



**redNet**  
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy  
Residential market report

**09**  
**2006**

## Ceny wróciły z wakacji - wypoczęły i dziarsko pną się w górę.

## Prices have come back from holiday – they arrested and are now briskly climbing higher.

**redNet**  
PROPERTY GROUP

Wakacje się skończyły. Jeśli kogoś zmyliła piękna, letnia pogoda za oknem, to tradycyjne, jesienne ożywienie na rynku nieruchomości niewątpliwie o tym przypomniało. Sezon targów mieszkaniowych w całym kraju dodatkowo pobudził do działania kupujących. Niestety, deweloperzy wciąż mają problem, by na ten popyt odpowiedzieć. Brakuje nowych projektów, więc ceny szybciej swobodnie i biją kolejne rekordy.

We wrześniu – na podstawie danych o cenach z wakacyjnych miesięcy – można było dostrzec w mediach oczekiwanie na koniec wzrostów. Próbowano znaleźć uzasadnienie tezy, że hossa wygasa, za chwilę będzie „lepiej”, czyli ceny jeśli nie spadną, to przynajmniej na dłużej przestaną gwałtownie rosnąć. Prawda jest niestety brutalna. Wakacje na rynku od lat są spokojniejsze, natomiast jesień sprzyja zakupom. I to widać. Podobnie było rok temu. W sierpniu 2005 średnia wartość metra kwadratowego w największych aglomeracjach wzrosła maksymalnie o 1,5%. Po tym pozornym spokoju, ceny w ciągu IV kwartału 2005 wzrosły od 3,5% w Trójmieście do 21% we Wrocławiu. Pamiętajmy, że o średniej cenie decydują trzy możliwe ruchy na rynku. Jest to wejście nowych projektów do sprzedaży, wyprzedzając lokalnie jeszcze dostępnych lub podniesienie cen, spowodowane obserwowanym nadpopytem. Spójrzmy na Ursus i Bemowo. W pierwszej z tych dzielnic zdecydowanie zwiększyła się podaż, cena lokali została dostosowana do obecnej sytuacji, co spowodowało 19% wzrost średniej ceny mkw. W drugiej lokalizacji ilość ofert zmniejszyła się, co doprowadziło do 8% skoku cen.

Czego możemy się spodziewać w najbliższym czasie? Dalszego wzrostu cen. W obecnej sytuacji dramatycznego braku mieszkań mogą być to wzrosty symboliczne, ale mogą być również zmiany gwałtowane. Zmiany obserwowane w ciągu miesiąca nie są jednak wystarczającą podstawą do wieszczona krachu, załamania się koniunktury i pęknięcia „bańki”, jak od pewnego czasu mówi się o rynku mieszkaniowym. Ceny w Polsce idą w stronę wyrównania z tymi, jakie obowiązują w Unii. Ruch ten jest w naszych realiach potęgowany przez brak elastyczności podaży. I nie jest on spowodowany – jak widzi to część polityków – złą wolą deweloperów. Jest to bowiem środowisko, które głośno żąda normalności i zniesienia barier, które nas od tej normalności skutecznie oddzielają. Niestety – apele pozostają bez odpowiedzi. Tym bardziej nieuzasadnione są zarzuty, że firmom deweloperskim sytuacja odpowiada i realizują one „kosmiczne” zyski. Proponuję sprawdzić, ile obecnie kosztuje metr kwadratowy działki, czy spadły ceny materiałów budowlanych, czy może wręcz przeciwnie i wreszcie – jaki jest koszt wybudowania metra kwadratowego mieszkania. Zwłaszcza w sytuacji, gdy firmy wykonawcze coraz głośniejszą mówią o braku rąk do pracy. Część odpowiedzi na pytanie „Dlaczego rosną ceny” możemy znaleźć na budowach w Wielkiej Brytanii. To tam są te brakujące „ręce”.

