



Inwestycje w mieszkania na wynajem

Lipiec 2025 r.

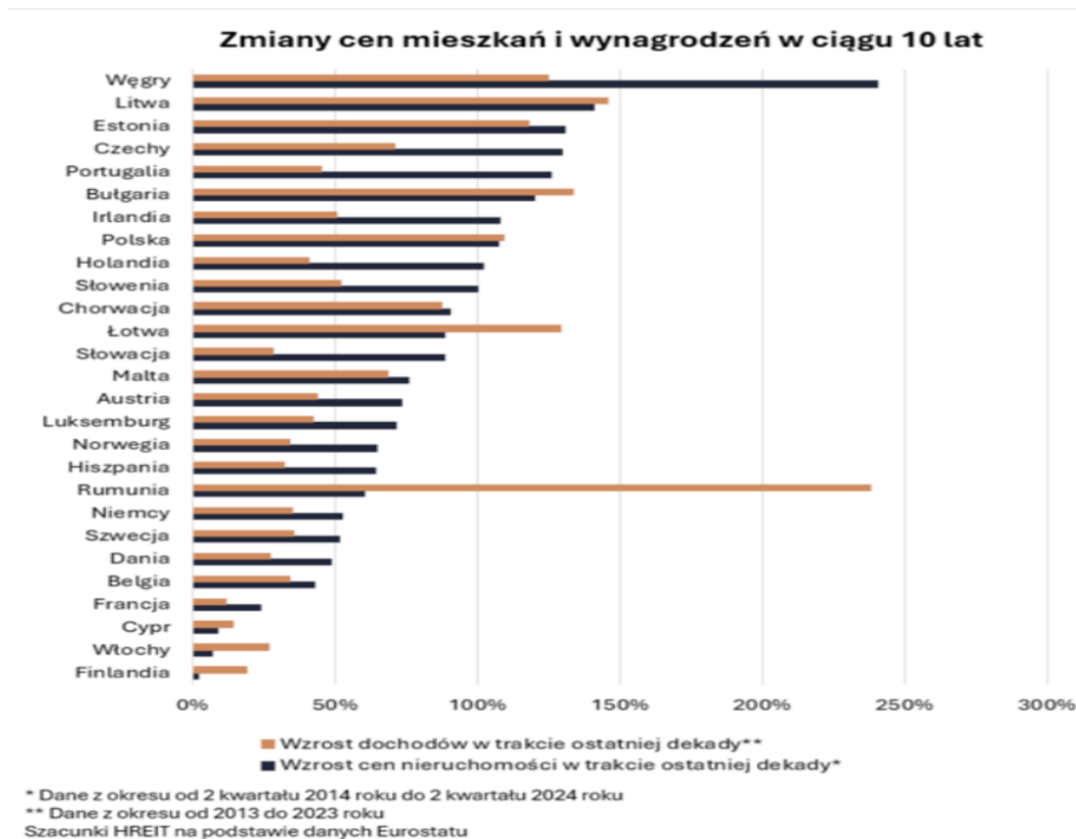
Spis treści

Wprowadzenie	3
Prognozy rynkowe	5
Prognozy rynkowe dotyczące dynamiki cen nowych mieszkań w Polsce w latach 2025-2027	6
Sytuacja na rynku najmu mieszkań prywatnych w Polsce	7
Sytuacja na rynku apartotelowym (apartamentami inwestycyjnymi), condotelowym oraz hotelowym w Polsce	9
Perspektywy rozwoju rynku apartotele i ich funkcjonowanie (wady i zalety inwestycyjne)	13
Perspektywy rynku najmu w Polsce	16
Rynek apartotele nad Bałtykiem	17
Podsumowanie	18
Opłacalność inwestycji w apartamenty na wynajem w apartotelach w Polsce w porównaniu do najmu prywatnego mieszkań	20
Wstęp	21
Statystyki rynkowe	22
Trendy rynkowe	22
Wrocław	34
Analiza opłacalności najmu małych mieszkań do 40 mkw w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie	38
Wstęp	39
Metodologia	39
Czynniki wpływające na opłacalność najmu	41
Perspektywy rynku najmu małych mieszkań	42
Wyzwania dla inwestorów	42
Podsumowanie	43

Wprowadzenie

Inwestowanie w nieruchomości od lat jest uznawane za jedną z najbezpieczniejszych form lokowania kapitału. W Polsce, w ostatnich latach, szczególnie popularne stały się inwestycje w apartamenty na wynajem w apartotelach. Ten model inwestycji oferuje szereg zalet, takich jak profesjonalne zarządzanie apartamentem, ułatwienia w wynajmie oraz gwarantowane przychody w niektórych umowach. Jednak zanim zainwestujemy w apartotel, warto porównać tę formę inwestycji z bardziej tradycyjną formą – wynajmem prywatnych mieszkań jak również z typową działalnością hotelową. Można powiedzieć, że zakup apartamentów w apartotelu jest w pewnym sensie połączeniem zakupu prywatnego mieszkania na wynajem z działalnością typowo hotelową.

Inwestowanie we wszystkie typy nieruchomości mają jeden wspólny mianownik: poza zyskami z najmu, które są mocno zmienne, dodatkowym zarobkiem jest wzrost wartości samej nieruchomości. **Jeśli chodzi o wzrost wartości nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, to są one mocno skorelowane ze wzrostem pensji nominalnych. W okresie ostatnich 10 lat średnie ceny mieszkań wzrosły w Polsce o nieco ponad 100% podobnie jak pensje nominalne, co oznacza roczny wzrost cen na poziomie nieco ponad 7% w skali roku.** Warto mieć to na uwadze, że końcowa stopa zwrotu z inwestycji powinna nie tylko uwzględniać stopę zwrotu z najmu, ale również wzrost wartości samej nieruchomości. Niemniej szacowanie przyszłych potencjalnych zysków ze wzrostu cen nieruchomości jest obarczone dużym błędem, dlatego w tej analizie odnosimy się przede wszystkim z zysków generowanych przez najem.



Warto wiedzieć, że istnieją 2 typy nieruchomości na wynajem zarządzany przez profesjonalnego operatora. Są to **aparthotele** i **condohotele**, które generalnie pełnią tę samą funkcję hotelową natomiast występują między nimi subtelne różnice np. co do zarządzania czy też standardów wystroju wewnątrz i wyposażenia. Dodatkowo mogą występować pewne różnice w wielkości apartamentów/pokoi. Nazwa „**condohotel**” powstała poprzez połączenie słów „condominium” oznaczającej zbiór jednostek oraz „hotel”. Z kolei nazwa „**aparthotel**” stanowi połączenie słów „apartament”, czyli obiekt mieszkaniowy oraz „hotel”.

Oba pojęcia różnią się więc w domniemaniu struktury właścicielskiej. Aparthotele czyli odrębne samodzielne lokale mogą mieć rozproszoną strukturę właścicielską lub być w posiadaniu jednego właściciela. Natomiast udziały w condotelu lub wyodrębnione lokale są jednoznacznie rozproszoną strukturą właścicielską – są to obiekty, będące własnością wielu inwestorów.

Znaczenie ma również standard i wyposażenie lokali. W **condotelach** wszystkie pokoje czy apartamenty mają najczęściej jednakowy wystrój. Natomiast w **aparthotelach** lokale mogą być różnorodne pod względem standardu, ze względu na swobodę aranżacji ich właścicieli. Dodatkowe apartamenty są zazwyczaj większe od tradycyjnych pokoi hotelowych, mają aneks kuchenny lub przyłącze, osobną sypialnię, łazienkę. Często się zdarza, że w różnych artykułach prasowych lub analizach oba te pojęcia są używane zamiennie, jako że ich funkcja hotelowa jest taka sama w obu przypadkach. Poniżej szczegółowe porównanie charakterystyki aparthoteli, condo i mieszkań na wynajem.

Porównanie modeli inwestycyjnych w nieruchomości

Kategoria	CONDOHOTELE	APARTHOTELE	MIESZKANIA NA WYNAJEM
Struktura własnościowa	Lokale (bądź udziały) są własnością indywidualnych inwestorów, udziały w condohotelu lub lokalu.	Lokale są własnością indywidualnych inwestorów lub mogą mieć jednego właściciela; wyodrębnione samodzielne lokale.	Pełna własność lub współwłasność.
Księga wieczysta	Często brak samodzielności lokalu (sprzedaż w udziałach).	Osobna księga wieczysta.	Osobna księga wieczysta.
Wielkość i wyposażenie	Zazwyczaj mniejsze jednostki, podobne do standardowych pokoi hotelowych.	Większe lokale, często z aneksem kuchennym i salonem.	Różne metraże, zazwyczaj wyposażone w pełni lub częściowo.
Standard	Standard hotelowy.	Zwykle oferuje wyższy standard i więcej udogodnień.	Zróżnicowany, zależny od standardu wykończenia i wyposażenia.
Model biznesowy	Zarządzane przez operatora i przeznaczone na wynajem krótkoterminowy.	Zarządzane przez operatora i przeznaczone na wynajem krótkoterminowy lub średnioterminowy.	Wynajem długoterminowy lub krótkoterminowy, zarządzany przez właściciela lub firmę zarządzającą.
Umowa z operatorem	Długoletnia umowa.	Umowa na krótki bądź średni termin, możliwość stosowania różnorodnego sposobu najmu.	Brak umowy z operatorem (chyba że właściciel zdecyduje się na firmę zarządzającą).
Lokalizacja	Obiekty położone przeważnie w lokalizacjach typowo wakacyjnych, ograniczone możliwości zmiany sposobu wynajmowania.	Często obiekty miejskie, położone w centralnych lokalizacjach dające możliwość zmiany sposobu wynajmowania lokalu.	Dowolna lokalizacja, zależna od preferencji właściciela i potencjalnych najemców.
Elastyczność wynajmu	Brak możliwości zmiany sposobu najmu z krótkoterminowego na długoterminowy.	Możliwość zmiany sposobu najmu.	Pełna elastyczność: możliwość zmiany długości najmu, warunków umowy itp.
Kluczowa cecha/różnica	Długoterminowe zobowiązanie umowne w stosunku do operatora zmniejsza możliwość modyfikowania decyzji biznesowych.	Model ten często zakłada większą dywersyfikację (np. wynajem krótkoterminowy/długoterminowy) oraz elastyczną umowę z operatorem.	Niskie do średniego ryzyko, zależne od lokalizacji, sytuacji rynkowej, stabilności najmu i stanu technicznego nieruchomości.

W ostatnim czasie niektóre inwestycje nieruchomościowe w condohotele okazały się bardzo nietrafione, ze względu na stosowanie pewnych sztuczek marketingowych, które powodowały większe zainteresowanie danym obiektem z jednej strony, a z drugiej strony powodowały, że inwestorzy poczuli się zawiedzeni. Poza brakiem zainteresowania ze strony kupujących na wszystkie apartamenty, elementy, na które należy zwrócić uwagę przy wyborze inwestycji to:

- Po pierwsze unikać inwestycji z gwarantowaną stopą zwrotu ROI. Może to być chwyt mający na celu wywindowanie ceny sprzedaży za mkw. Po drugie w dzisiejszym otoczeniu biznesowym trudno jest w 100% zagwarantować taką stopę.
- Po drugie nie inwestować w obiekty na etapie przysłowiowej „dziury w ziemi” lub na wczesnym etapie budowy, szczególnie jeśli takie projekty są prowadzone przez mniej renomowanych lokalnych deweloperów, często też o słabym zapleczu finansowym.
- Dokładnie przeanalizować, jakie są zalety i wady danej lokalizacji, kto będzie operatorem, itd., szczególnie w kontekście ryzyk, jakie mogą się pojawić w stosunku do oczekiwanej stopy zwrotu ROI.

Prognozy rynkowe

Prognozy rynkowe dotyczące dynamiki cen nowych mieszkań w Polsce w latach 2025-2027

Prognozy na 2025 rok:

Według większości analityków rynku nieruchomości, w 2025 roku można spodziewać się stabilizacji cen nowych mieszkań w Polsce. Głównym elementem hamulcowym pozostają wysokie stopy procentowe, wynikające z prognozowanej średniorocznej inflacji, która – zgodnie z prognozami NBP – ma wynieść ok. 3.9%. W maju i lipcu 2025 roku NBP dokonał obniżki stóp procentowych o odpowiednio 50 bp i 25 bp do poziomu 5.00% i w kolejnych miesiącach można się spodziewać kolejnych obniżek, co w konsekwencji może spowodować niewielki wzrost cen na rynku nieruchomości. Natomiast w kolejnych 2 latach możemy się spodziewać dynamiki cen nieruchomości na poziomie 2-3% rocznie przy założeniu, że w 2026 roku średnioroczna inflacja wyniesie 3.1% a w dłuższym okresie będzie dążyć do celu inflacyjnego na poziomie 2.5% rocznie. Tak duży spadek inflacji skutkowałby tym, że w całym roku 2025 stopy mogłyby spaść łącznie o 125 bp, a w kolejnym roku o dalsze 125 bp, co łącznie daje 250 bp spadku do poziomu 3.25% w ciągu ok. 18 miesięcy. **Taki scenariusz niewątpliwie spowodował ponowny mocny wzrost zainteresowania inwestycjami w nieruchomości.**

Główne czynniki wpływające na dynamikę cen mieszkań w latach 2025-2027:

a) Popyt i podaż:

- Potencjalne nowe programy rządowe wspierające zakup mieszkań
- Sytuacja demograficzna i migracyjna
- Rozwój rynku najmu instytucjonalnego

b) Czynniki ekonomiczne:

- Poziom inflacji i stóp procentowych
- Dynamika wzrostu gospodarczego
- Sytuacja na rynku pracy i dynamika wynagrodzeń nominalnych

c) Czynniki produkcyjne:

- Koszty materiałów budowlanych
- Dostępność i koszty siły roboczej w sektorze budowlanym
- Regulacje prawne dotyczące procesu inwestycyjnego

d) Czynniki zewnętrzne:

- Sytuacja geopolityczna w regionie
- Globalne trendy ekonomiczne

W długim okresie na dynamikę cen mieszkań w Polsce największy wpływ mają:

1. Dynamika wynagrodzeń nominalnych: Jest to kluczowy czynnik, ponieważ bezpośrednio wpływa na zdolność nabywczą potencjalnych kupujących. Wzrost wynagrodzeń zwiększa popyt na mieszkania, co przekłada się na wzrost cen.
2. Dynamika inflacji: Inflacja wpływa na realne koszty zakupu i utrzymania nieruchomości. W okresach wysokiej inflacji nieruchomości są często postrzegane jako zabezpieczenie przed utratą wartości pieniądza, co może zwiększać popyt i ceny.
3. Poziom stóp procentowych NBP: Stopy procentowe mają istotny wpływ na dostępność i koszt kredytów hipotecznych. Niższe stopy procentowe zazwyczaj stymulują popyt na mieszkania, podczas gdy wyższe mogą go ograniczać.

