystów, którzy płacili czynsze. Panowie ziemscy zarabiali również na działalności pozamiejskiej, np. pobierając opłaty mostowe. W pewnym stopniu ich także można uznawać za prekursorów współczesnego dewelopera. Feudałowie, aby otrzymywać zyski z miast, musieli stwarzać warunki atrakcyjne dla nowych osadników. Czynie to np. poprzez ulgi podatkowe dla osób budujących domy. Szczególnie przedsiębiorczy w tym względzie byli Germanie. Ich panowie, żądni nowych ziem, w XIII wieku najeżdżali słabo zaludnione tereny Europy Wschodniej. Aby zakładać nowe miasta i przyciągać osadników, książęta zatrudniali ludzi zwanych *locatores*. Ich zadaniem było planowanie przestrzenne miast oraz reklamowanie ich. Odpowiadali oni ponadto za transport emigrantów, pomagali przy budowie pierwszych kościołów i innych budynków. W zamian otrzymywali ziemię i udziały w czynszach.

W XIII wieku w wolnych miastach, takich jak Wenecja, Florencja, Bolonia zaczęła rozwijać się kapitalizm<sup>11</sup>, czyli system gospodarczy związany z kapitałem w szerokim tego słowa znaczeniu, tzn. kapitałem intelektualnym, społecznym czy kulturowym. Jednakże to kapitał finansowy odgrywał w nim dominującą rolę<sup>12</sup>. Pod koniec XV wieku miało miejsce kilka wydarzeń, które sprawiły, że kapitalizm ogarnął całą Europę. Należały do nich wynalezienie prasy drukarskiej, udoskonalenia w dziedzinie metalurgii, wykorzystanie wózków kopalnianych, poprawa konstrukcji statków, technik nawigacji itp. Odkrycia geograficzne i inne istotne wydarzenia sprzyjały rozwojowi handlu. Aktywność komercyjna generowała nowy kapitał, dla którego poszukiwano bezpiecznych inwestycji. Grunt wydawał się być naturalnym wyborem dla przedsiębiorców szukających racjonalnego miejsca dla inwestycji, ponieważ, jak powiada stare przysłowie: „Ziemia nie kłamie”. Często lokowano kapitał w winnice, zwłaszcza we Francji i we Włoszech. Poza winnicami, spekulacja gruntem na obszarach pozamiejskich była trudna ze względu na wolno rosnące ceny<sup>13</sup>. Rynek nieruchomości cechuje mała płynność, nie zawsze łatwo odzyskać zainwestowane środki,

10 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer ...*, s. 9–10.

11 *Ibidem*.

12 M. Federowicz, *Różnorodność kapitalizmu. Instytucjonalizm i doświadczenie zmiany ustrojowej po komunizmie*, Wydawnictwo IFIS PAN, Warszawa 2004, s. 27.

13 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer ...*, s. 10–12.



a czasami inwestycja może nawet przynosić straty. Przekonał się o tym właściciel banku Tiepolo Pisani. Jego bank upadł w 1584 roku. Zabezpieczeniem były właśnie nieruchomości, jednak sprzedawano je powoli, a uzyskane wpływy nie pokryły całości zadłużenia. W XVIII wieku wiele osób kupowało ziemię, aby czerpać zyski ze wzrostu cen. Zaczęto nawet drukować podręczniki tłumaczące, w jaki sposób można wzbogacić się na nieruchomościach<sup>14</sup>.

W literaturze polskiej również można znaleźć informacje o sławnych budowniczych, w których można się dopatrywać prekursorów współczesnego dewelopera. Tak np. J. Lipiński przedstawia postać Tylmana z Gameren – twórcy ukończonego w XVII wieku warszawskiego Marywila. W czasach jego świetności kompleks ten składał się z centrum handlowego, hotelu, w którym znajdowała się również część przeznaczona dla rodziny królewskiej, dziedzińca i kaplicy. Tylman zaprojektował przedsięwzięcie i osobiście nadzorował jego wykonanie, a w późniejszych zaś latach zarządzał całością. Kompleks powstał na potrzeby rodziny królewskiej, która, mieszkając w nim, chciała zademonstrować mieszczanom swoją z nimi solidarność. Dodatkowo, ponieważ Marywil znajdował się poza jurysdykcją Magistratu, przeciwnicy wolnego handlu nie mieli wpływu na to, komu wynajmowane były pomieszczenia w centrum handlowym, z których czerpano niemałe dochody. W XVIII wieku Marywil został przebudowany na siedzibę „walnych jarmarków”. Po 120 latach został zburzony, jednak zgodnie z wolą swoich fundatorów i właścicieli, przez cały cykl życia obiekt ten zachowywał swoją wielofunkcyjność<sup>15</sup>.

