

Praga Studio

Zainwestuj w mikroapartament
i zarabiaj na doskonałej
lokalizacji w Warszawie



Wiele miejskich udogodnień na wyciągnięcie ręki

Praga Studio, zlokalizowana na **warszawskim Grochowie** u zbiegu ulic Darłowskiej i Zgierskiej, łączy w sobie bliskość centrum miasta z kameralną atmosferą dzielnicy. Znajdująca się zaledwie 1 km od Ronda Wiatraczna inwestycja zapewnia **łatwy dostęp do serca Warszawy**, oferując jednocześnie spokojne otoczenie. Dzięki dobrze rozwiniętej infrastrukturze lokalnej, mieszkańcy mają pod ręką sklepy, kawiarnie, punkty usługowe, szkoły i przedszkola. Galerie handlowe, jak Rondo Wiatraczna i Promenada, są w zasięgu krótkiego spaceru, podobnie jak tereny zielone (np. Park Znicza), które sprzyjają wypoczynkowi na świeżym powietrzu.



Okolica świetnie skomunikowana z całą Warszawą

Obecność licznych przystanków tramwajowych i autobusowych w okolicy inwestycji oraz planowana stacja metra zapewniają **wygodne połączenia w wielu kierunkach Warszawy**. Bliskość węzłów komunikacyjnych – ul. Grochowskiej, Ostrobramskiej, Al. Stanów Zjednoczonych – pozwala na **szybki dojazd w niemal każdy rejon miasta**, a dotarcie samochodem do śródmieścia zajmuje zaledwie kilkanaście minut! Wszystko to czyni lokalizację Pragi Studio idealną dla osób ceniących komfort i jakość miejskiego życia.

● MIASTO

1. Pałac Kultury i Nauki
(5,5 KM) 12 MIN SAMOCHODEM
2. Zamek Królewski w Warszawie
(8 KM) 20 MIN KOM. MIEJSKĄ
3. Dworzec PKP W. Wschodnia
(4 KM) 12 MIN SAMOCHODEM
- Lotnisko Chopina w Warszawie
(13 KM) 23 MIN SAMOCHODEM

● TERENY ZIELONE

12. Skwerek przy Majdańskiej
(250 M) 3 MIN SPACEREM
13. Park Znicza
(750 M) 10 MIN SPACEREM
14. Park nad Balatonem
(1,5 KM) 7 MIN ROWEREM
15. Jezioro Goławskie
(1,5 KM) 7 MIN ROWEREM
16. Park Skaryszewski
(3 KM) 11 MIN ROWEREM

● ROZRYWKA I KULTURA

4. Muzeum Narodowe w Warszawie
(5 KM) 12 KOM. MIEJSKĄ
5. Centrum Nauki Kopernik
(5 KM) 12 MIN KOM. MIEJSKĄ
6. Terminal Kultury Goław
(1,5 KM) 19 MIN SPACEREM
7. Teatr Powszechny
(3,8 KM) 10 MIN SAMOCHODEM

● SKLEPY I PUNKTY USŁUGOWE

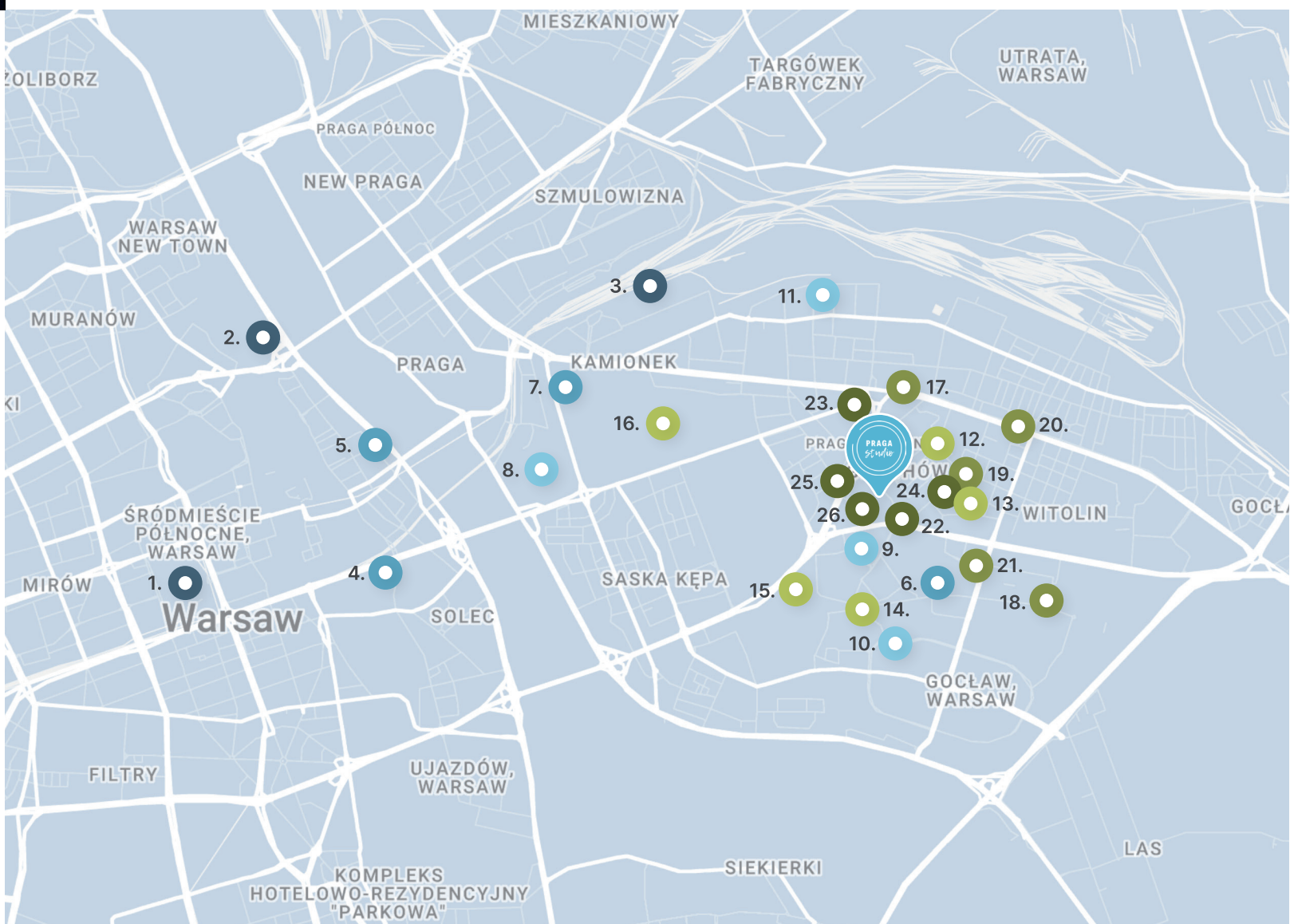
17. G. H. Rondo Wiatraczna
(750 M) 10 MIN SPACEREM
18. Galeria Promenada
(1,8 KM) 6 MIN SAMOCHODEM
19. Biedronka i inne sklepy
(350 M) 4-5 MIN SPACEREM
20. LIDL
(1,5 KM) 5 MIN SAMOCHODEM
21. C.H. Goław
(1,1 KM) 16 MIN SPACEREM

