

**Elżbieta Kanak, Mirosława  
Pluta-Olearnik**

---

**Uwarunkowania rozwoju polskich  
przedsiębiorstw deweloperskich**

---

Problemy Zarządzania, Finansów i Marketingu 34, 49-57

---

2014

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

ELŻBIETA KANAK<sup>1</sup>  
MIROSLAWA PLUTA-OLEARNIK<sup>2</sup>  
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU POLSKICH PRZEDSIĘBIORSTW DEWELOPERSKICH

### Streszczenie

W opracowaniu dokonano analizy i oceny zewnętrznych uwarunkowań rozwoju przedsiębiorstw deweloperskich, związanych zarówno z ich otoczeniem bliższym, jak i dalszym. Autorzy opracowania dowodzą, że zewnętrzne czynniki rozwoju branży deweloperskiej będą ewoluowały w kierunku jeszcze większej ochrony nabywców, rozwiązań prośrodowiskowych widocznych w realizowanych inwestycjach, wsparcia młodych rodzin ze strony państwa oraz, w związku ze spadkiem liczby ludności, zaostrzenia konkurencji. Ponadto rosnące wymogi nabywców co do jakości sprzedawanych mieszkań będą kształtowały decyzje deweloperskie.

**Słowa kluczowe:** przedsiębiorstwo deweloperskie, uwarunkowania rozwoju przedsiębiorstwa, pierwotny rynek mieszkaniowy

### Wprowadzenie

Rozwój przedsiębiorstwa deweloperskiego to proces złożony, prowadzący do zmian poziomu i struktury elementów składowych przedsiębiorstwa w takim kierunku, by zapewniały one coraz większe korzyści jego właścicielom. Na rozwój przedsiębiorstwa mają wpływ zarówno uwarunkowania zewnętrzne, jak i czynniki wewnętrzne. Zewnętrzne uwarunkowania, czyli te, na które firma ma ograniczone możliwości oddziaływania, tworzą szeroko rozumiane otoczenie,

---

<sup>1</sup> kanakelzbieta@gmail.com.

<sup>2</sup> mirosława.pluta-olearnik@ue.wroc.pl.

z którego zasobów przedsiębiorstwo korzysta, i którego potrzeby zaspokaja<sup>3</sup>. Mogą one stanowić zarówno element najbliższego otoczenia, jak i dalszego, w którym przedsiębiorstwo funkcjonuje, związanego z gospodarką, procesami rynkowymi, finansowymi oraz społecznymi zachodzącymi w kraju, a także poza jego granicami.

### **Wpływ czynników otoczenia dalszego na rozwój przedsiębiorstw deweloperskich**

Analizując perspektywy zmian w otoczeniu dalszym zwraca się uwagę na istotny wpływ kondycji gospodarki, ponieważ rozwojowi firm deweloperskich i popytowi na nieruchomości mieszkaniowe sprzyja m.in. wysoki poziom PKB, niski poziom bezrobocia, niski poziom stóp procentowych, niska inflacja. Deweloper kierując swoją ofertę do klienta indywidualnego, powinien znać uwarunkowania ekonomiczne, które wpływają na kondycję finansową potencjalnego nabywcy. Podaż i popyt na lokale mieszkalne może stymulować polityka kredytowa banków skierowana zarówno do klientów indywidualnych, jak i deweloperów<sup>4</sup>.

Natomiast uzyskanie kredytu inwestycyjnego na realizację inwestycji mieszkaniowej wiąże się z koniecznością spełnienia trudnych warunków, dlatego firmy deweloperskie często finansowały swoje przedsięwzięcia z wpłat przyszłych nabywców. Zmiany ustawowe spowodowały jednak konieczność odejścia od tradycyjnych źródeł finansowania przedsięwzięć. Obecnie w związku z wymogami ustawy deweloperskiej istnieje konieczność zakładania rachunków powierniczych, zamkniętych lub otwartych. Rachunek taki ma na celu ochronę funduszy klientów dewelopera. Kontrolę nad rachunkiem powierniczym sprawować mają banki, co zapewnić ma wykorzystywanie złożonych na nim środków jedynie na cele związane z inwestycją dewelopera.

