

TRENDY INWESTYCYJNE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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.



Od kilku lat obserwuję rosnące zainteresowanie inwestycjami zagranicznymi wśród polskich inwestorów indywidualnych. Niemiecki rynek nieruchomości stanowi interesujące uzupełnienie portfela.

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 przywały optymizm na rynek nieruchomości, warto przypomnieć, że jeszcze niedawno towarzyszyły nam niepewność gospodarcza, rosnąca inflacja i wahania stóp procentowych. To one sprawiły, że inwestorzy zaczęli poszukiwać aktywów o przewidywalnym charakterze i realnej wartości użytkowej. W tym kontekście nieruchomości mieszkaniowe utrzymują swoją pozycję jako jedna z najstabilniejszych form lokowania kapitału – zarówno w ujęciu długo-

terminowym, 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 sektor rynku stanowią mieszkania z tzw. segmentu popularnego – o umiarkowanych cenach, położone w dobrze skomunikowanych częściach dużych miast. Takie lokale pozo-

stają 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.



Inwestowanie w mieszkania pozostaje efektywnym sposobem zabezpieczenia kapitału. Nieruchomości generują zarówno bieżący dochód z najmu, jak i potencjalny wzrost wartości w czasie.

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 zmagają 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 koniunktury. Z kolei Lipsk to przykład miasta, które w ostatnich latach przeszło imponującą transformację gospodarczą. Dynamiczny rozwój sektora usług, rosnąca liczba miejsc pracy oraz napływ młodych mieszkańców przekładają się na systematyczny wzrost zapotrze-

bowania 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

 **Archicom**
ECHO GROUP

| powstancow7d.pl | archicom.pl

Nieruchomości wakacyjne godne uwagi

AGNIESZKA MIKOS

ekspertka ds. nieruchomości
zagranicznych Polkainwestuje.pl

Inwestowanie w nieruchomości położone w „wakacyjnych” destynacjach staje się coraz bardziej opłacalne ze względu na rosnący popyt na wynajem krótkoterminowy. W dobie popularności platform tj. Airbnb czy Booking, turyści coraz chętniej wybierają apartamenty, domy i wille jako alternatywę dla hoteli. Najem tego typu jest atrakcyjny również dla wynajmujących – pozwala na uzyskanie wyższych i szybszych dochodów niż długoterminowy, szczególnie w popularnych miejscowościach turystycznych. To także elastyczność – z mieszkania można przecież korzystać również na własne potrzeby poza ścisłym sezonem turystycznym, jednocześnie generując zyski w bardziej „gorących” okresach. Turcja, dzięki swojemu położeniu, różnorodności krajobrazowej i bogatej kulturze, zyskuje na popularności jako kierunek urlopowy, co bezpośrednio wpływa na rosnące zapotrzebowanie na nieruchomości w miejscach takich jak Stambuł, Antalya, Bodrum czy Alanya.

Coraz bardziej popularny region

Według danych opublikowanych przez tureckie Ministerstwo Kultury i Turystyki, w 2024 r. Turcja odnotowała imponujący wzrost liczby turystów. W samym lipcu było ich 7,3 mln, co stanowi wzrost o 2,6 proc. w porównaniu do roku poprzedniego – to najwyższy miesięczny wynik w historii kraju. Najwięcej wczasowiczów przybyło z Niemiec (+10 proc., 1,04 mln), Wielkiej Brytanii (+15 proc., 660 tys.), Polski (+17 proc., 319 tys.) oraz Iranu (+25 proc., 312 tys.). W okresie od stycznia do lipca liczba turystów wzrosła o 8,3 proc. r/r, co przekłada się na sumaryczne 28,9 mln odwiedzin w tamtym czasie. Tym samym 2023 r., który wcześniej uznawano za absolutnie rekordowy pod względem turystyki, został szybko zdeklasowany przez wyniki osiągnięte w 2024 r. Turcja jest jednym z najchętniej odwiedzanych krajów na świecie, co bezpośrednio przekłada się na wzrost popytu na wynajem krótkoterminowy. Z roku na rok przyciąga coraz większe rzesze turystów, zarówno poszukują-

Turecki rynek nieruchomości oferuje atrakcyjne możliwości zysku w obliczu rosnącej liczby turystów. Blisko 29 mln odwiedzających w 2024 r. napędziło popyt na wynajem krótkoterminowy, szczególnie w popularnych kurortach jak Antalya i Alanya. Korzystne ceny mieszkań sprawiają, że tamtejszy rynek staje się jednym z najciekawszych kierunków inwestycyjnych w Europie.



