

SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – APRIL 2007

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – KWIECIEŃ 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
www.rednetproperty.com

partner technologiczny



EURO 2012 IN POLAND AND UKRAINE! POZNAŃ IS STILL CHASING THE OTHER CITIES. KRAKÓW AND WARSAW ARE STILL CALM

"Poland and Ukraine!" – with these words Michel Platini caused an explosion of joy in our country. We have received an unrepeatable chance for the development and promotion of Poland. The European Championships are not only a month of sporting rivalry between the 16 best national teams from our continent. They are also a huge organisational and logistical undertaking with investments in infrastructure running to billions of euro, both in the cities where matches will take place and elsewhere. Time has also started to march inexorably on, and the closer it gets to the opening match, the quicker the clock will tick.

Who will profit from Euro 2012

Of course the largest outlays, and later also the largest income, will be concentrated in the organising cities. Warsaw, Tri-City, Poznań and Wrocław will become huge building sites. The organising committee is trying increase the number of cities where games will be played and they want Kraków and the Silesian conurbation to profit directly. And there is something definitely worth fighting for. Infrastructure investments will include the building and extending of roads, the modernisation of railway track and stations and the expansion of airports. In the cities where the matches will be played new stadiums will be built and investments will be made in hotels and services. Let's not forget either about cities where matches will not be played but due to their location they will be transit cities for hundreds of thousands of supporters travelling with their teams, such as Łódź and Rzeszów.

Looking at the potential beneficiaries in terms of sector, construction is without doubt at the head of the pack, after all the infrastructure has to be built by someone; and at great speed. Transport companies and producers of building materials will also benefit. The tourism sector will also profit from the investment boom, but only after all the hotels and restaurants have been opened.

The list is very long and there is no doubt that everyone will benefit from Euro 2012 on condition that we get down to some very hard work, of which there is a lot and time is getting shorter by the day.

Residential market

Record growth, similar to the previous month, took place in Poznań at a level of 11.3%. The average price per square metre at the end of April was 6,193 PLN and was 631 PLN compared to March. A further price barrier was broken; this time 6000 PLN/sqm.

Tri-City again found itself in the leading group. Prices there increased at a slower pace than in the previous month (5.9% in April compared to 8.8% in March). The average price per square metre increased by 407 PLN, which means that we have broken through a further psychological barrier – this time of 7000 PLN/sqm. Tri-City has joined Kraków, Wrocław and Warsaw and is the fourth city where the average price per square metre is over 7000 PLN.

After a symbolic correction in March, Wrocław more than made up for its losses. The market in the Lower Silesian capital is characterised by its rich offer of new flats, apartments and houses. However, in April a quick pace of sales was evident in which cheaper flats found buyers very quickly. This led to a 3.5% rise in average prices. Currently, buyers in Wrocław have to pay on average 7774 PLN per square metre. This means a growth of 264 PLN compared to the previous month.

Łódź also did not avoid increases with prices going up by 4.2%, or 210 PLN on average. A square metre currently costs on average 5214 PLN.

The situation was a lot calmer as expected in Kraków. April saw growth in the Małopolska capital of 1.1%. This means that buyers have to pay on average 7413 PLN for a square metre, in other words 80 PLN more than the month before.

Prices rose in Warsaw as well, although the situation in the capital is quite stable with the increase being only 1.3%. At the end of April a square metre in a new building cost on average 8031 PLN, in other words 99 PLN more than the month before. Certain districts saw greater gains than others. The record last month went to Ochota where a large new development pushed average prices to over 10,000 PLN/sqm. The same barrier was crossed in Saska Kępa, a district that is touched by the "Euro effect". Prices in locations near the old 10-Year Stadium have gone crazy since UEFA's decision to organise the European Championships in Poland and Ukraine.

EURO 2012 W POLSCE I NA UKRAINIE! POZNAŃ WCIAŻ GONI INNE MIASTA. W KRAKOWIE I WARSZAWIE NADAL SPOKOJNIE.

"Poland and Ukraine!" – te słowa Michela Platiniego spowodowały wybuch radości w naszym kraju. Otrzymaliśmy niepowtarzalną szansę rozwoju i promocji Polski. Mistrzostwa Europy to nie tylko miesiąc sportowych zmagania 16 najlepszych drużyn narodowych z naszego kontynentu. To przede wszystkim ogromne przedsięwzięcie organizacyjne i logistyczne. To inwestycje w infrastrukturę, liczone w miliardach euro – zarówno w miastach, w których odbywać się będą spotkania, jak i poza nimi. To również czas, który zaczął nieubłaganie płynąć, a im bliżej będzie do meczu otwarcia, tym szybciej poruszać się będą wskazówki zegara.

Kto zyska na Euro 2012

Oczywiście największe nakłady, a później także przychody, koncentrować się będą na miastach – organizatorach. Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Wrocław – to one zmienią się w gigantyczny plac budowy. Komitet organizacyjny dąży do tego, by zwiększyć liczbę miast, w których odbędą się mecze – nasi przedstawiciele chcą, żeby na imprezie w sposób bezpośredni zyskały również Kraków i aglomeracja śląska. A jest o co walczyć. Inwestycje infrastrukturalne, a więc budowa i przebudowa dróg, modernizacja linii i dworców kolejowych, rozbudowa lotnisk. W miastach, w których odbywać się będą mecze trzeba zbudować również stadiony oraz zainwestować w bazę hotelową i szeroko pojęte usługi. Nie zapominajmy jednak o miastach, w których wprawdzie sama impreza odbywać się nie będzie, jednak ze względu na swoje położenie będą miejscami „transzytowymi” dla setek tysięcy kibiców podążających za swoimi drużynami – takimi „węzłami” staną się zapewne Łódź i Rzeszów.