Wiek XVIII uznawany jest za złotą erę deweloperów. Ich sukces był związany z rozwojem kapitalizmu, miast i ich peryferii, rozwojem technologii oraz zmianami w sposobie myślenia społeczeństw. Rozwój kapitalizmu przejawiał się m.in. w tym, że nie tylko najbogatsi mieli dostęp do ziemi. Ponadto w średniowieczu jedno pomieszczenie zwykle pełniło funkcję salonu, sypialni, kuchni i łazienki. Z upływem czasu poszczególne izby przeznaczane były na różne cele. Deweloperzy stopniowo tworzyli nowe, bardziej obszerne domy, zaczęto wykorzystywać nowe technologie grzewcze – piec zamiast ogniska. Miasta były coraz bardziej zatłoczone, przeludnione, co dawało deweloperom nowe możliwości. Problem polegał na tym, że niezobligowani regulacjami planistycznymi i kodeksami budowy deweloperzy mogli stworzyć wszystko, na co pozwalała im dostępność gruntów i ich zdolność do generowania zysków. Otwarte tereny były wykorzystywane pod budownictwo, a kiedy te przestały być dostępne, deweloperzy zaczęli realizować budownictwo wysokościowe w gęstej zabudowie. W tym czasie zmieniono również technologię budowy. Deweloperzy, chcąc jak najefektywniej zrealizować projekt, decydowali się na użycie drewna zamiast kamienia, ponieważ było ono tańsze, lżejsze i łatwiejsze w obróbce<sup>16</sup>.

14 *Ibidem*, s. 10–12.

15 J. Lipiński, *Deweloper na rynku nieruchomości*, „Nieruchomości C.H.BECK” 2000, nr 2, s. 27–28.

16 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer...*, s. 12–13.

Na początku XIX wieku kupcy stawali się przemysłowcami. Miasta charakteryzował wysoki poziom zanieczyszczeń, kongestia i przeludnienie. Głównymi elementami miast industrialnych były fabryki, kolej i slumsy, a to wszystko wymagało ogromnych terenów pod zabudowę. W takich warunkach właściciele ziemi, ówcześni land deweloperzy, mogli osiągać zyski wyższe niż kiedyś. Był to okres miejskiej improwizacji – popyt był tak wysoki, że nie zwracano uwagi na jakość i styl. Liczyło się to, żeby w ogóle budować. Chaos miast wiktoriańskich zainspirował władze do ekonomicznej, społecznej i prawnej kontroli procesów urbanizacyjnych.

Wiek XIX był również okresem gwałtownego rozkwitu działalności deweloperskiej w Stanach Zjednoczonych, wywołanego rozwojem miast<sup>17</sup>. Sprzyjał temu zarówno napływ ludności, kreując popyt, jak i ideologia wolności wyznawana już w wieku XVIII, a zapisana w Deklaracji Niepodległości oraz Konstytucji Stanów Zjednoczonych.

