

**SITUATION
IN THE RESIDENTIAL MARKET
– FEBRUARY 2007**

**SYTUACJA
NA RYNKU MIESZKANIOWYM
– LUTY 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
www.rednetproperty.com

partner technologiczny



A CALM BEGINNING TO THE YEAR IN KRAKÓW, A RECORD START IN TRI-CITY. POZNAŃ AND WROCLAW UP STRONGLY.

In summarising the situation in the residential market in January I wrote about the calm situation in Kraków. An analysis of prices the month after confirms this. For the second time in a row, the average price for a square metre has hardly changed; in fact there has been a slight fall as in January of 0.1%. In the five remaining major conurbations prices rose, although the strength of these increases varied.

The Tri-City witnessed record growth of 6.7%. The average price per square metre at the end of February was 6,392 PLN and was 400 PLN higher than at the end of January easily breaking through the 6,000 PLN/sqm. barrier.

Poznań found itself in the lead again. Prices there increases at about half the rate they did in the previous month; however, an increase in the average price for a square metre of 5.2% put Poznań in second place in the list of cities with fastest increases in prices. Prices in the city rose on average by 251 PLN, which means that the capital of Wielkopolska, just like Tri-City, broke through a further psychological barrier, this time 5000 PLN/sqm. Despite this, Poznań is still undervalued in relation to other cities and further increases can be expected.

February was another month in which prices in Wrocław increased sharply. The market in Lower Silesia doesn't seem to be worried about forecasts predicting a slowdown and after overtaking Kraków the city is now chasing Warsaw. At the end of February, the average price per square metre was 4.5% higher than at the end of January and stood at 7,531 PLN. This means that people wanting to buy a new property in Wrocław now have to pay on average 326 PLN/sqm. more than the month before.

Łódź was also affected by price increases, although the situation was much calmer than in the previous month. Prices increased in February by 1.8%, which translates into 84 PLN per square metre. The average price per square metre now stands at 4,818 PLN.

Warsaw also witnessed price increases. However, the situation in the capital is quite stable with the average price increasing by only 1%. At the end of February a square metre in the capital cost on average 7,924 PLN, in other words 82 PLN more than in the previous month. Most districts saw only small increases. However, the record for February went to Wola, which a few years ago was regarded as not very attractive but is now one of the most popular and most expensive districts in the city. Luxury apartments are appearing in former industrial areas and the district is getting a facelift. More and more developments are coming onto the market with others just behind them.

I hope that the next month should bring a final decision about the definition of social construction. Currently, alongside the serious lack of zoning plans and labour, it is the biggest problem facing the property market in Poland. In terms of the lack of labour, the situation can be best described as "interesting". According to the Polish Developers' Association there is a shortage of 150,000 skilled labourers. This has been a problem for some time. Mass emigration, particularly to the United Kingdom, has translated into an increase in building costs, which has had a knock-on effect onto property prices. At the same time, it turns out, according to the Ministry of Labour, that we have 262,000 skilled construction workers registered as unemployed! In other words, there is work waiting for about 57% of unemployed construction workers. At the end of December, according to data from the Central Statistical Office, 2,309,400 people were registered as unemployed. The shortfall in the construction sector of 150,000 is about 6.5% of the total number of unemployed in the country! Eradicating the employment grey zone should be a priority for the appropriate government departments.

SPOKOJNY POCZĄTEK ROKU W KRAKOWIE, REKORDOWE TRÓJMIASTO. POZNAŃ I WROCLAW WCIAŻ MOCNO W GÓRĘ.

Podsumowując sytuację na rynku mieszkaniowym w styczniu pisałem o uspokojeniu sytuacji w Krakowie. Potwierdza to analiza cen w kolejnym miesiącu. Po raz drugi z rzędu w stolicy Małopolski średnia wartość metra kwadratowego praktycznie nie zmieniła się – zanotowano minimalny spadek, wynoszący – podobnie jak w styczniu – 0,1%. W pozostałych pięciu największych aglomeracjach ceny rosły, jednak siła tych zmian była różnicowana.

Rekordowy wzrost miał miejsce w Trójmieście i wyniósł 6,7%. Średnia cena metra kwadratowego na koniec lutego kształtowała się na poziomie 6 392 zł i była wyższa o 400 zł w stosunku do stycznia. Tym samym doszło do przewidywanego przekroczenia granicy 6 000 zł/mkw.

W czołówce ponownie znalazła się stolica Wielkopolski. Wprawdzie ceny rosły o niemal połowę wolniej niż przed miesiącem, jednak zmiana średniej wartości metra kwadratowego o 5,2% dała Poznaniowi drugie miejsce na liście miast o najbardziej dynamicznych zmianach cen. W ujęciu kwotowym wzrost średniej wartości mkw. wyniósł 251 zł co oznacza, że w stolicy Wielkopolski – podobnie jak w Trójmieście doszło do przekroczenia kolejnej bariery psychologicznej – w tym przypadku jest to kwota 5 000 zł/mkw. Mimo to Poznań jest nadal niedoszacowany w stosunku do innych miast, można więc spodziewać się tutaj dalszych wzrostów.

