

# SITUATION IN THE RESIDENTIAL MARKET – NOVEMBER 2007

# SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM – LISTOPAD 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](mailto:raporty@rednetproperty.com)  
[www.rednetproperty.com](http://www.rednetproperty.com)

partner technologiczny



## STABILISATION TO BE CONTINUED. KATOWICE, POZNAŃ, WARSAW AND WROCLAW ARE UP WHERE- AS CRACOW, LODZ AND THE TRI-CITY FALL.

Since April Katowice is continuously leading the way in terms of price increases. The biggest city of the Upper Silesia, that was forgotten by developers and investors during the highest boom on the Polish residential market, for several months now has been stressing its existence and catching up with the leaders. Since April 2007 the average price of a square metre in Katowice has increased by 31,45%, which means 1414 PLN more in cash. Only in November prices in Katowice went up by 2,87% and reached the average level of 5 914 PLN/sqm. The increase has not ended, though. Development potential of the Upper Silesia is conditioned by many factors. The major one is insufficient supply due to the fact that for many years only few residential projects were built in Silesia. After 1989 new flats are merely 6,3% out of the entire residential property whereas in Cracow this indicator reaches 20,1% and 18,7% in Wrocław. In the same time purchasing power of Upper Silesians has improved significantly. According to Central Statistical Office (2nd quarter of 2007) the average salary is 3 694,33 PLN gross, which exceeds the national average by 883,37 PLN. The reality of Katowice and other regional cities is changing – there are a number of residential projects being prepared right now, some of them may consist even between 500 and 1 000 flats. It will result in a definitely greater choice and much welcomed competition on the market. Silesia has already attracted the biggest foreign developers. However it is well advised to draw conclusions from the development process of other large Polish cities and be careful since stabilisation is apparent among the leaders. There is no dynamic increases nor drastic decreases. The market is now evaluating prices. During the highest boom many developers were deceived by perspectives of constant increase. Plots were bought for enormous prices, costs of building materials and crews rose. Hope for a substantial income veils the fact that the rise will not last endlessly. At present less flats are bought and a developer has to fight for a customer with many competitors. All of these conclusions are worth considering when entering the Silesian residential market and evaluating a plot location, a project concept and functionality or structure of flats-to-be.

In Cracow prices keep falling down. November has been the sixth month in a row when the average price of a sqm decreased (June -0,04%, July -1,6%, August -2%, September -1,3%, October -1,28%, November -0,03%). This time the decrease was rather insignificant – the average price of a square metre dropped down by 2,2 PLN and ended up 7 504 PLN. It means only that the prices were evaluated by the market and they apparently reached their heights. Prices in Cracow were high enough to be compared with the Warsaw ones or a long time. Such situation is unusual – on principle capital cities are more expensive than other cities. That is why the market had to evaluate prices to establish them at a real level. Prices fell because of the increasing supply of popular flats and deteriorating purchasing power of Cracow inhabitants.

Lodz, where there was the 3% decrease in September and the levelling 4% increase in October, returned to the previous state. November finished with a 1,93% decrease, that is 123 PLN less. The average price of a sqm is now 6 262 PLN. Such high prices could not longer preserve. There is a relatively high unemployment rate in Lodz that narrows the group of potential buyers. Even those who work do not earn enormous salaries.

At the current price level only few Lodz inhabitants can afford to buy their new homes. The decrease was caused also by the high supply of popular flats.

After the slight decrease in September Poznań glides high once again. In October one have to pay on average 7 658 PLN, in November 0,40% more – 7 688 zł. It was not as sudden an increase as it had been just few month ago, though. The increase by 30,3 PLN shows that Poznań is entering stabilisation phase. The conclusion is obvious: to sell at higher prices one has to surprise clients with good localisation, high standard and intriguing architectural solutions.

The Tri-City has finished the third month in a row with a decrease caused by a great number of new flats on the popular residential market. In November one had to pay on average 7 361 PLN per sqm (69,6 PLN less than in October). Between January and September 2007 prices rose continually in the Tri-City. However the high supply of popular flats slightly changed the situation and the market encountered the decrease. Developers have to fight each other to win a client by applying more and more interesting technological solutions or by offering additional services in the package like full interior finishing.

In Wrocław the falls in June and July were compensated by the stable increases in August, September, October and November. The latter brought a 1,34% increase and the average cost of a sqm was 7 377 PLN. We are dealing with slight changes revolving around the average price of 7 270 – 7 370 PLN, which are caused by the changes in supply structure. Stability is apparent in all the 'top five' cities.

Warsaw is making up for the previous loses. After the 1,82% decrease in October it is high time for increases. In November one had to pay on average 8 673 zł – 72,7 PLN more than last month. The decrease in October was caused by new popular flats available in Białołęka and Targówek. In November there was a surprising increase in the suburbs – Białołęka, Targówek, Bielany, Bemowo, Wawer and Wilanów. On the other hand the central districts of Mokotów and Śródmieście were cheaper. The prices in Ochota went up slightly by 0,19%.

