

**Ilisio Manuel de Jesus, Anna
Monika Winiarska**

**Analiza działalności firm
deweloperskich funkcjonujących w
Olsztynie**

Ekonomiczne Problemy Usług nr 48, 263-271

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

ILISIO MANUEL DE JESUS

ANNA MONIKA WINIARSKA

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FIRM DEWELOPERSKICH FUNKCJONUJĄCYCH W OLSZTYNIE

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości w Polsce jest rynkiem intensywnie rozwijającym się, lecz odbiegającym jeszcze pod wieloma względami od rynków większości państw członkowskich Unii Europejskiej. Wraz z rozwojem gospodarki wolnorynkowej system gospodarczy Polski przeszedł wiele zmian w zakresie ustawodawczym, jak również i ekonomicznym. Miało to bezpośrednie odzwierciedlenie także na rynku nieruchomości. Powstało zapotrzebowanie na zawody wykonywane przez osoby prowadzące działalność gospodarczą w sektorze nieruchomości. Był to okres, kiedy powstały biura obrotu i pośrednictwa nieruchomościami, a także firmy deweloperskie.

Pierwsze polskie przedsiębiorstwa deweloperskie powstały z przekształcenia przedsiębiorstw budowlanych, mających doświadczenie w realizacji inwestycji funkcyjnych wcześniej jako przedsiębiorstwa państwowe lub przez łączenie mniejszych, ale wzajemnie uzupełniających swoje działalności firm, np. przedsiębiorstw budowlanych z agencjami obrotu nieruchomościami.

W późniejszym czasie działalność deweloperska była podejmowana przez osoby o niewielkim doświadczeniu, a także przez podmioty niemające jakiegokolwiek wiedzy o prowadzeniu działalności budowlanej. W połączeniu ze skromnym kapitałem i nieefektywnymi decyzjami inwestycyjnymi szybko znalazło to odzwierciedlenie w słabych wynikach finansowych przedsiębiorstw. Konsekwencją takich decyzji było pojawienie się poważnych trudności, jak również upadek wielu przedsiębiorstw budowlanych, a co za tym idzie także niezadowolone klientów.

Deweloper jest to osoba, która koordynuje całość procesu inwestycyjnego, doprowadzając w ten sposób do efektu końcowego, jakim jest powstanie nowej formy zagospodarowania terenu¹. Deweloper jako osoba fizyczna lub prawna inicjuje, propaguje, rozpoczyna oraz prowadzi realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego. Jest jednocześnie wizjonerem, który potrafi dostrzec tkwiący w przestrzeni potencjał².

Zadaniem dewelopera jest organizacja i wykonanie całych projektów inwestycyjnych, począwszy od pozyskania i nabycia prawa do gruntu poprzez budowę oraz ostateczną sprzedaż, a czasem także kontynuację utrzymania terenu. Działalność dewelopera obejmuje również działania związane z renowacją istniejących budynków, ponownym ich zasiedleniem, a także sprzedażą ulepszonych budynków. Potocznie deweloper jest najczęściej kojarzony z firmą budującą mieszkania na sprzedaż³.

1. Cel, zakres i metodyka badań

Celem opracowania jest przedstawienie działalności firm deweloperskich oferujących swoje mieszkania na rynku nieruchomości w Olsztynie do połowy 2008 r. Celem dodatkowym jest analiza preferencji klientów zainteresowanych nabyciem mieszkania w celu sprawdzenia, czy dana firma stara się dostosować swoje oferty do potrzeb klientów.

Zakres przestrzenny badań obejmuje pierwotny rynek nieruchomości w Olsztynie. Zakres czasowy obejmuje inwestycje realizowane przez firmy w ciągu 12 miesięcy. Badanie ankietowe przeprowadzone zostało w ciągu dwóch tygodni od 25.02.2008 r. do 10.03.2008 r. Kwestionariusz ankietowy zawierał pytania z zakresu kierunku rozwoju budownictwa mieszkaniowego firm deweloperskich, jak również preferencji klientów zainteresowanych nabyciem mieszkania. Ze względu na zakres kompetencji związanych z zajmowanym stanowiskiem kwestionariusz ankietowy został skierowany do właścicieli firm deweloperskich lub kierowników działu sprzedaży. W pracy posłużono się także metodą analizy dokumentów. Dzięki niej przedstawiono charakterystykę miasta oraz zestawiono informacje o firmach deweloperskich świadczących swoje usługi na rynku mieszkaniowym w Olsztynie.

