|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Coraz większy popyt na mieszkania we Wrocławiu | Data:1.03.2018 | Grupa Geo |

Coraz większy popyt na mieszkania we Wrocławiu

We Wrocławiu buduje się rekordową liczbę mieszkań, a zapotrzebowanie nabywców na nowe lokale stale rośnie. Stolica Dolnego Śląska przyciąga inwestorów jak magnes. Nie odstraszają ich nawet rosnące ceny mieszkań.

Wrocław w budowie

Na wrocławskim rynku nieruchomości widać wyraźne ożywienie. Z danych NBP wynika, że deweloperzy w I kwartale 2017 roku odznaczali się wyjątkową aktywnością zarówno pod względem liczby otrzymanych pozwoleń na budowę, jak i lokali oddanych do użytku, stanowiąc 95% wszystkich inwestorów.

Jak podaje NBP, w I kwartale 2017 roku uzyskano ogółem 3194 pozwoleń na budowę, w tym 3035 na lokale przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. W porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim, zanotowano wzrost o 32%. Na uwagę zasługuje liczba mieszkań, których budowę już rozpoczęto. W I kwartale 2017 roku było to ogółem 2123 mieszkania, w tym 2031 przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W zestawieniu z tym samym okresem w roku 2016 odnotowano wzrost aż o 65%. Spadek dotyczy jedynie mieszkań oddanych do użytku, co, jak tłumaczy NBP, ma związek z wyjątkowo wysoką liczbą transakcji zawartych w ubiegłym roku.

Rośnie popyt, rosną ceny

W miarę wzrostu popytu zwiększają się również ceny mieszkań. Zgodnie z najnowszymi danymi opublikowanymi przez Metrohouse i Expandera, Wrocław jest jedynym spośród analizowanych miast, gdzie w styczniu tego roku miał miejsce wzrost cen transakcyjnych. Za m² powierzchni mieszkania trzeba było zapłacić tam 5427 zł, a więc o 1,5% więcej niż w miesiącu poprzednim.

W porównaniu do roku ubiegłego jest to wzrost aż o 5%. Średnia cena mieszkania we Wrocławiu w styczniu wynosiła 296,5 tys. zł, a najbardziej popularnym metrażem było 55 m². W zestawieniu z Warszawą czy z Krakowem stolica Dolnego Śląska i tak wypada korzystniej. Za podobny metraż w Warszawie zapłacilibyśmy 431 tys. zł, a w Krakowie 329 tys. zł (Raport MetroHouse i Expandera, luty 2018r.).

Do najdroższych lokalizacji Wrocławia należy Plac Grunwaldzki, Stare Miasto i Śródmieście. Jak podaje NBP, najwięcej za mieszkanie zapłacimy przy Placu Grunwaldzkim; średnio 8,4 tys. za m². Dużo taniej jest w takich częściach miasta jak Oporów, Sołtysowice, Poświętne, Brochów, Księże Małe czy najtańsza spośród wszystkich lokalizacji Lipa Piotrowska, gdzie za m² mieszkania zapłacimy średnio 4580 zł.

*- Wzrost cen mieszkań we Wrocławiu wynika ze wzrostu cen gruntów, zwłaszcza tych, które położone są w najbardziej atrakcyjnych częściach miasta. Zwiększają się też koszty budowy, drożeją materiały, a pracownicy otrzymują wyższe wynagrodzenia. Wpływ na rosnące ceny ma również duży odsetek transakcji dokonywanych za gotówkę* - wyjaśnia Ewa Foltańska-Dubiel, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Popularny wynajem

Pomimo wzrostu cen mieszkań, Wrocław jest w dalszym ciągu jednym z czołowych miast inwestycyjnych. Ponad 40% wszystkich transakcji stanowią inwestycje w mieszkania przeznaczone na wynajem. Z danych Domiporta.pl i Home Broker wynika, że rentowność najmu mieszkania we Wrocławiu wynosi około 5,24%. Dla porównania, niższa rentowność jest w Krakowie - 4,75%, a także w Poznaniu - 4,06% (Domiporta.pl i Home Broker, Rentowność najmu w największych polskich miastach, Przeciętna rentowność najmu netto w okresie luty 2016 - kwiecień 2017 r.).

*- Stolica Dolnego Śląska to jeden z głównych ośrodków akademickich, dynamicznie rozwijający się rynek pracy, miasto z dobrze zorganizowaną komunikacją miejską, a także ważne centrum kulturalne. Nic dziwnego, że wielu klientów chce właśnie tutaj zainwestować swój kapitał. Wśród takich osób liczną grupę stanowią obcokrajowcy* - zwraca uwagę wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Wrocławski rynek nieruchomości dynamicznie się rozwija i wszystko wskazuje na to, że w najbliższych latach, pomimo wzrostu cen mieszkań, sytuacja ta nie ulegnie zmianie. Wpływ na to ma bardzo duże zainteresowanie nabywców inwestowaniem w lokale na wynajem, a także sprzyjająca sytuacja gospodarcza oraz utrzymujące się od dłuższego czasu niskie stopy procentowe.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87