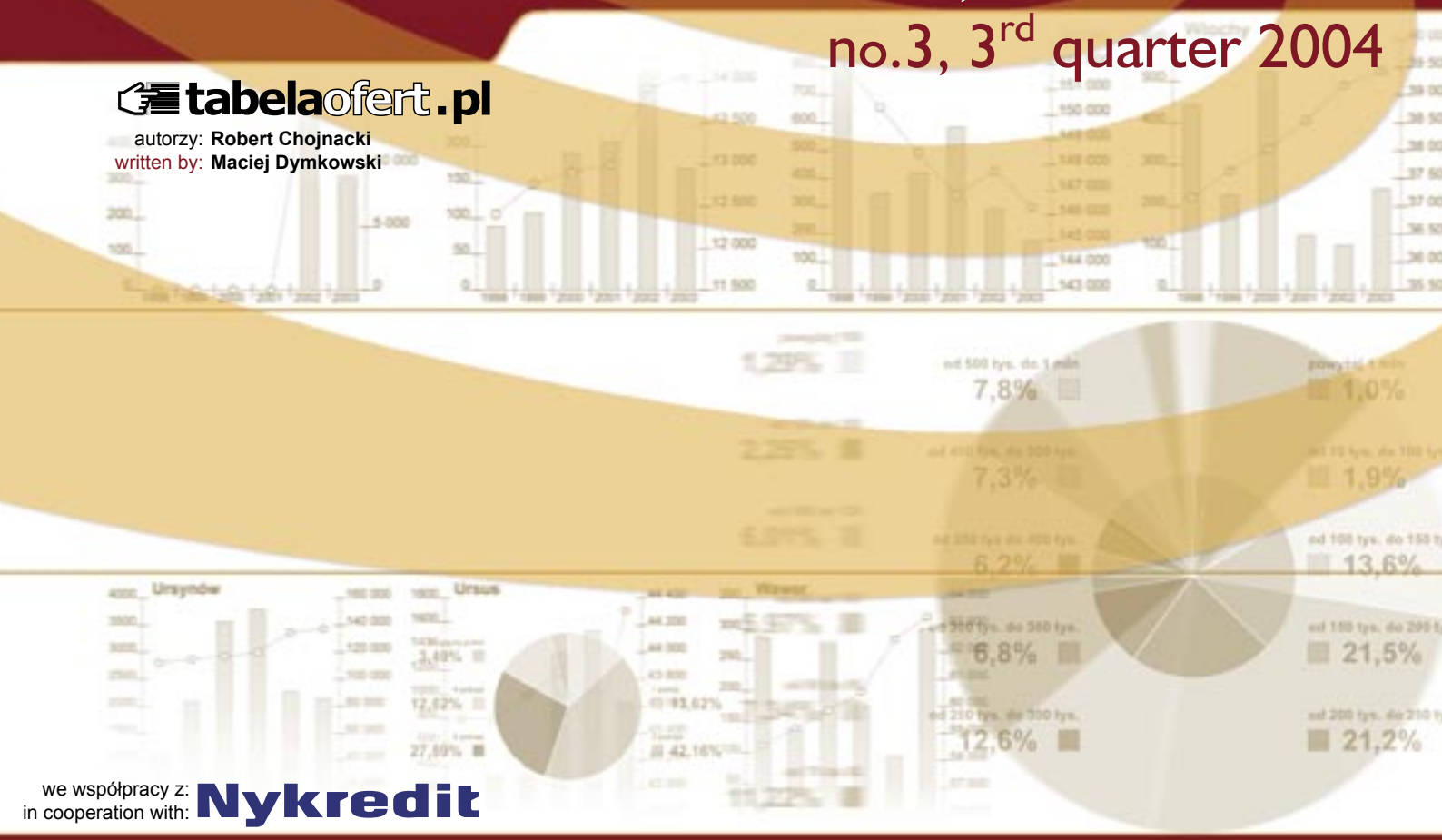
raport
rynek mieszkaniowy
residential market
report

nr 3, III kwartał 2004
no.3, 3rd quarter 2004

tabelaofert.pl

autorzy: **Robert Chojnacki**
written by: **Maciej Dymkowski**



we współpracy z:
in cooperation with: **Nykredit**

Rynek mieszkaniowy
- **Warszawa** *[str. 8]*
- **Kraków** *[str. 28]*
- **Trójmiasto** *[str. 32]*
- **Wrocław** *[str. 37]*

Residential Market:
- **Warsaw** *[p. 8]*
- **Cracow** *[p. 28]*
- **Tri-City** *[p. 32]*
- **Wrocław** *[p. 37]*

raport
rynek mieszkaniowy
residential market
report

Nykredit Bank Hipoteczny S.A.

partner publikacji „Raport – rynek nieruchomości”
partner of „Report – real estate market” publications

Nykredit

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. specjalizuje się w udzielaniu kredytów hipotecznych głównie na cele związane z zakupem, modernizacją i budową nieruchomości, a także w refinansowaniu wcześniej zaciągniętych zobowiązań kredytowych. Oferuje swoim klientom nowoczesne usługi i przejrzyste struktury cenowe.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. kapitałowo należy do duńskiego banku hipotecznego Nykredit Realkredit A/S. W Danii Nykredit posiada ponad 40% udział w rynku kredytów hipotecznych, jest też niekwestionowanym liderem w emisji listów zastawnych i jednym z czołowych banków hipotecznych w Europie.

Wysoki standard usług oraz konkurencyjna oferta **Nykredit Banku Hipotecznego S.A.** zostały docenione również w Polsce. W przeprowadzonym przez miesięcznik finansowy „Bank” rankingu „50 Największych Banków w Polsce” Nykredit Bank Hipoteczny S.A. otrzymał ***wyróżnienie w kategorii „Najlepszy kredyt hipoteczny”.***

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. jako pierwszy wprowadził na polski rynek możliwość odroczenia spłaty rat kapitałowych nawet na 5 lat. Dla Klienta rozwiązanie to oznacza niższe zobowiązania przez cały okres karencji. Dzięki unikalnemu na rynku mechanizmowi obliczania marży za pomocą średniej ważonej, Nykredit oferuje niskie marże bankowe, z których korzystają również klienci z najniższym wkładem własnym.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. wyróżnia wysoki standard usług. Zespół profesjonalnych doradców Nykredit oferuje Klientom banku rozwiązania dopasowane do ich indywidualnych potrzeb.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. efektywnie współpracuje z bankami uniwersalnymi, pośrednikami finansowymi oraz agencjami nieruchomości, w ten sposób konsekwentnie zwiększa dostępność i zasięg swojej oferty w Polsce. Obecnie partnerami banku są między innymi Citibank Handlowy, Bank BISE, Dominet Bank oraz eurobank.

Wykorzystując w swojej działalności ponad 150-letnie doświadczenie na rynku duńskim, **Nykredit Bank Hipoteczny S.A.** nie tylko przyczynia się do rozwoju nowoczesnych instrumentów finansowych w Polsce, ale również tworzy warunki bezpiecznego inwestowania.

Dane adresowe

adres: Królewska 16, 00-103 Warszawa
telefon: 538 60 00
infolinia: 0 801 806 000
e-mail: nykredit@nykredit.pl

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. specializes in granting mortgage loans, mainly for the purchase, modernization, and construction of real estate, and in the refinancing of previously contracted credit liabilities. It offers its clients modern services and clear price structures.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. is a subsidiary of the Danish mortgage bank Nykredit Realkredit A/S. In Denmark, Nykredit has an over 40% share in the mortgage loan market. It is the undisputed market leader in the issue of mortgage bonds and one of the leading mortgage banks in Europe.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. 's high standard of services and competitive product range are also highly valued in Poland. In its survey of the 50 largest banks in Poland, the “Bank” financial monthly awarded Nykredit Bank Hipoteczny S.A. ***a distinction in the “Best mortgage bank” category.***

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. was the first bank on the Polish market to introduce the option of deferring capital repayments for up to five years. For customers, this solution means lower liabilities over the entire grace period. Due to its unique weighted average mechanism for calculating margins, Nykredit offers low banking margins, used even by customers with the lowest equity contributions.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. distinguishes itself by its high standard of service. Nykredit's team of professional advisers offers the bank's customers solutions tailored to their individual needs.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. cooperates effectively with full-service banks, financial agents and real estate agents, thereby consistently increasing the range and access to its products in Poland. Currently the bank's partners include Citibank Handlowy, Bank BISE, Dominet Bank and eurobank.

Capitalising on its 150 years of experience on the Danish market, **Nykredit Bank Hipoteczny S.A.** is not only contributing to the development of modern financial instruments in Poland, but is also creating conditions for safe investing.

Contact details

address: Królewska 16, 00-103 Warszawa
telephone: 538 60 00
info-line: 0 801 806 000
e-mail: nykredit@nykredit.pl

Szanowni Państwo,
Ladies and Gentlemen,

Mamy za sobą trzeci kwartał bieżącego roku, zatem nadszedł czas na podsumowanie tego okresu w kolejnej publikacji z cyklu „Raport - analiza rynku mieszkaniowego”.

W niniejszym opracowaniu publikujemy dane, które świadczą o utrzymaniu się w trzecim kwartale wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, jak również o zwiększeniu popytu i wzroście cen. We wszystkich metropoliach objętych analizą, niezmiennie największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania dwupokojowe, w przedziale cenowym od 100 do 200 tysięcy złotych. W tej kategorii popyt znacznie przekroczył podaż. Nowością jest wzrost popytu na mieszkania najdroższe - luksusowe apartamenty w cenie powyżej 6000 zł za metr kwadratowy i całkowitej wartości przekraczającej 500 tysięcy, a nawet 1 mln złotych. Podsumowując, potwierdza się teza, że po przystąpieniu do Unii Europejskiej obserwujemy w Polsce stopniowy wzrost wartości nieruchomości, choć wpływ na ten stan rzeczy miały również inne czynniki, takie jak na przykład spadek ilości pozwoleń na budowę.

O wyjątkowości tego wydania dodatkowo decyduje fakt wykorzystania we wnikliwej analizie rynku warszawskiego nowej metody badań, która stanowi kompilację tradycyjnej metody ankietowania, użytej podczas Targów Twoje Mieszkanie, z nowoczesnymi metodami internetowymi. Ponadto opracowanie obejmuje również obszerną analizę rynku mieszkaniowego w Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu.

Raport kierujemy przede wszystkim do osób zawodowo zainteresowanych aktualną sytuacją na polskim rynku nieruchomości. Mając na uwadze zwiększone zainteresowanie poprzednią analizą ze strony osób obcojęzycznych odwiedzających Polskę, także trzeci Raport został przygotowany w dwóch wersjach językowych – polskiej i angielskiej. Staramy się aby publikacja ta za każdym razem była dla Państwa jak najlepszym źródłem praktycznych i cennych informacji.

Serdecznie zapraszam do lektury naszego Raportu,
Lech Gajewski,
Prezes Zarządu Nykredit Banku Hipotecznego S.A.

As we now have the third quarter behind us, the time has come to summarise this period in yet another publication of the ”Residential market analysis report” series.

The report's data shows that the clear upturn in the real estate sector has been maintained in the third quarter, with growth in both demand and prices. In all cities covered by the analysis, two-room apartments in the PLN 100,000 to 200,000 price bracket invariably enjoyed the greatest level of interest, and demand significantly exceeded supply in this category. New developments included a marked demand growth for the most expensive apartments, i.e. luxury apartments priced above PLN 6,000 per square metre, with a total value exceeding PLN 500,000 – and even PLN 1 million. In summary, we have seen confirmation of forecasts that we would witness gradual growth in the value of real estate after Poland's accession to the European Union, although other factors – such as a decrease in the number of building permits issued – have also had an influence on this state of affairs.

This edition is also unique in its use of new research techniques to thoroughly analyse the Warsaw market. The method used combined the traditional questionnaire approach used during the “Twoje Mieszkanie” Trade Fair with modern web-based methods. The study also comprises an extensive analysis of the residential market in the Tricity, Kraków and Wrocław.

This report is intended mainly for those with a professional interest in the current situation on the Polish real estate market. In view of the increased interest in the previous analysis among non-Polish speakers visiting Poland, the third Report has been prepared in two language versions – Polish and English. We always endeavour to make this publication the best possible source of practical and valuable information.

I sincerely hope you will read our Report with interest,
Lech Gajewski,
President of the Management Board of Nykredit Bank Hipoteczny S.A.

Metodologia sporządzania raportu:

Raport sporządzony jest w oparciu o serwis www.tabelaofert.pl. Analiza zachowań 20 000 różnych użytkowników części mieszkaniowej serwisu, którzy w miesiącu generują średnio ponad 3,5 mln odsłon oraz dokonują średnio 650 zgłoszeń na mieszkania, pozwala na ocenę potencjalnego oraz rzeczywistego popytu na rynku. Ponieważ w serwisie prezentowane są oferty stanowiące 85% rynku warszawskiego, analitycy serwisu są w stanie ocenić aktualną podaż ofert na rynku. Bieżąca aktualizacja serwisu umożliwia też analizę zachodzących na nim zmian. Trafne, przygotowywane przy użyciu nowoczesnych metod prognozy, publikowane dotychczas przez serwis spowodowały, że w Warszawie korzystają z jego usług największe firmy deweloperskie.

