

The background is a blurred cityscape at night, featuring several tall apartment buildings. Warm, out-of-focus lights from the buildings and streetlights create a bokeh effect. In the foreground, a magnifying glass is positioned on the right side, its lens focused on a specific modern building with a grid-like facade and illuminated windows. The building's reflection is visible in the lens. The overall color palette is dark with warm highlights from the city lights.

TRENDY INWESTYCYJNE W NIERUCHOMOŚCIACH



Rynek nieruchomości w Polsce pozostaje jednym z kluczowych obszarów inwestycyjnych, reagując dynamicznie na zmiany gospodarcze, społeczne i technologiczne. Raport „Trendy inwestycyjne na rynku nieruchomości” prezentuje najważniejsze kierunki rozwoju sektora, analizuje zachowania inwestorów oraz wskazuje czynniki wpływające na kształtowanie się wartości nieruchomości w nadchodzących latach. Zawiera również komentarze ekspertów i liderów branży, którzy dzielą się swoimi prognozami i obserwacjami dotyczącymi przyszłości polskiego rynku nieruchomości.



Inwestowanie w nieruchomości stabilną formą lokowania kapitału

Nieruchomości mieszkaniowe utrzymują swoją pozycję jako jedna z najstabilniejszych form lokowania kapitału – zarówno w ujęciu długoterminowym, jak i w perspektywie bieżącej ochrony oszczędności.



WALDEMAR WASILUK

wiceprezes zarządu Victoria Dom

Choć ostatnie miesiące przyniosły pewną stabilizację w polskiej gospodarce, a obniżki stóp procentowych przywiały optymizm na rynek nieruchomości, warto przypomnieć, że jeszcze niedawno towarzyszyły nam niepewność gospodarcza, rosnąca inflacja i wahania stóp procentowych. To one sprawiły, że inwestorzy załączeni poszukiwać aktywów o przewidywalnym charakterze i realnej wartości użytkowej. W tym kontekście nieruchomości mieszkaniowe utrzymują swoją pozycję jako

jedną z najstabilniejszych form lokowania kapitału – zarówno w ujęciu długoterminowym, jak i w perspektywie bieżącej ochrony oszczędności.

Nieruchomości jako aktywo o realnej wartości

Dane Narodowego Banku Polskiego oraz Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że pomimo cyklicznych wahań, ceny mieszkań w największych miastach w Polsce w długim okresie utrzymują trend wzrostowy. Wynika to z trwałego deficytu mieszkaniowego, urbanizacji oraz migracji mieszkańców z mniejszych miejscowości do ośrodków metropolitalnych. Nawet w okresach spowolnienia koniunktury popyt na mieszkania utrzymuje się, gdyż jest on w dużej mierze determinowany czynnikami demograficznymi i społecznymi, a nie wyłącznie motywacją inwestycyjną. W praktyce najstabilniejszy



OD KILKU LAT
OBSERWUJĘ ROSNĄCE
ZAINTERESOWANIE
INWESTYCJAMI
ZAGRANICZNYMI WŚRÓD
POLSKICH INWESTORÓW
INDYWIDUALNYCH.
NIEMIECKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
STANOWI INTERESUJĄCE
UZUPEŁNIENIE PORTFELA.

sektor rynku stanowią mieszkania z tzw. segmentu popularnego – o umiarkowanych cenach, położone w dobrze skomunikowanych częściach dużych miast. Takie lokale pozostają dostępne dla szerokiej grupy nabywców i zapewniają relatywnie wysoką płynność przy odsprzedaży. Z punktu widzenia inwestora instytucjonalnego czy indywidualnego oznacza to ograniczone ryzyko utraty wartości w czasie oraz wysoką odporność na zmiany koniunktury.