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z gwarancją bankową wiąże się z dużym ryzykiem dla banku. W związku z tym będą one żądały dodatkowych zabezpieczeń. W praktyce znacznie utrudni to otwarcie takiego rachunku. Firmy w związku z ograniczoną możliwością inwestowania ze środków nabywców będą zmuszone do szukania nowych źródeł środków na inwestycje.

Przewidując wpływ czynników technologicznych na rozwój przedsiębiorstwa deweloperskiego, można uznać, że większość budynków mieszkalnych

---

<sup>3</sup> I. Szczepaniak, *Czynniki i uwarunkowania rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw w warunkach gospodarki opartej na wiedzy*, [www.ur.edu.pl/pliki/Zeszyt10/40.pdf](http://www.ur.edu.pl/pliki/Zeszyt10/40.pdf) (15.10.2013).

<sup>4</sup> J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Oficyna Wyd. SGH, Warszawa 2004, s. 217.

będzie powstawać w technologii tradycyjnej udoskonalonej. Udoskonalenia te związane są ze stosowaniem materiałów o nowych, usprawnionych właściwościach oraz nowym wzornictwie. Dodatkowo rozpowszechniane są ekologiczne rozwiązania budowlane, np. wykorzystujące energię słoneczną. Stosowanie nowoczesnych rozwiązań umożliwia szybszą realizację inwestycji oraz wybudowanie lepszych jakościowo, trwalszych i bezpieczniejszych budynków<sup>5</sup>.

Budowa lokali mieszkalnych z wykorzystaniem udoskonaleń technologicznych jest również związana z wprowadzeniem Dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 16 grudnia 2002 roku w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Konieczność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku istnieje w przypadku obiektów nowych, oddawanych do użytkowania oraz już istniejących podlegających zbyciu lub wynajmowi. Obowiązek sporządzenia takiego certyfikatu istnieje również w przypadku, gdy budynek został poddany remontowi lub przebudowie (np. termomodernizacji), co wpłynęło na jego charakterystykę energetyczną. Jednym z elementów zrównoważonego rozwoju jest realizowanie prośrodowiskowych inwestycji budowlanych<sup>6</sup>. W projektach budowlanych należy uwzględnić aspekty związane z ochroną środowiska, efektywnym użytkowaniem budynku oraz szeroko rozumianym recyklingiem materiałów konstrukcyjno-budowlanych<sup>7</sup>.

Na działalność przedsiębiorstw deweloperskich będą miały wpływ także czynniki polityczno-prawne, związane obecnie w dużej mierze z interwencjonizmem państwowym: wprowadzenie ustawy deweloperskiej, dopłaty do budowy domów energooszczędnych, dopłaty do kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Wprowadzenie ustawy deweloperskiej nałożyło nowe obowiązki na deweloperów: poza omówioną wcześniej koniecznością stosowania rachunków powierniczych również obligatoryjne tworzenie prospektów informacyjnych i zawieranie umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego. Przygotowanie prospektu informacyjnego, który zawiera szereg danych o deweloperze i realizowanej inwestycji, jak i zakończonych budowach oraz ich bieżąca aktualizacja, przysparza więcej pracy oraz rodzi pewne wątpliwości co do dogłębności

---

<sup>5</sup> E. Stachura, *Marketing na rynku nieruchomości*, PWE, Warszawa 2007, s. 202.

<sup>6</sup> E.D. Ryńska, *Środowiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego*, Oficyna Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2006, s. 17.

