

SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET - JULY 2007

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM - LIPIEC 2007



redNet 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



**FOUR CITIES DOWN,
THREE UP
– THE END OF PRICE MADNESS OR
JUST THE HOLIDAYS?
KATOWICE AND ŁÓDŹ UP.
KRAKÓW, POZNAŃ, TRI-CITY
AND WROCLAW DOWN.
MORE FLATS IN THE CAPITAL
– ŚRÓDMIEŚCIE, WILANÓW, WOLA AND
ŻOLIBORZ INCREASE THE AVERAGE.**

The holidays or stabilisation? Are buyers on holiday or are they not able to get a mortgage? Will flats sell in September or are current prices just too high? These questions are increasingly occupying the minds of developers. It can clearly be seen that the pace of sales has dropped off and prices are not increasing. It is only the city averages that are changing, and this is a key difference. A few months ago, changes in the average came as a result of changes in the structure of supply and price increases, whereas as now changes in the average are a result of only the first of these factors.

Prices are also testing the upper limits of acceptance in certain cities. Kraków, Tri-City and Wrocław; in these cities average prices are not far off 8000 PLN/sqm. This, it seems, is clearly too much. A more realistic level for prices is 7000-7500 PLN. Poznań, which has shot up in recent months, has not managed to reach 7500 PLN. And probably it will not reach this level, although the low number of planning permits issued (as compared to the three other cities mentioned) means that only a few more expensive developments could significantly increase the average price. We should also not expect any miracles in Łódź. Looking at the general economic situation in the city, an average price level of 6500 PLN seems to be the maximum possible at the moment. Prices in Katowice are increasing slowly but surely. This market (as in the case of other towns in the Silesia conurbation) is at the beginning of a road that other cities in Poland have already travelled along. It is one of the few places in Poland in which we can expect further increases, not just in prices, but in the whole market. Warsaw has crossed the 8500 PLN/sqm. barrier and it also looks as though it has reached its limit. In line with our forecasts, the average price per metre in the capital is not likely to exceed 9000 PLN/sqm.

Prices in Poznań, which have been rising quickly for a few months now, are levelling off. Furthermore, we have even witnessed a small correction of 0.7%. Currently, a metre in Poznań costs on average 7204 PLN, in other words 51 PLN less than a month ago.

After June's symbolic correction in Kraków, the movement in average prices is much more perceptible falling by -1.6%, which in absolute terms is a fall of 128 PLN. After this correction, the average price per metre in Kraków fell to 7862 PLN.

July was another quiet month in Łódź. The average price per metre – as in June – grew by just over 2%. At the end of July a square metre cost on average 6286 PLN, in other words 147 PLN more than in the previous month.

Tri-City was also quiet. The average price per metre, as in June, underwent a small correction (44 PLN, i.e. 0.6%) and fell below 7700 PLN, reaching a level of 7698 PLN.

There was quite a serious correction in June in Wrocław. July brought with it further decreases in the average price per metre. These decreases were lower than in the previous month and the drop of 158 PLN (2.2%) brought the average price per metre to a level of 7128 PLN.

In Katowice – a market still with good prospects and a lot of potential – prices increased 3.8%. This means that the average price per metre there is now in excess of 5000 PLN and we should expect this growth trend to be maintained.

July, after several quite months, saw record average price levels in the capital, which is hardly surprising when we look at the reasons. The increase in supply hit areas such as Wola, Żoliborz, Śródmieście and Wilanów, areas with prices much higher than the average for the city. It was this reason that saw the average price rise by 6%, or 489 PLN. At the end of July in Warsaw a square metre cost on average 8621 PLN.