Dywersyfikacja geograficzna – Niemcy

Od kilku lat obserwuję rosnące zainteresowanie inwestycjami zagranicznymi wśród polskich inwestorów indywidualnych. Niemiecki rynek nieruchomości – w szczególności Berlin i Lipsk, gdzie prowadzimy działalność deweloperską – stanowi interesujące uzupełnienie portfela. Niemcy od lat uchodzą za jeden z najbardziej stabilnych rynków nieruchomości w Europie. System prawny gwarantuje



wysoki poziom ochrony własności, a rynek jest regulowany w sposób sprzyjający długoterminowym inwestycjom. Dzięki temu zarówno inwestorzy instytucjonalni, jak i prywatni mogą liczyć na przewidywalne otoczenie biznesowe i stosunkowo niskie ryzyko.

Berlin, jako jedna z kluczowych metropolii europejskich, od lat zmagą się z ograniczoną podażą nowych mieszkań. Restrykcyjne regulacje w zakresie najmu, niewielka dostępność gruntów budowlanych oraz stały napływ nowych mieszkańców powodują, że ceny nieruchomości utrzymują się na wysokim poziomie. W efekcie inwestycje w nowe projekty mieszkaniowe są postrzegane jako relatywnie bezpieczne, a popyt na nowoczesne lokale nie słabnie mimo cyklicznych zmian koni

Z kolei Lipsk to przykład miasta, które w ostatnich latach przeszło imponującą transformację gospodarczą. Dynamiczny rozwój sektora usług, rosnąca liczba miejsc pracy oraz

**INWESTOWANIE
W MIESZKANIA
POZOSTAJE
EFEKTYWNYM SPOSOBEM
ZABEZPIECZENIA
KAPITAŁU.
NIERUCHOMOŚCI
GENERUJĄ ZARÓWNO
BIEŻĄCY DOCHÓD
Z NAJMU, JAK
I POTENCJALNY WZROST
WARTOŚCI W CZASIE.**

napływ młodych mieszkańców przekładają się na systematyczny wzrost zapotrzebowania na mieszkania. Według danych niemieckiego urzędu statystycznego Destatis, w ostatnich latach ceny nieruchomości w Lipsku rosną w stabilnym tempie, a trend ten wspierany jest przez długofalowe procesy urbanizacyjne i gospodarcze.

Inwestycje w nieruchomości w Niemczech stanowią także skuteczny sposób dywersyfikacji portfela – zarówno geograficznej, jak i walutowej. W obliczu wahań rynków finansowych i niestabilności politycznej w niektórych regionach Europy, niemiecki rynek mieszkaniowy postrzegany jest jako bezpieczna przystań dla kapitału. Dodatkowo, utrzymujący się deficyt mieszkań oraz atrakcyjne możliwości finansowania projektów inwestycyjnych sprawiają, że wejście na ten rynek może przynieść długoterminowe korzyści zarówno inwestorom indywidualnym, jak i deweloperom.

Perspektywa inwestora

Inwestowanie w mieszkania pozostaje efektywnym sposobem zabezpieczenia kapitału. Nieruchomości generują zarówno bieżący dochód z najmu, jak i potencjalny wzrost wartości w czasie. Kluczowe jest jednak odpowiednie dobranie lokalizacji – zarówno w ujęciu krajowym, jak i międzynarodowym – oraz wybór segmentu o trwałym popycie.

Z moich obserwacji wynika, że w najbliższych latach inwestorzy nadal będą preferować aktywa o charakterze materialnym, które zapewniają realną ochronę wartości w dłuższym horyzoncie. W tym kontekście mieszkania z segmentu popularnego w dużych miastach w Polsce oraz projekty w stabilnych ośrodkach miejskich w Niemczech, takich jak Berlin i Lipsk, pozostaną jednym z kluczowych elementów strategii bezpiecznego lokowania kapitału.



Powstańców



PONAD WROCŁAWIEM

Ty



| powstancow7d.pl | archicom.pl

Mikrokawalerki jedną z najciekawszych form inwestycji

W czasach, gdy ceny mieszkań w centrach miast szczybują w górę, a elastyczność i mobilność stają się kluczowymi wartościami współczesnego życia, mikrokawalerki wyrastają na jedną z najciekawszych form inwestycji.

