



Opracowanie: Proxin Development | 2026 Charakter dokumentu: Materiał informacyjny dla inwestorów

1. Kontekst rynkowy

Polski rynek nieruchomości turystycznych w lokalizacjach górskich przechodzi dynamiczny rozwój. Rosnące zainteresowanie krajową turystyką, ograniczona podaż gruntów w kurortach oraz rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej przekładają się na **systematyczny wzrost wartości apartamentów w miejscowościach takich jak Świeradów-Zdrój i Szklarska Poręba**.

Obydwie lokalizacje – odległe od siebie o ok. 16 km – tworzą jeden z najdynamiczniej rozwijających się regionów turystycznych Dolnego Śląska, oferując turystom całoroczną ofertę sportową, zdrowotną i rekreacyjną.

2. Stawki najmu dobowego – dane rynkowe

Kategoria obiektu	Stawka dobową (sezon)	Stawka dobową (poza sezonem)
Apartament standard (30–45 m ²)	300–450 zł	180–280 zł
Apartament premium (45–75 m ²)	450–650 zł	280–400 zł
Apartament luksusowy (75 m ² +)	650–800+ zł	400–550 zł

Źródła: Booking.com, dane rynkowe operatorów Sun & Snow, Wonder Home, Ostoya Capital (2024/2025)

Stawki weekendowe i świąteczne mogą przekraczać podane wartości o 30–50%. Obiekty ze strefą wellness/sauna osiągają stawki wyższe o 15–25%.

3. Obłożenie i sezonowość

Góry Izerskie należą do nielicznych polskich lokalizacji górskich oferujących **turystykę całoroczną**, co znacząco ogranicza ryzyko pustostanów:

- Sezon zimowy** (grudzień – marzec): stoki narciarskie, kolej gondolowa, uzdrowisko
- Sezon letni** (maj – wrzesień): MTB (ponad 80 km tras), turystyka piesza, uzdrowisko

- **Poza sezonem** (kwiecień, październik – listopad): turystyka zdrowotna, weekendowe pobyty wellness

Roczne obłożenie dobrze zarządzanego apartamentu w tej lokalizacji kształtuje się na poziomie **55–70%** (ok. 200–255 dni w roku), z obłożeniem szczytowym **70–85%** w sezonach zimowym i letnim.

4. Izera Park – profil inwestycji

Inwestor i deweloper: Proxin Development (18 lat doświadczenia)

Generalny wykonawca: Erbud S.A. (spółka giełdowa)

Lokalizacja: [ul. Zakopiańska 23A, Świeradów-Zdrój](#)

Parametr	Dane
Liczba budynków	2 (kameralna skala)
Liczba apartamentów	70
Metraże	26–73 m ²
Ceny	od ~19 900 zł/m ² do ~21 500 zł/m ² (brutto z VAT)
Planowane zakończenie budowy	II kwartał 2027
Możliwość odliczenia VAT	Tak – 23% przy rejestracji jako podatnik VAT
Odległość od kolei gondolowej	400 m (5 min pieszo)
Otoczenie	Świerkowy las, naturalny strumień na terenie inwestycji

Przykładowe dostępne apartamenty (stan na marzec 2026)

Apartament	Piętro	Pokoje	Powierzchnia	Cena brutto	Cena/m ²
23A/7	Parter	2	46,68 m ²	928 932 zł	19 900 zł
23A/25	3	3	64,95 m ²	1 363 950 zł	21 000 zł
23B/38	3 (poddasze)	2	41,60 m ²	894 400 zł	21 500 zł
23B/39	3	2	62,81 m ²	1 287 605 zł	20 500 zł

Apartamenty parterowe posiadają ogródki z widokiem na strumień. Apartamenty na 3. piętrze oferują panoramę na Stóg Izerski i dolinę. Pełna lista dostępnych lokali: www.izerapark.pl

Infrastruktura wspólna Izera Park

- Japońskie sauny Ganbanyoku (strefa IzeraZEN) – zarządzane komercyjnie
- Longevity Studio – miejsce diagnostyki, wellness i zdrowia
- Sala do jogi i regeneracji
- Bawialnia dla dzieci
- Recepcja z concierge (czynna 7 dni w tygodniu)
- Parking podziemny
- Narciarnia i rowerownia
- Komórki lokatorskie i boksy rowerowe

5. Model zarządzania najmem – Rekomendowany Operator Royal Apart

Proxin jako deweloper rekomenduje właścicielom apartamentów współpracę z operatorem **Royal Apart** (www.royal-aparts.pl) – firmą z wieloletnim doświadczeniem w zarządzaniu obiektami apartamentowymi w górskich kurortach.

