

Raport rynkowy 2024



Rynek Nieruchomości Górskich

Sprzedanych
apartamentów

56%

Termin
oddania

IQ 2025

Średnia
cena za m²

9.778,56 PLN



www.bystrapark.pl/raport

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Raport rynkowy 2024

Wstęp

1.1. Cel raportu

Celem niniejszego raportu jest przedstawienie aktualnej sytuacji na polskim rynku nieruchomości w 2024 roku, z prognozami na 2025 rok. Analiza koncentruje się na regionach górskich, w szczególności Beskidzie Śląskim, z uwzględnieniem potencjału inwestycyjnego lokalizacji, takich jak Bystra. Raport skierowany jest do inwestorów giełdowych, kryptowalutowych, właścicieli lokali handlowych oraz osób zarabiających na wynajmie nieruchomości.

1.2. Kluczowe grupy odbiorców

1. Inwestorzy indywidualni szukający alternatywnych form lokowania kapitału.
2. Osoby zainteresowane dywersyfikacją portfela z rynków wysokiego ryzyka, takich jak kryptowaluty.
3. Inwestorzy związani z rynkiem turystycznym i krótkoterminowym wynajmem nieruchomości.

1.3. Metodologia i źródła danych

Raport powstał na podstawie analizy raportów rynkowych (np. AMRON-SARFiN, NBP), danych z rynku nieruchomości (Morizon-Gratka) oraz przeglądu dostępnych źródeł zewnętrznych, takich jak Puls Biznesu i RP.pl.

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku

2.1. Stabilizacja cen

Ceny mieszkań w Polsce ustabilizowały się po latach dynamicznych wzrostów. Średnie ceny transakcyjne w miastach regionalnych wzrosły o ok. 5-8% w porównaniu do roku poprzedniego, z tendencją do dalszego wzrostu w 2025 r.

2.2. Wpływ stóp procentowych

Pomimo wysokich stóp procentowych (ok. 8%), liczba udzielonych kredytów hipotecznych wzrosła o 11,6% rok do roku dzięki programowi „Bezpieczny Kredyt 2%”, który wpływał na statystyki jeszcze w pierwszym kwartale 2024 r.

2.3. Zmiany w prawie

Wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG) zwiększyło bezpieczeństwo inwestycji w nowe nieruchomości. Zmniejsza to ryzyko strat kapitałowych związanych z niewypłacalnością deweloperów.

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
- 3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski**
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Charakterystyka regionu Beskid Śląski

3.1. Lokalizacja Bystrej jako inwestycyjnej perełki

Strategiczne położenie: Między Bielskiem-Białą a Szczyrkem, co zapewnia dostęp zarówno do miejskiej infrastruktury, jak i atrakcji turystycznych (np. trasy narciarskie, rowerowe).
Konkurencyjne ceny: Średnia cena m² wynosi 8 000–10 000 zł, co czyni tę lokalizację bardziej dostępną niż Szczyrk czy Wisła.

3.2. Porównanie z innymi lokalizacjami

Kryterium	Bystra	Szczyrk	Bielsko-Biała	Wisła
Ceny nieruchomości	8 000–10 000 zł/m²	12 000–15 000 zł/m ²	9 000–11 000 zł/m ²	11 000–14 000 zł/m ²
Potencjał wzrostu	Wysoki	Wysoki	Umiarkowany	Umiarkowany
Spokój i natura	Wysoki	Niski	Niski	Średni
Wynajem krótki ROI	7-10%	8-12%	5-7%	7-10%

4

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

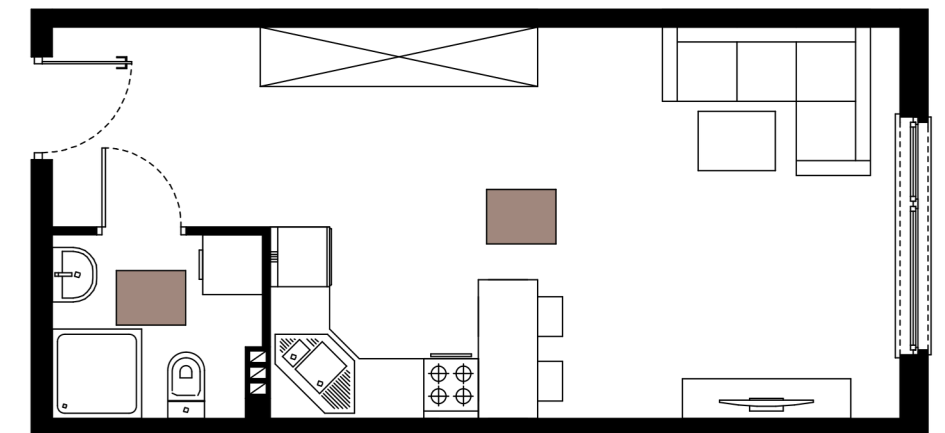
Raport rynkowy 2024



Przykład inwestycji w Bystra Park

Przykład inwestycji w Bystrej na podstawie aktualnej oferty lokalu U8

- Koszt apartamentu (netto): 313 008 zł.
- Koszt apartamentu (brutto): 385 000 zł (z VAT).
- Estymowane roczne przychody z najmu : 54 750 zł.
- Dochód netto: 34 750 zł.
- Zwrot z inwestycji (ROI): 9,03% rocznie.



1Przeźnię otwarta 29,57m²
2 Łazienka 3,79m²

Dane wejściowe symulacji*:
Koszt brutto apartamentu: 385 000 zł.
Wynajem krótkoterminowy: 250 zł za noc.
Obłożenie: 60% rocznie.
Roczne koszty utrzymania: 20 000 zł.

5

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Raport rynkowy 2024



Rekomendacje dla inwestorów

- **Rozważ dywersyfikację:** Przeznacz 10-30% swojego portfela na inwestycje w nieruchomości.
- **Wybierz lokalizację z potencjałem:** Region Bystrej oferuje idealną równowagę między ceną zakupu a potencjałem wynajmu.
- **Monitoruj trendy:** Inwestuj w nieruchomości wygodne, dobrze zlokalizowane i z dostępem do infrastruktury turystycznej.
- **Zabezpiecz finansowanie:** Wybierz strategię kredytową lub gotówkową, która najlepiej pasuje do Twojej sytuacji.

6.1

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Raport rynkowy 2024



X Kluczowych kroków minimalizujących ryzyko

1. Zweryfikuj wiarygodność dewelopera

- Historia projektów: Sprawdź portfolio dewelopera. Oceń, czy realizował już podobne projekty i czy były one dostarczane na czas.

2. Oceń doświadczenie dewelopera w inwestycjach turystycznych

- Zbadaj, czy deweloper realizował wcześniej inwestycje w regionach turystycznych, np. apartamenty w górach.
- Zwróć uwagę na jakość wykończenia takich projektów oraz ich sukces rynkowy (np. szybkość wynajmu, zwroty dla inwestorów)

3. Odwiedź lokalizację osobiście

- Weryfikacja na miejscu: Spotkaj się z przedstawicielami dewelopera i zobacz teren inwestycji.
- Oceń infrastrukturę wokół: dostępność dróg, komunikacji miejskiej, atrakcji turystycznych.
- Sprawdź widok, nasłonecznienie i otoczenie nieruchomości – te elementy znacząco wpływają na wartość inwestycji i jej atrakcyjność dla najemców.

4. Zbadaj etap realizacji inwestycji

- Inwestycje w trakcie budowy: Oceń ryzyko opóźnień i potencjalnych zmian projektu.
- Gotowe nieruchomości: Wybierając gotowy obiekt, minimalizujesz ryzyko opóźnień i możesz szybciej zacząć generować przychody.

5. Przeanalizuj prognozy ROI i okres zwrotu inwestycji

- ROI: Porównaj przewidywany zwrot z inwestycji (7-10% rocznie w regionach górskich) z kosztami początkowymi.
- Okres zwrotu: Sprawdź, w jakim czasie inwestycja ma zacząć przynosić zyski. W przypadku wynajmu krótkoterminowego może to być 8-10 lat.

6.2

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. X kroków minimalizujących ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Raport rynkowy 2024



Kluczowych kroków minimalizujących ryzyko

6. Zweryfikuj zapisy umowy deweloperskiej

- Warunki odstąpienia: Upewnij się, że umowa zawiera klauzule ochronne dla inwestora, np. w przypadku opóźnień.
- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG): Sprawdź, czy inwestycja jest chroniona przez DFG, co zabezpiecza Twoje środki w razie problemów z realizacją.

