

**SITUATION  
IN THE RESIDENTIAL MARKET  
– 2007 SUMMARY  
AND 2008 FORECAST**

**SYTUACJA  
NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
– PODSUMOWANIE 2007  
I PROGNOZA 2008**



**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](http://www.rednetproperty.com)*

*partner technologiczny*



## PRICES ROSE IN THE FIRST SEMESTER – THEN STABILISATION OCCURED PROMOTIONS AND BARGAIN HUNTS BY THE END OF THIS YEAR'S HOLIDAYS, THEN PEACE AND POSSIBLE SLIGHT INCREASES.

### 2007 – SUMMARY

The year that has just ended could be divided into two distinctive parts – the first semester of increases and the second of stabilisation with some fluctuations. In the first semester the constantly speeding market was accelerating even more. Between summer holidays and the end of the year it calmed down and even fluctuated. Despite changes in the 3rd and 4th quarters, all the largest Polish cities ended year 2007 in the black.

The situation in Cracow was the most stable and prices rose only by 4,4%, which means 315,5 PLN more than a year before. In light of price level at the end of 2006, such situation is no surprise. We forecasted it a year before: 'Cracow is the only city that slowed down. Since an average price in Cracow fell only by 0,1% one cannot speak of a real price decrease. It is the first indicator to confirm forecasts that prices would reach their maximum acceptable level' (Situation in the residential market – January 2007 by redNet Property Consulting).

Poznan and Katowice (monitored since the beginning of 2007, but all presented data covers months since the beginning of the 2nd quarter of 2007) were on the other side of the market. In the January issue of our monthly report we wrote about Poznan: 'On the other side there is still grossly undervalued Poznan. An average price increased by 10,1% in January. And no wonder. Observing price levels in Cracow and Wrocław and variations on the local market, redNet Property Consulting's analyst forecasted changes on the residential market in the Greater Poland region' (Situation in the residential market – January 2007 by redNet Property Consulting). And indeed – an average price in the capital of the Greater Poland increased by 72,9%. A high boost (evaluated on 60,2% annually) was observed in Katowice as well.

'The top three' includes also Lodz – its popularity among developers proved fruitful at last and a high residential demand could be satisfied, which resulted in an authentic supply and consequent transactions. The annual changes exceeded 40%.

Let's find out how Cracow, Wrocław and the Tri-City, that led the way in 2006, coped in 2007. As I mentioned before, the market in the first of these cities was the most stable of all. There was no sudden boom in Wrocław as well. Despite the

fact that an average price per sqm increased by 11,1%, there was an apparent cooldown in comparison with the previous year when it rose by 70%. The highest increase of an average price among the 2006 leaders (more than 20%) was observed in the Tri-City. It was expected, though, because its price level (less than 5 900 PLN per sqm) was a lot lower than in Katowice and Wrocław, where at the end of 2006 an average price exceeded 7 000 PLN per sqm.

In three Warsaw districts, that rose swiftly in 2006, reality was similar. Srodmiescie (the city centre), Wola and Mokotow were not able to repeat their results and the last 12 months brought the corresponding changes: - 9,6% (Srodmiescie), +5,1% (Wola) and +4,1% (Mokotow).

The above remarks confirm that market situation will be dependent on its strongest segment in the upcoming months. The first to increase are cities with favourable development prospects, most notably the top districts within them. Having analysed the situation in 2006 and 2007, let's find out what could one expect in 2008.

### 2008 – FORECAST

redNet Consulting's analysts believe that 2008 will be divided into two parts. The first, that stands for slow, limited sales for developers and seeking great bargains and opportunities for buyers, will last by August/September. As always such a situation will be a result of demand and supply fluctuations. The first factor could be restricted by next interest rates increases. Yet another intervention of the Monetary Policy Council seems to be almost certain, but one could not rule out the possibility of two anti-inflation initiatives in the first semester of 2008. On the other hand, question of supply and possible price fluctuations is equally intriguing. One should take into account that over the following 8 – 9 months many customers will receive their keys to projects purchased even in 2006, usually for a decent price in comparison with the current ones. A significant group among buyers (up to 30%) were short-term investors who took advantage of preferable payment conditions, often not securing possibilities of ultimate purchase of flats with mortgages. By selling them at the moment, they could compete with flats on the primary market without having to resign from high profits. On the 'classic' primary market one also could purchase some places located in the projects built on relatively cheap plots and realized by general executors in accordance with previously

## CENY ROSŁY W PIERWSZYM PÓŁROCZU – POTEM NASTAŁ CZAS WYRAŹNEJ STABILIZACJI. W TYM ROKU DO KOŃCA WAKACJI PROMOCJE I ŁAPANIE OKAZJI, POTEM SPOKÓJ, A NAWET LEKKIE WZROSTY.

