Dorota Łuczak

e-mail: luczakdorota97@gmail.com

ORCID: 0009-0008-4564-6848

Agata Gałka

e-mail: aagata.gallka@gmail.com

ORCID: 0009-0002-4332-6994

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Działalność deweloperska jako czynnik oddziałujący na rynek nieruchomości i przestrzeń w Polsce

DOI: 10.15611/2023.85.5.07
JEL Classification: R31

Streszczenie: Działalność przedsiębiorstw deweloperskich nie ogranicza się tylko do funkcji typowo wykonawczych, w związku z czym nie można ich określić mianem wyłącznie budowlanych. Pojęcie działalności deweloperskiej nie ma określonej definicji w polskim prawie, zatem obejmuje ona wiele zadań o charakterze marketingowym, finansowym, prawnym czy budowlanym. Firmy deweloperskie są młodymi podmiotami funkcjonującymi na polskim rynku nieruchomości. Bardzo ważnym zagadnieniem jest więc to, czy będą one stałym elementem rynku nieruchomości, czy jednak z powodu różnych barier znikną z niego. Dzieje się tak w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży zrealizowanej inwestycji, przekazaniu obiektu do użytkowania lub jego eksploatacji. Artykuł przedstawia kierunki działalności deweloperskiej w Polsce oraz opisuje, w jaki sposób wpływa ona na otaczającą nas przestrzeń.

Słowa kluczowe: deweloper, działalność deweloperska, rynek nieruchomości, ład przestrzenny, patodeweloperka

1. Wstęp

Dynamika zmian na polskim rynku nieruchomości stawia przed jego uczestnikami nowe wyzwania. Obecnie mamy w Polsce do czynienia z dojrzałym rynkiem mieszkaniowym, którym rządzą twarde ekonomicznie prawa podaży, popytu i ryzyka w prowadzeniu działalności gospodarczej. Polityka zarządzania inwestycjami deweloperskimi nie może być oparta tylko na analizie podstawowego wskaźnika, jakim jest niedobór mieszkań, i na optymizmie wynikającym z szybkiego tempa sprzedaży i maksymalizacji zysku, ale także na kompleksowej analizie napływających z rynku informacji, budowaniu długofalowych strategii działania, a przede wszystkim umiejętnym definiowaniu możliwego i spodziewanego ryzyka. Realizacja projektu deweloperskiego to przecież sieć skomplikowanych zależności o charakterze finansowym, architektonicznym, techniczno-wykonawczym, prawno-administracyjnym, handlowym, związanym z zarządzaniem itd., prowadzących do efektu, jakim jest wykonanie obiektu i jego skuteczna komercjalizacja.

Celem niniejszej pracy jest ukazanie, czym jest rynek nieruchomości, jaką rolę deweloper odgrywa na tym rynku i jak ingeruje w przestrzeń poprzez analizę uwarunkowań prawnych oraz finansowych działalności deweloperskiej.

2. Specyfika rynku nieruchomości

Temat nieruchomości budzi zainteresowanie wielu dyscyplin naukowych, jak budownictwa, rolnictwa, leśnictwa, prawa, finansów, ekonomii i geodezji. Jednakże problematyka ta w obszarze ekonomii plasuje się na szczególnym miejscu ze względu na rolę, jaką odgrywają nieruchomości będące elementem dorobku narodowego z rynkowego punktu widzenia oraz ze względu na ich cechy jako produktu czy przedmiotu inwestycji. Inwestowanie w nieruchomości jest opłacalne, ponieważ z czasem generuje dochód. Warto również wspomnieć, że w ostatnich latach zauważono znaczący rozwój rynku nieruchomości w gospodarce. Należy przy tym nadmienić, że jednocześnie z inwestowaniem w nieruchomości powiązane jest ryzyko. Uwarunkowaniami, od których jest zależne powodzenie inwestycji są, m.in. decyzje polityczne, zjawiska o charakterze losowym, bieżący stan gospodarki i rynku nieruchomości, jak i eksploatacja budynków oraz rozwiązania podłoża technicznego. Ponadto zmiany, jakie mają miejsce w gospodarce, niezwykle mocno oddziałują na rynek nieruchomości, m.in. poprzez ryzyko inwestowania, wielkość i równomierność popytu czy zużycie budynków budowlanych (Łabanowski, 2013).