Patrząc na największych beneficjentów pod kątem branż, które reprezentują, na czoło bez wątplenia wysuwa się „budowlanka”. Te wszystkie inwestycje ktoś oczywiście musi zrealizować. W dodatku – w zawrotnym tempie. Skorzystają też firmy transportowe i producenci materiałów budowlanych. W dalszej perspektywie na tym inwestycyjnym boomerze korzystać będzie szeroko rozumiana branża turystyczna – ale dopiero po powstaniu obiektów hotelowych, gastronomicznych i innych.

Listę można by wydłużyć bardzo długo. Nie ulega wątpliwości, że na organizacji Euro 2012 zyskamy wszyscy. Pod warunkiem, że weźmiemy się do ciężkiej pracy, której jest bardzo dużo, a czasu na jej wykonanie – z każdym dniem coraz mniej.

Rynek mieszkaniowy

Rekordowy wzrost, podobnie jak przed miesiącem, miał miejsce w Poznaniu i wyniósł 11.3%. Średnia cena metra kwadratowego na koniec kwietnia kształtowała się na poziomie 6 193 zł i była wyższa o 631 zł w stosunku do marca. Tym samym doszło do przekroczenia kolejnej granicy, wynoszącej tym razem 6 000 zł/mkw.

W czołówce ponownie znalazło się Trójmiasto. Ceny rosły wolniej niż przed miesiącem (5.9% w kwietniu przy 8.8% w marcu). W ujęciu kwotowym wzrost średniej wartości mkw. wyniósł 407 zł co oznacza, że znaleźliśmy się za kolejną barierą psychologiczną – w tym przypadku jest to kwota 7 000 zł/mkw. Trójmiasto dołączyło tym samym do Krakowa, Wrocławia i Warszawy – jest czwartą aglomeracją, w której za metr kwadratowy mieszkania musimy zapłacić średnio ponad 7 000 zł.

Po symbolicznej korekcie w marcu, straty z nawiązką odrobił Wrocław. Rynek w stolicy Dolnego Śląska nadal charakteryzuje się dość szeroką ofertą, jednak w kwietniu widoczne było duże tempo sprzedaży – nieco tańsze lokale szybko znajdowały nabywców. Doprowadziło to do 3.5% wzrostu średnich cen. Obecnie za metr kwadratowy mieszkania we Wrocławiu musimy zapłacić średnio 7 774 zł. Oznacza to wzrost o 264 zł w porównaniu z zeszłym miesiącem.

Podwyżki nie ominęły również Łodzi. Wzrost wyniósł 4.2%, co w ujęciu kwotowym dało 210 zł. Obecnie na metr kwadratowy nowego mieszkania trzeba wyłożyć średnio 5 214 zł.

Dużo spokojniej – zgodnie z oczekiwaniami – było w Krakowie. Kwiecień przyniósł w stolicy Małopolski wzrost na poziomie 1.1%. Oznacza to, że za metr kwadratowy mieszkania należy zapłacić 7 413 zł, czyli o 80 zł więcej, niż przed miesiącem.

Podwyżek nie uniknęła również Warszawa, jednak sytuacja w stolicy była dość stabilna. Zmiana wyniosła jedynie 1.3%. Na koniec kwietnia za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, musieliśmy zapłacić średnio 8 031 zł, czyli o 99 zł więcej niż przed miesiącem. W poszczególnych dzielnicach dominowały wzrosty. Absolutną rekordzistką była Ochota – wprowadzenie do sprzedaży nowego, dużego projektu wywindowało ceny powyżej granicy 10 000 zł/mkw. Taka sama granica została przekroczona na Saskiej Kępie – tutaj zadziałał „efekt Euro”. Ceny w lokalizacjach bliskich Stadionowi X-lecia oszalały po ogłoszeniu przez UEFA decyzji o przyznaniu nam organizacji Mistrzostw Europy.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	kwiecień 2007 April 2007	marzec 2007 March 2007	zmiana ceny mkw. (kwiecień 2007/marzec 2007) change in the average price per sqm (April 2007/March 2007)	
Kraków Krakow	7 413	7 333	1.1%	↑
Łódź Łódź	5 214	5 004	4.2%	↑
Poznań Poznan	6 193	5 562	11.3%	↑
Trójmiasto Tri-City	7 362	6 954	5.9%	↑
Warszawa Warsaw	8 031	7 932	1.3%	↑
Wrocław Wroclaw	7 774	7 511	3.5%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting



WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	kwiecień 2007 April 2007	marzec 2007 March 2007	zmiana ceny mkw. (kwiecień 2007/marzec 2007) change in the average price per sqm (April 2007/March 2007)	
Bemowo	7 305	7 154	2.1%	↑
Białoleka	6 372	6 310	1.0%	↑
Bielany	8 056	7 846	2.7%	↑
Mokotów	10 045	9 705	3.5%	↑
Ochota	10 030	6 978	43.7%	↑
Praga Południe	7 233	7 044	2.7%	↑
Praga Północ	7 639	7 648	-0.1%	↓
Saska Kępa	10 227	8 691	17.7%	↑
Śródmieście	13 150	14 019	-6.2%	↓
Targówek	7 400	7 203	2.7%	↑
Ursus	6 904	6 852	0.8%	↑
Ursynów	7 950	7 254	9.6%	↑
Wawer	6 509	6 540	-0.5%	↓
Wesoła	4 300	4 000	7.5%	↑
Wilanów	8 447	8 042	5.0%	↑
Włochy	5 169	5 240	-1.4%	↓
Wola	9 313	9 527	-2.2%	↓
Żoliborz	8 006	6 773	18.2%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	8 031	7 932	1.3%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

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



mieszkanko?
kredycik?



 **tabelaofert.pl**

łatwizna!

<http://tabelaofert.pl>