

**SITUATION  
IN THE RESIDENTIAL MARKET  
– FEBRUARY 2008**

**SYTUACJA  
NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
– LUTY 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  
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  
[www.rednetproperty.com](http://www.rednetproperty.com)*

*partner technologiczny*



## FEBRUARY – PRICE NORMALISATION.

**Katowice** – it is two months now since sudden price increases have ended in Katowice. In February an average price per sqm rose by 1.64%, which stands for 103 PLN more than a month before. At the moment one has to pay 6,397 PLN per sqm. In comparison with 60% increase in the last 12 months, fluctuations at the beginning of 2008 are minimal. Further sudden boosts are not expected. At the very beginning of January redNet Consulting's analysts predicted that the market in Katowice was slowly saturating and an average price per sqm in the largest Upper Silesian city should rise by 5 - 10%. It is apparent that forecasts have proved right so far. Residential demand is not reduced despite high prices and more expensive credits which are undermining clients' purchasing power. Inhabitants of Katowice, who are tired of living in large panel system buildings or miner's houses, are willing to buy brand new flats.

**Cracow** – a slight increase by 0.36% attaining the mark of 7,520 PLN per sqm. There has been fluctuations of around +/- 1% over the last three months. Those insignificant changes indicate price stabilisation and price level of 7,400 - 7,500 PLN per sqm seems rational for inhabitants of Cracow.

**Lodz** – once again a moderate upward climb by 1.14%. 6,376 PLN per sqm seems rational, but still it is high for many natives.

**Poznan** - following a 3.77% decrease in January, this time there was a nominal increment of 0.06%. In February one has to pay 4 PLN more per sqm – on average 7,251 PLN. It was predictable taking a situation in Cracow into consideration, where in just a year prices increased by 70%, only to return to its rational level by means of 6-month decreases in the next year. The upcoming months could end up with even 10% declines.

**The Tri-City**, like Poznan, after 5 months of decreases, has gone up. In February an average price per sqm rose by 0.26% to the level of 7,048 PLN. Between January and September 2007 prices in the Tri-City soared, but the recent changes show that prices are to normalise, like in all Polish agglomerations.

**Warsaw** is slightly up. In February an average price per sqm increased by 0.39% and one has to pay 8,882 PLN (34.3 PLN more than in January 2008). Slight price fluctuations of between -5% and +5% are a result of changes in new flats' supply. If one took a closer look at price fluctuations in particular districts, it would be apparent that changes in February are caused by 10.13% increase in Śródmieście. And why is that? Simply enough: new, more expensive project appeared on the market in that district. Yet another projects are planned so next increases are expected to follow.

After a slight 0.89% gain in January, this time **Wroclaw** is down. February has cooled high spirits of the industry since there was a 0.18% decrease. If one was to buy a flat in the capital of Lower Silesia, one would have to pay on average 7,438 PLN per sqm, 13.5 PLN less than at the beginning of the year. Those fluctuations are rather nominal and caused mainly by changes in supply structure. In 2007 an average price per sqm rose by 11.10% and it seems that the capital of Lower Silesia is past its prime. Stabilisation of prices is expected.

**Summary:** stabilisation is apparent in all the largest Polish agglomerations. February ended up with fluctuations of around -2% and +2%. In January changes were equally moderate, so there is no doubt that the market is in its normalization stage. Even Katowice and Poznan, which were the 2007 record-holders in development speed, are now entering the stabilization phase. Rationalisation of prices is now to be observed in overvalued cities.

## LUTY – NORMALIZACJA CEN.

**Katowice** – to już drugi miesiąc z rzędu, w którym wzrost cen zatrzymał się. Luty przyniósł 1,64% wzrost średniej ceny metra kwadratowego, co w ujęciu kwotowym daje o 103 zł więcej. Teraz musimy zapłacić 6 397 zł/mkw. Przy 60% wzroście w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy zmiany na początku tego roku są minimalne. Nie należy już spodziewać się dalszych dużych wzrostów. Analitycy redNet Consulting już na początku stycznia prognozowali, że rynek katowicki powoli ulega nasyceniu, a średnie ceny mieszkań w największym mieście Górnego Śląska powinny wzrosnąć o 5-10%. Jak widać prognozy – jak na razie – sprawdzają się. Wysokie ceny przy drożących kredytach osłabiają siłę nabywczą klientów, co nie oznacza, że popyt na nowe mieszkania maleje. Katowiczanie zmęczeni mieszkaniem w wielkiej płycie bądź popularnych familokach chętnie przenoszą się do nowego budownictwa.

**Kraków** – delikatnie w górę. Luty przyniósł symboliczny wzrost o 0,36% i za metr kwadratowy średnio zapłacimy 7 520 zł. Na przestrzeni ostatnich trzech miesięcy poruszamy się w przedziale +/-1% wzrostów lub spadków. Te nieznaczne zmiany wyraźnie wskazują na stabilizację cen, a przedział 7 400 - 7 500 zł/mkw. wydaje się być realnym pułapem cenowym dla krakowian.

**Łódź** – po raz kolejny nieznacznie w górę. Luty przyniósł 1,14% wzrost. 6 376 zł za metr kwadratowy wydaje się być realnym, acz i tak bardzo wysokim poziomem dla wielu łodzian.

**Poznań** – po styczniowym spadku o 3,77% odbił w górę. Możemy jednak mówić o wzroście symbolicznym – +0,06%. Zaledwie o 4 zł więcej zapłacimy w lutym za metr kwadratowy – 7 251 zł. Sytuacja ta była do przewidzenia wzorem z Krakowa, który w ciągu jednego roku zanotował ponad 70% wzrost, by w następnym roku powrócić do realnego poziomu cen i notować przez 6 miesięcy spadki. Najbliższe miesiące mogą przynieść nawet urealnienie cen nawet o –10%.

**Trójmiasto** po pięciomiesięcznych spadkach, wzorem Poznania, nieznacznie odbiło w górę. W lutym średnia cena metra kwadratowego wzrosła 0,26%, osiągając poziom 7 048 zł/mkw. W Trójmieście od stycznia do września 2007 roku ceny nieprzerwanie rosły osiągając bardzo wysoki poziom. Ostatnie zmiany wskazują na normalizację cen, która praktycznie ma miejsce we wszystkich polskich aglomeracjach.

**Warszawa** delikatnie w górę. Luty przyniósł wzrost średniej ceny metra kwadratowego na poziomie 0,39% i teraz za metr kwadratowy zapłacimy 8 882 zł (o 34,3 zł więcej niż w styczniu 2008 roku). Niewielkie, bo w granicach -5% - +5% zmiany cen są powodowane głównie zmianami w strukturze podaży nowych mieszkań. Jeśli dokładnie przyjrzymy się zmianom cen w poszczególnych dzielnicach wyraźnie zobaczymy, że lutowy wzrost spowodowany był 10,13% zmianą in plus w Śródmieściu. Skąd tak duży wzrost w Śródmieściu? Odpowiedź jest prosta – w dzielnicy tej poszerzyła się oferta sprzedaży i weszły nowe, droższe projekty. Zapewne nie jest to koniec wzrostów w Śródmieściu, gdyż w przygotowaniu są kolejne projekty.

**Wrocław** tym razem na minus. Styczeń przyniósł delikatny 0,89% wzrost. Luty ochłodził dobre nastroje – spadek średniej ceny metra kwadratowego o 0,18%. W drugim miesiącu 2008 roku w stolicy Dolnego Śląska klient musi średnio zapłacić 7 438 zł za metr kwadratowy, o 13,5 zł mniej niż na początku roku. Zmiany te są raczej symboliczne i wynikają przede wszystkim ze zmian w strukturze podaży. 2007 rok przyniósł 11,10% wzrost średniej ceny metra kwadratowego i nie wydaje się, by stolica Dolnego Śląska wykazywała dalsze tendencje wzrostowe. Spodziewana jest stabilizacja cen.

**Podsumowując** stabilizacja widoczna jest we wszystkich największych polskich aglomeracjach. Luty przyniósł zmiany średniej ceny metra kwadratowego w przedziale -2% - +2%. Przy równie umiarkowanych styczniowych zmianach nie ma wątpliwości, że rynek wszedł w fazę normalizacji cen. Nawet Katowice i Poznań, które były największymi wzrostowymi skoczkami 2007 roku również wchodzi w fazę stabilizacji. Zaczynamy obserwować urealnianie się cen w przeszacowanych miastach.



## BELOW DATA ON CHANGES OF AN AVERAGE PRICE PER SQM:

## DANE ZMIAN ŚREDNIEJ CENY METRA KWADRATOWEGO PONIŻEJ:

	luty 2008 February 2008	styczeń 2008 January 2008	zmiana ceny mkw. (luty 2008/styczeń 2008) change in the average price per sqm (February 2008/January 2008)	
Katowice Katowice	6 397	6 294	1.64%	↑
Kraków Cracow	7 520	7 493	0.36%	↑
Łódź Lodz	6 376	6 304	1.14%	↑
Poznań Poznan	7 251	7 247	0.06%	↑
Trójmiasto Tri-City	7 048	7 030	0.26%	↑
Warszawa Warsaw	8 882	8 847	0.39%	↑
Wrocław Wroclaw	7 438	7 452	-0.18%	↓



WARSAW

WARSZAWA

source: redNet Consulting  
źródło: redNet Consulting

dzielnica district	luty 2008 February 2008	styczeń 2008 January 2008	zmiana ceny mkw. (luty 2008/styczeń 2008) change in the average price per sqm (February 2008/January 2008)	
Bemowo	8 171	8 181	-0.12%	↓
Białoleka	6 397	6 387	0.16%	↑
Bielany	8 882	8 875	0.08%	↑
Mokotów	9 899	9 896	0.03%	↑
Ochota	10 040	10 212	-1.68%	↓
Praga Południe	8 627	8 624	0.04%	↑
Praga Północ	7 851	7 769	1.06%	↑
Śródmieście	16 030	14 556	10.13%	↑
Saska Kępa	11 918	11 895	0.19%	↑
Targówek	6 904	6 967	-0.90%	↓
Ursus	7 622	7 753	-1.69%	↓
Ursynów	8 361	7 890	5.97%	↑
Wawer	6 848	6 805	0.63%	↑
Wesoła	7 091	7 091	0.00%	↔
Wilanów	9 542	9 539	0.03%	↑
Wola	10 284	10 227	0.56%	↑
Żoliborz	10 293	10 227	0.65%	↑

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.