Przedmiotem badań są wszystkie firmy prowadzące działalność deweloperską na olsztyńskim rynku nieruchomości. Materiałami wtórnymi wykorzystanymi w badaniu były: informacje uzyskane z „Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyna na lata 2006–2013”, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna”, „Zintegrowanego Programu Rozwoju Transportu Publicznego w Olsztynie na lata 2004–2013”, dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego w Olsztynie oraz materiały archiwalne z firm deweloperskich. Na postawie łącznej liczby wybudowanych przez firmy mieszkań na terenie Olsztyna porównano efekty dotychczasowej działalności deweloperskiej.

¹ K. Kirejczyk, J. Łaszek, *Vademecum dewelopera*. Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków, 1997, s. 104.

² E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, PWN. Warszawa 2006, s. 229.

³ D. Trojanowski, *Kim jest deweloper?*, cz. II. C. H. Beck. Warszawa 2004, s. 34.

Najdłuższym stażem może poszczycić się Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane (WPB) – 11 lat, Przedsiębiorstwo Budowlane „ARBET” – 9 lat oraz Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane (IPB) – 9 lat. Najkrócej na rynku mieszkaniowym w Olsztynie funkcjonuje EXIT Developments – 3 lata a także POLNORD – 2 lata. Niewątpliwie największym obszarem działalności w zakresie dewelopingu wyróżnia się POLNORD. W Polsce zasięgiem działania firmy objęte jest pięć województw (zachodniopomorskie, pomorskie, warmińsko-mazurskie, mazowieckie oraz łódzkie) oraz trzy miasta w Rosji (Nowosybirsk, Sankt Petersburg, Saratow).

2. Sytuacja mieszkaniowa

Zgodnie z informacjami zawartymi w Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań, w Olsztynie jest 58 791 mieszkań zamieszkałych, na które składa się 207 111 izb. Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 3 342 019 m², co w przeliczeniu na 1 mieszkanie daje wartość 56,8 m². Ludność zamieszkująca mieszkania wynosi 166 348 osób, co oznacza że w jednym mieszkaniu zamieszkuje przeciętnie 2,83 osoby a więc na jedną osobę w mieszkaniu przypada 20 m² powierzchni użytkowej.

Najwięcej mieszkań w Olsztynie zostało wybudowanych w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku, co stanowi około 44% zasobów mieszkaniowych miasta.

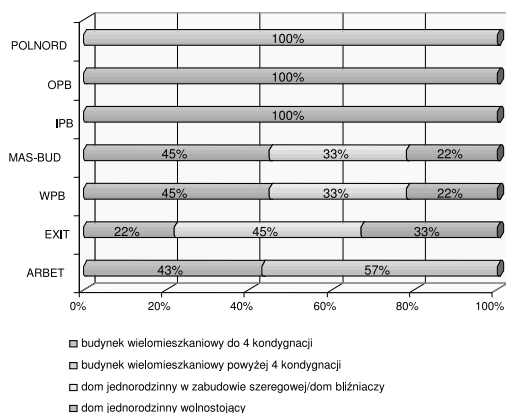
Stosunkowo dużo lokali wybudowano przed II wojną światową, co stanowi prawie 11% wszystkich mieszkań w Olsztynie. Największy odsetek mieszkań sprzed wojny znajduje się w posiadaniu gminy (65%) i osób fizycznych (33%)⁴.

3. Rodzaj budownictwa realizowany przez firmy

Zgodnie z wynikami przeprowadzonej ankiety najchętniej realizowanym rodzajem budownictwa w systemie deweloperskim w Olsztynie są budynki wielomieszkaniowe do czterech kondygnacji (rys. 1).

Jak wynika z danych przedstawionych na rysunku 1, budownictwem wielomieszkaniowym do czterech kondygnacji zajmuje się sześć firm, w tym tylko dwie (Ostródzkie Przedsiębiorstwo Budowlane i Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane) wyłącznie tym rodzajem budownictwa. Najbardziej zróżnicowaną ofertę prezentują trzy firmy, które oprócz budownictwa wielomieszkaniowego zajmują się również budową domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz wolno stojącej. Na pierwszym miejscu znajduje EXIT Developments (45% w zabudowie szeregowej i 33% wolno stojącej), na drugim miejscu jest Przedsiębiorstwo Budowlane „MAS-BUD” oraz Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane (33% w zabudowie szeregowej oraz 22% w wolno stojącej). Budownictwem wielomieszkaniowym powyżej czterech kondygnacji zajmuje się w całości POLNORD oraz Przedsiębiorstwo Budowlane „ARBET” (57% ogólnego poziomu realizowanych inwestycji deweloperskich).

⁴ www.kei.pl 25.03.2008 r.

