

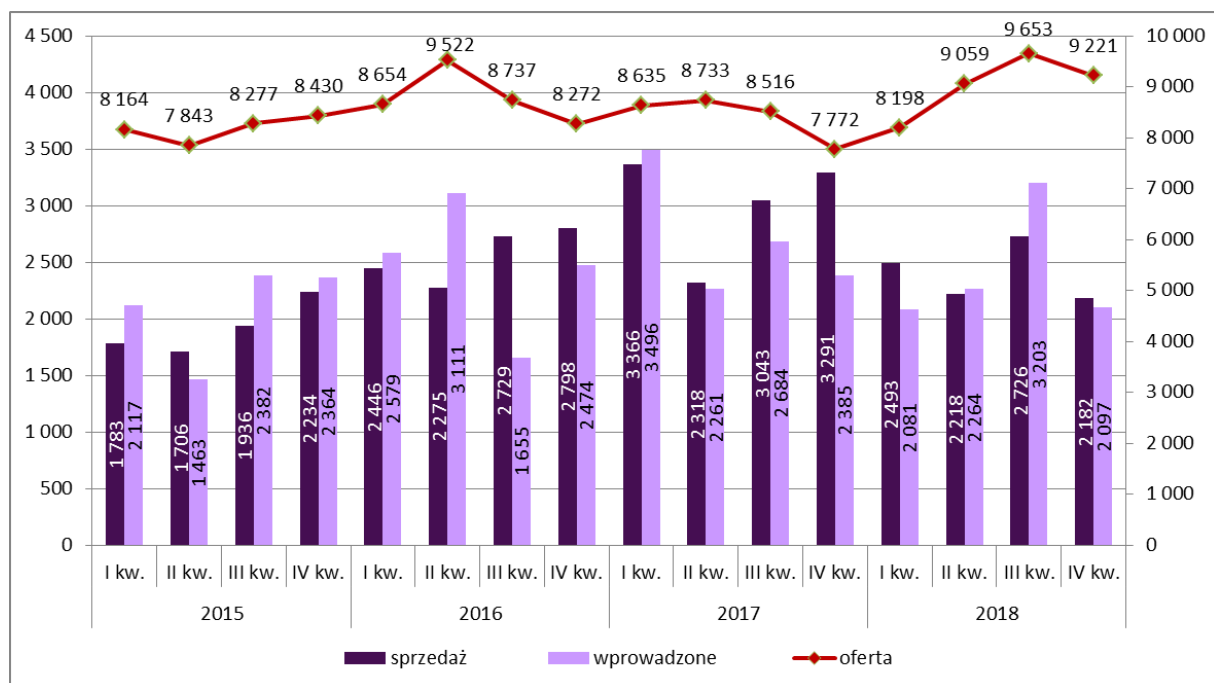
# RYNEK MIESZKANIOWY WROCŁAW ROK 2018

**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 WE WROCŁAWIU – ROK 2018

W latach 2015 – 2018 liczba mieszkań pozostających w ofercie wahała się na poziomie od 7 772 w IV kwartale 2017 r. do 9 653 w III kwartale 2018 roku. Najlepszym okresem pod kątem mieszkań sprzedanych i wprowadzonych do sprzedaży był I kwartał 2017 roku - sprzedaż i liczba nowowprowadzonych lokali wyniosła odpowiednio 3 366 j.m. i 3 496 j.m. Z kolei najniższą sprzedaż i liczbę wprowadzonych mieszkań odnotowano w II kwartale 2015 r. (odpowiednio 1 706 j.m. i 1 463 j.m.). Sprzedaż mieszkań z kwartału na kwartał rosła, z wyjątkiem niewielkich spadków odnotowanych w II kwartale 2016 i 2017 roku oraz w I, II i IV kwartale 2018 roku.



