

APARTAMENTY NA WYNAJEM NAD MORZEM

JAK MĄDRZE KUPIĆ I SZYBKO ZARABIAĆ



**POD
BRZOZAMI**
apartamenty

WSTĘP



Jeśli chodzi Ci po głowie zakup apartamentu na wynajem w nadmorskiej miejscowości, ten poradnik jest dla Ciebie. Znajdziesz w nim wskazówki dotyczące spraw o dużym znaczeniu dla powodzenia Twojej inwestycji.

Kupno nieruchomości w celach zarobkowych powinno dawać satysfakcję. Wierzimy, że zebrane przez nas informacje pomogą Ci w podjęciu właściwych decyzji na każdym etapie przedsięwzięcia.

Przygotowaliśmy tę publikację wspólnie z ekspertami z różnych branż. Dzięki temu [w jednym miejscu przeczytasz porady radcy prawnego, specjalisty od nieruchomości, projektanta wnętrz oraz przedstawiciela firmy zarządzającej apartamentami](#). Ich opinie i odpowiedzi warto wziąć pod uwagę, aby sprawnie przejść od wyboru lokalu do zarabiania na jego wynajmie.

Poradnik „Apartamenty na wynajem nad morzem. Jak mądrze kupić i szybko zarabiać” powstał po to, aby ułatwić Ci inwestowanie w nieruchomości nad Bałtykiem. Z jego zawartości dowiesz się:

- co jest ważne na etapie wyboru inwestycji
- na co zwrócić uwagę podpisując umowę z deweloperem
- jak urządzić apartament, aby przyciągał najemców
- czym kierować się przy wyborze firmy zarządzającej nieruchomością

Życzę wielu inspiracji i powodzenia w inwestycji.

Jakub Grajek, [właściciel Pod Brzozami Apartamenty](#)

Poradnik powstał we współpracy z partnerami



KUPILAS & KRUPA
RADCOWIE PRAWNI I ADWOKACI





JAK WYBRAĆ ODPOWIEDNIĄ NIERUCHOMOŚĆ?

Lockdown i ograniczenia związane z wyjazdami zagranicznymi niewątpliwie wpłyną na wzrost najmu apartamentów nad Bałtykiem. Polacy jeszcze bardziej docenili atrakcyjność naszych nadmorskich kurortów, co mocno ożywiło rynek najmu i dało ciekawe możliwości inwestycyjne. Jednak nie każda nieruchomość jest gwarancją sukcesu. Czym kierować się przy wyborze lokalu, żeby mieć pewność szybkiego zwrotu?

> PRZEMYŚLANA INWESTYCJA

Wynajem dobowy jest dziś skutecznym i popularnym sposobem inwestowania. Sezon wynajmów nad morzem nie jest ograniczony tylko do długich weekendów i wakacji, co zwiększa atrakcyjność tego typu inwestycji.



JAK WYBRAĆ ODPOWIEDNIĄ NIERUCHOMOŚĆ

Ponadto posiadając apartament nad morzem, można korzystać z niego samemu jako tzw. drugi dom oraz zarabiać na wynajmie. Dzięki platformom rezerwacyjnym takim jak Airbnb czy Booking.com właściciel sam może docierać do potencjalnego klienta lub oprzeć się na współpracy z firmami zarządzającymi nieruchomościami, świadczącymi pełną obsługę wynajmu.

> CZEGO POSZUKUJĄ NAJEMCY?

Przy zakupie apartamentu na wynajem warto zwrócić uwagę na kilka aspektów, które mogą wpłynąć na jego atrakcyjność i dochodowość. Analizę należy zacząć przede wszystkim od lokalizacji i sąsiedztwa.

Lokalizacja

Poszukiwana lokalizacja to zwykle niezbyt duża miejscowość nadmorska dlatego, że klienci szukają coraz częściej spokojnych i bardziej kameralnych miejsc. Warto zadbać o to, aby apartament był z widokiem na morze lub przynajmniej na tereny zielone. Ważna jest też bliskość plaży oraz atrakcyjna okolica np. plac zabaw, ścieżki rowerowe, sklep spożywczy, restauracja. Gdy uwzględnimy to wszystko na etapie wyboru nieruchomości, [rośnie prawdopodobieństwo, że turyści szukający wypoczynku nad Bałtykiem zdecydują się właśnie na naszą ofertę](#). Jednocześnie trzeba mieć świadomość, że konkretna lokalizacja nie zadowoli wszystkich osób zainteresowanych wynajęciem apartamentu. Plac zabaw przy budynku będzie mocnym argumentem dla rodzin z dziećmi, z kolei wczasowicze lubiący ciszę będą unikać takich miejsc.

Metraż

Istotna jest również wielkość apartamentu. Atrakcyjna powierzchnia to około 38-52 m². Najpopularniejsze konfiguracje pomieszczeń to: salon z aneksem kuchennym, sypialnia i łazienka, a dla większych rodzin kolejna sypialnia dla dzieci.

