

# SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – MARCH 2007

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – MARZEC 2007



### 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: Robert Chojnacki

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



## A SYMBOLIC CORRECTION IN WROCLAW, CALM IN THE CAPITAL. THE TRI-CITY IS NOT SLOWING DOWN AND POZNAŃ IS BEATING RECORDS!

After two months of sharp rises there is calm at last in Wrocław with a symbolic correction of 0.3% in the Lower Silesian capital. Warsaw was also stable in March with a minimal increase of 0.1%. The pace did not slow down, however, in Poznań. After a further rise of more than 10%, the average price for a square metre in a new building in Poznań is 27.7% higher than in March of last year!

Poznań saw record growth, similar to January, of 10.5%. The average price for a square metre at the end of March was 5562 PLN and was 515 PLN higher than in February, thereby breaking a further barrier, this time 5500 PLN/sqm.

Tri-City was again at the forefront. Prices there grew faster than in the month before (8.8% in March compared to 6.7% in February). In quantitative terms, the increase in the average price per square metre was 563 PLN, which means that we are only a step away from the next psychological barrier of 7000 PLN/sqm. It is likely that prices will break through this level helped by the conurbation's seaside location and the fact that it is regarded as a good place for a summer holiday. The large, in terms of Poland, airport is also significant, thanks to which those who are buying a second home can easily get there not only for a longer holiday but also for the weekend.

After more than a year of crazy prices, peace has come at last to Wrocław. The market in the Lower Silesian capital has been strengthened by several new developments, which has led to a stabilisation in prices, and even a symbolic correction. At the end of March, the average price per square metre was lower than that recorded at the end of February by 0.3% and stood at 7511 PLN. This means a fall of 20 PLN in comparison with the month before. However, over the quarter (December 2006 to March 2007), the average price in Wrocław grew by 13% (863 PLN).

Łódź also witnessed increases with prices growing by 3.9% (186 PLN). At present, a square metre in a new development costs on average 5004 PLN. We are now in the situation where the average price per metre in the primary market in all six cities is now more than 5000 PLN.

Kraków has made up for recent symbolic losses. The first quarter closed in Kraków with an increase of 2%. This means that buyers have to pay 7333 PLN for a square metre there, which is 144 PLN more than in the previous month.

Warsaw also did not avoid increases, although the situation in the capital is rather stable with the increase amounting to only 0.1%. At the end of March, a square metre cost on average 7932 PLN, in other words 8 PLN more than in the previous month. There were moderate increases in certain districts. The opposite was true in Wola, which recorded record growth in the month before, as a glut of new projects there pushed the average price per square metre below 10,000 PLN.

The next month should see the Monetary Policy Council increase the interest rate. Banking sector analysts are divided as to whether this will be the only rise this year or the first of a series of rises. They are agreed, however, that there will be a rise in April. What will this mean for the property market? An increase in interest rates on zloty-denominated mortgages. We can expect, therefore, a reduction in creditworthiness, which will be particularly painful for those people who are at the limit of their credit worthiness with banks. At the same time, increasing salaries and falling unemployment should offset slightly the effect of the rise in interest rates.

## SYMBOLICZNA KOREKTA WE WROCLAWIU, SPOKÓJ W STOLICY. TRÓJMIASTO NIE ZWALNIA, A POZNAŃ BIJE REKORDY!

Po dwóch miesiącach gwałtownych wzrostów nareszcie spokojniej było we Wrocławiu. W stolicy Dolnego Śląska doszło do symbolicznej, wynoszącej 0,3% korekty. W marcu również w Warszawie były stabilne – mieliśmy do czynienia z minimalnym wzrostem na poziomie 0,1%. Tempa nie zwalnia natomiast Poznań. Po kolejnym, przekraczającym 10% wzroście, średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w stolicy Wielkopolski jest wyższa o 27,7% w stosunku do grudnia zeszłego roku!

Rekordowy wzrost, podobnie jak w styczniu, miał miejsce w Poznaniu i wyniósł 10,5%. Średnia cena metra kwadratowego na koniec marca kształtowała się na poziomie 5 562 zł i była wyższa o 515 zł w stosunku do lutego. Tym samym doszło do przekroczenia kolejnej granicy, wynoszącej tym razem 5 500 zł/mkw.

W czołówce ponownie znalazło się Trójmiasto. Ceny rosły szybciej niż przed miesiącem (8,8% w marcu przy 6,7% lutym). W ujęciu kwotowym wzrost średniej wartości mkw. wyniósł 563 zł co oznacza, że znaleźliśmy się o krok od kolejnej bariery psychologicznej – w tym przypadku jest to kwota 7 000 zł/mkw. Wydaje się, że ceny przebijają się przez ten próg. Przemawiać za tym powinno nadmorskie położenie i możliwość traktowania Trójmiasta jako miejsca na udany, letni wypoczynek. Znaczenie ma również duży jak na polskie warunki port lotniczy, dzięki temu – nawet kupując „drugie mieszkanie” – można tu łatwo dostać się nie tylko na dłuższy urlop, ale nawet na weekend.

