**Czy warto inwestować w wynajem krótkoterminowy?**

**Wyjeżdżając na urlop lub w podróż służbową, coraz częściej zatrzymujemy się nie w hotelach, a w prywatnych apartamentach. A gdyby tak przejść na drugą stronę transakcji i zacząć zarabiać na wynajmie krótkoterminowym? Czy taki sposób inwestowania w nieruchomości może być alternatywą dla tradycyjnego wynajmu?**

Nie musimy być wielkimi inwestorami, aby zarabiać. Właściwie wystarczy dysponować jednym lokalem na wynajem, by zapewnić sobie stałe źródło dodatkowego dochodu. Warto przy tym zauważyć, że w ostatnich latach pojawiło się wiele nieznanych wcześniej (lub nie tak powszechnych) form najmu. Dziś udostępniać można np. pojedyncze biurka w przestrzeni biurowej (coworking), a mieszkania „wypożyczać” nawet na jedną dobę.

**Wynajem społecznościowy – modny trend**

Prawdziwy boom na wynajem krótkoterminowy pojawił się wraz z portalem Airbnb, który kontaktuje ze sobą osoby dysponujące lokalem na wynajem (to może być mieszkanie, a nawet pokój w mieszkaniu) z osobami poszukującymi taniego lokum.

Popularność tzw. „wynajmu społecznościowego” początkowo wynikała wyłącznie z możliwości rezerwacji noclegu w cenie niższej niż w hotelu. Było to na rękę szczególnie ludziom młodym, którzy zyskali możliwość podróżowania po całym świecie z możliwością nocowania „za grosze”.

Obecnie jednak cena nie jest już jedynym istotnym argumentem. Coraz częściej chodzi po prostu o styl życia. Wiele osób nie chce mieszkać w anonimowej, hotelowej przestrzeni. Na wakacjach lub w delegacji chcą czuć się tak swobodnie, jak we własnym domu. Wielu turystów chętnie zapłaci cenę podobną do tej w hotelu, jeśli w zamian będą mogli nocować w zwyczajnym domu lub bloku, z udogodnieniami takimi jak w prywatnym mieszkaniu.

**Nowe wyzwania dla właścicieli apartamentów**

To jednak stawia przed właścicielami lokali nowe wyzwania. Jeśli bowiem ktoś chce zająć się wynajmem krótkoterminowym, nie wystarczy, że zaproponuje niższą cenę niż najbliższy hotel.

Przede wszystkim wynajmujący, wybierając lokale, kierują się opiniami wystawionymi przez wcześniejszych gości – ci zaś oceniają zarówno standard wyposażenia, czystość, jak i zachowanie osoby, która reprezentowała właściciela (np. czy była miła, punktualna, a kontakt był z nią łatwy).

Druga sprawa to wygląd lokalu. Ten, kto chce wynająć dany apartament na nocleg za pośrednictwem portalu Airbnb, Booking, Wimdu czy ShortStayPoland, wcześniej będzie chciał obejrzeć zdjęcia. Powinny one być zachęcające, ale z drugiej strony, nie mogą przekłamywać rzeczywistości. Jeśli opisy w serwisach rezerwacyjnych nie będą zgodne ze stanem faktycznym, bardzo szybko zostaną zdemaskowane a rozczarowani klienci nie omieszkają zostawić odpowiedniej opinii i oceny.

- Przede wszystkim należy być szczerym i dokładnym w opisie nieruchomości. Warto jak najbardziej szczegółowo opisać co w mieszkaniu jest, z czego goście mogą korzystać. Dobrze także opisać okolicę oraz główne punkty turystyczne w pobliżu – podkreśla Adrian Leung, założyciel i członek zarządu Hosthelper.pl. – Poza tym, mieszkanie powinno mieć wszystko to, co może się przydać przy kilkudniowym pobycie, tj. zestaw ręczników, podstawowe kosmetyki, drobny sprzęt AGD (suszarka, żelazko) a także wyposażenie kuchenne – zauważa.

**Jest potencjał!**

Nie da się ukryć, że takie obowiązki jak pilnowanie rezerwacji, dbanie o zadowolenie każdego klienta, czy choćby zmienianie pościeli, mogą być bardzo czasochłonne. Dlatego niektórzy właściciele mieszkań mają wątpliwości, czy podołają wynajmowi w takim właśnie trybie.

Z drugiej strony, rosnące zainteresowanie wynajmem krótkoterminowym na świecie i dość słabe nasycenie rynku w Polsce, to argumenty, które przemawiają za opłacalnością takich działań. Nadzieje rozbudzają również rozmaite rankingi i statystyki. Np. z raportu przygotowanego przez PwC oraz Urban Land Institute wynika, że Warszawa znajduje się na 20. miejscu wśród miast o największym potencjale do inwestowania w nieruchomości w Europie.

Pod względem turystyki, najbardziej atrakcyjnym miastem w Polsce jest Kraków, odwiedzany rocznie przez ok. 10 mln osób. Ale niewiele mniej, bo ok. 8 mln turystów odwiedza Warszawę. A nie można zapominać również o tym, że stolica stanowi najważniejsze miasto w Polsce z punktu widzenia biznesu.

Na atrakcyjność nieruchomości wynajmowanych w Warszawie wpływa także rosnąca atrakcyjność tego miasta w oczach zagranicznych gości. Warszawa coraz częściej wymieniana jest jako jedno z najmodniejszych europejskich miast. Jednocześnie, właśnie ze względu na fakt, że w Polsce stolica nie jest powszechnie postrzegana jako miasto turystyczne, na rynku wynajmu krótkoterminowego wciąż jeszcze jest miejsce dla nowych lokali.