● SPORT I REKREACJA

8. PGE Narodowy
(4,5 KM) 11 MIN SAMOCHODEM
9. Siłownie i kluby fitness
(800 M) 12 MIN SPACEREM
10. Pływalnia Wodnik
(2,3 KM) 8 MIN SAMOCHODEM
11. OSiR Praga Południe
(2 KM) 7 MIN SAMOCHODEM

● INNE LOKALIZACJE

22. Najbliższe restauracje
(200 M) 3 MIN SPACEREM
23. Centrum medyczne i apteka
(900 M) 10 MIN SPACEREM
24. Szkoła Podstawowa nr 246
(500 M) 7 MIN SPACEREM
25. Paczkomat
(150 M) 2 MIN SPACEREM
26. Przedszkole „Wesołe Nutki”
(500 M) 7 MIN SPACEREM



Zainwestuj w nowoczesny mikroapartament

Zakup mikroapartamentu w Praga Studio to **perspektywiczna decyzja inwestycyjna**, która wiąże się nie tylko z wieloma **praktycznymi rozwiązaniami** dla przyszłych najemców, ale także **szeregiem udogodnień** dla inwestora. Nie musisz samodzielnie zajmować się wykończeniem lokalu i zarządzaniem najmem. Obie te usługi możesz **zlecić profesjonalnemu operatorowi**, co przyczyni się do szybszego zwrotu z inwestycji oraz atrakcyjnego dochodu. Inwestycja obejmuje 95 mikroapartamentów o powierzchni od 16 m², które mogą być łączone w większe jednostki, więc łatwo wybierzesz opcję, która spełnia wszystkie Twoje oczekiwania.

Skorzystaj z rozwiązań podnoszących atrakcyjność inwestycji

Projekt Praga Studio oferuje nie tylko komfortowe mikroapartamenty, ale również szereg udogodnień, które **podnoszą standard życia** i atrakcyjność inwestycji. Do dyspozycji mieszkańców będzie oddana podziemna hala garażowa z **36 miejscami parkingowymi**. Ponadto w budynku będzie znajdował się sklep spożywczy, kawiarnia oraz recepcja dla gości hotelowych.





Postaw na projekt, który odpowiada na potrzeby mieszkańców

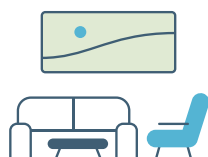
Inwestycja Praga Studio wyróżnia się również **zielonym patiem**, będącym wewnętrznym dziedzińcem, który oferuje spokojną oazę w centrum miasta. Budynek o **prostej i nowoczesnej bryle** harmonijnie wpisuje się w niską zabudowę okolicy, tworząc kameralne, przyjazne środowisko. Przemysłane projektowanie pokoi, które zapewniają ergonomiczną przestrzeń i łatwość aranżacji, sprawia, że każdy mikroapartament jest doskonale przystosowany do potrzeb współczesnego miejskiego życia.

Standard, który przewyższa oczekiwania i cena, która nie obciąża portfela



Doskonała lokata kapitału

Zakup mikroapartamentu w doskonałej lokalizacji w Warszawie to **wysoka stopa zwrotu**, rosnąca wartość nieruchomości i **comiesięczny zysk!**



Lobby wejściowe

Duże wrażenie robi **indywidualnie zaprojektowane, reprezentacyjne lobby wejściowe**, wykończone materiałami wysokiej jakości.



Lokale usługowe

Na parterze budynku zlokalizowane są lokale usługowe, w których powstaną **sklepy i kawiarnie**, podnoszące atrakcyjność inwestycji.



Cichobieżna winda

Montujemy **nowoczesne, cichobieżne windy**, dostosowane wyglądem do części wspólnych, które ułatwiają komunikację między piętrami.



Dźwiękoszczelność lokali

Stosujemy murowane **ścianki działowe o właściwościach wygłuszających**, co podnosi komfort użytkowania wnętrza.