Zagadnienie rynku nieruchomości jest pojęciem niezwykle szerokim, które obejmuje nie tylko stosunki wymiany, ale także chęć uczestnictwa w zachodzących na tym rynku transakcjach. Rynek nieruchomości stanowi zbiór czynności dokonujących się pomiędzy użytkownikami rynku tworzącymi podaż i popyt na nieruchomości. Popyt jest uwarunkowany chęcią posiadania nieruchomości oraz kreowany jest przez inwestorów, którzy poszukują aktywów pod inwestycje. Z kolei podaż obecna jest determinowana przez liczbę aktualnie dostępnych do zagospodarowania bądź nabycia nieruchomości lub nieruchomości w budowie, które mają dopiero powstać. Zatem na rynku nieruchomości dochodzi do stosunków wymiany pomiędzy podmiotami tego rynku, tzn. najem, kupno, sprzedaż lub dzierżawa określonej nieruchomości (Wiśniewska, 2011).

Warto zatem nadmienić, że rynek nieruchomości jest jednoznaczny ze stosunkami wymiany, a pojęcie rynku nieruchomości jest klasyfikowane do sektora nieruchomości, który z kolei jest podzielony na subrynki. Rynek nieruchomości z uwagi na swój złożony charakter odznacza się swoistego rodzaju specyfiką, która przejawia się w takich aspektach, jak:

- transakcje wymiany oprócz prawa własności i współwłasności odnoszą się także do praw tyczących się użytkowania nieruchomości;
- relacje zachodzące między uczestnikami rynku obejmują również stosunki, które nie posiadają formy rynkowej, a więc wychodzą poza relacje wymiany, a jeśli

chodzi o prawa do korzystania z nieruchomości można zaklasyfikować do nich eksmisję, darowiznę i wywłaszczenie;
- występowanie deformacji we wzajemnym oddziaływaniu podaży, ceny i popytu poprzez ograniczony zasięg mechanizmu rynkowego, co może być następstwem takich czynników, jak: interwencjonizm państwowy, mała elastyczność i przejrzystość popytu i podaży, naturalna sztywność podaży w krótkim czasie;
- deformacja w oddziaływaniu popytu, ceny i podaży, będąca jednym z głównych elementów przyczyniających się do występowania braku równowagi na rynkach nieruchomości;
- zniekształcone relacje zachodzące między uczestnikami rynku nieruchomości, spowodowane instytucjonalnym charakterem tego rodzaju rynku (Kucharska-Stasiak, 2005).

Dodatkowo funkcjonowanie rynku nieruchomości jest uzależnione od pewnych cech, stwarzających swoistego rodzaju ramy, które go ograniczają. Ponadto specyficzny charakter tych cech rynku nieruchomości, na którym obecne są różne grupy podmiotów, sprawia, że odznacza się wyjątkowymi właściwościami, będącymi wartością unikalną tylko dla niego. Rynek nieruchomości to także rodzaj procesu, w którym zarówno strona kupująca, jak i sprzedająca dokonują wymiany praw do nieruchomości na ściśle ustalonych warunkach. Niezwykle ważnym aspektem tego procesu jest konkurencja skupiająca się na prezentacji najbardziej korzystnych ofert pod kątem ceny i jakości, które w wysokim stopniu wpływają na decyzję o zawarciu bądź nie transakcji. Warto również wspomnieć, że niezwykle istotny element stanowią uczestnicy rynku nieruchomości, którzy są w stanie oddziaływać na ilość dokonywanych transakcji (Piasecki i Marjański, 2014).

Specyfiki rynku nieruchomości można dopatrywać się choćby w cechach nieruchomości, które są ich źródłem. Do cech nieruchomości można zaklasyfikować, m.in. niezmienność lokalizacji, różnorodność i znaczącą kapitałochłonność. Natomiast standardowo spośród cech nieruchomości wyodrębnić można:
- niejednolitość,
- niedoskonałość,
- małą efektywność cenową popytu i podaży,
- lokalny charakter rynku,
- małą efektywność rynku,
- interwencjonizm państwowy,
- wymóg fachowej obsługi na rynku nieruchomości,
- niską płynność (Kucharska-Stasiak i in., 2012).

