

# SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – JANUARY 2007

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – STYCZEŃ 2007

**redNet**  
PROPERTY CONSULTING

### redNet Property Consulting

Siedziba Spółki  
ul. Sądowa 5  
43-600 Jaworzno

NIP: 632-18-79-602  
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach VIII  
Wydział Gospodarczy, nr 0000226990  
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN

Zarząd:  
Prezes: Magdalena Kwaśniewska

Centrala Spółki  
Wiśniowy Business Park  
Budynek C  
ul. 1-go Sierpnia 6a  
02-134 Warszawa  
tel: (+48 22) 318 72 00  
fax: (+48 22) 318 72 53  
e-mail: [raporty@rednetproperty.com](mailto:raporty@rednetproperty.com)  
[www.rednetproperty.com](http://www.rednetproperty.com)

partner technologiczny



## IN DECEMBER WE WERE BUYING PRESENTS. IN JANUARY ... FLATS AGAIN

The first month of the new year has passed. In January, the "invisible hand of the market" did not take the forecasts that the situation in the residential market would calm down seriously. On the contrary, according to data from banks, the number of mortgage applications was at a similar level to "normal" months last year. It should be no surprise then that prices have again increased. The only city where prices halted their rise was Kraków.

There is no chance of a real fall in prices in Kraków when the correction that occurred last month was only 0.1%. It is, however, the first signal confirming forecasts that say that prices in the city are very close to the upper limit that buyers are able to accept.

At the other end of the scale is Poznań. The average price per metre increased there in January by 10.1%, which is no surprise. Observing the level of prices in Kraków and Wrocław, I have been forecasting that changes will take place in the Wielkopolska market for some time now. We are now having to pay well over 5,000 PLN per metre in developments that came onto the market in January, which has driven up the average price in the city.

A surprise, and definitely not only for me, has been the further increase in prices in Wrocław. It is not only the fact that prices have continued to rise that is surprising but also the strength of the increase. At the end of January, a buyer in Wrocław would have to have found on average 7,206 PLN per metre for a new flat in the city, while in December the same buyer would have had to pay only 6648 PLN, an increase of 8.4%.

Price rises did not pass Łódź by either where the average price for a square metre increased by 6.7% in January. This was due to two main factors. On one hand, the cheapest flats sold very quickly, which is hardly surprising, and this was reflected in average prices. At the same time, the prices flats that remained on the market increased. One of the developments in Bałuty serves as an example, in which the price per metre at the beginning of December was 4,500 PLN, and is currently 300 PLN higher.

The situation in Tri-City remained relatively calm with average prices rising by just 2.4% to be close to 6,000 PLN/sqm. New developments will sell for 6,000 PLN/sqm. in the near future and will become more expensive with time; however, price increases should not exceed 3 - 5% monthly.

Warsaw was also witness to increases with prices rising on average 6.6%, that same as in Łódź. At the end of January, a square metre in the capital cost on average 7,843 PLN. It is hard to expect a sudden slow down in price growth. The highest construction costs in the country and very high land costs are causing developers to sell at ever increasing prices. A common phenomenon is for prices in developments already available for sale to increase in price. From the buyer's perspective this is not very good; however, we shouldn't forget that companies are trying to collect funds for the purchase of increasingly expensive plots of land in order to be able to operate in the future. Where will the limit of price increases be? At current earnings in Warsaw, the ceiling is an average of about 9,000 - 9,500 PLN. It is hard to believe that higher prices than that will still be able to attract buyers. The stretching of prices in all segments of the market is a disturbing phenomenon. Until recently, most people - most pessimists (buyers) and most optimists (developers) - believed it was possible to achieve a price of 6,000 PLN/sqm. in Białołęka. Districts such as these that were not regarded before as particularly attractive are becoming increasingly common. Today, these kind of prices surprise nobody. The biggest fall was recorded in Włochy. The last flats were sold in some high standard developments leaving only flats from the popular segment for sale, which had an obvious effect on prices. This, therefore, is not a price fall in the regular sense but rather a change in the structure of supply. In Śródmieście, we saw the launch of a further stage of the development located near the border with Żoliborz. The introduction of several units costing 11,000 to 12,500 PLN/sqm. in a situation of low supply in the district produced a strong movement in the average price. It would be naïve though to draw too many conclusions from this. It would be enough for one large development with high prices to be launched in the district and the situation would reverse 180 degrees. This is what happened in Bielany. Two new developments, a previously low level of supply, and the effect is an 18% increase in prices.

