



Czy to się opłaca?

**Kalkulator przychodu
z wy krótkoterminowego**



Kasia - Host

Welcome!



Zastanawiasz się, czy to się w ogóle opłaca?

📌 Tutaj pokażę Ci ogólny przykład, jak wstępnie obliczyć, ile możesz zarobić na SA.

To szacunkowe dane przy różnych poziomach obłożenia żeby pokazać skalę możliwości.

Jeśli chcesz dokładniejsze wyliczenia dostosowane do Twojej lokalizacji i sytuacji, oparte na comparables, skontaktuj się z nami – pomożemy.

Jeśli dopiero zaczynasz interesować się wynajmem krótkoterminowym (SA), pewnie zadajesz sobie pytanie: „Czy to naprawdę się opłaca? Czy dam radę na tym zarobić?” To bardzo dobre pytanie i właśnie od liczb warto zacząć. Emocje są ważne, ale to kalkulacja zdecyduje, czy dana nieruchomość będzie działać na Twoją korzyść... czy tylko wygeneruje stres.

Dlatego przygotowałam dla Ciebie prosty przykład, jak możesz oszacować potencjalny miesięczny przychód z jednej nieruchomości w modelu SA.

Bazujemy tu na średniej cenie za dobę i różnych poziomach obłożenia – od ostrożnych 50% po bardzo dobre 90%.

Dzięki tej tabeli zobaczysz:

- jak zmienia się przychód w zależności od liczby rezerwacji,
- że nawet przy przeciętnym obłożeniu można osiągać bardzo sensowne wyniki,
- jak realnie podejść do planowania swojego pierwszego (lub kolejnego) SA.

Pamiętaj: to tylko jedna część równania ale bardzo ważna. Koszty i ROI omówię w osobnym materiale. Na razie skupmy się na tym, ile możesz zarobić przy różnych scenariuszach.



Simple Calculator: Oblicz swój zysk z Airbnb (SA).

KALKULATOR

Opis pozycji	Kwota (£)	Notes
Miesięczny przychód (średnio 24 noce * £135)	3240	Uwaznie przeczytaj podpunkt 1!
Czynsz	865	
Media i internet	200	
council tax / bussiness rate	250	
Sprzątanie	640	srednio 8 w miesiacu
Systemy rezerwacyjne i opłaty	583.2	18% z przychodu
Ubezpieczenie i inne koszty stałe	150	Patrz Podpunkt 6!
Suma kosztów miesięcznych	2688.2	



Realny przykład z apartamentu 3-bed (Rent-to-Rent)

Wszystkie liczby w powyższym kalkulatorze pochodzą z naszej nieruchomości, którą prowadzę w modelu **rent-to-rent**.

To 3-sypialniany apartament, w którym:

- czynsz to £865,
- a pozostałe koszty (media, sprzątanie, opłaty) są rzeczywiste i sprawdzone w praktyce.

Dlaczego to ważne?

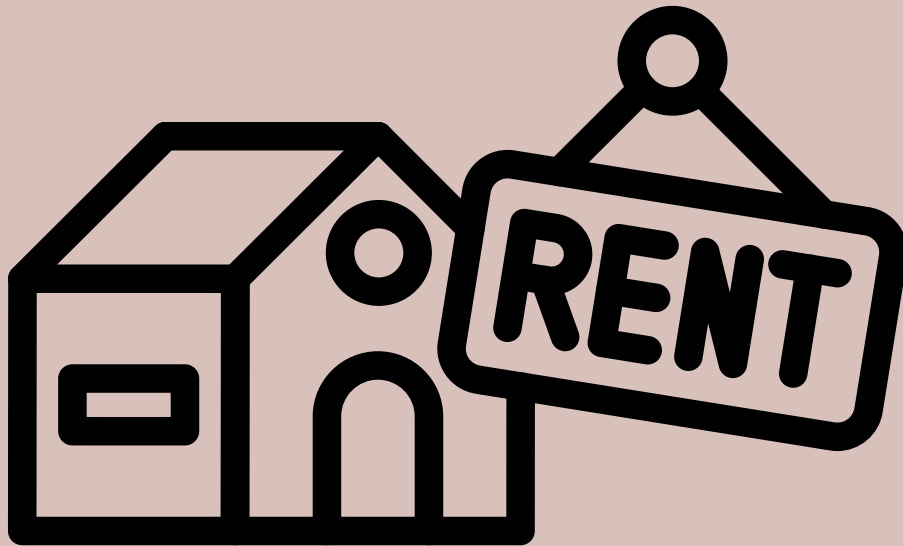
Bo nie pokazuję Ci „teorii” tylko prawdziwe liczby z prawdziwej inwestycji, które możesz potraktować jako punkt odniesienia do własnych analiz.

◆ Podpunkt 2: Czynnysz (Rent)

To najważniejszy **koszt stały w modelu rent-to-rent**.

Właśnie ten czynsz musisz opłacać właścicielowi co miesiąc , niezależnie od tego, czy masz rezerwację, czy nie.