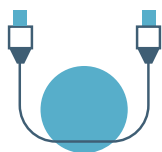
Antywłamaniowe i przeciwpożarowe drzwi wejściowe

Oferujemy wysokiej jakości **antywłamaniowe drzwi wejściowe**, które nie tylko ładnie wyglądają i zabezpieczają przed włamaniem, ale też posiadają **podwyższoną izolację akustyczną**.



System bezpieczeństwa

Teren zewnętrzny i lobby są chronione i **monitorowane w jakości HD**, a kontrolę dostępu zapewniają nowoczesne elektrozamki.



Światłowód

Budynek jest wyposażony w instalację światłowodową **doprowadzoną wprost do każdego lokalu**, zapewniającą najszybszy możliwy dostęp do internetu.



Certyfikaty ekologiczne

Nasze materiały wykończeniowe są **bezpieczne dla zdrowia** oraz posiadają odpowiednie atesty i **certyfikaty ekologiczne**.



Oświetlenie LED

W częściach wspólnych budynków stosujemy **energooszczędne oraz ekologiczne oświetlenie LED** sterowane czujnikami ruchu.



Podlewanie roślinności

Dla dla zapewnienia doskonałego wzrostu roślin, **zieleń na terenach wspólnych** wyposażamy w automatyczne nawadnianie.



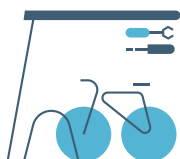
Zielony dziedziniec

Wewnętrzny dziedziniec z różnorodną roślinnością, **zaprojektowany przez architektów krajobrazu** spełni oczekiwania wszystkich mieszkańców.



Mural antysmogowy

Inwestycję wyróżnia efektowny mural wykonany na ścianie budynku. Dzięki użyciu farby antysmogowej przyczynia się on do **poprawy jakości powietrza** poprzez redukcję szkodliwych substancji.



Udogodnienia dla rowerzystów

Wspieramy mikromobilność, na naszych osiedlach montujemy **stojaki oraz stacje rowerowe**. Do dyspozycji mieszkańców zostanie oddana stacja z narzędziami do samodzielnego serwisowania roweru.



Budki dla ptaków

Tworzymy bezpieczne miejsca gniazdowania – **domki dla owadów i budki dla ptaków**.

Stwórz Nowoczesne Mieszkanie z Dwóch Mikroapartamentów!

Odkryj **nowy wymiar komfortu i funkcjonalności**, łącząc dwa mikroapartamenty każdy o powierzchni 16 m² w jeden przestronny **apartament dwupokojowy o powierzchni 32 m²**! Dzięki temu wyjątkowemu rozwiązaniu zyskujesz nie tylko dodatkową przestrzeń, ale także **pełnoprawny status mieszkania**.*

Nie czekaj dłużej! Skorzystaj z tej wyjątkowej okazji i stwórz swoje wymarzone mieszkanie*, które zapewni Ci komfort, styl i przyszłościową wartość. Połączenie dwóch mikroapartamentów to **inwestycja, która zwróci się wielokrotnie**, oferując przestrzeń dopasowaną do Twoich potrzeb i marzeń.

Zalety połączenia dwóch mikroapartamentów

1. Więcej przestrzeni do życia

Przekształcenie dwóch kompaktowych jednostek w jeden większy lokal pozwala cieszyć się bardziej przestronnym wnętrzem, które lepiej odpowiada na potrzeby codziennego życia. **32 m² to optymalna powierzchnia**, która **umożliwia wygodne rozmieszczenie pomieszczeń**, takich jak sypialnia, salon, kuchnia oraz łazienka.

2. Elastyczność aranżacji

Połączenie dwóch lokali daje możliwość **swobodnego zaaranżowania wnętrza według własnych upodobań i potrzeb**. Możesz stworzyć osobistą przestrzeń idealną do pracy, odpoczynku i spędzania czasu z bliskimi. Dzięki większej powierzchni, zyskujesz także **więcej możliwości w zakresie wyboru mebli i dekoracji**.

3. Większa wartość nieruchomości

Połączenie dwóch mikroapartamentów **zwiększa wartość rynkową Twojej nieruchomości**. Status pełnoprawnego mieszkania* o powierzchni 32 m² sprawia, że jest ono **bardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców**, którzy poszukują lokum na stały pobyt. Takie rozwiązanie stanowi doskonałą **inwestycję na przyszłość**, której wartość będzie rosła wraz z rosnącym zainteresowaniem kompaktowymi, ale funkcjonalnymi przestrzeniami.

4. Możliwość uzyskania statusu mieszkania*

* Po uzyskaniu statusu pełnoprawnego mieszkania, zyskujesz dostęp do szeregu korzyści, takich jak **możliwość meldunku** czy korzystania z **programów rządowych** wspierających zakup nieruchomości.

5. Oszczędność i efektywność

Większa powierzchnia pozwala na bardziej **efektywne wykorzystanie energii oraz przestrzeni**, co może prowadzić do obniżenia kosztów utrzymania. Jeden większy apartament oznacza również **niższe opłaty administracyjne** w porównaniu do dwóch oddzielnych jednostek.