Inflacja i stopy procentowe, choć również ważne, mają tendencję do większych wahań w krótszych okresach, podczas gdy trend wzrostu wynagrodzeń jest bardziej stabilny i przewidywalny w dłuższej perspektywie. **Generalnie dynamika wynagrodzeń nominalnych ma największy wpływ na dynamikę cen mieszkań: korelacja między tymi zmiennymi w długim okresie (min 5 lat) wynosi ok 80%.**

Sytuacja na rynku najmu mieszkań prywatnych w Polsce

Na przestrzeni ostatnich 4 lat sytuacja, jeśli chodzi o najem mieszkań prywatnych była bardzo niestabilna – zarówno ze względu na pandemię Covid jak i wojnę w Ukrainie. Przejściowo opłacalność najmu w największych miastach spadł do poziomu poniżej 6.0% na początku 2021, a nawet 5.0% jak w przypadku Gdańska, po czym odbudowała się do poziomu blisko 6.0% pod koniec 2023 roku. Natomiast w roku 2024 rentowności najmu nieco spadły i ustabilizowały się na poziomie ok 5.5% w IV kw.

Tabela 25 Szacunkowa stopa kapitalizacji w wybranych miastach (w %)

Kwartał	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
2021 kw. I	6,2%	4,8%	4,9%	5,4%	6,5%	4,8%	5,7%	7,1%	5,0%	5,7%	6,1%	6,2%	6,2%	5,1%	5,7%	5,8%
2021 kw. II	6,6%	5,1%	5,0%	4,7%	6,0%	4,9%	5,7%	6,9%	5,1%	5,6%	4,9%	5,6%	6,1%	5,3%	5,5%	5,6%
2021 kw. III	6,6%	5,7%	5,4%	5,3%	5,8%	5,2%	5,8%	7,0%	5,0%	5,9%	5,1%	6,0%	6,4%	5,4%	5,9%	5,7%
2021 kw. IV	5,6%	5,6%	4,9%	5,1%	5,7%	5,0%	5,8%	6,8%	5,2%	6,2%	5,2%	5,8%	6,3%	5,2%	5,7%	5,6%
2022 kw. I	5,0%	5,8%	5,0%	5,0%	5,5%	5,1%	5,6%	7,5%	5,4%	5,8%	5,1%	5,2%	6,0%	4,9%	5,7%	5,4%
2022 kw. II	5,4%	6,3%	5,5%	5,4%	5,5%	5,3%	5,7%	7,1%	5,5%	5,8%	5,4%	6,3%	6,6%	5,3%	6,0%	5,7%
2022 kw. III	5,8%	6,0%	5,4%	5,4%	6,1%	5,8%	5,9%	7,0%	5,6%	5,6%	5,6%	6,8%	6,8%	5,5%	6,0%	6,0%
2022 kw. IV	6,3%	6,7%	6,2%	6,3%	5,8%	5,8%	5,7%	7,9%	5,6%	6,3%	5,8%	6,6%	8,1%	5,9%	6,8%	6,1%
2023 kw. I	6,2%	6,5%	5,9%	5,7%	6,7%	5,8%	5,8%	7,8%	5,5%	6,4%	6,8%	5,9%	7,6%	6,2%	6,5%	6,2%
2023 kw. II	6,0%	6,9%	5,8%	5,5%	6,8%	6,0%	5,7%	7,0%	5,4%	5,9%	5,3%	6,5%	6,9%	6,2%	6,2%	6,1%
2023 kw. III	5,9%	6,7%	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	5,9%	7,0%	5,7%	6,2%	5,8%	5,9%	7,0%	6,1%	6,2%	6,0%
2023 kw. IV	5,8%	6,1%	5,9%	6,0%	6,0%	5,8%	5,7%	6,5%	5,3%	6,0%	5,3%	6,4%	7,1%	6,0%	6,2%	5,8%
2024 kw. I	5,7%	5,7%	5,6%	5,5%	5,5%	5,1%	6,0%	6,0%	5,1%	5,7%	5,2%	5,8%	6,5%	5,6%	5,7%	5,6%
2024 kw. II	5,1%	5,9%	5,7%	5,5%	5,3%	4,8%	5,2%	6,1%	5,4%	5,2%	5,5%	5,8%	5,8%	5,5%	5,5%	5,4%
2024 kw. III	4,7%	6,3%	5,7%	5,7%	5,5%	4,5%	5,3%	6,3%	5,5%	5,7%	5,8%	5,8%	5,7%	5,5%	5,6%	5,6%
2024 kw. IV	5,2%	5,7%	5,6%	5,9%	5,5%	4,7%	5,4%	6,2%	5,2%	5,8%	5,2%	6,3%	6,2%	5,5%	5,7%	5,5%

Źródło: NBP

Warto zwrócić uwagę, że stopa zwrotu z najmu dla 6 największych miast bez Warszawy w okresie od roku 2016 przesunęła się w dół ze średniego poziomu 6.5% do poziomu ok 5.7-5.8% obecnie. Tego typu zachowanie rynku jest typowe dla rynków wschodzących, których zamożność rośnie. W związku z tym stopy zwrotu z najmu nieruchomości konwertują do średniej obserwowanej na rynkach dojrzałych, gdzie stopa zwrotu z najmu jest bliższa 3.0%-3.5%. **Natomiast warto pamiętać, że spadek oczekiwanych przez inwestorów stóp**

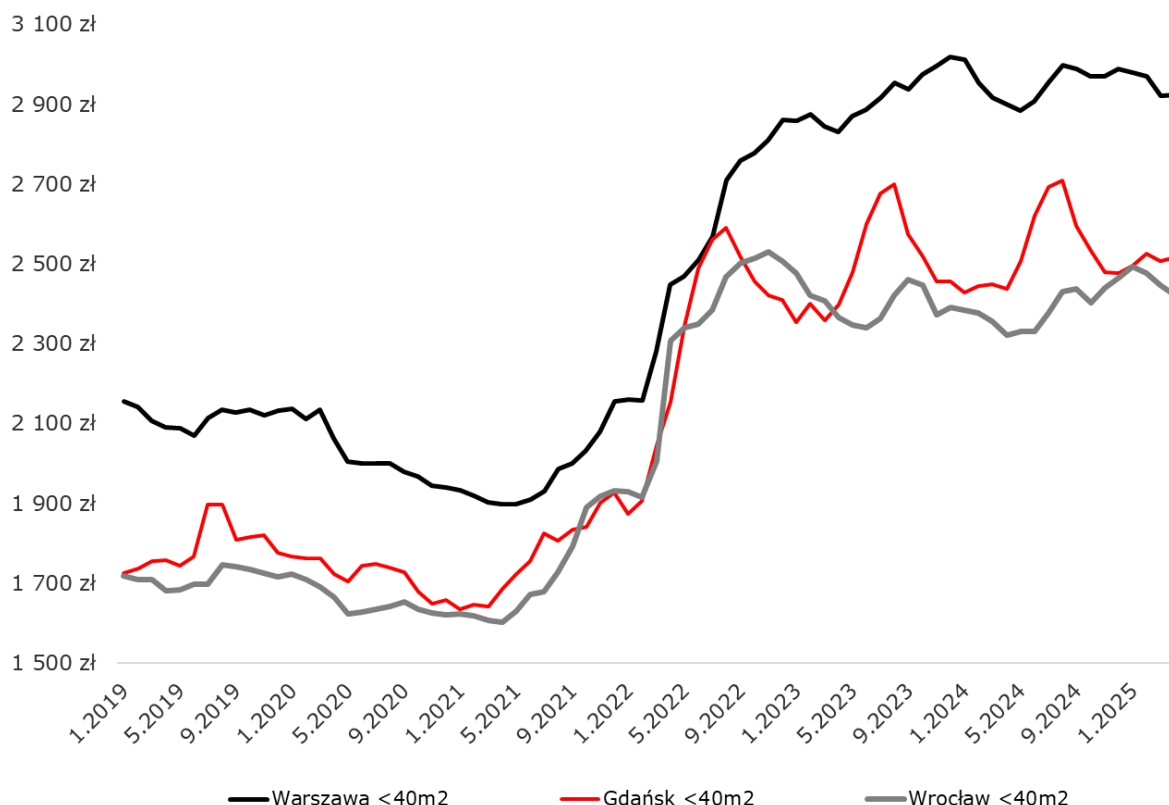
zwrotu z nieruchomości najczęściej skutkuje wzrostem ich cen. Krótko mówiąc, jeśli głównym czynnikiem makroekonomicznym jest spadek inflacji i nie wynika on z perturbacji gospodarczych w danym kraju, to generalnie jest to pozytywne zjawisko dla właścicieli nieruchomości.

Stopa zwrotu dla 6 największych miast bez Warszawy



Interesujący jest fakt, że przez dłuższy okres średnie czynsze z najmu prywatnego małych mieszkań (poniżej 40 mkw) utrzymywały się w dwóch najdynamiczniej rozwijających się miastach: Wrocławiu i Gdańsku na podobnym poziomie, co pokazują statystyki Otodom. **Jednakże, w ostatnim okresie stawki w Gdańsku były wyższe niż we Wrocławiu.** Co więcej w ciągu ostatnich 2 lat można zaobserwować mocne sezonowe wzrosty stawek najmu w Gdańsku w miesiącach wakacyjnych.

W miesiącach wakacyjnych, czyli czerwcu, lipcu i sierpniu stawki najmu w Gdańsku są o ok. 11-13% wyższe niż we Wrocławiu, podczas gdy w pozostałych miesiącach ta różnica na korzyść Gdańska jest mniejsza i wynosi w zależności od miesiąca od 1% do 6%. Tak mocna sezonowość cen najmu w miesiącach wakacyjnych pokazuje, że w Gdańsku ciągle istnieje duży głód lokali, jeśli chodzi o najem krótkoterminowy.



Podobnie wygląda sytuacja, jeśli chodzi o stopę zwrotu z najmu mieszkań poniżej 40 mkw w roku 2024. **W miesiącach wakacyjnych rentowność najmu w Gdańsku to ok. 6.1%, podczas gdy we Wrocławiu jest to poziom ok. 5.4%, jeśli chodzi o małe mieszkania.** W pozostałych miesiącach rentowność najmu w obu miastach jest mocno zbliżona. Warto również zwrócić uwagę na fakt, że najem małych mieszkań (głównie kawalerek) jest standardowo bardziej rentowny niż mieszkań średnich i dużych.

Sytuacja na rynku aparthotelowym (apartamentami inwestycyjnymi), condohotelowym oraz hotelowym w Polsce

Spośród większości planowanych inwestycji hotelowych, najwięcej znajdzie się w Warszawie, gdzie w najbliższych latach przybędzie blisko 2.000 pokoi w 9 hotelach. Blisko połowa z nich to obiekty o standardzie czterogwiazdkowym. W sąsiedztwie centrum miasta znajdować się będzie 7 z planowanych nowych warszawskich hoteli, natomiast 2 hotele usytuowane będą w pobliżu lotniska. Drugą lokalizacją z największą liczbą planowanych nowych pokoi hotelowych w Polsce jest Trójmiasto, gdzie pojawi się 6 nowych obiektów hotelowych, w tym 1 projekt będzie w standardzie pięciu gwiazdek, a pozostałe to obiekty czterogwiazdkowe.

Spośród pozostałych największych ośrodków miejskich z dużą liczbą planowanych do realizacji pokoi hotelowych znajduje się we Wrocławiu, w Krakowie i Katowicach odpowiednio – 721, 639 i 559 pokoi odpowiednio. Część inwestycji w obiekty hotelowe została wstrzymana na czas pandemii, ale od roku 2021 prace projektowe i budowlane zostały wznowione. Dodatkowo

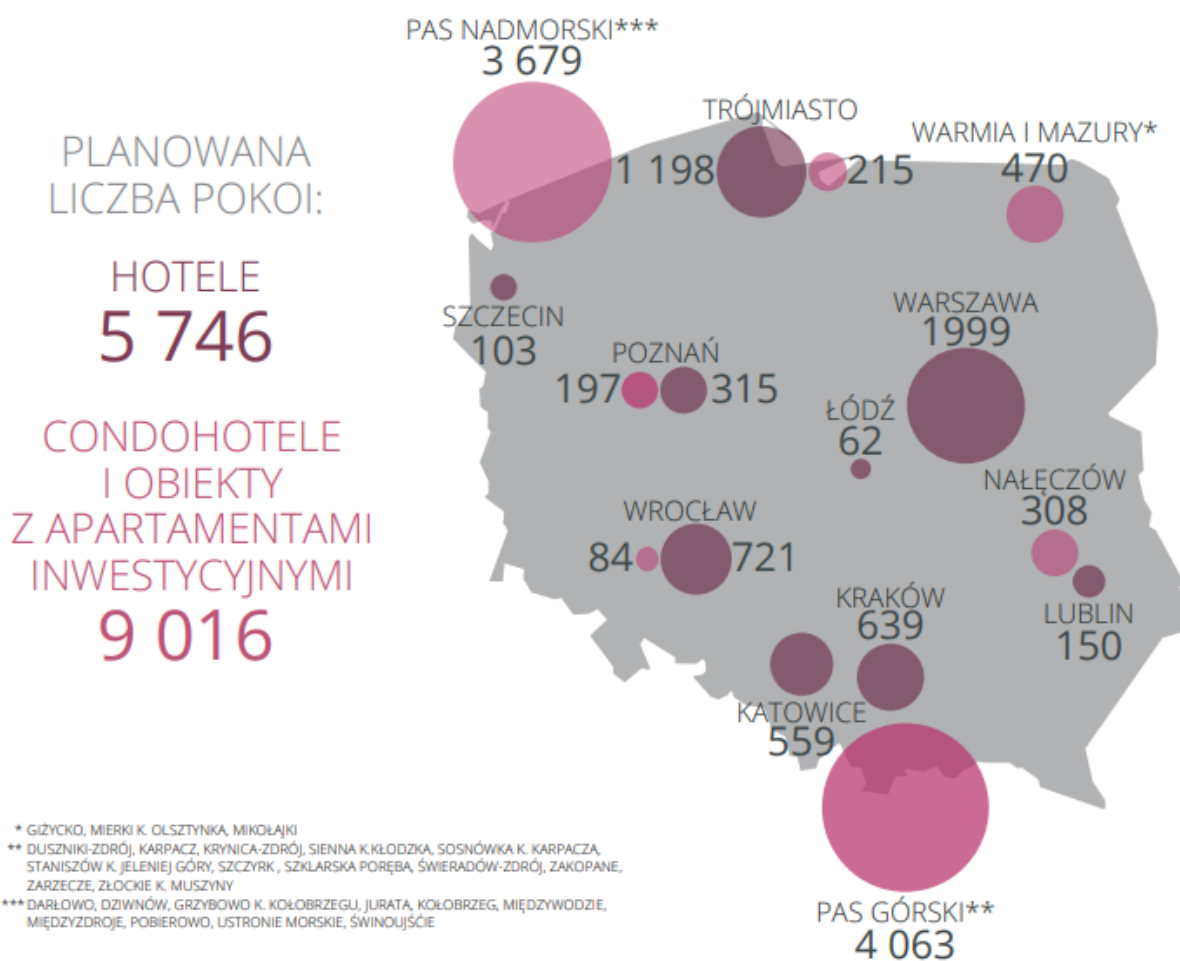
część obiektów hotelowych poddawana jest remontom i często zmianie ulega też „brand” pod jakim działają.