W kalkulacji SA to pozycja, która najmocniej wpływa na Twój zysk lub stratę. Dlatego tak ważne jest, żeby wynegocjować ją dobrze i realnie ocenić, czy dana kwota zostawia Ci odpowiednią marżę.



💡 Wskazówka:

Jeśli analizujesz nową ofertę i nie masz jeszcze dokładnie ustalonego czynszu to porównaj ceny podobnych mieszkań w okolicy i oszacuj, jaka stawka byłaby realistyczna.

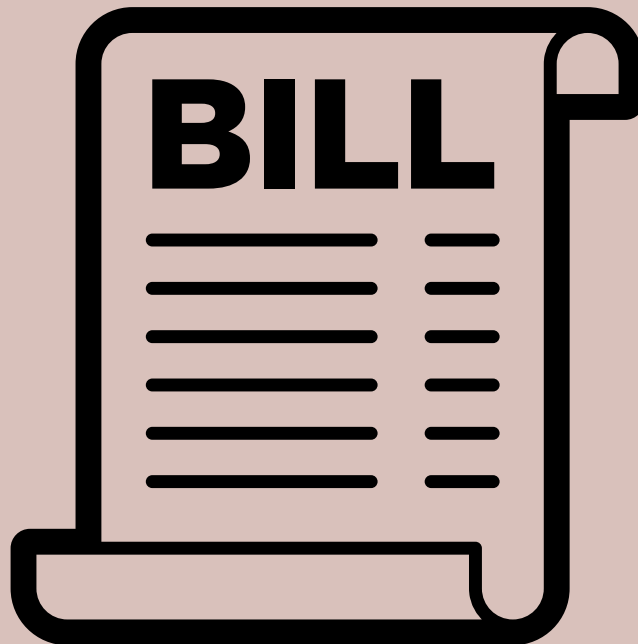
Zawsze zostaw sobie margines bezpieczeństwa bo SA to nie tylko przychód, ale też ryzyko pustostanu.

◆ Podpunkt 3: Media i internet

W modelu SA (serviced accommodation) **to Ty jako operator ponosisz wszystkie koszty** związane z utrzymaniem mieszkania w tym rachunki za media.

Gość oczekuje, że wszystko będzie wliczone w cenę noclegu i działa bez zarzutu.

Dlatego ten punkt uwzględnia prąd, gaz, wodę, internet oraz jeśli trzeba to TV licence.



💡 Wskazówka:

- Jeśli dopiero startujesz, możesz przyjąć około £250–£350 miesięcznie jako bezpieczne widełki dla mieszkania 2–3 bedroom.
- **Zwróć uwagę na sezon grzewczy. Zimą rachunki mogą wzrosnąć nawet o 30–40%.**

◆ Podpunkt 4: Sprzątanie

Sprzątanie to nie tylko kwestia estetyki w SA to element podstawowej obsługi gościa. Standard „hotelowy” to podstawa, a brak czystości to najczęstszy powód słabych opinii.

Dlatego warto potraktować ten koszt jako obowiązkowy i regularny.

W zależności od tego, ile masz rezerwacji i jak często zmieniają się goście, koszt sprzątania może się mocno wahać z miesiąca na miesiąc.



💡 Wskazówka:

- Wycena sprzątania zależy od wielkości mieszkania, zakresu usług i lokalnych stawek.
- Jeśli sprzątasz samodzielnie to możesz wpisać koszt swojej pracy (dodatkowy dochód 😊) lub zostawić miejsce na outsourcing w przyszłości.
- Zawsze lepiej liczyć sprzątanie „z górką” szczególnie w miesiącach z dużym ruchem.

◆ Podpunkt 5: Systemy rezerwacyjne i opłaty

Jeśli korzystasz z Airbnb, Booking.com czy channel managera, musisz doliczyć prowizje i opłaty systemowe. To są koszty od przychodu, które platformy pobierają automatycznie z każdej rezerwacji..



💡 Wskazówka:

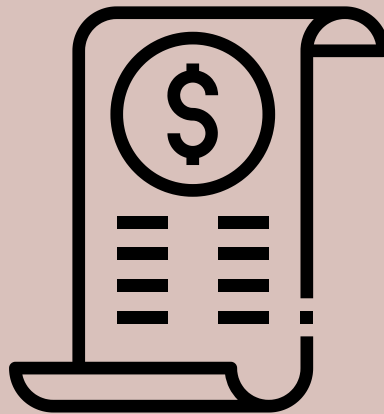
- Jeśli korzystasz tylko z Airbnb, sprawdź w historii rezerwacji, ile realnie Ci pobierają często to ok. 17–18% z brutto.
- Jeśli używasz channel managera (np. Uplisting, Smoobu, Avivo), dodaj miesięczny abonament, zwykle od £20 do £60.
- W miarę rozwoju biznesu możesz negocjować stawki lub przenieść rezerwacje na direct bookings (co mocno obniża koszty).

