

**SITUATION
IN THE RESIDENTIAL MARKET
– OCTOBER 2007**

**SYTUACJA
NA RYNKU MIESZKANIOWYM
– PAŹDZIERNIK 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



AUTUMN AFTER SUMMER. STABILITY AFTER BOOM.

KATOWICE, LODZ, POZNAN AND WROCLAW ARE UP. A DESCENT IN CRACOW, THE TRI-CITY AND WARSAW.

Katowice has been making its way up, leaving other cities far behind. October brought an increase of 8,69%, which means that prices went up by 470 PLN. For a square metre one has to pay an average price of 5 746 PLN. Developers and investors forgot about the capital city of the Upper Silesia over the period of the highest boom on the real estate market but for several months now it has been continuing its good streak. September was a bit calmer and it ended up with a 2,31% increase, so October came as a pleasant surprise. If this upward trend continues Katowice will catch up with the 'top five' Polish cities (Warsaw, Cracow, Poznan, Wroclaw and the Tri-City). Both in Katowice and other Silesian cities there is a number of residential projects being planned, a part of which could include between 500 and 1 000 flats. It will mean a greater choice for the inhabitants and a much desired rivalry between developers. Development companies, that plan to enter the Silesian market, should keep in mind that soon they will have to compete with lots of similar companies and consequently to calculate its income in cold blood, because the current upward trend will not last forever. But for now Katowice is an investment paradise.

Since May Cracow has been descending continually. October was the fifth month in a row when the average price of a square metre decreased (June -0,04%, July -1,6%, April -2%, September -1,3%, October -1,28%). In comparison with the previous year there has been a 21% increase but in the first three quarters of the current year prices rose only by 6%. It is apparent that the boom on the Cracow residential market is a history now. In short: high residential supply and high prices has decreased the purchasing power of Cracow inhabitants.

Lodz, where there was a 3,03% decrease in September, made up for it in October. Last month the average price of a square metre went up by 4,24%. It seems the September loss was just temporary and after 10 months of 2007 prices has increased by 34,88%.

After the September minor loss in Poznan (0,16%) its prices went up. In October one has to pay on average 7 685 PLN which is around 5% more than a month ago. However the increase is not that serious since the Poznan real estate market entered a stability phase. The first three quarters of 2007 brought the biggest change for the better – plus 67%. After 10 months of 2007 the increase is 59,67%. It seems that the possible increases will be more moderate. The conclusion is obvious – to sell for higher prices developers will have to surprise clients with good localisations, high standards and extraordinary architectural solutions.

October was the second month when the Tri-City has been in the red, which was caused by a high supply of new flats from a popular segment. In October one had to pay on average 7 430 PLN for a square metre, 126 PLN less than in September. Between January and September prices in the Tri-City rose continually. The appearance of high supply of popular flats changed situation a bit and therefore the market encountered the decrease. Developers have to fight each other for a client by offering interesting technological solutions or additional services in the package such as full interior finishing.

The Wroclaw decreases in June and July were partially compensated by the stable increase in April, September and October. The latter brought a minor change for the better – plus 0,85%. We are dealing with slight changes revolving around the average price of 7 100 – 7 200 PLN, which are caused by the changes in supply structure. Stability is apparent in all the 'top five' cities. In comparison with the previous year there is a 16% increase and the analysis of the change of an average square metre price shows a 9% increase.

The Warsaw market is verifying prices. In October there was a 1,82% decrease, which meant that one had to pay 159,3 PLN less for a square metre than a month ago (the current average is 8 601 PLN). It is just a minor change for the worse caused by the higher supply of popular flats. There were new cheaper flats available in Bialoleka and Targówek districts along with those in Mokotow and Wilanow. Flats in the district of Wola are a bit cheaper because of their high supply. To sum up: the high supply of new flats entering the market causes the decrease of an average price. On the last day of October the Monetary Policy Council kept the percentage points at their current level. However experts agree that one should expect the fourth increase by the end of the year. It will probably cause an increase of interest rates of loans in PLN, and consequently narrowing the group of potential purchasers who can afford to buy flats.

Some anxiety in the real estate industry is due to the announcement of presidential veto for a potential act that introduces flat tax or any other form of simplifying and decreasing taxes, which is now debated among the most likely future coalition partners. Such decision might stop additional funds on the market.

PO LECIE JESIEŃ.