<sup>7</sup> J. Niedzielko, *Energoefektywny dom dostępny*, Wyd. Polcen, Warszawa 2012, s. 21. Sektor budowlany aktualnie pochłania 40% całkowitego zużycia energii, przy czym szacuje się, że zdecydowana większość dostarczonej do obiektów mieszkalnych energii zużyta zostaje na ogrzewanie i wentylację pomieszczeń.

przekazywanych w prospekcie informacji. Jest to o tyle zasadne, że stwierdzenie nieprawidłowości w prospekcie umożliwia rozwiązanie umowy deweloperskiej przez nabywcę. Ponadto deweloperowi grożą surowe sankcje za niedopełnienie obowiązków dotyczących prospektu informacyjnego, które zostały określone w ustawie – kara grzywny, ograniczenia wolności, a nawet pozbawienia wolności do lat 2.

Zawieranie umów przedwstępnych w formie aktów notarialnych stwarza wiele problemów wieczystoksięgowych związanych z wpisami i wykreśleniami roszczeń z działu III księgi wieczystej. Ustawodawca dostrzegł, że ujawnione w księdze wieczystej roszczenie jest poważną przeszkodą dla dewelopera. Wpis roszczenia nie wyklucza zbycia takiego lokalu na rzecz osoby innej niż ujawniona przez wpis jako uprawniona, ale w praktyce jest to mało realne<sup>8</sup>. Wpisy oraz wykreślenia roszczeń z działu III powodują pewne zamieszanie, głównie ze względu na długie oczekiwanie na ujawnienie w księdze wieczystej wpisów, a więc mnogość widocznych (dostęp do wersji elektronicznych ksiąg wieczystych online) nieujawnionych wzmianek.

Firmy deweloperskie oraz ich klienci będą nadal mogli korzystać z programów rządowych ułatwiających realizację inwestycji oraz ich zakup. Jedną z takich propozycji jest obecnie program dopłaty do budowy domów energooszczędnych. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z 19 maja 2010 roku w sprawie charakterystyki energetycznej budynków zobowiązuje państwa członkowskie do doprowadzenia do tego, aby od początku 2021 roku wszystkie nowo powstające budynki były obiektami „o niemal zerowym zużyciu energii”. Jest to pierwszy ogólnopolski instrument wsparcia dla budujących budynki mieszkalne o niskim zużyciu energii. Program skierowany jest do osób fizycznych budujących dom jednorodzinny lub kupujących mieszkanie od dewelopera. Dofinansowanie ma formę częściowej spłaty kapitału kredytu bankowego zaciągniętego na budowę/zakup domu lub zakup mieszkania<sup>9</sup>. Na razie deweloperzy nie wierzą w powodzenie programu, ponieważ twierdzą, że na polskim rynku są firmy, które budują domy i mieszkania z energooszczędnością na poziomie 40kWh, ale niezgodnie z wytycznymi Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Twórcy programu natomiast uwa-

---

<sup>8</sup> P. Siciński, *Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej*, „Nieruchomości” 2012, kwiecień.

<sup>9</sup> *Dopłaty do domów energooszczędnych*, [www.nfosigw.gov.pl/srodki-krajowe/doplaty-do-kredytow/doplaty-do--kredytow-na-domy-energooszczedne/](http://www.nfosigw.gov.pl/srodki-krajowe/doplaty-do-kredytow/doplaty-do--kredytow-na-domy-energooszczedne/) (17.10.2013).

zają, że w przyszłości projekty tego typu prowadzone wraz z instytucjami państwowymi będą wspomagały polską gospodarkę.

Po wygaśnięciu programu Rodzina na Swoim rząd proponuje nowe rozwiązanie pod hasłem Mieszkanie dla Młodych (MdM), które obowiązuje od początku 2014 roku, a wiąże się z dopłatami do kredytów hipotecznych. MdM polega na jednorazowym dofinansowaniu wkładu własnego udzielanym w momencie wypłaty kredytu. Istotą programu jest pomoc ludziom młodym przy zakupie ich pierwszego mieszkania. Dodatkowo ustawodawca stara się poprzez warunki pomocy realizować też inne cele: wspierać politykę prorodzinną oraz nakręcać koniunkturę gospodarczą. Ten pierwszy cel mają przybliżać bonusowe dopłaty dla rodzin z dziećmi (dodatkowe 5%) oraz możliwość dalszego zwiększenia kwoty przyznanej pomocy, jeśli w ciągu trzech lat rodzina powiększy się. Celowi gospodarczemu ma natomiast służyć zapis mówiący, że dopłata przysługuje jedynie nabywcom mieszkania na rynku pierwotnym. Wskazanie wyłącznie rynku pierwotnego budzi duże kontrowersje, ale jest dużą szansą na zwiększenie sprzedaży mieszkań oferowanych przez deweloperów.

