

SITUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – MAJ 2007

SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – MAY 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



DISPERSED ŁÓDŹ, SURPRISING INCREASES IN KRAKÓW AND TRI-CITY. WARSAW – 0.7% UP, WROCLAW – 0.7% DOWN.

May saw a change in the position of the price increase leader. In recent months, this position has been occupied by Poznań with a clear lead over its rivals. In May, Łódź took the top spot with prices of new flats increasing by over 15%. This means that buyers now have to spend on average 6026 PLN for one square meter. What was this caused by? Paradoxically, by a large increase in supply. In this, the second largest city in Poland, many new developments came onto the market, or flooded onto the market would be a more apt expression with 1000 new units appearing. One development in particular has a large proportion of supply with 500 flats. This does not, however, change the fact that market in the city is going through a clear revival. This situation was easy to predict with developers and housing associations receiving planning permission last year to build 713 flats, in other words twice as many as in 2005.

After behaving quietly in April, Kraków has come back to life. The average price in the city is 7993 PLN/m², which is a staggering 7.8% increase in one month. All indicators point towards a slowdown in the market in Kraków especially as developers and housing associations received planning permission last year to build 9204 units compared to 5347 in 2005. The expansion in supply in Kraków can clearly be seen. Not long ago, buyers were able to choose from about 800 flats; currently, there are about 2000 on the market. The increase in prices was caused in part by the appearance on the market of new developments with high prices per square meter.

Poznań fell to third place last month with an increase of 7.4% to reach an average price of 6654 PLN/m². This means that the city is getting closer to the other four conurbations in which the average price per meter has for a long time been in excess of 7000 PLN. The amount of flats available for sale has also increased, although not at the same pace as in Łódź or Kraków. This situation should come as no surprise as the number of planning permits in Poznań last year was 22% higher than in the previous 12 months. In quantitative terms, though, the difference was only 621 units.

High growth was also noted in Tri-City with prices increasing at a rate similar to the previous month (6.1% in May and 5.9% in April). In quantitative terms, prices rose by 451 PLN, which makes the average close to 8000 PLN/m². Tri-City is thus the fourth conurbation alongside Kraków, Wrocław and Warsaw in which a square meter costs on average over 7500 PLN.

After surprising results in April when prices made back previous losses and rose 3.5% in Wrocław, a correction was recorded last month. This was not large, only 0.7%, but it does not change the fact that the correction occurred. At the end of May a square meter in the city cost on average 7720 PLN, i.e. 54 PLN less than in the previous month. Traditionally, there is a wide range of flats available in Wrocław and currently there are about 2500 to choose from.

This month for the first time, we are presenting prices in Katowice. A lot of companies are interested in this market and purchasing power at a level of 0.8 and average salaries comparable to those in Warsaw are encouraging developers to build in the city and the Silesia conurbation in general. In May, the average price in Katowice was 4800 PLN and was 6% higher than in the previous month.

Prices in Warsaw also increased, although the situation in the capital, like in the previous month, is quite stable with prices increasing by only 0.7%. At the end of May, the average price for a square meter in Warsaw was 8090 PLN, i.e. 59 PLN more than in the previous month. Increases were recorded in eight districts, and decreases in five, while in two prices remained unchanged. Praga Południe gained the most (12.1%), where the average price is just higher than the average for the city as a whole. Żoliborz also gained (6.3%), with a number of new developments. Decreases were rather symbolic with no district recording a fall of more than 4%.

ROZPĘDZONA ŁÓDŹ, ZASKAKUJĄCE WZROSTY W KRAKOWIE I TRÓJMIĘŚCIE. WARSAWA – 0,7% NA PLUS, WROCLAW – 0,7% NA MINUS.

Maj przyniósł zmianę na pozycji lidera wzrostów. W ostatnich miesiącach na tej pozycji plasował się Poznań, wyprzedzając zdecydowanie resztę stawki. W maju jego miejsce zajęła Łódź, w której ceny nowych mieszkań skoczyły w górę o ponad 15%. Oznacza to, że obecnie za metr kwadratowy mieszkania musimy zapłacić średnio 6 026 zł. Czym było to spowodowane? Paradoksalnie – bardzo dużym zwiększeniem podaży. W tym drugim co do wielkości mieście Polski wreszcie pojawiły się nowe inwestycje. W tej sytuacji można nawet mówić o ich wysypie, bo w takich kategoriach należy traktować zależenie się na rynku pierwotnym około 1 000 lokali. Wprawdzie bardzo duży udział w podaży ma jeden z projektów, w którym powstanie w sumie niemal 500 mieszkań, jednak nie zmienia to faktu wyraźnego ożywienia w tym mieście. Zresztą takiej sytuacji należało się spodziewać – z zeszłym roku deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe otrzymały pozwolenia na budowę 713 mieszkań, czyli ponad dwukrotnie więcej, niż w roku 2005.

Po spokojnym zachowaniu w kwietniu wyraźnie ożywił się Kraków. Średnia cena wyniosła 7 993 zł/mkw. Ten wzrost na poziomie 7,8% w skali miesiąca jest dużym zaskoczeniem. Wszystko wskazywało na to, że w stolicy Małopolski nastąpi wreszcie uspokojenie rynku. Zwłaszcza, że deweloperzy i spółdzielnie otrzymały w zeszłym roku pozwolenia na budowę 9 204 lokali, przy 5 347 w roku 2005. Poszerzenie oferty rzeczywiście widać. Jeszcze niedawno w Krakowie mogliśmy wybierać z około 800 mieszkań – obecnie jest ich na rynku ponad 2 000. Wzrost cen był spowodowany między innymi właśnie rozszerzeniem oferty i pojawieniem się na rynku kolejnych inwestycji o wysokich cenach metra kwadratowego.