JAK WYBRAĆ ODPOWIEDNIĄ NIERUCHOMOŚĆ

Nie warto kupować dużych powierzchni ze względu na koszty utrzymania, a zbyt małych ze względu na słabą atrakcyjność dla wynajmujących. **Duża powierzchnia jest korzystna, jeśli apartament ma być na poziomie premium, czyli dla zamożniejszych klientów**, co wiąże się też z większymi kwotami za wynajem. Kwestię metrażu warto dobrze przemyśleć, ponieważ zwykle bardzo mocno wpływa ona na cenę apartamentu. Ważna jest też opcja miejsca parkingowego w garażu lub hali garażowej oraz winda, jeśli apartament jest na piętrze. Parter z wyjściem na ogród lub taras lubią pod wynajem rodziny z małymi dziećmi i osoby starsze. Dodatkowym atutem jest basen w kompleksie lub w niedalekiej okolicy.

Wyposażenie

Jeśli chodzi o wyposażenie i wystrój apartamentu jest to ważny parametr często decydujący o ilości wynajmów. Warto zainwestować w nowoczesne meble oraz estetyczne wykończenie łazienki. Wiele osób poszukuje na czas wakacji otoczenia, które różni się standardem od ich własnych mieszkań. Goście docenią również dodatkowy sprzęt AGD (ekspres do kawy, suszarka do prania), który zwiększa komfort pobytu. Lokal powinien być wizualnie atrakcyjny, ponieważ oferta sprzedaje się zwykle poprzez zdjęcia w Internecie. Warto zainwestować w aranżację i profesjonalną sesję zdjęciową przed przygotowaniem oferty wynajmu. Dobrze na zdjęciach wygląda też zewnętrzna przestrzeń lokalu. Duże balkony i tarasy zwiększają atrakcyjność oferty, kusząc wynajmujących przestrzenią na wyłączność, z której będą mogli korzystać na przykład w ciepłe wieczory.

> APARTAMENTY W WERSJI PREMIUM

Właściciele apartamentów różnymi sposobami próbują przyciągnąć uwagę gości. Już na etapie wyboru inwestycji powinni wiedzieć, do kogo będą kierować swoją ofertę. Czy będą to klienci ekonomiczni, rodziny z dziećmi, czy może osoby szukające luksusu.

AGNIESZKA CZYRPAK

agent nieruchomości, RE/MAX Invest Międzynarodowe Biuro Nieruchomości
www.remax-polska.pl/agnieszka_czyrpak



Przystępując do poszukiwań apartamentu, warto skorzystać z usług profesjonalnych agencji. W moim przypadku wiedza zebrana z obserwacji rynku oraz doświadczenie, jakie zdobyłam podczas sprzedaży lokali nad morzem, pozwala mi skutecznie doradzać klientom w wyborze najlepszej oferty. Doświadczony agent nieruchomości może pomóc zarówno w sprzedaży jak i zakupie nieruchomości. Jest on odpowiedzialny za całość transakcji. Ma orientację w cenach rynkowych i wie, jak dopasować proponowaną ofertę do oczekiwań klienta. Zadbaj również o przebieg transakcji i interes reprezentowanej strony. **Ze względu na wartość apartamentu ważne jest, aby współpracować ze sprawdzoną i profesjonalną agencją gwarantującą wysoki poziom usług.** Agent poprowadzi klienta za rękę w tak ważnej i kosztownej inwestycji oraz pomoże uchronić go przed pułapkami, wadami prawnymi i innymi ryzykami związanymi z transakcją.





WSPÓŁPRACA Z DEWELOPEREM

Twoja przygoda z apartamentem na wynajem rozpoczyna się od zakupu lokalu od dewelopera. Do tego kroku trzeba się dobrze przygotować, ponieważ wiąże się ze sporym wydatkiem i masą papierków. Nieznajomość przepisów nie sprzyja podejmowaniu decyzji. Warto poprzedzić ją dokładną analizą obowiązującego prawa oraz ustaleniem praw i obowiązków kupującego na każdym etapie współpracy z deweloperem. To pozwoli uniknąć stresujących sytuacji, które mogą popsuć całą radość z rozpoczęcia inwestycji.

> CO TO JEST UMOWA DEWELOPERSKA

W momencie zawierania umowy z deweloperem musisz mieć pewność, że jej zapisy dostatecznie chronią Twoje interesy. Umowa deweloperska jest uregulowana zapisami *Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*.

Określa prawa i obowiązki stron, czyli dewelopera stawiającego budynek oraz osoby zainteresowanej kupnem mieszkania. Ten pierwszy zobowiązuje się do wybudowania lokalu w ustalonym stanie, wyodrębnienia go i przeniesienia prawa własności na kupującego. Z kolei nabywca jest zobligowany do zakupu i pokrycia w ratach kosztów budowy, czyli faktycznie do współfinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Istniejące przepisy nakładają na dewelopera sprzedającego nieruchomości na rynku pierwotnym obowiązek podpisania z nabywcą takiej umowy w formie aktu notarialnego.

Podpisanie umowy deweloperskiej to początek drogi prowadzącej do własnego lokalu. W rzeczywistości zostaniesz właścicielem apartamentu dopiero wtedy, gdy nieruchomość będzie gotowa do wydania, [a deweloper przeniesie na Ciebie prawo własności w ramach stosowanej umowy](#).

Niestety, jedną i drugą umowę może dzielić od kilku miesięcy do kilku lat, w zależności od tego, ile będzie trwała realizacja inwestycji.