W XIX wieku w USA każdy chciał posiadać swój dom i swój kawałek ziemi w myśl zasady, jaką wyraził Walt Whitman: „Człowiek nie czuje się dopełniony, dopóki nie posiada domu i ziemi, na której on stoi”. To dawało duże możliwości rozwoju rynku nieruchomości i działalności deweloperskiej. Miasto Nowy Jork, które początkowo było miastem sypialnianym, zostało zniszczone w trakcie wojny secesyjnej, ale szybko się odrodziło. Manhattan zaczął się rozwijać około 1800 roku. Miasto nie miało jednak planów ulic i wzrastało chaotycznie aż do 1811 roku, kiedy to władze przyjęły pierwszy plan urbanistyczny. Zaaprobowane regulacje planistyczne sprzyjały ówczesnym deweloperom, ponieważ dzięki nim ich działalność stała się łatwiejsza. Jednym z pierwszych i najlepszych deweloperów (inwestorów) w USA był John Jacob Astor, który zaczął nabywać ziemię po północnej stronie Chamber Street w 1810 roku, a także w czasie kryzysu w 1837 roku. Na skutek tego w 1840 roku jego majątek szacowany był na około 40 mln \$ i opierał się głównie na nieruchomościach. W XIX wieku nastąpił również rozwój terenów wiejskich, który spowodowany był trzema czynnikami: przekonaniem, że życie w mieście jest niezdrowe, chęcią prywatności oraz rozbudową sieci transportowych. Była to kolejna szansa dla rozwoju działalności deweloperskiej. W ten sposób zaczęły się rozwijać przedmieścia. W 1852 roku Llewellyn S. Haskell, dobrze prosperujący handlowiec farmaceutyczny, zaczął nabywać grunty w West Orange. Jego zamiarem było stworzenie wspólnoty dla bogatych handlowców. Przez cztery lata zgromadził 400 akrów ziemi i zatrudnił znanego planistę Alexandra Jacksona Davisa, aby zaprojektował tę wspólnotę. Christened Llewellyn Park było pierwszym udanym przedmieściem w Ameryce. Nie wszystkie jednak projekty deweloperskie kończyły się sukcesem. Tak np. Garden Park uznano za porażkę, przede wszystkim ze względu na fakt, że wybudowane domy nie były sprzedawane, ale wynajmowane i to jedynie wybranym osobom, po przejściu przez nie ustalonej przez inwestora

17 *Ibidem*.

procedury (kryteria dochodów, religii, rasy itp.). Dużym sukcesem był natomiast projekt Vineland, ufundowany w 1861 roku przez Charlesa Landisa, który jako pierwszy wyciągnął wnioski z błędów popełnionych przez inwestujących w rozwój przedmieść poprzedników. Nabył on odpowiedni grunt, aby rozwinąć takie budownictwo mieszkaniowe, które miałyby służyć mieszkańcom z różnymi możliwościami finansowymi. Landis sporządził dokładny plan rozwoju nie tylko osiedli mieszkaniowych, ale także szkół, kościołów i handlu, czego nie zrobili inni deweloperzy<sup>18</sup>.

Innym przykładem zrealizowanego z powodzeniem w XIX wieku amerykańskiego przedmieścia (dzielnicy mieszkalnej) był usytuowany naprzeciwko Manhattanu, po przeciwnej stronie rzeki – Brooklyn. Deweloper Hezekiah Pierrepont dostrzegł potencjał tkwiący w tej wiosce i zaczął kupować tam ziemię pod budownictwo mieszkaniowe. Jednak istotny rozwój nie mógłby nastąpić, gdyby jego przyjaciel, przemysłowiec Fulton, nie uruchomił promu parowego łączącego obie strony rzeki. W ten sposób Brooklyn, z miasta liczącego w 1820 roku 7 tys. mieszkańców, w 1860 miał ich już 250 tysięcy<sup>19</sup>.

Z upływem czasu szybko rosnące ceny gruntów zurbanizowanych zmusiły deweloperów do poszukiwania sposobów zwiększenia gęstości zabudowy w miastach. Architekt Luis Sullivan w Chicago był pierwszy, który wykorzystał zabudowę wysokościową – drapacze chmur. Masonic Temple wybudowana w 1892 roku miała 21 pięter.

Rozwój rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych i innych krajach świata został zahamowany na skutek wybuchu I wojny światowej i powojennej recesji. W USA rynek nieruchomości ożywił się ponownie na początku lat 20. XX wieku. Spekulacja gruntami kwitła na Florydzie, w Kalifornii i Nowym Jorku. Rozwijało się zarówno budownictwo mieszkaniowe, jak i biurowe. Największymi deweloperami tego okresu byli: Harry Black (Flatiron Building), Ellsworth Shattler (hotele) i Fred French. W 1926 roku rozwój rynku znów jednak uległ zahamowaniu. Krach na giełdzie papierów wartościowych w 1929 roku spowodował utratę funduszy wielu ambitnych projektów i sporo budynków zostało zamkniętych<sup>20</sup>. Ta sytuacja sprawiła, że rząd federalny postanowił przeorganizować system banków oraz rynek papierów wartościowych. Federalne depozyty ubezpieczeniowe miały zwiększyć zaufanie obywateli do instytucji finansowych, a roboty publiczne i projekty infrastrukturalne miały odrodzić rynek nieruchomości<sup>21</sup>.

Jak wynika z dokonanego przeglądu literatury, zawód dewelopera kształtował się przez kilkadziesiąt stuleci – począwszy od budowniczych wieży Babel,

18 *Ibidem*, s. 14–21.

19 *Ibidem*, s. 16–17.

20 Poziom obłożenia w Empire State Building wynosił zaledwie 1/3, przez co zaczęto go nazywać Empty State Building.

21 J. McMahan, *Professional Property Development*, McGraw-Hill, New York 2007, s. 9–13.

którym brakowało wiedzy i umiejętności zarządczych, przez spekulantów oraz inwestorów, którzy dostrzegali, że nieruchomości to dobre, choć mało płynne, zabezpieczenie kapitału oraz źródło dochodów, po projektantów i budowniczych realizujących projekty za cudze pieniądze. Deweloper we współczesnym świecie wydaje się być przedsiębiorcą nastawionym na zysk, co mogłoby sugerować, że jego początki związane są z pojawieniem się kapitalizmu. Tymczasem nie jest to prawda, ponieważ zyski z nieruchomości czerpano już w starożytności. Uwolnienie kapitału i pojawienie się kredytów pozwoliło jedynie zwiększyć możliwości nabywania nieruchomości i spekulacji nimi. Na podstawie przeglądu historycznego dokonanego w tym punkcie można raczej stwierdzić, że rozwój działalności deweloperskiej jest związany z własnością prywatną, wolnym wyborem i otwartym rynkiem, nieograniczonym przez interwencjonizm państwowy, a więc nowożytnym kapitalizmem, który rozwinął się w XIX wieku. Uzasadnionym wydaje się być stwierdzenie, że współczesna działalność deweloperska, choć ma swoje podwaliny w krajach europejskich, wykształciła się w XIX wieku w Stanach Zjednoczonych, gdzie istniały najdogodniejsze do tego warunki gospodarcze, skorelowane z dużą ilością niezasiedlonych terenów. Następnie, jak zostanie to przedstawione w kolejnym punkcie, recepty na sukces amerykańskich deweloperów przenoszono na grunt europejski. Nie ulega wątpliwości, że XIX-wieczny deweloper w USA wiedział, że rynek nieruchomości jest nieodłącznie związany z planowaniem przestrzennym oraz nabywał grunty, na których planował i realizował inwestycje, które następnie sprzedawał lub wynajmował. Wtedy jeszcze – z reguły – realizował on podejmowane przedsięwzięcia za środki własne lub kredyty. Powojenni deweloperzy różnili się już od swoich poprzedników. Do wybuchu II wojny światowej rzadko kupowali ziemię, wytyczali ulice, budowali domy i sprzedawali je potencjalnym nabywcom. Raczej zatrudniali inżynierów, aby ci stworzyli plan inwestycji, nakłaniali rząd, aby wytyczył i zrealizował infrastrukturę techniczną, a następnie sprzedawali tak powstałe nowe nieruchomości kolejnym inwestorom lub innym nabywcom. Powojenny deweloper miał do dyspozycji nowe materiały i narzędzia oraz wsparcie władz<sup>22</sup>. Charakterystyka współczesnego dewelopera i jego przekształceń po II wojnie światowej zostanie zaprezentowana w kolejnym punkcie. Warto jednak podkreślić, że współczesny deweloper powinien znać historię swojego zawodu, ze względu nie tylko na charakter i źródła sukcesu projektów zrealizowanych w przeszłości, ale także dla uniknięcia błędów, jakie popełniali jego poprzednicy. W tabeli 1.1 zostały zestawione podstawowe wnioski wynikające z dokonanej w tym punkcie rekapitulacji faktów historycznych.

---

22 R. Pisani, R. Pisani, *How to Be a Successful Developer...*, s. 24.