### 2007 – PODSUMOWANIE

Miniony rok można wyraźnie podzielić na dwie części – wzrostów i stabilizacji z elementami korekty. W jego pierwszej połowie wciąż rozpędzony rynek piął się w górę po cenowej drabinie. Uspokojenie, a nawet korekta zaczęły się w wakacje i trwały przez kolejne miesiące. Pomimo zmiany sytuacji w III i IV kwartale, wszystkie największe aglomeracje zamknęły rok na plusie.

Zdecydowanie najspokojniej było w Krakowie, w którym ceny wzrosły o 4,4%, co dało 315,5 zł w ujęciu kwotowym. Ta sytuacja, biorąc pod uwagę poziom cen na koniec 2006 roku, nie jest zaskoczeniem. Już rok temu przewidywaliśmy taką sytuację na krakowskim rynku: „Jedynym miastem, w którym nastąpiło wyhamowanie był Kraków. O prawdziwym spadku cen w stolicy Małopolski nie może być jednak mowy w sytuacji, gdy „korekta” wyniosła zaledwie 0,1%. Jest to pierwszy sygnał potwierdzający prognozy mówiące o tym, że ceny w tym mieście są bardzo blisko górnej granicy akceptowalności (Sytuacja na rynku mieszkaniowym – styczeń 2007, redNet Property Consulting)”.

Po drugiej stronie rynku znalazły się Poznań oraz Katowice (monitorowane od początku ubiegłego roku, dane natomiast publikujemy od początku II kwartału 2007). O pierwszym z tych miast – w tym samym wydaniu miesięcznika – napisaliśmy: „Na drugim biegunie znalazł się – wciąż mocno niedoszacowany – Poznań. Wzrost wartości średniej ceny metra kwadratowego wyniósł tam w styczniu 10,1%. Nie jest to zaskoczenie. Obserwując poziom cen w Krakowie i Wrocławiu oraz zmiany zachodzące na lokalnym rynku, analitycy redNet Property Consulting od kilku miesięcy zapowiadali nadchodzące zmiany na wielkopolskim rynku mieszkaniowym (Sytuacja na rynku mieszkaniowym – styczeń 2007, redNet Property Consulting)”. Rzeczywiście – średnia cena metra kwadratowego w stolicy Wielkopolski pozbywała w górę o 72,9%.

Bardzo wysokie wzrosty obserwowane były również w Katowicach, a ich wartość szacujemy na 60,2% w skali roku. „Wielką trójkę” uzupełniła Łódź, która długo zbierała owoce zainteresowania tym miastem ze strony developerów, a głód mieszkań wreszcie mógł znaleźć ujście i przełożył się na faktyczny, transakcyjny popyt. Roczna zmiana wyniosła nieco ponad 40%.

Spójrzmy, jak kształtowała się sytuacja liderów z roku 2006, czyli Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta. Rynek w pierwszym z tych trzech miast, jak już powiedziałem, zachowywał się najbardziej stabilnie. Wielkiego boomu nie było również we Wrocławiu, w którym średnia cena metra kwadratowego wprawdzie wzrosła o 11,1%, jednak w porównaniu z rokiem poprzednim, gdy zmiana przekroczyła 70%, ewidentne było widać schłodzenie nastrojów. Najwyższy (spośród liderów 2006), bo ponad 20% wzrost średniej ceny mkw. miał miejsce w Trójmieście. To nie powinno jednak dziwić, ponieważ tutaj pułap cen (poniżej 5 900 zł/mkw.) był dużo niższy, niż w Krakowie i Wrocławiu, w których to miastach wartości średnie na koniec roku 2006 przekraczały 7 000 zł/mkw.

Podobną sytuację mieliśmy w Warszawie, w trzech dzielnicach, które najszybciej rosły w roku 2006. Śródmieście, Wola i Mokotów nie były w stanie powtórzyć swojego wyniku, a ostatnie 12 miesięcy przyniosło – odpowiednio - następujące wyniki: - 9,6%, +5,1% i +4,1%.