Kolejny raz doszło do silnego wzrostu we Wrocławiu. Rynek w stolicy Dolnego Śląska zdaje się nie przejmować prognozami mówiącymi o spodziewanym uspokojeniu i – po wyprzedzeniu Krakowa – goni Warszawę. Na koniec lutego średnia cena mkw. była wyższa od notowanej na koniec stycznia o 4,5% i wyniosła 7 531 zł. Oznacza to, że decydując się na zakup mieszkania musimy obecnie zapłacić we Wrocławiu średnio o 326 zł/mkw. więcej, niż przed miesiącem.

Podwyżki nie ominęły również Łodzi, jednak było tu zdecydowanie spokojniej niż przed miesiącem. Wzrost wyniósł 1,8%, co w ujęciu kwotowym dało 84 zł. Obecnie na metr kwadratowy nowego mieszkania trzeba wyłożyć średnio 4 818 zł.

Podwyżek nie uniknęła Warszawa, jednak sytuacja w stolicy była dość stabilna. Zmiana wyniosła jedynie 1%. Na koniec lutego, za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, musieliśmy zapłacić średnio 7 924 zł, czyli o 82 zł więcej niż przed miesiącem. W poszczególnych dzielnicach dominowały niewielkie wzrosty. Absolutną rekordzistką okazała się Wola. Lokalizacja jeszcze kilka lat temu uważana za niezbyt atrakcyjną, obecnie jest jedną z najpopularniejszych i najdroższych w stolicy. W miejscu dawnych zakładów przemysłowych powstają luksusowe apartamenty, a dzielnica zdecydowanie zmienia swoje oblicze. Do sprzedaży trafiają kolejne inwestycje, a następne projekty są coraz bliżej rozpoczęcia realizacji.

Najbliższy miesiąc – mam taką nadzieję – powinien przynieść ostateczne rozstrzygnięcia w kwestii definicji budownictwa społecznego. Obecnie, obok poważnych braków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i rąk do pracy, jest to największy problem rynku nieruchomości w Polsce. Jeśli chodzi o deficyt pracowników w budownictwie sytuacja jest dość... „ciekawa”. Według Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa brakuje około 150 tys. fachowców. O tym problemie wiadomo od dawna. Masowa emigracja zarobkowa, głównie do Wielkiej Brytanii, przekłada się na szybko rosnące koszty budowy, a te z kolei wpływają na coraz wyższe ceny nieruchomości. Jednocześnie okazało się, że – jak podaje Ministerstwo Pracy – mamy 262 tys. zarejestrowanych bezrobotnych z zawodami budowlanymi! Innymi słowy na około 57% bezrobotnych budowlanców czekają miejsca pracy. Na koniec grudnia – według danych GUS – zarejestrowanych było 2 309,4 tys. osób. Brakujące 150 tys. etatów to około 6,5% ogólnej liczby bezrobotnych w całym kraju! W tej sytuacji wyłączenie „szarej strefy” powinno być jednym z priorytetowych zadań służb za to odpowiedzialnych.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	luty 2007 February 2007	styczeń 2007 January 2007	zmiana ceny mkw. (luty 2007/styczeń 2007) change in the average price per sqm (February 2007/January 2007)	
Kraków Krakow	7 189	7 195	-0.1%	↓
Łódź Łódź	4 818	4 734	1.8%	↑
Poznań Poznan	5 047	4 796	5.2%	↑
Trójmiasto Tri-City	6 392	5 992	6.7%	↑
Warszawa Warsaw	7 924	7 843	1.0%	↑
Wrocław Wroclaw	7 531	7 206	4.5%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting



WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	luty 2007 February 2007	styczeń 2007 January 2007	zmiana ceny mkw. (luty 2007/styczeń 2007) change in the average price per sqm (February 2007/January 2007)	
Bemowo	6 944	6 808	2.0%	↑
Białoleka	6 121	6 129	-0.1%	↓
Bielany	7 363	7 340	0.3%	↑
Mokotów	10 119	10 024	0.9%	↑
Ochota	6 978	6 683	4.4%	↑
Praga Południe	6 806	6 716	1.3%	↑
Praga Północ	7 606	7 891	-3.6%	↓
Saska Kępa	8 710	8 709	0.0%	↔
Śródmieście	14 137	14 021	0.8%	↑
Targówek	7 203	7 238	-0.5%	↓
Ursus	6 825	6 770	0.8%	↑
Ursynów	7 018	7 197	-2.5%	↓
Wawer	6 363	5 603	13.6%	↑
Wesoła	3 845	3 930	-2.2%	↓
Wilanów	7 962	7 563	5.3%	↑
Włochy	5 209	5 348	-2.6%	↓
Wola	11 035	8 946	23.4%	↑
Zoliborz	6 656	6 659	0.0%	↔
WARSAWA - ŚREDNIA	7 924	7 843	1.0%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

Maciej Dymkowski
Dyrektor serwisu nieruchomości
Director of the property website
www.tabelaofert.p

A baby in a white onesie is crawling on a white surface towards a laptop. The laptop screen shows a real estate website with various listings and images. In the background, another baby is crawling away. The scene is set against a plain white background.

mieszkanko?
kredycik?

 tabelaoferet.pl

łatwizna!

<http://tabelaoferet.pl>