**CZTERY MIASTA NA MINUS,
TRZY NA PLUS
– KONIEC SZALEŃSTWA,
CZY TYLKO WAKACJE?
KATOWICE I ŁÓDŹ W GÓRĘ.
KRAKÓW, POZNAŃ, TRÓJMIASTO
I WROCLAW W DÓŁ.
W STOLICY WIĘCEJ MIESZKAŃ
– ŚRÓDMIEŚCIE, WILANÓW, WOLA
I ŻOLIBORZ PODWYŻSZAJĄ ŚREDNIĄ.**

Wakacje, czy stabilizacja? Klienci na wakacjach, czy bez szans na kredyty? Mieszkania sprzedadzą się we wrześniu, czy podyktowana cena jest zbyt wysoka? Te pytania coraz częściej zaprzatają myśli deweloperów. Widać wyraźnie, że tempo sprzedaży spadło. Również ceny nie rosną. Zmienia się jedynie średnia wartość dla miasta – a to zasadnicza różnica. O ile jeszcze kilka miesięcy temu zmiana tej średniej wynikała ze zmian w strukturze podaży i wprowadzanych podwyżek, o tyle obecnie ruchy tej wartości wynikają jedynie z pierwszego z podanych powodów.

Drugi wniosek to przetestowanie górnej granicy akceptowalności w poszczególnych aglomeracjach. Kraków, Trójmiasto i Wrocław – w tych miastach niewiele brakowało do osiągnięcia 8 000 zł/mkw. Dość szybko okazało się jednak, że jest to zdecydowanie zbyt dużo. Realny poziom to przedział 7 000 - 7 500 zł. Poznań, który rozpędził się w ostatnich miesiącach, nie zdołał osiągnąć 7 500 zł. I raczej nie osiągnie, chociaż wciąż niewielka liczba pozwoleń na budowę (w stosunku do trzech wymienionych wyżej miast) powoduje, że kilka droższych projektów może jeszcze nieco podnieść średnią. Cudów nie należy spodziewać się już także w Łodzi. Patrząc na ogólną sytuację ekonomiczną tego miasta poziom 6 500 zł wydaje się być obecnie maksimum możliwości. Powoli, ale konsekwentnie w górę idą Katowice. Ten rynek (podobnie jak w miastach aglomeracji) znajduje się na początku drogi, którą inne miasta mają już za sobą. Jest to jedno z niewielu miejsc w Polsce, w których należy liczyć się z dalszym wzrostem – nie tylko cen, ale całego rynku. Bariere 8 500 zł/mkw. przekroczyła Warszawa i wygląda na to, że również powoli zbliża się do kresu swoich możliwości. Zgodnie z naszymi prognozami średnia cena mkw. w stolicy nie powinna przebić się przez barierę 9 000 zł/mkw.

Ceny w Poznaniu, które od kilku miesięcy dynamicznie pięły się do góry, wreszcie wyhamowały. Co więcej, mieliśmy do czynienia z niewielką korektą na poziomie 0,7%. Obecnie za metr kwadratowy mieszkania musimy zapłacić średnio 7 204 zł, czyli o 51 zł mniej, niż przed miesiącem.

Po czerwcowej, symbolicznej korekcie w Krakowie, tym razem ruch średniej ceny był bardziej odczuwalny. Wyniósł on -1,6%, co w ujęciu kwotowym daje -128 zł. Po tej korekcie średnia cena mkw. lokalu w stolicy Małopolski spadła do 7 862 zł.

Lipiec był kolejnym spokojnym miesiącem w Łodzi. Średnia cena mkw. – podobnie jak w czerwcu - wzrosła o nieco ponad 2%. Na koniec lipca za metr kwadratowy mieszkania płaciliśmy 6 286 zł, czyli o 147 zł więcej, niż przed miesiącem.

Szaleństwa nie było również w Trójmieście. Średnia cena mkw., podobnie jak w czerwcu, uległa niewielkiej korekcie (o 44 zł, czyli 0,6%) i zeszła poniżej 7 700 zł, osiągając wartość 7 698 zł.

W czerwcu dość poważną korektę odnotowano we Wrocławiu. Lipiec przyniósł dalszy spadek wartości średniej. Dynamika była zdecydowanie niższa, jednak spadek o 158 zł (2,2%) sprowadził średnią cenę mkw. w stolicy Dolnego Śląska do poziomu 7 128 zł.