Natomiast jeśli chodzi o obiekty condo i aparthotelowe to najwięcej planowanych do oddania apartamentów znajduje się w pasie nadmorskim 3 679 apartamentów i pasie górskim 4 063. **Natomiast w obszarze samego Trójmiasta zaplanowanych do oddania jest zaledwie 215 apartamentów, co oznacza, że podaż tego typu obiektów nie jest duża.**

SZACOWANA PODAŻ POKOI W LATACH 2024-2027

W WYBRANYCH PLANOWANYCH INWESTYCJACH HOTELOWYCH, CONDOHOTELACH, OBIEKTACH Z APARTAMENTAMI INWESTYCYJNYMI

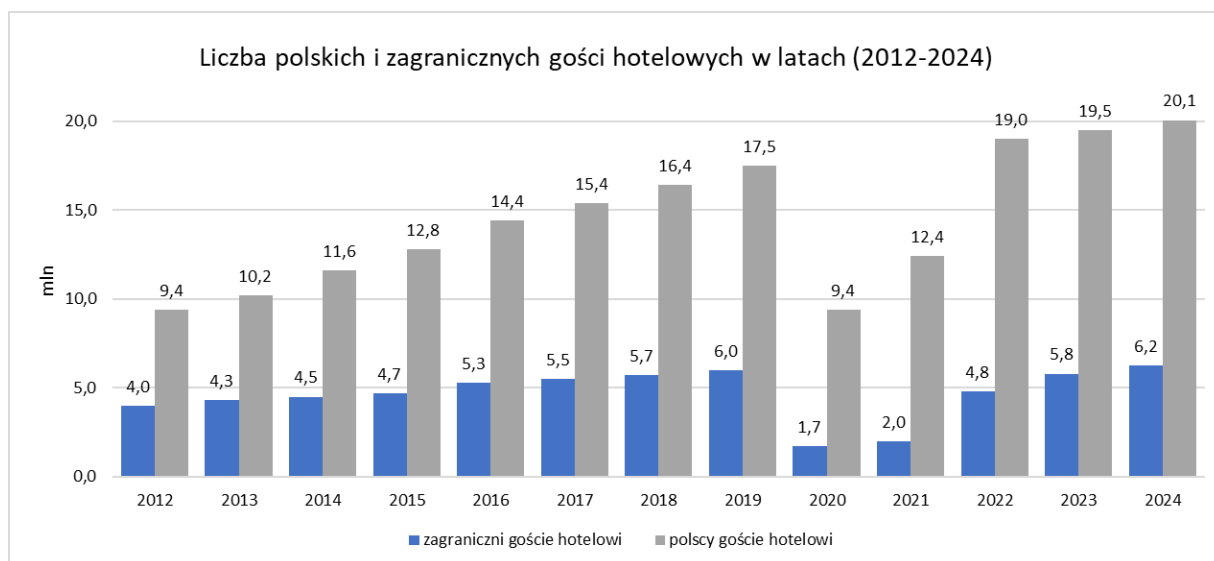
hotele	
condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi	



Źródło: „Rynek hoteli. condohoteli i apartamentów inwestycyjnych w Polsce 2024” Evaluer

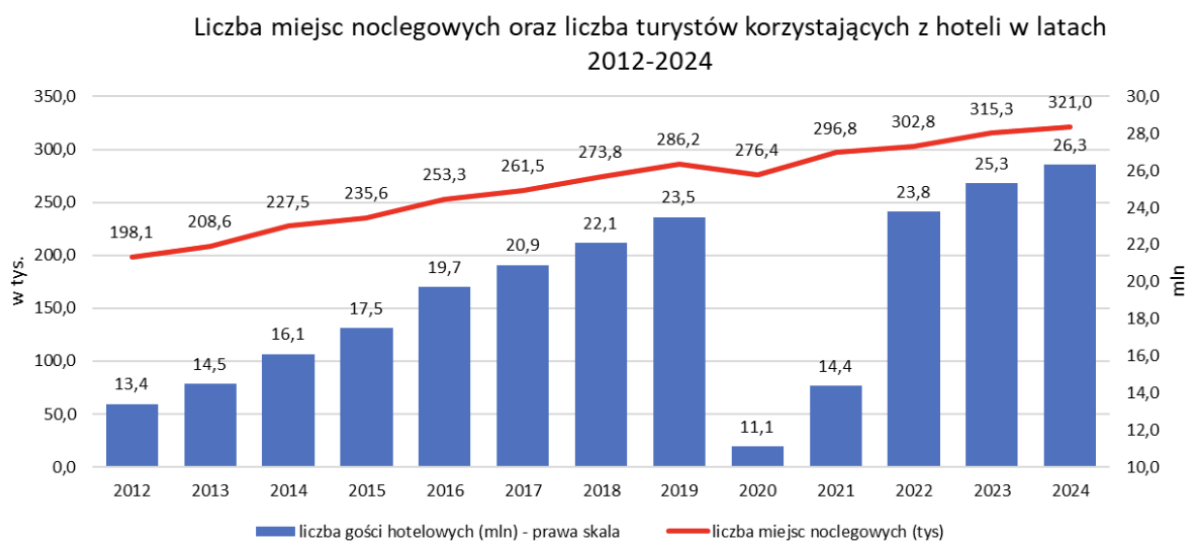
W 2024 roku z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 38,8 mln osób, **co stanowi wzrost w porównaniu do roku 2022 o 7.2%**. Zwiększyła się również liczba udzielonych noclegów, która rok do roku wzrosła o 5.2% i wyniosła 97,6 mln. Stopień wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych nie zmienił się natomiast znacząco i w 2024 roku wyniósł 40.1%. Wszystkie z wymienionych parametrów wróciły do poziomów porównywalnych sprzed

pandemii. **W roku 2025 spodziewamy się dalszej tendencji wzrostowej, jeśli chodzi o liczbę turystów i udzielonych noclegów, które powinny w całym roku wzrosnąć o 3.5-5.0%.**



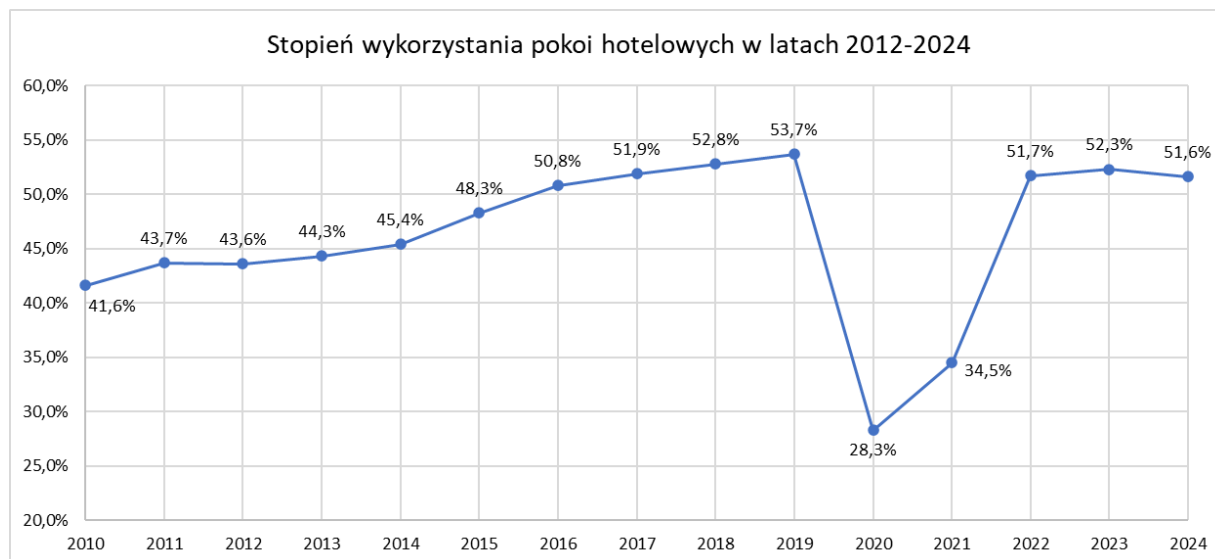
Źródło: GUS

W 2023 roku z obiektów hotelowych skorzystało 26 311 800 osób. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego jest to rekord od roku 2009, kiedy to zaczęto udostępniać tego typu statystyki. Udział turystów z Polski wyniósł 76.0%, a z zagranicy – 24.0%. Hotele gościły o 4.0% osób więcej w porównaniu do roku 2023. Liczba polskich gości hotelowych wzrosła o 2.9%, natomiast zagranicznych – o 7.7%. Wzrost liczby turystów zagranicznych może wynikać z faktu, że konflikt za wschodnią granicą Polski trwa już dłuższy czas, nie rozlał się na obszar Polski i poczucie zagrożenia jest niższe niż było na początku. **Jeśli chodzi o rok 2025 to spodziewamy się, że ogólna liczba turystów w Polsce wzrośnie o ok. 3.5% r/r do poziomu 27 500 000 osób. Jeśli chodzi o turystów zagranicznych to wzrost będzie prawdopodobnie znowu szybszy i wyniesie ok. 5% r/r natomiast liczba turystów krajowych w hotelach będzie w całym roku rosnać wolniej w tempie ok. 2.5% w stosunku do roku 2024.**



Źródło: GUS

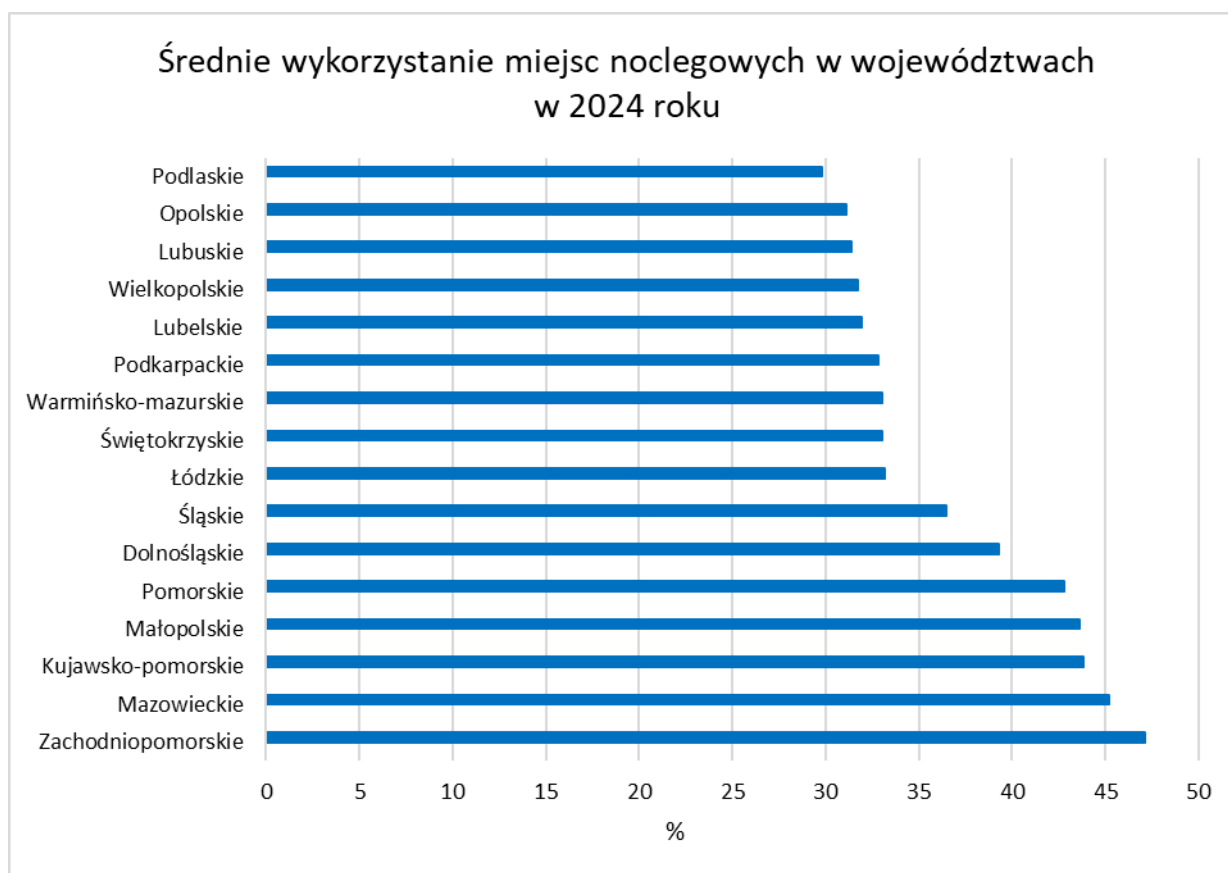
Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce w 2024 roku wyniósł 51,6%, co jest wynikiem nieznacznie niższym od wartości zanotowanej rok wcześniej. Widoczna stabilizacja, jeśli chodzi o poziom wykorzystania pokoi hotelowych wynika z dwóch elementów: po pierwsza – baza hotelowa rośnie corocznie w tempie ok. 3%, a po drugie – liczba turystycznych obiektów noclegowych rośnie jeszcze szybciej, o ok. 5-6% rocznie. W związku z tym podaż miejsc noclegowych w 100% zaspokaja rosnącą liczbę turystów powodując stabilizację, jeśli chodzi o wykorzystanie miejsc noclegowych, jak i – w szczególności – pokoi hotelowych. Można się spodziewać, że w kolejnych 2-3 latach ten trend się utrzyma.



Źródło: GUS

W 2023 roku, podobnie jak w latach poprzednich najwyższy średni stopień miejsc noclegowych odnotowano w województwie zachodniopomorskim, gdzie wyniósł on 47,1%, co wiąże się z faktem długiej linii wybrzeża obejmującej te województwo i w związku z tym dużej atrakcyjności

turystycznej obszarów nadmorskich. Na drugim miejscu z wynikiem 45.2% znalazło się województwo mazowieckie, ze względu na fakt, że Warszawa jest nie tylko centrum biznesowym, ale także miastem tranzytowym dla gości zagranicznych odwiedzających Polskę i posiadanie największego portu lotniczego w kraju. Wysokie wyniki odnotowały też województwa kujawsko-pomorskie, małopolskie i pomorskie. Jeśli chodzi o województwo małopolskie, to główną atrakcją turystyczną jest stare miasto w Krakowie, jak również bliskość Zakopanego i polskich gór. Natomiast główne atrakcje województwa pomorskiego to Trójmiasto, półwysep helski oraz duża część wybrzeża Bałtyku rozciągająca się od Zatoki Gdańskiej aż do Ustki.