To sum up, stabilisation is apparent. There is no more 10% increases monthly since high supply of new flats forces average prices to decrease. The hottest news is that the Monetary Policy Council has increased interest rates for the fourth time this year. The Council had no choice due to growing inflation and pressure on the job market. It will affect the residential market by increasing interest rates of credits in PLN, which will consequently narrow the group of potential purchasers.

## STABILIZACJI CIĄG DALSZY. W GÓRĘ KATOWICE, POZNAŃ, WARSZAWA I WROCŁAW. W DÓŁ KRAKÓW, ŁÓDŹ I TRÓJMIASTO.

Katowice od kwietnia niezmiennie brylują w rankingach wzrostu cen. Stolica Górnego Śląska, zapomniana przez deweloperów i inwestorów w okresie największej hossy na polskim rynku nieruchomości, od kilku miesięcy stale przypomina o swoim istnieniu i nadrabia dystans do czołówek. Od kwietnia 2007 roku średnia cena metra kwadratowego w Katowicach wzrosła o 31,45%, co w ujęciu kwotowym daje 1414 zł na metr kwadratowy. Tylko w listopadzie ceny w Katowicach wzrosły o 2,87% i osiągnęły średni poziom 5 914 zł za metr kwadratowy. To nie jest koniec zwyciężek. Na potencjał wzrostowy Górnego Śląska wpływa wiele czynników. Niewystarczająca podaż to najważniejszy z nich. Przez lata na Śląsku niewiele budowano. Po 1989 roku powstało zaledwie 6,3% nowych lokali w ogólnej substancji mieszkaniowej. Dla porównania w Krakowie wskaźnik ten był znacznie większy – 20,1%, we Wrocławiu – 18,7%. Jednocześnie poprawiła się bardzo siła nabywcza mieszkańców Górnego Śląska. Według danych GUS (II kwartał 2007 roku) średnie wynagrodzenie brutto wynosiło 3 694,33 zł, przewyższając średnią krajową o 883,37 zł. Sytuacja w Katowicach i pozostałych miastach regionu zmienia się – obecnie przygotowywanych jest 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. Na rynku są już obecni najwięksi międzynarodowi deweloperzy. Jednak wzorem pozostałych największych polskich aglomeracji należy być ostrożnym i wyciągać wnioski na przyszłość. Stabilizacja widoczna jest już w większości polskich miast. Nie ma dynamicznych wzrostów, nie ma też drastycznych spadków. Rynek weryfikuje ceny. W okresie największej hossy wielu deweloperów dało się zwieść perspektywie niestannego wzrostu. Kupowano działki po astronomicznych cenach, rosły koszty materiałów oraz wynagrodzenia dla ekip budowlanych. Nadzieja na duże zyski przystąpiła fakt, że hossa nie będzie trwała wiecznie. Obecnie mieszkańcy sprzedają się wolniej, a deweloper w obliczu dużej konkurencji musi walczyć o klienta. Dlatego warto wyciągnąć z tego wnioski dla katowickiego rynku, który ma przed sobą duży potencjał wzrostowy oraz opiniować lokalizację działki, koncepcję projektu czy funkcjonalność i strukturę przyszłych mieszkań.

Kraków po raz szósty w dół. Listopad jest już szóstym miesiącem z rzędu, który odnotował spadek średniej ceny metra kwadratowego (czerwiec -0,04%, lipiec -1,6%, sierpień -2%, wrzesień -1,3%, październik -1,28%, listopad -0,03%). Jednakże korekta ta jest symboliczna – średnia cena metra kwadratowego staniała zaledwie o 2,2 zł i zatrzymała się na poziomie 7 504 zł. Oznacza to nic innego jak weryfikację cen i osiągnięcie realnego pułapu cenowego. Przez długi okres Kraków utrzymywał się w czołówce cen, zbliżając się do cen warszawskich. Taka sytuacja jest anomalią – stolice w innych krajach są z reguły droższe od pozostałych miast o 20-25%. Dlatego rynek musiał przeszacować ceny, by osiągnąć realny poziom. Dodatkowo na korektę wpłynęła rosnąca podaż mieszkań w segmencie popularnym, jak i zmniejszająca się siła nabywcza krakowian.

Łódź, która we wrześniu zanotowała spadek na poziomie 3%, by następnie odrobić straty w październiku (ponad czteroprocentowy wzrost średniej ceny metra kwadratowego) znowu powróciła do stanu z przed dwóch miesięcy. Listopad przyniósł korektę na poziomie 1,93%, co w ujęciu kwotowym daje spadek o 123 zł. Średni koszt metra kwadratowego obecnie wynosi 6 262 zł. Tak wysoka cena nie mogła się obronić. W Łodzi jest stosunkowo duże bezrobocie, a tym samym zmniejsza się grupa nabywców. Ci, którzy mają pracę również nie zarabiają

astronomicznych sum. Przy takim poziomie cen mieszkań niewielu mieszkańców Łodzi byłoby stać na własne M. Ponadto duża podaż lokali w najtańszym, popularnym segmencie dodatkowo wpłynęła na ujemną zmianę średniej ceny metra kwadratowego.

