

Mgr Halina Stoch-Chyc

Tytuł rozprawy: Wartości generowane przez inwestycje w polskie condo hotele

Przedmiotem niniejszej dysertacji były inwestycje na polskim rynku nieruchomości na wynajem (ze szczególnym uwzględnieniem condo inwestycji). W ostatnich latach widoczny jest bowiem trend do lokowania kapitału w lokale mieszkalne (w tym nieruchomości wakacyjne) z myślą o czerpaniu zysków z ich wynajmu. Sytuacji tej sprzyjają utrzymujące się od kilku lat niskie stopy procentowe, brak mało ryzykownych alternatyw oraz przekonanie, że nieruchomości są bezpieczną formą inwestycji, której wartość wzrasta w czasie.

Swoistym rodzajem nieruchomości, dającym możliwość zakupu lokali na wynajem, są condo hotele. W literaturze krajowej istnieje niewiele publikacji poświęconych tym obiektom, a generowane przez nie korzyści i koszty nie zostały dotychczas zgłębiane empirycznie. Rozprawa wypełnia więc lukę badawczą. Jej głównym celem była identyfikacja i analiza wartości kreowanych przez inwestycje w condo hotele w Polsce. Realizacji tak postawionego celu posłużyło dziewięć celów szczegółowych.

Hipoteza główna pracy, zakładająca, iż: *inwestowanie w nieruchomości condo przynosi dodatnie wartości (rozumiane jako nadwyżka korzyści nad kosztami) zarówno dla hotelarzy (deweloperów/operatorów obiektów), jak i dla nabywców lokali*, została pozytywnie zweryfikowana. Pomocne w tym było osiem hipotez szczegółowych oraz wyniki przeprowadzonej analizy SWOT.

Praca składa się z pięciu rozdziałów. Dwa pierwsze mają charakter teoretyczny, trzeci to rozdział metodyczny, a dwa ostatnie są rozdziałami empirycznymi.

W rozdziale pierwszym rozważania skoncentrowano na stymulantach i ograniczeniach działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości. Podkreślono, że w procesie podejmowania decyzji o ulokowaniu kapitału w tego typu inwestycje istotne są zarówno aspekty ekonomiczne, jak i te z pogranicza ekonomii i psychologii. Rozdział drugi dotyczy zagadnień związanych z hotelarstwem, a w szczególności obszaru zarządzania przedsiębiorstwem hotelowym oraz condo hotelami, które są nowością na polskim rynku. Rozdział trzeci przedstawia metodykę własnych badań ilościowych i jakościowych. Dokonano w nim również profilowania inwestorów w condo nieruchomości pod kątem przyszłych działań promocyjnych sprzedaży apartamentów, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Rozdział czwarty poświęcono analizie wyników badań ilościowych, która wykazała daleko idące analogie w obszarze inwestycji w apartamenty typu condo i inne rodzaje nieruchomości na wynajem. Ostatni, piąty rozdział to prezentacja wyników wywiadu oraz pogłębiona analiza danych statystycznych odnośnie do uwarunkowań inwestowania w budowę mieszkań na wynajem w Polsce.

Pracę zamykają najważniejsze wnioski, spostrzeżenia i rekomendacje, wynikające zarówno z kwerendy literatury, wyników sondażu i wywiadu, jak i doświadczeń autorki, nabytych w toku pracy zawodowej. Trwająca od marca 2020 roku pandemia COVID-19 ograniczyła niestety zakres przeprowadzonych badań. Niemniej jednak uzyskane wyniki mogą stanowić punkt wyjścia w zakresie identyfikacji czynników kształtujących wybór inwestycji na wynajem. Mogą być również wykorzystane jako materiał do opracowania przyszłych, bardziej pogłębionych badań i analiz rynku condo w Polsce.