

# SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – SEPTEMBER 2007

# SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – WRZESIEŃ 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 000026990  
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN

Zarząd:  
Prezes: Robert Chojnacki

Centrala Spółki  
Włókiński 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



**SUMMER TIME IS OVER  
– AND AGAINST MARKETING EXPECTATIONS  
– THERE IS NO SUDDEN MOVEMENT ON THE MARKET.  
KATOWICE, WARSAW AND WROCLAW ARE UP  
WHEREAS IN ŁÓDŹ, KRAKÓW, POZNAŃ AND TRI-CITY  
PRICES FALL DOWN.**

In Katowice – a market with prolonged good prospects, a great deal of potential and solid long-term perspectives – a rise in prices amounted to 2,3%. That is significant and means the capital of Upper Silesia continues quiet but constant increase in the prices level. August finished with 1,6% of increase, but in the closing month of this year's third quarter, the value of residences went up for 119 PLN. Just few months ago the border of 5 000 PLN seemed impassable but now it is history.

In Krakow the growth which occurred in May is the past as well. September, as a third month in a row, brought further decrease in the average price per metre in Krakow ( 1,6% in July, 2% in August, 1,3% in September). In comparison with the price a year ago we could now observe a 21% increase, but it has grown only by 6% since the beginning of 2007. It is apparent that the boom in Krakow residential market is gone.

Until recently Łódź has registered great rises in price averages, but more stable times are a fact now. In September the average price per meter underwent a drop by 3,03%, what has been a record "in minus" so far. Even though annual growth is assessed currently as 61%, and 38% in the last 9 months.

The boom in recent months in Poznan is over. Average price per metre in the previous 12 months grew by 77%. The result was achieved in the three quarters of 2007, when the growth reached 67%. September brought a small correction of 0,16%, what is quite significant because it means that to keep the prices on a higher level developers have to surprise clients by offering them good localization, high standard and extraordinary architectural solutions.

A decline in prices – as in Krakow, Łódź and Poznań – is clearly seen in Tri-City. At present the annual result seems to be above average. The increase of average price per meter is 57%. The first 9 months of 2007 brought some stability on the residential market - average price grew by 29%. In September the market suffered a small correction (– 2,6%), which caused the prices of sqm to lower by about 199 PLN, less than a month ago.

Although there were some decreases in June and July, the market in Wrocław, is still in a good condition. In August the growth was 0,83%, September brought the subsequent increase by 0,42%. We are dealing with little fluctuations between 7 100 and 7 200 PLN, that is the effect of changes in the structure of supply. The stabilization – resembling the situation in Krakow – is apparent. In comparison with the previous year 2007 has created the increase by 16%. However the analysis of the change of the average sqm price discovers the change only by 9%.

The price correction in September was recorded also in Warsaw, however, the situation in the capital city – as in a previous month – was quite stable. The growth was only 0,85%. By the end of September the price of sqm in Warsaw reached 8 760 PLN, about 74 PLN more than a month ago.

Comparing with annual increase, the change was 34%, but this year the average price of sqm achieved 19%. It shows that Warsaw market entered stability period. Moreover – there can be seen first signs of changing the whole process – from developer to client. We should even expect further extending the sale process on the entire market, especially in the branch of higher standard, in which the certain group of projects costs as much as luxury apartments. Unfortunately they have not much in common.

**PO WAKACJACH  
– WBREW NADZIEJOM SPRZEDAJĄCYCH  
– NIE NASTĄPIŁO GWAŁTOWNE OŻYWIENIE.  
W GÓRĘ KATOWICE, WARSZAWA I WROCLAW.  
W DÓŁ ŁÓDŹ, KARKÓW POZNAŃ ORAZ TRÓJMIASTO.**

W Katowicach – rynku wciąż perspektywicznym i mającym duży potencjał, wzrost cen wyniósł 2,3%. Oznacza to, że stolica Górnego Śląska kontynuuje stosunkowo spokojną, ale konsekwentną passę wzrostową. Sierpień był nieco spokojniejszy i zamknął się wynikiem 1,6%, natomiast w miesiącu zamykającym trzeci kwartał średnia cena metra kwadratowego wzrosła o 119 zł. Oznacza to, że niedawna granica 5 000 zł pozostaje coraz dalej za plecami...