Źródło: GUS

Perspektywy rozwoju rynku aparthotelu i ich funkcjonowanie (wady i zalety inwestycyjne)

Aparthotele to obiekty, które łączą w sobie funkcje hotelu oraz mieszkań wynajmowanych na krótsze lub dłuższe okresy. Najczęściej są budowane w miejscowościach atrakcyjnych turystycznie, ale wtedy poza sezonem często stoją puste. Natomiast wyjątkiem są apartotele budowane w miastach, które nie tylko mają walory turystyczne, ale też biznesowe. **Do takich wyjątkowych miejsc zaliczyła się niewątpliwie Trójmiasto czy też Kraków.** Inwestorzy kupują w apartotelach wyodrębnione lokale, które są następnie wynajmowane turystycznie i biznesowo przez profesjonalną firmę zarządzającą. Inwestor otrzymuje zyski z najmu, a operator zajmuje się wszystkimi aspektami związanymi z wynajmem i utrzymaniem apartamentu. **Zyski z najmu, do tej pory charakteryzowały się dużą stabilnością i przewidywalnością, wyłączając okres Covidu.**

Zalety inwestowania w apartotele:

1. **Profesjonalne zarządzanie:** To jeden z głównych atutów tego rodzaju inwestycji. Inwestorzy nie muszą sami zajmować się wynajmem i obsługą gości, co jest szczególnie korzystne dla osób, które nie posiadają doświadczenia lub nie mają czasu, aby zajmować się wynajmem samodzielnie.
2. **Dostęp do infrastruktury hotelowej:** Właściciele apartamentów mogą korzystać z udogodnień takich, jak sale konferencyjne, spa, siłownia, co może zwiększać atrakcyjność inwestycji z punktu widzenia potencjalnych najemców.
3. **Zróżnicowana baza klientów:** Dzięki marketingowi prowadzonemu przez operatora, apartotele przyciągają zarówno klientów biznesowych, indywidualnych jak i turystycznych, co zwiększa potencjał wynajmu przez cały rok.
4. **Stabilny przychód:** Aparthotel może oferować swoje apartamenty zarówno na najem krótkoterminowy w sezonie turystycznym jak i na najem średnioterminowy. Dodatkowo właściciele w najlepszych inwestycjach mogą partycypować w przychodach i zyskach całego obiektu proporcjonalnie do liczby lub powierzchni posiadanych apartamentów, tzw. model rozliczenia grupowego.
5. **Zysk wynikający ze wzrostu wartości danego apartamentu.** Właściciele mogą również osiągnąć zysk wynikający ze wzrostu wartości danego apartamentu, co jest pochodną ogólnego wzrostu wartości nieruchomości na rynku oraz wzrostu stawek za wynajem. Wzrost ten może być większy niż średnia rynkowa, jeśli danemu obiektowi apartotelowemu uda się zbudować dobrą markę na rynku.

Wady inwestowania w apartotele:

1. **Koszty zarządzania:** Operatorzy stosują różnorodne metody wyliczenia opłat za zarządzanie. Ceny za zarządzanie są bardzo zróżnicowane.
2. **Jakość operatorów:** Na rynku jest niewiele firm posiadających duże doświadczenie operatorskie w skutecznym zarządzaniu apartotelami.

3. **Jednorodność zarządzania obiektem:** Niewiele obiektów apartotelowych funkcjonuje w formule profesjonalnego zarządzania przez jednego operatora.

Wynajem prywatnych mieszkań w porównaniu do najmu apartamentów w apartotelach

Wynajem prywatnych mieszkań to aktualnie najbardziej tradycyjna i popularna forma inwestycji w nieruchomości, w której właściciel samodzielnie zarządza wynajmem lub korzysta z usług zewnętrznej firmy zarządzającej. Inwestowanie w prywatne mieszkania również ma swoje zalety i wady, które warto rozważyć.

Zalety wynajmu prywatnych mieszkań:

1. **Pełna kontrola:** Inwestor ma pełną kontrolę nad nieruchomością, co pozwala mu na elastyczne podejmowanie decyzji dotyczących wynajmu, ustalania cen oraz wyboru najemców.
2. **Niższe koszty zarządzania:** Koszty mogą być niższe, szczególnie gdy właściciel samodzielnie zajmuje się wynajmem.
3. **Wszechstronność lokalizacji:** Możliwość inwestowania w dowolnej lokalizacji, zarówno w dużych miastach, jak i mniejszych miejscowościach, w zależności od preferencji i oceny potencjału rynku.
4. **Potencjał wzrostu wartości:** Prywatne mieszkania mogą zwiększać swoją wartość w czasie, co może generować zysk przy ich późniejszej sprzedaży.

Wady wynajmu prywatnych mieszkań:

1. **Ryzyko braku najemcy:** Właściciel musi liczyć się z okresami, kiedy mieszkanie jest puste, co wpływa na regularność przychodów.
2. **Konieczność samodzielnego zarządzania:** Wynajem prywatny wymaga więcej zaangażowania – od poszukiwania najemców po bieżącą obsługę i konserwację.
3. **Ryzyko związane z najemcą:** Problemy z najemcami, takie jak opóźnienia w płatnościach czy zniszczenia mieszkania, mogą generować dodatkowe koszty i stres.

Porównanie opłacalności inwestycji w apartotele (apartamenty na wynajem) i prywatne mieszkania

Potencjał zysku

1. **Apartotele:** Model biznesowych apartotelei łączy w sobie zalety najmu w modelu hotelowym (krótkoterminowym) z najmem długoterminowym, co pozwala maksymalizować zyski w zależności od aktualnej koniunktury rynku w relacji: klient biznesowy (prywatny najemca długoterminowy) a turysta, (najemca krótkoterminowy). To powoduje, że zyski w apartotelach są atrakcyjne dla inwestorów poszukujących stabilnych dochodów. Możliwość dodatkowych przychodów w sezonie turystycznym jest dużą zaletą, aczkolwiek zależną od lokalizacji i renomy apartotelu. Lokalizacja obiektu

w mieście, który jest zarówno centrum biznesowym jak i posiada duże walory turystyczne (np. Gdańsk) jest szczególnie pożądana w przypadku obiektów tego typu.

2. **Prywatne mieszkania:** Centra miast cieszą się coraz większą popularnością. Zyski mogą być wyższe w przypadku znalezienia dobrego najemcy oraz efektywnego zarządzania. Warto jednak zauważyć, że wynajem prywatny może wiązać się z większym ryzykiem finansowym i operacyjnym związanym z okresami bez najemców lub nierzetelnymi najemcami, którzy dodatkowo mogą zdewastować najmowany lokal.

Ryzyko

1. **Aparthotel:** Wiele firm w jednym obiekcie i nieprofesjonalny podmiot to dwa główne ryzyka apartotelu. Zarządzanie przez profesjonalną firmę o ugruntowanej pozycji rynkowej mocno obniża to ryzyko operacyjne. W każdej sytuacji inwestorzy są jednak narażeni na zmiany warunków rynkowych oraz decyzje operatora obiektu. Co więcej w przypadku operatorów apartotelu trzeba dzielić się zyskiem w różnych proporcjach: 80/20, 70/30 lub 60/40.
2. **Prywatne mieszkania:** Przepisy obciążają właściciela prawami najemcy, co powoduje dużo wyższe ryzyko operacyjne i finansowe. Właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie i ewentualne problemy z najemcami, szczególnie z nierzetelnymi najemcami zalegającymi lub niepłacącymi czynszu przez wiele miesięcy.

Elastyczność inwestycji

1. **Aparthotele:** W inwestycjach pozamiejskich mamy do czynienia najczęściej z najmem krótkoterminowym, a w miejskich – z krótko- i średnioterminowym. Ograniczona elastyczność w związku z długością umów z operatorami oraz ograniczeniami w indywidualnym zarządzaniu.
2. **Prywatne mieszkania:** Większa elastyczność, możliwość zmiany strategii wynajmu, sprzedaży lub użytkowania własnego w skrajnych przypadkach.

Perspektywy rynku najmu w Polsce

Polski rynek nieruchomości nadal rozwija się dynamicznie, a zapotrzebowanie na wynajem, zarówno w segmencie turystycznym, jak i mieszkaniowym utrzymuje się na wysokim poziomie. Wzrost liczby turystów oraz rozwój miast biznesowych wskazują na potencjał apartotelu. Jednak rosnące ceny nieruchomości i zmieniające się przepisy prawne mogą wpłynąć na poziom opłacalności zarówno apartotelu, condotelu, jak i prywatnych mieszkań.

Inwestowanie w apartotele jest atrakcyjną opcją dla inwestorów poszukujących stabilnych i przewidywalnych przychodów, z mniejszym zaangażowaniem czasowym i operacyjnym. Z kolei wynajem prywatnych mieszkań może oferować wyższe potencjalne zyski, ale wymaga większego zaangażowania czasowego i wiąże się z wyższym ryzykiem operacyjnym.

Z naszych obserwacji wynika, że inwestycje w apartotele wydają się być bardziej odpowiednie dla inwestorów poszukujących pasywnych dochodów i preferujących bezpieczeństwo

inwestycyjne, podczas gdy inwestycja w prywatne mieszkania może przyciągać tych, którzy dążą do większych zysków i są gotowi na bardziej aktywne zarządzanie, co wiąże się z dużo większym zaangażowaniem czasowym w prowadzeniu tego typu działalności, ale może też skutkować wyższymi zyskami.

Rynek aparthoteli nad Bałtykiem

Aparthotele to nowoczesne rozwiązanie inwestycyjne, które łączy korzyści z posiadania nieruchomości oraz uzyskiwania dochodów z jej wynajmu. Właściciele apartamentów mogą cieszyć się osobistym wykorzystywaniem swojej własności przez część roku, a przez resztę czasu generować zyski z wynajmu krótkoterminowego lub średnioterminowego, obsługiwanego przez profesjonalnych operatorów hotelowych. **Dodatkowo Gdańsk – jako duże miasto – oferuje możliwość najmu biznesowego „longstay” w sezonie niskim, jak i również możliwość najmu krótkoterminowego w sezonie turystycznym wysokim i średnim.** Nadmorskie lokalizacje w Polsce – takie, jak Trójmiasto, Kołobrzeg, Mielno czy Świnoujście – są niezwykle atrakcyjne dla inwestorów ze względu na duży napływ turystów, szczególnie w sezonie letnim. W ostatnim okresie napływ turystów zagranicznych do miejscowości nadbałtyckich istotnie rośnie.

Dlaczego Bałtyk?

Atrakcyjność regionu związana jest przede wszystkim z licznymi atrakcjami takimi, jak piękne plaże, bogata oferta kulturalna, rozwinięta sieć rowerowa, dobrze rozwinięta infrastruktura turystyczna i rekreacyjna za rozsądną cenę. Dodatkowo na to się nakładają zmiany klimatyczne, które powodują, że turyści coraz aktywniej poszukują latem miejsc o bardziej umiarkowanym klimacie, gdzie nie grożą im długotrwałe upały powyżej 30C. Szczególnie to widać w przypadku napływu turystów z Czech i Słowacji, którzy w ostatnich latach preferują spędzać czas nad Bałtykiem, a nie nad Adriatykiem, głównie ze względu na dużo niższe koszty pobytu i najmu. Dodatkowo poprawiła się dostępność większości nadmorskich lokalizacji poprzez rozwój sieci autostrad (dróg szybkiego ruchu) i lokalnych portów lotniczych, jak również bezpośrednich połączeń kolejowych z krajami sąsiadującymi z nami od południa. W przyszłości planowana jest też rozbudowa sieci szybkich kolei, co też będzie stymulować rozwój turystyki krajowej jak i zagranicznej. Wzrost ruchu turystycznego stymuluje rozwój nowych inwestycji hotelowych, condohotelowych i aparthotelowych, co umożliwia spieniężenie potencjału regionu, a jednocześnie poszerza ofertę noclegową dla przyjeżdżających, co jeszcze bardziej zwiększa atrakcyjność miejscowości nadbałtyckich.

Oto przykładowa lista aparthoteli i condohoteli działających nad Morzem Bałtyckim w Polsce. Lista ta jest oparta na dostępnych publicznie informacjach i może nie być kompletna.

1. Baltic Park Molo Apartments – Świnoujście
2. Trzy Wyspy – Świnoujście
3. Baltic Home – Świnoujście
4. Apartamenty Nautilus – Świnoujście
5. Apartamenty Sun & Snow – Kołobrzeg
6. Marine Hotel & Ultra Marine – Kołobrzeg
7. Sand Hotel by Zdrojowa – Kołobrzeg

8. Diune Resort – Kołobrzeg
9. Apartamenty Proeko – Kołobrzeg
10. Boulevard Ustronie Morskie – Ustronie Morskie

Analiza lokalizacji

Wybór odpowiedniego miejsca jest kluczowy dla sukcesu inwestycji. Niektóre lokalizacje, takie jak Trójmiasto, oferują całoroczny ruch turystyczny dzięki wydarzeniom kulturalnym i biznesowym, podczas gdy inne mogą być bardziej sezonowe. Odległość do plaży, atrakcji turystycznych oraz infrastruktury rekreacyjnej również ma istotne znaczenie.

Czynniki makroekonomiczne

Wzrost gospodarczy w Polsce, rozwój klasy średniej oraz rosnąca dostępność kredytów hipotecznych wpływają korzystnie na rozwój rynku nieruchomości, w tym sektora apartotelowego. Stabilna sytuacja polityczna i ekonomiczna zachęca inwestorów krajowych i zagranicznych do lokowania kapitału w tego typu inwestycjach.

Strategie inwestycyjne

Dla maksymalizacji zysków z inwestycji w apartotele ważne jest dywersyfikowanie portfela, wybór odpowiednich lokalizacji oraz współpraca z renomowanymi operatorami. Inwestorzy powinni również zwracać uwagę na innowacje technologiczne oraz zmieniające się preferencje turystów, co pozwoli dostosować ofertę do potrzeb rynku.

Potencjalne ryzyka

Podobnie jak w każdej inwestycji, również tutaj pojawiają się pewne ryzyka. Fluktuacje w ruchu turystycznym, zmiany regulacyjne oraz sezonowość mogą wpływać na wartość inwestycji i osiągnięte zyski. Kluczowe jest zwrócenie uwagi na lokalizację, jakość wykonania oraz reputację operatora hotelowego.

Podsumowanie

Inwestowanie w apartamenty na wynajem w apartotelach nad Morzem Bałtyckim w Polsce to strategia, która przy odpowiednim zarządzaniu może przynieść znaczące zyski. Kluczowe znaczenie ma wybór odpowiedniej lokalizacji, współpraca z profesjonalnym operatorem oraz przemyślany plan inwestycyjny. Wzrost ruchu turystycznego na polskim wybrzeżu oraz stabilna sytuacja gospodarcza sprzyjają rozwojowi tego sektora, a konkretne przykłady pokazują, że osiągnięcie zadowalających stóp zwrotu jest jak najbardziej możliwe. Warto jednak pamiętać o potencjalnych ryzykach i uważnie monitorować sytuację na rynku, aby maksymalizować potencjalne korzyści z inwestycji.