3. Miejsce dewelopera na rynku nieruchomości

Rozwój rynku nieruchomości doprowadził do wykształcenia się sześciu głównych podmiotów:
- inwestorów,
- kredytodawców,

- deweloperów,
- najemców i dzierżawców,
- pośredników,
- obsługi technicznej rynku (Kucharska-Stasiak, 2005).

Określenie ,,deweloper" pochodzi od angielskiego słowa *develope* i oznacza „rozwijać się". W polskim języku funkcjonuje od kilkunastu lat, a znalezienie polskiego odpowiednika tego terminu nie przyniosło rezultatu poza wersją spolszczoną „deweloper" (Kania, 2012).

Konkretna definicja dewelopera określona jest przez prawo w przepisach Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nazywanej inaczej ustawą deweloperską. Powstała ona po to, by chronić najemców i nabywców nieruchomości na rynku pierwotnym.

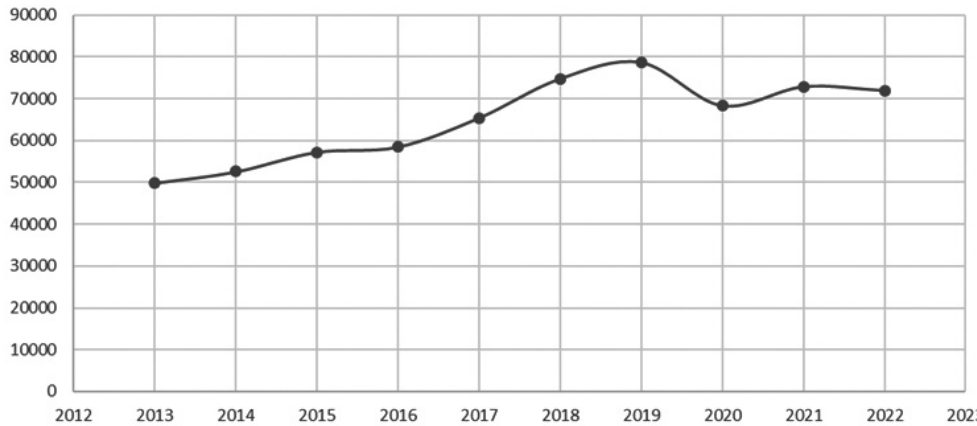
W artykule 1 „ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość" (Ustawa z dnia 16 września 2011).

Prawo mówi, że deweloper to przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1. Zajmuje się on realizacją inwestycji budowlanych. Jest to inwestor, którym może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna. Buduje nieruchomości, choć nie zawsze mieszkalne. Na rynku działać mogą bowiem tacy deweloperzy, którzy stawiają biurowce, obiekty handlowe czy przemysłowe. Co ważne, deweloper nie buduje domów czy biur dla siebie, ale robi to z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Zakres działalności firm deweloperskich obejmuje również bezpośrednie wykonawstwo projektów deweloperskich, które klasyfikowane są jako usługi budowlane, dlatego firmy deweloperskie są zarówno przedsiębiorstwami branży budowlanej, jak i firmami świadczącymi usługi zarządzania projektami deweloperskimi, w tym usługami zarządzania nieruchomościami. Można zatem przyjąć, że branża budowlana stanowi bezpośrednie otoczenie firm deweloperskich i na niej koncentruje się badanie podstawowych trendów rynkowych, jak produkcja budowlano-montażowa, efekty inwestycji mieszkaniowych czy liczba podmiotów tego sektora, oraz dokonuje się analizy perspektyw rozwojowych branży (Tarczyńska-Łuniewska i Foryś, 2015).