Ceny mieszkań, przeliczane przez deweloperów na USD albo EUR, zostały przeliczone na PLN według średniego kursu NBP z dnia 30 września 2004 roku.
1 USD = 3,5569 PLN
1 EUR = 4,3832 PLN

Methodology of reporting:

The report is based on the www.tabelaofert.pl information guide. Analyzing the behavior of 20,000 unique users of the residential sector of our service, who generate an average of over 3,5 million hits and place nearly 650 apartment reservation monthly, allows us to properly evaluate potential and actual demand on the market. Due to the fact that www.tabelaofert.pl represents 85% of offers from Warsaw's residential market, our analysts are able to evaluate actual market supply. Our website is brought up to date currently, that allows us to constantly analyze market changes. Accurate market forecasts published so far by us as well as our modern methods induced the use of our website by leading development companies in Warsaw.

The apartment prices quoted by the developers in USD were calculated in PLN according to the NBP average exchange rates of 30 September, 2004.
1 USD = 3,5569 PLN
1 EUR = 4,3832 PLN

Wyjaśnienie użytych w raporcie sformułowań:

Podaż
wyznacza liczbę mieszkań oferowanych do sprzedaży.

Popyt
popyt na mieszkania, liczony jako średnia z popytu potencjalnego oraz rzeczywistego.

Popyt potencjalny
określany jest przez oglądalność ofert, tzn. rejestruje fakt oglądania szczegółów mieszkań, takich jak np. rozkład pomieszczeń czy składowe ceny. Zanim użytkownik serwisu podejmie decyzję o obejrzeniu takich szczegółów – ma już informacje o cenie mieszkania, jego powierzchni, lokalizacji, liczbie pokoi, cenie za metr kwadratowy, piętrze oraz informacje o tym, kto jest inwestorem i gdzie znajduje się inwestycja. Zakładamy, że jeśli znając te informacje, użytkownik zechce poszerzyć swoją wiedzę o mieszkaniu, to jest nim potencjalnie zainteresowany.

Popyt rzeczywisty
rejestruje faktyczne zgłoszenia wysyłane przez użytkowników serwisu. Zakładamy, że jeśli użytkownik wysyła do dewelopera wstępne zgłoszenie, podając swoje dane osobowe, to jest rzeczywiście zainteresowany zakupem danego lokalu.

Popyt wg ankiet (tylko dla Warszawy)
określony został na podstawie odpowiedzi 600 osób, które poszukując mieszkania / domu / apartamentu podczas Targów Twoje Mieszkanie tabelaofert.pl (9-10 października 2004, Hala Warszawianki, Warszawa) zgodziły się na uczestniczenie w badaniu ankietowym.

Współczynnik popyt/podaż
jeśli jest większy niż 1, to określa, ile razy popyt przekracza podaż, jeśli jest równy 1, to oznacza rynek zrównoważony, jeśli jest mniejszy od 1, to określa, w jakim stopniu popyt jest w stanie zaspokoić podaż. Oblicza się go, porównując udział danej grupy ofert w popycie do udziału tej samej grupy ofert w podaży.

Explanation of used phrases:

Supply
indicates the number of apartments available for purchase.

Demand
demand for apartments, measured by actual and potential demand average.

Potential demand
indicated by the number of offer views (the fact that apartment details such as: its design and price factors had been viewed is registered). Before a user makes a decision to check those details he would already have known about the price, size, location, number of rooms, price per square meter, storey, who the investor is and where the investment is located. We therefore assume that if a user would still be interested in getting more information he must be potentially interested with this apartment.

Actual demand
means registration of actual notification sent from a user of our website. We assume that if a user sends a preliminary notification to a developer giving his personal information, then he actually is interested to purchase the apartment.

Demand according to surveys (only for Warsaw)
was determined on the basis ofthe answers of 600 people enquired, who were looking for a flat / house / apartment during the Fair "Your Flat tabelaofert.pl" (9-10 October 2004, Warszawianka Hall, Warsaw) and who agreed to participate in the survey.

Demand/Supply Ratio
if higher than 1, it describes by what number demand is higher than supply, if equal to 1, it means that the market is balanced, if less than 1, it describes up to what level demand is able to indulge supply. It is calculated by comparison of a specific group of offers within demand to the same group within supply.

CEPIF 2005

12-13 maja, Pałac Kultury i Nauki, Warszawa

- ***Planowana liczba wystawców*** – 150 z takich krajów jak Polska, Czechy, Słowacja, Węgry, Bułgaria, Rumunia, Ukraina, Litwa, Białoruś, Łotwa, Estonia, Rosja, Niemcy, Hiszpania i inne.

- ***Planowana liczba odwiedzających*** – 1800 z 30 krajów.
- ***Konferencje, wykłady, prezentacje, panele dyskusyjne dotyczące rynku nieruchomości i zagadnień inwestycyjnych*** – 12 - 13 maja.
  - prezentacje rynku Europy Środkowej: powierzchnie biurowe, handlowe, magazynowe, działki i tereny inwestycyjne, apartamenty
  - panele dyskusyjne poświęcone bieżącym i najistotniejszym zagadnieniom związanymi z rynkiem nieruchomości i inwestycji
- ***Top Residence*** – Targi Luksusowych Apartamentów i Rezydencji
- ***CEPIF Awards (Nagrody CEPIF)***
- Darmowy wstęp dla osób reprezentujących tzw. "końcowych użytkowników".

Imprezy towarzyszące:

11 maja – Koktajl Otwierający
12 maja – Uroczysty Bankiet

Katalog targowy

Przewodnik CEPIF (w j. angielskim) zawierający spis partnerów, wystawców i uczestników targów.

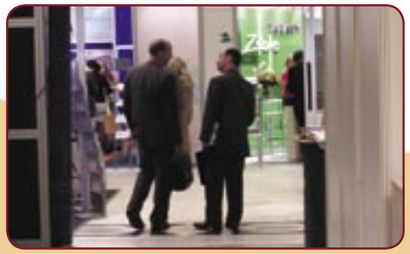
Promocja

- ***Media lokalne***: Gazeta Prawna, Rzeczpospolita, Gazeta Wyborcza, Newsweek Polska, Wprost, Businessman Magazine, Poland Monthly, Estate News

- ***Media zagraniczne***: Wall Street Journal Europe, Handelsblatt, CNBC Europe, The Globes (Izrael), Vilaggazdasag (Węgry), Central Europe Investment Guide, Property Week, REurope

- ***Mailing*** – elektroniczny i pocztowy mailing zaadresowany do potencjalnych uczestników targów (baza danych z ponad 15.000 kontaktami bezpośrednimi)

- ***Internet*** – oficjalna strona internetowa www.cepif.com, internetowy serwis nieruchomości www.tabelaofert.pl, www.gazeta.pl, oficjalna strona Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.