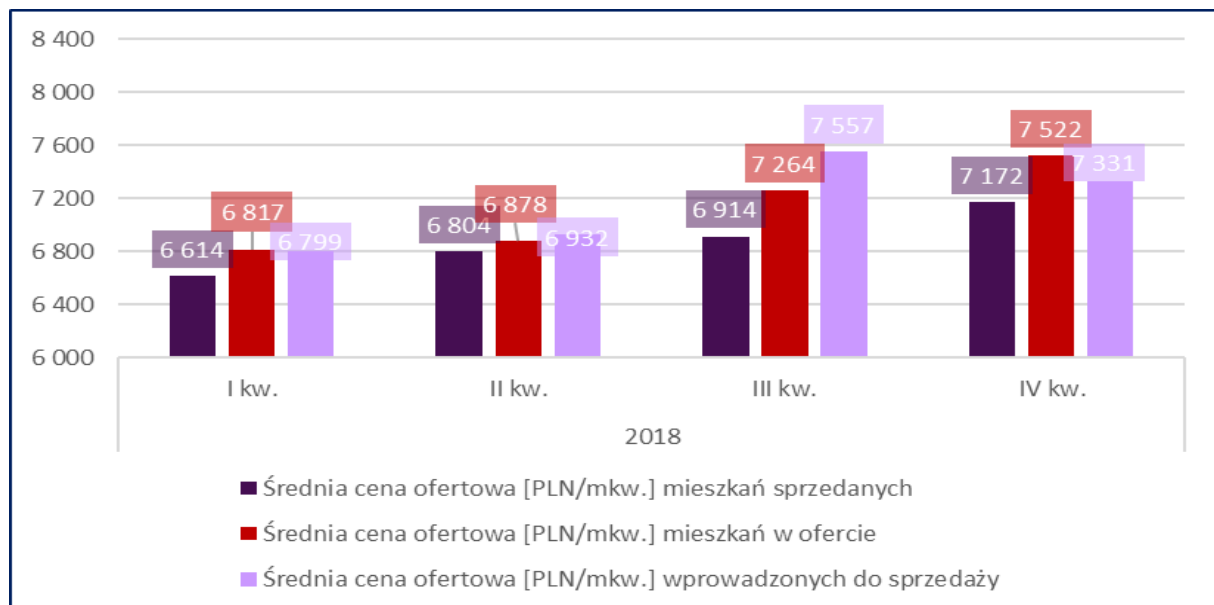
Wykres: Mieszkania wprowadzone do oferty oraz pozostające w ofercie na koniec grudnia 2018 roku, przedstawione kwartalnie w latach 2015 - 2018; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofert.pl.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę lokali w ujęciu kwartalnym pozostających w ofercie w 2018 roku we Wrocławiu z uwzględnieniem mieszkań gotowych. Najwyższą ofertę odnotowano na koniec września i wyniosła ona 3 101 j.m. w dzielnicy Krzyki, natomiast najniższą na koniec marca – 386 lokali w dzielnicy Stare Miasto. Najwyższy i najniższy udział mieszkań gotowych odnotowano na koniec grudnia, odpowiednio 20,8% w dzielnicy Śródmieście i 3,5% w dzielnicy Fabryczna.

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
Fabryczna	1 990	176	2 671	157	2 504	103	2 675	94
Krzyki	2 926	339	3 026	289	3 101	321	2 895	395
Psie Pole	2 002	161	2 289	240	2 468	139	2 209	238
Stare Miasto	386	37	423	30	536	24	411	17
Śródmieście	894	77	650	84	1 044	104	1 031	214
<b>Wrocław</b>	<b>8 198</b>	<b>790</b>	<b>9 059</b>	<b>800</b>	<b>9 653</b>	<b>691</b>	<b>9 221</b>	<b>958</b>

Tabela: Liczba lokali pozostających w ofercie w 2018 roku we Wrocławiu w ujęciu kwartalnym z wyszczególnieniem mieszkań gotowych; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu.

Poniższy wykres przedstawia średnie ceny ofertowe mieszkań we Wrocławiu w 2018 roku. Najniższą średnią cenę ofertową mieszkań sprzedanych odnotowano w I kwartale 2018 r. i wyniosła ona 6 614 PLN/mkw., natomiast najwyższa ukształtowała się na poziomie 7 172 PLN/mkw. w IV kwartale. Średnia cena ofertowa mieszkań pozostających w ofercie była najniższa również w I kwartale – 6 817 PLN/mkw., z kolei najwyższą cenę odnotowano także na koniec IV kwartału – 7 522 PLN/mkw (wzrost 11,7% r/r). Najniższa średnia cena ofertowa mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 6 799 PLN/mkw. w I kwartale, natomiast najwyższa ukształtowała się na poziomie 7 557 PLN/mkw. w III kwartale 2018 roku. Na koniec roku, średnia cena ofertowa mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wyniosła 7 331 PLN/mkw. i była wyższa o 13,3% w odniesieniu do analogicznego okresu w 2017 roku.