Oto kilka kluczowych aspektów, które warto wziąć pod uwagę:

Zalety:

1. **Potencjał wzrostu wartości:** Nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich często zyskują na wartości z czasem.
2. **Możliwość wynajmu krótkoterminowego:** W sezonie letnim można osiągnąć wysokie przychody z wynajmu turystycznego. Natomiast poza sezonem najem jest możliwy tylko w lokalizacjach będących dużym miastem i centrum biznesowym a nie tylko lokalizacją turystyczną.
3. **Możliwość najmu średnioterminowego:** może stanowić dobrą opcję w przypadku wystąpienia istotnych perturbacji w ruchu turystycznym.
4. **Własne miejsce wypoczynku:** Apartament może służyć jako prywatne miejsce wakacyjne dla właściciela jak również służyć jako dodatkowe źródło dochodu.
5. **Dywersyfikacja portfela inwestycyjnego:** Nieruchomości stanowią dobrą alternatywę dla innych form inwestycji.

Wady i ryzyka:

1. **Sezonowość:** Poza sezonem letnim popyt na wynajem może być znacznie niższy i trudniejszy.
2. **Koszty utrzymania:** Trzeba liczyć się z opłatami za zarządzanie, utrzymanie i remonty.
3. **Konkurencja:** Rosnąca liczba apartamentów na wynajem może prowadzić do nasycenia rynku.
4. **Zmienność rynku turystycznego:** Popyt może się zmieniać w zależności od trendów i sytuacji ekonomicznej oraz geopolitycznej.
5. **Regulacje prawne:** Możliwe zmiany w przepisach dotyczących wynajmu krótkoterminowego.

Opłacalność inwestycji zależy od wielu czynników, takich jak:

- Lokalizacja apartamentu (bliskość plaży, atrakcji turystycznych).
- Standard wykończenia i wyposażenia.
- Efektywność zarządzania wynajmem.
- Ogólna sytuacja gospodarcza i trendy w turystyce.

Przed podjęciem decyzji warto dokładnie przeanalizować rynek, potencjalne przychody i koszty, a także rozważyć długoterminową strategię inwestycyjną.

Jeśli chodzi o stopy zwrotu w inwestycje apartotelowe nad morzem Bałtyckim o charakterze typowo turystycznym oraz mieszanym turystyczno-biznesowym to poniżej przedstawiamy przybliżone szacunki oparte na danych rynkowych i opiniach ekspertów:

1. Stopa zwrotu z wynajmu: Średnia roczna stopa zwrotu z wynajmu apartamentów nadmorskich w Polsce wynosi od 4% do 8% wartości nieruchomości. W najlepszych lokalizacjach i przy efektywnym zarządzaniu może sięgać nawet 9-11%.
2. Wzrost wartości nieruchomości: Historycznie, wartość nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich wzrastała średnio o 3-5% rocznie. Jednak należy pamiętać, że może to się zmieniać w zależności od warunków rynkowych.
3. Całkowity potencjalny zysk: **Łącząc przychody z wynajmu i potencjalny wzrost wartości nieruchomości, całkowity roczny zwrot z inwestycji może wynosić od 7% do 12% w optymistycznym scenariuszu.**
4. **Regulacje prawne: możliwe zmiany dotyczące ograniczenia najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych mogą wpłynąć pozytywnie na wynajem apartotelu w związku z obniżeniem podaży lokali mieszkalnych do wynajęcia.**

Należy jednak pamiętać o kilku ważnych kwestiach:

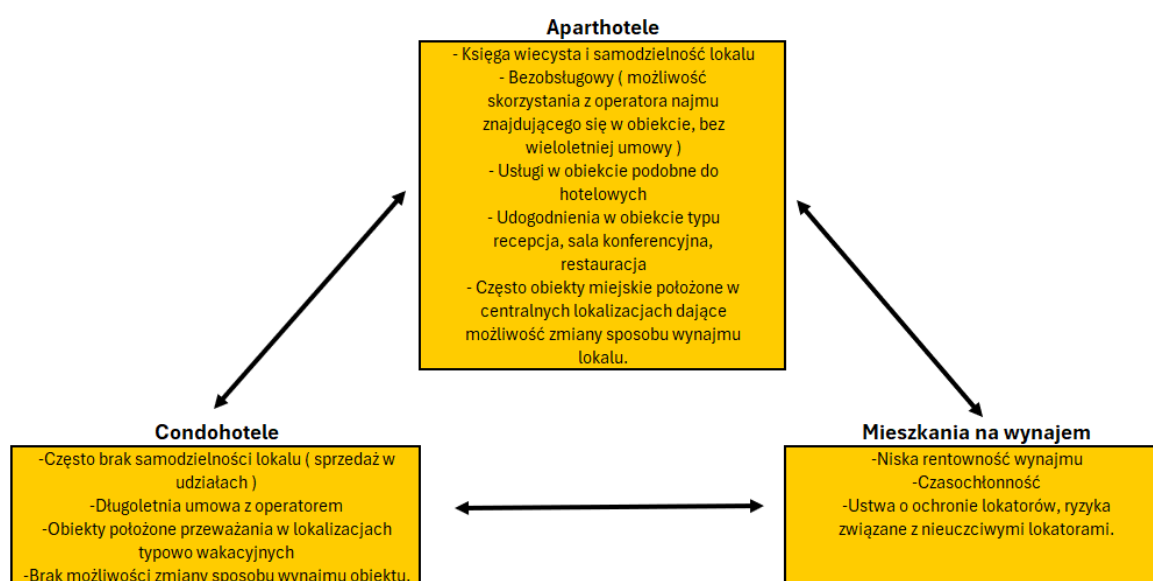
- Te liczby są przed opodatkowaniem i nie uwzględniają kosztów utrzymania, zarządzania i ewentualnych remontów.
- Rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić w zależności od konkretnej lokalizacji, standardu apartamentu i efektywności zarządzania.
- Inwestycja w nieruchomości jest zwykle długoterminowa, a zyski mogą się wahać z roku na rok.
- Istnieje ryzyko związane z fluktuacjami rynku nieruchomości i turystyki.

Dla bezpieczeństwa, wielu ekspertów zaleca przyjęcie bardziej konserwatywnych szacunków, np. 5-8% rocznego zwrotu, przy planowaniu inwestycji.

Opłacalność inwestycji w apartamenty na wynajem w apartotelach w Polsce w porównaniu do najmu prywatnego mieszkań

Wstęp

Rynek najmu apartamentów w apartotelach ma wiele cech wspólnych z najmem prywatnych mieszkań. W związku z tym pojawiają się pytania, która z tych dwóch form inwestycji jest bezpieczniejsza, a która potencjalnie oferuje wyższe stopy zwrotu. Jak to najczęściej bywa najczęściej wyższe bezpieczeństwo inwestycji wiąże się z niższą stopą zwrotu. Natomiast niewątpliwie apartotele stają się coraz większą konkurencją do najmu prywatnego mieszkań.



W ciągu ostatnich 10 lat rynek apartoteli w Polsce rozwijał się dynamicznie. Główne czynniki wpływające na ten rozwój to:

- Wzrost popularności turystyki krajowej i wyjazdów biznesowych.
- Rosnące zainteresowanie inwestorów alternatywnymi formami lokowania kapitału.
- Rozwój infrastruktury drogowej i kolejowej umożliwiającej nie tylko łatwiejszy i szybszy dojazd do bardziej odległych miejscowości turystycznych, ale również tzw. wyjazdy weekendowe do miejscowości turystycznych.
- Zwiększenie świadomości inwestorów dotyczącej tego typu inwestycji i możliwość potraktowania ich jako alternatywy do najmu prywatnego mieszkań.

Statystyki rynkowe

- **Liczba obiektów:** W 2014 roku w Polsce funkcjonowało około 50 aparthoteli i condohoteli. W 2024 roku liczba ta wzrosła do ponad 200 obiektów.
- **Lokalizacja:** Początkowo obiekty te koncentrowały się głównie w miejscowościach nadmorskich i górskich. Obecnie coraz więcej inwestycji powstaje też w dużych miastach i popularnych destynacjach turystycznych m.in. na Mazurach.
- **Wielkość rynku:** Szacunkowa wartość rynku aparthoteli i condohoteli w Polsce wzrosła z około 1 mld zł w 2014 roku do ponad 5 mld zł w 2024 roku.

Trendy rynkowe

- Rosnąca profesjonalizacja zarządzania obiektami.
- Zwiększenie standardu i jakości oferowanych usług.
- Rozwój obiektów typu mixed-use, łączących funkcje hotelowe i mieszkaniowe.
- Wzrost zainteresowania inwestorów instytucjonalnych tego typu inwestycjami (PRS).
- Malejąca dostępność działek pod budowę obiektów hotelowych, aparthotelowych i condohotelowych w bliskiej odległości do centrum w największych miastach Polski, szczególnie tych o dużych walorach turystycznych.

Inwestycje w aparthotele i condohotele w Polsce stanowią atrakcyjną alternatywę dla tradycyjnego najmu długoterminowego mieszkań. Oferują one potencjalnie, podobnie jak najem prywatny, solidne stopy zwrotu powyżej 6% rocznie, szczególnie w popularnych lokalizacjach turystycznych, przy jednoczesnym zmniejszeniu zaangażowania czasowego inwestora dzięki profesjonalnemu zarządzaniu.

Analiza rynku w ostatniej dekadzie pokazuje dynamiczny rozwój tego sektora, z rosnącą liczbą obiektów i profesjonalizacją usług. Najbardziej atrakcyjne inwestycyjnie obiekty charakteryzują się dobrą lokalizacją, renomowanym operatorem oraz wysokim standardem wykończenia i oferowanych usług.

Jednak inwestycje te wiążą się również z pewnymi ryzykami, takimi jak wahania popytu turystycznego i biznesowego, zmiany regulacyjne czy potencjalne problemy z zarządzaniem obiektem. Dlatego kluczowe jest dokładne przeanalizowanie wszystkich aspektów inwestycji przed podjęciem decyzji.

W porównaniu do najmu prywatnego mieszkań, aparthotele umiejscowione w dużych miejscowościach turystycznych, w atrakcyjnych lokalizacjach, oferują często wyższe stopy zwrotu, ale z większym ryzykiem i mniejszą kontrolą nad nieruchomością. Wybór między tymi formami inwestycji powinien zależeć od indywidualnych preferencji, możliwości finansowych i skłonności do ryzyka inwestora.

Analiza inwestycji NDI przy ulicy Śląskiej 8 w Gdańsku

1. Wprowadzenie

Inwestycja zrealizowana przez firmę NDI przy ulicy Śląskiej 8 w Gdańsku to jeden z najnowszych projektów apartotelowych w Trójmieście. W niniejszej analizie przyjrzymy się szczegółowo temu przedsięwzięciu, porównując je z innymi podobnymi inwestycjami w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem Trójmiasta. Ocenimy jego atrakcyjność inwestycyjną, potencjalną stopę zwrotu oraz czynniki wpływające na popyt.

2. Charakterystyka inwestycji

Inwestycja przy ulicy Śląskiej 8 w Gdańsku to nowoczesny apartotel zlokalizowany w atrakcyjnej części miasta. Projekt obejmuje 121 apartamentów o średniej powierzchni średnio ok. 25 mkw. Obiekt wyróżnia się starannie zaprojektowaną architekturą, która harmonijnie wpisuje się w otoczenie, jednocześnie oferując nowoczesne udogodnienia.

Kluczowe cechy inwestycji:

- Liczba apartamentów: 121
- Średnia wielkość apartamentu: 25 mkw.
- Lokalizacja: centralna część Gdańska, blisko głównych atrakcji turystycznych
- Możliwość wynajmu apartamentów zarówno jako całorocznych jak i sezonowych

3. Porównanie z innymi inwestycjami w Polsce

W porównaniu do innych apartotelei w Polsce, inwestycja NDI przy Śląskiej 8 wyróżnia się kilkoma aspektami:

a) **Lokalizacja** – większość apartotelei w Polsce zlokalizowana jest w miejscowościach typowo turystycznych, takich jak Kołobrzeg, Świnoujście czy Zakopane. Inwestycja w Gdańsku oferuje unikalną kombinację atrakcji miejskich i nadmorskich, co może przyciągać szersze grono turystów, biznesmenów a nawet studentów.

b) **Wielkość obiektu** ze 121 apartamentami – inwestycja NDI plasuje się w średnim segmencie rynku pod względem wielkości. Dla porównania, niektóre duże apartotele w Polsce oferują nawet 500-700 apartamentów, podczas gdy mniejsze projekty mogą mieć ich 50-100.

c) **Standard wykończenia** – inwestycja NDI charakteryzuje się wysokim standardem wykończenia, co wyróżnia ją na tle wielu innych projektów apartotelowych w Polsce, które często oferują podstawowy lub średni standard.

4. Wyróżniki na tle Trójmiasta

W porównaniu do innych inwestycji apartotelowych w Trójmieście, projekt przy Śląskiej 8 wyróżnia się następującymi cechami:

- a) Lokalizacja w centrum Gdańska – wiele apartotelei w Trójmieście zlokalizowanych jest w pasie nadmorskim, często z dala od centrów miast. Inwestycja NDI oferuje unikalną kombinację bliskości atrakcji miejskich i stosunkowo łatwego dostępu do plaży.
- b) Nowoczesna architektura – projekt wyróżnia się na tle innych inwestycji w Trójmieście swoją nowoczesną architekturą, która harmonijnie łączy się z historyczną zabudową Gdańska.
- c) Kompleksowość oferty – w porównaniu do innych mniejszych apartamentowców czy apartotelei w Trójmieście, inwestycja NDI oferuje pełen zakres usług hotelowych, co może być atrakcyjne dla szerszego grona turystów.
- d) Zrównoważony rozwój – inwestycja NDI kładzie nacisk na rozwiązania proekologiczne, co wyróżnia ją na tle wielu starszych obiektów w Trójmieście. Zastosowano tu nowoczesne technologie oszczędzania energii, systemy recyklingu wody oraz materiały przyjazne dla środowiska.