CEPIF 2005

12-13 May, Palace of Culture and Science, Warsaw

- ***Planned number of exhibitors*** – 150 from countries like Poland, Czech Republic, Slovakia, Hungary, Bulgaria, Romania, Ukraine, Lithuania, Belarus, Latvia, Estonia, Russia, Germany, Spain and others.
- ***Planned number of participants*** – 1800 from 30 countries.
- ***Conference: lectures, discussion panels, presentations devoted to the real estate market and investment issues*** – 12 - 13 May.
  - presentation of Central European markets: office space, warehouse space, retail space, land plots and investment, residential
  - panel discussions on current issues in the real estate and investment market

- ***Top Residence*** – Luxury Apartment and Residence Fair
- ***CEPIF Awards***
- Free registration to accredited property personnel of non-property companies (end-users).

Social events:

11 May – Opening Cocktail Party
12 May – Official Banquet

Fair publications

CEPIF guide (in English) including list of the partners, exhibitors and participants.

Promotion

- ***Local media***: Gazeta Prawna, Rzeczpospolita, Gazeta Wyborcza, Newsweek Polska, Wprost, Businessman Magazine, Poland Monthly, Estate News

- ***Foreign media***: Wall Street Journal Europe, Handelsblatt, CNBC Europe, The Globes (Israel), Vilaggazdasag (Hungary), Central Europe Investment Guide, Property Week, REurope

- ***Mailings*** – electronic and postal mailings addressed to potential fair participants (database of over 15.000 B2B personal contacts)

- ***Internet*** – fair Website www.cepif.com, real estate portal www.tabelaofert.pl, www.gazeta.pl, the City of Warsaw Websites.

- Wykesponowany **kontakt z inwestorem**, wprowadziliśmy możliwość zadania dowolnego pytania.

- Systematyczna **aktualizacja danych** – informujemy o dacie ostatniej aktualizacji oraz „podpisujemy się" nazwiskiem naszego pracownika, który ofertę aktualizował.

- Informacje **w nowych okienkach** – teraz można obejrzeć szczegóły oferty bez tracenia z oczu całej listy ofert i bez konieczności używania przycisku „wstecz".

- **Kalkulacja kredytowa** – łatwo sprawdzić dostępne kredyty do każdej oferty.

- **Sterowanie wynikami** – możliwość sortowania, prezentacji ofert lub inwestycji lub inwestorów, wyświetlania po 5, 10, 20 lub 50 wyników.

- **Wyszukiwarka** – rozszerzyliśmy znacznie jej możliwości jednocześnie upraszczając obsługę.

tabelaofert.pl

internetowy serwis nieruchomości

tysiące ofert - jeden adres

Sytuacja gospodarcza Polski

Determinanty rozwoju rynku nieruchomości

Poland's economic situation

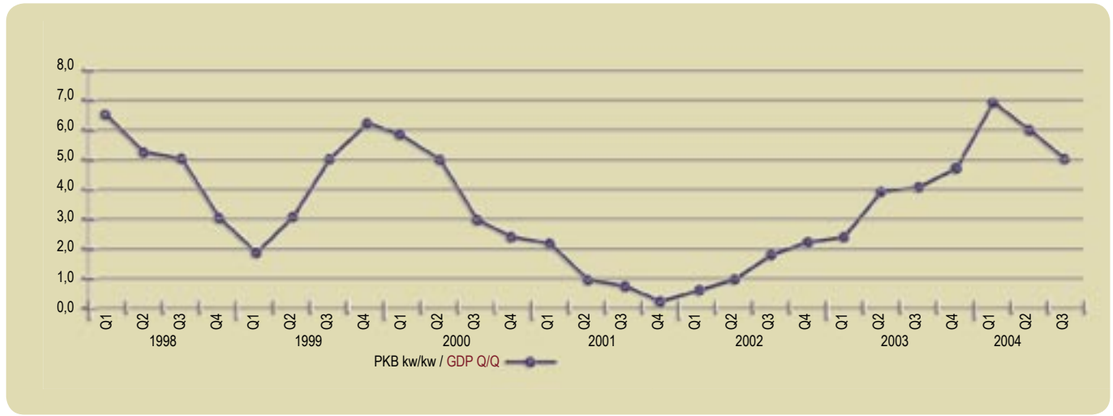
Real Estate Market Factors

Dane statystyczne

Od czwartego kwartału 2001 roku mamy do czynienia w Polsce z dynamicznym wzrostem PKB. Wprawdzie tempo wzrostu ulega stopniowego spowolnieniu, ale wciąż utrzymuje się na bardzo wysokim, ponad 5% poziomie.

Statistical data

Since the beginning of the fourth quarter 2001, Poland has been experiencing dynamic GDP growth. Although the rate of growth is gradually slowing down, its level is still very high at over 5%.

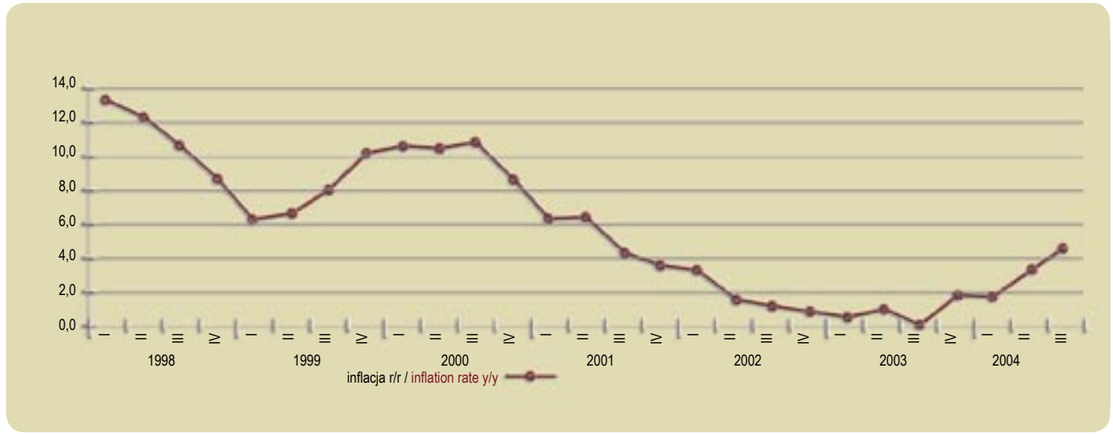


wykres 1. Produkt Krajowy Brutto w Polsce w latach 1998-2004
źródło: GUS

graph 1. Polish Gross Domestic Product in the years 1998-2004
source: Central Statistical Office (GUS)

Trwający do trzeciego kwartału 2003 roku długoterminowy trend spadkowy jeżeli chodzi o inflację został przełamany. Zwłaszcza trzeci kwartał 2004 roku charakteryzował się wysoką inflacją, co spowodowane było wejściem do Unii Europejskiej. W kolejnych miesiącach inflacja będzie rosnąć, a Narodowy Bank Polski już poinformował o korekcie prognozy inflacyjnej na czwarty kwartał br. i pierwszy kwartał roku przyszłego.

