Wstęp 9

Rozdział 1. **Deweloper i działalność deweloperska – historia, istota** **i specyfika15**

* 1. Deweloper na przestrzeni wieków – od starożytności do wieku XIX 15
  2. Współczesny deweloper 22
     1. Definicje dewelopera 26
     2. Rodzaje i modele działalności deweloperskiej 32
     3. Segmentacja działalności deweloperskiej 35
     4. Pożądane cechy dewelopera 35
  3. Rodzaje deweloperów. Deweloper a inwestor kapitałowy 37
  4. Struktura procesów deweloperskich oraz inwestycyjno-budowlanych – podobieństwa i różnice 39
  5. Główni uczestnicy procesu deweloperskiego 42

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

* 1. Deweloperski rynek mieszkaniowy w wybranych krajach 49
     1. Francja 49
     2. Hiszpania 52
     3. Czechy 56
     4. Wielka Brytania 59
  2. Charakterystyka rynku mieszkaniowego w Polsce po 1989 roku 63
     1. Zasób mieszkaniowy 64
     2. Popyt i podaż na rynku mieszkaniowym 68
     3. Średni poziom cen nieruchomości mieszkaniowych 75
  3. Inwestycje deweloperskie na polskim rynku mieszkaniowym w latach 1995–2017 79
     1. Problemy metodyczne 79
     2. Rola dewelopera na rynku mieszkaniowym w latach 1995–2017 81
     3. Sytuacja finansowa przedsiębiorstw deweloperskich 88
  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**

* 1. Klasyfikacje czynników rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych i przedsiębiorczości w świetle literatury przedmiotu 108
  2. Propozycja systematyzacji czynników rozwoju działalności deweloperskiej 119
  3. Identyfikacja i charakterystyka determinant działalności deweloperskiej 120
     1. Makroczynniki 120
        1. Czynniki ogólnogospodarcze 120
        2. Czynniki instytucjonalne 123
        3. Czynniki techniczno-technologiczne 128
        4. Czynniki polityczne 130
     2. Mezoczynniki 130
        1. Czynniki ekonomiczne 131
        2. Czynniki społeczno-demograficzne 133
        3. Czynniki administracyjno-prawne 134
        4. Czynniki infrastrukturalne i zasobowe 136
        5. Atrakcyjność miast i lokalizacja działalności deweloperskiej 138
     3. Mikroczynniki 141
        1. Czynniki wynikające ze specyfiki nieruchomości 142
        2. Czynniki wynikające ze specyfiki dewelopera 144

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

* 1. Ewolucja ogólnokrajowych uwarunkowań rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce (makroczynniki) 152
     1. Dynamika rozwoju czynników o charakterze ogólnogospodarczym 152
     2. Prawne podstawy działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w Polsce oraz inne czynniki instytucjonalne 158
     3. Postęp techniczny i technologiczny w budownictwie polskim 161
     4. Sytuacja polityczna Polski i jej sąsiadów w okresie objętym badaniem 163
  2. Analiza porównawcza uwarunkowań lokalnych rozwoju inwestycji deweloperskich w poszczególnych miastach (mezoczynniki) 164
     1. Dynamika rozwoju czynników ekonomicznych w badanych miastach 164
     2. Lokalne zróżnicowanie czynników społeczno-demograficznych 168
     3. Uwarunkowania administracyjno-prawne badanych miast 171
     4. Rozwój infrastrukturalny i zasobowy 175

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

* 1. Podstawowe założenia badawcze 182
     1. Założenia badania socjologicznego 182
     2. Założenia badania statystyczno-ekonometrycznego 188
        1. Założenia i narzędzia analizy makroczynników 189
        2. Założenia analizy mezoczynników 199
        3. Założenia i procedury analizy czynnika lokalizacji 202
  2. Istotność analizowanych czynników dla rozwoju działalności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym 206
     1. Wpływ makroczynników na aktywność deweloperów 206
     2. Oddziaływanie mezoczynników na działalność deweloperską 211
     3. Wpływ czynnika lokalizacji na zróżnicowanie możliwości rozwoju deweloperów 215
     4. Wpływ mikroczynników na zróżnicowanie możliwości rozwoju deweloperów 220

Zakończenie 227

Bibliografia 233

Spis tabel 247

Spis wykresów 249

Spis rysunków 253

Załączniki 255