

NIERUCHOMOŚCI podlaskie

miesięcznik

Cena 3,50zł (w tym 8% VAT)

ISSN 2080-7449

INDEX25746X

www.nieruchomoscipodlaskie.pl

Nr 1 (195)

PROGNOZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2026
– STABILNA KOŃCÓWKA ROKU MOŻE BYĆ CISZĄ PRZED BURZĄ

Ceny mieszkań znowu wzrosną?



Przełom roku jest zwykle momentem, w którym wielu mieszkańców zaczyna zastanawiać się nad przyszłością. Po świętach spędzonych w rodzinnym gronie i sylwestrowym szaleństwie z bliskimi, wracamy do tematów, które zwykle schodzą na dalszy plan – jak kwestia własnego mieszkania, przeprowadzki czy na ogół – inwestycji. Choć lokalny rynek nie żyje tym

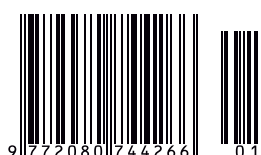
samym rytmem, co Warszawa czy Kraków, warto poświęcić mu nieco uwagi. Zwłaszcza zważając na to, że stabilizacja, którą obserwujemy od kilku miesięcy, może być tylko chwilowym odpoczynkiem przed kolejnym wzrostem cen, który przyniesie rok 2026.

Więcej na str. 14-15

■ reklama

W NUMERZE:

- STR. 6 – JAK MIESZKAŃCY PODLASIA ZAMIENIAJĄ ROLNE HEKTARY W ŻŁOTO?
- STR. 8 – CZY INFLACJA ODPUSZCZA? CENY ROSNĄ WOLNIEJ, ALE...
- STR. 10 – SEKRET HARMONII W DOMOWYM KALEJDOSKOPIE STYLÓW
- STR. 12 – CZY WARTO ZAMIENIĆ MIESZKANIE NA DOM?
- STR. 14 – PROGNOZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA ROK 2026 – STABILNA KOŃCÓWKA ROKU MOŻE BYĆ CISZĄ PRZED BURZĄ
- STR. 16 – INWESTYCJE W WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY – ŁATWY ZAROBEK CZY DUŻE RYZYKO?
- STR. 22 – MNIEJSZE MIASTA DROŻEJĄ SZYBCIEJ? ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- STR. 24 – SZANSE I PUŁAPKI RYNKU WYNAJMU POZA METROPOLIAMI
- STR. 26 – WNĘTRZE JAKO ODZWIERCIEDLENIE CHARAKTERU





ROGOWSKI
DEVELOPMENT

Rogowski.com.pl
85 749 99 09

KOPERNIK
Apartamenty

**NOWE LEPSZE
CENTRUM**

"Apartamenty Kopernik" położone są u zbiegu głównych ulic: Kaczorowskiego i Kopernika. Lokalizacja pomiędzy Nowym Miastem - czyli najpopularniejszą dzielnicą Bialegostoku - a Centrum i osiedlem Piaski. Stąd spacerem dotrzeć można do Młynowej i Rynku Kościuszki. Wyjazd we wszystkie strony jest łatwiony dzięki szerokim arteriom komunikacyjnym. Do dyspozycji mamy szeroką pulę autobusów miejskich. Skrzyżowanie pełni rolę ważnego węzła przesiadkowego. Apartamenty Kopernika to już drugi kwartał zabudowy. Powstaje tu eleganckie, miejskie osiedle. Budynek w zabudowie pierzejowej, sąsiadujące z lokalnymi uliczkami. Wygodne miejsce dla współczesnych mieszkańców. Rozwija się lokalny handel i usługi. Są już popularne restauracje i punkty usługowe. Planowane jest otwarcie małego marketu spożywczego. Kopernik staje się

samodzielnym osiedlem zapewniającym mieszkańcom zaplecze potrzebne do codziennego życia.

Mieszkania są przede wszystkim widne, przeszkolone „od podłogi do sufitu” - dają poczucie swobody.

Wszystkie piętra zostały skomunikowane nowoczesnymi, szybkimi windami. Wewnątrz budynków będzie się poruszać łatwo i przyjemnie. Stosujemy eleganckie materiały wykończeniowe

. Położyliśmy nacisk na funkcjonalność mieszkań. Przemysłowe układy zadowolą wymagających mieszkańców

w. Znajdziemy tu popularne mieszkania dwupokojowe z widokiem na wewnętrzny zielony dziedziniec lub na otaczające ulice. Na górnych piętrach proponujemy przestronne metraże adresowane dla większych rodzin. Miejsca postojowe znajdują się w halach parkingowych na kondygnacjach podziemnych. Są doskonale skomunikowane z kondygnacjami mieszkalnymi.



Lokalna
gastrologia



Dobra
Komunikacja



Centralne
Położenie



Wysoki
Standard



Ścieżki
Rowerowe



Centrum: 300 m
Komunikacja: 50 m
Sklep: 50 m

ROGOWSKI
DEVELOPMENT

 Rogowski.com.pl
 85 749 99 09


ROG
MŁYNOWEJ
APARTAMENTY

ELEGANCKI UROK ŚRÓDMIEŚCIA

Apartamenty „Róg Młynowej” to piękne zwieńczenie skrzyżowania zabytkowej ulicy Młynowej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego Zapraszamy do odkrycia wyjątkowej inwestycji .

Budynek będzie uzupełniał zabudowę w sąsiedztwie niedawno zrealizowanych budynków apartamentowych przy ulicy Czarnej. Stanowi ciekawy akcent architektoniczny. Dominanta na skrzyżowaniu stworzy nowy punkt odniesienia w południowo-zachodniej części centrum miasta.

Dzięki ciekawej architekturze i zróżnicowanej wysokości – stanie się wizytówką okolic Opery i Filharmonii, gdzie nowa dzielnica staje się symbolem łączenia nowoczesności z komfortem życia. Stąd już tylko krok do centrum.

Spacerem można łatwo dotrzeć na Rynek Kościuszki.

Lokalizacja „Apartamentów Róg Młynowej” to prawdziwy atut: w pobliżu znajdują się liczne sklepy, punkty usługowe oraz przychodnie, co zapewnia wygodę codziennego życia.

Bliskość Opery i Filharmonii Podlaskiej oraz pięknego parku – oferują mieszkańcom idealne miejsce do spędzania wolnego czasu, relaksu i wypoczynku.

Wybierając „Apartamenty Róg Młynowej”, inwestujesz w przestrzeń, która łączy elegancję z funkcjonalnością. Funkcjonalnie zaprojektowane apartamenty o różnej wielkości, powiększone okna, wygodne parkingi podziemne. Zalety można wymieniać długo. Elegancka architektura i funkcjonalność budynku oraz bogata oferta usługowa okolicy.



Rynek: 800 m
Park: 300 m
Sklepy: 200 m



Sąsiedztwo
Zabytków



Powiększone
Okna



Prestiżowa
Okolica



Gastronomia
w Okolicy



Życie
Miasta



OS. PIASTA II

NOWE INWESTYCJE

UROK JAGIENKI

OS. SIENKIEWICZA



ZADZWOŃ JUŻ DZIŚ

85 747 30 30

BIURO OBSŁUGI KLIENTA

BIAŁYSTOK
UL. PIĘKNA 3

APARTAMENTY ZDRÓJ

W UZDROWISKU SUPRAŚL

M. SUPRAŚL



ZALESIE
CICHY ZAKĄTEK MIASTA

OS. IGNATKI



HUZAR
SZLACHECKIE OSIEDLE

! PROMOCJA

OS. BACIECZKI

Dolina Cisów

! OSTATNIE MIESZKANIA

OS. DOLINA CISÓW



KARMELO
SZEREGÓWKI PEŁNE MIŁOŚCI

! GOTOWE DO ODBIORU

OS. MICKIEWICZA

BIURO OBSŁUGI KLIENTA

BIAŁYSTOK
UL. PIĘKNA 3

ODWIEDŹ WWW

YP.COM.PL





JAK MIESZKAŃCY PODLASIA ZAMIENIAJĄ ROLNE HEKTARY W ZŁOTO?

Od pola do inwestycji

Jeszcze dekadę temu niewielka działka rolna pod Sejnamami nie wzbudzała większych emocji. Dziś ta sama ziemia może stanowić inwestycję życia – nie tylko dla lokalnych rolników, ale też dla mieszkańców Białegostoku, Warszawy, a nawet Trójmiasta. Podlasie staje się jednym z najciekawszych kierunków dla tych, którzy szukają ciszy, natury i... okazji inwestycyjnych.

DLACZEGO CORAZ WIĘCEJ LUDZI UCIEKA Z MIASTA NA WIEŚ?

Trend „ucieczki za miasto” zyskał na sile po pandemii. Praca zdalna, wzrost kosztów życia w dużych miastach i zmęczenie miejskim tempem sprawiły, że wielu zaczęło rozglądać się za własnym kawałkiem świata. Działki budowlane okazały się dla wielu zbyt drogimi. Wtedy na radarze pojawiły się grunty rolne – tańsze, często położone w pięknych, zielonych okolicach i z potencjałem, który docenić potrafi tylko ten, kto myśli długofalowo.

ILE NAPRAWDĘ MOŻNA ZAROBIĆ NA ZIEMI?

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnia cena hektara gruntów ornych w województwie podlaskim w 2010 roku wynosiła około 23 000 zł, natomiast w 2023 roku przekroczyła już 58 000 zł. Oznacza to wzrost o ponad 150% w zaledwie trzynaście lat – i to przy minimalnym ryzyku, bez dodatkowych nakładów czy utraty wartości w trudniejszych latach. Co ciekawe, w niektórych gminach przylegających do Białegostoku ceny poszły w górę jeszcze mocniej – w Supraślu czy Wasilkowie dochodzą już nawet do 100-120 zł za metr kwadratowy na działkach przekształconych lub z decyzją o warunkach zabudowy.

Dla porównania, przeciętna lokata bankowa w tym samym okresie dawała roczną stopę zwrotu na poziomie 1-2%, a zysk z obligacji skarbowych był zbliżony do inflacji. Tymczasem właściciele ziemi rolnej, którzy zainwestowali np. 50-70 tys. zł w działkę kilka lat temu, dziś mogą liczyć na zwrot nawet dwukrotnie większy, zwłaszcza jeśli grunt został przekształcony lub znajduje się w pobliżu rozwijającej się infrastruktury. Takie liczby mówią same za siebie – ziemia rolna, choć pozornie „nudna”, w dłuższej perspektywie okazuje się jedną z najbardziej stabilnych i przewidywalnych form inwestowania.



JAK KUPIĆ DZIAŁKĘ, KTÓRA NAPRAWDĘ SIĘ OPLACI?

W gminie Supraśl, zaledwie kilkanaście minut jazdy od Białegostoku, zainteresowanie działkami rolnymi wzrosło do tego stopnia, że urząd gminy musiał zatrudnić dodatkową osobę do obsługi wniosków o warunki zabudowy. Podobna sytuacja ma miejsce w rejonie Augustowa, Doliny Biebrzy, a także w mniej oczywistych lokalizacjach, jak Puńsk, Zabłudów czy Trzcianne. Każda z tych miejscowości oferuje coś innego: jedne zachwycają widokiem na jeziora, inne przyrodą i klimatem pogranicza. Ale łączy je jedno: dostępność gruntów rolnych wciąż w cenach bardziej przyjaznych niż w centralnej Polsce.

Nie oznacza to jednak, że każda rolna działka to inwestycja marzeń. Przed zakupem warto sprawdzić, czy dany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeśli nie – trzeba będzie wystąpić o warunki zabudowy. I tu ważna uwaga: nie każda gmina chętnie je wydaje. Odrolnienie również może być potrzebne, ale nie zawsze trzeba przekształcać cały grunt – czasem wystarczy fragment.



KTO BUDUJE DOMY NA POLACH I CO Z TEGO MA?

W niektórych podlaskich wsiach widać bardzo wyraźnie, jak działki rolne zyskują nowe życie. Przykładowo w gminie Gródek, Michałowo czy Zabłudów, gdzie jeszcze kilka lat temu ziemia klasy V i VI była wykorzystywana głównie pod podstawowe uprawy, dziś powstają domy całoroczne i letniskowe, często budowane w technologii drewnianej, bez pozwolenia – do 70 m², na zgłoszenie. Według danych GUS, tylko w powiecie białostockim liczba nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenach wiejskich wzrosła w ciągu ostatnich trzech lat o ponad 30%. W wielu przypadkach inwestycje te powstały właśnie na gruntach rolnych po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności zmiany MPZP.

Oprócz budowy domów, na popularności zyskują też niewielkie, ekologiczne uprawy – zwłaszcza w rejonie Suwalszczyzny i południowego Podlasia. Coraz częściej spotkać można działki z nasadzeniami borówki amerykańskiej, lawendy, czarnego bzu czy topinamburu. Wg Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa tylko w 2023 roku w woj. podlaskim złożono ponad



250 wniosków o dopłaty dla rolników prowadzących produkcję w systemie ekologicznym – to o 19% więcej niż rok wcześniej. Część z tych upraw zakładana jest przez osoby spoza rolniczego kręgu – nauczycieli, urzędników czy osoby prowadzące działalność usługową – które traktują ziemię jako sposób na dywersyfikację dochodów lub realizację stylu życia bliższego naturze.

Warto też wspomnieć o coraz powszechniejszym modelu dzierżawy gruntów pod farmy fotowoltaiczne. Na Podlasiu, dzięki dużemu nasłonecznieniu i stosunkowo niskim cenom ziemi, inwestorzy chętnie poszukują działek pod mikroinstalacje. Według raportu Instytutu Energetyki Odnawialnej, średni roczny dochód z dzierżawy hektara ziemi pod panele słoneczne w 2023 roku wyniósł od 12 do nawet 18 tysięcy złotych, w zależności od lokalizacji i długości umowy. To realna alternatywa dla właścicieli nieużytków i słabszych gruntów, które trudno zagospodarować rolniczo.

NA CO UWAŻAĆ, ŻEBY NIE WPAŚĆ W PUŁAPKĘ?

Choć ziemia kusi swoją stabilnością, nie każdy zakup kończy się happy endem. Zdarza się, że działka nie ma dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia budowę. Bywają tereny pod ochroną przyrody, gdzie nie wolno stawiać ogrodzenia ani wycinać drzew. Są też grunty, których właściciele nie uporządkowali stanu prawnego – księgi wieczystej brak, współwłaściciele kilkunastu, a negocjacje ciągną się latami.

Coraz więcej osób korzysta więc z pomocy specjalistów – geodetów, urbanistów, a nawet sąsiadów, którzy często wiedzą więcej niż urzędowe mapy. Bo właśnie lokalna wiedza, nieoficjalne plany gminy czy plotki o planowanej drodze potrafią zmienić przeciętną działkę w inwestycyjny strzał w dziesiątkę.

CZY TO JUŻ OSTATNI MOMENT NA ZAKUP ZIEMI?

Wszystko wskazuje na to, że ceny gruntów w regionie nadal będą rosły – zwłaszcza w gminach otaczających Białystok i w miejscach atrakcyjnych turystycznie. Nowe inwestycje w drogi, poprawa dostępu do mediów, a także zmieniające się potrzeby mieszkańców miast sprawiają, że nawet na pozornie zwykłych polach coraz częściej pojawiają się domy, siedliska, a nawet nowoczesne gospodarstwa ekologiczne.

Ziemia przestaje być tylko przestrzenią do uprawy, a staje się lokatą, ucieczką, planem B i sposobem na życie w jednym. I choć wiele trendów przychodzi i odchodzi, jedno pozostaje niezmiennie: ziemi nie da się „dodrukować”. Dlatego kto ma kawałek pola, ten – być może – trzyma w rękach coś cenniejszego niż złoto.

mieszkania | domy | działki | lokale

NIERUCHOMOŚCI

podlaskie



DARMOWY PORTAL OGŁOSZENIOWY
Miejsce najlepszych okazji!

Zamieść swoje ogłoszenie!

tel. 508 353 278
tel. 500 123 174



www.kramik.pl



Bezpłatne ogłoszenia lokalne

Nie używasz?
Sprzedaj!

■ reklama

APOGEUM nieruchomości
Biuro sprzedaży:
ul. Młynowa 40 lokal 7
tel. 85 7424016, 504046274

Nowe mieszkania 2-3 pokojowe,
ul. Produkcyjna,
cena od 7900zł/m²

www.apogeum-nieruchomosci.pl

APOGEUM nieruchomości
Biuro sprzedaży:
ul. Młynowa 40 lokal 7
tel. 85 7424016, 504046274

Domy w zabudowie szeregowej
4,5,6-pokojowe, os. Dojlidy Górne
od 826 000 zł

www.apogeum-nieruchomosci.pl



MAŁGORZATA STEFANOWICZ
PRAWNIK
LICENCJONOWANY POŚREDNIK
DORADCA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

15-404 Białystok
ul. Młynowa 40 lokal 7

tel./fax 85 742 40 16,
504 046 274

SPRZEDAŻ / KUPNO / WYNAJEM

- PROFESJONALNE DORADZTWO Z ZAKRESU RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- PRZYGOTOWANIE NIERUCHOMOŚCI DO SPRZEDAŻY
- OPINIE O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
- REGULOWANIE STANÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

www.apogeum-nieruchomosci.pl

CZY INFLACJA ODPUSZCZA? CENY ROSNĄ WOLNIEJ, ALE...

Kiedy wrócimy do stabilności?