The long-term downward trend in inflation, lasting until the third quarter 2003 has been broken. The third quarter 2004, in particular, was characterised by high inflation, which was caused by Poland's entry into the European Union. In the coming months, inflation will continue to grow and the National Bank of Poland has already announced a correction in inflation forecasts for the fourth quarter this year and the first quarter next year.

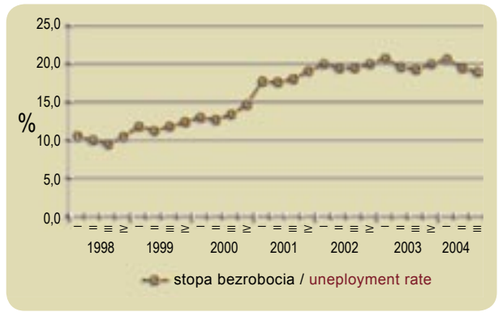


wykres 2. Inflacja w Polsce w latach 1998-2004
źródło: GUS

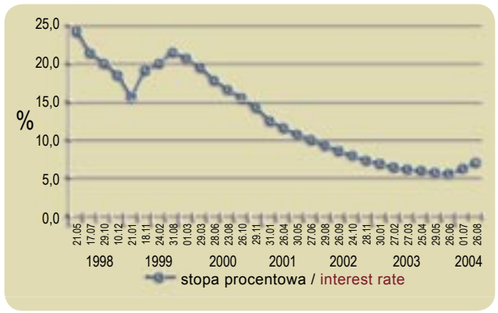
graph 2. Inflation rate in Poland in the years 1998-2004
source: Central Statistical Office (GUS)

Dzięki wzrostowi PKB przekraczającemu 5% bezrobocie od początku roku powoli spada. W trzecim kwartale stopa bezrobocia spadła poniżej 19% i jest to najniższy jej poziom od III kwartału 2001 roku.

Thanks to GDP growth in excess of 5%, the level of unemployment has started to fall slowly since the start of the year. In the III quarter this year, the rate fell below 19%, the lowest level since the III quarter 2001.



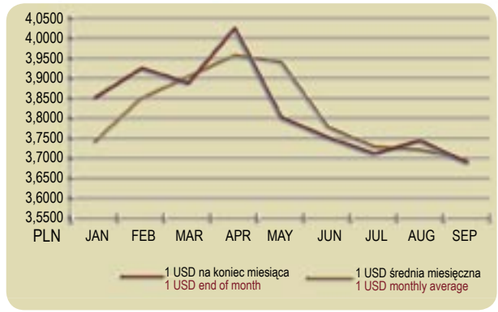
wykres 3. Stopa bezrobocia w Polsce w latach 1998-2004
graph 3. The unemployment rate in Poland in the years 1998-2004
źródło: GUS / source: Central Statistical Office (GUS)



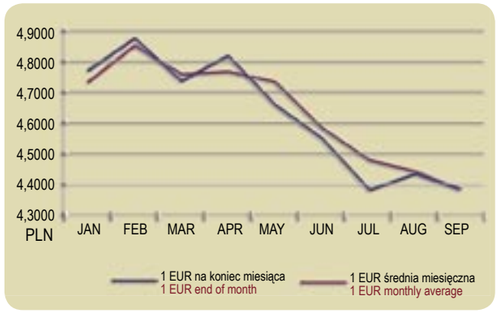
wykres 4. Stopy procentowe w Polsce w latach 1998-2003
graph 4. Interest rates in Poland in the years 1998-2003
źródło: NBP / source: National Bank of Poland (NBP)

Seria 21 obniżek stóp procentowych została przerwana. Po restrykcyjnych działaniach Rady Polityki Pieniężnej w III kwartale, analitycy spodziewają się, że w dłuższym okresie stopy procentowe nie powinny znacząco rosnąć.

A run of 21 consecutive cuts in the interest rate was broken. After restrictive action by the Monetary Policy Council, analysts expect that in the long term, interest rates will not rise significantly.



wykres 5. Średnie kursy dolara w okresie styczeń-czerwiec 2004
graph 5. Average USD exchange rates between January and June, 2004
źródło / source: NBP / National Bank of Poland (NBP)

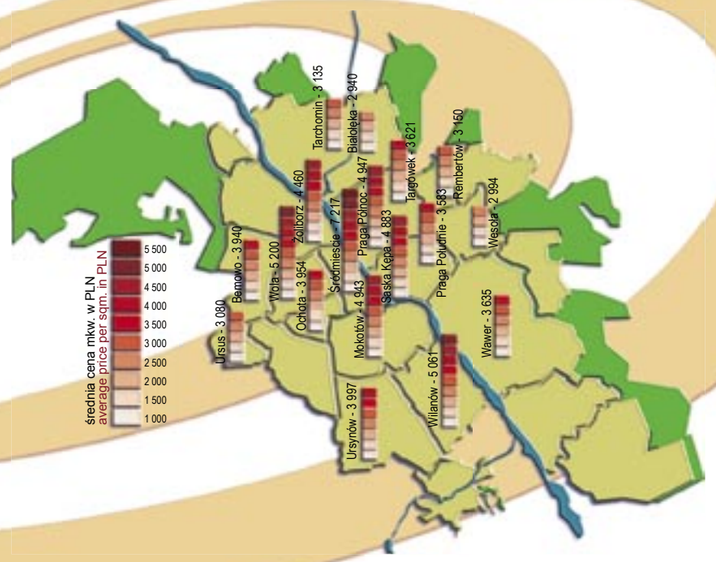


wykres 6. Średnie kursy euro w okresie styczeń- czerwiec 2004
graph 6. Average EUR exchange rates between January and June, 2004
źródło / source: NBP / National Bank of Poland (NBP)

Złoty staje się coraz silniejszy w stosunku do dolara i euro. Sprzyja temu restrykcyjna polityka RPP oraz ustabilizowanie sceny politycznej. W najbliższym czasie nie powinno mieć miejsca osłabienie złotego, a wręcz dalsze jego umacnianie się, co może odbudować zaufanie konsumentów do kredytów walutowych.