Na rynku, jak powiedziałem na wstępie, skończyło się wakacyjne rozleniwienie cen. Rekordowe zmiany odnotowano we Wrocławiu – 13,2% wzrost średniej ceny mkw. do 6 211 zł - i Łodzi, w której średnia wartość metra kwadratowego wzrosła o 10,3%, przekraczając granicę 3 800 zł. Trójmiasto i Warszawa zanotowały skok cen na poziomie 5,5%. Planując zakup mieszkania nad morzem, należy liczyć się ze średnim wydatkiem rzędu 4 800 zł/mkw., natomiast w stolicy będziemy musieli zapłacić za metr kwadratowy średnio 6 561 zł. Minimalnie wolniej – w granicach od 4% do 4,5% – wzrosły ceny w Poznaniu (powrót ponad granicę 4 000 zł/mkw.) i Krakowie (6 275 zł/mkw.).

The holidays have finished. Although we may be experiencing some lovely late summer weather, the traditional autumn revival in the property market has obviously forgotten about the vacations and has returned to work as usual. The season of property fairs taking place across the country has additionally wakened up buyers. Unfortunately, developers are still having problems meeting the current level of demand. There is a lack of new developments, so prices are soaring and breaking new records.

In September, on the basis of price data from the holiday months, it was possible to read in the media about expectations of the end of price rises. A justification was sought for the theory that the boom will stop, that prices are not falling but they will stop rising so quickly. The truth is unfortunately brutal. The holiday season has for many years been much calmer in the market, while the autumn usually sees a lot more buying activity. And this can clearly be seen this year and last year. In August 2005, the average value of a square meter in the largest agglomerations grew by about 1.5%. After this ostensibly calm period, prices in QIV 2005 increased from 3.5% in Tri-City to 21% in Wrocław. It should be remembered that three factors can change the average price: entry onto the market of new projects, the sale of available units and increasing prices caused by excess demand. Let's look at Ursus and Bemowo. In the first of these districts there has been a significant increase in supply, the prices of flats adjusted to the current situation, which caused a 19% increase in the average price per square meter. In the second location, the amount of flats available decreased, leading to an increase of 8% in prices.

What can we expect in the near future? Further price increases. In the current situation of a dramatic shortage of properties, these increases may be symbolic, but they could also be sudden. Changes observed in the course of a month are not, however, a sufficient basis to announce a crash, downturn or bursting of the bubble, which has been said about the residential market for sometime. Prices in Poland are undergoing a process of equalisation with those in the European Union. This trend is strengthened by the lack of elasticity of supply, and is not caused – as some politicians think – by any ill will of developers. The development sector after all has been demanding normality and a removal of barriers that separate the development sector from normality. Unfortunately, the appeals remain unanswered. Even more unfounded are accusations that the current situation is very good for development companies and they are making „colossal” profits. Anyone making those accusations should ask themselves how much land costs now or if the cost of building materials has fallen, or even simply ask how much does it cost now to build a square meter of new residential property. We should also bear in mind that contractors are increasingly saying that they are having problems finding people to work. Part of the answer to the question “Why are prices growing” can be found on construction sites in the United Kingdom, which is where all the missing people have gone.

As I said at the beginning, the holiday season price lethargy has come to an end. Record changes have been noted in Wrocław – 13.2% increase in the average price per sqm to 6211 PLN – and in Łódź, where the average price per square meter grew by 10.3%, going above 3800 PLN. Tri-City and Warsaw have recorded increases of 5.5%. People planning to buy by the sea should expect to pay on average 4800 PLN/sqm, while in the capital buyers will have to find an average of 6561 PLN/sqm. Prices in Poznań (a return to above 4000 PLN/sqm) and Kraków (6275 PLN/sqm) have grown slightly slower at around 4% to 4.5%.