What can we expect in the future? The data from January clearly shows that conservative growth forecasts of 10 - 15% annually can be gradually put to one side. This is not good news, particularly for buyers.

## W GRUDNIU KUPOWALIŚMY PREZENTY. W STYCZNIU - ZNOWU MIESZKANIA...

Minął pierwszy miesiąc Nowego Roku. W styczniu, „niewidzialna ręka rynku” nie przejęła się zbyt prognozami uspokojenia sytuacji w mieszkaniówce. Wręcz przeciwnie. Według danych z banków, ilość wniosków kredytowych była na podobnym poziomie, co w „zwykłych” miesiącach zeszłego roku. Nie dziwi więc dalszy wzrost cen. Jedynym miastem, w którym nastąpiło wyhamowanie był Kraków.

O prawdziwym spadku cen w stolicy Małopolski nie może być jednak mowy w sytuacji, gdy „korekta” wyniosła zaledwie 0,1%. Jest to pierwszy sygnał potwierdzający prognozy mówiące o tym, że ceny w tym mieście są bardzo blisko górnej granicy akceptowalności.

Na drugim biegunie znalazł się - wciąż mocno niedoszacowany - Poznań. Wzrost wartości średniej ceny metra kwadratowego wyniósł tam w styczniu 10,1%. Nie jest to zaskoczenie. Obserwując poziom cen w Krakowie i Wrocławiu oraz zmiany zachodzące na lokalnym rynku, analitycy redNet Property Consulting od kilku miesięcy zapowiadali nadchodzące zmiany na wielkopolskim rynku mieszkaniowym. W inwestycjach, które weszły do sprzedaży w styczniu, za metr kwadratowy lokalu musimy zapłacić grubo ponad 5 000 zł. Stąd silny ruch średniej wartości.

Pewnym zaskoczeniem - zapewne nie tylko dla mnie - jest dalszy wzrost cen we Wrocławiu. A dokładnie - siła tego zjawiska. Na koniec stycznia, decydując się na tam zakup lokalu, musieliśmy być gotowi na wyjęcia z portfela średnio 7 206 zł za każdy metr kwadratowy naszego wymarzonego „M”. W grudniu zeszłego roku zapłacilibyśmy 6 648 zł. Wzrost wyniósł więc 8,4%.

Podwyżki nie ominęły również Łodzi. Zmiana średniej ceny mkw. wyniosła w styczniu 6,7%. Złożyły się na to dwa czynniki. Z jednej strony z rynku najszybciej - czemu trudno się dziwić - znikają najtańsze mieszkania, co przy symbolicznym wzroście podaży musiało odbić się na średnich cenach. Jednocześnie mieliśmy do czynienia ze wzrostem cen tych lokali, które pozostają w sprzedaży. Jako przykład może służyć jedna z inwestycji na Bałutach, w której cena metra kwadratowego na początku grudnia wynosiła 4 500 zł, a obecnie jest o 300 zł wyższa.

Stosunkowo spokojnie było w Trójmieście. Ceny wzrosły o 2,4% i znajdują się tuż przy granicy 6 000 zł/mkw. Nowe projekty w lepszych lokalizacjach będą w najbliższym czasie sprzedawane za 6 000 zł/mkw. i drożej, można więc spodziewać się dalszych wzrostów, ale raczej nie przekraczających 3 - 5% miesięcznie.