5. Ocena potencjalnej stopy zwrotu

Przy ocenie potencjalnej stopy zwrotu z inwestycji w apartamenty na wynajem w apartotelu przy ul. Śląskiej 8, należy wziąć pod uwagę kilka czynników:

- a) Lokalizacja w centrum w Gdańska, bliskość atrakcji turystycznych oraz dobra komunikacja miejska sugerują możliwość osiągnięcia wysokiego obłożenia przez cały rok, co pozytywnie wpływa na potencjalną stopę zwrotu.
- b) Sezonowość – mimo że Gdańsk jest popularnym kierunkiem turystycznym przez cały rok, nadal występuje pewna sezonowość. Letnie miesiące prawdopodobnie przyniosą wyższe przychody niż okres zimowy.
- c) Koszty operacyjne – wysoki standard obiektu może wiązać się z wyższymi kosztami utrzymania, co może wpływać na ostateczną stopę zwrotu. W przypadku projektu Śląska Ośiem koszty administracyjne wynoszą zaledwie 13 zł za miesiąc. Niski koszt obsługi administracyjnej jest wynikiem pokrycia ich z przychodów z wynajmu miejsc postojowych. Natomiast koszty mediów oraz eksploatacyjne są szacowane na poziomie 2 760 zł rocznie.
- d) Podział zysków z operatorem – standardowo w apartotelach zyski dzielone są między właściciela apartamentu a operatora w proporcji 70/30 lub 60/40 na korzyść właściciela. W przypadku projektu Śląska Ośiem podział wynagrodzenia pomiędzy właścicielem a operatorem obiektu jest 70/30, przy czym w tych 30% dla operatora przypada 20%, a pozostałe 10% pokrywa głównie opłaty marketingowe z tytułu opłat dla Booking.com lub innych platform do sprzedaży oraz najmu apartamentów.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, można oszacować potencjalną roczną stopę zwrotu na poziomie 7.1% w pierwszym roku działalności. Natomiast docelowa stopa zwrotu może wynosić pomiędzy 9.0% a 9.3% w okresie 10-letnim, w zależności od wielkości apartamentu. Jest to wartość konkurencyjna w porównaniu do tradycyjnych form inwestycji w nieruchomości, które w Polsce obecnie oferują zwrot z najmu na poziomie 4-6% rocznie.

Należy jednak pamiętać, że rzeczywista stopa zwrotu może się różnić w zależności od wielu czynników, w tym skuteczności zarządzania obiektem przez operatora, ogólnej koniunktury na rynku turystycznym czy nieprzewidzianych wydarzeń (jak np. pandemia).

6. Analiza popytu

Popyt na apartamenty w inwestycji NDI przy ul. Śląskiej 8 może być oceniany z dwóch perspektyw: popytu inwestycyjnego (zakup apartamentów) oraz popytu na usługi hotelowe (wynajem apartamentów).

6.1. Popyt inwestycyjny

Czynniki wpływające pozytywnie na popyt inwestycyjny:

- a) Atrakcyjna lokalizacja – centralne położenie w Gdańsku, mieście o ugruntowanej pozycji turystycznej, może przyciągać inwestorów liczących na stabilne przychody z wynajmu.
- b) Renoma dewelopera – NDI to znana firma z bogatym portfolio projektów, co może zwiększać zaufanie potencjalnych inwestorów.
- c) Kompleksowość oferty – pełen zakres usług hotelowych może być postrzegany jako czynnik zwiększający potencjał wynajmu.
- d) Aktualny trend inwestycyjny – rosnąca popularność inwestycji w aparthotele w Polsce może przekładać się na zwiększone zainteresowanie tym projektem, szczególnie ze względu na jego mieszany charakter, jeśli chodzi o grupę potencjalnych wynajmujących.
- e) Kompresja yieldów – oznaczająca, że przy spadających stopach inflacji i oprocentowania obligacji skarbowych, atrakcyjność inwestycji w nieruchomości rośnie, powodując wzrost ich cen w przeliczeniu na mkw.

Czynniki mogące ograniczać popyt inwestycyjny:

- a) Konkurencja – rosnąca liczba podobnych inwestycji w Trójmieście może prowadzić do nasycenia rynku.
- b) Ceny nieruchomości – wysokie ceny nieruchomości w Gdańsku mogą stanowić barierę dla części potencjalnych inwestorów.

c) Niepewność ekonomiczna – obecna sytuacja gospodarcza, inflacja i niepewność co do przyszłych warunków ekonomicznych mogą skłaniać część inwestorów do ostrożności w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

6.2. Popyt na usługi hotelowe i aparthotelowe

Czynniki wpływające pozytywnie na popyt na usługi hotelowe:

a) Atrakcyjność turystyczna – Gdańsk jest jednym z najpopularniejszych miast turystycznych w Polsce, przyciągającym zarówno turystów krajowych, jak i zagranicznych.

b) Różnorodność atrakcji – bliskość zabytków, plaży, a także infrastruktury biznesowej może przyciągać różne grupy turystów (wypoczynkowych, biznesowych, kulturowych).

c) Całoroczna atrakcyjność mimo pewnej sezonowości, Gdańsk oferuje atrakcje przez cały rok, co może przekładać się na stabilne obłożenie.

d) Rosnąca popularność apartamentów – trend wybierania apartamentów zamiast tradycyjnych pokoi hotelowych, szczególnie wśród rodzin i grup przyjaciół, może pozytywnie wpływać na popyt.

Czynniki mogące ograniczać popyt na usługi hotelowe:

a) Konkurencja – duża liczba obiektów noclegowych w Gdańsku może prowadzić do zwiększonej konkurencji cenowej.

b) Sezonowość – mimo całorocznej atrakcyjności, nadal występuje wyraźna sezonowość, co może wpływać na rentowność w okresach posezonowych.

c) Czynniki zewnętrzne – wydarzenia takie, jak pandemia COVID-19 pokazały, jak wrażliwy jest sektor turystyczny na nieprzewidziane sytuacje globalne.

7. Czynniki wpływające na wielkość popytu

Wielkość popytu na apartamenty w inwestycji NDI przy ul. Śląskiej 8 może zależeć od kilku kluczowych czynników:

a) Sytuacja ekonomiczna – ogólna kondycja gospodarcza kraju i Europy będzie wpływać zarówno na popyt inwestycyjny, jak i na ruch turystyczny.

b) Trendy w turystyce – zmieniające się preferencje turystów, np. rosnąca popularność city breaków czy turystyki biznesowej, mogą wpływać na popyt.

c) Promocja Gdańska – skuteczność działań marketingowych miasta w przyciąganiu turystów będzie miała bezpośredni wpływ na obłożenie obiektu.

d) Polityka cenowa – atrakcyjność cenowa w porównaniu do konkurencyjnych obiektów może znacząco wpływać na popyt.

e) Jakość zarządzania – efektywność operatora w zarządzaniu obiektem, w tym jakość obsługi i marketing, będzie kluczowa dla utrzymania wysokiego popytu.

f) Rozwój infrastruktury – inwestycje w infrastrukturę miejską i transportową mogą zwiększać atrakcyjność Gdańska jako destynacji turystycznej.

g) Wydarzenia i atrakcje kulturalne – organizacja dużych wydarzeń kulturalnych, sportowych czy biznesowych w Gdańsku, Gdyni i Sopocie może okresowo zwiększać popyt na noclegi np. Festiwal Opener, Festiwal w Sopocie, Festiwali Polskich Filmów Fabularnych, Mystic Festival czy też Jarmak Św. Dominika w Gdańsku – jedno z najpopularniejszych wydarzeń w całej Europie.

8. Porównanie z alternatywnymi formami inwestycji

Inwestycja w apartament w apartotelu przy ul. Śląskiej 8 może być rozpatrywana jako alternatywa dla innych form inwestycji, takich jak:

a) Tradycyjny wynajem długoterminowy

Zalety: potencjalnie wyższa elastyczność najmu uzależniona od aktywności właściciela przy aktywnym zarządzaniu.

Wady: konieczność samodzielnego zarządzania, ryzyko pustostanów, większe zaangażowanie czasowe.

b) Lokaty bankowe i obligacje skarbowe

Zalety: niskie ryzyko, płynność.

Wady: obecnie niskie stopy zwrotu, szczególnie w kontekście wysokiej inflacji.

c) Inwestycje w akcje

Zalety: potencjalnie wyższe stopy zwrotu, płynność.

Wady: wyższe ryzyko, konieczność aktywnego zarządzania portfelem.

d) Zakup mieszkania na wynajem krótkoterminowy (np. przez Airbnb)

Zalety: potencjalnie wyższe zyski, pełna kontrola nad nieruchomością.

Wady: duże zaangażowanie czasowe, ryzyko zmian prawnych dotyczących najmu krótkoterminowego.

W porównaniu z powyższymi opcjami, inwestycja w apartotel przy ul. Śląskiej 8 oferuje kompromis między potencjalnymi zyskami a poziomem zaangażowania inwestora. Zapewnia możliwość czerpania korzyści z rynku nieruchomości i turystyki przy jednoczesnym ograniczeniu obowiązków związanych z zarządzaniem.

10. Wnioski i rekomendacje

Inwestycja NDI przy ul. Śląskiej 8 w Gdańsku przedstawia się jako atrakcyjna propozycja dla inwestorów poszukujących ekspozycji na rynek nieruchomości i sektor turystyczny przy ograniczonym zaangażowaniu operacyjnym. Kluczowe atuty tej inwestycji to:

1. Lokalizacja w centrum Gdańska, miasta o ugruntowanej pozycji turystycznej.
2. Profesjonalne zarządzanie przez doświadczonego operatora.
3. Potencjał całorocznego wykorzystania obiektu.

Potencjalna średnia stopa zwrotu na poziomie 8.6% średniorocznie w horyzoncie 10 lat jest konkurencyjna w porównaniu do tradycyjnych form inwestycji w nieruchomości, szczególnie biorąc pod uwagę ograniczone zaangażowanie czasowe inwestora. **Przy czym w pierwszym roku stopa zwrotu wynosi 7.1% i będzie stopniowo rosnąć do poziomu 9.3%** w dziesiątym roku funkcjonowania, ze względu na coroczny wzrost stawek najmu.

Analiza inwestycji mieszkań na wynajem w Gdańsku i Gdyni podobnych do Śląskiej Osiem

W ostatnich latach rynek nieruchomości w Trójmieście, a szczególnie w Gdańsku i Gdyni, dynamicznie się rozwija. Coraz więcej inwestorów dostrzega potencjał tego regionu – zwłaszcza w kontekście inwestycji w mieszkania na wynajem. Jednym z ciekawszych projektów jest Śląska Osiem w Gdańsku, która wyznacza pewien standard dla tego typu inwestycji. W niniejszej analizie przyjrzymy się podobnym projektom w Gdańsku i Gdyni, porównując je pod kątem lokalizacji, oferty i potencjalnej stopy zwrotu.

Śląska Osiem (Gdańsk) Link: <https://slaskaosiem.pl/>

Śląska Osiem to inwestycja zlokalizowana w centrum Gdańska, oferująca 121 apartamentów o średniej powierzchni 19 - 32 mkw. Projekt wyróżnia się nowoczesną architekturą i kompleksową ofertą usług hotelowych. Apartamenty występują w 3 konfiguracjach:

- **Compact** – ok. 19 mkw. 30 szt. – pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przeznaczony dla 2 osób
- **Studio** – ok. 25 mkw. 63 szt. – pokój z aneksem kuchennym i aneksem sypialnym, łazienka – przeznaczony dla 3 osób
- **Apartament** – ok 32 mkw. 28 szt. – sypialnia plus pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przeznaczony dla 4 osób

Funkcje towarzyszące:

- Lobby z recepcją z drobną ofertą gastronomiczną/handlową
- Strefa coworkingowa na parterze
- Dodatkowa salka konferencyjna
- Przestrzeń do relaksu, spotkań, coworkingu na dachu

- Pralnia/suszarня prowadzona przez operatora
- Miejsce przechowywania dla rowerów i hulajnóg

Zarządzanie – operator doświadczony w prowadzeniu najmu podobnych obiektów apartotelowych

- Prowadzi recepcję dzierżawioną od wspólnoty
- Prowadzi marketing
- Współpracuje z organizatorami turystyki
- Zarządza obłożeniem obiektu i maksymalizacją przychodu
- Realizuje room service i maintenance

Wynagrodzenie za zarządzanie wynosi ok 30% uwzględniając podatek VAT oraz po pokryciu kosztów sprzedaży i marketingu np. w Booking.com

Organizacja najmu

- Najem łączony – w obiekcie unity wynajmowane są zarówno na doby jak i na kilka miesięcy lub np. rok. Operator zarządza ofertami tak, by uzyskać najwyższą rynkową cenę najmu dla kategorii.
- Rozliczenia grupowe – lokal przypisany jest do kategorii wielkościowej. Przychody dla jego właściciela są udziałem w dochodzie całej kategorii lokali. W ten sposób lokale nie konkurują ze sobą, są równomiernie użytkowane/ zużywane, dochód jest też stabilny.
- Program renowacji apartamentów – jego celem jest utrzymanie standardu obiektu – zarówno jako budynku jak i jako lokalu. Chodzi o utrzymanie jakości wyposażenia wewnętrznego, elektroniki, AGD ścian, podłóg itp.

Ceny NETTO lokali z wykończeniem podstawowym są w cenie ok:

- Compact 2-osobowy: 434 379 zł
- Studio 3-osobowy: 502 852 – 568 449 zł
- Apartament 4-osobowy: 549 243 – 717 166 zł

Szacowana stopa zwrotu: 7.1%-9.3% rocznie brutto przed podatkiem dochodowym w zależności od wielkości apartamentu oraz okresu jaki przyjmujemy do analizy. W pierwszym roku stopa zwrotu jest najniższa i wynosi ok. 7.1%, a następnie z każdym rokiem powinna rosnąć ze względu na wzrost cen najmu apartamentów. W 10 roku najmu średnia powinna osiągnąć poziom 9.3%.

Przykładowa analiza rentowności apartamentu typu Compact w Projekcie Śląska Osiem

Główne założenia do średnie obłożenie w skali roku na poziomie 69% wynikające z poniższych trzech typów klientów i ich odpowiednim udziale w całości obłożenia, jeśli chodzi o pobyt w całym roku. Stawki pobytów założone są od 400 zł za dobę dla eventów do 95 zł dla pobytów długoterminowych (powyżej 2 tygodni).

Okres	liczba dni	Stawki Brutto	Stawki Netto	Obłożenie
Sezon krótkoterminowy	180	300	278	75%
Sezon Longstay	165	95	88	60%
Eventy	20	400	370	90%

W modelu przyjęliśmy aktualne stawki zakupu apartamentu o pow. 19,56 mkw. wynoszącą 19 900 zł za mkw PUM. Do tego należy doliczyć koszty wyposażenia typu: meble, AGD, co daje całkowity koszt na poziomie 436 188 zł netto (536 511 zł brutto).

Warto zwrócić uwagę na fakt, że zarówno VAT od zakupu mieszkania w wysokości 23% jak i VAT od zakupu wyposażenia (również 23%) można odliczyć od podatku VAT wynikającego z usług wynajmu. W związku z tym faktyczny koszt do poniesienia w tego typu obiektach jest w kwotach netto i od tego poziomu jest skalkulowana stopa zwrotu.

Jest jeszcze potencjalna jedna korzyść, mianowicie koszt wyposażenia liczony tu na poziomie 2 400 zł netto na mkw. Można go amortyzować i odliczyć od podatku dochodowego, co w okresie 5 lat istotnie poprawia rentowność netto na najmie apartamentu.