Zasady współpracy

Właściciel zachowuje pełną swobodę decyzji – apartament może być użytkowany na własne potrzeby lub przekazany operatorowi. Współpraca nie nakłada obowiązku wynajmu.

Podział przychodów:

Strona	Udział w przychodach netto z najmu
Właściciel apartamentu	75%
Operator (Royal Apart)	25%

Prowizja 25% to najniższa stawka dostępna dla właścicieli Izera Park – wynik wynegocjowany przez Proxin jako dewelopera. Rynkowa stawka operatorów wynosi typowo 25–35%.

Co obejmuje prowizja operatora:

- Kompleksowe zarządzanie częściami wspólnymi
- Obsługa recepcji 7 dni w tygodniu
- Pełna obsługa rezerwacji i gości
- Promocja i reklama obiektu na platformach (Booking, Airbnb i inne)
- Przygotowanie apartamentu do sesji zdjęciowej (bezpłatnie)

- Profesjonalna sesja zdjęciowa (bezpłatnie)
- Wstawki powitalne premium dla gości (bezpłatnie)
- Usługi concierge, ciepłe śniadania z dostawą pod drzwi
- Serwis techniczny i pełna odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez gości
- Panel właściciela – dostęp online do kalendarza rezerwacji, przychodów i raportów
- Zarządzanie monitoringiem i miejscami parkingowymi
- Pakiety tematyczne (np. Boże Narodzenie, Sylwester)

Pobyty właścicielskie – bez ograniczeń. Właściciel może korzystać z apartamentu w dowolnym terminie, o ile nie koliduje to z potwierdzonymi rezerwacjami gości.

Brak ukrytych opłat. Model rozliczeń oparty wyłącznie na prowizji od wygenerowanego przychodu – właściciel płaci tylko wtedy, gdy zarabia.

6. Prognoza przychodów – dane Royal Aparts

Poniższe prognozy zostały opracowane przez operatora Royal Aparts na podstawie **analizy danych historycznych z obiektów o podobnej charakterystyce** zarządzanych przez operatora w tym regionie.

Porównanie: Izera Park vs. obiekty bez infrastruktury

Typ apartamentu	Inne obiekty bez infrastruktury	Izera Park	Przewaga Izera Park
Apartament 4-osobowy	68 846 zł/rok	92 358 zł/rok	+34%
Apartament 6-osobowy	84 834 zł/rok	113 589 zł/rok	+34%

Wyższa prognoza dla Izera Park wynika z obecności infrastruktury (sauny Ganbanyoku, Longevity Studio, recepcja, concierge) oraz kameralnego, premium charakteru obiektu, który pozwala na wyższe stawki dobowe i lepsze obłożenie.

7. Kalkulacja ROI – symulacje na rzeczywistych danych

Symulacja A – apartament 23B/38 (41,6 m², 4-osobowy, poddasze z widokiem na Stóg Izerski)

Parametr	Wartość
Cena zakupu brutto	894 400 zł
Cena po odliczeniu VAT (23%)*	~727 000 zł
Prognozowany przychód roczny (Royal Apart)	~92 358 zł
Przychód właściciela (75%)	~69 269 zł
Podatek ryczałtowy (8,5% przychodu)	~5 888 zł
Dochód netto właściciela	~63 381 zł
ROI netto od ceny brutto	~7,1%
ROI netto po odliczeniu VAT	~8,7%

Symulacja B – apartament 23A/25 (64,95 m², 6-osobowy, widok na dolinę)

Parametr	Wartość
Cena zakupu brutto	1 363 950 zł
Cena po odliczeniu VAT (23%)*	~1 108 000 zł
Prognozowany przychód roczny (Royal Apart)	~113 589 zł
Przychód właściciela (75%)	~85 192 zł
Podatek ryczałtowy (8,5% przychodu)	~7 241 zł
Dochód netto właściciela	~77 951 zł
ROI netto od ceny brutto	~5,7%
ROI netto po odliczeniu VAT	~7,0%

*Odliczenie VAT (23%) możliwe przy rejestracji jako czynny podatnik VAT i przeznaczeniu lokalu na działalność najmu krótkoterminowego. Obniża rzeczywisty koszt inwestycji o ok. 167 000–255 000 zł.