Podwyżek nie uniknęła Warszawa. Poziom wzrostu cen wyniósł 6,6%, a więc tyle, ile w Łodzi. Na koniec stycznia, za metr kwadratowy mieszkania w stolicy, musieliśmy zapłacić średnio 7 843 zł. Trudno spodziewać się nagłego zahamowania wzrostu cen. Najwyższe w kraju koszty budowy i bardzo wysokie ceny gruntów powodują, że deweloperzy wprowadzają na rynek coraz droższe projekty. Częstym zjawiskiem są również podwyżki cen w inwestycjach już będących na rynku. Z perspektywy kupującego nie wygląda to najlepiej, jednak nie zapanujemy o tym, że firmy szukają w ten sposób środków na zakup nowych - coraz droższych - działek i zapewniają sobie możliwość działania w przyszłości. Gdzie znajduje się granica wzrostu? Przy obecnych zarobkach w Warszawie „sufit” to średnia na poziomie około 9 - 9,5 tys. zł. Trudno uwierzyć, żeby za wyższe kwoty znaleźli się chętni do zakupu. Niepokojące jest zjawisko „wyciągania” w górę cen we wszystkich segmentach. Jeszcze niedawno w możliwości uzyskania na Białołęce ceny na poziomie 6 000 zł/mkw. uwierzyliby najwięksi - w zależności od pozycji w procesie sprzedaży - pesymiści (kupujący) lub optymiści (deweloperzy). Dzielnice, które nie były uznawane za szczególnie atrakcyjne można wymienić zdecydowanie więcej. Dzisiaj takie ceny w zasadzie już nie dziwią. Największy spadek cen odnotowano w Włochach. Zakończenie sprzedaży projektów o wysokim standardzie i pozostanie na rynku ofert z segmentu popularnego zaowocowało silną zmianą ceny. Nie jest to więc „spadek”, a zmiana struktury oferty. W Śródmieściu mieliśmy do czynienia z wprowadzeniem kolejnego etapu inwestycji zlokalizowanej blisko granicy z Żoliborzem. Wprowadzenie kilkudziesięciu ofert w cenie 11 - 12,5 tys. zł/mkw. - przy niewielkiej podaży w dzielnicy - spowodowało silny ruch średniej ceny. Naiwnością byłoby jednak wyciąganie z tej sytuacji daleko idących wniosków. Wystarczy, że na rynku pojawi się jedna większa inwestycja o wyższych cenach i sytuacja odwróci się o 180 stopni. Tak, jak miało to miejsce chociażby na Bielanych. Dwa nowe projekty, niewielka do niedawna podaż i efekt w postaci ponad 18% wzrostu cen.

Co nas czeka w kolejnych miesiącach? Dane za styczeń pokazują wyraźnie, że konserwatywne prognozy wzrostu na poziomie 10% rocznie możemy powoli odkładać na półkę. Nie jest to dobra wiadomość. Zwłaszcza dla kupujących.



## AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	styczeń 2007 January 2007	grudzień 2006 December 2006	zmiana ceny mkw. (styczeń 2007/grudzień 2006) change in the average price per sqm (January 2007/December 2006)	
Kraków Krakow	7 195	7 201	-0.1%	↓
Łódź Łódź	4 734	4 436	6.7%	↑
Poznań Poznan	4 796	4 356	10.1%	↑
Trójmiasto Tri-City	5 992	5 851	2.4%	↑
Warszawa Warsaw	7 843	7 354	6.6%	↑
Wrocław Wroclaw	7 206	6 648	8.4%	↑

source: redNet Property Consulting  
źródło: redNet Property Consulting



## WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	styczeń 2007 January 2007	grudzień 2006 December 2006	zmiana ceny mkw. (styczeń 2007/grudzień 2006) change in the average price per sqm (January 2007/December 2006)	
Bemowo	6 808	6 539	4.1%	↑
Białoleka	6 129	5 666	8.2%	↑
Bielany	7 340	6 200	18.4%	↑
Mokotów	10 024	9 410	6.5%	↑
Ochota	6 683	6 528	2.4%	↑
Praga Południe	6 716	6 562	2.3%	↑
Praga Północ	7 891	7 743	1.9%	↑
Saska Kępa	8 709	8 767	-0.7%	↓
Śródmieście	14 021	15 968	-12.2%	↓
Targówek	7 238	5 793	24.9%	↑
Ursus	6 770	5 785	17.0%	↑
Ursynów	7 197	7 038	2.3%	↑
Wawer	5 603	4 969	12.8%	↑
Wesoła	3 930	3 628	8.3%	↑
Wilanów	7 563	7 193	5.1%	↑
Włochy	5 348	7 315	-26.9%	↓
Wola	8 946	8 900	0.5%	↑
Zoliborz	6 659	6 659	0.0%	↔
<b>WARSZAWA - ŚREDNIA</b>	<b>7 843</b>	<b>7 354</b>	<b>6.6%</b>	<b>↑</b>

source: redNet Property Consulting  
źródło: redNet Property Consulting

**Maciej Dymkowski**  
Dyrektor serwisu nieruchomości  
Director of the property website  
[www.tabelaofert.p](http://www.tabelaofert.p)



mieszkanko?  
kredycik?



 **tabelaofert.pl**

łatwizna!

<http://tabelaofert.pl>