* Możliwość uzyskania statusu mieszkania dotyczy tylko lokali z oknami wychodzącymi na zachodnią lub południową stronę

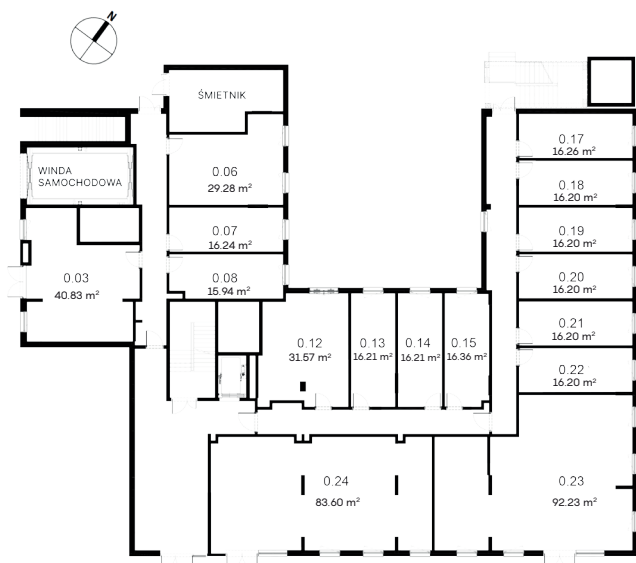


1 + 1 = 2



Rzuty kondygnacji

Parter



1 piętro



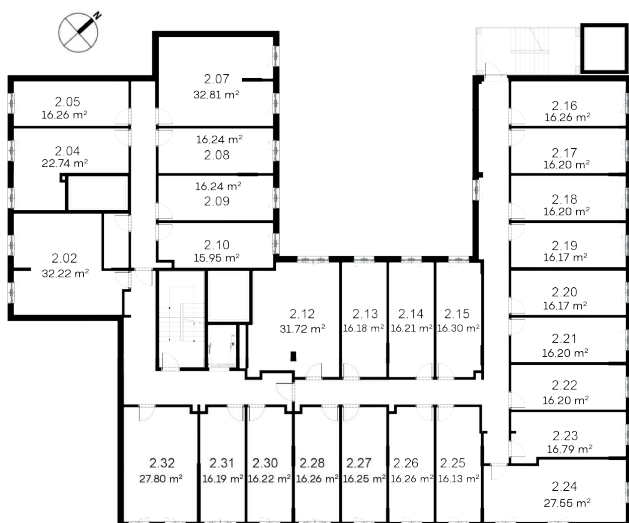
Idealna inwestycja

Zakup mikroapartamentu jest idealną inwestycją, zapewniającą **szybki zwrot kapitału** zarówno w ramach wynajmu krótkoterminowego, jak i długoterminowego. Te nowoczesne przestrzenie są **szczególnie atrakcyjne dla studentów oraz młodych pracowników korporacji**, poszukujących komfortowego miejsca w dobrej lokalizacji.

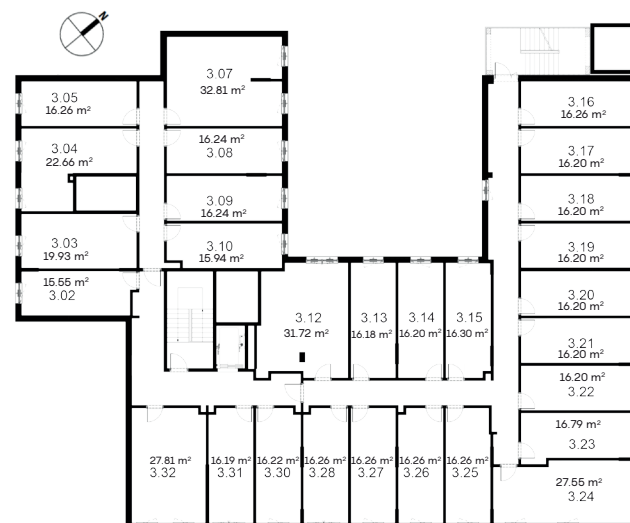
Elastyczność oferty

Mikroapartamenty mogą służyć zarówno jako **baza dla turystów**, jak i wygodne miejsce do **zatrzymania się na dłuższy czas**. Właściciele mają wybór w zarządzaniu wynajmem – mogą to robić osobiście, co daje im bezpośrednią kontrolę nad nieruchomością, lub **powierzyć ten proces profesjonalnemu operatorowi**, co zapewnia spokój umysłu i regularne dochody.

2 piętro



3 piętro



Wykończenie wnętrza

Każdy lokal jest wyposażony w pełni wykończoną łazienkę, gotową do użytku od pierwszego dnia, a w części dziennej zaplanowane jest miejsce na aneks kuchenny. Dodatkowo, na życzenie klienta, **możliwe jest kompleksowe umeblowanie i wyposażenie apartamentu w standardzie hotelowym**, co jeszcze bardziej zwiększa atrakcyjność oferty dla potencjalnych najemców.

Profesjonalne wsparcie

Współpraca z Wojas Development w zakresie aranżacji wnętrz i Wojas Hospitality w obszarze zarządzania wynajmem, gwarantuje, że inwestycja **spełnia najwyższe standardy i odpowiada na oczekiwania nawet najbardziej wymagających klientów**. Dzięki temu właściciele mikroapartamentów mogą liczyć na profesjonalną obsługę i zadowolenie z podjętej decyzji.

Wygodne mikroapartamenty o powierzchni od 16 m²

Wnętrza mikroapartamentów w Praga Studio oferują nie tylko **wysoką funkcjonalność i nowoczesny design**, ale również **unikatową możliwość personalizacji przestrzeni**, w tym opcję aranżacji z antresolą*, która idealnie wpisuje się w potrzeby tych, którzy cenią sobie przemyślane wykorzystanie każdego metra kwadratowego.