- Nieruchomości na wynajem krótkoterminowy wcale nie muszą ograniczać się do kurortów czy miejscowości typowo turystycznych. Duże miasta żyją cały rok i ruch w nich trwa bez względu na porę roku czy pogodę, zmienia się tylko profil klientów – mówi Adrian Leung. - W miesiącach letnich przeważają oczywiście turyści, ale poza sezonem dominują osoby podróżujące służbowo lub w konkretnych, nieturystycznych celach – podkreśla.

**Aby zarabiać, trzeba się postarać**

Na wynajmie krótkoterminowym z pewnością można zarobić. Nie oznacza to jednak, że zarobi każdy i w każdej sytuacji. Warto zwrócić uwagę na fakt, jak wiele czynników ma wpływ na to, czy nieruchomość będzie atrakcyjna w oczach osób poszukujących oferty dla siebie.

Z punktu widzenia właściciela nieruchomości, w wynajem krótkoterminowy trzeba włożyć znacznie więcej wysiłku niż przy wynajmie długoterminowym. Konieczny jest zakup urządzeń, takich jak telewizor, żelazko czy kuchenka mikrofalowa, trzeba też podłączyć internet wi-fi i telewizję kablową, a to oznacza konkretne koszty. Poza tym dochodzą nowe obowiązki – zmiana pościeli, uzupełnianie braków, przekazywanie kluczy, aktualizacja ogłoszenia, pilnowanie rezerwacji.

A ponieważ ceny muszą być konkurencyjne w stosunku do hoteli, o sukcesie danej nieruchomości bardzo często decydować będzie jej obłożenie. Mówiąc inaczej – inwestycja zwróci się i będzie przynosiła stabilny dochód pod warunkiem, że apartament będzie wynajmowany przez zdecydowaną większość dni w roku.

Nie dziwi więc, że na rynku pojawiają się firmy, które profesjonalnie zajmują się zarządzaniem nieruchomościami na wynajem krótkoterminowy. Dzięki temu właściciel apartamentu może zlecić zewnętrznej firmie zarówno przygotowanie atrakcyjnej oferty, obsługę rezerwacji, jak i obsługę samego lokalu w zamian za np. niewielką część zysku z każdej rezerwacji.

Ważne jednak, aby decydując się na taką współpracę, dobrze prześwietlić firmę, której chcemy powierzyć nasz apartament. Na co zwrócić uwagę?

- Warto sprawdzić jakie opinie mają wśród gości mieszkania zarządzane przez daną firmę. Pozytywne oceny i komentarze są kluczowe w tego typu działalności – zauważa Adrian Leung. - Poza tym liczy się zakres usług oraz elastyczna możliwość ich doboru. Chodzi o to, aby właściciel nie był zobowiązany do płacenia za takie usługi, z których nie zamierza korzystać. Warto także dowiedzieć się, czy istnieje możliwość podpisania umowy na próbę, np. na kilka miesięcy – mówi przedstawiciel Hosthelper.pl.

Mimo wszystko, możliwość rozpoczęcia współpracy z wyspecjalizowaną firmą warto rozważyć już na samym początku przygody z wynajmem krótkoterminowym i to nawet wtedy, gdy dysponujemy tylko jednym lokalem.

Obsługa rezerwacji, odpowiedzi na zapytania gości oraz przygotowanie apartamentu to czynności bardzo czasochłonne. Samodzielnie zarządzając apartamentem, możemy tracić wiele okazji na zarobek. Z taką sytuację będziemy mieli do czynienia np. wtedy, gdy ktoś zechce wynająć lokal jeszcze tego samego dnia, a my nie będziemy mieli czasu na jego przygotowanie.

W podobnych przypadkach specjalistyczna firma zadziała szybciej. Ważne też, że będzie ona mogła pozwolić sobie na ułatwienia, takie jak synchronizacja rezerwacji w wielu portalach z ofertami jednocześnie. Dzięki temu właściciel nie będzie musiał osobiście pilnować, czy dwóch klientów, w dwóch różnych portalach, nie zarezerwowało tego samego mieszkania na ten sam termin.

Na pierwszy rzut oka może się wydawać, że zlecenie zarządzania nieruchomością to dodatkowy koszt. Warto jednak zauważyć, że celem takiej współpracy jest nie tylko odciążenie właścicieli w żmudnych obowiązkach, ale przede wszystkim maksymalizacja liczby rezerwacji. A dzięki dużemu obłożeniu, zysk z takiej inwestycji będzie oczywisty.

Podsumowując, wynajem krótkoterminowy już teraz cieszy się dużą popularnością, a jego rola będzie z pewnością jeszcze rosła. Osoby chcące zarabiać na nieruchomościach, powinny więc uwzględnić w swoich planach wystawienie ogłoszenia w portalach rezerwacyjnych. Jednak do takiego wyzwania warto podejść z głową. Najlepiej przemyśleć każdy szczegół jeszcze przed udostępnieniem lokalu gościom, a jeśli mamy wątpliwości, czy wszystkiemu podołamy sami, warto skorzystać z pomocy profesjonalistów.

Źródło: [Hosthelper.pl](http://hosthelper.pl)

Fot. [ShortStayPoland.com](http://shortstaypoland.com/)