



*Politechnika Śląska*

*Wydział Budownictwa*

*Katedra Inżynierii Materiałów i Procesów Budowlanych*

**Dawid STOLARCZYK**

**WSPOMAGANIE DECYZJI  
DEWELOPERSKICH NA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH**

*streszczenie pracy*

Promotor:

Dr hab. inż. Jacek Gołaszewski, prof. nzw. Pol. Śl.

*Gliwice, 2013*

W pracy podjęto się budowy systemu wspomaganie decyzji w działalności deweloperskiej dla lokalnego rynku nieruchomości w Katowicach. System opiera się, o zbudowany przez autora program komputerowy na bazie oprogramowania Matlab & Simulink, w którym zaimplementowano bazę wiedzy. Jest ona wynikiem przeprowadzonych badań przez autora z zakresu preferencji klienta czy kalkulacji kosztów realizacji określonego segmentu budownictwa mieszkaniowego (jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, wielorodzinnej) z uwzględnieniem podpiwniczenia dla budynków wielorodzinnych.

Badanie preferencji klienta zostało przeprowadzone w oparciu o 4 zrealizowane inwestycje deweloperskie. Z kolei kalkulacja kosztów obejmowała 21 inwestycji w tym:

- 2 inwestycje budownictwa jednorodzinne wolnostojącego,
- 5 inwestycji budownictwa jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
- 8 inwestycji budownictwa jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
- 4 inwestycje budownictwa wielorodzinne 5 kondygnacyjnego,
- 2 inwestycje budownictwa wielorodzinne 8 kondygnacyjnego.

Stworzone narzędzie dostosowano do przepisów prawa w zakresie m.in. minimalnych odległości budynku od granic działki czy konieczności zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych.

Przetwarzanie numeryczne opiera się o zdefiniowanie danych wejściowych przez użytkownika takich jak:

- wymiary działki (długość/szerokość),
- zamiar co do powierzchni realizowanych budynków mieszkalnych (dla budownictwa jednorodzinne wolnostojącego, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej)
- ceny działki (za m<sup>2</sup>),
- formy nabycia działki budowlanej (własność/użytkowanie wieczyste)
- rodzaju zabudowy wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla:
  - nz – niska zabudowa (do 12 m, 4 kondygnacje nadziemne),
  - sw – średnia wysoka (od 12 – 25 m, 7 kondygnacji nadziemnych),
- marża jaką zamierza uzyskać deweloper ze sprzedaży nieruchomości

W oparciu o powyższe dane system optymalizuje działkę budowlaną przedstawiając możliwe warianty realizacji inwestycji uwzględniając przy tym koszty i czas realizacji.

W pracy zamieszczono szeroki przegląd literatury z zakresu prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, finansowania tychże przedsięwzięć, ryzyka czy narzędzi wspomaganie.

Dodatkowo w pracy zaprezentowano wyniki badań dotyczące wad w budynkach mieszkalnych realizowanych przez deweloperów.

Wnioski wynikające z pracy podkreślają duży wpływ lokalizacji inwestycji. Jednak o rentowności decyduje głównie cena i sposób nabycia m<sup>2</sup> działki budowlanej a także ilość m<sup>2</sup> gruntu w 1 m<sup>2</sup> sprzedawanej powierzchni przez dewelopera.



Stolarczyk David