

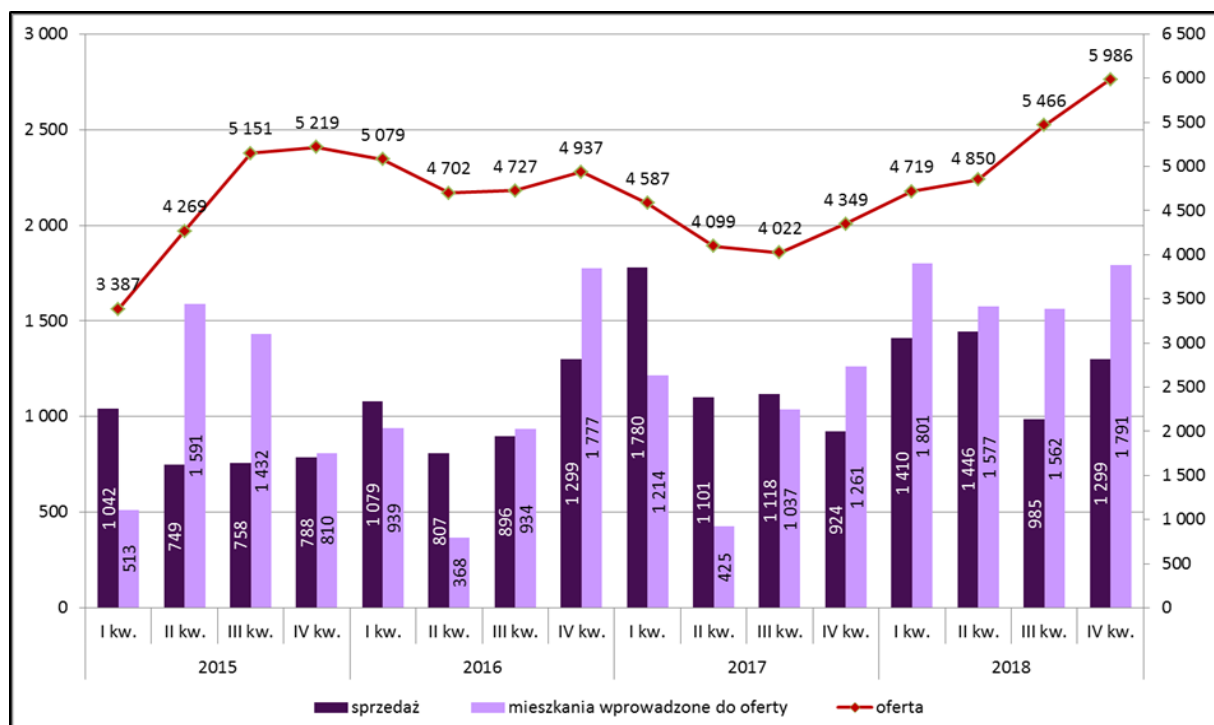
# RYNEK MIESZKANIOWY POZNAŃ ROK 2018

**redNet Property Group sp. z o.o.**  
ul. Flisa 4 bud. B Warszawa  
tel.: +48 22 318 72 00, faks: +48 22 318 72 10  
raporty@rednetproperty.com  
www.raporty.rednetproperty.com

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy  
XIII Wydział Gospodarczy  
KRS: 0000043992  
NIP: 632-17-99-435  
Kapitał zakładowy: 39 000 PLN  
Prezes Zarządu: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Michał Kosyrz

## RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU – ROK 2018

W latach 2015 – 2018 liczba mieszkań pozostających w ofercie kształtowała się na poziomie od 3 387 w I kwartale 2015 r. do 5 986 w IV kwartale 2018 roku. Znaczący wzrost oferty nastąpił w III kwartale 2015 roku i utrzymywał się na podobnym poziomie do III kwartału 2017 roku. Od tego momentu oferta systematycznie rośnie. Na koniec I kwartału 2018 roku wyniosła 4 719 j.m., w kolejnym kwartale 4 850 j.m., w III kwartale 5 466 j.m., natomiast na koniec roku 2018, oferta wzrosła o 26,8% w odniesieniu do I kwartału i ukształtowała się na poziomie 5 986 j.m.



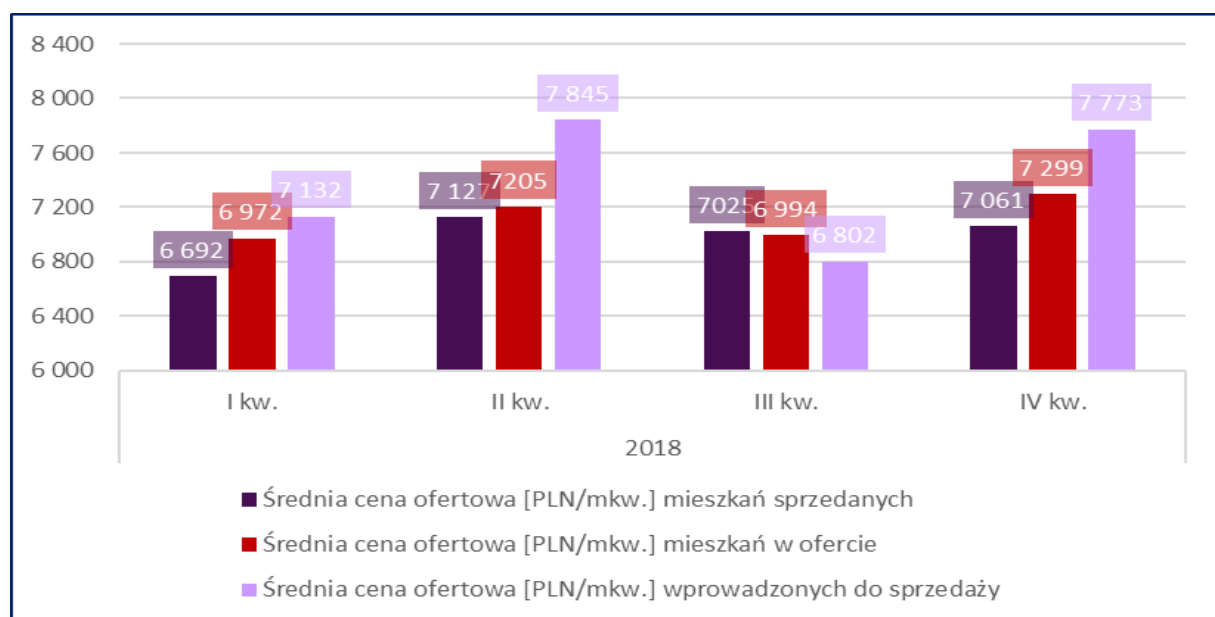
Wykres: Mieszkania wprowadzone do oferty oraz pozostające w ofercie na koniec grudnia 2018 roku, przedstawione kwartalnie w latach 2015 - 2018; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofer.pl.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę lokali w ujęciu kwartalnym pozostających w ofercie w 2018 roku w Poznaniu z uwzględnieniem mieszkań gotowych. Najwyższą ofertę odnotowano na koniec grudnia i wyniosła ona 2 002 j.m. w dzielnicy Stare Miasto, natomiast najniższą na koniec marca – 290 lokali w dzielnicy Wilda. Najwyższy udział mieszkań gotowych ukształtował się na poziomie 26,8% w dzielnicy Wilda na koniec grudnia, z kolei najniższy w dzielnicy Stare Miasto na koniec września – 1,8%.