PO HOSSIE STABILIZACJA. W GÓRĘ KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ I WROCLAW. W DÓŁ KRAKÓW, TRÓJMIASTO I WARSZAWA.

Katowice pną się w górę, pozostawiając daleko w tyle pozostałe miasta. Październik przyniósł wzrost na poziomie 8,69%, co w ujęciu kwotowym daje 470 zł. Za metr kwadratowy musimy średnio zapłacić 5 746 zł. Stolica Górnego Śląska zapomniana w okresie największego boomu na rynku nieruchomości przez deweloperów i inwestorów od kilku miesięcy kontynuuje konsekwentną passę wzrostową. Wrzesień był nieco spokojniejszy i zamknął się wynikiem 2,31%. Październik wszystkich mile zaskoczył. Jeśli ta tendencja wzrostowa utrzyma się dalej Katowice niedługo dogonią „wielką piątkę”. Zarówno w Katowicach, jak i pozostałych miastach Górnego Śląska przygotowywanych jest obecnie wiele projektów mieszkaniowych, z których część może liczyć nawet po 500 - 1 000 mieszkań. Dla mieszkańców oznaczać to będzie zdecydowanie większy wybór i pożądaną na rynku konkurencję. Firmy deweloperskie planujące wejście na rynek śląski powinny pamiętać o tym, że wkrótce będą się mierzyć z dużą liczbą konkurentów, a co za tym idzie zimno kalkulować przychody, ponieważ obecna wielomiesięczna hossa nie będzie trwać wiecznie. Póki co Katowice są jeszcze dla inwestorów rajem inwestycyjnym.

Kraków od maja niezmiennie podąża drogą w dół. Październik jest piątym z rzędu miesiącem, który odnotował spadek średniej ceny metra kwadratowego (czerwiec -0,04%, lipiec -1,6%, sierpień -2%, wrzesień -1,3%, październik -1,28%). Porównując ceny rok po 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. Mówiąc krótko: duża podaż mieszkań oraz wysokie ceny zmniejszyły siłę nabywczą Krakowian.

Łódź, która we wrześniu zanotowała spadek na poziomie 3,03% odrabia straty. Październik przyniósł 4,24% wzrost średniej ceny metra kwadratowego. Okazuje się więc, że wrzesień przyniósł tylko chwilową korektę, a wzrost po 10 miesiącach b.r. jest na poziomie 34,88%.

Poznań po wrześniowej nieznacznej korekcie (0,16%) szybuje w górę. W październiku za metr kwadratowy musimy zapłacić średnio 7 685 zł, co w ujęciu procentowym daje ponad 5% wzrost. Jednakże nie jest to już tak szaleniący wzrost. Poznański rynek wchodzi w fazę stabilizacji. Pierwsze trzy kwartały przyniosły największe zmiany na plus – 67%. Po 10 miesiącach wynosi 59,67%. Wyraźnie widać, że jeśli wzrosty mają miejsce są już bardziej umiarkowane. Wniosek jest oczywisty – by sprzedawać po wyższych cenach trzeba będzie klientom zaskoczyć dobrą lokalizacją, wysokim standardem i ciekawymi rozwiązaniami architektonicznymi.

Trójmiasto już drugi miesiąc odnotowuje spadek, co jest spowodowane wejściem na rynek dużej podaży nowych mieszkań z segmentu popularnego. W październiku za średnią cenę metra kwadratowego musimy zapłacić 7 430 zł/mkw., o 126 zł mniej niż we wrześniu. W Trójmieście od stycznia do września ceny nieprzerwanie rosły. Wejście na rynek dużej podaży segmentu popularnego zmieniło nieco sytuację i mamy do czynienia z korektą. Deweloperzy muszą walczyć między sobą o klienta stosując coraz ciekawsze rozwiązania technologiczne bądź oferując dodatkowe usługi w pakiecie jak np. wykańczanie wnętrz.

Spadki, które miały miejsce we Wrocławiu w czerwcu i lipcu zostały częściowo zrekomensowane przez stabilny, ale jak widać konsekwentny wzrost w sierpniu, wrześniu i październiku. Ten ostatni miesiąc przyniósł niewielką wprawdzie zmianę cen na plus – 0,85%. Mamy więc do czynienia z niewielkimi wahaniami wokół kwoty 7 100 – 7 200 zł, co wynika ze zmian w strukturze podaży. Stabilizacja jest widoczna we wszystkich miastach „wielkiej piątki”. Porównanie cen rok do roku daje wynik 16%, a analiza zmiany średniej ceny mkw. przynosi zmianę rzędu 9%.