Koszty apartamentu			
Rodzaj apartamentu (pow.)	19,56	mkw	
Cena lokalu	19 900	zł/mkw netto	z wykończeniem (typu łazienka-biały montaż)
Koszt wyposażenia (zł za mkw)	2 400	zł/mkw netto	
Cena lokalu	436 188	zł netto	z wykończeniem i wyposażeniem (meble, etc)

Jeśli chodzi o pozostałe koszty to musimy uwzględnić koszty mediów oraz eksploatacyjne, jak również koszty administracyjne dla części wspólnych. Koszty administracyjne mogą wydawać się bardzo niskie, ale wynika to z faktu, że część kosztów administracyjnych jest pokrywana z przychodów z tytułu najmu garażu. Nie ma tu tradycyjnie przypisanych miejsc garażowych oddzielnie do każdego, lokalu tylko każdy właściciel apartamentu jest też właścicielem odpowiedniego do powierzchni danego lokalu udziału w całej powierzchni garażu.

Koszty zarządzania obiektem przez operatora w tym przypadku to ok 30% przychodu netto z najmu. Z tym, że 30% to nie jest czysty przychód operatora, a ok 10% jest przeznaczone na wynagrodzenie dla platform typu Booking.com pośredniczących w najmie lokali.

Pozostałe koszty		
Koszty eksploatacyjne + inne	2 760	zł/rok
Koszty administracyjne (na mkw)	13,0	zł/miesiąc
Koszt zarządzania	30%	

*Koszty administracyjne (od 1 mkw.) - koszty czynszu administracyjnego wraz z zaliczką na media, koszt czynszu pomniejszone o przychody z hali garażowej oraz części wspólnych.

*Wyposażenie - wyposażenie uwzględniające meble ruchome, sprzęt AGD, RTV, wyposażenie drobne.

*Koszty eksploatacyjne + inne - koszty energii elektrycznej oraz tv, internet.

*Koszt zarządzania - koszty zarządzania 20% plus opłata dla platformy do rezerwacji ok. 10 %.

Poniżej symulacja przychodów i kosztów dla analizowanego apartamentu przy założeniu wzrostu czynszów i kosztów o 3.0% rocznie od 2 roku działalności. W tym przypadku szacowana stopa zwrotu brutto (przed podatkiem dochodowym) to 7.2% w pierwszym roku, 9.3% w 10 roku, a średnia w okresie 10-letnim to 8.2% odnosząc się do ceny zakupu lokalu i kosztu wyposażenia w kwotach netto.

ROK	Przychody	Koszty (czynsz + inne)	Koszty zarządzania	Zyski z wynajmu
1	52 875,00 zł	5 811,36 zł	15 862,50 zł	31 201,14 zł
2	54 461,25 zł	5 985,70 zł	16 338,38 zł	32 137,17 zł
3	56 095,09 zł	6 165,27 zł	16 828,53 zł	33 101,29 zł
4	57 777,94 zł	6 350,23 zł	17 333,38 zł	34 094,33 zł
5	59 511,28 zł	6 540,74 zł	17 853,38 zł	35 117,16 zł
6	61 296,62 zł	6 736,96 zł	18 388,99 zł	36 170,67 zł
7	63 135,52 zł	6 939,07 zł	18 940,65 zł	37 255,79 zł
8	65 029,58 zł	7 147,24 zł	19 508,87 zł	38 373,47 zł
9	66 980,47 zł	7 361,66 zł	20 094,14 zł	39 524,67 zł
10	68 989,88 zł	7 582,51 zł	20 696,96 zł	40 710,41 zł
DOCHÓD ŁĄCZNY PO 10 LATACH				357 686,10 zł

stopa zwrotu	min	docelowa
	7,2%	9,3%

*Wszystkie kalkulacje zaprezentowane powyżej zostały sporządzone w oparciu o najlepszą wiedzę sporządzających te opracowanie, ale mają charakter tylko poglądowy. Rzeczywiste wyniki osiągnięte przez poszczególnych właścicieli apartamentów mogą się istotnie różnić od zaprezentowanych powyżej.

Dla innych wielkości lokali te wartości rentowności brutto mogą się różnić, ale nie będą to jakieś znaczące różnice (do 5%), co wynika z faktu, że udział w całkowitych przychodach jest proporcjonalny do wielkości apartamentu dla wszystkich lokali. Koszty też powinny rozkładać się proporcjonalnie, chyba że któryś z właścicieli będzie chciał zainwestować w wyposażenie o podwyższonym standardzie, za które nie otrzyma dodatkowego wynagrodzenia.

Oto lista 10 przykładowych popularnych aparthoteli działających w Gdańsku zlokalizowanych w okolicach Centrum i/lub Starego Miasta:

	Nazwa	Adres:	Liczba apartamentów	Podstawowe informacje
1	Aparts Prestige	ul. Chmielna 16, 80-748 Gdańsk	120	ROI: 6-7%; Ceny: 15 000 zł/mkw. Data realizacji: 2018
2	Dom & House Apartments Old Town	ul. Długa 81/83, 80-831 Gdańsk	80	ROI: 5-6%; Ceny: 18 000 zł/mkw. Data realizacji: 2016
3	Stay-In Apartments	ul. Szafarnia 11, 80-755 Gdańsk	150	ROI: 6-8%; Ceny: 14 000 zł/mkw. Data realizacji: 2019
4	Apartinfo Apartments	ul. Długie Ogrody 7, 80-765 Gdańsk	100	ROI: 7-8%; Ceny: 13 500 zł/mkw. Data realizacji: 2017
5	Grand Apartments	ul. Chmielna 71, 80-748 Gdańsk	200	ROI: 5-7%; Ceny: 16 000 zł/mkw. Data realizacji: 2015
6	Apartamenty InPoint	ul. Toruńska 18, 80-747 Gdańsk	90	ROI: 7-9%; Ceny: 12 500 zł/mkw. Data realizacji: 2020
7	Old Town Apartments	ul. Ogarna 101, 80-826 Gdańsk	70	ROI: 5-6%; Ceny: 17 000 zł/mkw. Data realizacji: 2014
8	Apartamenty Waterlane	ul. Szafarnia 5/7, 80-755 Gdańsk	180	ROI: 6-7%; Ceny: 15 500 zł/mkw. Data realizacji: 2016
9	Aura Gdańsk Old Town	ul. Świętojańska 43, 80-840 Gdańsk	60	ROI: 4-5%; Ceny: 19 000 zł/mkw. Data realizacji: 2017
10	Apartamenty Chmielna Park	ul. Chmielna 130, 80-748 Gdańsk	160	ROI: 6-8%; Ceny: 14 500 zł/mkw. Data realizacji: 2018

- Ceny wskazane w tabelce odnoszą się do historycznych cen zakup apartamentów

Na podstawie tabeli powyżej przeanalizowaliśmy kluczowe aspekty, w tym najważniejszy jakim jest stopa zwrotu ROI.

Śląska Osiem charakteryzuje się następującymi walorami:

Lokalizacja: Centrum Gdańska, blisko Starego Miasta

Cena za mkw.: 16 600-29 000 zł netto za mkw. Cena dotyczy obiektu, który będzie oddany do użytkowania w roku 2025, a dane w tabeli dotyczą cen historycznych sprzedaży apartamentów w tych obiektach.

Szacowana stopa zwrotu: przy obłożeniu 69% w skali roku oraz uwzględniająca koszt wyposażenia apartamentu na poziomie od 1 800 do 2 400 zł za mkw. ROI: 7.1-9.3% przed podatkiem w zależności od okresu przyjętego analizy. Przy analizie stóp zwrotu danej inwestycji nieruchomościowej należy brać pod uwagę dłuższy okres, najlepiej min. 10 lat. Zaprezentowana powyżej stopa zwrotu uwzględnia koszty wykończenia apartamentu i nie jest gwarantowana, nie uwzględnia też potencjalnych zysków ze wzrostu ceny apartamentu przy jego ewentualnej

sprzedaży. **Podsumowując** szacowana stopa zwrotu z najmu oferowana przez projekt **Śląska Osiem** jest powyżej średniej dla innych tego typu obiektów w Gdańsku.

Deweloper: Deweloperem prowadzącym tę inwestycję jest NDI S.A., duża i renomowana firma, obecna na wielu polskich rynkach od wielu lat.

Termin oddania do użytkowania: Aparthotel przy Śląskiej 8 jest planowany do oddania do użytkowania we wrześniu 2025 roku. Oznacza to dla potencjalnego inwestora dużo mniejsze ryzyko niż zakup apartamentu na etapie planowania budowy.

Porównując inwestycję Śląska Osiem z innymi projektami na rynku, wyróżnia ją bardzo dobra lokalizacja i konkurencyjne ceny za mkw. Jej szacowana stopa zwrotu ROI jest również atrakcyjna na tle innych inwestycji, co czyni ją wyjątkowo korzystną propozycją inwestycyjną.

Jeśli chodzi o inne obiekty aparthotelowe działające w Trójmieście to nie udało nam się zgromadzić wiarygodnych danych przede wszystkim o stopie zwrotu ROI. Niemniej wymieniamy poniżej te o największej liczbie apartamentów.

Oto lista 20 największych aparthotelów i condohotelów działających w Gdyni i Sopocie wraz z informacjami o liczbie apartamentów, adresach i linkach internetowych:

Gdynia:

	Nazwa	Adres:	Liczba apartamentów
1	Sea Towers Apartments	Hryniewickiego 6, 81-340 Gdynia	236
2	Yacht Park	Arkadiusza Rybickiego 4C, 81-364 Gdynia	135
3	Centralpark Apartments	Aleja Zwycięstwa 251, 81-525 Gdynia	120
4	Bernadowo	Bernadowska 1, 81-553 Gdynia	110
5	Portova Apartments	Węglowa 22, 81-341 Gdynia	100
6	Nowe Orłowo	Aleja Zwycięstwa 245/14, 81-521 Gdynia	90
7	Gdynia Waterfront	Waszyngtona 21, 81-342 Gdynia	85
8	Sokółka Zielenisz	Sokółki 6, 81-572 Gdynia	80
9	Belvedere Residence	Świętojańska 133, 81-404 Gdynia	75
10	Nordic Astro	Astronautów 11, 81-454 Gdynia	70

Sopot:

	Nazwa	Adres:	Liczba apartamentów
1	Sopot Residence	Grunwaldzka 35, 81-754 Sopot	130
2	Sopocka Rezydencja	Haffnera 88, 81-715 Sopot	120
3	Molo Park	Pomorska 17, 81-749 Sopot	110
4	Nowy Świat Apartments	Bohaterów Monte Cassino 60, 81-759 Sopot	100
5	Aquarius Sopot	Zamkowa Góra 35, 81-713 Sopot	95
6	Baltica Towers	Bitwy pod Płowcami 65, 81-731 Sopot	90
7	Opera Lesna Apartments	Moniuszki 10, 81-829 Sopot	85
8	Sopot Centrum	Kościuszki 25-27, 81-704 Sopot	80
9	Dolny Sopot Residence	Parkowa 44-46, 81-726 Sopot	75
10	Sopot Sky	Jana z Kolna 16, 81-741 Sopot	70

Wrocław

Wrocław jako jedno z największych miast Polski i ważny ośrodek akademicki oraz biznesowy, staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem dla inwestorów zainteresowanych rynkiem nieruchomości. W ostatnich latach obserwuje się wzrost zainteresowania inwestycjami w apartamenty na wynajem, podobnymi do projektu Śląska Osiem w Gdańsku. W niniejszej analizie przyjrzymy się najciekawszym inwestycjom tego typu we Wrocławiu, porównując je pod kątem oczekiwanej stopy zwrotu, cen za metr kwadratowy oraz dat realizacji.

Oto lista 10 przykładowych popularnych aparthoteli działających we Wrocławiu:

	Nazwa	Adres:	Liczba apartamentów w	Podstawowe informacje
1	Starter III	ul. Lęborska 3b, 80-386 Gdańsk	214	ROI: 6-7%; Ceny: 11 000 - 12 500 zł/mkw. Data realizacji: 2022
2	Bulwar Staromiejski	pl. Jana Pawła 29,30, Wrocław 50-136	ok. 100	ROI: 5-6%; Ceny: 15 000 - 18 000 zł/mkw. Data realizacji: 2023
3	Krakowska 37	ul. Krakowska 37, 50-424 Wrocław	250	ROI: 6-7%; Ceny: 13 000 - 15 000 zł/mkw. Data realizacji: 2022
4	Apartamenty Dmowskiego	ul. Dmowskiego 19c, Wrocław 50-203	157	ROI: 6.5-7.5%; Ceny: 10 500 - 12 000 zł/mkw. Data realizacji: 2023
5	Dubois 41	ul. Dubois 41, Wrocław 50-208	180	ROI: 5.5-6.5%; Ceny: 14 000 - 16 500 zł/mkw. Data realizacji: 2023
6	Mieszczkańska 10	ul. Mieszczkańska 10, 50-201 Wrocław	98	ROI: 6-7%; Ceny: 12 500 - 14 500 zł/mkw. Data realizacji: 2024

7	Sky Tower Apartments	ul. Gwiaździsta 64, 53-413 Wrocław	184	ROI: 4-5%; Ceny: 18 000 - 25 000 zł/mkw. Data realizacji: 2012
8	Apartamenty Księcia Witolda	ul. Księcia Witolda 49-57, 50-203 Wrocław	120	ROI: 6-7%; Ceny: 13 000 - 15 500 zł/mkw. Data realizacji: 2023
9	Brama Oławska	ul. Oławska 27-29, 50-123 Wrocław	150	ROI: 5.5-6.5%; Ceny: 14 500 - 17 000 zł/mkw. Data realizacji: 2025

Porównanie inwestycji

1. Lokalizacja

Wszystkie analizowane inwestycje są zlokalizowane w atrakcyjnych częściach Wrocławia, jednak każda z nich ma swoje unikalne cechy:

- Starter III, Krakowska 37 i Apartamenty Dmowskiego są położone w pobliżu uczelni wyższych, co czyni je atrakcyjnymi dla studentów i młodych profesjonalistów.
- Bulwar Staromiejski, Dubois 41 i Brama Oławska oferują lokalizacje blisko Starego Miasta, co może być szczególnie atrakcyjne dla turystów.
- Sky Tower Apartments wyróżnia się prestiżową lokalizacją w najwyższym budynku miasta.
- Legnicka 33 i Mieszczkańska 10 oferują ciekawe lokalizacje w rozwijających się dzielnicach miasta.

2. Ceny za metr kwadratowy

Ceny za metr kwadratowy w analizowanych inwestycjach wahają się od około 10 500 zł do nawet 25 000 zł. Można wyróżnić trzy główne segmenty cenowe:

a) Segment ekonomiczny (10 500 - 13 000 zł/mkw.):

- Starter III
- Apartamenty Dmowskiego
- Legnicka 33

Te inwestycje oferują najbardziej przystępne ceny, co może przekładać się na wyższe stopy zwrotu, ale mogą też przyciągać mniej zamożnych najemców.

b) Segment średni (13 000 - 16 000 zł/mkw.):

- Krakowska 37
- Mieszczańska 10
- Apartamenty Księcia Witolda
- Dubois 41 (dolny zakres)

Inwestycje te oferują dobry balans między ceną a standardem, co może przyciągać szersze grono najemców.

c) Segment premium (powyżej 16 000 zł/mkw.):

- Bulwar Staromiejski
- Sky Tower Apartments
- Brama Oławska (górny zakres)

Te projekty oferują najwyższy standard i prestiżowe lokalizacje, co może przyciągać zamożniejszych najemców i turystów, ale wiąże się z niższymi stopami zwrotu.