7. Sprawdź lokalną konkurencję

- Zbadaj, ile podobnych nieruchomości jest dostępnych w okolicy.
- Oceń, czy popyt na wynajem (krótko- lub długoterminowy) w regionie jest wystarczający, aby zapewnić obłożenie Twojej nieruchomości.

8. Oceń dostępność infrastruktury turystycznej

- Atrakcje w pobliżu: sprawdź, czy w okolicy znajdują się popularne trasy narciarskie, szlaki piesze, wypożyczalnie rowerów itp.
- Infrastruktura: Oceń dostępność restauracji, sklepów, stacji paliw i innych usług, które mogą podnieść atrakcyjność wynajmu.

9. Uwzględnij sezonowość

- W regionach turystycznych wynajem krótkoterminowy jest zależny od sezonu. Oceń, czy potencjalne dochody w sezonie wysokim zrównoważą okresy niższego obłożenia.
- Rozważ model mieszany (krótki wynajem w sezonie, dłuższy poza sezonem), aby utrzymać stały przepływ gotówki.

10. Sprawdź plany zagospodarowania przestrzennego

- Otoczenie inwestycji: Upewnij się, że w pobliżu nie powstaną inwestycje, które mogą obniżyć wartość Twojej nieruchomości (np. magazyny, fabryki).
- Potencjał rozwoju: Sprawdź, czy w okolicy planowane są nowe atrakcje lub infrastruktura, która zwiększy atrakcyjność regionu.

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. Kluczowe kroki minimalizujące ryzyko
- 7. Przewidywane trendy w regionach górskich**
8. Podsumowanie

Przewidywane trendy w inwestycjach górskich na lata 2025-2026

1. Rosnąca popularność wynajmu krótkoterminowego

- Turystyka krajowa: Po pandemii wzrasta liczba Polaków wybierających wypoczynek w kraju, co zwiększa zapotrzebowanie na apartamenty i domy wakacyjne w górach.
- Platformy wynajmu: Portale takie jak Airbnb i Booking.com napędzają rozwój rynku wynajmu krótkoterminowego, umożliwiając łatwy dostęp do turystów z Polski i zagranicy.
- Zwroty z inwestycji: Wynajem krótkoterminowy w regionach górskich generuje atrakcyjne ROI na poziomie 7-12%, szczególnie w miejscowościach takich jak Szczyrk, Wisła czy Bystra.

2. Zrównoważone inwestycje i ekologia

- Popyt na ekologiczne nieruchomości: Coraz więcej turystów i inwestorów poszukuje nieruchomości z certyfikatami energooszczędności, wyposażonych w panele fotowoltaiczne, pompy ciepła czy systemy oszczędzania wody.
- Dotacje ekologiczne: Programy takie jak „Czyste Powietrze” wspierają finansowanie instalacji ekologicznych, co obniża koszty eksploatacji i zwiększa wartość nieruchomości.

3. Rozwój infrastruktury turystycznej

- Modernizacja ośrodków narciarskich: Inwestycje w infrastrukturę narciarską, takie jak nowe trasy i wyciągi w Szczyрку i Wiśle, zwiększają atrakcyjność regionów górskich.
- Nowe trasy rowerowe i piesze: Lokalne samorządy i organizacje turystyczne inwestują w rozbudowę szlaków rowerowych i turystycznych, co przyciąga aktywnych turystów przez cały rok.
- Atrakcje całoroczne: Popularność zyskują projekty oferujące całoroczne atrakcje, takie jak aquaparki, centra SPA czy centra rozrywki dla rodzin.

4. Wzrost zainteresowania nieruchomościami premium

- Luksusowe apartamenty i wille: Inwestorzy poszukują nieruchomości z wyższej półki, które przyciągają zamożniejszych turystów i oferują wyższy potencjał wynajmu.
- Unikalne lokalizacje: Miejsca z panoramicznym widokiem, dostępem do prywatnych szlaków lub bliskością infrastruktury sportowej cieszą się szczególnym zainteresowaniem.

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. Kluczowe kroki minimalizujące ryzyko
- 7. Przewidywane trendy w regionach górskich**
8. Podsumowanie

Przewidywane trendy w inwestycjach górskich na lata 2025-2026

5. Inwestycje w miejscowościach satelitarnych

- Satelitarne lokalizacje: Mniejsze miejscowości, takie jak Bystra, zyskują na popularności dzięki niższym cenom nieruchomości i bliskości większych ośrodków, takich jak Szczyrk czy Bielsko-Biała.
- Spokój i dostęp do natury: Turyści coraz częściej wybierają miejsca oddalone od tłoku, co zwiększa atrakcyjność bardziej kameralnych lokalizacji.