Dzielnica	Oferta na koniec marca 2018	W tym mieszkania gotowe	Oferta na koniec czerwca 2018	W tym mieszkania gotowe	Oferta na koniec września 2018	W tym mieszkania gotowe	Oferta na koniec grudnia 2018	W tym mieszkania gotowe
Grunwald	766	127	904	129	1 264	112	977	83
Jeżyce	877	84	756	164	833	158	974	175
Nowe Miasto	1 444	231	1 302	194	1 436	366	1 720	430
Stare Miasto	1 342	112	1 511	86	1 636	29	2 002	49
Wilda	290	29	377	76	297	79	313	84
<b>Poznań</b>	<b>4 719</b>	<b>583</b>	<b>4 850</b>	<b>649</b>	<b>5 466</b>	<b>744</b>	<b>5 986</b>	<b>821</b>

Tabela: Liczba lokali pozostających w ofercie w 2018 roku w Poznaniu w ujęciu kwartalnym z wyszczególnieniem mieszkań gotowych; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu. Na potrzeby niniejszego raportu wykorzystano podział administracyjny Poznania obowiązujący do 1990 roku. W chwili obecnej obszar Poznania jest podzielony pomiędzy 42 jednostki pomocnicze miasta, zwane osiedlami.

Poniższy wykres przedstawia średnie ceny ofertowe mieszkań w Poznaniu w 2018 roku. Najniższą średnią cenę ofertową mieszkań sprzedanych odnotowano w I kwartale 2018 r. i wyniosła ona 6 692 PLN/mkw., natomiast najwyższa ukształtowała się na poziomie 7 127 PLN/mkw. w II kwartale. Średnia cena ofertowa mieszkań pozostających w ofercie była najniższa również w I kwartale – 6 972 PLN/mkw., z kolei najwyższą cenę odnotowano na koniec IV kwartału – 7 299 PLN/mkw. (wzrost 8,2% r/r). Najniższa średnia cena ofertowa mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 6 802 PLN/mkw. w III kwartale, natomiast najwyższa ukształtowała się na poziomie 7 845 PLN/mkw. w II kwartale 2018 roku. Na koniec roku, średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych wyniosła 7 061 PLN/mkw. i była wyższa o 9,7% w odniesieniu do analogicznego okresu w 2017 roku. Średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty w IV kw. 2018 roku była wyższa od średniej ceny mieszkań wprowadzonych na rynek w IV kw. 2017 roku o 11,8% i ukształtowała się na poziomie 7 773 PLN/mkw.



Wykres: Średnie ceny ofertowe mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, sprzedanych oraz znajdujących się w ofercie na w poszczególnych kwartałach 2018 r., źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofer.pl