cych wypoczynku na słonecznych plażach, jak i tych, którzy pragną odkrywać bogate dziedzictwo kulturowe kraju. Wczasowicze z całego świata, zwłaszcza z Europy, przybywają tu ze względu na wyjątkową różnorodność atrakcji – od malowniczych wybrzeży Morza Śródziemnego i Egejskiego po zapierające dech w piersiach zabytki, takie jak Hagia Sophia w Stambule czy starożytne miasto Efez. Dodatkowym magnesem są bardzo przystępne ceny, które czynią ten kraj bardziej dostępną dla szerokiego grona podróżnych. Zwiększony napływ turystów naturalnie kreuje rosnący popyt na wynajem krótkoterminowy, szczególnie w takich popularnych kurortach jak Antalya, Alanya, Bodrum czy Marmaris. Dzięki

temu, rynek wynajmu nieruchomości w tych rejonach staje się coraz bardziej dochodowy. Dla inwestorów oznacza to idealną okazję, ponieważ turystyka nie tylko napędza zapotrzebowanie na zakwaterowanie, ale także podnosi wartość nieruchomości. Inwestowanie w nie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy, zwłaszcza w popularnych destynacjach, daje możliwość uzyskania wysokich dochodów pasywnych. Boom turystyczny, który obserwujemy, tworzy do tego doskonałe warunki, oferując zarówno dochód z wynajmu, jak i perspektywę długoterminowego wzrostu wartości samego lokalu.

Cenowo atrakcyjny rynek

Ceny nieruchomości w Turcji różnią się w zależności od regionu i lokalizacji, jednak w porównaniu do innych europejskich krajów wakacyjnych, pozostają stosunkowo niskie. Według danych firmy Properstar, średnia cena mkw. mieszkania w tym kraju wynosi około 1 542 EUR, a w regionach turystycznych, jak Antalya, czy Bodrum roczne wzrosty cen przekraczają 200 proc. Miasta te przyciągają inwestorów zagranicznych ze względu na ich popularność wśród turystów i względną przystępność cenową w porównaniu do innych europejskich rynków wakacyjnych. Ceny



Wynajem krótkoterminowy w Turcji niesie ze sobą wiele korzyści, jednak warto pamiętać o pewnych ryzykach związanych z regulacjami prawnymi, zwłaszcza w kontekście posiadania nieruchomości przez cudzoziemców.

nieruchomości w Hiszpanii, czy we Włoszech są zazwyczaj wyższe, ale różnica powoli się zmniejsza. Podczas gdy średnia cena za metr kwadratowy w kurortach hiszpańskich często przekracza 2,000 EUR, w Turcji, nawet w prestiżowych lokalizacjach, jest ona zazwyczaj niższa. Ponadto, kraj ten oferuje niższe koszty utrzymania oraz stosunkowo niski poziom opłat transakcyjnych, co czyni go atrakcyjną opcją dla osób poszukujących nieruchomości wakacyjnych lub inwestycyjnych. Bodrum, uznawany za „tureckie Saint-Tropez”, przyciąga głównie zamożnych kupców, którzy szukają luksusowych willi i apartamentów. W Alanyi ceny są

natomiast nieco niższe, co przyciąga szersze grono nabywców, w tym rodziny i osoby poszukujące drugiego domu.

Inwestowanie w nieruchomości wakacyjne w Turcji oferuje potencjalnie wysokie zwroty, zwłaszcza w okresach szczytowej turystyki. Według firmy Barnes International Realty, w Stambule miesięczny czynsz pobierany za apartamenty w prestiżowych dzielnicach wynosi od 2 000 do 2 600 euro. W rejonach turystycznych, jak Antalya, stawki oscylują zaś między 1 500 a 2 200 euro. W popularnych kurortach nadmorskich, takich jak Bodrum, można zaś liczyć na dochody rzędu 3 000 euro miesięcznie.

Warto jednak zwrócić uwagę na obowiązujące w kraju regulacje oraz związane z nimi konieczne do poniesienia koszty, związane z kupnem i wynajmem lokalu na terenie Turcji. Tamtejsze Ministerstwo Kultury i Turystyki rok temu opublikowało nowe regulacje dotyczące wynajmu nieruchomości w celach turystycznych. Ma ono zapobiec szkodliwym incydentom dotyczącym wynajmu lokalu na okres krótszy niż 100 dni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, każda nieruchomość wynajmowana na okres krótszy niż 100 dni zostaje zaklasyfikowana jako „dom turystyczny” i podlega zasadom wynajmu krótkoterminowego. Aby móc prowadzić taką działalność, niezbędne jest uzyskanie specjalnej licencji, którą wydaje Ministerstwo Kultury i Turystyki. Proces ubiegania się o nią trwa zaś zazwyczaj około trzech miesięcy. Co więcej, jeśli nieruchomość znajduje się w budynku wielomieszkaniowym lub kompleksie, właściciel musi zdobyć pisemną zgodę od wszystkich współwłaścicieli lokali w danym budynku. Bez tej akceptacji, wynajem krótkoterminowy może być niemożliwy do realizacji – ma to na celu ochronę interesów innych mieszkańców oraz utrzymanie harmonii sąsiedzkiej. Wynajem krótkoterminowy w Turcji niesie ze sobą wiele korzyści, jednak warto pamiętać o pewnych ryzykach związanych z regulacjami prawnymi, zwłaszcza w kontekście posiadania nieruchomości przez cudzoziemców. Dlatego, aby uniknąć problemów, warto skorzystać z porad doświadczonych specjalistów, którzy pomogą lepiej zrozumieć lokalne przepisy i zasady panujące na rynku.



Ceny nieruchomości w Turcji różnią się w zależności od regionu i lokalizacji, jednak w porównaniu do innych europejskich krajów wakacyjnych, pozostają stosunkowo niskie.