Umowa rezerwacyjna

Bywa, że strony przed podpisaniem umowy deweloperskiej zawierają umowę rezerwacyjną. Nie ma ona formy aktu notarialnego, nie jest też obowiązkowa. Służy temu, aby zobowiązać dewelopera i klienta do podpisania umowy deweloperskiej w określonym terminie. [Rezerwacja oznacza, że deweloper wyłącza wybrany lokal ze sprzedaży](#), dzięki czemu klient ma pewność, że przez określony czas nieruchomość będzie na niego czekała. Gwarancją jest opłata rezerwacyjna wpłacana przez kupującego. Do podpisania umowy rezerwacyjnej dochodzi najczęściej wtedy, gdy klient wnioskuje o kredyt hipoteczny i czeka na decyzję banku. Gdy bank wyrazi zgodę, strony podpisują umowę deweloperską, a opłata trafia na rachunek powierniczy dewelopera jako składowa zapłata. W sytuacji odrzucenia wniosku kredytowego można skorzystać z odstąpienia od umowy bez ponoszenia kosztów, lecz tylko wtedy, gdy taki zapis znalazł się w umowie rezerwacyjnej.

W przeciwnym wypadku opłata rezerwacyjna przepada. Od lipca 2022 r. zaczną obowiązywać nowe przepisy dotyczące opłaty rezerwacyjnej. Sprawdź zapisy nowej [ustawy](#)

> GWARANCJA SPOKOJU

Dobra wiadomość jest taka, że podpisując umowę deweloperską zyskujesz szereg gwarancji dotyczących bezpieczeństwa Twojej inwestycji. To bardzo ważne w sytuacji, gdy podejmujesz decyzję, z którą wiąże się zaciągnięcie kredytu lub wydanie oszczędności życia.

Rachunek powierniczy

Środkiem ochrony praw osób kupujących nieruchomości jest obowiązkowy rachunek powierniczy zakładany przez dewelopera. To na ten rachunek trafiają Twoje pieniądze (wraz z ratami) i dopiero stąd są przekazywane na konto dewelopera po spełnieniu ustalonych warunków.

Do najpowszechniejszych rodzajów rachunków powierniczych zaliczamy rachunek otwarty i rachunek zamknięty. Czym się różnią? Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy przekazuje środki na konto dewelopera wraz z zakończeniem danego etapu budowy. Jeśli prace przewidziane w harmonogramie nie zostały wykonane w terminie lub wykryto nieprawidłowości, wypłata transzy środków z funduszu dla dewelopera może być wstrzymana. W przypadku rachunku zamkniętego pieniądze są przekazywane firmie deweloperskiej dopiero po podpisaniu przez strony umowy przenoszącej własność lokalu na nabywcę.

UWAGA! Nowelizacja tzw. ustawy deweloperskiej z maja 2021 r. wprowadza nowe regulacje w zakresie obowiązków dewelopera. Większość z nich wejdzie w życie w lipcu 2022 r. Inwestycje, których sprzedaż rozpocznie się po tym terminie, będą realizowane zgodnie z nową ustawą deweloperską. Natomiast inwestycje rozpoczęte przed 1 lipca mogą być realizowane według starych regulacji jeszcze przez 2 lata z uwzględnieniem wybranych przepisów ustawy.

Sposób opisanie mieszkania

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zobowiązuje dewelopera do dość precyzyjnego opisu przyszłego apartamentu. Do obowiązkowych informacji należy między innymi podanie metrażu oraz określenie przynależności (np. garażu czy piwnicy). Niezmiernie ważne jest również [ustalenie standardu technicznego nieruchomości wraz ze standardem wykończenia](#) (np. klasa tynków czy rodzaj stolarki okiennej). W interesie nabywcy jest, aby specyfikacja techniczna była jak najbardziej szczegółowa i obejmowała pozostałe elementy techniczne przyszłego mieszkania. Dzięki takiemu opisowi niepewność związana z kupowaniem czegoś, co jeszcze nie powstało, jest zdecydowanie mniejsza. Ponadto kupujący już na samym początku wie, czego się spodziewać i do czego się odnieść, gdy trzeba będzie rozliczyć się z deweloperem.

Prospekt informacyjny

Wśród dokumentów, które deweloper ma obowiązek przygotować z myślą o klientach zainteresowanych inwestycją, musi znaleźć się prospekt informacyjny. Jego zawartość stanowią podstawowe informacje o inwestycji i deweloperze, takie jak dane kontaktowe, doświadczenie inwestora oraz dotychczasowe realizacje, prawo do nieruchomości, pozwolenia na budowę, harmonogram przedsięwzięcia czy standard wykończenia budynku i lokalu. [Na podstawie prospektu można wyrobić sobie opinię o wykonawcy](#) a przede wszystkim zyskać pewność, że posiada on uprawnienia niezbędne do realizacji inwestycji. Prospekt jest też bardzo pomocny, gdy chcemy porównać oferty deweloperów, żeby dokonać najlepszego wyboru.

Harmonogram płatności

Kolejną kwestią, którą określa umowa deweloperska, jest harmonogram płatności rat. System płatności w ratach oznacza, że deweloper dostaje pieniądze w transzach po zakończeniu danego etapu prac.

.....

Terminowość wpłacania rat chroni nas przed naliczeniem odsetek (najczęściej w wysokości 7% rocznie od niezapłaconych rat) lub kar umownych. Inną formą rozliczenia się z deweloperem są systemy 10/90 lub 20/80, które zakładają wpłatę niewielkiej części kwoty na początku i głównej kwoty po przekazaniu nieruchomości. Takie rozwiązanie jest rzadko stosowane przez deweloperów, ale może być wykorzystane, gdy inwestorowi zależy na szybkim przyciągnięciu klientów.