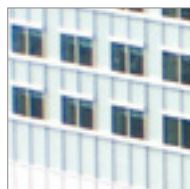
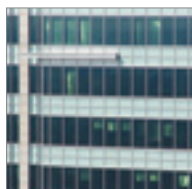
W Katowicach – rynku wciąż perspektywnym i mającym duży potencjał, wzrost cen wyniósł 3,8%. Oznacza to, że w stolicy Górnego Śląska średnia wartość ceny mkw. przekroczyła barierę 5 000 zł i należy spodziewać się dalszego utrzymania trendu wzrostowego.

Lipiec, po kilku spokojnych miesiącach, przyniósł rekordowy wzrost średnich cen w stolicy. Trudno się temu dziwić, gdy sprawdzimy przyczyny. Zwiększona podaż trafiła przede wszystkim do dzielnic takich jak Wola, Żoliborz, Śródmieście i Wilanów, a więc lokalizacji wycenianych zdecydowanie powyżej średniej dla miasta. Właśnie stąd wziął się ten nagły wzrost, który wyniósł 6%, a w ujęciu kwotowym dał 489 zł. Na koniec lipca w Warszawie za metr kwadratowy mieszkania płaciliśmy więc średnio 8 621 zł.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	lipiec2007 July 2007	czerwiec 2007 June 2007	zmiana ceny mkw. (lipiec 2007/czerwiec 2007) change in the average price per sqm (July 2007/June 2007)	
Katowice Katowice	5 077	4 892	3.78%	↑
Kraków Krakow	7 862	7 990	-1.60%	↓
Łódź Łódź	6 286	6 139	2.40%	↑
Poznań Poznan	7 204	7 255	-0.70%	↓
Trójmiasto Tri-City	7 698	7 742	-0.57%	↓
Warszawa Warsaw	8 621	8 133	6.01%	↑
Wrocław Wroclaw	7 128	7 285	-2.16%	↓



source: redNet Consulting
źródło: redNet Consulting

WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	lipiec 2007 July 2007	czerwiec 2007 June 2007	zmiana ceny mkw. (lipiec 2007/czerwiec 2007) change in the average price per sqm (July 2007/June 2007)	
Bemowo	7 800	7 477	4.32%	↑
Białołęka	6 518	6 693	-1.14%	↓
Bielany	8 324	7 950	4.71%	↑
Mokotów	10 191	9 727	4.77%	↑
Ochota	9 780	9 774	0.06%	↑
Praga Południe	8 780	8 071	8.78%	↑
Praga Północ	7 636	7 629	0.09%	↑
Śródmieście	13 784	12 395	11.20%	↑
Targówek	7 400	7 400	0.0%	↔
Ursus	7 428	7 609	-2.38%	↓
Ursynów	8 419	8 496	-0.91%	↓
Wawer	6 340	6 586	-3.74%	↓
Wilanów	9 123	8 773	3.99%	↑
Wola	9 408	9 471	-0.67%	↓
Zoliborz	10 082	8 621	16.95%	↑
WARSAWA - ŚREDNIA	8 621	8 133	6.01%	↑

source: redNet Consulting
źródło: redNet Consulting

Maciej Dymkowski
Dyrektor Zarządzający
redNet Consulting

All data and material on the redNet Consulting website is protected by copyright. Using for publication (in full or in part) data and material placed on the website requires the prior consent of redNet Consulting. Disseminating and using data or materials contained on the website is only possible on condition that redNet Consulting is given as the source. It is permitted to load, display, copy and send material to other persons only for personal use and on condition that the material is not modified. redNet Consulting bears no responsibility for damages resulting from using the website and in particular damages resulting from the interpretation and use of data and material available on the website as well as any damages caused by the application of these materials or data.

Wszystkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów zawartych na stronie możliwe jest wyłącznie z podaniem redNet Consulting jako źródła informacji. Dozwolone jest ładowanie, wyświetlanie, kopiowanie i przekazywanie materiałów innym osobom – wyłącznie w zakresie dozwolonego użytku osobistego i pod warunkiem, że materiały nie są modyfikowane. redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

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