Na rozwój polskich przedsiębiorstw deweloperskich będą również oddziaływały czynniki społeczno-kulturowe. W środowisku młodych, dobrze wykształconych ludzi, wraz z przejmowaniem europejskiego stylu pracy, rozpowszechnia się styl życia porównywalny do tego z europejskich metropolii. Jednocześnie rozwija się model mieszkania miejskiego, nowoczesnie zaaranżowanego i wyposażonego. Aby czynniki społeczno-kulturowe mogły pozytywnie wpływać na rozwój przedsiębiorstwa, deweloperzy powinni być świadomi, że wybór mieszkania jest informacją o konsumencie i wyznawanych wartościach, a także demonstracją statusu materialnego i okazaniem preferowanego stylu życia, a wybrana lokalizacja określa jego stosunek do przyrody, rodziny i społeczności<sup>10</sup>.

Ostatni z analizowanych czynników otoczenia ma charakter demograficzny. Zmniejszająca się obecnie z roku na rok liczba mieszkańców Polski nie jest dla deweloperów korzystną sytuacją (według prognoz w 2020 roku będzie w Polsce 37 829 tys. mieszkańców, a w 2035 roku – 35 993 tys.<sup>11</sup>). Liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta, a w wieku przedprodukcyjnym spada w stosunku do liczby osób aktywnych zawodowo – jest to z kolei niekorzystne zjawisko ozna-

---

<sup>10</sup> M. Rozborska, *Zachowania konsumentów na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej nr 25, Wrocław 2011, s. 528.

<sup>11</sup> *Prognoza ludności na lata 2008–2035*, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Prognoza.aspx> (11.06.2014).

czające, że mniejsza grupa ludzi będzie musiała ponosić ciężar utrzymania rosnącej grupy emerytów. Czynniki demograficzne mają istotne znaczenie z punktu widzenia popytu na lokale mieszkalne. Każde gospodarstwo domowe potrzebuje mieszkania, a jego preferencje i potrzeby zmieniają się na kolejnych etapach życia.

### **Uwarunkowania rozwoju przedsiębiorstw deweloperskich jako element otoczenia bliższego**

Działania podmiotów deweloperskich będą również pozostawały pod wpływem szczególnych czynników zewnętrznych tzw. czynników otoczenia bliższego. Otoczenie rozumiane jest tu jako wszystkie podmioty, z którymi deweloper utrzymuje relacje biznesowe, czyli nabywcy, dostawcy, wykonawcy, konkurenci i inne instytucje związane z branżą. Oceniając wpływ otoczenia konkurencyjnego, można odwołać się do metody jakościowej analizy strategicznej, która pozwala na ocenę ogólną jego atrakcyjności oraz na ocenę szans i zagrożeń dla firmy działającej w danym sektorze<sup>12</sup>. Wykorzystując znany model „5 sił Portera”, dokonano symulacyjnej oceny sytuacji przedsiębiorstw deweloperskich w perspektywie najbliższych kilku lat.

Odnosząc wskazany model do badanego rynku nieruchomości mieszkaniowych, można wskazać warunki otoczenia konkurencyjnego przedsiębiorstw deweloperskich. W otoczeniu konkurencyjnym deweloperów największą siłą przetargową mają nabywcy. Mogą oni konkurować z deweloperem, wymuszając obniżenie cen, poprawę jakości wykonania oraz zwiększenie zakresu obsługi. Powyższe stwierdzenie potwierdza duża liczba gotowych już mieszkań wybudowanych w ubiegłych latach i wciąż czekająca na swoich nabywców. Natomiast mieszkania najbardziej popularne 2–3-pokojowe, znajdujące się w najlepszych lokalizacjach, z dogodnym rozkładem wnętrza i pomieszczeniami pomocniczymi cieszą się dużym zainteresowaniem i wciąż są sprzedawane na etapie budowy – w tym segmencie popyt przewyższa podaż.