ANNA PYZIK

pośrednik nieruchomości w Inplus
New Home

Lączą w sobie dostępność, funkcjonalność i bezpieczeństwo – zarówno z punktu widzenia inwestora, jak i najemcy. Dla jednych to sposób na uzyskanie wysokiej stopy zwrotu przy niewielkim kapitale, dla drugih – szansa na własne, samodzielne mieszkanie w cenie pokoju.

Niższy próg wejścia – inwestycja dostępna dla wielu

Mikrokawalerki przyciągają inwestorów niskim progiem finansowym. Zakup i wykończenie takiego lokalu to często połowa lub nawet jedna trzecia kosztu standardowego mieszkania dwupokojowego. Dzięki temu na rynek nieruchomości wchodzi osoby, które jeszcze kilka lat temu mogły o tym jedynie marzyć – młodzi profesjonaliści,

freelancerzy, a także inwestorzy indywidualni rozpoczynający budowę swojego portfela. Wyraźnie też rośnie zainteresowanie tego typu inwestycjami ze strony seniorów dla których optymalnie kosztowo zakup pomieszczenia mieszkalnego jest decyzją bezdyskusyjnie najlepszą z możliwych.

Rentowność, która robi różnicę

Według analiz Champion Invest średnia rentowność mikrokawalerek w dużych miastach waha się między 6 a 8% rocznie, a według danych Home Broker – w przypadku lokali o wysokim standardzie i atrakcyjnej lokalizacji – może sięgać nawet 8–10%. Dla porównania, lokaty bankowe czy obligacje skarbowe oferują dziś zaledwie 1–4%, a inwestycje giełdowe, choć potencjalnie bardziej dochodowe, wiążą się z większym ryzykiem. Co istotne, w ujęciu procentowym mikrokawalerki potrafią



zwracać się szybciej niż większe mieszkania, ponieważ koszt wejścia jest niższy, a popyt – wyjątkowo stabilny.

Stabilny popyt, wysoka płynność

Niewielkie, dobrze położone mieszkania są dziś pożądane przez szeroką grupę najemców – studentów, singli, specjalistów IT, ale też seniorów i osoby szukające mniejszej przestrzeni po sprzedaży większego lokalu. Według danych Home Broker, obłożenie mikrokawalerki w dużych miastach często przekracza 90–95%. Co więcej, ich sprzedaż jest łatwiej-

sza niż w przypadku większych apartamentów – potencjalny rynek nabywców jest po prostu szerszy.

Niższe koszty, większa elastyczność

Utrzymanie mikrokawalerki jest tanie. Mniejsze rachunki

**NIEWIELKIE, DOBRZE
POŁOŻONE MIESZKANIA
SĄ DZIŚ POŻĄDANE
PRZEZ SZEROKĄ GRUPĘ
NAJEMCÓW.**

za media, mniej kosztowne remonty i niższe opłaty eksploatacyjne sprawiają, że marża netto z wynajmu jest często wyższa niż w przypadku dużych mieszkań. A przy tym ryzyko pustostanu jest niższe – bo nawet jeśli jedna jednostka w budynku stoi pusta, inne nadal generują przychód.

Nowoczesność i wygoda w kompaktowej formie

Dzisiejsze mikrokawalerki nie przypominają już ciasnych „klatek” sprzed dekady. Projektanci stawiają na inteligentne rozwiązania – meble wielofunkcyjne, łóżka chowane w ścianie, mo-



dułowe kuchnie i przemyślaną przestrzeń do pracy. Według danych Polskiego Instytutu Ekonomicznego, stawka najmu za 1 m² mikrokawalerki może być nawet dwukrotnie wyższa niż w większym mieszkaniu.