> O CZYM TRZEBA PAMIĘTAĆ

Przysłowie mówi, żeby nie kupować kota w worku. Dlatego jeśli zastanawiasz się nad zakupem apartamentu, którego budowa jeszcze nie ruszyła, upewnij się, że w umowie przygotowanej przez dewelopera znajduje się informacja o metrażu lokalu i sposobie jego pomiaru. Chodzi tu o powierzchnię użytkową całej nieruchomości, jak i jej poszczególnych pomieszczeń wraz z rzutami architektonicznymi. Posiadając te informacje będziesz mógł zgłosić roszczenia, a nawet odstąpić od umowy, jeśli deweloper odda Ci mieszkanie o ustalonym metrażu, ale z zupełnie innym układem i wielkością pomieszczeń.

Metraż metrażowi nierówny

Warto mieć świadomość, że w momencie oddania apartamentu może dojść do sytuacji, w której faktyczny metraż różni się z metrażem określonym w projekcie. Z reguły nie są to duże różnice (nie przekraczają 2 %), ale mogą budzić wątpliwości. **Jeśli powierzchnia użytkowa jest wyższa niż zakładana, deweloper nie powinien domagać się od Ciebie dopłaty.** Dopytaj o to przed podpisaniem umowy. W sytuacji, gdy oddany lokal jest mniejszy niż przewidywał projekt, standardowo masz prawo do uzyskania zwrotu części pieniędzy, a nawet do bezkosztowego odstąpienia od umowy. Zdarzają się jednak klauzule, które nie dają możliwości odstąpienia od umowy nawet jeśli powierzchnia lokalu jest mniejsza o ponad 2 %. Te omijają z daleka.

Jaki jest termin?

Od wypatrzenia idealnego apartamentowca nieopodal urokliwej plaży do przeniesienia własności lokalu droga daleka. Jej kolejne etapy są związane z terminami realizacji prac, regulacjami prawnymi oraz zobowiązaniami dewelopera wobec kupującego. Pierwszym po podpisaniu umowy deweloperskiej znaczącym terminem jest moment zakończenia prac budowlanych. Wstrzymaj się jednak z otwieraniem szampana, ponieważ nie oznacza to, że lokal jest Twoją własnością i że natychmiast możesz zabrać się za aranżowanie wnętrza. Wcześniej deweloper musi uzyskać ze strony nadzoru budowlanego pozwolenie na użytkowanie. Gdy tak się stanie, pora na **odbiór techniczny, podczas którego należy zweryfikować, czy gotowy apartament jest zgodny ze standardami wykończenia, prawem budowlanym i rzutami**. Po tych czynnościach, które łącznie mogą zająć kilka miesięcy, przychodzi czas na podpisanie umowy przeniesienia własności lokalu z dewelopera na kupującego. Na jej podstawie notariusz wnioskuje do sądu o założenie księgi wieczystej dla apartamentu, gdzie w rubryce „właściciel” pojawi się Twoje nazwisko.

LESZEK KRUPA

radca prawny, Kancelaria Kupilas, Krupa Radcowie Prawni i Adwokaci
spółka partnerska w Bielsku-Białej www.kupilaskrupa.pl

Umowa deweloperska to skomplikowana umowa, coraz częściej zawierana wobec rosnącego popytu na zakup mieszkań (czy to w celach mieszkaniowych czy inwestycyjnych). Pomimo faktu, iż treść takiej umowy jest regulowana częściowo przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, niejednokrotnie deweloperzy usiłują wprowadzić do jej treści postanowienia stawiające ich w uprzywilejowanej roli i ograniczające prawa nabywcy na wypadek problemów z przeniesieniem własności lokalu czy jego wydaniem. **Bardzo istotne jest, aby nabywca lokalu skonsultował treść umowy deweloperskiej z radcą prawnym przed jej podpisaniem, bowiem na późniejszym etapie ochrona jego praw może być utrudniona.** Szczególnie należy zwrócić uwagę na kwestie dotyczące terminów, powierzchni (i sposobu jej ustalania - bowiem tych może być kilka), kar umownych dla dewelopera za opóźnienia, ustanawianych służebności i wielu innych spraw, które doświadczony prawnik będzie w stanie wskazać w czasie konsultacji danej umowy. Koszt konsultacji jest niewielki w stosunku do wartości mieszkania, a może być kluczowy w przypadku późniejszego sporu z deweloperem.





PROJEKTOWANIE WNĘTRZ

Estetyka, wygoda i solidność - to cechy, które należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu i aranżacji wnętrz apartamentów na wynajem. Ładne pomieszczenia przyciągają uwagę klientów szukających w Internecie idealnego miejsca na wypoczynek. Doświadczenie komfortu podczas pobytu zwiększa szanse na polecenia Twojego apartamentu przez zadowolonych gości. Natomiast użycie trwałych materiałów do wykończenia i umeblowania mieszkania chroni Cię przed koniecznością przeprowadzania remontów po każdym sezonie.

> CO JEST TRENDY?

Co roku, późną jesienią rozpoczynają się zagorzałe dyskusje w środowisku projektantów i architektów wnętrz na temat prognozowanych trendów. Każdy zastanawia się i szuka odpowiedzi na pytania.