Substytutem dla zakupu mieszkania jest jego wynajęcie, jednakże jest to mniej popularne rozwiązanie. Polacy nie są tak mobilni jak mieszkańcy innych krajów Europy Zachodniej i zdecydowanie rzadziej decydują się na zmianę miejsca zamieszkania w związku ze znalezieniem pracy poza dotychczasowym lokum. Dla deweloperów zagrożeniem nie są mieszkania komunalne, gdyż ich liczba jest niewystarczająca i przeznaczone one są dla najbiedniejszych i naj-

---

<sup>12</sup> Szerzej: G. Gierszewska, M. Romanowska, *Analiza strategiczna przedsiębiorstwa*, PWE, Warszawa 2013.

bardziej potrzebujących mieszkańców, którzy i tak nie mogliby sobie pozwolić na zakup mieszkania od dewelopera.

Jeżeli chodzi o dostawców, którzy są zaangażowani w przebieg procesu inwestycyjnego, głównie producenci oraz dystrybutorzy materiałów i technologii budowlanych, to odgrywają oni dużą rolę w otoczeniu firm deweloperskich. Natomiast mnogość dostawców, szeroki dostęp do materiałów budowlanych i nowoczesnych technologii, mimo wysokiej pozycji i dużego znaczenia tych firm dla deweloperów, nie powoduje, że ich siła przetargowa względem deweloperów jest większa. Zarówno firmy deweloperskie, jak i dostawcy materiałów są rozproszeni, żadna ze stron nie ma pozycji monopolistycznej, niskie są też koszty zmiany dostawcy. Istnieje natomiast możliwość integracji pionowej, czyli dostawca bądź wykonawca może się podjąć realizacji inwestycji mieszkaniowej, przestaje być dostawcą i staje się jednocześnie konkurentem (co i tak w mocno rozproszonej branży nie jest znaczącym zagrożeniem).

Możliwość wejścia na rynek nieruchomości mieszkaniowych dla nowych firm nie jest obecnie trudna. Analizując sytuację w sektorze nieruchomości, dynamikę jego wzrostu i rentowność, należy zauważyć, że relatywnie słabe są bariery wejścia na ten rynek. Mają na to wpływ: brak wymogu koncesji, szeroki dostęp do kanałów dystrybucji, małe formalne bariery wejścia na rynek i założenia firmy. Zdecydowanie trudniejsze dla nowych firm jest utrzymanie się na rynku, stworzenie oferty odpowiadającej potrzebom nabywców, pozyskanie finansowania i sfinalizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego.

### **Podsumowanie**

Podsumowując prowadzone w opracowaniu rozważania, dowiedziono, że funkcjonowanie i rozwój firm deweloperskich jest zdeterminowane przez elementy ich otoczenia zewnętrznego bliższego i dalszego. W szczególności stwierdzono następujące zjawiska towarzyszące funkcjonowaniu badanych przedsiębiorstw z perspektywy ich otoczenia:

1. Zarówno bliższe, jak i dalsze otoczenie konkurencyjne, na które deweloper nie ma wpływu, są obecnie dla niego dość korzystne. Oferta pomocy ze strony państwa w postaci dopłat do zakupu mieszkań z rynku pierwotnego (RnS, MdM) oraz dopłat do mieszkań energooszczędnych (z NFOŚiGW), uregulowanie przez państwo kwestii realizacji umów z nabywcami oraz sposobu ich rozliczenia z deweloperem (ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), mimo pewnych utrudnień są dla firm deweloperskich szansą na rozwój. Część klientów, którzy do-



tychczas obawiali się zakupu mieszkań z rynku pierwotnego (w tym mieszkań w trakcie budowy) przez świadomość ochrony swoich praw i pieniędzy będzie skłonna zdecydować się na taki zakup.