Benchmarki rynkowe

Forma inwestycji	Średni roczny zwrot netto
Lokata bankowa	4–5%
Obligacje skarbowe	5–6%
Wynajem długoterminowy (mieszkanie, miasto)	4,66% (Expander/Rentier.io, 2024)
Wynajem krótkoterminowy – apartament górski (rynek)	6–8%
Izera Park – szacowany zwrot netto (po odliczeniu VAT) ~7–9%	

8. Wzrost wartości nieruchomości

Poza dochodem z najmu, inwestycja generuje dodatkową stopę zwrotu z aprecjacji wartości:

- Systematyczny wzrost cen nieruchomości w polskich kurortach górskich: **7–10% rocznie**
 - Ograniczona podaż gruntów budowlanych w Świeradowie-Zdroju
 - Rozwijająca się infrastruktura lokalna: nowa kolej gondolowa, aquapark, rozbudowa tras MTB
-

9. Przewaga kosztowa Izera Park nad tradycyjnymi condo hotelami

Struktura kosztów utrzymania nieruchomości bezpośrednio wpływa na realny zwrot z inwestycji – a ten aspekt jest w Polsce często pomijany przy porównywaniu ofert.

Problem condo hoteli z rozbudowaną infrastrukturą

Wiele inwestycji apartamentowych oferuje jako atut duże baseny, rozbudowane strefy SPA, jacuzzi zewnętrzne i aquaparki. Brzmi atrakcyjnie – ale ma poważne konsekwencje finansowe dla właścicieli:

- Koszty eksploatacyjne basenów i stref SPA (ogrzewanie wody, chemia, stały personel, przeglądy) rozkładane są proporcjonalnie na wszystkich właścicieli poprzez fundusz remontowy i opłaty za zarządzanie częściami wspólnymi
- Miesięczne opłaty w takich obiektach wynoszą typowo **800–2 500 zł/miesiąc** na lokal, niezależnie od obłożenia
- W skali roku oznacza to **9 600–30 000 zł kosztów stałych**, które bezpośrednio uszczuplają ROI
- Właściciel nie ma wpływu na te koszty – są narzucane przez operatora lub wspólnotę

Model Izera Park – inteligentna struktura kosztów

Izera Park celowo rezygnuje z modelu drogiej infrastruktury wspólnej. Strefa IzeraZEN – sauny Ganbanyoku i Longevity Studio – jest **zarządzana komercyjnie jako odrębny podmiot**, nie jako koszt wspólny właścicieli.

	Condo hotel z basenem / SPA	Izera Park
Sauna, wellness	Koszt właściciela (opłata wspólna)	Zarządzana komercyjnie – nie obciąża właściciela
Miesięczna opłata za części wspólne	800–2 500 zł	Znacząco niższa
Wpływ właściciela na koszty	Brak	Przejrzysta struktura
Ryzyko wzrostu opłat w czasie	Wysokie	Niskie

Właściciel apartamentu w Izera Park korzysta z prestiżowego waloru (sauna japońska jako element oferty wynajmu, recepcja, concierge), nie ponosząc ciężaru jego utrzymania. To bezpośrednio przekłada się na wyższy zysk netto.

10. Czynniki wzrostu wartości – Świeradów-Zdrój

- **Uzdrowisko całoroczne** – wody radonowe, certyfikowany status uzdrowiskowy; jedna z niewielu takich lokalizacji w Polsce
- **Kolej gondolowa** – nowa infrastruktura narciarska o przepustowości 2 400 osób/h, zaledwie 400 m od Izera Park
- **Bliskość Harrachova (Czechy)** – 16 km; rozszerza ofertę narciarską dla gości
- **Pozycja rynkowa gminy** – Świeradów-Zdrój w czołówce najzamożniejszych samorządów w Polsce

Lokalizacja – w zasięgu środkowej Europy

Świeradów-Zdrój leży w wyjątkowo korzystnym punkcie na mapie – w trójkącie granic Polski, Czech i Niemiec, w łatwym zasięgu drogowym kilku dużych europejskich metropolii. To bezpośrednio przekłada się na pulę potencjalnych gości i najemców, wykraczającą daleko poza rynek krajowy.

Miasto	Szacowany czas dojazdu samochodem
Wrocław	~1,5 h
Praga	~2 h

Miasto	Szacowany czas dojazdu samochodem
Poznań	~3 h
Berlin	~3,5 h
Warszawa	~5 h

Żadne inne polskie uzdrowisko górskie nie oferuje porównywalnej dostępności z rynków zagranicznych. Zakopane, Karpacz czy Szczyrk są znacznie trudniej osiągalne dla turystów z Niemiec, Czech czy zachodnich regionów Polski. **Świeradów-Zdrój stanowi pod tym względem unikalną lokalizację w skali kraju** – górski kurort uzdrowiskowy w sercu Europy Środkowej, z realnym potencjałem popytu zagranicznego przez cały rok.

11. Deweloper – Proxin Development

19 lat doświadczenia na rynku nieruchomości

Proxin Development działa na polskim rynku deweloperskim od **2007 roku**. Przez niemal dwie dekady firma zrealizowała projekty z zakresu nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych i inwestycyjnych na terenie całej Polski, budując reputację dewelopera łączącego wysoką jakość wykonania z unikalnymi lokalizacjami.