Poznań po wrześniowej nieznacznej korekcie szybuje od dwóch miesięcy w górę. W październiku za metr kwadratowy musieliśmy zapłacić średnio 7 658 zł, w listopadzie zapłacimy już 7 688 zł (0,40%). Jednakże nie jest to tak szalenie wzrost, jaki miał miejsce kilka miesięcy temu. 30,3złotowa zmiana in plus pokazuje, że poznański rynek wchodzi w fazę stabilizacji. Wniosek jest oczywisty: by sprzedawać po wyższych cenach, trzeba będzie klientów zaskoczyć dobrą lokalizacją, wysokim standardem i ciekawymi rozwiązaniami architektonicznymi.

Trójmiasto po raz trzeci odnotowuje spadek, co jest spowodowane wejściem na rynek dużej podaży nowych mieszkań w segmencie popularnym. W listopadzie za średnią cenę metra kwadratowego musimy zapłacić 7 361 zł (69,6 zł mniej niż w październiku). 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 „pod klucz” wewnątrz.

Spadki, które miały miejsce we Wrocławiu w czerwcu i lipcu zostały zrekompensovane przez stabilny, ale - jak widać - konsekwentny wzrost w sierpniu, wrześniu, październiku i następnie w listopadzie. Ten ostatni miesiąc przyniósł zmianę cen na plus o 1,34%. Średni koszt metra kwadratowego w tym miesiącu wynosi 7 377 zł. Mamy więc do czynienia z niewielkimi wahaniem wokół kwoty 7 270 – 7 370 zł, co wynika ze zmian w strukturze podaży. Stabilizacja jest widoczna we wszystkich miastach „wielkiej piątki”.

Warszawa odrobiła straty. Po nieznacznej październikowej korekcie na poziomie 1,82% przyszedł czas na wzrosty. W listopadzie średnio zapłacimy za metr kwadratowy 8 673 zł - o 72,7 zł więcej niż w poprzednim miesiącu. Październikowa korekta spowodowana była wejściem dużej ilości mieszkań w segmencie popularnym na Białołękę i Targówek. W listopadzie zaskakująco podrożały dzielnice periferyjne – Białołęka, Targówek, Bielany, Bemowo, Wawer i Wilanów. Staniały dzielnice centralne – Mokotów i Śródmieście. Ochota to bardzo umiarkowany wzrost na poziomie 0,19%.

Podsumowując, stabilizacja jest widoczna gołym okiem. Nie ma już 10% wzrostów w jednym miesiącu, a wchodząca duża podaż nowych mieszkań wpływa na korektę średniej ceny metra kwadratowego. Wiadomość z ostatniej chwili – jest czwarta już w tym roku podwyżka stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. Rada Polityki Pieniężnej nie miała wyjścia - rosnąca inflacja oraz presja na rynku pracy przyczyniły się do tej decyzji. Nie zostanie to bez wpływu na rynek: spowoduje dalszy wzrost oprocentowania kredytów złotówkowych, a co za tym idzie zawężenie się grupy potencjalnych nabywców, których stać będzie na zakup mieszkania.



## AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	listopad 2007 November 2007	październik 2007 October 2007	zmiana ceny mkw. (listopad 2007/październik 2007) change in the average price per sqm (November 2007/October 2007)
Katowice Katowice	5 914	5 749	2.87% ↑
Kraków Krakow	7 504	7 506	-0.03% ↓
Łódź Łódź	6 262	6 385	-1.93% ↓
Poznań Poznan	7 688	7 658	0.40% ↑
Trójmiasto Tri-City	7 361	7 430	-0.94% ↓
Warszawa Warsaw	8 673	8 601	-0.85% ↓
Wrocław Wroclaw	7 377	7 279	1.34% ↑



source: redNet Consulting  
źródło: redNet Consulting

## WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	listopad 2007 November 2007	październik 2007 October 2007	zmiana ceny mkw. (listopad 2007/październik 2007) change in the average price per sqm (November 2007/October 2007)
Bemowo	8 100	8 072	0.34% ↑
Białołęka	6 486	6 432	0.84% ↑
Bielany	8 758	8 734	0.27% ↑
Mokotów	9 694	9 782	-0.90% ↓
Ochota	10 132	10 113	0.19% ↑
Praga Południe	8 907	8 855	0.59% ↑
Praga Północ	7 977	7 982	-0.07% ↓
Śródmieście	13 906	13 956	-0.36% ↓
Targówek	7 256	7 238	0.24% ↑
Ursus	7 634	7 538	1.28% ↑
Ursynów	7 937	8 531	-6.96% ↓
Wawer	6 642	6 312	5.22% ↑
Wesoła	7 091	7 091	0.00% ↔
Wilanów	9 521	9 472	0.52% ↑
Włochy	7 505	7 734	-2.96% ↓
Wola	9 231	8 992	2.65% ↑
Zoliborz	10 715	10 668	0.44% ↑
<b>WARSAWA - ŚREDNIA</b>	<b>8 673</b>	<b>8 601</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.



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.