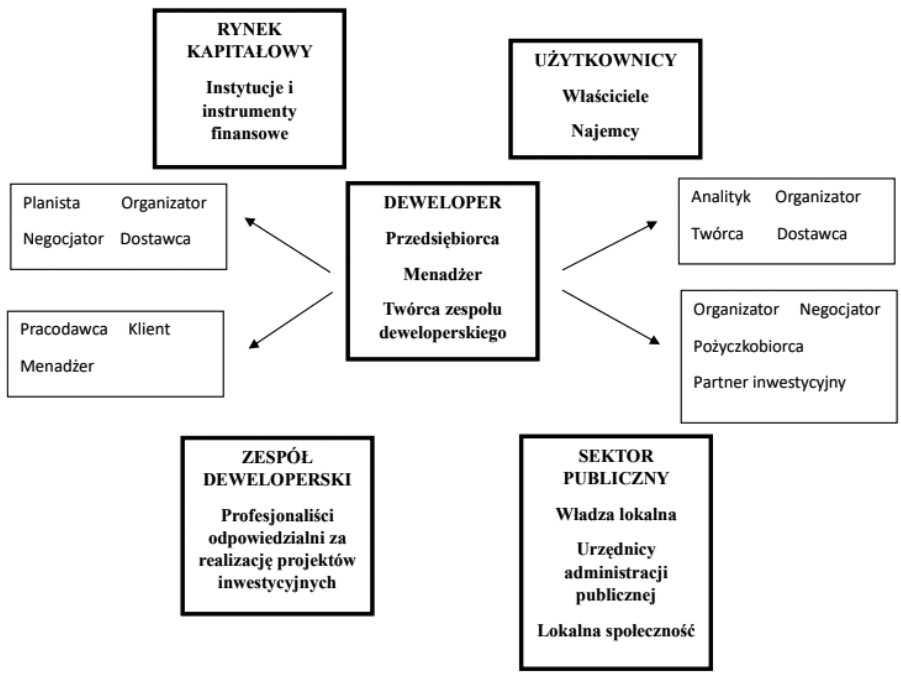
Liczba podmiotów budowlanych w Polsce w latach 2013-2022 systematycznie wzrasta w ujęciu rok do roku (zob. rys. 1), przy czym dynamika wzrostu zależna jest od sytuacji gospodarczej w kraju, jak również od struktury zatrudniania w podmiotach tej branży. Znaczny wzrost nowo zarejestrowanych podmiotów budowalnych

widoczny jest do roku 2019. Spadek rozpoczyna się w roku 2020, kiedy ma miejsce kryzys gospodarczy spowodowany pandemią COVID-19.



Rys. 1. Dynamika liczby podmiotów budowlanych w Polsce w latach 2013-2022 (dane w tys.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z 2023 r.



Rys. 2. Role dewelopera z wyróżnieniem obszarów branży deweloperskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Miles i in., 2015, s. 10).

Współczesny deweloper jest inicjatorem całego procesu przekształceń nieruchomości, stąd do jego zadań należy:

- stworzenie pomysłu przekształcenia nieruchomości, zdefiniowanie projektowego przedsięwzięcia, ocena rynkowa i finansowa, określenie strategii postępowania i plan realizacji, organizacja i nadzór całości zamysłu;
- zaprojektowanie i zbudowanie obiektów wraz z uzyskaniem wszelakich wymaganych pozwoleń;
- finansowanie całego przedsięwzięcia poprzez wykonanie studiów wykonalności, zidentyfikowanie źródeł finansowania i pozyskanie środków oraz kontrola finansowa wszystkich faz realizacji przedsięwzięcia;
- stworzenie odpowiedniego otoczenia ekonomiczno-społecznego, pozyskanie zaplanowanej grupy użytkowników, prowadzenie strategii marketingowej;
- utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie (Kania, 2012).

Deweloperzy pełnią kluczową funkcję w określaniu potencjału społeczno-ekonomicznego miast poprzez lokowanie swoich działalności tam, gdzie jest duży potencjał wzrostowy, który przełoży się na zakup mieszkań bądź powierzchni komercyjnych. Ponadto deweloperzy są uczestnikami rynku nieruchomości, kształtują zabudowę przestrzeni, wpływają na gospodarkę regionu oraz wytyczają sposoby inwestowania. Z jednej strony reprezentują oni stronę popytową, kupując lokalizacje pod projekty, a z drugiej są przedstawicielami strony podażowej, dostarczając powierzchnie mieszkaniowe lub komercyjne na sprzedaż i wynajem (Kania, 2012) (zob. rys. 2).