6. Sezonowość i alternatywne modele wynajmu

- Modele hybrydowe: Połączenie wynajmu krótkoterminowego w sezonie wysokim i długoterminowego poza sezonem staje się popularnym rozwiązaniem dla optymalizacji przychodów.
- Przedłużający się sezon: Dzięki zmianom klimatycznym i całorocznym atrakcjom sezon turystyczny w regionach górskich wydłuża się, co zwiększa opłacalność inwestycji.

7. Powrót inwestorów zagranicznych

- Regiony górskie jako alternatywa dla Alp: Inwestorzy zagraniczni, szczególnie z Niemiec i Czech, coraz częściej interesują się polskimi górami ze względu na atrakcyjne ceny i rosnący potencjał turystyczny.
- Opłacalność inwestycji: Przyciąga ich wysoka stopa zwrotu w porównaniu z bardziej rozwiniętymi rynkami.

8. Zmieniająca się demografia najemców

- Nowe pokolenia turystów: Turyści z pokolenia Z i Millenialsów szukają nowoczesnych, instagramowych przestrzeni oraz bliskości aktywności outdoorowych.
- Seniorzy: Wzrost popytu na nieruchomości górskie jako miejsce wypoczynku dla seniorów, którzy cenią spokój, czyste powietrze i dostęp do natury.

10. Wzrost cen nieruchomości w regionach górskich

- Projekcje wzrostu cen: Prognozy na lata 2024-2026 wskazują na wzrost cen o 5-8% rocznie w miejscowościach turystycznych, takich jak Szczyrk, Wisła i Bystra.

Spis treści

1. Wstęp
2. Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w 2024 roku
3. Charakterystyka regionu Beskid Śląski
4. Przykład inwestycji w Bystrej
5. Rekomendacje dla inwestorów
6. Kluczowe kroki minimalizujące ryzyko
7. Przewidywane trendy w regionach górskich
8. Podsumowanie

Podsumowanie

Polski rynek nieruchomości górskich w latach 2024-2025 oferuje niezwykle interesujące perspektywy dla inwestorów szukających stabilnych i dochodowych form lokowania kapitału. Regiony takie jak Beskid Śląski, z miejscowościami takimi jak Bystra, Szczyrk czy Wisła, przyciągają uwagę dzięki unikalnemu połączeniu pięknej natury, nowoczesnej infrastruktury turystycznej i atrakcyjnych cen nieruchomości.

Dlaczego warto inwestować w górach?

1. Stabilność i bezpieczeństwo: Nieruchomości górskie, jako aktywa materialne, oferują bezpieczeństwo kapitału, co jest szczególnie ważne w czasach zmiennej sytuacji gospodarczej i wysokiej inflacji.
1. Atrakcyjne stopy zwrotu: Wynajem krótkoterminowy w regionach turystycznych przynosi stabilne ROI na poziomie 7-10% rocznie, a wartość nieruchomości rośnie w tempie 5-8% rocznie.
1. Dynamiczny rozwój turystyki: Rosnące zainteresowanie turystów całorocznymi atrakcjami, rozwój infrastruktury oraz nowe trendy (workation, coworking) zwiększają popyt na wynajem.

Bystra, położona między Bielskiem-Białą a Szczyrkem, wyróżnia się strategicznym położeniem, które łączy dostęp do miejskiej infrastruktury z bliskością atrakcji turystycznych. Jest to lokalizacja o niższych kosztach wejścia w porównaniu z Szczyrkem czy Wisłą, ale oferująca równie wysoki potencjał zwrotu z inwestycji.

Raport rynkowy 2024



Chcesz wiedzieć więcej? umów się na spotkanie i zobacz lokal pokazowy

Biuro Obsługi Klienta MAXX
Szczyrkowska 114, Bystra 43-360
bok@bystrapark.pl, tel: **+48 799 849 069**

ul. Stefana Starzyńskiego 7/13, 43-300 Bielsko-Biała
NIP: 5472229847 | REGON: 521212374 | KRS: 0000952940
Nr konta bankowego: MBank S.A. 71 1140 2004 0000 3402 8335 1700

www.bystrapark.pl/raport