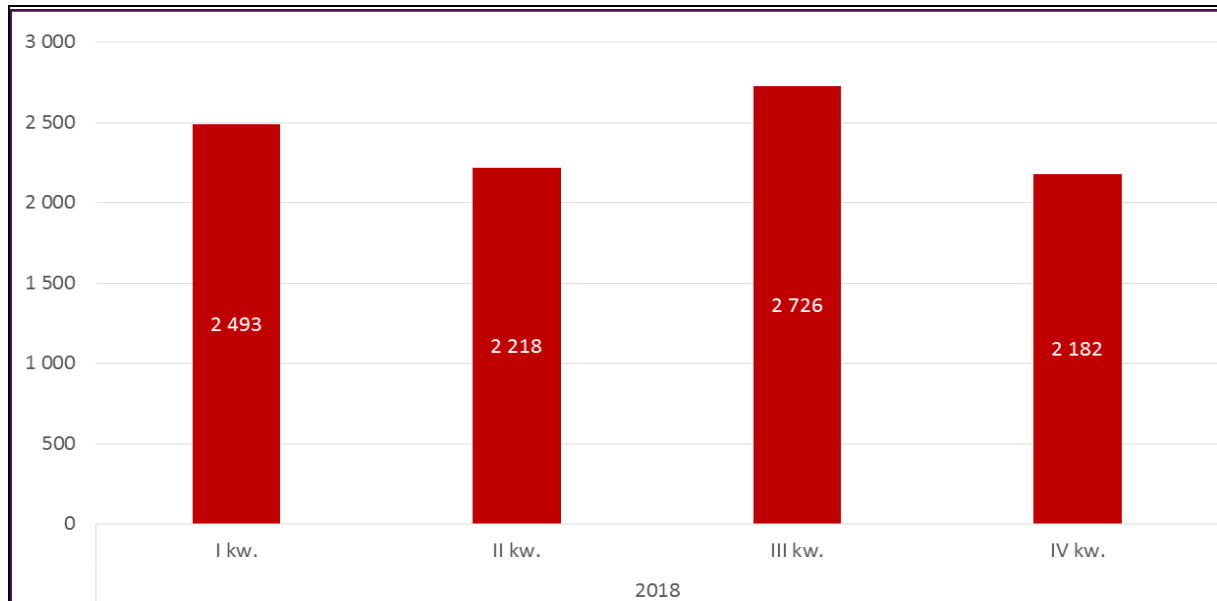
Wykres: Średnie ceny ofertowe mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, sprzedanych oraz znajdujących się w ofercie na w poszczególnych kwartałach 2018 r., źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofer.pl

W poniższej tabeli przedstawiono średnie ceny ofertowe mieszkań we Wrocławiu w 2018 roku w podziale na dzielnice. Każda analizowana średnia cena ofertowa najniższa była w dzielnicy Fabryczna w I kwartale. Średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych, mieszkań w ofercie i wprowadzonych do sprzedaży wyniosła najmniej odpowiednio 6 006 PLN/mkw., 6 073 PLN/mkw., 6 144 PLN/mkw. Z kolei najwyższą średnią cenę ofertową mieszkań sprzedanych oraz mieszkań w ofercie odnotowano w dzielnicy Stare Miasto i wyniosła ona odpowiednio 9 884 PLN/mkw. w III kwartale i 10 855 PLN/mkw. w IV kwartale. Największa cena mieszkań wprowadzonych do sprzedaży ukształtowała się na poziomie 12 151 PLN/mkw. w IV kwartale w dzielnicy Śródmieście. 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.
Fabryczna	6 006	6 488	6 356	6 635	6 073	6 368	6 623	7 061	6 144	6 728	7 167	7 202
Krzyki	6 544	6 564	6 573	7 054	6 768	6 918	7 151	7 201	6 607	6 775	6 870	6 614
Psie Pole	6 170	6 434	6 515	6 551	6 248	6 297	6 373	6 692	6 424	6 602	6 672	7 137
Stare Miasto	7 817	8 558	9 884	9 670	9 296	9 923	10 409	10 855	7 849	10 790	10 158	9 201
Śródmieście	8 811	8 919	9 199	9 437	8 839	8 953	9 626	10 074	8 589	-	9 194	12 151
<b>Wrocław</b>	<b>6 614</b>	<b>6 804</b>	<b>6 914</b>	<b>7 172</b>	<b>6 817</b>	<b>6 878</b>	<b>7 264</b>	<b>7 522</b>	<b>6 799</b>	<b>6 932</b>	<b>7 557</b>	<b>7 331</b>

