

Rynek mieszkaniowy w Katowicach – raport WGN

Jako doświadczona i prężnie działająca agencja nieruchomości w Katowicach możemy śmiało stwierdzić iż tutejszy rynek mieszkaniowy należy do największych w Polsce.

W porównaniu z innymi miastami ceny mieszkań są bardzo niskie. Inaczej sprawa kształtuje się w przypadku rynku wynajmu. W Katowicach jest on ciągle słabo rozwinięty. Osoby poszukujące mieszkania na wynajem często mają problem z jego znalezieniem. Na rynku dostępnych lokali jest ciągle zbyt mało.

Jak wygląda rynek nieruchomości w Katowicach?

W województwie śląskim, w szczególności w Katowicach, występuje bardzo atrakcyjny stosunek ceny za metr kwadratowy do ceny wynajmu mieszkania. Średnie ceny mieszkań są najniższe w całym kraju, a zainteresowanie wynajmem rośnie z każdym rokiem. Przykładowo - w III kwartale 2016 roku aż 23% osób ze Śląska było zainteresowanych wynajmem mieszkania, a 49% zakupem. Domy w Katowicach nie cieszą się takim zainteresowaniem jak lokale w blokach – ich kupnem interesowało się 12% badanych, a wynajmem zaledwie 1% badanych. Z czego aż 68% badanych wybiera domy wolnostojące, a bliźniaki i domy szeregowe po 12% badanych.

Średnia cena mieszkania na Śląsku wahała od 185 000 do 186 000 złotych i była to najniższa cena za lokal w całej Polsce (średnia cena za metr kwadratowy mieszkania na Śląsku wynosiła około 3100 zł). W Katowicach aż 82% wszystkich sprzedawanych mieszkań to lokale wybudowane przed 2000 rokiem, a zaledwie 18% to mieszkania wybudowane w latach 2000-2016. Największym zainteresowaniem kupujących cieszyły się mieszkania trzypokojowe (aż 44% badanych) co odróżnia ten region na tle reszty kraju, gdzie dominuje zainteresowanie mieszkaniami dwupokojowymi (w Katowicach 34% badanych).

Kawalerki i mieszkania wielopokojowe zainteresowały zaledwie 9% i 13% badanych. Jeśli chodzi o wynajem mieszkań w Katowicach to sytuacja przedstawia się inaczej niż w przypadku kupna. Aż 56% badanych poszukuje mieszkania dwupokojowego (w całym kraju większość osób wynajmujących mieszkania interesują lokale z dwoma pokojami), a 26% mieszkania trzypokojowego. Zainteresowanie wynajmem kawalerki wykazało 12% badanych, a mieszkania wielopokojowe (od czterech wzwyż) szuka jedynie 6% badanych.

Warto inwestować w mieszkania pod wynajem w Katowicach

Wśród największych miast Polski to właśnie Katowice miały dotąd najslabiej rozwinięty rynek wynajmu. Jednak ta sytuacja będzie się powoli zmieniać. Coraz więcej osób decyduje się zamieszkać w centralnym mieście Górnego Śląska, który jest ośrodkiem życia kulturalnego i biznesowego regionu. Z tego powodu chętnych na wynajem mieszkania nie brakuje i nie ma problemu z zachowaniem ciągłości wynajmu lokalu. Tę zależność zaczynają zauważać osoby inwestujące w mieszkania pod wynajem. Osoby zdecydowane na inwestycję w lokal do wynajęcia powinny bliżej przyjrzeć się rynkowi w Katowicach. W porównaniu z dużymi miastami takimi jak Warszawa, Kraków czy Wrocław ceny za kupno lokalu w bloku lub zabytkowych kamienicach są niskie. Za to kwoty, które trzeba zapłacić za wynajem mieszkania nie odbiegają znacząco od cen w innych, dużych miastach Polski. Zwrot z inwestycji będzie więc wysoki. Rentowność inwestycji w lokal w Katowicach wynosi średnio 5%, a w przypadku Warszawy lub Krakowa szacuje się, że może wynieść maksymalnie 3-4%. Oznacza to, że czas zwrotu inwestycji w mieszkanie w Katowicach może być krótszy nawet od 20 do 30% niż w przypadku innych dużych miast w Polsce. Warto więc inwestować w Katowicach, rynek mieszkań na wynajem nie jest jeszcze nasycony. Wynajmujący często mają problem ze znalezieniem mieszkania. Mała ilość lokali na wynajem w przystępnej cenie jest dużym problemem w Katowicach. Ma to zmienić rządowy program

„Mieszkanie Plus”. Zakłada on budowę tanich lokali pod wynajem na działkach Skarbu Państwa. W Katowicach jednak takie grunty to najczęściej tereny szkód górniczych, tereny przemysłowe, działki w mało atrakcyjnych miejscach i ze słabo rozwiniętą infrastrukturą. Warunkiem wynajmu jest również to, że przyszły najemca musi wyremontować nieruchomość. Nie jest to atrakcyjna opcja dla osób, które szukają mieszkania czasowo lub w ciekawej okolicy. Program rządowy nie zmieni ich sytuacji. Mieszkań blisko centrum z szybkim dojazdem w najważniejsze części miasta nadal trzeba szukać na dostępnym rynku wynajmu nieruchomości. Póki mieszkania w Katowicach są kupowane dla siebie, a nie pod wynajem, tak długo będzie trudno o dobre oferty w centrum miasta.

Zatem serdecznie zapraszamy wszystkich poszukujących „dobrej inwestycji”. Katowice i jego obrzeża, to bardzo dobrze i szybko rozwijające się miejsce dla każdego „inwestora” jakim może być każdy z nas, zarówno ktoś młody jak i starszy. Każdy na pewno znajdzie coś dla siebie.

Więcej szczegółowych informacji udzieli również na miejscu nasza wykwalifikowana kadra doradców w obrocie nieruchomościami w naszym biurze WGN w Katowicach przy ul. Bocheńskiego 69. Zapraszamy.

Doradcy nieruchomości WGN KATOWICE