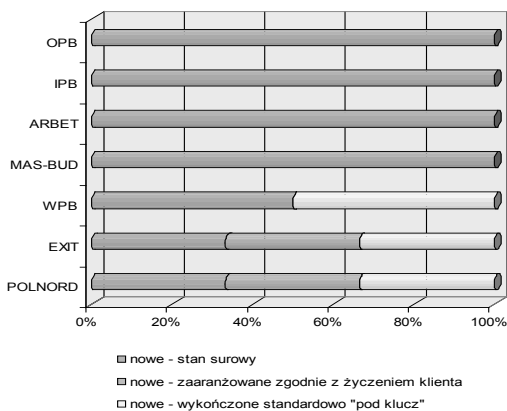


Rys. 1. Rodzaje realizowanego budownictwa przez firmy deweloperskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

4. Standard mieszkań realizowanych przez firmy deweloperskie

Wśród realizowanych projektów deweloperskich przeważają mieszkania nowe, w stanie surowym (rys. 2).



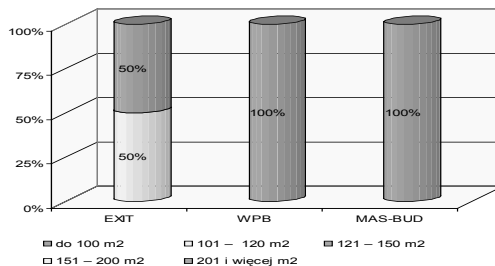
Rys. 2. Standard mieszkań realizowany przez firmy deweloperskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Nowe mieszkania w stanie surowym oferowane są przez wszystkie badane firmy deweloperskie, jedynie trzy z nich oferują swoim klientom dodatkowe standardy mieszkaniowe. Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane, EXIT Developments oraz POLNORD mają w swoim asortymencie również mieszkania wykończone standardowo „pod klucz”. W celu przyciągnięcia nowych konsumentów firmy EXIT i POLNORD oferują również nowe mieszkania wykończone zgodnie z życzeniem klientów.

5. Struktura powierzchni domów jednorodzinnych i budynków wielomieszkańczych

Zdaniem firm zajmujących się budową domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolno stojącej przeważają domy o metrażu przekraczającym 100 m² (rys. 3).

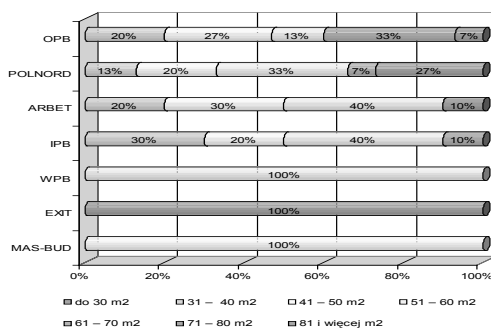


Rys. 3. Powierzchnia domów jednorodzinnych realizowanych przez firmy deweloperskie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

W przypadku WPB oraz MAS-BUD największą popularnością cieszą się domy o powierzchni od 121 m² do 150 m². Z kolei firma EXIT Developments oferuje swoim klientom domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej o powierzchni od 101 m² do 120 m², a także wolno stojące o powierzchni powyżej 200 m².

Powierzchnia budynków wielomieszkańczych jest bardziej zróżnicowana niż powierzchnia domów jednorodzinnych, co przedstawiono na rysunku 4.



Rys. 4. Powierzchnia budynków wielomieszkańczych realizowanych przez firmy deweloperskie

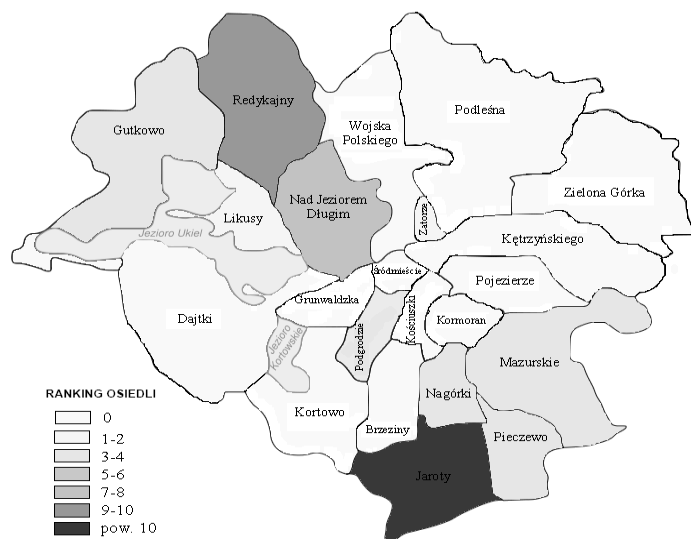
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