Czym we wnętrzach zaskoczy nas kolejny rok? Jakie nowe kierunki w projektowaniu wnętrz wybiorą specjaliści z targów Ambiente, studia Stilburo bora.herke.palmisano oraz jakie barwy kolorystyczne będą w modzie według instytutu Pantone? Jedno jest pewne, **decydując się na wykończenie, remont czy jedynie zmianę dekoracji w swoim apartamencie, warto wcześniej zorientować się, co w najbliższym czasie będzie modne.** Trendy, jakie widać na horyzoncie, z pewnością zainspirują Cię do stworzenia wspaniałych aranżacji, które zachwycą turystów szukających wypoczynku nad Bałtykiem.

Jaki był rok 2021?

W roku 2021 najbardziej wszechobecnym trendem były wnętrza inspirowane stylem japandi (japan scandi), czyli połączenie stylu skandynawskiego z japońskim. Wybrańcami zostały kolory żółty (illuminating yellow) oraz szary (ultimate grey). Królowały dodatki i dekoracje w naturalnych kolorach piasku i cynamonu, natomiast w przypadku materiałów - złoty i bursztynowy. Wśród trendów aranżacyjnych przewagę miały częste nawiązania do natury oraz rozwiązania, dzięki którym każdy mógł poczuć się bezpiecznie. Wnętrza roku 2021 były przepiękne przytulnością, przyjemnymi barwami oraz miękkimi, ozdobnymi materiałami.

> WNĘTRZA NA CZASIE

Rok 2022 miał być powrotem do normalności, ale wszystko wskazuje na to, że ta normalność jeszcze nie nastąpi. Specjaliści wybrali trzy trendy w wyposażeniu wnętrz, które będą kluczowe w sezonie 2021/2022. Opracowując je, przeanalizowali wpływ pandemii na zachowania konsumenckie oraz zmiany społeczno-kulturowe. Kolory Pantone na rok 2022 w stylu śródziemnomorskim to Clear Sky (14-4123) - błękitne niebo, Ibiza Blue (17-4245) - intensywny niebieski, After Midnight (19-4109) - czerń z błękitnym akcentem.



Trend 1 Emocje - miłość do domu

Miłość do domu daje nam szczęście i możliwość kierowania się indywidualnymi upodobaniami. **Usuwamy wszystko, co wydaje nam się zbyteczne lub zbyt chłodne.** Otaczamy się przyjemnymi, ciepłymi kolorami i starannie wyselekcjonowanymi przedmiotami, które zapewniają nam dobre samopoczucie, tworząc intymne i wymarzone wnętrze, gdzie możemy radośnie spędzać czas.

Trend 2 Związek z naturą

Chcemy żyć z większą uważnością i świadomością oraz bliżej natury. Chcemy doświadczać związków z przyrodą także we wnętrzu mieszkalnym. Tworzymy dom, w którym życie płynie wolniej. W przemyślany sposób dobieramy przedmioty, które z nami zamieszkają. Coraz częściej wybieramy autentyczność zamiast blichtru i wysokiego połysku.

Trend 3 Odnowa - pomysły na przerabianie

Ten trend to przeprojektowywanie i unowocześnianie, czyli coś dla miłośników domu kipiącego energią. Zachęca do angażowania się w powstawanie przedmiotów zgodnie z duchem DIY (zrób to sam), a także do odkrywania nowych perspektyw dzięki wykorzystywaniu znanych materiałów w zupełnie inny niż dotychczasowy sposób. Szczególnie ważną rolę w tej urozmaiconej mieszance odgrywają zaskoczenie i humor. Reasumując, będzie **jeszcze więcej naturalnych materiałów, będzie coraz bardziej eko, natomiast w dodatkach zaczną dominować odważne kolory.**

Postaw na naturalność

Naturalne materiały pojawią się w jeszcze większej liczbie dodatków, aby przełamywać surowy charakter nowoczesnych wnętrz.



Bambusowe abażury i lampiony, lniane zasłony, jutowe dywany czy podkładki wykonane z trawy morskiej, to elementy, które już od dłuższego czasu pojawiają się we wnętrzach. Takie dodatki pasują nie tylko do pomieszczeń w stylu boho, ale także w stylach skandynawskim, rustykalnym i Hampton. Projekty wnętrz w 2022 roku zdecydowanie utrzymają ten kierunek, co w przypadku nadmorskich apartamentów idealnie skomponuje się z bałtyckim krajobrazem.

Będzie kolorowo

Czym jeszcze zaskoczą nas projekty wnętrz w 2022 roku? Na pewno kolorami! Na ścianach wciąż pozostaną biele, beże i szarości, ale coraz częściej towarzyszyć im będą kolorowe tekstylia. Ich barwy pomogą wyznaczać we wnętrzach strefy funkcjonalne. Kolorem, który pozostanie w trendach na następny rok, jest zieleń. Od ciemnej butelkowej, przez elektryzującą pistację, aż po zgaszoną oliwkę. Obok niej we wnętrzach wciąż będzie pojawiać się granat. Jeszcze bardziej odważnym kolorem, który zyska popularność, będzie fiolet. Zwłaszcza w odcieniach śliwki i zgaszonej lawendy. Na pewno fiolet pojawi się w tekstyliach (zasłony, poduchy, obicia mebli), choć w przypadku większych pomieszczeń świetnie sprawdzi się również na ścianach, dając wnętrzom klimat i charakter.