W **listopadzie 2024 roku** Proxin Development otrzymał nagrodę Prezydenta Miasta Poznania w prestiżowym konkursie „**Architectus Civitatis Nostrae**” za projekt budynku przy ul. Słowackiego 7 – wyróżnienie przyznawane za wyjątkowy wkład w kształtowanie przestrzeni miejskiej i najwyższą jakość architektury.

Wybrane zrealizowane inwestycje

Inwestycja	Lokalizacja	Charakter
Nautic Park	Darłówko (Bałtyk)	Apartamenty wakacyjne / inwestycyjne
Nowe Ogrody	Poznań	Osiedle mieszkaniowe
Słowackiego 7	Poznań	Projekt mieszkaniowy – nagroda Prezydenta Poznania 2024
Kapitanat Garbary	Poznań	Prestiżowy projekt w centrum miasta
Biurowiec Jana Olbrachta 94	Warszawa	Nieruchomość komercyjna

Nautic Park – precedens dla Izera Park

Nautic Park w DarłóWKu to inwestycja o **bliźniaczym DNA** względem Izera Park – i kluczowy dowód wiarygodności dewelopera dla inwestorów rozważających zakup w Świeradowie-Zdroju.

Parametr	Nautic Park (DarłóWko)	Izera Park (Świeradów-Zdrój)
Liczba apartamentów	68	70
Charakter	Kameralny, wakacyjny	Kameralny, second home / longevity
Lokalizacja	Pierwsza linia brzegowa Bałtyku	Las izerski, 400 m od gondoli
Metraż	45–83 m ²	26–73 m ²
Standard	Wykończone pod klucz, widok na morze	Premium, architektura sudecka
Infrastruktura wspólna	Basen, sauna, fitness, lobby	Sauny Ganbanyoku, Longevity Studio, recepcja
Status	Zrealizowany i w pełni sprzedany	W budowie, zakończenie II kw. 2027

Fakt, że Nautic Park został **zrealizowany terminowo, sprzedany w całości i z powodzeniem funkcjonuje jako obiekt inwestycyjny**, stanowi dla potencjalnych nabywców Izera Park najbardziej wiarygodny argument – nie obietnica, lecz udokumentowana historia.

11. Ryzyka inwestycyjne

- **Sezonowość** – mimo całoroczności, szczyty przypadają na dwa okresy; zarządzanie obłożeniem poza sezonem wymaga aktywnej promocji
- **Konkurencja** – dynamiczny rozwój nowych inwestycji w regionie zwiększa podaż apartamentów
- **Zmiany klimatyczne** – nieregularne sezony zimowe mogą wpływać na obłożenie w sezonie narciarskim
- **Regulacje najmu krótkoterminowego** – potencjalne zmiany przepisów na poziomie krajowym
- **Prognoza przychodów** – dane Royal Apart's oparte na historii podobnych obiektów; rzeczywiste wyniki mogą się różnić

12. Kluczowe wnioski dla inwestora

1. Inwestycja w apartament w Izera Park oferuje prognozowany zwrot netto na poziomie **7–9% rocznie** (po odliczeniu VAT) – znacząco powyżej lokat, obligacji i wynajmu długoterminowego.
2. Prognozowane przychody oparte są na **rzeczywistych danych operatora Royal Apart**s z podobnych obiektów w regionie, nie na modelach teoretycznych.
3. Podział przychodów **75% dla właściciela / 25% dla operatora** to jeden z najkorzystniejszych modeli dostępnych na polskim rynku apartamentów inwestycyjnych.
4. **Brak ukrytych kosztów** – model prowizyjny oznacza, że właściciel płaci operatorowi wyłącznie z wygenerowanego przychodu.
5. Odliczenie VAT (23%) realnie obniża próg inwestycji o 167–255 tys. zł i poprawia ROI o ok. 1,5–2 pp.
6. Kameralna skala projektu (70 apartamentów) i komercyjne zarządzanie infrastrukturą wspólną eliminują typowe problemy kosztowe condo hoteli.
7. Właściciel zachowuje **pełną swobodę korzystania** z apartamentu – bez narzuconych terminów i bez obowiązku wynajmu.

Materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Prezentowane dane oparte są na dostępnych analizach rynkowych (Expander/Rentier.io 2024, Ostoya Capital 2025, rynekpierwotny.pl) oraz prognozie przychodów opracowanej przez Royal Aparts na podstawie danych historycznych. Rzeczywiste wyniki inwestycji mogą różnić się od prognozowanych.

Kontakt w sprawie oferty Izera Park:

 sprzedaz@izerapark.pl | www.izerapark.pl | +48 603 711 305