W przypadku trzech firm deweloperskich powierzchnia realizowanych budynków mieszkalnych jest ujednolicona (Przedsiębiorstwo Budowlane MAS-BUD – od 41 m² do 50 m²; Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane – od 51 m² do 60 m²; EXIT Develop-

ments – od 71 m² do 80 m²). Firmy te oferują swoim klientom także domy jednorodzinne, dlatego też ich oferty budynków wielomieszaniowych pod względem powierzchniowym są jednolite. Pozostałe cztery firmy zajmują się jedynie budową mieszkań, dlatego poprzez zróżnicowanie ofert ze względu na powierzchnię starają się przyciągnąć większą liczbę potencjalnych klientów. Pozostałe firmy realizują więcej mieszkań o powierzchni od 51 m² do 60 m² (IPB oraz ARBET po 40% zrealizowanych inwestycji, a także POLNORD 33%). W przypadku Ostródzkiego Przedsiębiorstwa Budowlanego najwięcej jest budynków wielomieszaniowych o powierzchni od 61 m² do 70 m² (33%).

6. Ranking osiedli preferowanych przez firmy deweloperskie

W ankiecie poproszono o wskazanie pięciu osiedli najczęściej preferowanych przez badane firmy oraz ich ocenę w skali od 1 do 5, gdzie 5 oznacza maksymalną liczbą punktów. Wyniki przedstawiono na rysunku 5.



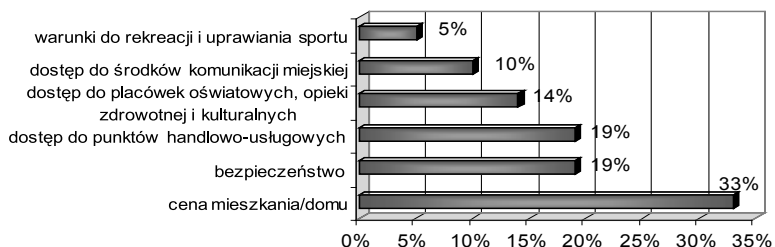
Rys.5. Ranking osiedli

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Z informacji uzyskanych od firm (rys. 5) wynika, że na ogół preferowanymi przez deweloperów osiedlami są Jaroty oraz Redykajny. W dalszej kolejności preferowane są osiedla: Nad Jeziorem Długim, Podgrodzie, Gutkowo, Nagórki, Pieczewo oraz Osiedle Mazurskie. Są to osiedla typowo sypialniane na obrzeżach miasta. Do najmniej preferowanych osiedli zaliczyć można: Wojska Polskiego, Zieloną Górę, Podleśną oraz Dajtki. Według opinii wszystkich ankietowanych firm lokalizacja mieszkania lub domu ma istotny wpływ na cenę metra kwadratowego.

7. Preferencje klientów zainteresowanych kupnem mieszkania

W celu przedstawienia preferencji klientów zainteresowanych nabyciem mieszkania, zapytano w kwestionariuszu ankietowym o czynniki, które według klientów mają największy wpływ przy zakupie mieszkania lub domu (rys. 6).



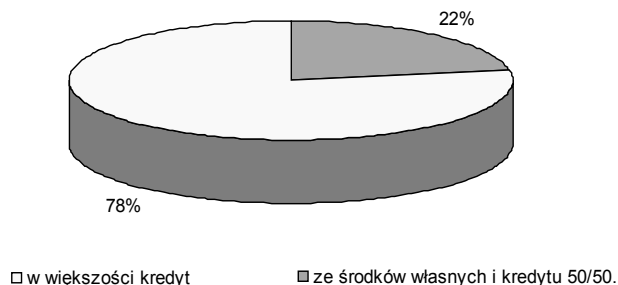
Rys. 6. Czynniki związane z lokalizacją

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Jak wynika z danych przedstawionych na rysunku 6, wśród czynników mających największy wpływ na decyzje klientów firm deweloperskich do najczęściej wymienianych należały: cena mieszkania/domu (33%), bezpieczeństwo, a także dostęp do punktów handlowo-usługowych (po 19%). Najrzadziej wymienianym czynnikiem były warunki do rekreacji i uprawiania sportu (5%).

8. Formy finansowania nabywania mieszkań lub domów

Ceny mieszkań lub domów jednorodzinnych są ogromnie ważne ze względu na wybór formy finansowania zakupu. Najczęściej wybierane formy płatności przedstawiono na rysunku 7.