Po majowym ożywieniu pozostało już tylko wspomnienie. Wrzesień był trzecim z rzędu miesiącem, w którym odnotowano spadek wartości średniej ceny mkw. w Krakowie (odpowiednio 1,6% w lipcu, 2% w sierpniu i 1,3% we wrześniu). Porównując ceny rok do roku okazuje się, że wzrosły one o 21%, natomiast w ciągu pierwszych 3 kwartałów roku 2007 – o 6%. Widać więc wyraźnie, że na krakowskim rynku mieszkaniowym hossa zaczyna być jedynie wspomnieniem.

Stosunkowo spokojnie było także w mieście, które jeszcze niedawno notowało bardzo duże wzrosty cen, czyli w Łodzi. We wrześniu średnia cena mkw. spadła o 3,03%, co było rekordem in minus. Pomimo to roczny wzrost wynosi obecnie 61%, a ten zanotowany w 9 miesiącach b.r. – 38%.

Szalerstwo wzrostów skończyło się również w Poznaniu. Średnia cena przez ostatnie 12 miesięcy poszybowała w górę o 77%. Wynik ten budowały przede wszystkim trzy pierwsze kwartały tego roku, kiedy to wzrost wyniósł 67%. Wrzesień przyniósł symboliczną korektę o 0,16%, jest to jednak wyraźny sygnał mówiący o tym, że w celu uzyskania wyższych cen będzie trzeba zaskoczyć klientów dobrą lokalizacją, wysokim standardem i ciekawymi rozwiązaniami architektonicznymi.

Spadek cen – podobnie jak w Krakowie, Łodzi i Poznaniu – zanotowany został w Trójmieście. Wynik w skali roku wygląda obecnie ponadprzeciętnie. Wzrost średniej ceny mkw. wyniósł 57%. Pierwsze dziewięć miesięcy przyniosło jednak pewne uspokojenie – średnia cena poszła w górę o 29%. W samym wrześniu natomiast mieliśmy do czynienia z korektą rzędu 2,6% co spowodowało, że za metr kwadratowy mieszkania należy zapłacić mniej niż przed miesiącem o 199 zł.

Spadki, które miały miejsce we Wrocławiu w czerwcu i lipcu zostały częściowo zrekomensowane. W sierpniu wzrost wyniósł 0,83%, natomiast we wrześniu 0,42%. Mamy więc do czynienia z niewielkimi wahaniami wokół kwoty 7 100 – 7 200 zł, co wynika ze zmian w strukturze podaży. Stabilizacja – podobnie jak w Krakowie – widoczna jest bardzo wyraźnie. Porównanie cen rok do roku daje wynik 16%, natomiast analiza zmiany średniej ceny mkw. przynosi zmianę rzędu 9%.

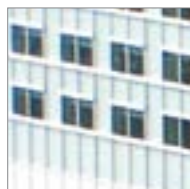
Niewielkich podwyżek nie uniknęła we wrześniu również Warszawa, jednak sytuacja w stolicy była – podobnie jak przed miesiącem – dość stabilna. Zmiana wyniosła jedynie 0,85%. Na koniec września za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, musieliśmy zapłacić średnio 8 760 zł, czyli o 74 zł więcej niż przed miesiącem.

Zmiana średniej wartości metra kwadratowego wyniosła w porównaniu rocznym 34%, natomiast w roku bieżącym średnia wzrosła o 19%. Widać więc, że na rynku warszawskim mamy do czynienia z wyraźnym uspokojeniem sytuacji. Co więcej – dostrzegalne są pierwsze symptomy mówiące o zmianie rynku – z dewelopera na kupującego. Można spodziewać się dalszego wydłużania procesu sprzedaży na całym rynku, jednak przede wszystkim w segmencie podwyższonym, w którym pewna grupa projektów kosztuje tyle, co apartamenty. Niestety nie ma z nimi zbyt wiele wspólnego.



## AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	wrzesień 2007 September 2007	sierpień 2007 August 2007	zmiana ceny mkw. (wrzesień 2007/sierpień 2007) change in the average price per sqm (September 2007/August 2007)	
Katowice Katowice	5 276	5 157	2,31%	↑
Kraków Krakow	7 603	7 705	-1,32%	↓
Łódź Łódź	6 125	6 316	-3,03%	↓
Poznań Poznan	7 264	7 275	-0,16%	↓
Trójmiasto Tri-City	7 556	7 755	-2,57%	↓
Warszawa Warsaw	8 760	8 686	0,85%	↑
Wrocław Wroclaw	7 217	7 187	0,42%	↑



source: redNet Consulting  
źródło: redNet Consulting

## WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	wrzesień 2007 September 2007	sierpień 2007 August 2007	zmiana ceny mkw. (wrzesień 2007/sierpień 2007) change in the average price per sqm (September 2007/August 2007)	
Bemowo	7 904	7 835	0,87%	↑
Białołęka	6 467	6 565	-1,48%	↓
Bielany	8 380	8 550	-1,99%	↓
Mokotów	9 848	9 977	-1,29%	↓
Ochota	10 138	9 751	3,97%	↑
Praga Południe	8 845	8 781	0,73%	↑
Praga Północ	7 940	7 624	4,14%	↑
Śródmieście	13 662	14 793	-7,64%	↓
Targówek	7 867	7 228	8,84%	↑
Ursus	7 490	7 457	0,44%	↑
Ursynów	8 600	8 420	2,14%	↑
Wawer	6 358	6 319	0,62%	↑
Wilanów	9 557	9 518	0,41%	↑
Wola	9 104	9 220	-1,26%	↓
Żoliborz	10 669	10 7921	-1,14%	↓
<b>WARSAWA - ŚREDNIA</b>	<b>8 760</b>	<b>8 686</b>	<b>0,85%</b>	↑

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.

# Inwestycje, które przynoszą największe zyski. Inwestuj z profesjonalistami!

## Inwestycje zagraniczne:



### Atuty inwestycji malezyjskich:

- ceny na poziomie 3-4 tys. za metr kw.,
- pełne wykończenie pod klucz,
- 0% podatku od zysków kapitałowych,
- brak ograniczeń przy zakupie dla cudzoziemców,
- możliwość kredytowania inwestycji w banku malezyjskim lub polskim,
- stale wzrastająca siła nabywcza w Malezji,
- szerokie pole dla wzrostu cen



### Atuty inwestycji na Dominikanie :

- inwestycja zlokalizowana w jednej z najładniejszych miejscowości turystycznych Dominikany,
- ceny niższe niż w polskich kurortach nadmorskich,
- wysoki standard wykończenia pod klucz,
- 0% opłat przy zakupie, 0% VAT, 0% podatku od zysków, 0% podatku od wynajmu,
- brak ograniczeń przy zakupie dla cudzoziemców,
- atrakcyjny system finansowania 30/70,
- gwarantowany zysk z wynajmu na poziomie 8% netto rocznie przez okres do 10 lat

## Tyle osiągnęli Ci, którzy nam zaufali!

W latach 2006 i 2007 przygotowaliśmy ponad 60 transakcji, w których nasi klienci zakupili około 2200 mieszkań. Oto nasze najciekawsze projekty:

## Inwestycje w Polsce:



### Marina Mokotów

- Dom Development Sp. z o.o.
- miasto **Warszawa**
- data zakupu **Maj 2005**
- system płatności **ratalny**
- średnia cena zakupu\* **4 400 zł/mkw**
- obecna śr. cena rynkowa/mkw\* **11 730 zł/mkw**
- wzrost ceny mkw **167%**



### Miasto Przyszłości I

- **Salwator**
- miasto **Kraków**
- data zakupu **Marzec 2006**
- system płatności **15/85**
- średnia cena zakupu\* **3 581 zł/mkw**
- obecna śr. cena rynkowa/mkw\* **9 750 zł/mkw**
- wzrost ceny mkw **172%**



### U Scheiblera

- Opal Development Sp. z o.o.
- miasto **Łódź**
- data zakupu **Czerwiec 2006**
- system płatności **15/85**
- średnia cena zakupu\* **4 599 zł/mkw**
- obecna śr. cena rynkowa/mkw\* **8 000 zł/mkw**
- wzrost ceny mkw **74%**



### Pelikan

- Nickel Development Sp. z o.o.
- miasto **Poznań**
- data zakupu **Marzec 2006**
- system płatności **10/90**
- średnia cena zakupu\* **4 485 zł/mkw**
- obecna śr. cena rynkowa/mkw\* **9 925 zł/mkw**
- wzrost ceny mkw **121%**

\* podane wartości są średnimi dla projektu