2. Nowoczesne technologie pozwalają deweloperom na szybszą realizację wyższej jakościowo inwestycji. Budowa energooszczędnych budynków mieszkalnych tworzy wizerunek firmy jako przedsiębiorstwa społecznie odpowiedzialnego dla potencjalnych klientów, którzy będą mogli zamieszkać w lokalach cechujących się niższym kosztem utrzymania.
3. Niezbyt sprzyjające kwestie demograficzne są równoważone przez społeczno-kulturowe czynniki, takie jak zmiana podejścia do kwestii mieszkania wśród młodych ludzi rozpoczynających samodzielne życie w kierunku bardziej zbliżonym do zachodnioeuropejskiego, tj. większa mobilność, życie na własny rachunek.
4. Czynniki otoczenia bliższego, takie jak: duży popyt w segmencie mieszkań popularnych, mała liczba substytutów, słaba siła przetargowa dostawców i wykonawców oraz mała groźba pojawienia się nowych firm deweloperskich w mocno już rozproszonym sektorze, powodują, że firmy deweloperskie o ugruntowanej pozycji wiodą prym w branży, a nowo wchodzące przedsiębiorstwa przy dobrze przygotowanej ofercie również mogą znaleźć nabywców na swoje realizacje.

Z powyższych rozważań można wywnioskować, że uwarunkowania zewnętrzne dla branży deweloperskiej będą m.in. ewoluowały w kierunku jeszcze większej ochrony nabywców, rozwiązań prośrodowiskowych w realizowanych inwestycjach, wsparcia młodych rodzin ze strony państwa. Jednocześnie w związku ze zmniejszającą się liczbą ludności, większą konkurencją i większymi wymogami ze strony nabywców rosnąć będą wymogi klientów co do jakości sprzedawanych mieszkań.

## Bibliografia

- Dopłaty do domów energooszczędnych*, [www.nfosigw.gov.pl/srodki-krajowe/doplaty-do-kredytow/doplaty-do-kredytow-na-domy-energooszczedne/](http://www.nfosigw.gov.pl/srodki-krajowe/doplaty-do-kredytow/doplaty-do-kredytow-na-domy-energooszczedne/).
- Gierszewska G., Romanowska M., *Analiza strategiczna przedsiębiorstwa*, PWE, Warszawa 2013.
- Łaszek J., *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Oficyna Wyd. SGH, Warszawa 2004.
- Niedzielko J., *Energoefektywny dom dostępny*, Wyd. Polcen, Warszawa 2012.
- Prognoza ludności na lata 2008–2035*, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Prognoza.aspx>.
- Rozborska M., *Zachowania konsumentów na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej nr 25, Wrocław 2011.

- Ryńska E.D., *Środowiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego*, Oficyna Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2006.
- Siciński P., *Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej*, „Nieruchomości” 2012, kwiecień.
- Stachura E., *Marketing na rynku nieruchomości*, PWE, Warszawa 2007.
- Szczepaniak I., *Czynniki i uwarunkowania rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw w warunkach gospodarki opartej na wiedzy*, [www.ur.edu.pl/pliki/Zeszyt10/40.pdf](http://www.ur.edu.pl/pliki/Zeszyt10/40.pdf).

## THE CONDITIONS FOR DEVELOPMENT OF ENTERPRISES IMPLEMENTING HOUSING PROJECTS IN POLAND

### Summary

The paper presents the external conditions of development of companies implementing housing projects in Poland due to their function in the proximal and distal environment. From the considerations contained in the paper it may be inferred that the external conditions for the development industry will evolve in the direction of greater protection of purchasers, pro environmental solutions of implemented investments, support of young families by the state and, due to the population decline, increasing competition and increased requirements from buyers about the quality of flats.

**Keywords:** property development company, enterprise development conditions, primary real estate market

*Translated by Elżbieta Kanak*