Powyższe obserwacje są potwierdzeniem tezy mówiącej o tym, że zachowanie rynku w nadchodzącym okresie zwiastuje jego najsilniejszy segment. Jako pierwsze w górę idą miasta charakteryzujące się fundamentalnie korzystną sytuacją ogólnego rozwoju i potencjału, a w nich z kolei jako – jako wyznaczniki – najlepsze dzielnice. Sprawdźmy więc, czego – na podstawie sytuacji w latach 2006 – 2007 - możemy spodziewać się po rozpoczęciu właśnie 2008 roku.

### 2008 – PROGNOZA

W opinii analityków redNet Consulting nadchodzący rok podzielony będzie na dwie części. Pierwsza z nich, charakteryzująca się dla deweloperów powolną, ograniczoną sprzedażą, a dla nabywców poszukiwaniem rynkowych „rodzynek” i okazji, trwać będzie do sierpnia – września. Na tą sytuację wpłynie oczywiście – jak zawsze – gra popytu i podaży. Pierwszy z wymienionych czynników może ulec ograniczeniu przez dalsze podwyżki stóp procentowych. Jeszcze jedna interwencja Rady Polityki Pieniężnej wydaje się być przesądzona, jednak nie należy również wykluczyć nawet dwukrotnych działań antyinflacyjnych w pierwszym półroczu tego roku. Z drugiej strony ciekawie wygląda kwestia podaży i możliwych ruchów cenowych. Należy zwrócić uwagę na to, że w ciągu pierwszych 8 – 9 miesięcy tego roku oddawane będą do użytku projekty, których sprzedaż miała miejsce jeszcze w 2006 roku, a więc często po – jak na dzisiejsze realia – stosunkowo niskich cenach. Znaczny, nawet 30% udział w grupie kupujących mieli inwestorzy krótkoterminowi, którzy korzystali z preferencyjnych systemów płatności, często nie zabezpieczając możliwości finalnego wykupu lokalu kredytem. Obecnie, realizując zysk, mają możliwość konkurować cenowo z mieszkańcami na rynku pierwotnym, nie rezygnując jednocześnie z wysokiego zarobku. Również

contracted construction and installation rates. One can expect now that developers, to fully close the project, will sell the last available flats with more or less obvious discounts – and they will be able to do that with only slight losses of their profits' supplementary part. The situation will change between the 3rd and the 4th quarter, when residencies bought as an investment will no longer be available on the market and it will not be so easy for developers to change prices anymore.

One should not forget that every change of an average price per sqm could be due to two factors. The first in an actual price increase or decrease, the latter is a result of a constantly changing structure and an increasing supply in a particular market segment. If the supply structure, that is now of a 'concrete mixer' shape, resembles a classic pyramid, it could mean that an average price will decrease but the real price will stay at the same level.

Below we present redNet Consulting's analysts forecasts on expected average prices' fluctuations in the largest Polish cities:

**Katowice** is reaching its maximum level. In 2008 one should expect some increases but they are not to exceed 5 – 7%.

**Cracow** is still at the high price level. Taking into account possible alterations in the market structure we expect that at the end of 2008 an average price per sqm may fall under 7 000 PLN and the maximum decrease could exceed 10%.

**Lodz** is above the purchasing power of its inhabitants and prices do not reflect the general economic situation of the city. In 2008 we expect a 5% decrease.

**Poznan** is an undisputable leader of all 2007 increases. The upcoming months should be a moment of peace after a fatiguing ascent and prices should fall even by 10%, to the acceptable level.

**The Tri-City** was a city where relatively few speculative purchases occurred and developers took their time to buy more plots. In the same time there were dynamic growths of salaries and decreases of unemployment. One should expect a stable level of an average price. Possible fluctuations are unlikely to exceed -5 and +5%.

**Wroclaw** – no changes. It is one of the most mature markets in Poland. We expect that an average price in Wroclaw will fluctuate similarly to the one in the Tri-City.

**Warsaw** is stable. The Polish capital is the third city – apart from the Tri-City and Wroclaw – in which the situation should remain as it is in the upcoming months.

When writing about Warsaw it is impossible not to mention about its districts. Due to a very few projects and high possibility of sudden price changes caused even by slight alterations in the supply structure, the following districts have been excluded from the forecast: Ochota, North Praga, Rembertow, Saska Kepa, Wawer, Wesoła and Żoliborz.