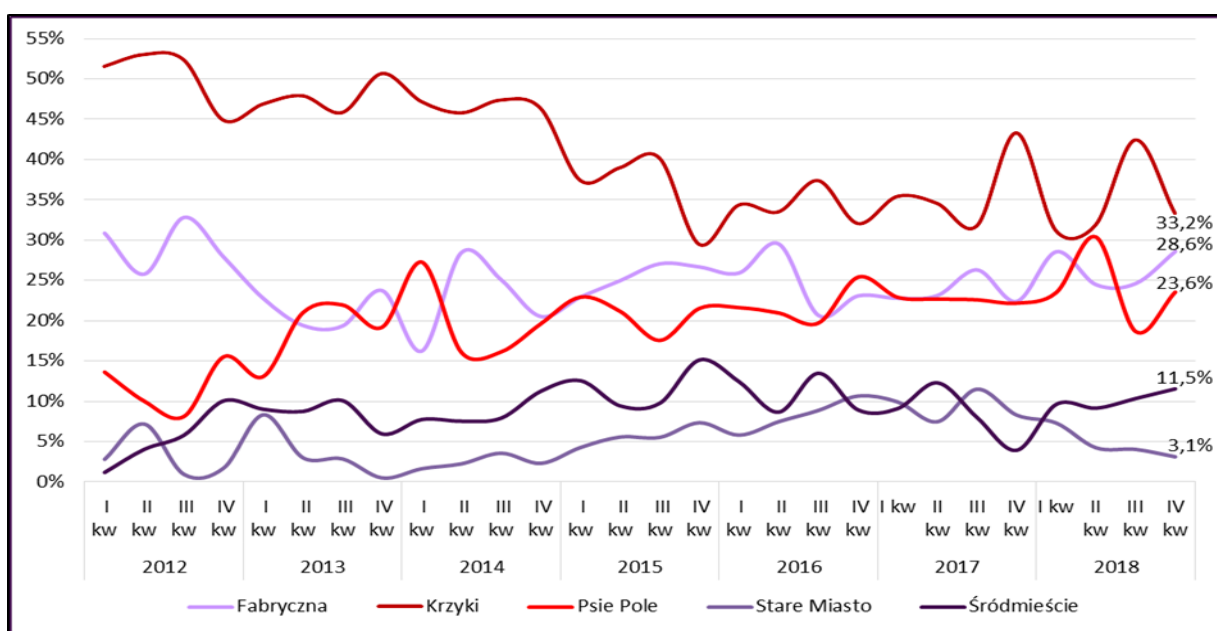
Tabela: Średnie ceny ofertowe mieszkań sprzedanych, pozostających w ofercie oraz wprowadzonych do sprzedaży w poszczególnych dzielnicach Wrocławia w 2018 r.; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofert.pl.

W 2018 roku najwięcej mieszkań sprzedano w III kwartale (2 726 j.m.), natomiast najmniej w IV kwartale (2 182 j.m.).



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

W IV kwartale 2018 roku, we Wrocławiu sprzedano 2 182 mieszkań netto, a współczynnik zwrotów wyniósł 4,3%. Poniżej przedstawiono wykres ukazujący kwartalną sprzedaż w podziale na dzielnice od 2012 roku. Na koniec IV kwartału 2018 r. największy udział w strukturze sprzedaży przypadł na Krzyki – 33,2%. Dzielnica ta miała największy udział spośród wszystkich dzielnic w III kwartale 2012 roku – ponad 50%. Na drugim miejscu w udziale na koniec roku uplasowała się dzielnica Fabryczna – 28,6%, dalej Psie Pole – 23,6%, Śródmieście – 11,5%, Stare Miasto – 3,1% sprzedaży.



Wykres: Struktura sprzedaży według dzielnic Wrocławia 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