◆ Podpunkt 6: Ubezpieczenie i inne koszty stałe

Ten punkt zbiera wszystkie mniejsze, ale stałe miesięczne wydatki, które nie są bezpośrednio powiązane z liczbą rezerwacji, ale trzeba je ponosić co miesiąc.

Co może się tu znaleźć?

- 🛡️ Ubezpieczenie nieruchomości lub działalności
- 🛠️ Małe naprawy, konserwacja, materiały eksploatacyjne
- 💼 Księgowość, oprogramowanie, opłaty bankowe
- 📄 Rzeczy uzupełniane regularnie (np. papier, mydło, worki na śmieci)



💡 Wskazówka:

- Nie warto pomijać tego punktu, nawet jeśli dziś wszystko działa. W SA zawsze coś się zużywa, psuje lub wymaga wymiany a drobne rzeczy sumują się szybciej, niż się wydaje.

◆ Podpunkt 7: Suma kosztów miesięcznych

Tutaj sumujemy wszystkie koszty, które wpisaliśmy wcześniej:

- Czynsz
- Media i internet
- Sprzątanie
- Prowizje i opłaty systemowe
- Ubezpieczenie i inne koszty stałe
-

📌 Przykład:

$£865 + £200 + £250 + £640 + £583.20 + 150 = £2688.20$
miesięcznych kosztów

Tę kwotę wpisuję w kalkulatorze jako
„Suma kosztów miesięcznych”.

◆ Podpunkt 8: Zysk miesięczny (netto)

To proste wyliczenie:

$\text{Zysk netto} = \text{Przychód miesięczny} - \text{Suma kosztów miesięcznych}$

✓ Podsumowanie

Model: 3-sypialniany Rent-to-Rent

Lokalizacja: UK (Hull)

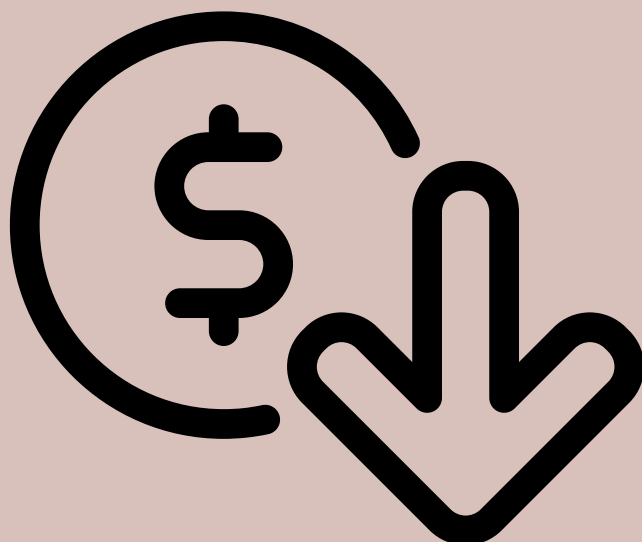
Czynsz, rachunki, sprzątanie i wszystkie pozostałe kwoty zostały dokładnie wpisane z moich miesięcznych rozliczeń.

Jak widzisz –
koszty miesięczne wynoszą £2688.20, a
przychód brutto to £3240, co daje realny, regularny
zysk ok. £550 miesięcznie.

To wynik, który zwraca całą inwestycję w mniej niż rok, a
potem zaczyna pracować na kolejne nieruchomości.

🏁 Na zakończenie...

Wszystkie dane, które widzisz w tym poradniku, pochodzą z
realnego apartamentu 3-bed w modelu Rent-to-Rent. Te liczby
naprawdę działają, ale jak w każdej działalności, wyniki mogą się
zmieniać.



☛ Dla przykładu:

W lipcu ta sama nieruchomość została wynajęta na **cały miesiąc dla jednej ekipy** kontraktorów za pełne £3200.

Obłożenie? 100%
Prowizje? Zero – bo poza Airbnb.
Sprzątanie? Tylko 2 razy.

Czysty, spokojny booking.

Czy to się będzie zdarzać zawsze? Nie. Ale czasem tak.

📌 **Moja rada na koniec:**
Hope for the best, prepare for the worst.

Zrób porządny research, licz ostrożnie, szanuj liczby a efekty przyjdą z czasem.

☎ Potrzebujesz indywidualnej analizy?

Ten poradnik to tylko początek. Jeśli chcesz:

policzyć opłacalność swojej konkretnej nieruchomości,
omówić ofertę, którą właśnie rozważasz,
lub po prostu **skonsultować** swoje liczby z kimś, kto przez
to wszystko przeszedł...

👉 Zapraszam na indywidualne konsultacje w ramach
Akademii SA.

Razem przyjrzymy się Twojej sytuacji i znajdziemy
najlepszą drogę do działania.

✉ Szczegóły znajdziesz na stronie:

www.akademiasa.co.uk

Możesz też zeskanować kod QR
i umówić się bezpośrednio.