> JAK PROJEKTOWAĆ Z MYŚLĄ O WYNAJMIE APARTAMENTU

Turyści szukając apartamentów, w których planują spędzić urlop, poza ceną biorą pod uwagę lokalizację oraz wygląd pomieszczeń. To ważna informacja dla właścicieli. O ile wybór adresu jest ograniczony, gdyż zależy od miejsca inwestycji, o tyle układ pomieszczeń i wystrój wnętrz daje dużą swobodę wpływania na efekt końcowy. Ładne, gustowne wnętrza przyciągają uwagę osób przeglądających platformy rezerwacyjne w poszukiwaniu wakacyjnego lokalu. Jednak estetyka i komfort gości to nie wszystko, co należy brać pod uwagę na tym etapie.

Z perspektywy właściciela liczy się również to, by do inwestycji nie dokładać przynajmniej przez kilka lat. Dlatego projekt apartamentu szykowanego na wynajem **powinien charakteryzować się prawidłowym układem funkcjonalnym oraz wysoko neutralną estetyką, aby gościom było wygodnie i przytulnie**. Trzeba też pomyśleć nad doбором trwałych materiałów wykończeniowych, aby lokal był w dobrym stanie jak najdłużej.

Po pierwsze funkcjonalność

Od układu funkcjonalnego zależy rozproszanie elektryki, gniazdek, ilość punktów oświetleniowych. Należy wcześniej zdecydować, gdzie będzie telewizor, w jakim miejscu stanie stół, gdzie powstanie część wypoczynkowa, jaki sprzęt pojawi się w kuchni, ponieważ ma to wpływ na liczbę punktów elektryki i ich umiejscowienie. Z obserwacji wiem, że najczęstszą pułapką, w którą wpadają właściciele mieszkań, jest brak gniazdka w miejscu gdzie ma się znajdować okap w kuchni oraz brak wyprowadzenia przewodu do podłączenia oświetlenia podszafrkowego dla mebli kuchennych. Dobrze zaprojektowany układ funkcjonalny pomoże poprawnie zaplanować oświetlenie funkcyjne w każdym wnętrzu.

Bez czego się nie obejdzie?

Dobrze, jeżeli w mieszkaniu znajdzie się miejsce na odwieszenie wierzchniej garderoby oraz przynajmniej jedno duże lustro. Nie powinno zabraknąć również miejsca dla stołu z wygodnymi krzesłami, części wypoczynkowej i dobrze wyposażonej kuchni, koniecznie ze zmywarką. **W sypialni powinna znaleźć się duża szafa do przechowywania ubrań oraz stoliki nocne.** Łazienkę warto wyposażyć w dużą umywalkę oraz półki lub szafki na przybory kosmetyczne. Rekomenduję duży i prosty kaloryfer, aby pełnił funkcje wieszaka na ręczniki. Wówczas przyjemnie będzie sięgać po ciepły i suchy ręcznik, umiejscowiony przy umywalce lub obok prysznica.

Materiały - nie idź na skróty

Ważną kwestią w projektowaniu apartamentów jest dobór odpowiednich materiałów wykończeniowych. **Eksperci zalecają i namawiają do inwestowania w materiały trwałe, solidne, wysokiej jakości.** Ich zastosowanie sprawi, że pomieszczenia będą dobrze wyglądać, a przez to staną się konkurencyjne względem innych apartamentów, co ma kluczowe znaczenie, gdy myśli się o pozyskiwaniu gości na wynajem. Należy również pamiętać, że wykorzystanie materiałów wysokiej jakości daje kilka lat spokoju bez konieczności wykonywania remontu. Materiały powinny cechować się wysoką trwałością oraz odpornością na uszkodzenia chemiczne i mechaniczne. W przypadku podłóg warto pomyśleć o terakocie, panelach bądź parkiecie przemysłowym.

Działaj na emocje

Jeżeli zdecydujemy się na kolor, warto zapoznać się z kołem barw. Podpowiada ono, jak łączyć kolory w sposób miły dla oka. Psychologowie udowodnili, że **kolory mają olbrzymi wpływ na nasze samopoczucie i zachowanie**, dlatego ich dobór może się przełożyć na zainteresowanie Twoim apartamentem na wynajem. Kolory pełnią w naszym życiu istotną rolę. Postrzeganie barw jest jednak subiektywne i zależy od wielu czynników. Dlatego przy wyborze kolorów poproś fachowca, aby uwzględnił parametry takie jak rozmiar, proporcje i przeznaczenie pomieszczenia oraz ilość i rodzaj padającego światła.

KATARZYNA TRAWA-GAŁECKA

projektantka wnętrz, właścicielka biura projektowego Merlin Pastel,
www.merlinpastel.pl



Gdy rozmawiam z klientami, którzy zastanawiają się nad aranżacją lokali na wynajem, zwracam im uwagę na estetykę wysoko neutralną. Trafienie w gust statystycznego gościa jest mało prawdopodobne, dlatego nie warto ryzykować, popisując się wyszukany designem z nadzieją, że zachwyci każdego. Uważam, że lepiej jest przygotować estetyczną bazę, którą każdy wynajmujący będzie mógł zmienić według własnych upodobań i preferencji. Najczęściej wybieranym rozwiązaniem jest ponadczasowa biel, która optycznie powiększa pomieszczenia i bardzo dobrze współgra z minimalizmem. Swoją drogą, minimalizm w umeblowaniu jest wyjątkowo praktycznym rozwiązaniem. Ułatwia utrzymanie czystości apartamentu, ogranicza zakres koniecznych napraw oraz sprzyja personalizacji wystroju wnętrza.