4. Inwestycje deweloperskie oraz ich wpływ na rozwój rynku nieruchomości

W ujęciu ekonomicznym inwestycja stanowi określony nakład gospodarczy, jaki musi zostać poniesiony na utrzymanie na tym samym poziomie, stworzenie lub powiększenie kapitału. Z kolei w powszechnym rozumieniu inwestycja jest postrzegana jako ściśle sprecyzowane, pewne działania, których podmiot jest w stanie się wyrzec i ryzykować, aby w przyszłości odnieść na dany moment jeszcze niepewny sukces. Podobnie jak rynek nieruchomości mieszkaniowych inwestycje dzielą się na rodzaje i posiadają określone cechy. Ze względu na czas realizacji można wyodrębnić inwestycje długoterminowe, które trwają ponad rok oraz inwestycje krótkoterminowe, których realizacja nie przekracza roku. Do cech, jakie można przypisać inwestycjom, zaliczane jest ryzyko ich realizacji, zainwestowane nakłady mające pomóc w realizacji danej inwestycji, czas jej realizacji oraz przewidywane potencjalne korzyści.

W ostatnich latach jedną z najbardziej popularnych form inwestowania jest lokowanie kapitału w mieszkania, co w znaczący sposób wpływa na rozwój rynku nieruchomości. Jednakże zanim deweloperzy podejmą się jakiejkolwiek inwestycji, muszą dokonać jej rzetelnej analizy zarówno pod kątem społecznym, jak i ekonomicznym oraz technicznym. Dodatkowo istnieje szereg czynników, które wpływają

na ostateczną decyzję dotyczącą realizacji inwestycji w określonym mieście. Jednymi z głównych czynników są koszty, jakie należy ponieść na budowę, rozmiar i ukształtowanie terenu, wielkość i rodzaj zamierzonego do wybudowania obiektu, lokalizacja, kategoria i gęstość zabudowy oraz odpowiedź na potrzeby lokalnego rynku mieszkaniowego. Warto jednak wspomnieć, że w obecnym czasie dokonywanie jakichkolwiek przedsięwzięć związanych z rynkiem mieszkaniowym jest pełne ryzyka i komplikacji (Łabanowski, 2013).

W rynku nieruchomości mieszkaniowych wyodrębnia się pośrednie oraz bezpośrednie inwestycje. Pierwsze z nich są postrzegane jako nabycie udziałów w spółkach zajmujących się inwestowaniem w nieruchomości. Natomiast drugie tyczą się zakupu lub realizacji w określonym procesie o charakterze inwestycyjnym. Biorąc pod uwagę bezpośrednie inwestycje w nieruchomości, należy wyszczególnić podmioty gospodarcze z sektora publicznego, prywatnego, jak i osoby fizyczne. Warto również nadmienić, że do jednego z typów inwestycji bezpośrednich zalicza się właśnie inwestycję deweloperską, należącą do specyficznych form, które są uzasadnione cechami wynikającymi ze skomplikowanego charakteru tego przedsięwzięcia. Inwestycja deweloperska posiada unikalny charakter ze względu na brak powtarzalności lokalizacji nieruchomości gruntowych, bowiem kilka nie może powstać w tym samym miejscu, a co za tym idzie, do dyspozycji jest niezwykle szeroki wybór rozwiązań i możliwości inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotem inwestycji deweloperskich jest nieruchomość, inwestycja taka wymaga niezwykle dużych nakładów finansowych, których w dużej mierze nie jest w stanie pokryć tylko jeden inwestor, dlatego też finansowanie takich inwestycji odbywa się z pomocą kapitału obcego. Ponadto inwestycje deweloperskie są przedsięwzięciami posiadającymi dosyć znacząco wydłużony okres użytkowania, jeśli chodzi o obiekty komercyjne do najmu, co oznacza pozyskiwanie środków finansowych z opłat czynszowych przez długi czas, ale jednocześnie wymaga również ponoszenia środków finansowych na konieczne remonty i przebudowy (Gostkowska-Drzewicka, 2007).