Kompaktowe przestrzenie są zaprojektowane tak, aby **maksymalizować komfort i użyteczność**, a możliwość łączenia mikroapartamentów daje nieskończone możliwości kreatywnej aranżacji. Takie rozwiązanie pozwala na stworzenie większych, spersonalizowanych lokali, które mogą być **idealnie dopasowane do indywidualnych potrzeb i stylu życia najemców**, zachowując przy tym wysoki standard oraz atrakcyjną stopę zwrotu dla inwestora.



* Możliwość wstawienia antresoli dotyczy tylko lokali na parterze.



Standardowa łazienka

Lokale inwestycyjne posiadają wykończone i wyposażone łazienki. Pomieszczenie wykończone jest płytkami w kolorze jasno beżowym. Wyposażenie łazienki obejmuje: prysznic: odpływ liniowy, szklana ścianka prysznicowa, biały montaż (WC, umywalka), szafka podumywalkowa, bateria prysznicowa z deszczownicą, bateria umywalkowa, lustro oraz oświetlenie, akcesoria łazienkowe.

* Wyposażenie łazienki nie obejmuje pralki i wiszącej szafki.



Lobby i recepcja

Lobby recepcyjne na parterze budynku Praga Studio to wyjątkowy atut, który podnosi prestiż i wygodę apartamentów oferujących usługi zakwaterowania.

Elegancko zaprojektowana przestrzeń, z całodobową obsługą, zapewnia komfort i wsparcie zarówno dla gości, jak i inwestorów. Recepcja jest gotowa do pomocy przy przechowaniu bagaży, umożliwieniu wjazdu do garażu, czy odbioru korespondencji. Dodatkowo, w lobby znajduje się wygodne miejsce na wózek bagażowy oraz przechowanie bagaży.

Wykończenia apartamentów

Specjalnie dla naszych klientów przygotowaliśmy ofertę z **pełnym umeblowaniem i wyposażeniem hotelowym**.

01. INDUSTRIAL FOREST



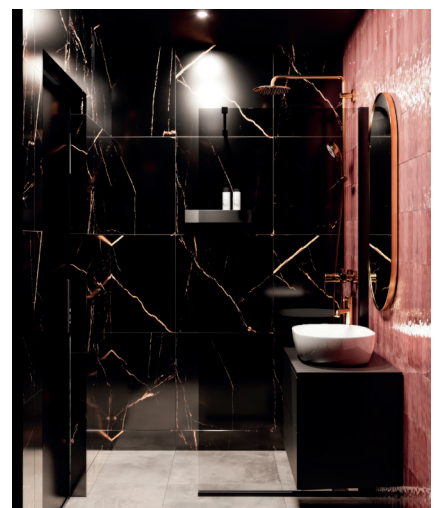
Industrial Forest to estetyka, która łączy surowe, przemysłowe elementy z naturalnym ciepłem lasu, tworząc dynamiczną przestrzeń. Dominuje paleta ziemistych tonów, takich jak zielenie, brązy i szarości, z dodatkiem betonu i metalu, zrównoważona przez drewno i roślinność. Minimalistyczne dekoracje, takie jak industrialne oświetlenie i botaniczne motywy, nadają całości nowoczesny, rustykalny charakter.

02. BLUSH ELEGANCE



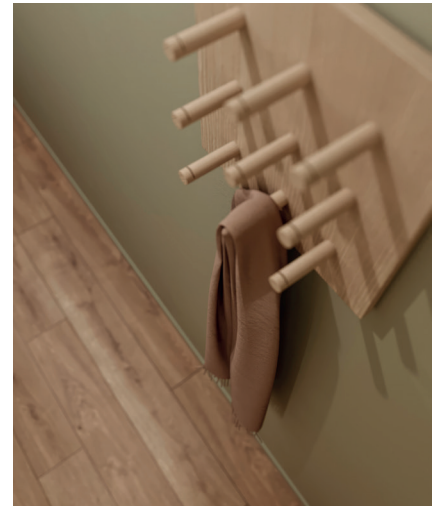
Blush Elegance to romantyczna estetyka, która łączy subtelne odcienie różu z wyrafinowanym luksusem. Delikatne pastele, kwiatowe wzory i miękkie tkaniny tworzą lekką, przestronną atmosferę. Styl ten łączy elegancję klasycznych mebli i subtelnych dekoracji, tworząc spokojne, przytulne otoczenie pełne harmonii i luksusu.

03. OPULENT BLACK



Opulent Black to luksusowa i wyrafinowana estetyka, która łączy elegancję czerni z bogatymi, wyszukаныmi detalami. Styl ten opiera się na głębokich, ciemnych tonach, przede wszystkim czerni, ale daleko mu do minimalizmu. Zamiast tego jest pełen tekstur i opulentnych materiałów, takich jak aksamit, jedwab i skóra, często podkreślonych metalicznymi akcentami, takimi jak złoto, srebro lub mosiądz.

04. TROPICAL SERENITY



Tropical Serenity to estetyka inspirowana tropikalnym rajem, łącząca naturalne elementy z uspokajającymi kolorami, takimi jak zielenie, błękity i piaskowe odcienie. Styl bazuje na naturalnych materiałach, takich jak bambus, rattan i len, co tworzy atmosferę relaksu i harmonii. Dekoracje z motywami botanicznymi oraz rośliny doniczkowe wprowadzają świeżość i bliskość natury do przestrzeni, czyniąc ją oazą spokoju.

Co to jest lokal inwestycyjny?

Lokal inwestycyjny to rodzaj nieruchomości, którą nabywca kupuje z myślą o generowaniu zysków z wynajmu. W szczególności lokal typu studio czy apartament w nieruchomości hotelowej stanowi popularną formę inwestycji, zwłaszcza w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach. Nabywca, czyli inwestor kupuje taki lokal z zamiarem wynajmowania go gościom hotelowym, zarówno na krótkie, jak i długie pobyty. Nabywca ma również możliwość korzystania z tzw. pobyków właścicielskich o uzgodnionej z operatorem długości.