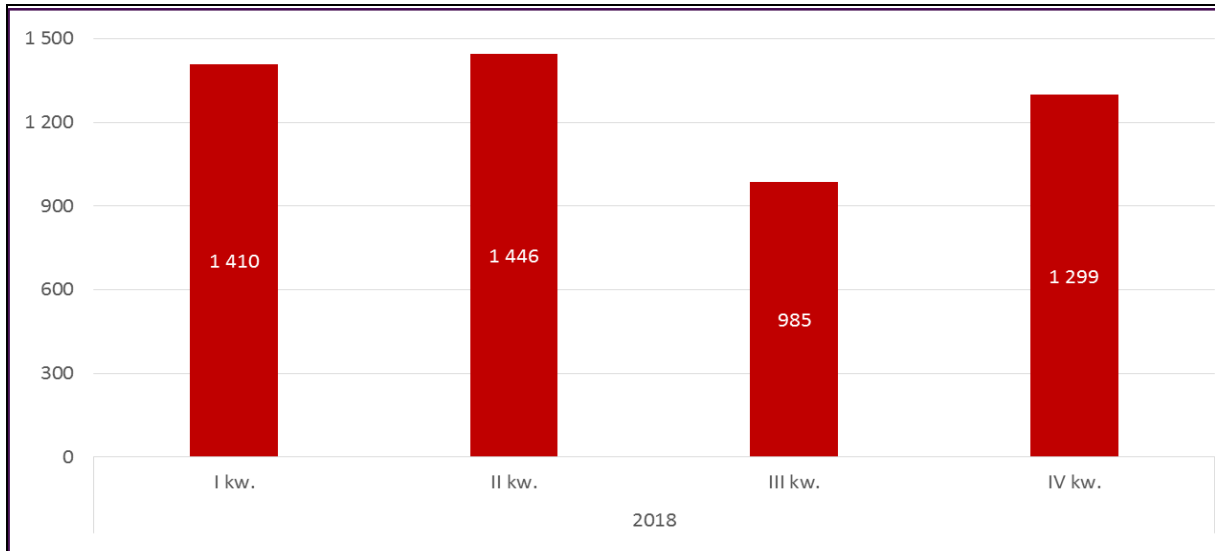
W poniższej tabeli przedstawiono średnie ceny ofertowe mieszkań w Poznaniu w 2018 roku w podziale na dzielnice. Każda analizowana średnia cena ofertowa najniższa była w dzielnicy Jeżyce. Średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych wyniosła najmniej 6 145 PLN/mkw. w IV kwartale, najniższą średnią cenę ofertową mieszkań w ofercie i wprowadzonych do sprzedaży odnotowano w III kwartale – odpowiednio 6 511 PLN/mkw. i 6 080 PLN/mkw. Z kolei najwyższa średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych ukształtowała się na poziomie 8 143 PLN/mkw. w II kwartale w dzielnicy Wilda, natomiast najwyższe średnie ceny ofertowe mieszkań w ofercie i wprowadzonych do sprzedaży najwyższe były w dzielnicy Stare Miasto i wyniosły odpowiednio: 7 963 PLN/mkw. i 8 799 PLN/mkw. Widoczny wzrost cen mieszkań jest związany ze wzrostem kosztów robocizny oraz materiałów budowlanych. Ponadto, przy dużej skali popytowej, firmy budowlane starają się wykorzystać ten moment w celu wyrównania strat czy mniej korzystnych warunków przy wcześniejszych realizacjach.

Dzielnica	Średnia cena ofertowa [PLN/mkw.]											
	mieszkań sprzedanych				mieszkań w ofercie				mieszkań wprowadzonych do sprzedaży			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
Grunwald	6 474	6 668	6 790	6 934	6 618	6 673	6 809	6 797	6 560	6 724	6 986	6 847
Jeżyce	7 062	6 766	7 044	6 145	6 650	6 926	6 511	6 597	6 484	8 044	6 080	6 522
Nowe Miasto	6 718	6 760	6 808	7 111	6 931	6 954	6 711	7 107	7 036	6 808	6 965	7 460
Stare Miasto	6 594	7 287	7 208	7 777	7 495	7 806	7 502	7 963	7 649	8 402	6 852	8 799
Wilda	6 792	8 143	7 473	7 099	6 664	7 503	7 703	7 862	7 423	8 690	-	8 155
<b>Poznań</b>	<b>6 692</b>	<b>7 127</b>	<b>7 025</b>	<b>7 061</b>	<b>6 972</b>	<b>7 205</b>	<b>6 994</b>	<b>7 299</b>	<b>7 132</b>	<b>7 845</b>	<b>6 802</b>	<b>7 773</b>

Tabela: Średnie ceny ofertowe mieszkań sprzedanych, pozostających w ofercie oraz wprowadzonych do sprzedaży w poszczególnych dzielnicach Poznania w 2018 r.; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych [tabelaofert.pl](http://tabelaofert.pl). Na potrzeby niniejszego raportu wykorzystano podział administracyjny Poznania obowiązujący do 1990 roku. W chwili obecnej obszar Poznania jest podzielony pomiędzy 42 jednostki pomocnicze miasta, zwane osiedlami.