Reasumując, inwestycja deweloperska to wyjątkowy rodzaj lokowania kapitału. Niezwykle ważnym aspektem jest umiejętne połączenie kilku czynników, które w końcowym efekcie mają w sposób korzystny wpłynąć na powodzenie tejże inwestycji. Do czynników tych zaliczamy: lokalizację, poziom kreatywności określonej inwestycji i umiejętne ulokowanie kapitału. Wymienione elementy są konieczne do zaistnienia inwestycji deweloperskiej, a ich połączenie ma pozwolić na stałe i długotrwałe osiąganie dochodów. Takie, a nie inne podejście do inwestycji deweloperskiej ma za zadanie podnieść realną wartość terenu dzięki jego nowej odsłonie, która pozwoli na poszerzenie wachlarza pełnionych funkcji na tym obszarze.

5. Działalność deweloperska a ingerencja w przestrzeń

Obserwując zmiany zachodzące w zagospodarowaniu terenów, można zauważyć, że duży udział w tych przemianach wynika z działalności deweloperskiej, która w długim okresie wymusza znaczące przeobrażenia gruntów. Deweloperzy potrafią dostrzec funkcję, jaką powinna pełnić przestrzeń, u podstaw ich działalności bowiem leży umiejętność twórczego kształtowania przestrzeni (Kucharska-Stasiak, 2005).

Realizacja projektów inwestycyjnych jest procesem długotrwałym i złożonym. Inwestowanie to wszelkie wydatkowanie środków finansowych celem uzyskania korzyści. Zysk i strata to najprostsze miary i wskaźniki opłacalności inwestycji. W przypadku decyzji inwestycyjnych istotny jest nie tylko sam potencjalny zysk, ale również ryzyko, na jakie narażony jest zainwestowany kapitał. Realizacja inwestycji budowlanych może prowadzić do powstania różnych obiektów i infrastruktury w zależności od celu inwestycji. Przykładami są:

- budynki mieszkalne – inwestycje budowlane często prowadzą do powstania nowych budynków mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla różnych grup społecznych, takich jak studenci, rodziny czy osoby starsze;
- biurowce – inwestycje budowlane mogą prowadzić do powstania biurowców, w których mieszczą się różne firmy i przedsiębiorstwa, zlokalizowanych w centralnych częściach miast lub w dzielnicach biznesowych;
- obiekty użyteczności publicznej – inwestycje budowlane mogą być również skierowane na budowę obiektów użyteczności publicznej, takich jak szpitale, szkoły, muzea, teatry czy stadiony sportowe.

Ostatecznie, rodzaj obiektów i infrastruktury, które powstają z realizacji inwestycji budowlanych, zależy od celu inwestycji i potrzeb społecznych oraz gospodarczych w danym regionie.

Deweloperzy prześcigają się w wymyślaniu kolejnych rozwiązań, by zbudować jak najwięcej na małej powierzchni. Całe zjawisko nazywane jest ironicznie patodeweloperką. Wszystko to możliwe jest przez rozmaite luki w prawie. Patodeweloperka wynika z patoprawa, które powoduje, że przedsiębiorcy, wśród nich deweloperzy, mogą zgodnie z prawem robić mieszkania bardzo niskiej jakości i w żaden sposób niepowiązane z otoczeniem, niespełniające nawet minimalnych wymagań. Są to inwestycje, które charakteryzuje dysfunkcjonalność, brak poszanowania standardów budowlanych i norm, które zostały ustalone i powinny być przestrzegane.

