|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Opłaca się inwestować w mieszkania w Katowicach? | Data:  29.03.2018 | Grupa Geo |

Opłaca się inwestować w mieszkania w Katowicach?

W ciągu kilku lat Katowice zmieniły się nie do poznania. W odpowiedzi na rosnący popyt znacznie wzrosła również oferta mieszkań wprowadzanych na rynek przez deweloperów, a także liczba uzyskanych pozwoleń na budowę kolejnych inwestycji. Dynamicznemu rozwojowi rynku nieruchomości sprzyjają stosunkowo niskie ceny mieszkań oraz najwyższa w kraju rentowność najmu.

Rynek mieszkaniowy się rozwija

Z danych NBP wynika, że w 2016 roku w Katowicach deweloperzy oddali do użytku rekordową liczbę lokali mieszkalnych - 1478, a więc o 501 więcej niż przed rokiem i aż o 1303 więcej niż w 2012. Podobnie sytuacja wygląda z mieszkaniami, których budowa już się rozpoczęła. W 2016 roku były to 1444 lokale, a więc o 254 więcej niż w roku poprzednim. Patrząc na dane z 2014 roku, liczba mieszkań wzrosła aż o 1021. Optymistycznie prezentuje się także liczba otrzymanych pozwoleń na budowę. W 2016 roku uzyskano ich 1395. Dla porównania w 2014 roku jedynie 529 (NBP, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.).

*- W Katowicach poprawia się ogólna sytuacja ekonomiczna mieszkańców, zmniejsza się liczba osób bezrobotnych. Wpływ na wzrost sprzedaży nowych mieszkań ma również optymistyczna sytuacja na rynku kredytowym, której sprzyjają niskie stopy procentowe* - wyjaśnia Ewa Foltańska-Dubiel, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Konkurencyjne ceny

Pozytywną cechą katowickiego rynku nieruchomości jest jego przystępność cenowa. Według NBP w I kwartale 2017 roku średnia cena mkw. mieszkania w Katowicach wynosiła 5114 zł. To o 84 zł więcej niż rok wcześniej, ale i tak znacznie mniej niż we Wrocławiu, gdzie za mkw. trzeba zapłacić 6136 zł czy w Krakowie, gdzie mkw. kosztuje 6373 zł. Najkorzystniej Katowice wypadają jednak na tle Warszawy, mkw. mieszkania to w stolicy wydatek rzędu 7562 zł (NBP, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.).

Średnio w Katowicach za mieszkanie o powierzchni 50 mkw. zapłacimy około 255 tys. zł. Oczywiście takie samo mieszkanie można kupić już za 200 tys. zł. Zależy to m.in. od położenia nieruchomości. Do droższych, lecz niewątpliwie atrakcyjnych lokalizacji należy Śródmieście czy cieszący się dużym powodzeniem Brynów, gdzie cena mkw. wynosi od 5000 zł do około 7000 zł. Mniej zapłacimy np. w Panewnikach, mkw. kosztuje tam w granicach 4000 - 4500 zł.

Najwyższy zwrot z inwestycji

Utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe, zniechęcają inwestorów do lokowania kapitału w bankach, gdyż nie przynosi to oczekiwanego zysku. Inwestowanie w nieruchomości wydaje się dużo korzystniejszą opcją gromadzenia pieniędzy, zwłaszcza w stolicy Górnego Śląska.

Potwierdza to analiza przeprowadzona przez Home Broker i Domiporta.pl., z której wynika, że najwięcej zarobimy kupując mieszkanie właśnie w Katowicach. Przeznaczając lokal na wynajem, średnio można uzyskać 36,7 zł za mkw., co oznacza rentowność netto na poziomie 6,58% w skali roku. To znacznie więcej niż jesteśmy w stanie zarobić w Warszawie, gdzie rentowność najmu wynosi 5,6% czy Krakowie, gdzie oczekiwany zysk netto równy jest 4,75% (Domiporta.pl i Home Broker, Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w kwietniu 2017 roku).

- *Rentowność inwestycji zależy m.in. od ceny mieszkania. Na katowickim rynku nieruchomości ceny mieszkań są wyjątkowo przystępne. Podobne mieszkanie jesteśmy w stanie kupić prawie o połowę taniej niż w stolicy* - zwraca uwagę wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Poza tym w Katowicach prężnie rozwija się rynek najmu. Zwiększa się liczba studentów zainteresowanych śląskimi uczelniami. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że Katowice to wciąż jeden z najtańszych ośrodków akademickich w naszym kraju* - dodaje.

Katowice dynamicznie się rozwijają, przybywa nowych mieszkań, a osób zainteresowanych ich zakupem nie brakuje. Stolica Górnego Śląska z miasta industrialnego staje się kolebką kulturalną i ważnym ośrodkiem akademickim, przyciągającym najemców mieszkań oraz inwestorów. Sytuacja ta będzie się nasilać, gdyż ceny katowickich nieruchomości są jednymi z najbardziej konkurencyjnych w kraju, a rentowność najmu najwyższa w całej Polsce.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87