Część z nas przywykła do inflacji. Kwoty na paragonach nie dziwią już tak bardzo, jak rok temu, a podwyżki żywności, prądu czy gazu stały się jakoby częścią nowej codzienności. Po części to zasługa powolnej stabilizacji, która według statystyk, zbliża się małymi kroczkami. Ceny wciąż rosną, ale tempo tych wzrostów wyraźnie spada. Według danych z okresu lipiec-wrzesień 2025 widać, że inflacja w Polsce zaczyna hamować. Niestety, nie znaczy to, że odczuwamy ulgę – nasze codzienne wydatki wciąż są wyraźnie wyższe niż rok temu.

JAK WYGLĄDAŁY CENY W OSTATNICH MIESIĄCACH?

W lipcu bieżącego roku zakupy spożywcze i produkty codziennej potrzeby były średnio o 5,7% droższe niż rok wcześniej. W sierpniu wzrost ten spowolnił do 5,1%, a we wrześniu – do około 4,9%. Jednocześnie ogólny wskaźnik inflacji, czyli tzw. CPI, utrzymywał się w okolicach 2,9-3,1%. Dane te potwierdzają więc, że ceny w Polsce rosną znacznie wolniej niż rok wcześniej, kiedy inflacja sięgała jeszcze kilku czy nawet kilkunastu procent.

Najbardziej odczuwamy to w sklepach spożywczych, gdzie podwyżki dotknęły podstawowych produktów – w szczególności masła, kawy i nabiału. Nic więc dziwnego, że wielu Polaków ma wrażenie, że „ciągle wszystko drożeje”.

Nie chodzi jednak wyłącznie o same wzrosty cen. Coraz większe znaczenie mają także inne zjawiska, takie jak tzw. shrinkflation, czyli zmniejszanie gramatury produktów przy pozostawieniu ich w tej samej cenie. Choć na pierwszy rzut oka nie jest to mocno odczuwalne, w dłuższej perspektywie prowadzi do realnego wzrostu wydatków. Tym bardziej, że coraz więcej producentów sięga po ten „trik”.

DLACZEGO INFLACJA MALEJE, A JEST CORAZ DROŻEJ?

Żeby dobrze zrozumieć, jak mechanizm zmniejszającej się inflacji ma się do stale rosnących cen, a przede wszystkim – jak to w ogóle możliwe – warto wiedzieć, skąd biorą się konkretne procenty, które słyszymy w wiadomościach.

Inflacja to nic innego, jak wzrost ogólnego poziomu cen w gospodarce. W Polsce najczęściej mówimy o tzw. inflacji CPI (ang. Consumer Price Index). To wskaźnik, który pokazuje, jak zmieniają się ceny przeciętnego koszyka dóbr i usług – od jedzenia, przez paliwo, po ubrania, leki czy bilety do kina.

Taki koszyk tworzy Główny Urząd Statystyczny i co roku dostosowuje go do zmieniających się nawyków zakupowych Polaków. Każda kategoria ma swoją „wagę”, czyli znaczenie w całkowitych wydatkach. Przykładowo, wzrost cen żywności ma dużo większy wpływ na inflację niż wzrost cen sprzętu RTV – bo jedzenie kupujemy częściej.

Ekonomiści analizują też tzw. inflację bazową, która wyklucza z obliczeń najbardziej zmienne ceny, takie jak paliwo czy żywność. Dzięki temu można lepiej zobaczyć, jak zachowują się ceny w dłuższym okresie, bez wpływu chwilowych skoków na rynkach surowców.

DLACZEGO CENY ROSNĄ?

Na ceny w sklepach wpływa wiele czynników, także tych spoza granic Polski. W dużym uproszczeniu – wszystko zaczyna się od kosztów produkcji i transportu. Gdy rośnie cena energii, paliw czy surowców, rosną też koszty ponoszone przez producentów. Właściciele firm radzą sobie z rosnącymi rachunkami... przeliczając je na wydatki konsumentów. W 2025 roku widzimy, że największe znaczenie mają:

- koszty energii i transportu, które wciąż są wysokie, choć tendencja ich wzrostu jest spokojniejsza niż rok wcześniej;
- wynagrodzenia, ponieważ wraz z podwyżkami płac przedsiębiorcy ponoszą wyższe koszty prowadzenia działalności;
- kurs złotego, który wpływa na ceny importowanych produktów;
- warunki pogodowe, które kształtują ceny żywności – susze lub nadmierne opady mogą ograniczyć plony i podbić ceny w sklepach.

Z drugiej strony, spowolnienie gospodarcze i mocniejszy złoty pomagają utrzymać inflację w ryzach. Rządowe zamrożenie części



taryf energetycznych i stabilizacja cen paliw także przyczyniają się do łagodniejszego wzrostu cen.

CO MÓWIĄ EKSPERCI?

Ekonomiści są zgodni co do jednego: inflacja w Polsce będzie nadal stopniowo maleć, ale nie zniknie całkowicie. W ostatnim kwartale 2025 roku ceny wciąż mogą rosnąć, lecz już w bardzo umiarkowanym tempie. Najczęściej podawany scenariusz zakłada, że inflacja CPI utrzyma się w granicach 2,5-3%, czyli blisko celu wyznaczonego przez Narodowy Bank Polski.

Nie oznacza to jednak, że wszystko stanie się. Ceny energii i żywności mogą nadal pozostać pod presją wzrostową, a jeśli w przyszłym roku skończą się programy ochronne, rachunki mogą ponownie wzrosnąć. W dłuższej perspektywie wiele zależy także od sytuacji na rynkach światowych – zwłaszcza od cen surowców i stabilności kursu złotego.

AKTUALNA SYTUACJA KONSUMENCKA

Choć statystycznie realia życia w Polsce wyglądają coraz lepiej, nasze portfele nie mogą jeszcze w pełni odetchnąć z ulgą. Część rodzin ogranicza zakupy impulsowe, częściej sięga po promocje lub zamienniki droższych produktów. Inni próbują oszczędzać na rachunkach – np. poprzez bardziej świadome korzystanie z energii i wody. Warto też zwracać uwagę na ceny jednostkowe produktów, bo różnice w gramaturach często utrudniają porównania.

Przedsiębiorcy muszą z kolei nauczyć się funkcjonować w środowisku, gdzie klienci są bardziej ostrożni, a marże – niższe. W wielu branżach będzie liczyć się bowiem nie tylko cena, ale i jakość oraz wiarygodność marki.

INFLACJA MALEJE, ALE CZUJNOŚĆ WCIĄŻ JEST POTRZEBNA

Wzrost cen w Polsce wyraźnie hamuje, co daje nadzieję na spokojniejsze czasy. Jednak proces powrotu do pełnej stabilności potrwa jeszcze co najmniej kilka kwartałów. I choć oficjalna inflacja oscyluje wokół 3%, wielu konsumentów wciąż odczuwa realny ciężar podwyżek w codziennym życiu.

Jeśli tempo wzrostu cen utrzyma się na obecnym poziomie, do końca roku możemy mówić o stopniowym uspokojeniu rynku. Wciąż jednak warto zachować czujność – porównywać ceny, planować wydatki i przyglądać się, jak zmieniają się nasze rachunki. Bo inflacja – nawet ta „łagodna” – dotyczy każdego z nas.





Centrum Nieruchomości
Sienkiewicza 44
15-004 Białystok
85 30 70 975
www.centrumdom.info



2 oddzielne pokoje, 36m², Wesola
cena: 359 000 zł / tel: 531 790 133



Centrum Nieruchomości
Sienkiewicza 44
15-004 Białystok
85 30 70 975
www.centrumdom.info



3 pokoje, umeblowane, 64m², Wiejska
cena: 499 000 zł / tel: 531 790 130



Centrum Nieruchomości
Sienkiewicza 44
15-004 Białystok
85 30 70 975
www.centrumdom.info



4 pokoje, 72m², Dobrzyńówka
cena: 309 000 zł / tel: 531 790 130

N NIERUCHOMOŚCI

MIESZKANIA SPRZEDAŻ

1 POKOJOWE

BIAŁYSTOK, 25, 17m², ul. Jurowiecka, os. Centrum, -Apartamenty Jurowiecka-Kawalerka 25 mkw- Polecamy Państwu mieszkanie w stanie deweloperskim o powierzchni 25 mkw położone na kameralnym nowoczesnym osiedlu przy ul. Jurowieckiej. Mieszkanie znajduje się na 4 piętrze, z wyjściem na duży balkon **349.000zł** 853-070-975 Centrum

2 POKOJOWE

BIAŁYSTOK, 32m², os. Piaski, M2 #Balkon #winda # jasne # doskonała lokalizacja *** 2 POKOJE W BLISKIM SĄSIĘDZTWIE CENTRUM W KORZYSTNEJ CENIE*** Polecamy Państwu 2 pokojowe mieszkanie które posiada balkon o powierzchni 32mkw położone w lubianej dzielnicy. Mieszkanie jasne i słoneczne z przestronnym widokiem z okien **299.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 37, 09m², os. Piaski, 2 pokojowe mieszkanie nieopodal Politechniki Na sprzedaż nowoczesne, 2-pokojowe mieszkanie zlokalizowane w centrum Białegostoku, w odległości zaledwie kilku minut spacerem od Politechniki Białostockiej. Mieszkanie znajduje się w nowoczesnym bloku z 2024 roku **569.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 37, 50m², os. Piaski, Po remoncie Niezależne dwa pokoje na parterze przy ul. Wesolej, tel 531 790 134 **390.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 48, 63m², os. Centrum, MIESZKANIE PO GENERALNYM REMONCIE W CENTRUM **Na sprzedaż - Przestronne 2-pokojowe mieszkanie po generalnym remoncie w Centrum Białegostoku** Z przyjemnością przedstawiamy Państwu wyjątkowe mieszkanie, które znajduje się na drugim piętrze kameralnego budynku z cegły, w drugiej linii zabudowy **519.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 49, 27m², os. Centrum, LIPOWA, DWA POKOJE, II PIĘTRO, WYREMONTOWANE Polecamy Państwu nieruchomość znajdującą się w kamienicy w ścisłym centrum miasta. Do dyspozycji mieszkańców liczne kawiarnie i restauracje, sklepy i obiekty handlowe. Mieszkanie doskonale sprawdzi się jako lokata kapitału. **549.000zł** 531-790-134 Centrum

GRÓDEK, 47, 10m², cegła, Mieszkanie z garażem po remoncie Gródek Centrum Nieruchomości z przyjemnością prezentuje Państwu wyjątkowe mieszkanie zlokalizowane w Gródku przy ulicy Fabrycznej: Szczegóły oferty: Powierzchnia: 47, 10 m² **220.000zł** 853-070-975 Centrum

WASILKÓW, 42m², os. Wasilków, 2 pokojowe mieszkanie w nowszym bloku z 2008r. z ** Na sprzedaż przytulne, jasne i zadbane mieszkanie w spokojnej okolicy - nieopodal ul.Kruczej w Wasilkowie** Marzysz o cichym i komfortowym miejscu do życia, blisko natury, ale z łatwym dostępem do miasta? To mieszkanie jest właśnie dla Ciebie **399.000zł** 531-790-134 Centrum

3 POKOJOWE

BIAŁYSTOK, 48m², Kupię mieszkanie w Białymstoku na osiedlu Piasta lub okolicy od 32m² do 60m² parter do 2 piętra może być do remontu tel 503391530 Tylko poważne oferty. **6.000zł/mkw.** 503-391-530

BIAŁYSTOK, 52m², os. Centrum, 3 pokoje po generalnym remoncie w bloku z cegły. Mieszkanie o powierzchni 52m² usytuowane na osiedlu Młodych. Na powierzchnię mieszkania składają się 2 duże ustawne niezależne pokoje, salon z kuchnią oraz wc łazienka oraz korytarz. **529.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 56, 20m², os. Centrum, cegła, nieopodal Teatru Lalek. Mieszkanie znajduje się na dogodnym 2 piętrze niskiego bloku z windą z 2010 roku **699.000zł** 531-790-134 Centrum

BIAŁYSTOK, 66, 50m², ul. Wierzbowa, os. Antoniuk, cegła, Zadbane, wykończone 3 pokojowe mieszkanie o łącznej powierzchni 66, 5 mkw na osiedlu Antoniuk położone przy Wierzbowej 2. Nieruchomość mieści się na III piętrze w nowoczesnym apartamentowcu z windą. **829.000zł** 853-070-975 Centrum

BIAŁYSTOK, 67, 20m², os. Mickiewicza, cegła, *** GUSTOWNIE WYKOŃCZONE MATERIAŁAMI WYSOKIEJ JAKOŚCI*** Zapraszam do zapoznania się z ofertą sprzedaży pięknego mieszkania położonego na osiedlu Dojlidy. Nieruchomość położona jest na kameralnym osiedlu niskich bloków w otoczeniu terenów zielonych **790.000zł** 853-070-975 Centrum

BIELSK Podlaski, 48m², ul. Ogrodowa, os. Bielsk Podlaski, -3pok-1 Piętro- Ogrodowa- Duży Balkon- Polecamy Państwu 3 pokojowe mieszkanie zlokalizowane w Bielsku Podlaskim położone przy ul. Ogrodowej. Nieruchomość mieści się na I piętrze w niskim ocieplonym budynku. **259.000zł** 853-070-975 Centrum

BRAŃSK, 50m², os. Brańsk, Tanie mieszkanie do adaptacji w Brańsku Centrum Nieruchomości ma przyjemność zaprezentować ofertę sprzedaży mieszkania w Brańsku. Ta propozycja jest idealna dla osób poszukujących mieszkania do remontu, które można dostosować do własnych potrzeb i upodobań **220.000zł** 853-070-975 Centrum

4+ POKOJOWE

BIAŁYSTOK, 99, 75m², os. Nowe Miasto, cegła, 4 przestronne pokoje, 2 balkony, 1 piętro, cegła Mieszkanie na sprzedaż, znajdujące się przy ul. Wiejskiej w Białymstoku, to przestronne lokum o powierzchni 100 m², usytuowane na 1. piętrze. Wnętrze charakteryzuje się tradycyjnym standardem wykończenia **849.000zł** 853-070-975 Centrum

SUWAŁKI, 97m², ul. Teofila Noniewicza, Na sprzedaż nowoczesne, dwupoziomowe mieszkanie 97 m² w centrum Suwałk (ul. Noniewicza). Salon z aneksem, 3 sypialnie, 2 łazienki, garderoba, klimatyzacja, ogrzewanie podłogowe, duża piwnica (ok. 20 m²). Częściowo umeblowane, gotowe do zamieszkania. Blisko CH Plaza, szkół i usług. Cena 720 000 zł. Kontakt: 517 185 462, Estatee Nieruchomości. **720.000zł** 517-185-462

WASILKÓW, 61m², os. Wasilków, 4 pokojowe Mieszkanie, blok 2017r, miejsce post. Polecam Państwu na sprzedaż Mieszkanie o powierzchni 61 m² wraz z miejscem postojowym obligatoryjnie do nabycia w kwocie 40.000 i komórką w Apartamentowcu wybudowanym w 2017r. **620.000zł** 531-790-134 Centrum

DOMY SPRZEDAŻ

SPRZEDAŻ bezpośrednia. Dwa domy szeregowe przy ul. Klepackiej 19 i 19A, 143 m² + garaż, działki 286 i 300 m². Stan do wykończenia. Ogrzewanie podłogowe, kocioł Viessmann, okna antracyt, brama Wiśniowski, instalacja pod monitoring. Taras od południa, poddasze ocieplone. Media pełne, do centrum 12 min. Blisko szkoła, przedszkole, Biedronka. Kontakt - właściciel.



BIAŁYSTOK, 82m², ul. Jesienna, os. Wygoda, działka 460m², Jesienna-Dom-Działka 460 mkw- Polecamy Państwu dom zlokalizowany przy ul. Jesiennej w Białymstoku, w bli-

skiej odległości od centrum miasta. Nieruchomość jest doskonale skomunikowana, co zapewnia wygodny dostęp do najważniejszych punktów w mieście, takich jak szkoły, sklepy **569.000zł** 853-070-975 Centrum

BIAŁYSTOK, 136m², os. Bagnówka, Szeregówki, segmenty Białystok bez PCC! Centrum Nieruchomości prezentuje: segmenty w Białymstoku na sprzedaż! Bez podatku PCC! Zapraszamy do zapoznania się z ofertą nowoczesnych i komfortowych segmentów na Osiedlu Bagnówka w Białymstoku. **859.000zł** 853-070-975 Centrum

BIAŁYSTOK, 143m², ul. Klepacka, os. Starosielce, działka 300m², **795.000zł** 507-970-802

CZYŻE, 4.510m², działka 4510m², ładna działka, siedlisko Czyże Na sprzedaż oferujemy Państwu ładną działkę o powierzchni 4510 m² zlokalizowaną w spokojnej miejscowości Czyże w powiecie Hajnowskim. Działka zagospodarowana jest niewielkim domem który

przeznaczony jest raczej do rozbiórki ze względu na słaby stan **90.000zł** 853-070-975 Centrum

MICHAŁOWO, 56m², os. Michałowo, działka 78800m², -Dom w Michałowie-Działka 7.8ha- Polecamy Państwu dom zlokalizowany w miejscowości Michałowo-Kolonia. Na działce o powierzchni 7,88 ha znajduje się dom o konstrukcji drewnianej o pow. użytkowej 58, 5 mkw. **549.000zł** 853-070-975 Centrum

MOŃKI, 10.000m², ul. Wojska Polskiego 48/50, działka 10000m², Kupie siedlisko z zabudowaniami najchętniej w powiecie monieckim. Nieruchomość z domem murywanym do remontu ale zamieszkania od zaraz. Adam.608524786 **150.000zł** 608-524-786

POROSŁNA, 146m², PRZESTRONNA 6POKOJOWA SZEREGÓWKA NA GRANICY MIASTA *** PRZESTRONNA SZEREGÓWKA WYKOŃCZONA Z MATERIAŁÓW WYSOKIEJ JAKOŚCI *** Polecamy Państwu nowoczesny dom wykończony w



TU JEST MIEJSCE NA TWOJĄ REKLAMĘ

Beata: tel. **515 265 083**

Edyta: tel. **508 353 278**

mieszkania | domy | działki | lokale
NIERUCHOMOŚCI
podlaskie

Bezpłatne ogłoszenia lokalne

Nie używasz?
Sprzedaj!

 kramik.pl

SEKRET HARMONII W DOMOWYM KALEJDOSKOPIE STYLÓW

Sztuka mieszania



Eklektyzm to jedno z najbardziej fascynujących podejść w aranżacji wnętrz. Jest to sztuka łączenia pozornie niepasujących do siebie elementów, z efektem stworzenia harmonijnej i unikalnej całości. Eklektyzm w aranżacji wnętrz to fascynująca podróż przez historię, kulturę i osobiste upodobania, która pozwala na tworzenie przestrzeni jednocześnie współczesnych i nasyconych historią. To podejście odzwierciedla dynamiczny charakter współczesnego życia, gdzie tradycja spotyka się z innowacją, a lokalne piękno łączy się z globalnymi trendami. Rozwinięcie eklektyzmu w aranżacji wnętrz odsłania jego głębię i potencjał do stworzenia niepowtarzalnych, spersonalizowanych przestrzeni.

PODSTAWY EKLEKTYZMU

Z natury ten nurt w aranżacji wnętrz opiera się na eksplorowaniu i eksperymentowaniu. Pozwala to na ciągłe odkrywanie nowych możliwości dekoracyjnych i wyrażenie swojego stylu bez względu na to, jak dynamicznie by się zmieniał. Mieszanie elementów z różnych epok i stylów, od antycznego po współczesny minimalizm, stwarza unikalne kombinacje, które mogą opowiadać historie i odzwierciedlać pasje ich właścicieli. Dzięki eklektyzmowi, wnętrze może stać się przestrzenią, która rozwija się razem z nami, adaptując do zmieniających się gustów i potrzeb.

Kluczowym wyzwaniem w eklektycznej aranżacji wnętrz jest utrzymanie równowagi i spójności (jeśli na tym Ci zależy). By tego dokonać, warto skupić się na kilku elementach, łączących różnorodne epoki i style. Może to być spójna paleta kolorystyczna, przeplatająca się przez całe wnętrza, łącząc różne elementy w harmonijną całość. Innym sposobem może być powtarzający się

motyw dekoracyjny lub materiał, który staje się spoiwem między na pozór całkowicie odmiennymi stylami.

BALANS I KONTRAST

Jeżeli chcemy osiągnąć spójną i przytulną przestrzeń, ważne jest odnalezienie balansu pomiędzy kontrastującymi ze sobą dodatkami czy meblami. Istotną kwestią jest nie przeważanie jakiejś konkretnej epoki bądź stylu nad innymi, lecz by każdy miał swoje miejsce i był częścią większej całości.

Zastosowanie kontrastu może okazać się przydatnym narzędziem - starannie dobrane przeciwstawne elementy mogą nie tylko wzajemnie się podkreślać, ale także nadać pomieszczeniom dynamiki i głębi.

Eklektyzm przykuwa dużą uwagę na osobiste pamiątki i wyrażanie swojej osobowości. Centralnymi punktami aranżacji mogą stać się zdjęcia, przedmioty stanowiące o przeżytych podróżach, osiągnięciach życiowych czy hobby. Dzięki tym elementom nasza przestrzeń ożyje i nabierze dodatkowej przytulności, poza dodaniem osobistej historii do naszego mieszkania czy domu.

ZASADA TRZECH

Zasada trzech to często wykorzystywana w aranżacji wnętrz reguła, która ma na celu stworzenie spójnych i atrakcyjnych wizualnie pomieszczeń. Grupowanie obiektów w zestawy po trzy jest uznawane przez większość osób za najbardziej cieszącą oko kompozycję. Zasada trzech może stanowić solidną bazę dla pomieszczeń w stylu eklektycznym, które czerpią z różnych stylów i epok, pomagając w ich harmonijnym połączeniu.

Dlaczego trzy? Ta cyfra uznawana jest w wielu kulturach za magiczną i pełną pozytywnej energii. W kontekście projektowania wnętrz potrójne elementy są bardziej dynamiczne

i interesujące wizualnie niż pojedyncze obiekty czy pary. Ta nieskomplikowana metoda pozwala nadać pomieszczeniom rytmu, jednocześnie zachęcając oko do poruszania się po przestrzeni.

Eklektyczne wnętrza ze swoją mieszanką stylów, tekstur i okresów, mogą sprawiać wrażenie chaotycznych. Reguła trzech pomaga uporządkować tę różnorodność, spajając całą aranżację w logiczną całość. Stworzenie zbiorowisk dekoracji (na przykład wazonów czy książek) zgodnie z tą zasadą, pomoże w stworzeniu zorganizowanych i atrakcyjnych punktów zainteresowania. Dobranie ozdób o różnych wysokościach lub fakturach zapewni dodatkową głębię i jeszcze bardziej przyciągnie zainteresowanie wzroku. Regułę trzech można nawet zastosować w kontekście kolorów czy tekstur, wybijając w ten sposób w pomieszczeniu motyw przewodni, którym można by nadać tytuł naszego wnętrza.

KREATYWNÓŚĆ BEZ GRANIC

Bez dwóch zdań eklektyzm ograniczany jest jedynie przez naszą wyobraźnię i kreatywność, co sprawia że sztuka mieszania wyklucza nudę i podporządkowanie konkretnej dziedzinie aranżacji wnętrz. Stosując się do powyższych rad stworzymy nie tylko unikalną i cieszącą oko przestrzeń, ale też unikniemy nadmiernego chaosu i wrażenia niezorganizowania.

Ta jedyna w swoim rodzaju metoda pozwala nam na nieograniczone możliwości organizacji naszej przestrzeni oraz nieskończone ścieżki wyrażania swojej wyjątkowej osobowości. Po co zamykać się w szczelne ramy konkretnego stylu, kiedy stoją przed nami otworem niezliczone drzwi w drodze do świata przedmiotów, które bez względu na pochodzenie, mają dla nas wartość nie tylko estetyczną, ale przede wszystkim odczuwamy z nimi wyjątkową więź.



mieszkania | domy | działki | lokale

NIERUCHOMOŚCI podlaskie

Zamieść swoje ogłoszenie!

tel. 508 353 278

tel. 500 123 174



DARMOWY PORTAL OGŁOSZENIOWY
Miejsce najlepszych okazji!



www.kramik.pl



Wesołych Świąt!

Pełnych ciepła, spokoju i radości
Świąt Bożego Narodzenia
oraz pomyślności i sukcesów
w Nowym 2026 Roku

ZYCZY ZESPÓŁ

 **Way Better**
Web Dev. & Digital Marketing



CZY WARTO ZAMIENIĆ MIESZKANIE NA DOM?

Ryzyko czy spełnianie marzeń?

Coraz więcej osób mieszkających w miastach zaczyna zastanawiać się, czy życie w bloku rzeczywiście nadal spełnia ich potrzeby. Jeszcze do niedawna własne mieszkanie w Białymstoku czy Suwałkach było celem samym w sobie. Dziś dla wielu to jedynie etap przejściowy, a prawdziwym marzeniem staje się dom – z ogrodem, przestrzenią i odrobiną ciszy, której nie da się kupić na czwartym piętrze w centrum. Zamiana mieszkania na dom, zwłaszcza na terenach wiejskich i podmiejskich Podlasia, staje się realnym trendem. Warto jednak zadać sobie pytanie: czy rzeczywiście się to opłaca i z jakimi wyzwaniami wiąże się taka decyzja?

WIĘCEJ, NIŻ WŁASNY OGRÓD

Pandemia COVID-19, dynamiczny rozwój pracy zdalnej i rosnąca popularność idei slow life sprawiły, że wiele osób przewartościowało swoje potrzeby mieszkaniowe. Przestrzeń, prywatność i dostęp do natury zyskały na znaczeniu, zwłaszcza wśród rodzin z dziećmi i osób aktywnych zawodowo, które nie są już przywiązane do biurowego rytmu. W kontekście Podlasia, gdzie dostępność terenów zielonych jest wyjątkowo duża, a odległości między miastem a wsią stosunkowo niewielkie, ten trend przybrał szczególnie widoczny charakter. Gminy takie jak Choroszcz, Juchnowiec Kościelny, Turośń Kościelna czy Supraśl od kilku lat przyciągają osoby szukające alternatywy dla miejskiego zgiełku.

Zamiana mieszkania na dom to jednak coś więcej niż tylko zmiana adresu. To przejście z jednego stylu życia do zu-

pełnie innego, gdzie za komfort i przestrzeń płaci się większą odpowiedzialnością, wyższymi kosztami eksploatacyjnymi oraz koniecznością organizacji codzienności w inny sposób.

ILE NAPRAWDĘ KOSZTUJE WYPROWADZKA ZA MIASTO?

Porównanie kosztów mieszkania i domu nie jest proste, ponieważ zależy od wielu zmiennych: lokalizacji, standardu wykończenia, powierzchni użytkowej i roku budowy. Przyjmując jednak uproszczone założenie, można przyjąć, że wartość 60-metrowego mieszkania w dobrym standardzie w Białymstoku to obecnie około 600-700 tysięcy złotych. Za taką kwotę można już nabyć działkę w jednej z podmiejskich gmin oraz wybudować niewielki dom o powierzchni 100-120 m² w podstawowym standardzie.

Problem pojawia się w momencie, gdy analiza ekonomiczna nie uwzględnia dodatkowych kosztów, takich jak projekt, pozwolenia, media, ogrodzenie czy zagospodarowanie działki. Dodatkowo, dom wymaga regularnych nakładów na utrzymanie: ogrzewanie, serwis instalacji, koszenie trawy czy odśnieżanie. W praktyce, osoby decydujące się na zamianę mieszkania na dom muszą być przygotowane na to, że realne wydatki będą wyższe niż początkowe szacunki.

Z drugiej strony, wiele osób dostrzega też oszczędności długofalowe. Niskie opłaty eksploatacyjne, możliwość korzystania z odnawialnych źródeł energii, brak czynszu administracyjnego czy szansa na częściową samowystarczalność to argumenty, które z czasem zaczynają przynosić wymierne korzyści.

KREDYT HIPOTECZNY W NOWEJ ROLI

Paradoksalnie, w obecnym układzie cen i polityki kredytowej banków, budowa domu bywa bardziej osiągalna niż zakup dużego mieszkania w mieście. Kredyt hipoteczny na dom z rynku pierwotnego lub budowę systemem gospodarczym często daje większą elastyczność finansową niż zakup mieszkania od dewelopera. Banki przychylniej patrzą dziś na nieruchomości zlokalizowane w gminach podmiejskich niż jeszcze kilka lat temu, ponieważ wzrosło ich znaczenie rynkowe i płynność sprzedaży. Dodatkowo, jeśli ktoś sprzedaje dotychczasowe mieszkanie i przeznacza je jako wkład własny, może liczyć na lepsze warunki kredytu.

Warto jednak pamiętać, że uzyskanie kredytu na budowę domu to proces bardziej złożony niż zakup gotowego lokalu. Wymaga przedstawienia projektu budowlanego, kosztorysu, harmonogramu prac oraz pozwolenia na budowę. Bank uruchamia środki etapami, co oznacza konieczność precyzyjnego planowania inwestycji.

PRZEPROWADZKA TO NIE TYLKO TRANSPORT MEBLI

Decyzja o zamianie mieszkania na dom wiąże się nie tylko z kosztami, ale także z wyzwaniami organizacyjnymi. Sam proces sprzedaży mieszkania i znalezienia odpowiedniej działki lub gotowego domu to często miesiące poszukiwań, negocjacji, załatwiania formalności i oczekiwania na decyzje urzędowe. W przypadku budowy od podstaw dochodzą kwestie wyboru



wykonawcy, kontrolowania jakości prac, pogodzenia inwestycji z obowiązkami zawodowymi i rodzinnymi.

Nie bez znaczenia są również czynniki emocjonalne. Dla wielu osób przeprowadzka z miasta na wieś to także rozstanie z codziennym rytmem znanym przez lata. Trzeba się przygotować na nową rzeczywistość, która nie dla wszystkich będzie równie komfortowa. Niektórzy po latach życia poza miastem wracają do bloków, rozczarowani izolacją, koniecznością codziennego dojeżdżania i rosnącymi kosztami utrzymania domu.

DOM JAKO INWESTYCJA W BEZPIECZEŃSTWO I PRZYSZŁOŚĆ

Zamiana mieszkania na dom to nie tylko zmiana stylu życia, ale coraz częściej także inwestycja. Ceny gruntów wokół większych podlaskich miast systematycznie rosną. W wielu gminach buduje się nowe szkoły, przedszkola, drogi, rozwija się infrastruktura cyfrowa. Dla osób planujących przyszłość z myślą o emeryturze lub zabezpieczeniu dzieci, dom na obrzeżach miasta może stać się nie tylko miejscem zamieszkania, ale też bezpieczną lokatą kapitału.

Nie każda lokalizacja ma jednak ten sam potencjał. Warto zwracać uwagę nie tylko na ceny działek, ale również na plany zagospodarowania przestrzennego, dostępność usług publicznych, plany inwestycyjne gminy oraz popyt na rynku wtórnym. Dom w atrakcyjnej lokalizacji pod miastem, dobrze skomunikowany, w sąsiedztwie lasu lub jeziora może w przyszłości zyskać na wartości znacznie więcej niż mieszkanie w starszym bloku.

WYBÓR, KTÓRY ZMIENIA CODZIENNOŚĆ

Zamiana mieszkania na dom to jedna z tych decyzji, które zmieniają nie tylko adres, ale całe życie. Dlatego nie powinna być podejmowana pochopnie, pod wpływem mody czy chwilowego zmęczenia miejskim życiem. To wybór, który warto poprzedzić dokładną analizą finansową, organizacyjną i osobistą. Dla wielu mieszkańców Podlasia może się okazać najlepszym krokiem, prowadzącym do większej niezależności, komfortu i spokoju. Dla innych będzie to jedynie sygnał, że warto coś zmienić – ale niekoniecznie aż tak drastycznie.





Bezpłatne ogłoszenia lokalne

zabudowie szeregowej tuż na granicy z miastem. Miejsce łączy z sobą bliskość niezabudowanej i cichej zielonej okolicy **725.000zł** 531-790-134 Centrum

RYBAKI, 129m², działka 658m², -Domek Letniskowy nad Narwią- -Puszczą Ładzka Polecamy Państwu nieruchomość zabudowaną domem letniskowym w Rybakach w gm.Narew. Miejscowość położona nad brzegiem rzeki Narew w otoczeniu terenów leśnych. Na działce o powierzchni 658 mkw znajduje się dwukondygnacyjny dom **399.000zł** 853-070-975 Centrum

SOKÓŁKA, 164, 14m², os. Sokółka, działka 777m², Dom w Sokółce w stan surowy Na sprzedaż polecamy Państwu dom w stanie surowym znajdujący się w Sokółce, na ulicy Tęczowej. Jest to ostatni dom w linii zabudowy, co skutkuje tym, że obok nie ma sąsiadów i jest piękny widok. Dom ma powierzchnię 164, 14 m² (35 m² garaż) **420.000zł** 853-070-975 Centrum

SOWLANY, 121, 24m², działka 1004m², *** PIĘKNY I NOWOCZESNY DOM WŚRÓD ZIELENI*** Polecamy Państwu designerski dom dwukondygnacyjny położony tuż przy granicy z miastem. Nieruchomość zlokalizowana wśród niskiej zabudowy jednorodzinnej i terenów zielonych **1.280.000zł** 531-790-134 Centrum

ZWIERKI, 120m², os. podlaskie, działka 500m², Budynek parterowy w zabudowie bliźniaczej o

powierzchni 120 m² i działka o powierzchni 500m². Ściany wykonane z pustaka 24cm Ocieplony styropianem o grubości 20 cm. Dach pokryty panel na rąbek kolor grafitowy 2 pokoje po 12 m² 1 pokój 13m² łazienka-garderoba - 7m² salon z kuchnią - 56 m² pomieszczenie gospodarcze - 7m² łazienka - 7m² ogrzewanie przewidziane pompa ciepła Więcej informacji udzielam telefonicznie. Agencje wykluczone. **415.000zł/mkw.** 505-894-110

Grunty i działki

MICHAŁOWO, os. Michałowo, działka 124900m², -Gospodarstwo w Michałowie- Polecamy Państwu gospodarstwo rolne zlokalizowane w miejscowości Michałowo. W skład gospodarstwa 12, 49 ha wchodzi 4 działki w gm. Michałowo. - działka rolna zabudowana o powierzchni 7, 88 ha w skład której wchodzi: dom o konstrukcji drewnianej **829.000zł** 853-070-975 Centrum

POTOKA, działka 4100m², -Potka-4100 mkw- Woda-Prąd- Gm. Michałowo- Polecamy Państwu działkę o powierzchni 4100 mkw położoną w miejscowości Potoka gm. Michałowo. Nieruchomość zlokalizowana w urokliwej, cichej miejscowości. Dojazd do działki drogą gruntową -100 metrów. Dostępne media: prąd oraz woda. **139.000zł** 853-070-975 Centrum

RAFAŁÓWKA, działka 2825m², dwie działki o łącznej powierzchni 2825 mkw w gm. Zabłudów. Nie-

ruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi., tel 531 790 133 **399.000zł** 853-070-975 Centrum

BUDOWLANE

HALICKIE, działka 885m², (nr ewid. 526/11). Działka płaska w kształcie prostokąta. Dojazd do działki drogą gruntową (340 metrów). Dostępne media: prąd oraz woda w bliskiej odległości, tel 531 790 133 **120.000zł** 853-070-975 Centrum

ROLNE

JAŚWIŁY, działka 66200m², Ziemia orna **465.000zł** 510-786-212

LEWKI, działka 5600m², Do sprzedaży łąka 0.56 ha, czwartej klasy, ładnie położona nad rzeką Lubka w miejscowości Lewki, gmina Bielsk Podlaski. Cena 25000 złotych. **23.000zł** 857-392-038

SIEDLISKOWE

AUGUSTÓW, działka 25000m², Sprzedam Ziemia razem z Budynkami siedlisko 2, 5 hektara, wszystko murowane duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, Cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Żubrynek9 16-420gm. Raczk woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w okolicy Suwałk, sprzedaję prywatnie.tel.513-471-691, zapraszam. **549.000zł** 513-471-691

BAKAŁARZEWO, działka 25000m², Sprzedam Ziemia razem z Budynkami siedlisko 2, 5 hektara, wszystko murowane duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, Cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Żubrynek9 16-420gm. Raczk woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w okolicy Suwałk, sprzedaję prywatnie.tel.513-471-691, zapraszam. **549.000zł** 513-471-691



GDAŃSK, działka 25000m², Sprzedam Ziemia razem z Budynkami siedlisko 2, 5 hektara, wszystko murowane duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, Cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Żubrynek9 16-420gm. Raczk woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w okolicy Suwałk, sprzedaję prywatnie.tel.513-471-691, zapraszam. **549.000zł** 513-471-691

GRAJEWO, działka 25000m², Sprzedam Ziemia razem z Budynkami siedlisko 2, 5 hektara, wszystko murowane duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, Cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Żubrynek9 16-420gm. Raczk woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w okolicy Suwałk, sprzedaję prywatnie.tel.513-471-691, zapraszam. **549.000zł** 513-471-691

OLECKO, działka 25000m², Siedlisko Sprzedam naWsi tylko wszystko razem w całości Ziemia razem z Budynkami 2, 5 hektara, budynki wszystkie murowane, duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Żubrynek16-420gm.Raczk woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w Lesie w okolicy Suwałk, Sprze-



Digital Experiences, Made Better. Way Better.

Nie wymyśliliśmy stron internetowych i marketingu na nowo. Po prostu robimy je lepiej niż inni. Dużo lepiej.



Dołącz do grona naszych zadowolonych klientów:

+ 48 574 796 000

Ceny mieszkań

Przelom roku jest zwykle momentem, w którym wielu mieszkańców zaczyna zastanawiać się nad przyszłością. Po świętach spędzonych w rodzinnym gronie i sylwestrowym szaleństwie z bliskimi, wracamy do tematów, które zwykle schodzą na dalszy plan – jak kwestia własnego mieszkania, przeprowadzki czy na ogół – inwestycji. Choć lokalny rynek nie żyje tym samym rytmem, co Warszawa czy Kraków, warto poświęcić mu nieco uwagi. Zwłaszcza zważając na to, że stabilizacja, którą obserwujemy od kilku miesięcy, może być tylko chwilowym odpoczynkiem przed kolejnym wzrostem cen, który przyniesie rok 2026.

RYNEK ZŁAPAŁ ODDECH

– PRZYNAJMNIEJ NA PIERWSZY RZUT OKA

W ostatnich miesiącach ceny mieszkań w Podlaskiem utrzymują się na dość stabilnym poziomie. Nie było gwałtownych skoków, ale też nie można mówić o masowych spadkach. W Białymstoku, gdzie koncentruje się największy ruch deweloperski, metraż od dłuższego czasu oscyluje w podobnych granicach. Mieszkańcy mogli przez moment odczuć, że sytuacja wróciła do względnej równowagi – po długim okresie niepewności związanej z wahaniami stóp procentowych, rosnącymi kosztami budowy i zmianami na rynku kredytowym.

Jednak ta pozorna równowaga nie oznacza, że rynek wszedł w trwałą fazę stabilności. Może być wręcz odwrotnie – to moment przejściowy, który poprzedza kolejną fazę zmian. Wystarczy zwrócić uwagę na to, jak zachowują się kupujący, sprzedający i deweloperzy – wszyscy obserwują sytuację z pewnym napięciem.

INWESTYCJI PRZYBYWA,

A RYNEK PIERWOTNY ROŚNIE W SIŁĘ

Choć ogólnopolski rynek budowlany w ostatnich latach nie miał łatwo, Białystok należy do miast, które konsekwentnie rozwijają swoje zasoby mieszkaniowe. Nowe inwestycje pojawiają się nie tylko na Dziesięcinach, Wygodzie, Piaskach czy Leśnej Dolinie, ale także coraz popularniejszych obrzeżach miasta – na przykład w rejonie Dojlid lub zielonych terenów w kierunku Kleosina.

Co ciekawe, coraz wyraźniej widać różnicę w preferencjach kupujących. Osoby szukające pierwszego mieszkania chętniej wybierają niewielkie metraże w nowoczesnych blokach, które łatwo i stosunkowo niskim kosztem mogą urządzić od zera według własnych potrzeb. Rodziny z kolei coraz częściej spoglądają w stronę domów szeregowych i zabudowy jednorodzinnej, które w porównaniu z innymi regionami kraju wciąż pozostają przystępne cenowo.

Warto zauważyć, że budowa nowych mieszkań odbywa się dziś według innych standardów niż jeszcze dekadę temu. Deweloperzy kładą zdecydowanie większy nacisk na energooszczędność, zachęcające przestrzenie wspólne, dostęp do zieleni i jakość używanych



materiałów. To nie tylko odpowiedź na wymagania kupujących – indykatorami są głównie zmieniające się przepisy oraz rosnąca świadomość ekologiczna mieszkańców regionu.

RYNEK WΤÓRNY WYMAGA CORAZ WIĘKSZEJ CIERPLIWOŚCI

Choć rynek pierwotny radzi sobie dobrze, sytuacja na rynku wtórnym w Podlaskiem wygląda nieco inaczej. Wiele mieszkań sprzedaje się wolniej niż jeszcze kilka lat temu. Przyczyn jest kilka: po pierwsze, kupujący są ostrożniejsi i dokładniej analizują każdy metr kwadratowy. Po drugie, stan techniczny części starszych bloków nie zawsze idzie w parze z oczekiwaniami dotyczącymi komfortu i kosztów eksploatacji. Po trzecie, oferta jest naprawdę szeroka – a im większy wybór, tym mniej presji na szybkie decyzje.

Jednak to właśnie rynek wtórny może w najbliższych latach poczuć największą zmianę. Wzrost kosztów utrzymania starszych budynków, rosnące ceny remontów oraz potrzeba dostosowania obiektów do nowych wymogów energetycznych sprawia, że część mieszkań będzie musiała konkurować nie ceną, a jakością. Właściciele, którzy zainwestują w modernizację, prawdopodobnie zyskają przewagę.

PODLASIE PRZYCIĄGA MŁODYCH

– A TO OZNACZA WZROST CEN

Co ciekawe, Podlasie stało się atrakcyjne dla młodych osób z innych części kraju. Coraz częściej do Białegostoku,

– STABILNA KOŃCÓWKA ROKU MOŻE BYĆ CISZĄ PRZED BURZĄ

znowu wzrosną?



■ Zmiany demograficzne i migracyjne

Podlasie przestaje być regionem, z którego się „wyjeżdża”. Coraz więcej osób przyjeżdża tu na stałe lub wraca po latach spędzonych w innych częściach Polski.

■ Rozwój infrastruktury

Każda nowa inwestycja drogowa, edukacyjna, usługowa czy rekreacyjna podnosi atrakcyjność regionu – a z nią wartość mieszkań.

CZY 2026 TO DOBRY CZAS NA ZAKUP?

Jeśli ktoś planuje zakup mieszkania, początek roku może być wyjątkowo korzystnym momentem. Ceny są stabilne, wybór duży, a sprzedający otwarci na rozmowę. Oczywiście, zawsze warto dokładnie analizować dostępne oferty i nie podejmować decyzji zbyt pochopnie. Ale to jeden z tych okresów, gdy rynek działa bardziej na korzyść kupującego niż sprzedającego.

Z drugiej strony, osoby, które czekają na spadki, mogą się rozczarować. Wszystkie najważniejsze sygnały sugerują raczej stopniowe odbicie niż długotrwały zjazd cen. W Podlaskiem, gdzie wyjściowy poziom cen jest niższy niż w większych miastach, nie ma dużej przestrzeni na spektakularne przeceny.

INWESTOWANIE W PODLASIE

– SZANSA, KTÓRA ROZKWIŁA POWOLI

Choć region Podlasia nie kojarzy się z dużymi inwestycjami mieszkaniowymi na skalę ogólnopolską, ma ogromny potencjał. Białystok to miasto akademickie, rozwijające się gospodarczo, z solidnym sektorem usług medycznych, dynamicznym rynkiem IT i coraz lepszą infrastrukturą. W takich warunkach inwestycje w mieszkania pod wynajem mogą okazać się bardzo opłacalne – szczególnie w dłuższej perspektywie.

Z kolei mniejsze miejscowości, takie jak Łapy, Sokółka czy Bielsk Podlaski, mogą przyciągać tych, którzy marzą o spokojniejszym życiu i własnym domu w rozsądnej cenie. Takie trendy potrafią zmienić lokalne rynki szybciej, niż mogłoby się wydawać.

WOJEWÓDZTWO, KTÓRE STOI NA ROZDROŻU

Rynek mieszkań w Podlaskiem jest dziś spokojny, przewidywalny i przyjazny dla kupujących. Ale to spokój pozorny – pod powierzchnią powoli zachodzą procesy, które w najbliższych latach mogą mocno przekształcić lokalny krajobraz nieruchomości.

Rosnący napływ nowych mieszkańców, rozwój infrastruktury, zmiana trendów mieszkaniowych oraz rosnące koszty budowy mogą sprawić, że stabilizacja cen okaże się tylko krótkim rozdziałem w historii.

Dlatego właśnie teraz warto zatrzymać się na chwilę, rozejrzeć po ofertach i odpowiedzieć sobie na pytanie: czy to nie jest najlepszy moment, aby podjąć decyzję? Podlasie dojrzeje – i być może właśnie zaczyna się okres, w którym warto zatrzymać się w nim na dłużej.

jak i mniejszych miast w regionie przeprowadzają się osoby z Warszawy, Gdańska czy Poznania. Powody są dwa: możliwość pracy zdalnej oraz spokojniejsze tempo życia. Dla wielu ludzi Podlasie jest dziś miejscem, gdzie wciąż można znaleźć spokój, a jednocześnie korzystać z udogodnień miejskiego życia.

To zjawisko ma niestety również drugą stronę – większa ilość młodych specjalistów oraz rodzin oznacza, że w przyszłości popyt na mieszkania może wyraźnie się zwiększyć. A jeśli do tego dojdzie, stabilne ceny mogą zacząć rosnąć – zwłaszcza w najatrakcyjniejszych lokalizacjach

JAKIE CZYNNIKI MOGĄ POPCHNĄĆ CENY NIERUCHOMOŚCI W GÓRĘ?

Choć dziś sytuacja wydaje się spokojna, kilka elementów może sprawić, że za rok czy dwa będziemy obserwować zupełnie inne tendencje.

■ Poprawa dostępności kredytów

Jeśli banki poluzują politykę kredytową, a oprocentowanie utrzyma się na względnie stabilnym poziomie, więcej osób zdecyduje się na zakup, co może znowu wywindować ceny.

■ Rosnące koszty budowy

Materiały, robocizna i technologie – wszystko to drożeje. A skoro rosną wydatki deweloperów, prędzej czy później odbije się to na cenach mieszkań.



INWESTYCJE W WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY

Łatwy zarobek czy duże ryzyko?

Wynajem krótkoterminowy, zwłaszcza w miejscowościach turystycznych, może być lukratywną inwestycją, jednak jak każda forma lokowania kapitału, wiąże się zarówno z szansami na zysk, jak i ryzykiem. Aby wynajem tego typu był opłacalny, konieczne jest odpowiednie podejście do zarządzania nieruchomością, zrozumienie kosztów, a także zabezpieczenie się przed ewentualnymi problemami, które mogą pojawić się po drodze. W tym artykule przeanalizujemy najważniejsze aspekty, które mogą pomóc w osiągnięciu sukcesu w wynajmie krótkoterminowym, z naciskiem na koszty, zabezpieczenia prawne oraz zasady współpracy z najemcami.

KOSZTY ZWIĄZANE Z WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWYM

Decydując się na wynajem krótkoterminowy, należy wziąć pod uwagę szereg stałych i zmiennych kosztów, które będą towarzyszyć tej działalności. Kluczowym elementem planu finansowego jest zrozumienie tych kosztów i przygotowanie się na nie już na etapie planowania inwestycji.

1. Regularne sprzątanie

Każda nieruchomość, która jest wynajmowana na krótki okres, musi być utrzymywana w idealnym stanie. Wynika to z faktu, że każdy kolejny najemca oczekuje czystości i porządku na poziomie hotelowym. To oznacza konieczność regularnego sprzątania, często po każdym wyjeździe gości. Istnieją dwa rozwiązania w tej kwestii:

- Samodzielne sprzątanie, które może znacząco obniżyć koszty, ale wiąże się z dużym zaangażowaniem czasowym.
- Zlecenie usług firmie sprzątającej, co zwykle kosztuje od 100 do 200 zł za jedno sprzątanie, w zależności od lokalizacji i wielkości mieszkania. Przy pełnym ob-



łożeniu w miesiącu, koszt takiej usługi może wynosić nawet kilka tysięcy złotych.

2. Naprawy i utrzymanie

Wynajem krótkoterminowy oznacza częstą rotację lokatorów, co zwiększa ryzyko drobnych uszkodzeń wyposażenia, mebli czy sprzętu AGD. Nawet przy założeniu, że goście będą dbali o wynajmowane mieszkanie, to codzienna eksploatacja prowadzi do zużycia. Dlatego warto uwzględnić koszty napraw w budżecie rocznym. Mogą one wynosić od kilkuset do kilku tysięcy złotych rocznie, w zależności od stanu nieruchomości i częstotliwości wynajmu.

3. Opłaty administracyjne i media

Mieszkania wynajmowane krótkoterminowo zwykle wymagają większego zużycia mediów niż te wynajmowane długoterminowo. Regularne pranie pościeli, ręczników, wyższe zużycie wody i prądu – to wszystko zwiększa rachunki. Często właściciele decydują się na wliczenie tych kosztów w cenę wynajmu, jednak ważne jest monitorowanie zużycia mediów i unikanie nadmiernego obciążenia najemców kosztami dodatkowych opłat.

ZABEZPIECZENIA PRAWNE – UMOWA NAJMU

Kluczowym elementem, który powinien towarzyszyć wynajmowi krótkoterminowemu, jest odpowiednie zabezpieczenie prawne. Nawet jeśli wynajem odbywa się na krótkie okresy, warto pomyśleć o odpowiedniej umowie, która ochroni właściciela przed ewentualnymi problemami. Podstawowym narzędziem jest kaucja zabezpieczająca, która powinna być pobierana od każdego najemcy. Jej wysokość zależy od wartości wyposażenia mieszkania, ale standardowo wynosi równowartość jednej lub dwóch nocy wynajmu. To zabezpieczenie finansowe, które pozwala na pokrycie ewentualnych kosztów związanych z naprawą drobnych zniszczeń.



Oprócz kaucji, warto również rozważyć ubezpieczenie nieruchomości, które pokryje nieprzewidziane szkody. Polisa powinna obejmować zarówno standardowe ryzyka, jak i te związane z wynajmem krótkoterminowym, takie jak przypadkowe zniszczenia przez gości. Dobrym rozwiązaniem jest także wprowadzenie umowy najmu. Choć nie jest ona zawsze praktykowana w wynajmie krótkoterminowym, może być przydatna w przypadku dłuższych rezerwacji. Umowa powinna zawierać szczegółowe zasady korzystania z nieruchomości, odpowiedzialność za zniszczenia, a także warunki rozliczenia kaucji i zasady anulowania rezerwacji. Ważne, aby była ona jasna i przejrzysta, nie zniechęcała potencjalnych najemców, ale jednocześnie skutecznie zabezpieczała interesy właściciela.

PRZYCIĄGANIE I UTRZYMYWANIE NAJEMCÓW

Aby wynajem krótkoterminowy był opłacalny, ważne jest przyciągnięcie jak największej liczby najemców i zapewnienie sobie ich powrotów. Kluczową rolę odgrywa tu jakość prezentacji oferty. Profesjonalne zdjęcia i szczegółowy, zachęcający opis mieszkania mogą znacząco wpłynąć na zainteresowanie ofertą. Opis powinien nie tylko dokładnie przedstawiać stan techniczny i wyposażenie, ale także lokalizację oraz dostępne w okolicy atrakcje. Wielu gości ceni sobie bliskość komunikacji publicznej, sklepów czy restauracji, dlatego te informacje powinny być szczególnie przedstawione.

Poza atrakcyjną ofertą, ważne są także opinie wcześniejszych najemców. Dobre rekomendacje na platformach takich jak Airbnb czy Booking.com mogą znacząco zwiększyć liczbę rezerwacji. Aby zyskać pozytywne opinie, warto dbać o drobne detale, które zwiększają komfort gości, takie jak elastyczność przy meldowaniu, przechowywanie bagażu czy powitalne zestawy z kawą i herbatą. Te małe gesty mogą sprawić, że najemcy chętniej wrócą i polecą ofertę innym.



OGRODZENIA

metalowe
drewniane
betonowe

BALUSTRADY

tarasowe
schodowe
poręcze

BRAMY

skrzydłowe
przesuwne
garażowe

AUTOMATYKA

**KOJCE DLA PSÓW,
WIATY, ŁAWKI ITP.**

660-918-263

prometogrodzenia@o2.pl

**ELEKTRONARZĘDZIA
I LEKKE MASZYNY
BUDOWLANE**

Sprzedaż Serwis Wynajem

- Agregaty prądowe
- Urządzenia posadzkarskie
- Cykliniarki
- Narzędzia dla hydraulików i glazurników
- Sprzęt ogrodowy
- Mylki zimno i gorąco wodne
- Zagęszczarki
- i wiele innych

ul. gen. Andersa 18
15-124 Białystok
tel: (85)652-21-10

www.embwypozyczalnia.pl

**TYNKI I POSADZKI
AGREGATEM**



507-488-436
506-210-160

BLASZAKI-WZMOCNIONE

kojce dla psów
bramy garażowe

niskie ceny
krótkie terminy

DOWÓZ I MONTAŻ GRATIS!

(85) 7335211
509038426

Producent www.robstal.pl

dają Prywatnie, więcej informacji pod telefonem tel.513-471-691 **549.000zł** 513-471-691

SUWAŁKI, działka 25000m², Siedlisko Sprzedam naWsi tylko wszystko razem w całości Ziemia razem z Budynkami 2, 5 hektara, budynki wszystkie murowane, duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Zubrynek-9, 16-420gm. Raczki woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w Lesie w okolicy Suwałk, Sprzedaję Prywatnie, więcej informacji pod telefonem tel.513-471-691 **549.000zł** 513-471-691

WILANOWO, działka 25000m², Siedlisko Sprzedam naWsi wszystko razem w całości Ziemia razem z Budynkami 2, 5hektara, budynki wszystkie murowane, duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się w

Wsi Zubrynek9 16-420gm.Raczki woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w Lesie w okolicy Suwałk, Sprzedaję Prywatnie, więcej informacji pod telefonem tel.513-471-691 **549.000zł** 513-471-691

ZWIERKI, działka 25000m², Siedlisko Sprzedam naWsi tylko wszystko razem w całości Ziemia razem z Budynkami 2, 5 hektara, budynki wszystkie murowane, duży dom, stodoła, obora, garaż, prąd, woda z wodociągu, droga asfaltowa, bardzo dobra Lokalizacja, cena 549.000zł, Siedlisko znajduje się we Wsi Zubrynek-9, 16-420gm. Raczki woj.podlaskie, dodatkowo jest pół Hektara Lasu i pół Hektara łąk w Lesie w okolicy Suwałk, Sprzedaję Prywatnie, więcej informacji pod telefonem tel.513-471-691 **549.000zł** 513-471-691

Lokale użytkowe

SUWAŁKI, ul. Noniewicza, Na sprzedaż nowoczesny lokal usługowo-handlowy 274 m² w presti-

żowej lokalizacji – ul. Noniewicza, Suwałki. Parter, duże witryny, wejście od ulicy, parking. 3 sale sprzedażowe, zaplecze socjalne, kuchnia, łazienka, piwnica ok. 40 m². Rekuperacja, klimatyzacja, alarm, monitoring. Część wynajęta pod bankomat. Cena: 2 350 000 zł. Kontakt: Marcin Szczecina, 517 185 462, Estatee Nieruchomości. **1.990.000zł** 517-185-462

Posiadam do wynajęcia

BIAŁYSTOK, 45m², Do wynajęcia 2-pokojowe mieszkanie na Antoniuku po generalnym remoncie. Oddzielne pokoje, osobna kuchnia ze zmywarką, balkon, piwnica. Czyste, słoneczne, umeblowane, ciepłe. Spokojna, zielona okolica, świetna komunikacja (linie 5, 7, 9, 11, 18, 19, 25, 106). Bliższe sklepy, galerie, park. Dla osób niepalących, bez zwierząt. Tel. 6.6.90.4.57.0.2 **2.400zł** 669-045-702

BIAŁYSTOK, Oferuję bezpośrednio do wynajmu sympatyczne 2-pokojowe mieszkanie w nowym apartamentowcu na Antoniuku. Zaczysne i spokojne miejsce, zielona okolica, teren zamknięty. Budynek z windą, bardzo duży balkon, super widoki na miasto. Obok sklepy, usługi, galerie, bezpłatne miejsca parkingowe. Mieszkanie ciche, słoneczne, zadbane. Bardzo dobre dojazd do centrum i w innych kierunkach. Tylko spokojnym i niepalącym. Kontakt wyłącznie telefoniczny 669.045.702, zapraszam, wysłę zdjęcia **2.100zł** 669-045-702



Szukam pracy

ELEKTRYK-HYDRAULIK, montaż mebli. Wywóz mebli, RTV, AGD, złomu tel 503391530 **80zł/szt.** 503-391-530 Białystok



Bezpłatne ogłoszenia lokalne

**Nie używasz?
Sprzedaj!**



Kupię

WITAM kupię każda MZ ETZ 150, 250, 251 **2.000zł** 515-940-337 Sokółka



**MASZYNY I URZĄDZENIA
INNE MASZYNY**

MASZYNY rolnicze Kupię całe podlaskie. **1zł** 503-395-761 Białystok

OPRYSKIWACZ polski 300l 12m, płaski zbiornik **1.600zł** 726-292-365 Augustów

WIDĘY do obornika 1.5m, mocowanie euro **1.200zł** 726-292-365 Augustów

ŁADOWACZ cyklop polski, stan dobry **1.900zł** 726-292-365 Augustów

ŁADOWACZ cyklop polski, stan dobry **7.500zł** 726-292-365 Augustów

Usługi rolnicze

MASZYNY rolnicze kupię, całe województwo podlaskie. **1zł** 503-395-761 Białystok

Kupię

POZNANIAKA Kupię po 90r. **1zł** 503-395-761 Bielsk Podlaski



Meble

DUŻE, masywne biurko komputerowe w dobrym stanie. Wykonane z drewna, posiada wysuwane półki na klawiaturę oraz drukarkę. Idealne do pracy w domu lub biurze. Praktyczne i funkcjonalne roz-

mieszkania | domy | działki | lokale

**NIERUCHOMOŚCI
podlaskie**

Zamieść swoje ogłoszenie!

tel. 508 353 278
tel. 500 123 174



ASKO

EKOLOGICZNE BUDOWNICTWO

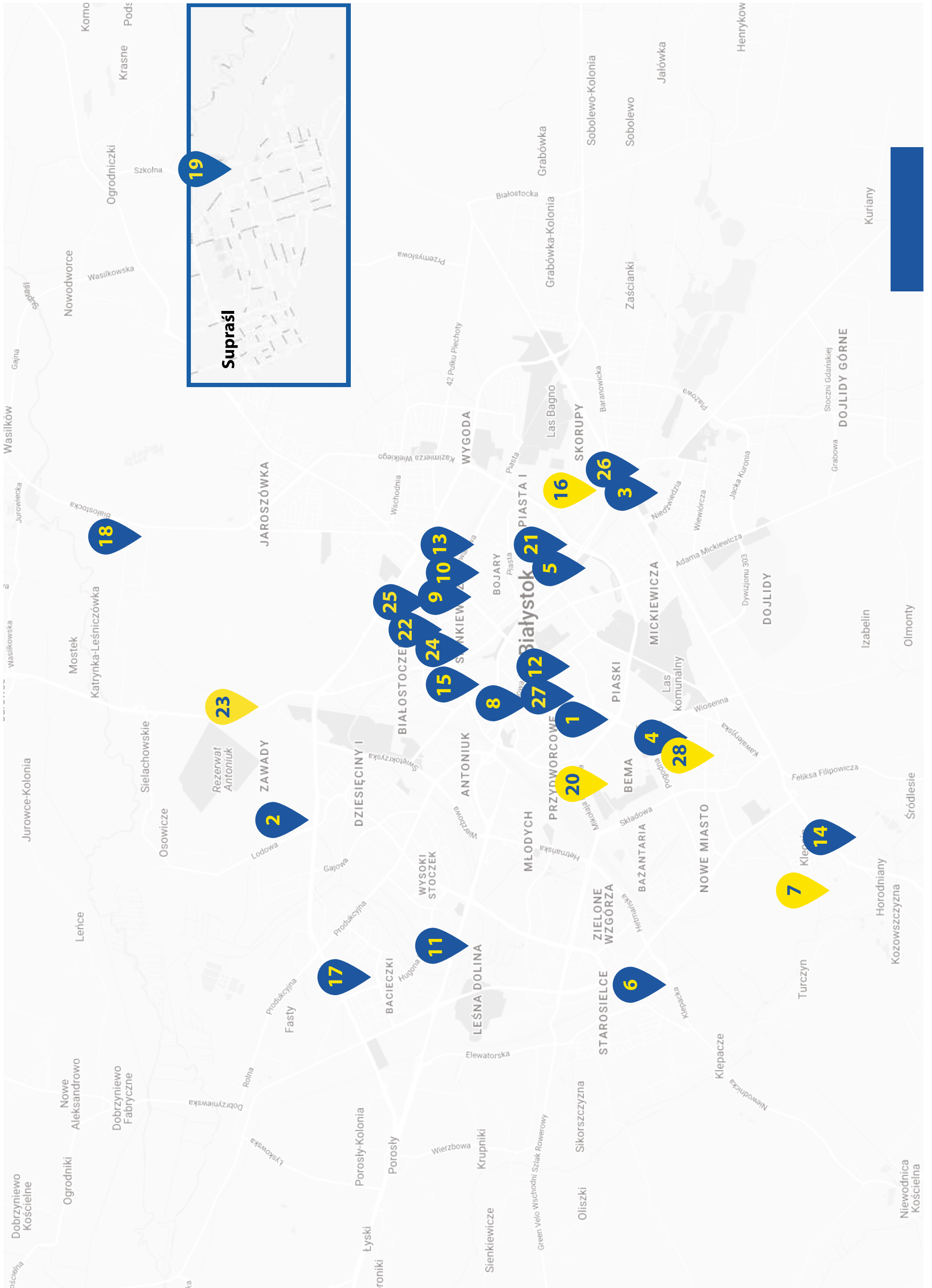
ZRÓWNOWAŻONY DESIGN

**CIEPŁA 38
APARTAMENTY**

GOTOWE DO ODBIORU!

BIAŁYSTOK, UL. BRUKOWA 28, LOK. 1

(85) 749 60 20



1 Apartamenty Ludowa

Wysokie Mazowieckie, ul. Ludowa/Mościckiego

Najnowocześniejsze osiedle mieszkaniowe w Wysokim Mazowieckim - ul. Mościckiego/Ludowa. Inwestycja położona w centrum miasta, nieopodal Stadionu Miejskiego oferuje wygodne i ustawne mieszkania z doskonałym doświetleniem. Starannie dobrane materiały wykończeniowe, duże przeszklenia, ciche windy komunikujące się już z poziomu garaży. Dla mieszkańców zapewniamy strefę wypoczynku na zielonym patio. Komfort załatwiania codziennych spraw będzie zapewniony w pasażu usługowym.

Powierzchnia: **od 29,51 m²**
Cena: **od 228 703 zł**



Powierzchnia: **od 68,20 m²**
Cena: **od 1 700 000 zł**

2 Ruczaj Residence

Warszawa, Powiśń, ul. Ruczaj

Ruczaj Residence jest wyjątkowym i prestiżowym osiedlem składającym się z dużych i eleganckich domów, jednorodzinnych otoczonych obszernymi ogrodami. Bezpośrednie sąsiedztwo Ruczaj Residence stanowią: wszechogarniająca zielen, willowa zabudowa, Królewski Wilanów, urokliwy Powiśń z bogatym Ogrodem Botanicznym, Jezioro Pod Morgami oraz uzdrowskiowy Konstancin z Parkiem Zdrojowym i leczniczymi łożyskami.

3 Rezydencja Wilanówka

Wilanów, ul. Syta

„Rezydencja Wilanówka” to kameralny budynek wielorodzinny o niskiej zabudowie usytuowany na granicy warszawskiego Wilanowa oraz Mokotowa przy ul. Sytej. Nieomal przy samym potoku „Wilanówka". W samym sercu terenów zielonych, nieopodal Wilanowa Królewskiego. To idealny przykład stonowanego i kameralnego budynku, dającego poczucie bezpieczeństwa i prywatności mieszkańców. Na pewno trafi w gusty tych, którzy lubią formy z lekką nutą nowoczesności.

4 Promenada Biała Łąka

Białoleka, ul. Konik Polny

„Promenada Biała Łąka” to idealny przykład stonowanej, nie przytłaczającej miejskiej architektury. Wysoki standard inwestycji gwarantują wysokiej jakości materiały budowlane, wykończeniowe oraz funkcjonalne układy mieszkań. Osiedle położone jest niedaleko sklepu IKEA, CH Atrium Targówek i CH M1 Marki. Bliskie sąsiedztwo placówek edukacyjnych. Inwestycja z dostępem do parków, rezerwatów i kompleksów leśnych.



Powierzchnia: **od 35,69 m²**
Cena: **od 453 263 zł**

7 Oaza Horodniany 2

Białystok

Obszerne i wygodne domy w zabudowie bliźniaczej. Wokół zieleni i cisza niskiej zabudowy. Enklawa spokoju na przedmieściach Białegostoku. Stonowana architektura zapewnia poczucie komfortu i przestrzeni. Duże domy zapewniają przestrzeń dla rodziny. Ekspozycyjne okna i bezpośrednio wyjście z salonu do ogródka.



Powierzchnia: **151 m²**
Cena: **od 805 000 zł**

8 HBH Apartamenty

Białystok, os. Centrum, ul. Wisławy Szymborskiej

Kompleks komfortowych mieszkań pod wynajem, zlokalizowanych w cichym zakątku reprezentacyjnej ulicy Lipowej, zaledwie kilka minut od miejskiego rynku, sklepów i centrum życia towarzyskiego.



Cena wynajmu: **od 2600 zł/miesiąc**

9 Lofty i apartamenty Nowela Sienkiewicza

Białystok, ul. Henryka Sienkiewicza

Nowe życie w starych murach. Z zielonym dachem. Nowela Sienkiewicza to dawna kamienica biurowa i magazynowa z lat 50-tych. Niegdyś znajdowała się tu siedziba „Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Farmaceutycznego Cefarm”. Teraz budynek zyska nowe wnętrze, nowe oblicze i nowe skrzydło. Ozdobą „Noweli Sienkiewicza” będzie zielony, funkcjonalny dach - ogólnodostępna przestrzeń dla mieszkańców. Ma tam powstać m.in. mały plac zabaw. Będzie to doskonałe miejsce do odpoczynku, wyjścia z dziećmi lub integracji sąsiedzkiej.



Wkrótce rusza sprzedaż



Powierzchnia: **od 30,28 m²**
Cena: **od 369.104 zł**

1 Apartamenty Kopernik - NOWY ETAP

Białystok, u zbiegu ulic Kaczorowskiego i Kopernika

„Apartamenty Kopernik” położone są u zbiegu ulic: Kaczorowskiego i Kopernika. To właśnie lokalizacja czyni to miejsce szczególnie atrakcyjnym. Stąd spacerem dotrzeć można do Śródmieścia. W sąsiedztwie znajduje się campus Politechniki Białostockiej. W sprzedaży pojedyncze mieszkania.



Powierzchnia: **od 28,95 m²**
Cena: **od 318.450 zł**

2 Twoja Harmonia - NOWY ETAP

Białystok, os. Zawady, ul. Mroźna

Kameralny zespół trzech budynków apartamentowych z eleganckimi częściami wspólnymi oraz zielonymi patio przeznaczonymi do rekreacji. Harmonia, zachęcająca projektem, 66 mieszkań o różnych rozkładach - od 27 do 89 metrów kwadratowych. Wszystkie pomieszczenia o ponadstandardowej wysokości 260 cm. Podziemna hala parkingowa.



Powierzchnia: **od 35,70 m²**
Cena: **od 321.300 zł**

3 Zielone Dojłidy

Białystok

Dojłidy to przyszłość Białegostoku - tu znajduje się siedziba Parku Naukowo - Technologicznego, podstrefa ekonomiczna i uczelnia wyższa. W sąsiedztwie Pałacu Lubomirskich i Pałacu Hasbacha, w zielonym sąsiedztwie - powstaje osiedle dla osób szukających spokoju w mieście. W zaciszu osiedla powstaje inwestycja dyskretna i kameralna. Sąsiedztwo terenów zielonych i zabudowy jednorodzinnej potęguje spokojny charakter tego miejsca.

4 Apartamenty Kręta

Białystok, os. Nowe Miasto, ul. Kręta

Apartamenty Kręta to eleganckie budynki oferujące popularne rozkłady mieszkań, podziemne parkingi i place zabaw. Położone na granicy zabudowy jednorodzinnej - gwarantują przyszłym mieszkańcom spokój i wygodę.



Powierzchnia: **od 55,91 m²**
Cena: **od 570.282 zł**



Powierzchnia: **od 36,57 m²**
Cena: **od 475.410 zł**

5 Apartamenty Konopnickiej

Białystok, os. Mickiewicza, ul. Marii Konopnickiej

„Apartamenty Konopnickiej” to unikalna propozycja dla tych, którzy pragną połączenia życia w centrum z bliskością przyrody. Położenie obiektu na końcu ulicy Konopnickiej, w sąsiedztwie bulwarów rzeki Białej, sprawia, że mieszkańcy mogą cieszyć się spokojem, ciszą i otaczającą zielenią. To idealne miejsce dla osób, które pragną równowagi pomiędzy życiem miejskim a kontaktami z naturą.

6 Enklawa Starosielce

Białystok, os. Starosielce

Jeżeli szukasz najczystszych i komfortowych mieszkań w Białymstoku - dobrze trafiłeś. „Enklawa Starosielce” to kameralne osiedle z własną przestrzenią wypoczynkową i podziemną halą garażową. Ogródkowane i dozorowane. Położone przy granicy miasta - w sąsiedztwie popularnych i lubianych miejscowości podmiejskich - Klepacz czy Niewodnica.



Powierzchnia: **od 36,13 m²**
Cena: **od 303.492 zł**



Powierzchnia: **od 40,07 m²**
Cena: **od 288.402 zł**

7 Apartamenty Warszawska

Wysokie Mazowieckie, ul. Warszawska

Elegancki sześciopiętrowy apartamentowiec zaprojektowany przez renomowaną warszawską Pracownię Architektoniczną „a90 Architekt” wnosi na lokalny rynek powiew świeżości. Ciekawie ukształtowana bryła zapewni przyjemne doznania estetyczne. Budynek posiada halę parkingową z dostępem do wind i klatki schodowej - oferujemy miejsca postojowe. Starannie przemyślane układy mieszkań 2 i 3 - pokojowych zapewnią możliwość wyboru najwygodniejszego mieszkania dla naszych potrzeb.

ROGOWSKI
DEVELOPMENT

Rogowski Development
ul. Legionowa 28/202
Białystok
tel.: (85) 749 99 09
www.rogowskidevelopment.pl

al. Wilanowska 67 E lok. U5
Warszawa
tel.: (22) 642 03 55
www.rogowskidevelopment.pl

ROGOWSKI
DEVELOPMENT

Rogowski Development
ul. Legionowa 28/202
Białystok
tel.: (85) 749 99 09
www.rogowskidevelopment.pl

16 Karmelove

Białystok, ul. Karmelowa



Zespół 10 budynków w zabudowie szeregowej o pow. 165m² oraz jeden dom wolnostojący o pow. 110m². Duże 2-stanowiskowe garaże w bryle budynku + miejsca postojowe na terenie działki.

Gotowe do odbioru!Cena: **od 1.295.000 zł****17 Huzar**

Białystok, Os. Bacieczi



W sprzedaży 3 budynki z mieszkaniami o pow. od 35-77m². Lokale usługowe na poziomie parteru. Do wykupu garaże oraz miejsca postojowe w garażu podziemnym.

B1 - gotowe do odbioru**B2 - IV kw. 2025****B3 - II kw. 2026**Cena: **od 8.600 zł/m²****Komórka lokatorska GRATIS!****18 Dolina Cisów**

Białystok/Wasilików



Kameralne budynki w standardzie TOP z cichobieźnymi windami. Ostatnie dostępne mieszkania o metrażach 51-62m², garaże oraz miejsca postojowe na poziomie -1.

Termin odbioru: **IV kw. 2025**Cena: **od 8.600 zł/m²****Komórka lokatorska GRATIS!****19 Apartamenty Zdrój**

Supraśl



Apartamenty do zakupu położone nad samą rzeką Supraśl w otoczeniu Puszczy Knyszyńskiej, w pięknej miejscowości Supraśl. Dostępne apartamenty od 31 m² do nawet 109 m² oraz lokale usługowe o metrażach od 33 m² do 152 m². Podwyższony standard inwestycji.

Termin odbioru: **III kw. 2025**Cena: **od 9.840 zł/m²****PROMOCJA!****20 Osiedle Depowa**

Białystok, Os. Berna



Ostatnie dostępne miejsca postojowe w hali garażowej na poziomie -1.

Gotowe do odbioru!Cena: **38.000 zł****21 Apart Warszawa**

Białystok, zbieg ulic Warszawskiej i Piastowskiej



Najnowsza inwestycja zlokalizowana u zbiegu ulic Warszawskiej i Piastowskiej. Mieszkania o pow. 28-82 m². Do zakupu miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie. W parterze lokale usługowe o pow. 18-111 m².

Termin odbioru: **II kwartał 2027**Cena: **13.300 zł/m²****NOWA INWESTYCJA!****22 Urok Jagienki**

Białystok, Os. Sienkiewicza



Nowa inwestycja, która powstaje na os. Sienkiewicza zaledwie kilka minut od centrum Białegostoku. Inwestycja składa się z 3 budynków z mieszkaniami o pow. 35-68 m².

Termin odbioru: **B1 - I kw. 2027**Cena: **od 11.200 zł/m²****NOWA INWESTYCJA! Komórka lokatorska GRATIS!**Powierzchnia: **od 80,16 m²**Cena: **od 833 664 zł****10 Apartamenty Złota Łąkowa**

Białystok, Osiedle Zawady na granicy z Rezerwatem Antoniuk

Złota Łąkowa to kameralna kamieniczka klasy Premium o nowoczesnej formie, ulokowana w doskonałym sąsiedztwie. Zaprojektowana przez warszawską pracownię NO Architekti - nawiązuje do zabudowy bojarzkiej prostą, geometryczną formą oraz wykorzystaniem struktury i barwy drewna jako elementu dekoracyjnego i elewacyjnego.

11 Słoneczne Tarasy

Białystok, Al. Jana Pawła II

Powierzchnia: **od 32,98 m²**Cena: **od 349 704 zł**

„Słoneczne Tarasy” to wieloetapowy projekt mieszkaniowy zlokalizowany na terenach zielonych w sąsiedztwie trasy wyjazdowej w kierunku Warszawy. Ulokowanie budynków na osi północ – południe sprawia, że wszystkie mieszkania mają zapewniony łatwy i otwarty dostęp do słońca i przynajmniej jeden boczny widok na zieleni.

12 Apartamenty Róg Młynowej

Białystok, ul. Młynowa

Powierzchnia: **od 29,19 m²**Cena: **od 369.117 zł****Wkrótce rusza sprzedaż nowej prestiżowej inwestycji.**

Wybierając „Apartamenty Róg Młynowej”, inwestujesz w przestrzeń, która łączy elegancję z funkcjonalnością. Funkcjonalnie zaprojektowane apartamenty o różnej wielkości, powiększone okna, wygodne parkingi podziemne. Budynek będzie zamykać ulicę Młynową tworząc ciekawy akcent architektoniczny w tej dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Białegostoku.

13 Apartamenty Złota

Białystok, Os. Bacieczi

Powierzchnia: **od 44,04 m²**Cena: **od 513.052 zł**

Elegancka kamienica na rogu ulicy Sienkiewicza i Złotej. W bezpośrednim sąsiedztwie sądu i zabytkowej dzielnicy - stanowi wyjątkową ofertę na lokalnym rynku nieruchomości. Siedmiopiętrowy budynek oferuje komfortowe apartamenty i pasaż usługowo-handlowy w parterze.

Sady MoreLove

Warszawa, Mokotów

Powierzchnia: **od 42,44 m²**

Inwestycja Sady MoreLove zlokalizowana jest w zielonej części Dolnego Mokotowa na terenie zwanym „Pod Skoczniją”, gdzie dominuje niska zabudowa. Ponadto, inwestycja powstaje w niedalekim sąsiedztwie Parku Doliny Służewieckiej oraz Parku Arkadia, które to są doskonałe do uprawiania joggingu, jazdy na rowerze czy spokojnego spaceru.

14 Zalesie

(Ignatki-Osiedle), Białystok

Termin odbioru: **III kw. 2026**Cena: **od 9.350 zł/m²**

Dostępne lokale mieszkalne o pow. 43-72m². Komórka lokatorska w cenie mieszkań! Miejsca postojowe na terenie działki jak i w garażu podziemnym. Lokale usługowe w parterze o pow. 82m² oraz 190m².

NOWA INWESTYCJA!**Komórka lokatorska GRATIS!****15 Perła Śródmieścia**

Białystok, Os. Centrum

Termin odbioru: **gotowe do odbioru**Cena: **od 11.153 zł/m²**

Wyjątkowy budynek o podwyższonym standardzie położony 3 min od ścisłego centrum. Miejsca postojowe zlokalizowane w garażu podziemnym. Lokale usługowe w parterze o pow. 38-65 m².

Komórki lokatorskie GRATIS!

Rogowski Development
ul. Legionowa 28/202
Białystok
tel.: (85) 749 99 09
www.rogowskidevelopment.pl

al. Wilanowska 67 E lok. U5

Warszawa

tel.: (22) 642 03 55

www.rogowskidevelopment.pl



Yuniversal Podlaski,
ul. Piękna 3,
15-282 Białystok,
tel: 85 747-30-30,
www.yp.com.pl



Yuniversal Podlaski,
ul. Piękna 3,
15-282 Białystok,
tel: 85 747-30-30,
www.yp.com.pl



23 **Kozacki Zakątek**
Białystok, Os. Zawady, ul. Bohuna
Dom w zabudowie bliźniaczej o metrażach 110 m² oraz 115 m², oraz ogródkami od 71 m² do 111 m².

Termin odbioru: **I kw. 2026**
Cena: **od 7.651 zł/m²**

PROMOCJA!



24 **CIEPŁA 38 Apartamenty**
Białystok
Prestżowy i elegancki 7-piętrowy budynek o ponadczasowej architekturze i designie, zlokalizowany przy ulicy Ciepłej w Białymstoku

Cena: **od 11.000 zł/m²**
do 15.000 zł/m²



25 **Osiedle Nowe Bojary**
Białystok
Nowe Bojary to osiedle mieszkaniowe, które jest odpowiedzią na potrzeby osób młodych i dynamicznych. Nowoczesna forma architektoniczna, wysoka jakość materiałów wykończeniowych, a także niezwykła funkcjonalność lokali i miejscowej infrastruktury zapewnią codzienny komfort na najwyższym poziomie. Mieszkania o powierzchni 28-70 m², lokale użytkowe o powierzchni 42-120m². Obecnie w sprzedaży są mieszkania i lokale usługowe z 8 etapu - budynek I.

Gotowe do odbioru!
Cena: **od 10.300 zł/m²**

Komórki lokatorskie od 6.000 zł, miejsca parkingowe od 35.000 zł



26 **Osiedle Nowowarszawska**
Białystok
Osiedle Nowowarszawska w Białymstoku to świetnie zlokalizowany kameralny nowy projekt mieszkaniowy. Nowoczesna i elegancka forma architektoniczna budynków będzie doskonale współgrać z najbliższym otoczeniem, a tradycyjna technologia łącząc się będzie z najwyższą jakością i nowoczesnością wykonania. Mieszkania o powierzchni o pow. od 27,48 m² - do 63,25 m². Obecnie w sprzedaży są już tylko mieszkania z budynku nr.5

Termin odbioru: **I kw. 2026**
Cena: **od 9.600 zł/m²**

Komórki lokatorskie od 6.000 zł, miejsca parkingowe od 30.000 zł



27 **Apartamenty Kaczorowski**
Białystok
Apartamenty przy ul. Kaczorowskiego to oryginalna a zarazem bardzo przemyślana architektura zespołu dwóch budynków o bardzo wysokim standardzie wykończenia. Inwestycja zlokalizowana jest w centrum miasta w bardzo bliskiej odległości min. od białostockich wyższych uczelni oraz głównych placówek medycznych. W budynku Nr 1 znajdują się mieszkania o powierzchni 29-82m² i lokale usługowe w parterze budynku.

Termin odbioru: **III kw. 2027**
Cena: **od 12.500 zł/m²**

Komórki lokatorskie od 8.000 zł, miejsca parkingowe od 45.000 zł



28 **Szeregówki Pułaskiego III**
Osiedle Nowe Miasto, Białystok
Ostatnia Szeregówka o pow. 127m², 4-pok., z dużym ogródkiem i z garażem. W pobliżu szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe, sklepy, plac zabaw, siłownia pod chmurką oraz boiska do piłki nożnej i koszykówki. Bliskie położenie terenów zielonych i rekreacyjnych.

Termin rozpoczęcia prac: **I kw. 2023**
Cena: **6.692 zł/m²**



Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

Miejsce na Twoją inwestycję

tel. 515 265 083

MNIJSZE MIASTA DROŻEJĄ SZYBCIEJ? ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Pogoń za metropoliami

Przyzwyczailiśmy się do tego, że najwyższe ceny mieszkań dyktują Warszawa, Kraków czy Trójmiasto. To tam przez lata rosła presja popytowa i tam inwestorzy lokowali największe środki. Tymczasem ostatnie miesiące pokazują coś, co jeszcze kilka lat temu wydawało się mało prawdopodobne: najszybsze tempo wzrostu cen notujemy już nie w metropoliach, ale w średnich miastach.

Płock, Bielsko-Biała, Zielona Góra czy Chorzów – to właśnie tu w ostatnim roku stawki ofertowe poszybowały w górę najmocniej, często o kilkanaście procent. Kawalerki w Płocku podrożały o ponad 13 proc. w ciągu dwunastu miesięcy, a w Bielsko-Białej o ponad 9 proc. Podobny scenariusz widać przy większych mieszkaniach – w Elblągu czy Rybniku wzrosty przekroczyły dwadzieścia procent. To dane, które jasno pokazują, że mniejsze rynki doganiają wielkie ośrodki, a czasem nawet je przeskakują pod względem dynamiki.

WIELKIE MIASTA NA HAMULCU

Paradoksalnie to właśnie tam, gdzie ceny już dawno osiągnęły kosmiczne pułapy, widać oznaki ochłodzenia. W Warszawie, Krakowie czy Wrocławiu przeciętne kwoty ofertowe w przypadku kawalerek zaczęły nawet spadać. Sprzedający obniżają oczekiwania, wiedząc, że rynek nie jest już w stanie przyjąć wszystkiego. Jeszcze dwa lata temu program „Bezpieczny kredyt 2 proc.” wywołał falę wzrostów w całej Polsce, także na rynku wtórnym. Dziś efekty tego wstrząsu są nadal widoczne, ale nieco inaczej niż wtedy. Największe miasta powoli stabilizują ceny, podczas gdy mniejsze ośrodki nadrabiają dystans.

W praktyce oznacza to, że dla wielu osób marzących o mieszkaniu w metropolii pojawiło się złudne wrażenie, że ceny zaczynają maleć i dostępność rośnie. Jednak różnice w skali całego kraju wciąż są ogromne. Nawet jeśli warszawska kawalerka potaniała o kilka procent, to nadal kosztuje przeciętnie ponad 19 tys. zł za metr. W tym samym czasie w mniejszych miastach mieszkania zdrożały o kilka tysięcy za metr, co w relatywnym ujęciu boli nabywców bardziej niż kilkuprocentowe korekty w stolicy.

WYŚCIG, KTÓRY ODBIERA NADZIEJĘ

Dla osób szukających swojego pierwszego „M” rosnące ceny w mniejszych miastach są szczególnie dotkliwe. Jeszcze kilka lat temu alternatywą dla Warszawy, Krakowa czy Gdańska było właśnie przeniesienie się do Płocka, Zielonej Góry czy Radomia, gdzie ceny wydawały się znacznie bardziej przystępne. Dziś okazuje się, że ta „bezpieczna przystań” szybko drożeje i wcale nie daje ulgi budżetom domowym.

Z danych wynika, że w ciągu dwóch lat wzrosty w takich ośrodkach sięgają dwudziestu, a nawet trzydziestu procent. W Zielonej Górze czy Rybniku stawki mieszkań średniej wielkości wzrosły o ponad jedną piątą, a w Płocku duże mieszkania podrożały wręcz o 39 proc. To oznacza, że przeciętna rodzina, która



chciała kupić większe lokum na kredyt, musi dziś liczyć się z ratą wyższą nawet o kilkaset złotych miesięcznie niż dwa lata temu.

GEOGRAFIA CEN – KTO WYGRYWA?

Ciekawie wygląda zestawienie sąsiednich miast, które – teoretycznie – powinny oferować podobne warunki. W województwie lubuskim różnica między Zieloną Górą a Gorzowem Wielkopolskim jeszcze kilka lat temu wynosiła kilkaset złotych za metr kwadratowy. Dziś Zielona Góra jest wyraźnym liderem, a ceny są tam o ponad tysiąc złotych wyższe niż w północnej części regionu. Podobną przewagę zyskał Toruń nad Bydgoszczą. W grodzie Kopernika ceny kawalerek przekroczyły magiczne 10 tys. zł za metr, a większe mieszkania zbliżają się do dziewięciu tysięcy. Bydgoszcz wciąż pozostaje tańsza, ale dystans cenowy między miastami rośnie z miesiąca na miesiąc.

CO ZAWINIŁO?

Wiele osób zastanawia się, skąd bierze się ta sytuacja? Ekonomiści zwracają uwagę na kilka nakładających się zjawisk. Po pierwsze, programy wsparcia kredytowego, takie jak „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, rozlały się po całym kraju. Choć dotyczyły głównie rynku pierwotnego, to pośrednio podbiły także ceny mieszkań z drugiej ręki. W mniejszych miastach, gdzie oferta nowych lokali jest ograniczona, popyt skupił się właśnie na rynku wtórnym, co błyskawicznie przełożyło się na wyższe ceny.

Po drugie, w wielu średnich miastach podaż mieszkań nie rośnie w takim tempie jak w metropoliach. Deweloperzy skupiają

się na dużych rynkach, a mniejsze ośrodki rozwijają się wolniej. W efekcie relatywnie niewielka liczba ofert szybko znika, a sprzedający mogą dyktować coraz wyższe stawki.

NADZIEJA W CIERPLIWOŚCI

Perspektywa dla kupujących nie wygląda różowo. O ile w największych miastach można jeszcze liczyć na lekkie wyhamowanie, o tyle mniejsze ośrodki wciąż nadrabiają zaległości i trudno oczekiwać nagłych spadków. Dla wielu osób oznacza to konieczność szukania kompromisów: mniejszego metrażu, gorszej lokalizacji albo rezygnacji z zakupu na rzecz najmu.

Ekspert podkreśla, że nawet jeśli programy wsparcia kredytowego wygasną, to luka podaży w mniejszych miastach nie zniknie od razu. Ceny mogą rosnąć wolniej, ale raczej nie wrócą do poziomu sprzed lat.

Dla szukających własnego mieszkania najważniejsza pozostaje cierpliwość i realistyczne podejście. Warto pamiętać, że lokum to nie tylko cena za metr, ale też koszty życia w danym mieście, możliwości dojazdu czy jakość infrastruktury. Być może tańsza kawalerka w Bytomiu lub Włocławku nie będzie wymarzoną adresem, ale pozwoli rozpocząć niezależne życie bez zadłużania się na dekady.

Rynek wtórny w Polsce przechodzi transformację, w której mniejsze miasta wychodzą z cienia metropolii. Niestety, dla kupujących nie oznacza to większego komfortu, lecz konieczność zmierzenia się z nową rzeczywistością: gdziekolwiek spojrzymy, własne „M” staje się coraz droższym dobrem.





wiązanie. Wymiary: 137, 5 x 77, 5 x 77cm Odbiór w Sokołach. **490zł** 664-713-001 Sokoły

KOMPLET do pokoju dziennego: -sofa (218x90cm) -fotel (110x95cm) -pufa (65x55cm) Kolor: beż/brąz **1.350zł** 664-713-001 Sokoły

PIĘKNY rozkładany stół z 6 krzesłami. Wymiary: 160x100cm Po rozłożeniu (2 dokładki) stół jest na 10 osób. Wymiary: 260x100cm Krzesła z tapicerką welurową w kolorze beżowym. Odbiór w Sokołach **1.900zł** 664-713-001 Sokoły

Wyposażenie wnętrza

UMYWALKA podwójna w kolorze beżu **160zł/szt.** 508-073-762 Białystok

MATERIAŁY BUDOWLANE SPRZEDAM

DRZWI drewniane z futryną, 90 prawe, szer z ościeżnicą 98, 5cm. **760zł** 508-073-762 Białystok

DRZWI zew. metalowe, ocieplone pianką, kpl. nowy gotowy do montażu(próg, 2 zamki, wkładki, klamka), kolor złoty dąb. wym.97x205cm.Drzwi prawe. **1.120zł/całość** 794-290-227 Białystok

DRZWI zewn, metalowe.przeszkłone, polskie, gr, 56mm, kpl. gotowy do montażu(ościeżnica, próg, klamka, 2wkładki), kolor antracyt, 100x207cm.Mam też podobne bez przeszklenia 80 i 90. **1.490zł/całość** 794-290-227 Białystok

PARAPET zewnętrzny, blaszany, biały nowy, szer.130x20cm.Mam 9 szt, cema za 1szt.Mam też takie same o szerokości 160cm (9szt) i 180cm (4szt).Nie odpowiadam na smsy ID: 1042531846 Wyświetlenia: 3 **30zł** 794-290-227 Białystok

TRANSPORT mała wywrotka do 4 t. Żwir, piasek, pulpa, czarnoziem **200zł** 485-146-999 Białystok

DRZWI metalowe zewnętrzne, polskie, nowy, kolor antracyt, grubość 56mm, kpl. gotowy do montażu(drzwi, próg, ościeżnica, klamka, 2 zamki, wkładki), dostępne „80” i „90:” **1.020zł/całość** 604-922-094 Białystok

OKNO pcv, szer.178x144, białe, nowe **1.490zł** 508-073-762 Białystok

PARAPETY z konglomeratu, 30x153, mam 6szt. **140zł/szt.** 794-290-227 Białystok

AGD

OFERUJĘ używany odkurzacz mały o mocy 1000W. Doskonali do czyszczenia małych powierzchni. Sprawny i łatwy w obsłudze. Idealny dla osób poszukujących kompaktowego rozwiązania do codziennego sprzątania.Mam też inny o mocy 1200-1400W(LG0 i zelmer o mocy 1450-1700W.Możliwa wysyłka.Nie odpowiadam na smsy. **100zł** 794-290-227 Białystok

KUCHENKA gazowa z elektr. piekarnikiem, Amica, szer.50cm, kuchanka na gaz z butli, wąż przyłączeniowy z reduktorem w kpl.

Termoobiek i zapalarka elektr, brak jednego iskrownika **220zł/szt.** 794-290-227 Białystok

Opał

SPRZEDAM rozpałkę sosnową-worki raszlowe o poj.30litry. całkowita waga worka z rozpałką około 9 kg. Możliwy dowóz za dopłatą lub odbiór osobisty. **20zł** 505-390-685 Białystok

SPRZEDAM suche drewno opałowe liściaste i iglaste. Układane-pocięte i połupane prosto do pieca. **300zł** 505-390-685 Łapy

Antyki

JEŚLI szukasz wyjątkowego prezentu lub chcesz udekorować swoje mieszkanie, to obrazy olejne na zamówienie mogą być bardzo dobrym pomysłem. Możesz wybrać motyw, rozmiar i styl obrazu, a ja stworzę dla Ciebie unikatowe dzieło sztuki. Mogę namalować portrety osób i zwierząt, pejzaże naturalne i miejskie, martwą naturę i kwiaty, akty i sceny rodzajowe. Mogę stworzyć kopię Twojego ulubionego dzieła sztuki lub zaproponować własną kompozycję. **1.000zł/szt.** 601-698-355 Szczecin

KOBIETA z Kotem - obraz olejny na płótnie o wymiarach 100cm x 70cm Namalowany prze zemnie w Sierpniu 2021 Tematyka surrealistyczna Boki obrazu zamalowane. Nie wymaga ram - możemy od razu powiesić na ścianę. Cena obrazu 2200 PLN. Obraz dostępny na mojej stronie internetowej w za-



Zamieść swoje ogłoszenie!

tel. 508 353 278
tel. 500 123 174



4 HOME & KITCHEN

MEBLE NA WYMIAR
DO DOMU, MIESZKANIA, BIURA
SPRZĘTY AGD

Białystok, ul. Kawaleryjska 4C
WWW.4HK.PL



SNIKI

Mateusz Wyszynski

- Usługi marketingowe
- Strategie biznesowe
- Konsultacje biznesowe



📞 518 852 067

✉ m.wyszynski@waybetter.pl

SZANSE I PUŁAPKI RYNKU WYNAJMU POZA METROPOLIAMI

Wynajem nieruchomości w mniejszych miejscowościach kusi niskim progiem wejścia. Ale czy rzeczywiście się opłaca?

Wświadomości wielu inwestorów rynek najmu nieruchomości koncentruje się wokół dużych miast – Warszawy, Krakowa, Wrocławia czy Białegostoku. To tam występuje największy popyt, tam są uczelnie, centra korporacyjne, wysokie ceny nieruchomości i czynszów. Jednak w ostatnich latach rośnie zainteresowanie mniejszymi miastami. Powód jest prosty: niższy koszt zakupu lokalu. Ale za niższą barierą wejścia kryją się nie tylko okazje, lecz także ryzyka, o których mówi się znacznie rzadziej.

DLACZEGO INWESTORZY PATRZĄ NA MNIEJSZE MIASTA?

Ceny zakupu mieszkania w dużych aglomeracjach od dawna przekraczają możliwości przeciętnego inwestora. Stopa zwrotu z najmu w Warszawie czy Gdańsku spadła poniżej 4% brutto, a ceny mieszkań są rekordowo wysokie. Dla porównania: w mniejszych miastach – np. Łomży, Suwałkach, Siedlcach czy Elku – można kupić lokal o podobnym standardzie za połowę ceny, jaką trzeba zapłacić w stolicy. To otwiera pole do działania dla osób z ograniczonym budżetem lub tych, którzy chcą zdywersyfikować swój portfel nieruchomości.

W teorii wygląda to obiecująco: niska cena zakupu, niższe podatki lokalne, mniejsza konkurencja, łatwiejszy dostęp do ekip remontowych. Ale teoria nie zawsze pokrywa się z praktyką.

PODAŻ I POPYT – NAJWIĘKSZY HAMULEC

Wynajem opłaca się tylko tam, gdzie istnieje realny popyt. W mniejszych miejscowościach, w których nie ma uczelni wyższych, zakładów przemysłowych przyciągających pracowników z zewnątrz, ani znaczących ośrodków administracyjnych, popyt na wynajem mieszkań jest często bardzo ograniczony. Lokale stoją puste miesiącami, a jeśli już znajdzie się najemca – często negocjuje warunki do granic opłacalności.

W wielu przypadkach rynek najmu w małych miastach opiera się głównie na osobach w trudnej sytuacji życiowej – rozwodnikach, samotnych rodzicach, młodych dorosłych jeszcze bez zdolności kredytowej. To oznacza, że najemcy często nie są w stanie zaakceptować wysokiego czynszu, a rotacja lokatorów jest większa niż w dużych miastach.

LICZBY NIE KLAMIAJĄ: RENTOWNOŚĆ BYWA ŻŁUDNA

Na pierwszy rzut oka wynajem w małym mieście może wydawać się atrakcyjny. Kupujesz mieszkanie za 250 tysięcy złotych, wynajmujesz za 1500 zł miesięcznie i kalkulacja wygląda niezłe. Ale wystarczy doliczyć okresy pustostanów, koszty remontów, czasochłonne poszukiwania najemców, podatki i inflację, by realna rentowność netto spadła poniżej 3%.

W dodatku brak płynności – czyli trudność w sprzedaży mieszkania – może zablokować kapitał na długie lata. Mieszkanie

w mniejszym mieście nie sprzedaje się „w tydzień”, zwłaszcza jeśli lokal nie ma unikalnych cech (np. widoku, balkonu, miejsca parkingowego). Inwestor zostaje z aktywem, które teoretycznie generuje przychód, ale w praktyce wymaga stałego zaangażowania i daje ograniczone możliwości manewru.

JAKIE TYPY LOKALI SIĘ SPRAWDZAJĄ?

Nie każde mieszkanie nadaje się do wynajmu w małym mieście. Kawalerki i niewielkie dwupokojowe mieszkania cieszą się relatywnie większym zainteresowaniem – są tańsze w utrzymaniu i łatwiej dostępne cenowo dla lokalnych najemców. Trzy- i czteropokojowe lokale w blokach z wielkiej płyty to inwestycyjne samobójstwo – wysoki koszt zakupu w relacji do oczekiwanego czynszu, mały popyt, wysokie koszty eksploatacyjne.

Znacznie lepszym rozwiązaniem okazują się czasem lokale

– niż wynajem. Posiadanie „własnego” jest silnie zakorzenione kulturowo, a ceny zakupu nie są tak zaporowe jak w metropoliach. To powoduje, że popyt najmu nie rośnie w takim tempie jak podaż mieszkań inwestycyjnych.

NA CO UWAGAĆ PRZED ZAKUPEM?

Najważniejsza kwestia to lokalizacja – w małych miastach różnice między dwiema dzielnicami potrafią być kolosalne. Mieszkanie położone zbyt daleko od centrum, szkoły czy przystanku autobusowego będzie niemal nie do wynajęcia. Trzeba też brać pod uwagę sąsiedztwo – mieszkania w blokach z lat 70. z zaniedbanym otoczeniem mają niższą atrakcyjność, niezależnie od standardu wykończenia.

Równie ważna jest analiza konkurencji. Warto sprawdzić, ile mieszkań na wynajem jest dostępnych w danej okolicy, jak

długo utrzymują się ogłoszenia i jakie są średnie ceny. Jeśli lokalny rynek jest nasycony, każde nowe mieszkanie obniża potencjalną rentowność innych. W takich warunkach tylko mieszkania wyróżniające się ceną lub jakością mają szansę na powodzenie.

KIEDY TO SIĘ OPŁACA?

Inwestycja w najem w małym mieście ma sens w kilku konkretnych przypadkach. Po pierwsze: jeśli inwestor zna lokalny rynek i jest w stanie szybko reagować – np. sam mieszka w danym mieście i może osobiście zarządzać najmem. Po drugie: jeśli kupuje lokal w wyjątkowo atrakcyjnej lokalizacji lub z potencjałem adaptacyjnym (np. do podziału na mikrokawalerki). Po trzecie: gdy inwestuje w ramach większej strategii dywersyfikacji – traktując nieruchomość jako uzupełnienie portfela, a nie jego podstawę.

Dużym atutem może być też zakup okazji – np. od spadkobiercy, który nie zna realnej wartości nieruchomości, lub poprzez licytację komorniczą. W takich sytuacjach inwestor ma większy margines bezpieczeństwa i może zaoferować atrakcyjny czynsz przy zachowaniu satysfakcjonującej rentowności.

A WIĘC... CZY WARTO?

Rynek najmu w małych miastach nie jest ani eldorado dla inwestorów, ani rynkiem skazanym na porażkę. To przestrzeń o ogromnych różnicach lokalnych, gdzie liczy się nie tylko cena zakupu, ale przede wszystkim realny popyt, profil najemców i elastyczność inwestora. Wysoka rentowność jest możliwa, ale pod warunkiem głębokiego rozeznania i aktywnego zarządzania.

Dla inwestora z dużego miasta, który chce zarabiać na nieruchomości „na odległość”, to często ślepa uliczka. Dla mieszkańca regionu, który dobrze zna lokalny kontekst i nie boi się samodzielnej obsługi – może być to realna szansa. Tylko pod jednym warunkiem: że decyzja zostanie poprzedzona dokładną analizą, a nie oparta na optymistycznym założeniu, że „tanie mieszkanie zawsze się wynajmie”. Bo nie zawsze.



usługowe – o ile miejscowość posiada ruchliwą ulicę, gabinety, sklepy czy punkty usługowe. Najem komercyjny w małym mieście bywa stabilniejszy niż mieszkaniowy, choć też wymaga rozeznania i odpowiedniego przygotowania lokalu.

KTO NAJMUJE W MNIEJSZYCH MIASTACH?

Profil najemcy różni się od tego znanego z metropolii. Zamiast studentów i pracowników korporacji mamy osoby lokalne, często z niestabilną sytuacją zawodową lub kredytową. Umowy najmu okazjonalnego są rzadkością – większość relacji opiera się na prostych umowach cywilnoprawnych, często bez notarialnych zabezpieczeń. To zwiększa ryzyko problemów z windykacją, zaległościami czy zniszczeniem lokalu.

W dodatku wiele osób w małych miejscowościach wciąż preferuje kupno mieszkania – nawet kosztem kredytu na 30 lat



www.ZapalŚwiatlo.pl



www.DobreMeble24.pl

Ryska 1H (wejście od ulicy Łukowej), Białystok
tel. 85 672 31 01, 85 672 31 05



www.waybetter.pl



Nasze realizacje



Digital Experience, Made Better. Way Better.

Nie wymyśliśmy stron internetowych i marketingu na nowo.
Po prostu robimy je lepiej niż inni. Dużo lepiej.

Potrzebujesz skutecznego marketingu
lub profesjonalnej strony internetowej?

Dołącz do grona naszych klientów:

+48 574 796 000

Strategie | Branding | Koncepcje | Strony internetowe | E-commerce | Kampanie performance | Social media | SEO | Analityka (GA4) | Marketing automation



www.jaz-bud.pl

APARTAMENTY
KACZOROWSKIEGO



 Sprzedaż mieszkań
85 651 49 49

Białystok, ul. Świętokrzyska 3

WNĘTRZE JAKO ODZWIERCIEDLENIE CHARAKTERU

Co mówią o nas nasze mieszkania?



Niektórzy twierdzą, że prawdziwego człowieka poznaje się nie podczas rozmowy, lecz odwiedzając jego dom. To właśnie w czterech ścianach, wśród przedmiotów wybranych często odruchowo, odsłania się osobliwy charakter gospodarza. Idealnie równe rzędy książek, ściana pełna zdjęć albo nieco chaotyczny zbiór pamiątek z podróży – każdy z tych elementów mówi coś o jego właścicielu, a czasem nawet więcej niż same słowa. Dom jest bowiem miejscem, w którym możemy być w pełni sobą – nie nakładamy masek ani nie sprawiamy pozorów. To nasze naturalne środowisko, a zarazem osobisty portret – namalowany nie farbą, lecz kolorem ścian, oświetleniem i układem mebli.

DOM JAKO AUTOPORTRET – CO WIDZĄ INNI?

Już w 2002 roku, w klasycznym badaniu Samuela Goslinga i współpracowników „A Room with a Cue” (*Journal of Personality and Social Psychology*) pokazano, że na podstawie wystroju pokoju czy biura można trafnie odczytać niektóre cechy osobowości. Podczas eksperymentu badacze wyróżnili dwa rodzaje śladów:

- **Identity claims**, czyli intencjonalne komunikaty – zdjęcia rodzinne, plakaty, pamiątki z podróży – które mają pokazywać innym (i przypominać nam samym), kim jesteśmy.
- **Behavioral residue**, czyli ślady codziennych nawyków – porządek lub bałagan, ułożenie przedmiotów, a nawet sposób korzystania z przestrzeni.

Jak się okazało, osoby sumienne miały zazwyczaj bardzo schludne, dobrze zorganizowane przestrzenie, z rzadka jedynie delikatnie zagracone. Osoby o wysokiej otwartości na doświadczenia z kolei prezentowały przestrzenie pełne oryginalnych, często nieszablonych detali, książek i sztuki. Co więcej, u ekstrawertyków zauważano elementy nadające pokojom towarzyski charakter – dekoracje, które sprawiały, że goście czuli się mile widziani. Stwierdzono także, że inne cechy, takie jak neurotyczność czy ugodowość, były znacznie trudniejsze do uchwycenia poprzez analizę wnętrza.

PORządek, CHAOS I... KORTYZOL

Kwestia porządku i bałaganu w domu od dawna budzi emocje. Psychologia z kolei w tym temacie podkreśla, że oba podejścia mają swoje konsekwencje. W badaniach Kathleen Vohs i współpracowników (*Psychological Science*, 2013) wykazano, że uporządkowane otoczenie sprzyjało prospołecznym zachowaniom i zdrowym wyborom – uczestnicy m.in. chętniej wybierali np. jabłko zamiast czekolady. Z kolei lekkie „rozgardiasze” wyzwały kreatywność i sprzyjały oryginalnym rozwiązaniom.

Jednak bałagan w codziennym życiu nie zawsze działa na nas korzystnie. Badanie Darby Saxbe i Rena Repetti (*Personality and Social Psychology Bulletin*, 2010) pokazało, że kobiety opisujące swoje domy jako „zagracone” i „niedokończone” miały niekorzystny rytm kortyzolu – hormonu stresu – w ciągu dnia. Ich poziom nie obniżał się naturalnie wieczorem, co jest oznaką większego

obciążenia psychicznego. To sugeruje, że o ile odrobina chaosu może pobudzać, przewlekłe życie w nieładzie męczy i odbiera poczucie kontroli.

MINIMALIZM KONTRA MAKSYMALIZM – CO MÓWI O NAS SPOsÓB ORGANIZOWANIA PRZESTRZENI?

To pytanie, które dzieli nie tylko architektów wnętrz, ale i samych mieszkańców. Minimalistyczne wnętrza, z dominacją prostych form i jasnych barw, często wybierają osoby praktyczne, ceniące porządek i kontrolę nad otoczeniem. Psychologia podpowiada, że preferencja prostoty wiąże się częściej z wysoką sumiennością (*Gosling i in.*, 2002).

Maksymalizm, czyli bogactwo faktur, kolorów i pamiątek, bliższy jest osobom o wysokiej otwartości na doświadczenia – ciekawym świata, kreatywnym, kolekcjonującym inspiracje. Badania nad estetyką sztuki sugerują, że osoby ceniące złożoność i wielowarstwowość częściej wybierają również bardziej „gęste” wizualnie przestrzenie. Warto jednak dodać, że to jedynie pewne tendencje, a nie sztywne reguły. Styl mieszkania nie jest testem osobowości – pozostawia tylko dyskretne wskazówki.

KOLORY I ICH SUBTELNA MOC

Kolory to jeden z najczęściej przywoływanych elementów aranżacji, gdy mówimy o psychice. Badania są tu jednak bardziej ostrożne niż poradniki wnętrzarskie. Andrew Elliot i Markus Maier w przeglądzie *Color Psychology (Annual Review of Psychology, 2014)* podkreślają, że wpływ kolorów na emocje i zachowanie jest realny, ale zależy od kontekstu, kultury, a nawet samego zadania, które wykonujemy.

Ciekawostką jest eksperyment R. Lichtenfeldta i współpracowników (*Personality and Social Psychology Bulletin*, 2012), w którym krótka ekspozycja na kolor zielony zwiększała kreatywność uczestników w zadaniach twórczych. Może dlatego w domowych gabinetach i strefach pracy rośliny oraz zielone akcenty działają tak inspirująco? Z kolei ciepłe barwy – złoto, pomarańcz czy beż – wprowadzają poczucie bezpieczeństwa i intymności, szczególnie w strefach wypoczynkowych.

ROŚLINY. WIĘCEJ NIŻ DEKORACJA?

Rośliny doniczkowe to nie tylko moda z Instagrama, ale też realny wpływ na nasze samopoczucie. Metaanaliza (np. *Bringslimark, Hartig & Patil, 2009; nowsze przeglądy 2022-2024*) pokazuje, że obecność zieleni w pomieszczeniach obniża poziom stresu, poprawia koncentrację i zwiększa poczucie satysfakcji z przestrzeni.

W jednym z badań (*Lee, Lee, Park, 2015*) uczestnicy, którzy przesadzali rośliny doniczkowe, raportowali lepszy nastrój i niższy poziom stresu niż ci, którzy wykonywali zadania przy komputerze. To dowód, że kontakt z naturą – nawet w tak prostej formie – ma ogromne znaczenie w naszym życiu codziennym.

Warto jednak podkreślić, że popularny mit o „oczyszczaniu powietrza przez rośliny” został obalony – najnowsze badania wykazały, że w domowych warunkach efekt jest znikomy, a realny wpływ na jakość powietrza mają wentylacja i wietrzenie. Rośliny jednak świetnie oczyszczają... nasze myśli.

ŚWIATŁO – (NIE)WIDZIALNY SPRZYMIERZENIEC

Często zapominamy, że na nasze samopoczucie wpływa nie tylko to, co widzimy, ale i to, jak to jest oświetlone. Badania opublikowane w *Building and Environment (2022)* pokazały, że większa ilość światła dziennego w symulowanych scenariuszach domowych wiązała się z wyższym poziomem dobrego nastroju uczestników. Inne prace (np. *Harb et al., 2015, International Journal of Environmental Research and Public Health*) potwierdzają, że dostęp do naturalnego światła wspiera rytm dobowy i poprawia jakość snu.

Ciepłe światło sprzyja relaksowi wieczorem, a chłodniejsze wspiera koncentrację w ciągu dnia. Dlatego rozmieszczenie punktów świetlnych i dobór żarówek mają znaczenie – to nie tylko kwestia estetyki, ale i higieny psychicznej.

ŚLADY TOŻSAMOŚCI WŚRÓD SZTUKI I PAMIĄTEK

Nie można pominąć elementów najbardziej osobistych: zdjęć, pamiątek, dzieł sztuki. To wspomniane wcześniej „**identity claims**” – świadome sygnały, które pokazują, kim jesteśmy. Mogą być skierowane na zewnątrz (plakat ulubionego zespołu dla gości) albo do wewnątrz (zdjęcie rodziny, które przypomina nam o wartościach).

Badania Christiny Wells (*Journal of Environmental Psychology, 2000*) pokazały, że personalizacja przestrzeni – np. w biurach – koreluje z poczuciem dobrostanu i satysfakcji z pracy. Można więc śmiało przypuszczać, że podobnie działa w domach: mieszkanie bez osobistych akcentów staje się przestrzenią anonimową, podczas gdy z pamiątkami nabiera duszy i poczucia zakorzenienia.

KAMIENICA, BLOK, DOM – CZY MIEJSCE, W KTÓRYM MIESZKAMY MA ZNACZENIE?

Różnice w typie zabudowy – to, czy mieszkamy w starej kamienicy, w bloku czy w domu – również mają swoje psychologiczne konsekwencje, choć nie zawsze takie, jakie moglibyśmy zakładać. Badania pokazują, że większe znaczenie niż sam rodzaj budynku mają: metraż, dostęp do światła, prywatność, hałas i relacje z sąsiadami.

Niektóre analizy wskazują, że mieszkańcy wysokich bloków częściej raportują gorsze samopoczucie i wyższy poziom stresu, zwłaszcza w mniej zadbanych dzielnicach (*Evans et al., 2003*). Z kolei badanie J. Evans i współpracowników (2021) sugerowało, że osoby mieszkające w domach wolnostojących rzadziej doświadczały objawów depresyjnych niż mieszkańcy wynajmowanych lokali – częściowo dzięki mniejszej liczbie „irytantów domowych” i poczuciu większej kontroli nad przestrzenią.

STEREOTYPY SĄ PŁYTKIE

Warto jednak pamiętać, że wnętrza nie jest prostym „lustrem duszy”. To, co widzimy, to tylko fragment większej całości – spleciony z budżetem, modą, potrzebami rodziny czy praktycznością. Badania pokazują pewne tendencje, ale nie dają narzędzia do jednoznacznego oceniania innych. Lepiej potraktować je jako inspirację do autorefleksji: *czy moja przestrzeń naprawdę wspiera to, kim jestem i jak chcę się czuć?*

Podlaskie jajkokoszki
z Hryniewicz

Jaja o wysokiej zawartości OMEGA-3
100g produktu zawiera 100mg kwasu dokozaheksaenowego (DHA)

Znosimy jaja o wysokiej zawartości kwasów OMEGA-3

Jesteśmy karmione paszą bez GMO własnej produkcji

Pawilon nr. 7, ul. Gajowa 68

Podlaskie Centrum Rolno-Towarowe S.A
ul. Gen. Wł. Andersa 40

WWW.JAJKOKO.PL

kładce Sprzedaż. Milena Olesieńska telefon: 601698355; milenaolesinska@wp.pl www.iobrazy.com.pl 2.200zł 601-698-355 Szczecin

KOMPOZYCJA Abstrakcyjna- obraz olejny na płótnie o wymiarach 80cm x 60cm. Namalowany przez zemię w Czerwcu 2018 w stylu ekspresjonizmu abstrakcyjnego. Obraz idealnie nadaje się do biur i domów prywatnych. Boki obrazu zamalowane w kolorach obrazu. Cena obrazu 1000 PLN. Obraz dostępny na mojej stronie internetowej www.iobrazy.com.pl w zakładce Sprzedaż. Milena Olesinska telefon : 601698355 ; milenaolesinska@wp.pl 1.000zł 601-698-355 Szczecin

KUPIĘ antyki, starocia, militaria, rowery, zabawki, itp. 1zł 517-332-545 Czarna Wieś Kościelna

OPRÓCZ portretów i obrazów olejnych na płótnie wykonuję również portrety na zamówienie używając profesjonalnych kredek pastelowych na papierze. Portrety jedno lub wieloosobowe w pełnym kolorze. Tego typu prace są tańsze niż obrazy olejne, a umieszczone w szklanych ramach są wspaniałym prezentem na różne okazje. Rysunki wyceniam indywidualnie. Portret w rysunku ołówkiem na papierze 1zł/szt. 601-698-355 Białystok

PORTRETY na zamówienie – portrety realistyczne, na płótnie farbami olejnymi, lub w rysunku – czarno białe wykonane ołówkiem lub wielokolorowe kredkami pastelowymi. Portrety maluję ze zdjęć nadesłanych przez klienta.

» **wydawca:**

Cena portretu zależy od formatu i ilości portretowanych osób, oraz rodzaju pracy np. obraz olejny lub rysunek . Przykładowo - portret jednej osoby (klasyczny portret do ramion) - olej na płótnie 70cm x 50cm - 1100 PLN Zlecenia wykonuję na terenie całego kraju. 1.100zł 601-698-355 Szczecin

SPRZEDAM monety antyk PRL 230zł Białystok piasta tel 503391530 230zł 503-391-530 Białystok

SPRZEDAM żelazko antyk na duże Białystok piasta tel 503391530 230zł/szt. 503-391-530 Białystok

SPRZEDAM żelazko antyk na duże Białystok piasta tel 503391530 220zł 503-391-530 Białystok

Ogród

SPRZEDAM beczki plastikowe 250l po spożywcze dobre na działkę do ogrodu na wodę deszczówkę szambo 110zł 537-191-795 Białystok

SPRZEDAJEMY beczki plastikowe 220-250l po produktach spożywczych na deszczówkę szambo wodę 100zł 884-343-106 Białystok

USŁUGI

Remontowo-budowlane

MALOWANIE, szpachlowanie. 883-688-417 Białystok

WYKONUJĘ naprawy okien i drzwi, serwis pogwarancyjny, regulacja, 508-073-762 Białystok

PROTEKTOR NIERUCHOMOŚCI

Wynajem nieruchomości zarządzanie wynajmem

Myślisz o zarabianiu na wynajmie swojej nieruchomości ale nie chcesz zajmować się wszystkimi obowiązkami i problemami związanymi z obsługą wynajmu?

Skontaktuj się z nami

Protektor Nieruchomości
ul. Gen. Gustawa Orlicz-Dreszera 5, lok. 6
15-797 Białystok

+48 733 450 100
biuro@protektornieruchomosci.pl
www.protektornieruchomosci.pl

WYKONUJĘ różne drobne prace, naprawy i remonty 508-073-762 Białystok

Hydrauliczno-elektryczne

ZLECENIA różne wykonam Elektryk hydraulicznie inne Bus przewoz, sprzątanie piwnic, garaż, wywóz złomu, mebli, RTV, AGD tel 503-

391-530 www.48503391530.cba.pl/ 80zł/całość 503-391-530 Białystok

Transport-przeprowadzki

WYWOZ mebli, książek, RTV, AGD, złomu, Bus przewoz, Elektryk, Hydraulicznie, montaż mebli, Sprzątanie, piwnic, garaż, Rozbiórka szop, ga-

NIERUCHOMOŚCI podlaskie

Twój przyjaciel w biznesie

informacje • prognozy
porady • trendy • kierunki

raz, ciecie www.48503391530.cba.pl tel 503391530 80zł/całość 503-391-530 Białystok

WYWOZ złomu, RTV, AGD, książek, mebli, Bus przewoz, sprzątanie piwnic, garaży, Elektryk-hydraulicznie-Białystok tel 503391530 95zł 503-391-530 Białystok

Inne usługi

DEZYNSEKCJA, dezynfekcja, deratyzacja. Dyskrecja. 883-688-417 Białystok

DROBNE naprawy. Montaż mebli z paczki. 883-688-417 Białystok

ELEKTRYK-HYDRAULIK, montaż mebli. Malowanie, Wywóz mebli, książek, łozek, fotel, drzwi, RTV, AGD, złomu, Bus przewoz, Sprzątanie piwnic, garaż, Rozbiórka garaż www.48503391530.cba.pl 80zł/całość 503-391-530 Białystok

UTYLIZACJA starych mebli, sprzętu RTV i AGD, złomu. 50zł 883-688-417 Białystok

WYWÓZ złomu, RTV, AGD, książek, mebli, Bus przewóz, sprzątanie piwnic, garaży, Elektryk-hydraulicznie-Białystok inne tel 503391530 95zł 503-391-530 Białystok

ZŁOTA rączka. Drobne naprawy. Montaż mebli z paczki. 50zł/całość 883-688-417 Białystok

TOWARZYSKIE

Randki i przyjaźnie

ZAPRASZAM na miłe spotkania 573-078-346 Białystok

Miejsce na Twoje ogłoszenie!

Załącz konto na portalu

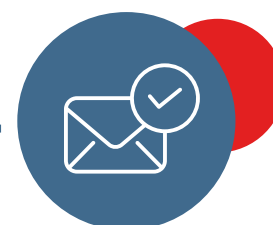
Zajmie Ci to **5 sekund!** → dodasz tylko e-mail i hasło



Dodaj ogłoszenie



Zarejestruj się



Potwierdź e-maila
wiadomość znajdziesz w swojej
poczcie, po rejestracji



**Wprowadź ogłoszenie
w rubryce nieruchomości**



Przejdź do płatności
za ogłoszenie nieruchomości
w gazecie **nie płacisz nic!**
Możesz wybrać też dodatkowe,
płatne opcje wyróżnienia

**Nie zwlekaj!
Załącz konto już dziś!**

Tu są nasze gazety:

- 1) Saloniki prasowe Kolporter
- 2) Placówki Poczty Polskiej
- 3) Sklepy PSS Społem
- 4) Sieć Sklepów BENMAR
ul. 42 Pułku Piechoty 8 Białystok
ul. Ks. J. Popiełuszki 117 Białystok
- 5) Podlaskie Centrum Rolno-Towarowe
ul. Gen. Wł. Andersa 40 Białystok
- 6) Akcess
ul. Radzymińska 14 Białystok
- 7) Neoprint
ul. Krakowska 17 Białystok
- 8) Inwestycje Edward Krasowski
ul. Mazowiecka 48, Białystok

- 9) DR Broker Nieruchomości
ul. Kaczorowskiego 7, U 25
- 10) Rogowski Development
ul. Legionowa 28, lok. 202, Białystok
- 11) Korona Nieruchomości
ul. Legionowa 28, lok. 103A, Białystok
- 12) Express House
ul. Legionowa 28, lok. 101, Białystok
- 13) Karolina Łabanowska Ekspert Finansowy
ul. Legionowa 28, lok. 1, Białystok
- 14) Stok Nieruchomości
ul. Legionowa 30, lok. 106A, Białystok