The zloty is continually gaining strength against the dollar and euro. This has been brought about by a restrictive policy from the Monetary Policy Council and by a stabilization on the political scene. In the near future, the zloty is not expected to weaken, and in fact will probably gain in strength. This can lead to an increase in consumers' confidence in foreign currency credits and mortgages.

Warszawa Warsaw



Bemowo

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 745 PLN
inwestor/investor: Bud-Prof Sp. z o.o.
Górczewska 228

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 494-3 761 PLN
inwestor/investor: RONSON DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Lazurowa Dolina

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 910 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.
Ogrody Bema II

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 700-4 200 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.
Osiedle Leśne

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 700-4 150 PLN
inwestor/investor: Pekao Development Sp. z o.o.
Osiedle Olszyny II etap I

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 470-3 820 PLN
inwestor/investor: Polimex - Mostostal Siedlce S.A.
Osiedle Parkowe

Białołęka

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 450 PLN
inwestor/investor: P.B. Henryk Jezak ENERGOBUDOWA
Osiedle Zielony Staw -...

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 620-5 881 PLN
inwestor/investor: Barc Warszawa S.A.
Rezydencja Przy Ratuszu

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 600-4 000 PLN
inwestor/investor: PSM Idealne Mieszkanie
Zielone Bemowo

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 800-4 012 PLN
inwestor/investor: BUDINVEST-PBM POŁUDNIE Sp. z o.o.
Zielone Mieszkanko II

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 000 PLN
inwestor/investor: Maripol-Berensona Sp. z o.o.
4 pory roku

domy/houses
cena całkowita/total price: 471 136-504 975 PLN
inwestor/investor: AGRO-MAN Sp. z o.o.
Brzeziny Willowe

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 760-2 960 PLN
inwestor/investor: Dom Development S.A.
DERBY 6

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 099 PLN
inwestor/investor: Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.
Mehoffera 103

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 910-3 156 PLN
inwestor/investor: Z P-H i B FABRYKA DOMÓW
Myśliborska - Laurowa

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 424 PLN
inwestor/investor: SOB Inwestprojekt
Odkryta II - budynek D

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 730-3 000 PLN
inwestor/investor: Antczak Firma Budowlana
Osiedle Białe Łąki Etap I

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 800-2 950 PLN
inwestor/investor: SBM WARDOM
Osiedle Dębina

Mokotów, Bielany

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 296 PLN
inwestor/investor: AGRO-MAN Sp. z o.o.
Osiedle Lewandów

domy/houses
cena całkowita/total price: 360 000-530 000 PLN
inwestor/investor: PPU ZAMBET S.A.
Osiedle Viking III

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 1 687-2 995 PLN
inwestor/investor: BMI Sp. z o.o.
Przy Mehoffera

domy/houses
cena całkowita/total price: 365 940 PLN
inwestor/investor: KONEKSIM Sp.z o.o.
Twórcza

domy/houses
cena całkowita/total price: 549 000 PLN
inwestor/investor: HM INWEST Sp. z o.o.
Osiedle Farysa - Młociny

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: Eko-Park S.A.
Bolero

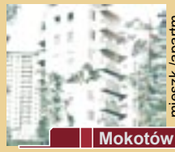
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 200-5 700 PLN
inwestor/investor: Bukowińska Development Sp. z o.o.
Bukowińska

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 700-6 468 PLN
inwestor/investor: Polnord - Dom Sp. z o.o.
Dom Morski

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 700-5 200 PLN
inwestor/investor: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.
Idzikowskiego

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 247 PLN
inwestor/investor: Catalina Investment Sp. z o.o.
Mieszkania Przy Wyścigach

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 127-4 173 PLN
inwestor/investor: Inved - Bud Sp. z o.o.
Modra


mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 843-4 449 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.
Mokotów Plaza II

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 6 180-9 620 PLN
inwestor/investor: Echo Investment S.A. Warszawa
Mondrian House

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 490-5 690 PLN
inwestor/investor: Dom Development S.A.
Na Dolnej

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 610-5 380 PLN
inwestor/investor: RONSON DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Pegaz

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 1 038-1 394 USD
inwestor/investor: Catalina Development
Przy Bernardyńskiej Wodzie

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 5 500-6 700 PLN
inwestor/investor: MPRO Sp. z o.o.
Przy Oranżerii

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: MPRO Sp. z o.o.
Przy Oranżerii II etap

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: Eko-Park S.A.
Serenata

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 8 360-9 944 PLN
inwestor/investor: Polnord - Dom Sp. z o.o.
Villa Jantar

Ochota

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 300-4 500 PLN
inwestor/investor: INVEST 2000 S.A.
Dom na Harfowej

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 600-4 800 PLN
inwestor/investor: Polimex - Mostostal Siedlce S.A.
Ochota Park

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 1 250-1 498 EUR
inwestor/investor: Shiraz Sp. z o.o.
Ogrody Shiraz

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 120-4 270 PLN
inwestor/investor: SBM Merkury
Opaczewska

Praga Południe

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 955-1 085 EUR
inwestor/investor: RONSON DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Słoneczny Skwer III etap

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 350 PLN
inwestor/investor: Tongo Development Sp. z o.o.
Budynek Usługowo -...

Ursynów

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 800-5 300 PLN
inwestor/investor: Structur Concept Sp. z o.o.
Willa Daglezja

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 948-5 018 PLN
inwestor/investor: ARCHE Sp. z o.o.
Woronicza - Park Budynek A

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 734-4 590 PLN
inwestor/investor: ARCHE Sp. z o.o.
Woronicza - Park Budynek B

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 400-5 400 PLN
inwestor/investor: BRE. locum Sp. z o.o. (Warszawa)
Zespół Mieszkaniowy Park...

Praga Północ

Garwolińska I etap
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 810 PLN
inwestor/investor: RSM Osiedle Młodych

Garwolińska II etap
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 060 PLN
inwestor/investor: RSM Osiedle Młodych

Grochowska 304
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 250-3 400 PLN
inwestor/investor: SBM BETA

Motorowa II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 520 PLN
inwestor/investor: RSM Osiedle Młodych

Osiedle ISKRA - A/B
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 650-3 900 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.