Co zatem napędza rynek inwestycji nieprzemyślanych? Na pierwszym miejscu niewątpliwie powinny znaleźć się kwestie finansowe. Oczywiste jest, że mniejsze metraże są tańsze i są szybciej wyprzedawane, a te mniejsze niż przewidywana norma, mogą nawet być w zasięgu finansowym osób, które nie byłyby w stanie kupić mieszkania z rynku deweloperskiego. Podobnie jest z mieszkaniami, które poza niewielką powierzchnią są niefunkcjonalne. Deweloperzy nie tylko realizują nowe inwestycje, coraz częściej podejmują się także rewitalizacji istniejących już budyn-

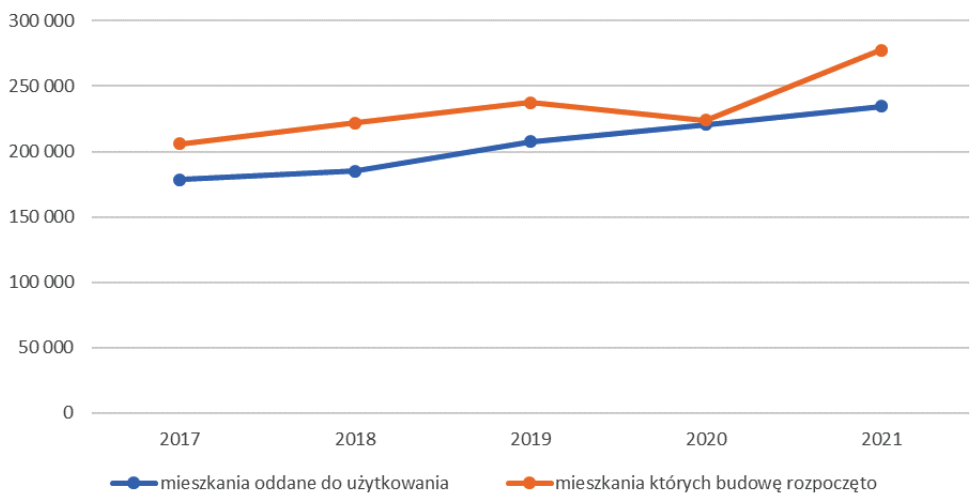
ków. Przywracają im dawną funkcjonalność, przez co poprawiają nie tylko wizualny odbiór pobliskiej okolicy, ale i zwiększają zasób mieszkaniowy.

Deweloperzy odgrywają znaczną rolę w procesie rewitalizacji. Jako podmioty skupiające się na inwestycjach obarczonych często wyższym ryzykiem, obejmujących zmiany funkcji nieruchomości, które mogą przynieść potencjalnie wysoki zwrot z inwestycji, przyciągają na odnawiany obszar inwestorów zainteresowanych podjęciem takiego ryzyka i uzyskaniem potencjalnie wyższych stóp zwrotu.

Wśród motywów, którymi kierują się podmioty prywatne przy podejmowaniu decyzji o zaangażowaniu się w inwestycje na obszarach objętych procesem rewitalizacji, wyróżniamy:

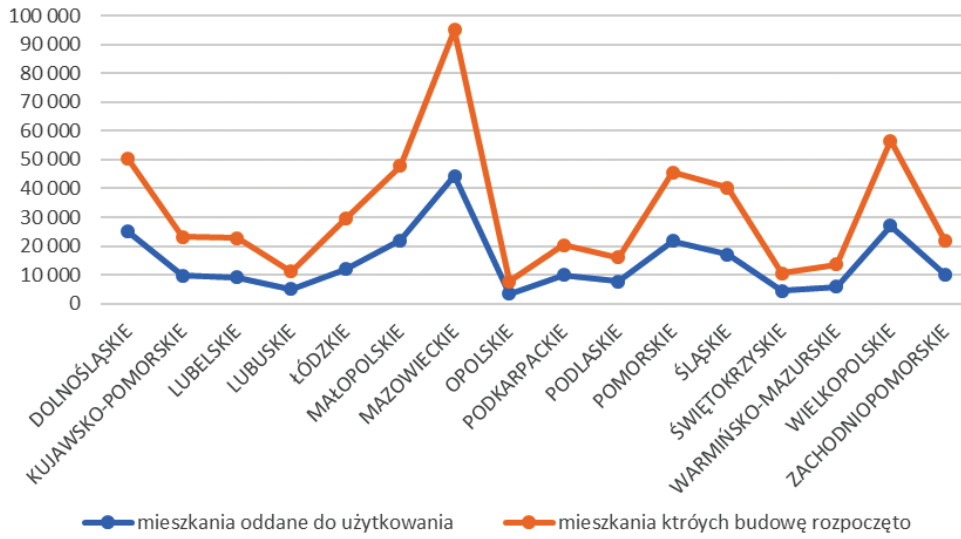
- oczekiwany zwrot z inwestycji,
- dywersyfikację,
- nowe możliwości rozwojowe,
- społeczną odpowiedzialność biznesu i związek ze społecznością lokalną poprzez polepszenie sytuacji rynkowej regionu,
- zwiększenie kwalifikacji zawodowych mieszkańców, ich mobilności na rynku pracy i finansowanie szkoleń.