Zalety lokalu inwestycyjnego

Wysoki potencjał zarobkowy

W zależności od lokalizacji i standardu, apartamenty w nieruchomościach hotelowych mogą **generować znaczne dochody z wynajmu**. Popularne turystycznie miasta i regiony często zapewniają stały napływ gości, co przekłada się na wysoki wskaźnik obłożenia.

Inwestycja w zakup dwóch lokali hotelowych w Praga Studio oraz ich wynajem na rzecz operatora do prowadzenia działalności hotelarskiej jest bardziej opłacalna dla właściciela w porównaniu z zakupem mieszkania i jego samodzielnym wynajmem, przy tej samej łącznej cenie zakupu. Rentowność wynajmu lokali hotelowych przewyższa rentowność wynajmu mieszkań ponad dwukrotnie, co czyni tę opcję bardziej atrakcyjną z perspektywy finansowej.

Profesjonalne zarządzanie

Obiekty hotelowe zazwyczaj oferują zarządzanie wynajmem przez **profesjonalne firmy zarządzające**, co eliminuje konieczność bezpośredniego angażowania się inwestora w codzienne operacje. W Praga Studio możesz wybrać operatora, który będzie zarządzał wynajmem Twojego lokalu lub możesz zarządzać swoim lokalem samodzielnie. Profesjonalni operatorzy zazwyczaj pobierają około 20% - 30% przychodu z wynajmu zapewniając w tej cenie pokrycie kosztów sprzątnięcia.

Elastyczność wynajmu

Apartamenty w nieruchomościach hotelowych mogą być wynajmowane **zarówno na krótkie okresy (np. na dni lub tygodnie), jak i na dłuższe pobyty (miesiące)**, co pozwala na dostosowanie strategii wynajmu do zmieniających się warunków rynkowych.

Korzyści podatkowe

Lokale inwestycyjne nabywane w ramach działalności gospodarczej można amortyzować, co oznacza, że 2,5% ceny nabycia lokalu netto można co roku odpisać jako **koszt uzyskania przychodu**. W ramach działalności można również odpisać od przychodu koszty związane z wyposażeniem takiego lokalu czy jego remontem. Ponadto, w ciągu kilku miesięcy od zakupu można z urzędu skarbowego uzyskać zwrot VAT w wysokości 23% ceny zakupu. Te korzyści podatkowe są dostępne wyłącznie przy nabyciu lokalu użytkowego (w tym lokali inwestycyjnych o przeznaczeniu hotelowym), natomiast nie są możliwe przy zakupie mieszkań. Także osoba prywatna (zarejestrowana jako podatnik VAT) ma możliwość otrzymania zwrotu wartości vat (23% ceny).

Wyzwania inwestowania w lokal inwestycyjny

Koszty utrzymania

Apartamenty w nieruchomościach hotelowych mogą generować wyższe koszty utrzymania ze względu na standardy hotelowe oraz opłaty za zarządzanie. Jednakże, kupując lokal inwestycyjny **w Praga Studio, nie masz obowiązku podpisywania umowy na zarządzanie** – możesz zarządzać swoim lokalem samodzielnie i zaoszczędzić na kosztach zarządzania.

Wahania popytu

Sezonowość turystyczna może wpływać na obłożenie lokalu, a tym samym na regularność dochodów. Jednak **lokale tego typu znajdujące się w stolicach i dużych miastach**, w przeciwieństwie do hoteli w miejscowościach turystycznych, są **mniej narażone na sezonowość**. Wynika to z faktu, że duże miasta przyciągają turystów, osoby podróżujące służbowo oraz uczestników konferencji przez cały rok.

Regulacje prawne

Różne regiony mogą posiadać **odmienne przepisy** dotyczące wynajmu krótkoterminowego, co może wpłynąć na możliwość i opłacalność inwestycji. Warto jednak zaznaczyć, że ograniczenia dotyczące wynajmu krótkoterminowego, które często dotyczą mieszkań, nie obejmują lokali hotelowych. Na przykład w miastach takich jak Barcelona, Amsterdam czy Berlin wprowadzono zakazy wynajmu mieszkań na Airbnb, co znacząco wpłynęło na ceny mieszkań, zmniejszając podaż dostępnych mieszkań na wynajem krótkoterminowy. Jednak te ograniczenia nie dotyczą lokali inwestycyjnych o przeznaczeniu hotelowym, które mogą być wynajmowane bez takich restrykcji. Tym samym, w przypadku wprowadzenia takich ograniczeń w Warszawie, popyt na lokale hotelowe, w tym lokale inwestycyjne, zwiększy się istotnie.



Podsumowanie

Lokal inwestycyjny w nieruchomości hotelowej to atrakcyjna forma inwestycji dla osób poszukujących pasywnych źródeł dochodu. Dzięki profesjonalnemu zarządzaniu i elastycznym możliwościom wynajmu, tego typu inwestycje mogą przynieść wysokie zyski. Dodatkowo, korzyści podatkowe, takie jak możliwość amortyzacji, odpisywanie kosztów wyposażenia i remontów od przychodu oraz zwrot VAT, czynią te inwestycje jeszcze bardziej atrakcyjnymi w porównaniu do tradycyjnych mieszkań. Warto uwzględnić zarówno zalety, jak i wyzwania związane z taką formą lokowania kapitału, aby podejmować świadome decyzje inwestycyjne. Ograniczenia dotyczące wynajmu krótkoterminowego mieszkań w niektórych europejskich miastach dodatkowo podkreślają atrakcyjność inwestycji w lokale hotelowe, które nie podlegają tym restrykcjom.