**Bemowo** – even a 10% decrease,  
**Bialoleka** – an approx. 5% decrease,  
**Bielany** – an approx. 5% decrease,  
**Mokotow** – at least a 10% increase,  
**South Praga** – a 5% or even a 10% decrease,  
**Srodemieście** – even a 10% increase,  
**Targówek** – no changes,  
**Ursus** – no changes,  
**Wilanow** – even a 10% decrease,  
**Wola** – no changes.

The situation in Wilanow is pretty extraordinary. For a long time the district has been among the top three of Warsaw locations with the highest supply rates. Despite that fact, over the last year an average price per sqm increased more than 30%. In the second semester – just like on the entire market – there was an apparent moderation of sales, but it did not result in an automatic price decrease. Conclusions are intriguing and surprising – both moderate sales and satisfactory supply rates in comparison with reported demand, does not have to result in a decrease of an average price in the short term. Due to structural increase of construction costs and developers' activities one cannot count on significant decreases – moderation of sales is much more possible.

To summarize, the evaluation of the residential markets in the largest Polish cities indicates a stable situation with possible decreases. Factors beneficial to buyers will occur in the first three quarters of 2008. After this period developers' price policies are expected to stiffen.

na „klasycznym” rynku pierwotnym pozostały w sprzedaży lokale, które znajdują się w projektach wzniesionych na stosunkowo tanich działkach i realizowanych przez generalnych wykonawców na podstawie wcześniej zakontraktowanych stawek robót budowlano-montażowych. Można więc spodziewać się sytuacji, w której deweloperzy, dążąc do pełnego zamknięcia projektu, sprzedawać będą ostatnie wolne lokale udzielając mniej lub bardziej jawnych rabatów – będą mogli to zrobić niewiele tracąc z ponadprogramowo zrealizowanej części zysku. Sytuacja ulegnie wyrównaniu na przełomie III i IV kwartału, kiedy to lokale kupowane inwestycyjnie znikną już z rynku, a deweloperzy utracą możliwość dość swobodnych ruchów cenowych.

Pamiętajmy również, że zmiana wartości średniej ceny metra kwadratowego może być pochodną dwóch sytuacji. Pierwsza z nich to faktyczne podwyżki/obniżki cen, zaś druga to wynik zmieniającej się struktury i dostarczania większej podaży do określonego segmentu rynku. Zakładając powrót struktury podaży z kształtu „betoniarki” do klasycznej piramidy, może okazać się spadną ceny średnie, mimo że nie będziemy do czynienia z faktycznymi obniżkami cen mieszkań.

Poniżej przedstawiamy prognozy analityków redNet Consulting, dotyczące spodziewanych zmian wartości średnich cen mkw. w największych miastach.

**Katowice** znajdują się blisko górnej granicy swoich możliwości. W najbliższym roku należy spodziewać się wzrostów, jednak za ich górną granicę uznajemy 5 – 7%.

**Kraków** wciąż pozostaje na wysokim pułapie cenowym. Biorąc pod uwagę spodziewane przesunięcia w strukturze rynku uważamy, że na koniec roku 2008 średnia cena mkw. może spaść do około 7 000 zł, a w skrajnym przypadku zmiana wartości może osiągnąć nawet -10%.

**Łódź** znajduje się obecnie powyżej zdolności nabywczych mieszkańców, a ceny nie odzwierciedlają ogólnej sytuacji gospodarczej miasta. W tym roku spodziewamy się korekty w granicach -5%.

**Poznań** to niekwestionowany lider wzrostów w 2007 roku. Najbliższe miesiące powinny przynieść odpoczynek po męczącej wspinaczce i urealnienie cen nawet o około -10%.

**Trójmiasto** było aglomeracją, w której dokonywano stosunkowo niewiele zakupów spekulacyjnych, deweloperzy spokojnie powiększali swoje banki ziemi, a jednocześnie dynamicznie rosły wynagrodzenia i spadało bezrobocie. Należy oczekiwać stabilnego zachowania się średniej ceny mkw. Ewentualne ruchy nie powinny przebiegać przez „korytarz” od -5 do +5%.

**Wroclaw** bez zmian. Jest to obecnie jeden z najdojrzałych rynków. Zakładamy, że średnia cena we Wrocławiu będzie się zachowywać w sposób zbliżony do trójmiejskiej.

Warszawa stabilnie. Stolica to trzecia – obok Trójmiasta i Wrocławia – aglomeracja, w której w nadchodzących miesiącach powinno zostać utrzymane status quo.