Rys. 7. Formy finansowania zakupu mieszkań lub domów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Zgodnie z wynikami badań ankietowych klienci firm deweloperskich finansują swoje inwestycje mieszkaniowe w większości (78%) kredytem. Prawie co czwarty klient stara się pokryć koszt związany z zakupem mieszkania lub domu jednorodzinnego w połowie kredytem i ze środków własnych. Rzadko spotykani są klienci, którzy w całości finansują zakup inwestycji budowlanych ze środków własnych lub w całości za kredyt.

Wszystkie firmy deweloperskie uczestniczące w badaniu są prężnie rozwijającymi się przedsiębiorstwami. W ciągu ostatnich trzech lat ankietowane firmy powiększyły terytorium swojego działania, zwiększyły zatrudnienie, poprawiły wyposażenie stanowisk pracy. Jednakże pomimo ciągłego rozwoju firmy deweloperskie wielokrotnie napotykają na swojej drodze bariery, które ograniczają ich rozwój.

Głównymi barierami są przede wszystkim: brak wykwalifikowanej kadry, konkurencja na rynku, niewystarczające środki finansowe, brak planów zagospodarowania terenów.

Zdaniem przebadanych firm, w obszarze budownictwa mieszkaniowego Urząd Miasta powinien podjąć działania w zakresie: poprawy stanu i komunikacyjności dróg, uaktualnienia planu zagospodarowania przestrzennego miasta, uproszczenia procedur przygotowania i zagospodarowania terenów pod budownictwo, przygotowania terenów pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne – zwłaszcza w centrum miasta, zwiększenia podaży uzbrojonych działek budowlanych.

Podsumowanie

Firmy deweloperskie funkcjonujące na rynku nieruchomości w Olsztynie powstały przede wszystkim wskutek rozszerzenia zakresu działalności przedsiębiorstw budowlanych. Na olsztyńskim rynku deweloperskim najczęściej występują deweloperzy mieszkaniowi, specjalizujący się w budowie obiektów mieszkalnych. Do głównych zadań lokalnych deweloperów należy pozyskanie i nabycie terenu oraz budowa i ostateczna sprzedaż nieruchomości.

Analizowane firmy zajmują się dewelopingiem zaledwie od kilku lat. Pomimo niewielkiego stażu charakteryzują się szybkim tempem wzrostu oraz doskonałą jakością świadczonych usług. Na podstawie zabranych informacji na temat efektów dotychczasowej działalności deweloperskiej można stwierdzić, że Hławskie Przedsiębiorstwo Budowlane w ciągu 9 lat funkcjonowania na rynku w Olsztynie może poszczycić się największą liczbą wybudowanych mieszkań. Przeważnie są to budynki wielomieszkaniowe do czterech kondygnacji, zlokalizowane w różnych częściach miasta.

Na podstawie przeprowadzonych badań oraz uwzględniając cel opracowań, uzyskano informacje na temat funkcjonowania firm, preferencji klientów oraz kierunku rozwoju dewelopingu w Olsztynie. Firmy, starając się pozyskać jak największą liczbę klientów, chcą dostosować swoje oferty do potrzeb potencjalnych konsumentów. W Olsztynie najczęściej realizowane są budynki wielomieszkaniowe do i powyżej czterech kondygnacji, w stanie surowym, o zróżnicowanej powierzchni. Ze względu na duży potencjał terenu w większości przypadków realizowane inwestycje są zlokalizowane w okolicach Jarot.

Firmy deweloperskie działające w Olsztynie funkcjonują w dość silnie konkurencyjnym otoczeniu. Nowo powstałe firmy przybierają najczęściej strategię dyferencjacji rynku, starając się oferować swoim klientom produkty zróżnicowane pod względem powierzchni, rodzaju budownictwa oraz standardów mieszkaniowych. Najczęściej wybieranym terenem inwestycyjnym są obrzeża miast.

Literatura

- Kirejczyk K., Łaszek J., *Vademecum developera*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 1997, s.104.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa 2006, s. 229.
- Trojanowski D., *Kim jest developer?, cz. II*, C. H. Beck, Warszawa 2004, s. 34.

THE ANALYSIS OF DEVELOPER'S ACTIVITY ON THE PROPERTY MARKET IN OLSZTYN

Summary

Property Development is about creating new properties and upgrading already existing ones. Their aim is to effectively manage the primary and secondary processes of utilising properties. A developer either obtains land and builds from scratch or buys land with existing properties which are then rebuilt. A developer's investment is undertaken at their own risk which is high due to the high level of potential return on investment. This work aims to analyse developers in the property market in Olsztyn. Based on the undertaken analysis this work establishes the main development directions of the companies detailed.

Translated by Anna Winiarska