Okiem eksperta

O porównanie rentowności zakupu i wynajmu lokali hotelowych dla operatora hotelowego oraz zakupu i wynajmu prywatnego mieszkań poprosiliśmy znanego eksperta w dziedzinie nieruchomości, Grzegorza Grabowskiego. Jest to założyciel popularnego portalu Wynajmistrz.pl, od lat doradza inwestorom w optymalizacji inwestycji na rynku mieszkaniowym, w szczególności w obszarze wynajmu mieszkań. Jego analiza porównuje potencjał zysków z inwestycji w Praga Studio z tradycyjnymi inwestycjami w mieszkania na wynajem w Warszawie, wskazując kluczowe czynniki wpływające na opłacalność oraz perspektywy zysków w długim okresie.

Poniżej zamieszczamy dla Państwa analizę Grzegorza Grabowskiego z portalu Wynajmistrz.pl

Porównanie rentowności

Apartamenty inwestycyjne w Praga Studio są dobrą alternatywą i uzupełnieniem do inwestycji w popularne mieszkania na wynajem, zarówno dla inwestorów zaczynających swoją przygodę z rynkiem nieruchomości, jak również dla tych, którzy rozbudowują swoje portfolio nieruchomości na wynajem - jako sposób na dywersyfikację portfela. W przypadku przeznaczenia na cele krótkotrwałego zakwaterowania (przy założeniu, że za zarządzanie noclegami będzie odpowiedzialny operator) inwestycja w apartamenty inwestycyjne może dać inwestorowi od 2 do 3 razy wyższą rentowność niż zakup klasycznego mieszkania (kawalerki) na wynajem w Warszawie.

Porównanie rentowności inwestycji w 2 apartamenty inwestycyjne w Praga Studio i inwestycji w mieszkaniu na wynajem w Warszawie (kwota inwestycji ok. 570 tys. zł, pozwalająca na kupno 2 apartamentów w Praga Studio lub 1 kawalerki na wynajem w Warszawie)

	Kupno 2 apartamentów i samodzielny wynajem długoterminowy w ramach najmu prywatnego z VAT	Kupno 2 apartamentów i wynajem długoterminowy w ramach najmu prywatnego z VAT na rzecz operatora wynajmu krótkoterminowego	Kupno mieszkania na wynajem na rynku wtórnym i samodzielny wynajem długoterminowy w ramach najmu prywatnego (zwolniony z VAT)
Kwota inwestycji (A)	572 976 zł netto	572 976 zł netto	584 434 zł
w tym:			
Zakup (lokal, wykończenie i wyposażenie)	700 000 zł brutto	700 000 zł brutto	569 106 zł
Koszty transakcyjne (PCC, opłaty notarialne, inne)	569 106 zł netto	569 106 zł netto	15 329 zł ¹⁾
Wpływ właściciela (rocznie) (B)	57 011 zł netto	77 502 zł netto	38 141 zł
w tym:			
Czynsz najmu	38 211 zł netto ²⁾	77 502 zł netto ³⁾	28 941 zł
Liczba miesięcy wynajmu w roku	11,75	12,0	11,5
Opłaty administracyjne i media	18 800 zł netto		9 200 zł
Wpływ właściciela (rocznie) (C)	27 507 zł netto	23 847 zł netto	13 927 zł
w tym:			
Opłaty administracyjne i media	19 200 zł netto	12 000 zł netto ⁴⁾	9 600 zł
Naprawy, księgowość, ubezpieczenie, inne	4 000 zł netto	4 200 zł netto	1 830 zł
Podatek od najmu i od nieruchomości	4 307 zł ⁵⁾	7 647 zł ⁵⁾	2 497 zł ⁵⁾
Zysk (rocznie) (D=B-C)	29 504 zł netto	53 655 zł netto	24 214 zł
Rentowność (D/A)	5,1%	9,4%	4,1%

Założono tę samą cenę zakupu w każdej opcji

Uwagi do tabeli:

1) zawiera 2% PCC

2) założono czynsz najmu 2000 zł/miesiąc brutto za jeden apartament (+opłaty i media, odpowiednio 500 zł i 300 zł), co daje efektywny przychód z czynszu najmu za dwa apartamenty 3252 zł/miesiąc netto

3) w przypadku wynajmu na rzecz operatora wynajmu krótkoterminowego założono, że czynsz najmu dla właściciela apartamentów to 70% przychodu uzyskiwanego przez operatora z tych apartamentów (po odjęciu prowizji portali typu Booking.com i Airbnb), czyli 70% kwoty 110 717 zł. Założenia przychodowe: średni przychód z doby hotelowej (bez śniadania) 300 zł brutto (źródło: Booking.com), średnioroczne obłożenie 60% (źródło: oszacowanie na podstawie danych GUS), średnioroczna prowizja portali 9% (prowizja Booking.com to 15%; założono, że 40% rezerwacji jest robionych bezpośrednio)

4) w przypadku wynajmu na rzecz operatora wynajmu krótkoterminowego właściciel ponosi tylko opłaty administracyjne, natomiast media są pokrywane przez operatora (założenie wynikające z oferty operatorskiej firmy Wojas Hospitality)

5) podatek zryczałtowany od najmu rozliczany w ramach tzw. najmu prywatnego, naliczany od czynszu najmu (stawka podatku to 8,5% od przychodu do 100 tys. zł rocznie i 12,5% od nadwyżki ponad 100 tys. zł rocznie, na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 4 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne)

Uwarunkownia podatkowe

W analizie założono, że inwestor rozlicza wynajem w ramach tzw. najmu prywatnego, ale w przypadku dwóch pierwszych kolumn w tabeli powyżej robi to jako podatnik VAT czynny. Wymaga to rejestracji na formularzu VAT-R i składania JPK_VAT (w kalkulacji uwzględniono dodatkowy koszt usług księgowych). Inwestor może więc odliczyć VAT 23% od zakupu apartamentów, a także od wydatków związanych z lokalem.