## Średnie

## Average

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	wrzesień 2006 September 2006	sierpień 2006 August 2006	zmiana ceny mkw. (wrzesień 2006/sierpień 2006) change in the average price per sqm. (September 2006/August 2006)	
Kraków <i>Krakow</i>	6 275	6 011	4.4%	↑
Łódź <i>Łódź</i>	3 814	3 458	10.3%	↑
Poznań <i>Poznan</i>	4 098	3 945	3.9%	↑
Trójmiasto <i>Tri-City</i>	4 804	4 566	5.2%	↑
Warszawa <i>Warsaw</i>	6 561	6 216	5.5%	↑
Wrocław <i>Wroclaw</i>	6 211	5 489	13.2%	↑

źródło: redNet Property Consulting

source: redNet Property Consulting

## Warszawa

## Warsaw

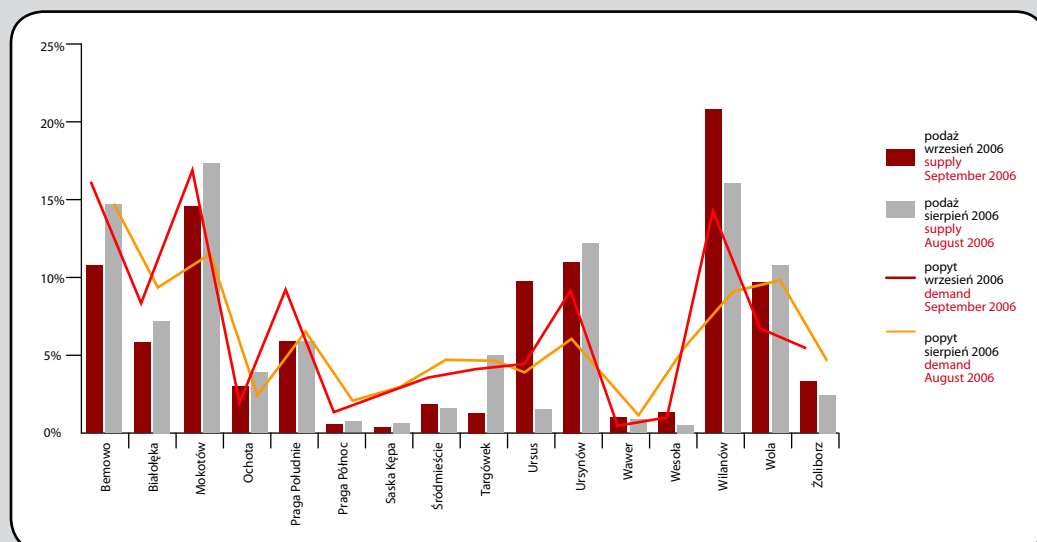
dzielnica district	wrzesień 2006 September 2006	sierpień 2006 August 2006	zmiana ceny mkw. (wrzesień 2006/sierpień 2006) change in the average price per sqm. (September 2006/August 2006)	
Bemowo	5 489	5 082	8.0%	↑
Białoleka	4 631	4 210	10.0%	↑
Mokotów	8 351	8 096	3.2%	↑
Ochota	6 166	5 930	4.0%	↑
Praga Południe	5 194	5 068	2.5%	↑
Praga Północ	4 818	4 542	6.1%	↑
Saska Kępa	7 946	6 728	18.1%	↑
Śródmieście	12 501	11 756	6.3%	↑
Targówek	5 300	4 413	20.1%	↑
Ursus	5 830	4 880	19.5%	↑
Ursynów	6 605	6 012	9.9%	↑
Wawer	5 167	3 907	32.2%	↑
Wesoła	3 699	3 210	15.2%	↑
Wilanów	6 647	6 581	1.0%	↑
Wola	7 192	7 060	1.9%	↑
Żoliborz	6 235	5 593	11.5%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	6 561	6 216	5.5%	↑

źródło: redNet Property Consulting

source: redNet Property Consulting

## Popyt i podaż w dzielnicach Warszawy

## Demand and supply by districts in Warsaw



źródło: redNet Property Consulting

source: redNet Property Consulting

Maciej Dymkowski  
Dyrektor ds. Rozwoju  
redNet Property Group

Maciej Dymkowski  
Development Director  
redNet Property Group



# Warszawa – raport mieszkaniowy analiza popytu i podaży już do nabycia!

prognozy, które się sprawdzają

**redNet**  
PROPERTY CONSULTING



Patroni Medialni:

  
RZECZPOSPOLITA

Pierwsze Radio Informacyjne  
**TOK FM**