ZARZĄDZANIE APARTAMENTAMI

Zakup apartamentu na wynajem, jak każda inwestycja, ma przynieść konkretne zyski. Kiedy Twój lokal jest już gotowy do użytkowania, pora rozejrzeć się za klientami. Na tym etapie inwestowania pojawiają się nowe obowiązki, przy których mogą Ci pomóc firmy profesjonalnie zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami. Warto poznać korzyści z takiej współpracy.

> JAK PRZEJŚĆ SZYBKO OD KUPNA DO ZARABIANIA

Kupując apartament na wynajem, oczekujemy konkretnych profitów. Aby tak się stało, potrzebni są klienci spragnieni wypoczynku nad polskim morzem. Gdy zaczną służyć pierwsze rezerwacje, rozpocznie się zarabianie. Pamiętaj, że na tym etapie pojawiają się nowe obowiązki decydujące o skali korzyści.

Nowe obowiązki

Pierwszy z nich polega na aktywnym sprzedawaniu rezerwacji oraz dbaniu o gości w trakcie pobytu. Drugi obowiązek dotyczy tego, **jak opiekować się apartamentem, aby jak najdłużej był w dobrym stanie** bez konieczności przeprowadzania gruntownych renowacji. Działania te wymagają poświęcenia czasu i środków, co nie jest łatwe, kiedy nieruchomość znajduje się setki kilometrów od miejsca zamieszkania właściciela. Do tego dochodzi jeszcze konieczność godzenia wszystkiego ze sprawami rodzinnymi i zawodowymi.

Skorzystaj ze specjalistów

Aby inwestycja nie stwarzała problemów, a dawała komfort i szybki zysk, warto skorzystać z pomocy specjalistycznych firm, które zajmują się zarządzaniem nieruchomościami. W ich ofercie znajdziesz usługi, które wyręczą Cię w dbaniu o lokal i uproszczą wiele spraw związanych z jego wynajmem. To olbrzymia wygoda, ale też oszczędność czasu i pieniędzy. Współpracując z taką firmą, będziesz miał wszystko pod kontrolą, tak jakbyś był na miejscu.

> NA CZYM POLEGA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ?

Najogólniej chodzi o to, aby Twój apartament był bezpieczny, zadbane i oblegany przez gości. Pełny zakres usług obejmuje opiekę nad lokalem, obsługę gości w czasie pobytu oraz pomoc w zdobywaniu nowych rezerwacji. Są firmy, które zajmują się wyłącznie obsługą apartamentów, jednak decydując się na współpracę, warto wybrać taką, która dodatkowo bierze na siebie sprzedaż rezerwacji.

Opieka nad gośćmi

Wraz z wynajęciem lokalu rozpoczyna się kolejny etap obsługi, czyli przyjęcie gości i obsługa ich pobytu.

Dzięki współpracy z firmą nie musisz przyjeżdżać na miejsce za każdym razem, kiedy pojawiają się nowi lokatorzy. Jej przedstawiciel wprowadzi wynajmujących do mieszkania, wyjaśni zasady użytkowania i będzie do dyspozycji, gdyby pojawiły się problemy. W trakcie pobytu mogą zdarzyć się różne nieprzewidziane sytuacje: awaria klimatyzatora, zatkany odpływ prysznicowy, kłopoty z pralką czy konieczność wymiany pościeli. Właśnie w takich chwilach najbardziej **docenisz to, że na miejscu są zaufani serwisanci, którzy zareagują na tyle szybko, że Twoi goście nie zdążą rozgniewać się na utrudnienia**. Wraz z końcem rezerwacji następuje odbiór apartamentu, weryfikacja stanu mieszkania oraz rozliczenie. Jeśli na tym etapie okaże się, że lokal wymaga konserwacji (np. odmalowania ścian) czy naprawy usterki, możesz liczyć na szybką reakcję zarządcy, z którym współpracujesz.

Sprzedawanie rezerwacji

Standardowe zarządzanie nieruchomością często jest uzupełniane o zarządzanie rezerwacjami. To znaczy, że firma wykorzystuje różne sposoby, żeby dotrzeć do klientów i skłonić ich, by z zalewu ofert wybrali właśnie Twoją. Najpopularniejszym sposobem sprzedaży rezerwacji jest wystawianie ofert najmu na platformach rezerwacyjnych typu Booking.com czy Airbnb. Współpraca obejmuje wystawianie oferty, zarządzanie kalendarzem rezerwacji, kontakt z klientami, a nawet rozliczanie prowizji i płatności.

> WYBÓR FIRMY - NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ

Zaufanie

Jeśli szukasz kogoś, komu powierzysz w opiekę nieruchomość wartą kilkaset tysięcy złotych, wybierz partnera godnego zaufania. Po czym poznać, że firma zarządzająca apartamentami jest wiarygodna i będzie dbać o Twoją własność, jak o swoją? Po pierwsze sprawdź, czy nie ukrywa swoich danych.

Jeśli na stronie internetowej nie możesz znaleźć adresu biura albo jedynym sposobem kontaktu jest adres mailowy, to w Twojej głowie powinna zapalić się czerwona lampka. **Na pewno zaufanie wzbudza wieloletnie doświadczenie w branży.** Lata działalności firmy budują jej wiarygodność i ułatwiają dostęp do opinii wyrażanych przez dotychczasowych klientów. Często twarzą firmy jest jej właściciel. Jeśli mamy do czynienia z osobą rozpoznawalną w danej społeczności, cieszącą się szacunkiem, angażującą się w sprawy lokalne i aktywną w mediach, to łatwo jest zweryfikować uczciwość przyszłego partnera.

