

Autor: Tomasz Stankiewicz

"Najem jako źródło przychodów z inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych"

Praca napisana pod kierunkiem prof. dr hab. Ewy Siemińskiej, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu.

STRESZCZENIE

Celem pracy jest przedstawienie i próba oceny środowiska inwestycyjnego na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku. Znacząca część opracowania została poświęcona przedstawieniu ryzyk związanych z lokowaniem kapitału na rynku nieruchomości, z wyszczególnieniem zagrożeń dotyczących specyfiki procesu finansowania i zarządzania nieruchomością. W ostatnim rozdziale pracy przeprowadzono symulacje trzech inwestycji o różnych parametrach, opartych na danych pochodzących z gdańskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Obliczenia zostały poprzedzone analizą aktualnej sytuacji na rynku najmu w Polsce i Gdańsku oraz próbą prognozy jego rozwoju w przyszłości. Hipoteza badawcza studium stanowi, rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku jest dobrym miejscem do lokowania kapitału.

Praca została podzielona na trzy rozdziały. Pierwszy z nich stanowi wprowadzenie do tematu, ukazując podstawowe koncepty dotyczące nieruchomości i rynku nieruchomości. Zostały w nim omówione prawne i naukowe definicje nieruchomości, charakterystyka nieruchomości jako dobra ekonomicznego oraz rodzaje nieruchomości, zgodnie z powszechnie stosowanymi podziałami. Omówiono również pojęcia wartości i wyceny nieruchomości oraz scharakteryzowano rynek nieruchomości i jego uczestników.

Drugi rozdział tworzy teoretyczną podstawę dla ostatniej, empirycznej części pracy. Na wstępie przedstawiono charakterystykę inwestycji na rynku nieruchomości oraz najważniejsze aspekty jej finansowania. Znaczący fragment tej części opracowania został poświęcony kredytom hipotecznym. Dalej zaprezentowano główne źródła ryzyka inwestowania i finansowania inwestycji na rynku. Autor omawia również szczegółowo zagadnienia dotyczące najmu nieruchomości i zagrożeń z nim związanych.

Trzeci rozdział studium poświęcony jest analizie gdańskiego i ogólnopolskiego rynku nieruchomości oraz rynku kredytów hipotecznych w Polsce, w oparciu o realne dane rynkowe. Następnie zaprezentowano trendy i prognozy dotyczące rozwoju ogólnopolskiego rynku najmu, a w ujęciu węższym, jak kształtowały się ceny najmu i jakie były preferencje najemców odnośnie powierzchni mieszkań na lokalnym rynku w Gdańsku. W końcowej części pracy przeprowadzone zostały przykładowe symulacje przepływów pieniężnych z inwestycji o różnych parametrach, na gdańskim rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych.