

GUIDE GRATUIT · 2026 — TRIER UN PROJET EN 20 MINUTES

Immobilier en Pologne 2026

Tableaux de préqualification avant d'acheter, vendre ou investir.

Ce document n'est pas un résumé du blog. C'est une grille rapide pour savoir si un projet immobilier en Pologne mérite une analyse plus sérieuse : ordres de grandeur par ville, loyers indicatifs, comparaison location longue et courte durée, horizon de revente et checklist avant offre.

À UTILISER POUR

- Cadrer un budget avant de regarder les annonces
- Éviter un achat impossible à rentabiliser
- Préparer un échange avec ImmoPologne
- Comparer 2 ou 3 villes sans se perdre
- Savoir si une vente sous 5 ans est risquée

IMPORTANT

Les chiffres de loyers sont des fourchettes de préqualification. Ils doivent être vérifiés selon le quartier, l'état du bien, l'immeuble, les charges, la saisonnalité et la réglementation locale.

Combien coûte un appartement avant frais ?

Prix moyens au m² pour un T1 en 2026, puis budget indicatif par superficie. Ces montants ne comprennent pas les frais d'achat, travaux, meubles, traduction, financement ou réserve de sécurité.

VILLE	PRIX MOYEN T1 2026	35 M ²	50 M ²	70 M ²
Varsovie	17 491 PLN/m ²	612 185	874 550	1 224 370
Cracovie	16 346 PLN/m ²	572 110	817 300	1 144 220
Gdańsk	15 577 PLN/m ²	545 195	778 850	1 090 390
Wrocław	13 254 PLN/m ²	463 890	662 700	927 780
Poznań	11 625 PLN/m ²	406 875	581 250	813 750
Lublin	9 958 PLN/m ²	348 530	497 900	697 060
Szczecin	9 851 PLN/m ²	344 785	492 550	689 570
Katowice	9 279 PLN/m ²	324 765	463 950	649 530
Bydgoszcz	8 577 PLN/m ²	300 195	428 850	600 390
Łódź	8 489 PLN/m ²	297 115	424 450	594 230

Montants en PLN.

TEST RAPIDE

QUESTION	SI LA RÉPONSE EST NON...
Le budget inclut-il 5 à 8 % de marge pour frais, change, meubles et aléas ?	Le projet est probablement trop serré.
Le bien reste-t-il intéressant avec un loyer 10 % plus bas que prévu ?	Le rendement annoncé est fragile.
Le bien peut-il se revendre à un acheteur local, pas seulement à un expatrié ?	La liquidité est à vérifier.

Loyers mensuels indicatifs par superficie

Fourchettes de préqualification pour un appartement correctement placé et louable sans gros défaut. Elles doivent être ajustées par quartier, étage, standing, charges, mobilier et distance aux transports.

VILLE	35 M ² / MOIS	50 M ² / MOIS	70 M ² / MOIS
Varsovie	3 000–4 200	4 200–6 200	6 000–8 500
Cracovie	2 800–3 900	3 800–5 600	5 400–7 800
Gdańsk	2 600–3 800	3 600–5 400	5 200–7 600
Wrocław	2 500–3 600	3 400–5 000	4 800–7 000
Poznań	2 200–3 200	3 000–4 500	4 300–6 200
Lublin	1 900–2 800	2 600–3 800	3 600–5 200
Katowice	1 900–2 800	2 600–3 800	3 600–5 200
Szczecin	1 900–2 900	2 700–4 000	3 800–5 500
Łódź	1 800–2 700	2 500–3 600	3 400–5 000
Bydgoszcz	1 700–2 500	2 300–3 400	3 200–4 600

Fourchettes en PLN par mois.

CALCUL EXPRESS

Appartement à Cracovie · 14 000 PLN/m² · 50 m² + frais

Loyer mensuel visé (50 m²) hors charges

3 500 PLN

Loyer brut annuel

42 000 PLN

Moins impôt (8,5 %) et 1 mois de vacance

≈ 35 200 PLN

Net avant crédit sur 12 mois

≈ 35 200 PLN

Rendement net avant crédit sur 735 000 PLN de coût total
(agences + notaires : 5 % du prix d'achat)

≈ 4,8 %

Prix par nuit indicatifs par superficie

La courte durée peut produire plus de revenu brut, mais elle demande plus de gestion et subit davantage la saisonnalité, la concurrence, les frais de plateforme et les règles locales.

VILLE	35 M²	50 M²	70 M²
Varsovie	220–320	280–420	380–580
Cracovie	240–360	320–480	430–650
Gdańsk	260–420	360–560	500–760
Wrocław	200–300	260–390	350–520
Poznań	180–270	240–350	320–470
Katowice	170–250	220–320	300–430
Łódź	160–240	210–310	280–420
Lublin	160–240	210–310	280–420

LONGUE VS COURTE DURÉE

CRITÈRE	LONGUE	COURTE
Revenu	Plus stable	Potentiellement +
Gestion	Simple	Active
Risque	Vacance limitée	Saison, règles
Usure	Modérée	Plus forte
Profil	Prudent / à distance	Accompagné / dispo
Ex. 50 m²	42 000 brut/an	≈ 56 000 brut/an

Prix par nuit en PLN. Exemple courte durée : 280 PLN/nuit à 55 % d'occupation.

FEU VERT RAPIDE

● FEU VERT

Emplacement marché, tourisme ou affaires. Gestion professionnelle budgétée.

● FEU ORANGE

Copropriété floue sur la courte durée. Travaux ou mobilier sous-estimés.

● FEU ROUGE

Rentabilité basée uniquement sur la haute saison. Aucune vérification des règles locales.

L'horizon change toute la décision

Un bien peut être correct sur 10 ans et mauvais sur 3 ans. Les frais d'entrée, les travaux, la négociation, la fiscalité et le risque de marché pèsent beaucoup plus sur une revente rapide.

HORIZON	CE QUE CELA IMPLIQUE	PROFIL DE BIEN À PRIVILÉGIER
Moins de 5 ans	Les frais et travaux ont peu de temps pour être absorbés. Le prix d'achat doit être très bien négocié.	Bien liquide, quartier profond, peu de travaux, charges lisibles, cible acheteurs large.
5 à 10 ans	Horizon plus confortable pour lisser les frais, louer, améliorer le bien et choisir le moment de sortie.	Bien familial ou locatif solide, immeuble sain, transports, demande durable.
Plus de 10 ans	Logique patrimoniale. Le rendement annuel n'est pas le seul critère.	Emplacement rare, qualité d'usage, copropriété fiable, potentiel de conservation.

SCORE DE SORTIE

POINT À VÉRIFIER	BON SIGNAL	SIGNAL FAIBLE
Prix d'achat	Sous ou proche des comparables réels	Prix justifié seulement par l'annonce
Liquidité	Plusieurs profils d'acheteurs possibles	Bien trop niche ou trop grand pour le quartier
Charges	Clares, prévisibles, supportables	Élevées ou travaux de copropriété non chiffrés
Travaux	Améliorent la valeur perçue	Lourds sans gain visible
Fiscalité et documents	Validés avant achat	Découverts au moment de vendre

RÈGLE SIMPLE

Si la revente sous 5 ans est possible, achetez comme si vous deviez revendre vite : prix strict, emplacement liquide, dossier propre, travaux limités.

AVANT DE VISITER

- ☐ Objectif clair : habiter, louer, revendre ou patrimonial
- ☐ Budget maximum défini en PLN et en EUR
- ☐ Ville et quartiers prioritaires limités
- ☐ Surface cible cohérente avec le marché local
- ☐ Horizon de conservation choisi

AVANT L'OFFRE

- ☐ Comparables réels trouvés dans le même secteur
- ☐ Loyer prudent testé avec 10 % de baisse
- ☐ Vacance locative intégrée
- ☐ Travaux chiffrés avec marge
- ☐ Stratégie de sortie écrite

AVANT L'AVANT-CONTRAT

- ☐ Prix total avec frais, travaux, meubles et change
- ☐ Documents de propriété et charges vérifiés
- ☐ Conditions de restitution de l'acompte comprises
- ☐ Traduction, procuration ou documents français anticipés
- ☐ Calendrier notaire et financement sécurisé

LES 8 QUESTIONS QUI QUALIFIENT UN PROJET

QUESTION	POURQUOI ELLE COMPTE
Budget total disponible ?	Évite les projets trop serrés.
Ville cible ?	Permet de comparer au bon marché.
Objectif principal ?	Achat plaisir, rendement et revente ne se pilotent pas pareil.
Horizon de conservation ?	Change le niveau de risque acceptable.
Besoin de financement ?	Influence délais, documents et marge de négociation.
Gestion à distance ?	Détermine si la courte durée est réaliste.
Travaux acceptés ?	Change le risque et le calendrier.
Revente possible sous 5 ans ?	Implique une analyse de liquidité plus stricte.

Deux façons d'investir en Pologne

INVESTIR SEUL

- Vous analysez les villes, les annonces et les prix.
- Vous contactez les agences locales.
- Vous vérifiez vous-même le potentiel locatif.
- Vous coordonnez notaire, traduction, démarches et mise en location.



- ✓ On cadre votre budget et votre stratégie.
- ✓ On compare plusieurs scénarios.
- ✓ On recherche et analyse les biens.
- ✓ On vous accompagne jusqu'à l'achat.

VOTRE PROCHAINE ÉTAPE

VOTRE SITUATION	PROCHAINE ÉTAPE
Vous avez déjà une ville ou une annonce	Analyse du prix, du loyer, des risques et de la sortie.
Vous hésitez entre 2 villes	Comparaison de scénarios : budget, rendement et liquidité.
Vous voulez vendre	Positionnement du prix, dossier et stratégie de négociation.
Vous achetez pour vivre	Vérification budget, quartier, documents et facilité de revente.

PASSEZ À L'ACTION

Présentez votre projet

Un bon projet n'est pas celui qui paraît rentable dans une annonce. C'est celui qui reste cohérent après frais, vacance, travaux, fiscalité, gestion et revente.

[Demander un échange sur immopologne.com](https://immopologne.com) →