Mikrokawalerki oferują wyjątkową kombinację dostępności i efektywności. Dla wielu klientów to pierwszy krok w świat nieruchomości – z mniejszym ryzykiem, ale realnym potencjałem zysku. Często obserwuję, że inwestorzy, którzy zaczęli od jednego małego lokalu, z czasem rozbudowują portfel i dywersyfikują inwestycje.

Dodaje, że kluczowe jest też wsparcie eksperckie – analiza lokalizacji, kalkulacja kosztów i bieżące zarządzanie. W jej ocenie Inplus New Home nie sprzedaje po prostu „lokali”, ale

KLUCZEM JEST ŚWIADOME DZIAŁA NIE: ANALIZA LOKALIZACJI, ELASTYCZNA STRATEGIA WYNAJMU I WSPARCIE EKSPERTÓW W ZAKRESIE PRAWA, FINANSÓW I ZARZĄDZANIA.

kompleksowe rozwiązanie inwestycyjne – od projektu po stałą opiekę nad nieruchomością. W tym kontekście mikrokawalerka plasuje się w środku spektrum – zapewnia stabilność nieruchomości, ale z potencjałem dochodu pasywnego porównywalnym z bardziej dynamicznymi formami inwestowania.

Wygoda życia w mieszkaniu mieszkalnym.

Dla najemcy mikrokawalerka to nie tylko ekonomiczny wybór, ale także wygoda i niezależność. Wielu woli mieć „swoje cztery ściany” – nawet niewielkie – niż dzielić mieszkanie z obcymi. Minimalistyczna aranżacja sprzyja porządkowi i prostocie, a mniejsze metraże to także niższe rachunki i mniej obowiązków. Co istotne, mikrokawalerki często powstają w lokalizacjach o doskonałej infrastrukturze – blisko uczelni, biurów i transportu publicznego. Dzięki temu najemcy oszczędzają czas i pieniądze, a właściciele zyskują pewność, że ich lokal nie będzie długo stał pusty.

Kluczem jest świadome działanie: analiza lokalizacji, elastyczna strategia wynajmu i wsparcie ekspertów w zakresie prawa, finansów i zarządzania.

Podsumowanie

Mikrokawalerka to dziś coś więcej niż modny koncept urbanistyczny. To realna, racjonalna i elastyczna forma inwestowania, która łączy w sobie korzyści z najmu, stabilność rynku nieruchomości i atrakcyjny zwrot z kapitału. W świecie rosnących cen i niepewności gospodarczej mikrolokalne stają się symbolem nowoczesnego podejścia do inwestowania – małe w metrażu, ale duże w możliwościach. Jak pokazuje praktyka, „mniej” często znaczy „więcej”. A w przypadku mikrokawalek – może oznaczać więcej zysków, większy komfort i większe bezpieczeństwo.

Porównanie: mikrokawalerka a inne formy inwestowania

Forma inwestycji	Typowy roczny zwrot	Zalety	Wady / ryzyka
Mikrokawalerka w centrum miasta	6–10%	niski koszt wejścia, duży popyt, niezależność najemcy	regulacje, nasycenie rynku, zarządzanie
Mieszkanie wielopokojowe	4–7%	większy nominalny zysk, rodzinny najemcy	wysokie koszty zakupu, ryzyko pustostanu
Lokaty bankowe / obligacje	1–4%	bezpieczeństwo, płynność	niski realny zysk przy inflacji
Fundusze akcyjne / giełda	5–12% (średnio)	potencjał wzrostu	zmienność, ryzyko rynkowe
REIT-y (fundusze nieruchomości)	5–8%	brak konieczności zarządzania lokalem	zależność od rynku, brak kontroli
Złoto / metale szlachetne	0–3% (brak dywidendy)	odporność na inflację	brak dochodu pasywnego, wahania cen
Kryptowaluty	bardzo zmienne	potencjalnie ogromny wzrost	ekstremalne ryzyko i brak stabilności
E-commerce / handel	zróżnicowane	skalowalność, elastyczność	duże ryzyko operacyjne i konkurencja