

DETERMINANTY DZIAŁALNOŚCI LAND DEWELOPERSKIEJ W POLSCE



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE

Autor: mgr Katarzyna Kania
KATEDRA EKONOMIKI NIERUCHOMOŚCI I PROCESU INWESTYCYJNEGO
kaniak@uek.krakow.pl
Opiekun naukowy: Prof. dr hab. Stanisław Belniak

1. WPROWADZENIE

Działalność land deweloperska rozumiana jest jako szczególna forma działalności inwestycyjnej skierowana na rozwój/przekształcenie gruntu, który będzie wykorzystany w danym celu budowlanym w przyszłości. Założeniem tego podejścia jest możliwość prowadzenia działalności land deweloperskiej nie tylko na gruntach rolnych, ale też na gruntach poprzemysłowych, zdewastowanych i zdegradowanych oraz traktowanych jako nieużytki.

2. CELE BADAŃ

Identyfikacja specyfiki działalności land deweloperskiej w Polsce i określenie czynników, które determinują sposób, formę i przebieg czynności związanych z przystosowaniem gruntu do zabudowy przez deweloperów. Ocena możliwości powstawania i rozwoju firm zajmujących się przygotowaniem gruntów w Polsce.

3. DANE



4. METODOLOGIA

I etap: analiza projektów deweloperskich w celu klasyfikacji przedsięwzięć w zakresie gruntów uzyskane ze stron internetowych firm wchodzących w skład WIG-u deweloperów/ankieta uzupełniająca

II etap: szczegółowa analiza wybranych przypadków zrealizowanych projektów deweloperskich.

Wykorzystywane metody:

analiza przypadków (case studies) - pozwalająca na określenie specyfiki i sposobów wykonywania działalności land deweloperskich oraz wskazanie czynników ryzyka na podstawie uzyskanych informacji w zakresie wybranych projektów inwestycyjnych

analiza wzorca (benchmarking) - mająca na celu wytypowanie wzorcowego podmiotu w zakresie działalności land deweloperskiej, który posłuży do określenia jak najlepszych rozwiązań stosowanych w projektach land deweloperskich

5. NAJWAŻNIEJSZE WYNIKI

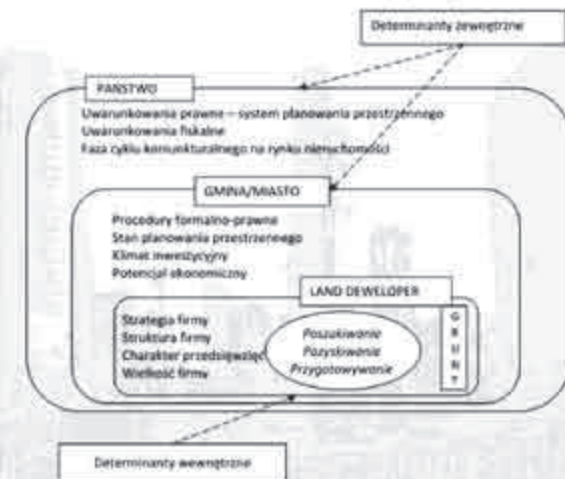
Kryteria klasyfikacji przedsięwzięć land deweloperskich

- ze względu na udział finansowy land dewelopera (zakup gruntu, przygotowanie gruntu dla inwestora)
- ze względu na rodzaj gruntu (rolny, przemysłowy, zabudowany, zdewastowany, nieużytek)
- ze względu na wielkość gruntu (do 2ha, do 10ha, 100ha, pow. 100ha)
- ze względu na lokalizację (tereny miejskie, podmiejskie)



Źródło: opracowanie własne na podstawie firm wchodzących w skład WIG deweloperzy

Uwarunkowania działalności land deweloperskiej w Polsce



6. WNIOSKI

Działalność land deweloperska będzie najbardziej pożądana przy wielkoskalarnych projektach urbanistycznych, dla gruntów, które mają skomplikowaną sytuację prawną i wymagają przeprowadzenia wielu czynności o charakterze fizycznym, które pozwolą na przystosowanie ich do zabudowy. Przemiany zachodzące na rynku nieruchomości wymuszają na deweloperach profesjonalizację ich działalności polegającą między innymi na racjonalnym wykorzystaniu zasobów gruntowych a nie na przypadkowości często związanej z wykorzystaniem gruntów w sposób intuicyjny. Wydaje się to szczególnie ważnym argumentem przy zapobieganiu nadmiernemu rozrostowi terytorialnemu miast (z ang. urban spraw) i przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.