Poprzez rozwój kwalifikacji społeczności lokalnej przedsiębiorstwo zapewnia sobie stabilny dopływ wykwalifikowanych pracowników i kształtuje swój pozytywny wizerunek oraz reputację (Olbińska, 2013).



Rys. 3. Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego w latach 2017-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Rys. 4. Ruch budowlany w obszarze budownictwa mieszkaniowego według województw w 2022 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

6. Zakończenie

Podjęcie działalności deweloperskiej na rynku nieruchomości wymaga od danej firmy znacznej wiedzy i umiejętności w zakresie organizacji procesu inwestycyjnego, koordynacji prac, profesjonalnego przygotowania i prezentacji ofert, stworzenia klarownych warunków czy zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Firmy starają się oferować nabywcy coraz wyższe jakościowo produkty, stosując sprawdzoną technologię i wysokiej klasy materiały konstrukcyjne oraz wykończeniowe. Jednakże specyfika branży wymaga podejmowania od deweloperów działań, których celem jest minimalizacja negatywnego wpływu utrudnień na przebieg procesu inwestycyjnego, ukończenie inwestycji w terminie oraz powodzenie przedsięwzięcia.

Literatura

Gostkowska-Drzewicka, M. (2007). Istota działalności deweloperskiej w literaturze przedmiotu. *Problemy Rozwoju Miast*, *4*(4).

Kania, K. (2012). *Determinanty działalności land deweloperskiej w Polsce* (Rozprawa doktorska). Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie.

Kucharska-Stasiak, E. (2005). *Nieruchomości a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

Kucharska-Stasiak, E. (2005). *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne.* Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

Kucharska-Stasiak, E., Załęczna, M. i Żelazowski, K. (2012). *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości.* Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
Łabanowski, J. (2013). *Rozprawy Naukowe i Zawodowe Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Elblągu.* Wydawnictwo Państwowej Wyższej Szkoły w Elblągu.
Miles, M. (2015). *Real Estate Development – 5th Edition*.
Olbińska, K. (2013). *Zaangażowanie sektora prywatnego w projekty rewitalizacyjne*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
Piasecki, B. i Marjański, A. (2014). *Firmy rodzinne – współczesne nurty badań i praktyki zarządzania, 7*(2), 9-19. Wydawnictwo Społecznej Akademii Nauk.
Tarczyńska-Łuniewska, M. i Foryś, I. (2015). Analiza kondycji ekonomiczno-finansowej spółek deweloperskich w okresie dekoniunktury na rynku nieruchomości. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*. https://doi.org/ 10.18276/frfu.2015.75-38
Ustawa z dnia 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377)
Wiśniewska, M. A. (2011). *Inwestowanie w nieruchomości na rynkach międzynarodowych.* Wydawnictwo Naukowe PWN.

Development Activity as a Factor Affecting the Real Estate Market and Space in Poland

Abstract: The activity of real estate development companies is not limited to typical executive functions, therefore they cannot be described as only construction. The concept of development activity has no specific definition in Polish law. Developer activity includes many tasks: marketing, financial, legal and construction. Development companies are young entities operating in the Polish real estate market. Therefore, a very important issue is whether they will become a permanent element of the real estate market or whether they will disappear from the market due to various barriers. Development activity is closed in several phases: pre-implementation and implementation. This is the case when a decision is made to sell the completed investment, hand over the facility for use or operate it. The article presents the directions of development activity in Poland. It also describes how development activity affects the space around us.

Keywords: developer, development activity, real estate market, spatial order