W przypadku zakupu mieszkania na wynajem na rynku i wynajmu na cele mieszkaniowe (kolumna trzecia w tabeli powyżej) odliczenie VAT od zakupu z reguły nie jest możliwe.

Nie tylko rentowność

Oprócz wyższej rentowności (w porównaniu do zakupu mieszkania/kawalerki na wynajem), inwestycja w apartamenty inwestycyjne w Praga Studio ma z punktu widzenia inwestorów także inne zalety:

- Zakup jednego lokalu to około 350 tys. zł brutto, a po odliczeniu VAT kwota spada do 285 tys. zł netto. Zakup kawalerki na wynajem w Warszawie w tej cenie jest w praktyce bardzo trudny albo wręcz niemożliwy.
- W cenie jednej kawalerki w Warszawie (źródło: Otodom.pl) otrzymujesz dwa apartamenty inwestycyjne.
- W przypadku, gdy przeznaczysz lokale na usługi krótkotrwałego zakwaterowania, możesz równoległe uzyskiwać dochody z noclegów i samemu korzystać z nieruchomości w dniach, gdy nie ma gości (tzw. pobyty właścicielskie).
- W razie potrzeby możesz połączyć dwa lokale w jeden większy, aby dopasować ofertę do aktualnych wymagań najemcy (w przypadku wynajmu długoterminowego) lub gości przyjeżdżających do Warszawy (w przypadku oferowania usług krótkotrwałego zakwaterowania). W Praga Studio połączenie dwóch lokali otrzymasz w cenie zakupu.
- Możesz legalnie oferować usługi krótkotrwałego zakwaterowania, nie obawiając się ryzyka wprowadzenia regulacji dotyczących tzw. wynajmu krótkoterminowego (w wielu europejskich stolicach oferowanie krótkoterminowego zakwaterowania w lokalach mieszkalnych jest już zabronione lub mocno ograniczone).
- W przypadku przeznaczenia na cele krótkotrwałego zakwaterowania unikasz ryzyka złych najemców nadużywających zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów.
- W przypadku wyjścia z inwestycji po 10 latach uzyskasz duże dodatkowe korzyści ze względu na możliwość sprzedaży ze zwolnieniem z VAT bez konieczności korekty VAT odliczonego przy zakupie (art. 43 ust. Pkt 10 oraz art. 91 ust. 2-7 ustawy o podatku od towarów i usług).
- W razie potrzeby, niektóre z lokali możesz przekształcić w mieszkania (co najkorzystniej zrobić, ze względu na opisane wyżej uwarunkowania vatowskie, po upływie 10 lat). W przypadku Praga Studio takie przekształcenie jest dopuszczalne dla wszystkich lokali posiadających okna wychodzące na ulicę Zgierską lub Dałowską.
- W przypadku wynajmu w ramach działalności gospodarczej/spółki i rozliczania podatku od dochodu zakupione lokale w Praga Studio możesz amortyzować, co ewentualnie korzystnie wpłynie na rentowność inwestycji.



Autor:

Grzegorz Grabowski

Wynajmistrz.pl

Budujemy na lata: mieszkania i dobre relacje

Wojas Development to firma deweloperska, która **specjalizuje się w realizacji kameralnych inwestycji mieszkaniowych**, doskonale wpisanych w miejskie otoczenie. Nasza filozofia opiera się na zrozumieniu, jak ważne jest harmonijne połączenie nowoczesnego stylu życia z potrzebą kontaktu z naturą. **Tworzymy nie tylko budynki, to także wspólnoty**, w których każdy mieszkaniec może odnaleźć swoje miejsce i poczuć się jak w domu.

Stawiamy na wartości, które pozostają z naszymi mieszkańcami na lata. **Oferujemy ponadczasową jakość, wysokiej klasy architekturę oraz komfort codziennego życia w przyjaznym otoczeniu i dobrym sąsiedztwie**. Zrozumieliśmy, jak istotne jest zapewnienie nie tylko doskonałych warunków mieszkalnych, ale także pełnego wsparcia dla stylu życia, który każdy z nas pragnie prowadzić.

Zapewniamy kompleksowe **wsparcie w procesie zakupu nieruchomości**. Nasz zespół ekspertów jest gotowy odpowiedzieć na każde pytanie, związane z ofertą. Ponadto, oferujemy pomoc w pozyskaniu finansowania na wymarzoną nieruchomość poprzez współpracę z doświadczonym ekspertem kredytowym.



**Zapraszam
do naszego
biura sprzedaży
w Warszawie!**

— Mariusz Wojas, Prezes Zarządu
Wojas Development Sp. z o.o.



SKLEP SPOŻYWCZY

LOKAL USŁUGOWY



- ✉ biuro@wojasdevelopment.pl
- ✉ biuro@pragastudio.pl
- ☎ 735 223 223
- ➔ wojasdevelopment.pl



Znajdziesz nas na:



**Biuro Sprzedaży
Wojas
Development**

📍 ul. Zgierska 1/U2
04-092 Warszawa