Na trzecie miejsce spadł Poznań, w którym ceny wzrosły o 7,4% i osiągnęły poziom 6 654 zł/mkw. Oznacza to, że stolica Wielkopolski jest coraz bliżej pozostałych czterech aglomeracji, w których średnie ceny metra kwadratowego od dawna przekraczają 7 000 zł. Również tutaj zwiększa się oferta sprzedaży, jednak nie w takim tempie, jak w Łodzi czy Krakowie. I taka sytuacja nie jest zaskoczeniem – ilość pozwoleń na budowę wydanych w Poznaniu w zeszłym roku była wprawdzie wyższa o 22% w stosunku do poprzednich 12 miesięcy, jednak w ujęciu kwotowym różnica wyniosła tylko 621 jednostek.

Wysoki wzrost ponownie odnotowało Trójmiasto. Ceny rosły w tempie zbliżonym do tego sprzed miesiąca (6,1% w maju przy 5,9% w kwietniu). W ujęciu kwotowym wzrost średniej wartości mkw. wyniósł 451 zł co oznacza, że cenom w tej nadmorskiej aglomeracji zdecydowanie bliżej do 8 000 zł/mkw. Trójmiasto jest więc czwartym miastem obok Krakowa, Wrocławia i Warszawy, w którym za metr kwadratowy mieszkania musimy zapłacić średnio ponad 7 500 zł.

Po dość zaskakującym odrabianiu strat w kwietniu, gdy ceny wzrosły o 3,5%, korektę zanotowano we Wrocławiu. Nie była ona duża i wyniosła 0,7%, nie zmienia to jednak faktu, że nastąpiła. Na koniec maja za metr kwadratowy mieszkania w stolicy Dolnego Śląska płacono 7 720 zł, czyli o 54 zł mniej, niż miesiąc wcześniej. Tradycyjnie wybór mieszkań we Wrocławiu jest bardzo duży. Obecnie możemy wybierać z około 2 500 ofert.

W tym miesiącu po raz pierwszy prezentujemy ceny w Katowicach. Rynkiem tym interesuje się coraz więcej firm. Również siła nabywczą na poziomie 0,8 zachęca do inwestycji oraz wysokie – porównywalne z warszawskim – średnie wynagrodzenie netto zachęcają do inwestycji w Katowicach i aglomeracji śląskiej. W maju ceny w Katowicach znajdowały się na poziomie około 4 800 zł i były wyższe niż przed miesiącem o 6%.

Podwyżek nie uniknęła również Warszawa, jednak sytuacja w stolicy była – podobnie jak przed miesiącem – dość stabilna. Zmiana wyniosła jedynie 0,7%. Na koniec maja za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, musieliśmy zapłacić średnio 8 090 zł, czyli o 59 zł więcej niż przed miesiącem. W ośmiu dzielnicach odnotowano wzrosty, w pięciu spadki, zaś w dwóch ceny nie uległy zmianie. Najwięcej zyskała Praga Południe (12,1%), gdzie średnia cena jest już minimalnie wyższa od średniej dla całego miasta oraz Żoliborz (6,3%), na którym pojawiły się nowe inwestycje. Spadki były raczej symboliczne i w żadnej z lokalizacji nie przekroczyły 4%.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	maj 2007 May 2007	kwiecień 2007 April 2007	zmiana ceny mkw. (maj 2007/kwiecień 2007) change in the average price per sqm (May 2007/April 2007)	
Katowice Katowice	4 800	4 500	6.7%	↑
Kraków Krakow	7 993	7 413	7.8%	↑
Łódź Łódź	6 026	5 214	15.6%	↑
Poznań Poznan	6 654	6 193	7.4%	↑
Trójmiasto Tri-City	7 812	7 362	6.1%	↑
Warszawa Warsaw	8 090	8 031	0.7%	↑
Wrocław Wroclaw	7 720	7 774	-0.7%	↓

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting



WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	maj 2007 May 2007	kwiecień 2007 April 2007	zmiana ceny mkw. (maj 2007/kwiecień 2007) change in the average price per sqm (May 2007/April 2007)	
Bemowo	7 511	7 305	2.8%	↑
Białoleka	6 520	6 372	2.3%	↑
Bielany	7 749	8 056	-3.8%	↓
Mokotów	9 845	10 045	-2.8%	↓
Ochota	9 973	10 030	-0.6%	↓
Praga Południe	8 110	7 233	12.1%	↑
Praga Północ	7 749	7 639	1.4%	↑
Saska Kępa	10 227	10 227	0.0%	↔
Śródmieście	12 790	13 150	-2.7%	↓
Targówek	7 400	7 400	0.0%	↔
Ursus	6 925	6 904	0.3%	↑
Ursynów	8 278	7 950	4.1%	↑
Wawer	6 399	6 509	-1.7%	↓
Wilanów	8 541	8 447	5.0%	↑
Włochy	5 169	5 169	1.1%	↑
Wola	9 601	9 313	3.1%	↑
Zoliborz	8 510	8 006	6.3%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	8 090	8 031	0.7%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

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

zobacz mieszkania z kosmosu



 **tabelaofert.pl**

Zwiedz okolicę mieszkania na Google Earth™

Znajdź inaczej swój dom

Jakie jest otoczenie domu, który planujesz kupić?
Jak zaplanować drogę z przyszłego mieszkania
do pracy, parku czy centrum handlowego?
Dzięki zdjęciom satelitarnym Google Earth™
oraz serwisowi nieruchomości tabelaofert.pl
łatwo i szybko znajdziesz odpowiedzi zarówno
na te, jak i inne nurtujące Cię pytania.

Powered by
Google
Earth