Osiedle ISKRA - E
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 600 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.

Osiedle ISKRA - F
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 550 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.

Osiedle ISKRA - G
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 550-3 650 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.

Osiedle ISKRA - H/I
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 500-3 750 PLN
inwestor/investor: Mostostal Invest Sp. z o.o.

Ostrobramska
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 577 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Rembertów

Paca
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 226 PLN
inwestor/investor: HM INWEST Sp. z o.o.

Rondo Wiatraczna
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 852-4 000 PLN
inwestor/investor: SM PAX

Szaserów
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 450 PLN
inwestor/investor: Cogik Sp. z o.o.

Zielona Olszynka
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 650 PLN
inwestor/investor: Grupa Inwestycyjna HETMAN Sp. z o.o.

Vis a Vis
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 400-5 800 PLN
inwestor/investor: Maripol-Centralux Sp. z o.o.

Sady Rembertowskie
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 150 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Saska Kępa

Apartamenty Sawa Park
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 1 339-1 412 USD
inwestor/investor: Sawa Development Sp. z o.o.

Śródmieście

Walecznych 39
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 1 400-1 600 USD
inwestor/investor: Catalina Development

Szucha Residence
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 1 712-2 075 EUR
inwestor/investor: Dor Group

Akacje 10
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 809-3 545 PLN
inwestor/investor: Dom Development S.A.

Akacje 9
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 945-3 410 PLN
inwestor/investor: Dom Development S.A.

Dąbrówka Wiślana II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 836-3 200 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Dębowy Park II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 200 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Pod Dębami III
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: Barc Warszawa S.A.

Pod Dębami IV
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: Barc Warszawa S.A.

Zespół Mieszkaniowy WRZOSY
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 822-3 167 PLN
inwestor/investor: RSM Praga

Targówek

Budynek Wielorodzinny
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 103 PLN
inwestor/investor: Jankowski Pulchny Sp. z o.o.

Osiedle Zielone Zacisze -...
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 478-3 852 PLN
inwestor/investor: Turret Poland Sp. z o.o.

Targówek Plaza
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 098 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Zacisze Bis
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 086-4 294 PLN
inwestor/investor: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Ursynów Ursus

Skorosze III
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 350 PLN
inwestor/investor: KMC NA SKRAJU MIASTA Sp. Z o.o.

DOMINO III
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 800 PLN
inwestor/investor: SM DOMINO

Jastrzębowskiego
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 643-3 790 PLN
inwestor/investor: SIM Ursynów

Kasztanowa Aleja II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 885-4 695 PLN
inwestor/investor: Dom Development S.A.

KEN BIS
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 700-4 600 PLN
inwestor/investor: Wersal Podlaski

Wesoła

Natolin 2000 II etap
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 638-4 066 PLN
inwestor/investor: NATOLIN SBM

Osiedle Dom 2000 Ursynów...
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 1 503-3 371 PLN
inwestor/investor: SM DOM 2000 BRZEZINY

Osiedle JARZĘBINY
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 750-4 300 PLN
inwestor/investor: Pekao Development Sp. z o.o.

Osiedle Złote Runo II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 5 102-5 692 PLN
inwestor/investor: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Przy Bażantarni
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 100-4 500 PLN
inwestor/investor: PB Konstanty Strus

Wilanów

Twój Biały Dom
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 579-3 715 PLN
inwestor/investor: RONSON DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Wańkowicza
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 820 PLN
inwestor/investor: SBM Merkury

Międzylesie
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 635 PLN
inwestor/investor: RSM Osiedle Młodych

Osiedle Las
domy/houses
cena całkowita/total price: 394 800 PLN
inwestor/investor: Brandt Sp. z o.o.

Osiedle Rybaki I
domy/houses
cena całkowita/total price: 305 729-362 566 PLN
inwestor/investor: Mostostal Technika Sp. z o.o.

Zielona - Urocza
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 962-3 058 PLN
inwestor/investor: Wena Sp. j. Łupkowski & Rodziewicz

Osiedle Wilanów Park - A
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 500-5 100 PLN
inwestor/investor: Pekao Development Sp. z o.o.

Osiedle Wilanów Park - B
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 700-5 100 PLN
inwestor/investor: Pekao Development Sp. z o.o.

Osiedle Wilanów Park - D
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 4 500-5 100 PLN
inwestor/investor: Pekao Development Sp. z o.o.

Wilanów Apartamenty...
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 5 500-7 900 PLN
inwestor/investor: INWESTOR PRYWATNY

Wola

Willa Wilanów
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: -
inwestor/investor: Bavaria Development Sp. z o.o.

Łucka City
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 5 513 PLN
inwestor/investor: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A.

Osiedle Zawiszy etap II
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 369-3 958 PLN
inwestor/investor: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Osiedle Zawiszy etap III
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 673-3 175 PLN
inwestor/investor: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.

Żoliborz

Apartamenty Stary Żoliborz
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 3 600-9 000 PLN
inwestor/investor: WAN S.A.

Rezydencja Park Kaskada
apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm: 4 500-6 500 PLN
inwestor/investor: S.E.T.A Development Sp. z o.o.

Sybilli
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 540-4 066 PLN
inwestor/investor: Wawel Service Sp. z o.o. oddział Warszawa

Konstancin Jeziorna

Bukowy Dworek
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 2 622-2 996 PLN
inwestor/investor: CRH Holding

Domy w Jabłonnie przy...
domy/houses
cena całkowita/total price: 316 000-324 000 PLN
inwestor/investor: SMLW w Legionowie

Osiedle Cegielnie Oborska
mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm: 3 050 PLN
inwestor/investor: P.B. Henryk Jezak ENERGOBUDOWA

Legionowo

domy/houses
cena całkowita/total price:
203 000-608 123 USD
inwestor/investor:
GTC Konstancja Sp. z o.o.

Osiedle Konstancja

domy/houses
cena całkowita/total price:
468 000-687 000 PLN
inwestor/investor:
Sedno Sp. z o.o.

Słoneczna Osada

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 670-2 790 PLN
inwestor/investor:
Horyzont 3000 Sp. z o.o.

Nowy Bukowiec

Łomianki

domy/houses
cena całkowita/total price:
590 000 PLN
inwestor/investor:
HM INWEST Sp. z o.o.

Dąbrowa Leśna

Łomianki

domy/houses
cena całkowita/total price:
385 300 PLN
inwestor/investor:
DOMPOL

Łomianki - VILLA FAMILIA,...

Otwock Nadarzyn

domy/houses
cena całkowita/total price:
259 000 PLN
inwestor/investor:
PRI EKO-BUD Waldemar Wolańczyk

Rusiec

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 493-2 557 PLN
inwestor/investor:
Dom Sp z o.o.