3. Oczekiwane stopy zwrotu

Oczekiwane stopy zwrotu dla analizowanych inwestycji wahają się od 4% do 7.5% rocznie. Można zaobserwować następujące prawidłowości:

a) Wyższe stopy zwrotu (6.5-7.5%):

- Starter III
- Apartamenty Dmowskiego
- Krakowska 37

Te inwestycje oferują najwyższe potencjalne stopy zwrotu, co może być atrakcyjne dla inwestorów poszukujących maksymalizacji zysku.

b) Średnie stopy zwrotu (6-7%):

- Legnicka 33
- Mieszczańska 10
- Apartamenty Księcia Witolda

Projekty te oferują zrównoważony profil ryzyka i potencjalnego zysku.

c) Niższe stopy zwrotu (4-6%):

- Bulwar Staromiejski
- Sky Tower Apartments
- Brama Oławska

Niższe stopy zwrotu w tych inwestycjach są rekompensowane prestiżowymi lokalizacjami i potencjałem wzrostu wartości nieruchomości w długim terminie.

Podsumowując, inwestycje we Wrocławiu oferują szeroki wachlarz możliwości dla inwestorów poszukujących apartamentów na wynajem, z różnymi poziomami oczekiwanych stóp zwrotu, cen i standardów.

Czynniki wpływające na oczekiwaną stopę zwrotu

1. Lokalizacja: Inwestycje zlokalizowane w ścisłym centrum miasta lub w pobliżu atrakcji turystycznych, takie jak Bulwar Staromiejski czy Brama Oławska, mogą oferować nieco niższe stopy zwrotu, ale zapewnić stabilniejsze przychody z najmu przez cały rok. Z kolei projekty położone w pobliżu uczelni, jak Starter III czy Apartamenty Dmowskiego, mogą generować wyższe stopy zwrotu, ale być bardziej narażone na sezonowość popytu.
2. Standard wykończenia i udogodnienia: Inwestycje premium, oferujące luksusowy standard, jak Sky Tower Apartments czy Dubois 41, mogą przyciągać zamożniejszych najemców, ale osiągać niższe stopy zwrotu niż projekty ze średnim standardem.
3. Koszty operacyjne: Inwestycje zapewniające pełen zakres usług hotelowych, podobnie jak Śląska Osiem, mogą generować wyższe koszty operacyjne, co może mieć wpływ na ostateczną stopę zwrotu.
4. Strategie najmu: Elastyczne strategie najmu, umożliwiające optymalizację między krótkoterminowym a długoterminowym najmem, mogą pozytywnie wpływać na stopy zwrotu, szczególnie w projektach zlokalizowanych w atrakcyjnych turystycznie obszarach.

Analiza opłacalności najmu małych mieszkań do 40 mkw w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie

Wstęp

Rynek nieruchomości w Polsce, szczególnie w największych miastach, od lat przyciąga uwagę inwestorów poszukujących stabilnego źródła dochodu. Najem mieszkań, zwłaszcza tych o mniejszym metrażu, jest popularną formą inwestycji. Niniejszy rozdział analizuje opłacalność najmu mieszkań o powierzchni do 35 mkw w czterech kluczowych miastach Polski: Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie, bazując na danych z portalu Otodom.

Metodologia

W analizie uwzględniono następujące czynniki:

1. Średnie ceny zakupu mieszkań do 35 mkw
2. Średnie stawki czynszu najmu
3. Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości
4. Potencjalna stopa zwrotu z inwestycji

Dane zostały zebrane z portalu Otodom, uwzględniając oferty z ostatnich 3 miesięcy dla każdego z analizowanych miast.

Analiza dla poszczególnych miast

1. Warszawa

Średnia cena zakupu:

- Mieszkania do 35 mkw: 720 000 zł
- Mieszkania 35-55 mkw: 990 000 zł

Średni czynsz najmu:

- Mieszkania do 35 mkw: 2 999 zł/miesiąc
- Mieszkania 35-55 mkw: 3 992 zł/miesiąc

Potencjalna roczna stopa zwrotu z czynszu:

- Mieszkania do 35 mkw: 5.9%
- Mieszkania 35-55 mkw: 5.5%

Warszawa jako stolica i największe miasto w Polsce, oferuje najwyższe stawki czynszu najmu. Jednakże, ze względu na wysokie ceny zakupu nieruchomości, stopa zwrotu jest nieco niższa niż

można by oczekiwać. Małe mieszkania do 35 mkw. wydają się być nieco bardziej rentowne niż te w przedziale 35-55 mkw.

2. Gdańsk

Średnia cena zakupu:

- Mieszkania do 35 mkw: 632 000 zł
- Mieszkania 35-55 mkw: 849 000 zł

Średni czynsz najmu:

- Mieszkania 35 mkw: 2 710 zł/miesiąc
- Mieszkania 35-55 mkw: 3 288 zł/miesiąc

Potencjalna roczna stopa zwrotu z czynszu:

- Mieszkania 35 mkw: 6.0%
- Mieszkania 35-55 mkw: 5.8%

Gdańsk jako miasto portowe i popularna destynacja turystyczna, oferuje atrakcyjne możliwości inwestycyjne. Stopy zwrotu są zbliżone do tych w Warszawie, przy nieco niższych cenach zakupu nieruchomości.

3. Wrocław

Średnia cena zakupu:

- Mieszkania 35 mkw: 560 000 zł
- Mieszkania 35-55 mkw: 737 000 zł

Średni czynsz najmu:

- Mieszkania 35 mkw: 2 431 zł/miesiąc
- Mieszkania 35-55 mkw: 3 067 zł/miesiąc

Potencjalna roczna stopa zwrotu z czynszu:

- Mieszkania 35 mkw: 5.9%
- Mieszkania 35-55 mkw: 5.5%

Wrocław jako jedno z największych miast akademickich w Polsce, oferuje stabilny rynek najmu. Stopy zwrotu są nieznacznie niższe niż w Warszawie i Gdańsku, ale niższe ceny zakupu nieruchomości mogą być atrakcyjne dla inwestorów z mniejszym kapitałem.

4. Kraków

Średnia cena zakupu:

- Mieszkania 35 mkw.: 648 000 zł
- Mieszkania 35-55 mkw.: 902 000 zł

Średni czynsz najmu:

- Mieszkania 35 mkw.: 2 489 zł/miesiąc
- Mieszkania 35-55 mkw.: 3 165 zł/miesiąc

Potencjalna roczna stopa zwrotu:

- Mieszkania 35 mkw.: 4.9%
- Mieszkania 35-55 mkw.: 5.1%

Kraków jako popularne miasto turystyczne i akademickie, oferuje stabilny rynek najmu. Stopy zwrotu są nieco niższe niż w pozostałych analizowanych miastach, ale wciąż atrakcyjne dla inwestorów.

Porównanie miast

1. Najwyższe potencjalne stopy zwrotu obserwujemy w Warszawie i Gdańsku, gdzie dla mieszkań do 35 mkw wynoszą one odpowiednio 5.9% i 6.0%. Wrocław i Kraków oferują nieco niższe, ale wciąż atrakcyjne stopy zwrotu na poziomie 5.9% i 4.9% dla najmniejszych mieszkań.
2. Najwyższe ceny zakupu nieruchomości występują w Warszawie, następnie w Krakowie i Gdańsku. Wrocław oferuje najniższe ceny zakupu wśród analizowanych miast, co może być atrakcyjne dla inwestorów z mniejszym kapitałem.
3. Najwyższe stawki czynszu najmu obserwujemy w Warszawie, następnie w Gdańsku. Kraków i Wrocław oferują nieco niższe, ale zbliżone do siebie stawki.
4. Koszty utrzymania nieruchomości są najwyższe w Warszawie, co częściowo niweluje korzyści z wyższych stawek czynszu najmu. W pozostałych miastach koszty utrzymania są na podobnym poziomie.

Czynniki wpływające na opłacalność najmu

1. Wewnątrz każdego z analizowanych miast występują znaczące różnice w cenach nieruchomości i stawkach czynszu najmu w zależności od dzielnicy. Mieszkania w centrum lub w pobliżu uczelni wyższych często oferują wyższe stopy zwrotu, ale wiążą się też z wyższymi kosztami zakupu.

2. Mieszkania po remoncie lub z nowoczesnym wyposażeniem mogą przyciągać więcej potencjalnych najemców i umożliwiać ustalenie wyższych stawek czynszu. Jednakże, koszty remontu i wyposażenia należy uwzględnić w kalkulacji opłacalności inwestycji.
3. Wszystkie analizowane miasta charakteryzują się wysokim popytem na małe mieszkania do wynajęcia, co sprzyja utrzymaniu wysokiego poziomu obłożenia. Szczególnie widoczne jest to w przypadku miast akademickich, takich jak Kraków i Wrocław, gdzie studenci stanowią znaczącą grupę najemców.
4. W miastach takich, jak Gdańsk czy Kraków, które są popularnymi destynacjami turystycznymi, można zaobserwować pewną sezonowość w popycie na najem krótkoterminowy. Może to wpływać na strategie inwestycyjne i wybór między najmem długo- a krótkoterminowym.
5. Plany rozwoju infrastruktury takie, jak nowe linie metra w Warszawie czy inwestycje w komunikację publiczną w pozostałych miastach, mogą wpływać na atrakcyjność poszczególnych dzielnic i potencjalny wzrost wartości nieruchomości.

Perspektywy rynku najmu małych mieszkań

1. Obserwuje się trend wzrostowy w popycie na małe mieszkania, szczególnie w dużych miastach. Jest to spowodowane m.in. zmieniającymi się preferencjami młodych ludzi, rosnącą liczbą jednoosobowych gospodarstw domowych oraz napływem pracowników z innych miast i krajów.
2. Inwestorzy powinni być świadomi możliwych zmian w przepisach dotyczących najmu, które mogą wpłynąć na opłacalność inwestycji. Przykładem mogą być dyskutowane regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego w niektórych miastach.
3. Rosnąca popularność pracy zdalnej może wpłynąć na preferencje najemców dotyczące lokalizacji mieszkań. Może to prowadzić do zwiększonego zainteresowania mieszkaniem w spokojniejszych dzielnicach, oferujących lepszy balans między ceną a komfortem życia.
4. Wejście na rynek dużych graczy instytucjonalnych może zwiększyć konkurencję, ale także przyczynić się do profesjonalizacji rynku najmu.

Wyzwania dla inwestorów

1. W ostatnich latach obserwuje się systematyczny wzrost cen nieruchomości w analizowanych miastach, co może wpływać na obniżenie potencjalnych stóp zwrotu z inwestycji.
2. Rosnąca liczba mieszkań na wynajem może prowadzić do zwiększonej konkurencji i potencjalnej presji na obniżenie stawek czynszu.
3. Utrzymanie mieszkania w dobrym stanie technicznym wymaga regularnych nakładów finansowych, co należy uwzględnić w długoterminowej kalkulacji opłacalności inwestycji.

4. Sytuacja na rynku pracy w danym mieście może znacząco wpływać na popyt na rynku najmu. Inwestorzy powinni brać pod uwagę perspektywy rozwoju gospodarczego wybranej lokalizacji.

Podsumowanie

Analiza opłacalności najmu małych mieszkań do 35 mkw. w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie wskazuje, że inwestycje te mogą oferować atrakcyjne stopy zwrotu na poziomie 4.9%-6.0% rocznie. Najwyższe potencjalne stopy zwrotu obserwuje się w Warszawie i Gdańsku, jednak wiąże się to również z wyższymi kosztami wejścia na rynek ze względu na wyższe ceny nieruchomości.

Kluczowe wnioski:

1. Mieszkania o powierzchni do 35 mkw oferują nieznacznie wyższe stopy zwrotu niż te w przedziale 35-55 mkw. we wszystkich analizowanych miastach.
2. Warszawa, mimo najwyższych cen zakupu, oferuje najwyższe stawki czynszu najmu, co przekłada się na atrakcyjne stopy zwrotu.
3. Gdańsk jako miasto portowe i turystyczne, oferuje interesujący kompromis między kosztami zakupu a potencjalnymi przychodami z najmu.
4. Wrocław i Kraków, jako miasta akademickie, zapewniają stabilny popyt na małe mieszkania, szczególnie ze strony studentów i młodych profesjonalistów.
5. We wszystkich analizowanych miastach kluczową rolę odgrywa lokalizacja w obrębie miasta, która może znacząco wpływać na potencjalną stopę zwrotu.

Perspektywy na przyszłość:

Rynek najmu małych mieszkań w największych miastach Polski wydaje się mieć stabilne podstawy do dalszego rozwoju. Czynniki takie jak urbanizacja, zmiany demograficzne i rosnąca mobilność zawodowa sprzyjają utrzymaniu wysokiego popytu na małe mieszkania w atrakcyjnych lokalizacjach.

Jednakże, inwestorzy powinni być świadomi potencjalnych wyzwań, takich jak:

1. Możliwe zmiany regulacyjne dotyczące rynku najmu
2. Rosnąca konkurencja ze strony inwestorów instytucjonalnych
3. Potencjalne spowolnienie wzrostu cen nieruchomości w niektórych lokalizacjach
4. Zmieniające się preferencje najemców w kontekście pracy zdalnej i stylu życia

Podsumowując, inwestycje w małe mieszkania na wynajem w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Krakowie mogą stanowić atrakcyjną opcję dla inwestorów poszukujących stabilnego źródła

dochodu pasywnego. Kluczem do sukcesu jest jednak staranna analiza rynku, wybór odpowiedniej lokalizacji oraz efektywne zarządzanie inwestycją.

Warto również pamiętać, że rynek nieruchomości jest dynamiczny i podlega ciągłym zmianom. Dlatego inwestorzy powinni regularnie aktualizować swoje analizy i być gotowi na dostosowanie swoich strategii do zmieniających się warunków rynkowych.

Ostatecznie, decyzja o inwestycji w małe mieszkanie na wynajem powinna być podjęta na podstawie indywidualnej sytuacji finansowej inwestora, jego celów inwestycyjnych oraz tolerancji ryzyka. Mimo że analiza wskazuje na atrakcyjne potencjalne stopy zwrotu, każda inwestycja wiąże się z pewnym ryzykiem, które należy starannie rozważyć przed podjęciem decyzji.

Warto pamiętać, że rynek condohoteli i aparthoteli jest stosunkowo niszowy, dlatego kompleksowe raporty mogą być trudniej dostępne niż w przypadku tradycyjnego rynku mieszkaniowego. Często najlepsze informacje można znaleźć, łącząc dane z różnych źródeł i branż (nieruchomości, hotelarstwo, inwestycje).

Zachęcamy do skorzystania z największej w Polsce bazy cen nieruchomości oraz pozostałych produktów.

Kontakt

T: +48 603 920 011

M: raporty@centorium.pl

Cenatorium Sp. z o.o., ul. Piękna 68, 00-672 Warszawa
www.cenatorium.pl