Warszawa weryfikuje ceny. Październik przyniósł spadek na poziomie 1,82%, co oznacza, że zapłacimy średnio o 159,3 zł mniej za metr kwadratowy (8 601 zł/mkw.). Korekta ta jest nieznaczna i spowodowana jest wejściem dużej ilości mieszkań w segmencie popularnym. Zdecydowanie przybyło tańszych mieszkań na Białolekę i Targówku. Pojawiły się również nowe tańsze oferty na Mokotowie i Wilanowie. Staniały mieszkania na Woli, gdzie jest bardzo duża podaż. Podsumowując wchodząca duża podaż nowych mieszkań wpływa na korektę średniej ceny metra kwadratowego. Ostatniego dnia października Rada Polityki Pieniężnej pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie. W zgodnej opinii analityków należy jednak spodziewać się kolejnej, czwartej już podwyżki stóp do końca bieżącego roku. Zapewne spowoduje to dalszy wzrost oprocentowania kredytów złotówkowych, a co za tym idzie zawężenie się grupy potencjalnych nabywców, których stać będzie na zakup mieszkania.

Pewien niepokój budzi również zapowiedź prezydenckiego weta dla ewentualnej ustawy wprowadzającej podatek liniowy (lub inną formę uproszczenia i obniżenia podatków ustalaną obecnie przez formującą się koalicję). Taka decyzja może spowodować zahamowanie dodatkowych pieniędzy na rynek.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	październik 2007 October 2007	wrzesień 2007 September 2007	zmiana ceny mkw. (październik 2007/wrzesień 2007) change in the average price per sqm (October 2007/September 2007)	
Katowice Katowice	5 749	5 276	8.96%	↑
Kraków Krakow	7 506	7 603	-1.28%	↓
Łódź Łódź	6 385	6 125	4.24%	↑
Poznań Poznan	7 658	7 264	5.43%	↑
Trójmiasto Tri-City	7 430	7 556	-1.66%	↓
Warszawa Warsaw	8 601	8 760	-1.82%	↓
Wrocław Wroclaw	7 279	7 217	0.85%	↑



source: redNet Consulting
źródło: redNet Consulting

WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	październik 2007 October 2007	wrzesień 2007 September 2007	zmiana ceny mkw. (październik 2007/wrzesień 2007) change in the average price per sqm (October 2007/September 2007)	
Bemowo	8 072	7 904	2.13%	↑
Białołęka	6 432	6 467	-0.55%	↓
Bielany	8 734	8 380	4.23%	↑
Mokotów	9 782	9 848	-0.67%	↓
Ochota	10 113	10 138	-0.24%	↓
Praga Południe	8 855	8 845	0.12%	↑
Praga Północ	7 982	7 940	0.54%	↑
Śródmieście	13 956	13 662	2.15%	↑
Targówek	7 238	7 867	-7.99%	↓
Ursus	7 538	7 490	0.64%	↑
Ursynów	8 531	8 600	-0.80%	↓
Wawer	6 312	6 358	-0.72%	↓
Wilanów	9 472	9 557	-0.90%	↓
Włochy	7 734	7 620	1.50%	↑
Wola	8 992	9 104	-1.23%	↓
Zoliborz	10 668	10 669	-0.01%	↓
WARSAWA - ŚREDNIA	8 601	8 760	-1.82%	↓

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.



Zakup - Sprzedaż - Wynajem

redNet24 Agencja Nieruchomości

redNet24 Agencja Nieruchomości specjalizuje się w sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym w Polsce i zagranicą (m.in. Bułgaria, Chorwacja, Hiszpania). Pośredniczy również w zakupie, wynajmie i sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym.

redNet24 Agencja Nieruchomości

- aktualne oferty sprzedaży, kupna i wynajmu
- bezpieczne transakcje
- profesjonalna prezentacja nieruchomości
- kompetentni doradcy nieruchomości i licencjonowani brokerzy
- redNet24 Agencja Nieruchomości i redNet Finance
– organizacja procesu finansowania nieruchomości

Dokładamy wszelkich starań, aby powierzone nam zadania były wykonywane rzetelnie i z należytą starannością. Priorytetem w każdym podjętym działaniu jest satysfakcja Klienta.