Pisząc o Warszawie nie sposób pominąć sytuacji w poszczególnych dzielnicach. Ze względu na niewielką liczbę projektów i możliwość gwałtownych wahań cen spowodowanych nawet niewielką zmianą struktury podaży, ze szczegółowych prognoz wyłączono następujące lokalizacje: Ochotę, Pragę Północ, Rembertów, Saska Kępa, Wawer, Wesołą oraz Żoliborz.

**Bemowo** – spadek nawet o 10%,  
**Białołęka** – spadek o około 5%,  
**Bielany** – spadek o około 5%,  
**Mokotów** – wzrost przynajmniej o 10%,  
**Praga Południe** – spadek o 5, a w skrajnym przypadku nawet o 10%,  
**Srodemieście** – wzrost nawet o 10%,  
**Targówek** – bez zmian,  
**Ursus** – bez zmian,  
**Wilanow** – korekta, nawet do -10%,  
**Wola** – bez zmian.

Ciekawym „zjawiskiem” jest sytuacja na Wilanowie. Dzielnica ta znajduje się od dłuższego czasu w pierwszej trójce lokalizacji o największej podaży w Warszawie. Pomimo to średnia cena mkw. wzrosła w ciągu roku o ponad 30%. W drugim półroczu – podobnie jak na całym rynku – odczuwalne było wyraźne spowolnienie tempa sprzedaży, jednak nie przełożyło się to automatycznie na spadek cen. Wnioski są ciekawe i zaskakujące – zarówno wolniejsze tempo sprzedaży, jak również zadowalająca wielkość podaży w stosunku do zgłaszanego popytu, nie muszą w krótkim okresie przełożyć się na zmniejszenie średniej ceny mkw. Strukturalny wzrost kosztów budowy i działania firm deweloperskich powoduje, że nie można liczyć na duże spadki – korekta będzie raczej polegać na spowolnieniu tempa sprzedaży niż spadku cen.

Podsumowując należy powiedzieć, że ocena rynku w największych miastach skłania się ku neutralnej z ewentualnym przesunięciem w kierunku korekty. Zjawiska korzystne dla nabywców obserwowane będą przede wszystkim w trzech pierwszych kwartałach. Po tym okresie należy spodziewać usztywnienia polityki cenowej ze strony deweloperów.

## AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	grudzień 2007 December 2007	grudzień 2006 December 2006	zmiana ceny mkw. (grudzień 2007/grudzień 2006) change in the average price per sqm (December 2007/December 2006)
Katowice Katowice	6 267	3 912	60.20% ↑
Kraków Cracow	7 516	7 201	4.38% ↑
Łódź Łódź	6 293	4 436	41.86% ↑
Poznań Poznan	7 531	4 356	72.88% ↑
Trójmiasto Tri-City	7 073	5 851	20.89% ↑
Warszawa Warsaw	8 659	7 354	17.74% ↑
Wrocław Wroclaw	7 386	6 648	11.10% ↑



source: redNet Consulting  
źródło: redNet Consulting

## WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	grudzień 2007 December 2007	grudzień 2006 December 2006	zmiana ceny mkw. (grudzień 2007/grudzień 2006) change in the average price per sqm (December 2007/December 2006)
Bemowo	8 131	6 539	24.34% ↑
Białołęka	6 348	5 666	12.03% ↑
Bielany	8 852	6 200	42.78% ↑
Mokotów	9 795	9 410	4.10% ↑
Ochota	9 986	6 528	52.98% ↑
Praga Południe	8 741	6 562	33.21% ↑
Praga Północ	7 977	7 743	3.03% ↑
Śródmieście	14 442	15 968	-9.56% ↓
Saska Kępa	12 066	8 767	37.63% ↑
Targówek	7 228	5 793	24.77% ↑
Ursus	7 636	5 785	32.01% ↑
Ursynów	7 942	7 038	12.84% ↑
Wawer	6 676	4 965	34.46% ↑
Wesoła	7 091	3 628	95.45% ↑
Wilanów	9 504	7 193	32.13% ↑
Włochy	7 270	7 315	-0.61% ↓
Wola	9 354	8 900	5.11% ↑
Żoliborz	10 755	6 659	61.51% ↑
<b>WARSAWA - ŚREDNIA</b>	<b>8 659</b>	<b>7 354</b>	<b>17.74%</b> ↑

source: redNet Consulting  
źródło: redNet Consulting

**Maciej Dymkowski**

Doradca zarządu ds. nieruchomości mieszkaniowych  
Residential property counsellor of the Management Board  
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.

Wszelkie 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.