Po trwającym kilkanaście miesięcy cenowym szaleństwie, wreszcie spokojniej było we Wrocławiu. Rynek w stolicy Dolnego Śląska zasilony został sporą dawką nowych lokali. Doprowadziło to do wyhamowania cen, a nawet ich symbolicznej korekty. Na koniec marca średnia cena mkw. była niższa od notowanej na koniec lutego o 0,3% i wyniosła 7 511 zł. Oznacza to spadek o 20 zł w porównaniu z zeszłym miesiącem. Jednak w ujęciu kwartalnym (marzec 2007 do grudnia 2006) średnia cena mkw. we Wrocławiu wzrosła o 13% (w ujęciu kwotowym o 863 zł).

Podwyżki nie ominęły również Łodzi. Wzrost wyniósł 3,9%, co w ujęciu kwotowym dało 186 zł. Obecnie na metr kwadratowy nowego mieszkania trzeba wyłożyć średnio 5 004 zł. Znaleźliśmy się więc w sytuacji, w której we wszystkich sześciu aglomeracjach średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym przekracza 5 000 zł.

Niedawne symboliczne straty z nawiązką nadrobił Kraków. I kwartał zamknął się w stolicy Małopolski wzrostem na poziomie 2%. Oznacza to, że za metr kwadratowy mieszkania należy zapłacić 7 333 zł, czyli o 144 zł więcej, niż przed miesiącem.

Podwyżek nie uniknęła również Warszawa, jednak sytuacja w stolicy była bardzo stabilna. Zmiana wyniosła jedynie 0,1%. Na koniec marca za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, musieliśmy zapłacić średnio 7 932 zł, czyli o 8 zł więcej niż przed miesiącem. W poszczególnych dzielnicach dominowały niewielkie wzrosty. Z odwrotną sytuacją mieliśmy na Woli – rekordzistką sprzed miesiąca. Dostarczenie w tej dzielnicy dość znacznej podaży doprowadziło do powrotu średniej ceny mkw. poniżej granicy 10 000 zł.

Najbliższy miesiąc przyniesie zapewne podniesienie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. Opinie analityków sektora bankowego co do tego, czy będzie to jedyna, czy może raczej pierwsza z podwyżek w tym roku są podzielone. Panuje jednak pełna zgodność co do tego, że taka właśnie decyzja zostanie podjęta w kwietniu. Co będzie oznaczać dla rynku nieruchomości? Wzrost oprocentowania kredytów złotówkowych. Należy więc spodziewać się ograniczenia zdolności kredytowej bolesnej zwłaszcza dla osób, które obecnie są na granicy możliwości finansowania zakupu z pomocą banku. Jednocześnie rosną płace i spada bezrobocie, co powinno przynajmniej w części złagodzić skutki podniesienia stóp procentowych.



## AVERAGE PRICE PER SQM CIEREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	marzec 2007 March 2007	luty 2007 February 2007	zmiana ceny mkw. (marzec 2007/luty 2007) change in the average price per sqm (March 2007/February 2007)	
Kraków Krakow	7 333	7 189	2.0%	↑
Łódź Łódź	5 004	4 818	3.9%	↑
Poznań Poznan	5 562	5 047	10.2%	↑
Trójmiasto Tri-City	6 954	6 392	8.8%	↑
Warszawa Warsaw	7 932	7 924	0.1%	↑
Wrocław Wroclaw	7 511	7 531	-0.3%	↓

source: redNet Property Consulting  
źródło: redNet Property Consulting



## WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	marzec 2007 March 2007	luty 2007 February 2007	zmiana ceny mkw. (marzec 2007/luty 2007) change in the average price per sqm (March 2007/February 2007)	
Bemowo	7 154	6 944	3.0%	↑
Białoleka	6 310	6 121	3.1%	↑
Bielany	7 846	7 363	6.6%	↑
Mokotów	9 705	10 119	-4.1%	↓
Ochota	6 978	6 978	0.0%	↔
Praga Południe	7 044	6 806	3.5%	↑
Praga Północ	7 648	7 606	0.5%	↑
Saska Kępa	8 691	8 710	-0.2%	↓
Śródmieście	14 019	14 137	-0.8%	↓
Targówek	7 203	7 203	0.0%	↔
Ursus	6 852	6 825	0.4%	↑
Ursynów	7 254	7 018	3.4%	↑
Wawer	6 540	6 363	2.8%	↑
Wesoła	4 000	3 845	4.0%	↑
Wilanów	8 042	7 962	1.0%	↑
Włochy	5 240	5 209	0.6%	↑
Wola	9 527	11 035	-13.7%	↓
Zoliborz	6 773	6 656	1.8%	↔
<b>WARSZAWA - ŚREDNIA</b>	<b>7 932</b>	<b>7 924</b>	<b>0.1%</b>	<b>↑</b>

source: redNet Property Consulting  
źródło: redNet Property Consulting

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





mieszkanko?  
kredycik?



 **tabelaofert.pl**

łatwizna!

<http://tabelaofert.pl>