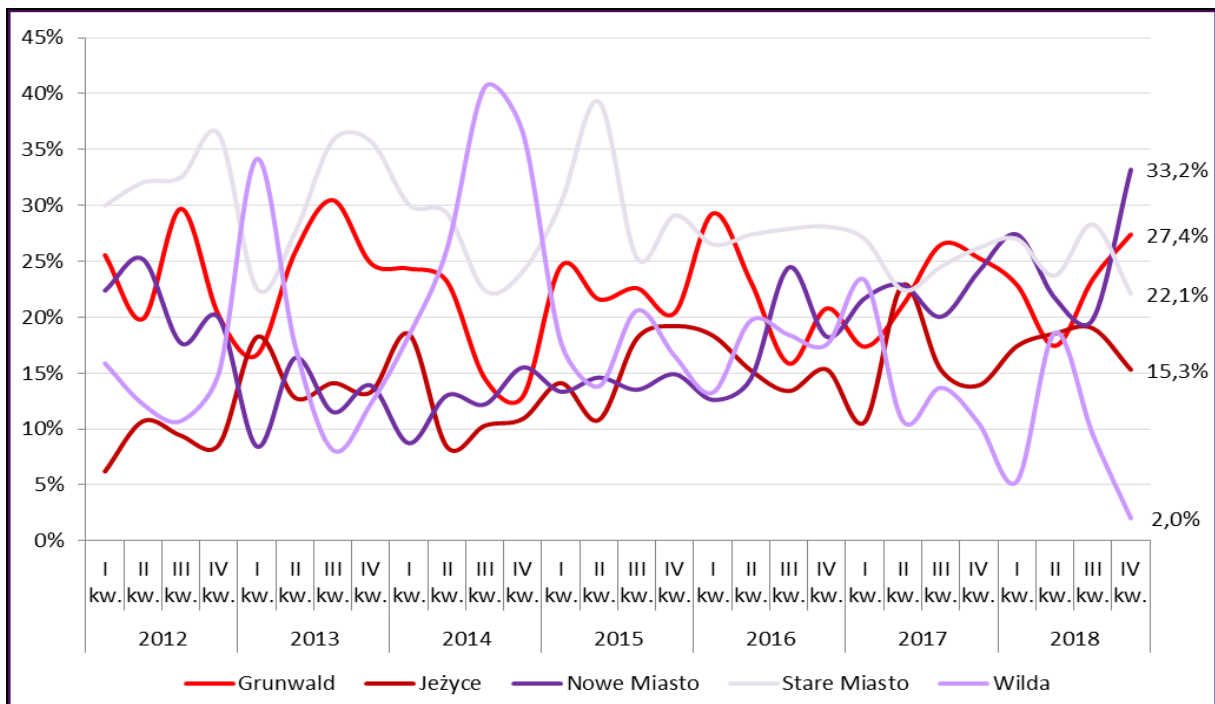


W 2018 roku najwięcej mieszkań sprzedano w II kwartale (1 446 j.m.), natomiast najmniej w III kwartale (985 j.m.).



Wykres: Oferta mieszkaniowa w Poznaniu w 2018 roku, w ujęciu kwartalnym; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofert.pl.

W IV kwartale 2018 roku, w Poznaniu sprzedano 1 299 mieszkań netto, a współczynnik zwrotów wyniósł 3,0%. Poniżej przedstawiono wykres ukazujący kwartalną sprzedaż w podziale na dzielnice od 2012 roku. Na koniec IV kwartału 2018 r. największy udział w strukturze sprzedaży przypadło na Nowe Miasto – 33,2%, kolejno na Grunwald – 27,4%, Stare Miasto – 22,1%, Jeżyce – 15,3%, natomiast najmniej na Wildę – 2,0% sprzedaży. Z kolei dzielnica ta posiadała najwyższy udział w sprzedaży spośród wszystkich dzielnic w III kwartale 2014 roku – ponad 40%.



Wykres: Struktura sprzedaży według dzielnic Poznania kwartalnie od 2012 r.; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofert.pl.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

[tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com](mailto:tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com)

tel. 510 203 271