Lokalizacja

W sytuacji, gdy Twoja inwestycja znajduje się 500 kilometrów od miejsca zamieszkania, odległość może stanowić problem. Dlatego lokalizacja firmy opiekującej się apartamentem ma znaczenie. Im bliżej miejscowości, w której masz nieruchomość, tym lepiej. Współpraca z partnerem działającym na miejscu to wymierne korzyści. Pierwsza z nich to szybkość reakcji. W przypadku nagłych zdarzeń, gdy liczy się czas (np. awaria kanalizacji), możesz liczyć na błyskawiczną interwencję. Drugą korzyścią jest pełniejsza kontrola nad tym, co dzieje się z Twoją własnością. W każdej chwili możesz poprosić o informację na temat rezerwacji, pobytu gości czy stanu apartamentu. **Ponadto dostępność obsługi może być dodatkowym atutem także dla samych gości.** Świadomość, że jest pod ręką ktoś, kto może pomóc w przypadku niespodziewanych problemów lub podpowiedzieć, co warto zobaczyć w okolicy, daje poczucie bezpieczeństwa, którego najemcy potrzebują. Jeśli jesteś w stanie zapewnić im wczasowego „anioła stróża”, docenią Twoją starania.

Kompleksowość usługi

Rozważając współpracę z firmą zarządzającą nieruchomościami upewnij się, że posiada ona środki i możliwości organizacyjne, by wywiązać się ze składanych obietnic.

Gdy większość swoich zadań zleca podwykonawcom, to musisz liczyć się z tym, że czas zajęcia się Twoją sprawą będzie zależeć od wolnego kalendarza osób trzecich. Argumentem wartym rozważenia jest posiadanie przez firmę własnego zespołu pracowników, którzy znają się na swojej pracy i szybko zrobią to, czego w danej chwili potrzebujesz. Jeśli jeszcze oferuje całodobowy serwis, to nie musisz więcej szukać. Warto również zwrócić uwagę na to, [czy firma, z którą będziesz współpracować, ma doświadczenie w bezpośredniej obsłudze klienta](#). Wakacyjni goście mają duże wymagania i spodziewają się fantastycznego pobytu. Trzeba im sprostać, ponieważ doświadczenia wynajmujących mają olbrzymi wpływ na popularność apartamentu w serwisach rezerwacyjnych. Zadowoleni klienci to najlepsza reklama, dlatego skoro nie możesz być na miejscu, wybierz właściwych ludzi, którzy w Twoim imieniu będą ich dopieszczać. Po to, żeby wracali i rekomendowali innym Twoje mieszkanie.

Gotowana kukurydza... czyli doświadczenie w sprzedaży

Szum fal, piski dzieci i krzyk plażowego sprzedawcy „gotowana kukurydzaaa”. Tego właśnie potrzebuje Twój apartament – skutecznego handlowca, który dotrze do klientów i skłoni ich do rezerwacji pobytu. Jeśli masz płacić za zarządzanie apartamentem, wykorzystaj to maksymalnie, wybierając firmę z doświadczeniem w branży turystycznej. Jej pracownicy dobrze wiedzą, jak przygotowywać rezerwacje, w jaki sposób nimi zarządzać, jakich argumentów użyć, żeby przekonać wahających się. Być może firma ma też wypracowane własne kanały sprzedaży miejsc w apartamentach. To dodatkowa opcja, z której powinieneś skorzystać. I jeszcze jedno. W czasach, kiedy po wypoczynek nad Bałtyk przyjeżdżają osoby z całej Europy, [dopytaj, czy firma zapewnia obsługę pobytu i rezerwacji w językach obcych](#). W ten sposób zyskujesz kolejną przewagę w walce o klienta.

JAKUB GRAJEK

właściciel Pod Brzozami Apartamenty www.apartamenty.brzozy.pl



W pierwszej kolejności weź pod uwagę zakres oferty. Korzystniej współpracować z kimś, kto zajmuje się wszystkim, niż osobno umawiać się z ekipą sprzątającą, osobno z firmą remontową i osobno z zaprzyjaźnionym sąsiadem doglądającym lokalu. Kompleksowa pomoc oznacza mniej spraw na głowie i mniej wydatków związanych z dojazdami. **Koniecznie sprawdź, czy firma ma biuro w tej samej miejscowości lub okolicy co Twój apartament.** Jeśli tak, możesz mieć pewność, że wykona swoje zadanie samodzielnie i weźmie za to pełną odpowiedzialność. W przypadku dużych zarządców działających w skali kraju, gdy dojdzie do awarii, będziesz miał do czynienia z pośrednikami, z którymi nie wiąże Cię umowa. Szukaj też partnerów dodających do oferty coś ekstra. Nasza firma na przykład pokrywa prowizję pobieraną przez platformy rezerwacyjne oraz umożliwia sprzedaż rezerwacji w naszym własnym systemie ogłoszeniowym online.





POD BRZozAMI
apartamenty

www.apartamenty.brzozy.pl

PARTNERZY



KUPILAS & KRUPA
RADCOWIE PRAWNI I ADWOKACI



RE/MAX
INVEST