Osiedle Morskie Oko

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 200-2 600 PLN
inwestor/investor:
NOVUM Sp. z o.o.

Wioska szwajcarska

Piaseczno

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
3 200-3 300 PLN
inwestor/investor:
KLINKIER-BUD PPUH

BEMA

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 985 PLN
inwestor/investor:
ARCHE Sp. z o.o.

Brzozowy Zagajnik

domy/houses
cena całkowita/total price:
465 000 PLN
inwestor/investor:
DOM JM Woźnica spółka jawna

Domy przy Osiedlowej

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
3 264 PLN
inwestor/investor:
Kandro-2 Przedsiębiorstwo Budowlane

IV Etap Zespołu...

domy/houses
cena całkowita/total price:
336 800-545 525 PLN
inwestor/investor:
PYZEL DEVELOPERS s.c.

JÓZEFOSŁAW - OGRODOWA

domy/houses
cena całkowita/total price:
-
inwestor/investor:
PRI EKO-BUD Waldemar Wolańczyk

Julianów Bis

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm:
2 428 PLN
inwestor/investor:
ZPU WOLA Sp.z o.o.

Nasza Willa II

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 990 PLN
inwestor/investor:
KLINKIER-BUD PPUH

Osiedle Holenderskie

domy/houses
cena całkowita/total price:
408 000-499 000 PLN
inwestor/investor:
KLINKIER-BUD PPUH

Osiedle Holenderskie

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm:
2 990-3 200 PLN
inwestor/investor:
Dor Group

Park Anielin

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 996-3 090 PLN
inwestor/investor:
GREWAL X Sp. z o.o.

Pawia 2

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm:
890-918 USD
inwestor/investor:
INDRA OGRODOWA Sp. z o.o.

Przy Ogrodowej III

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
788-902 USD
inwestor/investor:
INDRA OGRODOWA Sp. z o.o.

Przy Ogrodowej III -...

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
3 210-3 264 PLN
inwestor/investor:
Kandro-2 Przedsiębiorstwo Budowlane

V Etap Zespołu...

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm:
1 017-1 158 USD
inwestor/investor:
Kanada Polska Kabaty Sp. z o.o.

Willa Nowa Julianowska II

domy/houses
cena całkowita/total price:
158 667 USD
inwestor/investor:
Kanada Polska Kabaty Sp. z o.o.

Willa Nowa Julianowska II

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
-
inwestor/investor:
Sedno Sp. z o.o.

Zielony Sad

Serock Ząbki

apartam./lux. ap.
cena za mkw./price per sqm:
3 000 PLN
inwestor/investor:
SERWBUD S.A.

Zespół apartamentowy...

domy/houses
cena całkowita/total price:
401 845-421 728 PLN
inwestor/investor:
Selbud

Andersena

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
3 103 PLN
inwestor/investor:
MAX&ART-A Sp. z o.o.

Osiedle Bajkowe II

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
3 103 PLN
inwestor/investor:
MAX&ART-A Sp. z o.o.

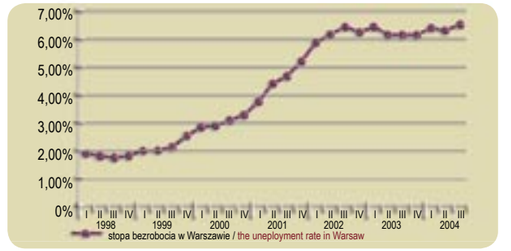
Osiedle Bajkowe S3

mieszk./apartm.
cena za mkw./price per sqm:
2 700-2 850 PLN
inwestor/investor:
ANŁUK Sp. z o.o.

Osiedle Legionów II Etap

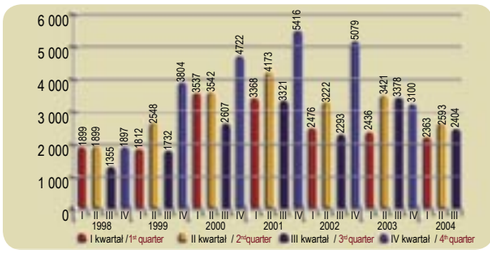
Sytuacja gospodarcza Warszawy

W trzecim kwartale bieżącego roku wskaźniki ekonomiczne dla miasta stołecznego Warszawy uległy pogorszeniu. Odnotowano wzrost stopy bezrobocia, która wynosiła pod koniec III kwartału 6,5% (wzrost w stosunku do adekwatnego okresu w 2003 roku o 0,4%). Jednocześnie rosło średnie wynagrodzenie brutto, na koniec II kwartału br. wyniosło 3 482 zł.



wykres 7. Stopa bezrobocia w Warszawie w latach 1998-2004
graph 7. The unemployment rate in Warsaw in the years 1998-2004
źródło: Przegląd Statystyczny Warszawy (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 1998-2004)

W stosunku do III kwartału 2003 roku, liczba oddanych mieszkań w III kwartale br. spadła, tym samym została zachowana tendencja utrzymująca się od 5 lat. Od rekordowego 2001 roku, liczba oddanych rocznie mieszkań spada.
Kontrastuje to z odczuwalnym w tym roku zwiększeniem popytu na mieszkania. Wytłumaczyć to można metodologią podawania danych przez GUS, który informuje o oddanych do użytku mieszkaniach, a więc takich, które do sprzedaży trafiły w pierwszej połowie 2002 roku – w okresie dekoniunktury.



wykres 9. Mieszkania oddane do użytku w poszczególnych kwartałach w latach 1998-2004
źródło: Przegląd Statystyczny Warszawy (wydania kwartalne z lat 1998-2004)

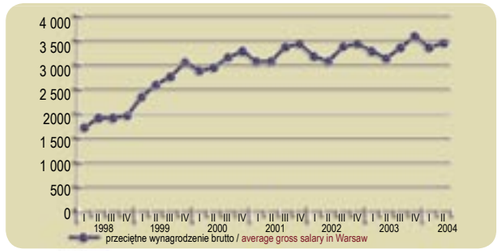
tabela 1. Mieszkania oddane do użytku w latach 1998 - 2004

okres / period	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma / total
I kwartał / 1st quarter	1 899	1 812	3 537	3 368	2 476	2 436	2 363	15 528*
II kwartał / 2nd quarter	1 899	2 548	3 542	4 173	3 222	3 421	2 593	18 805*
III kwartał / 3rd quarter	1 355	1 732	2 607	3 321	2 293	3 378	2 404	14 686*
IV kwartał / 4th quarter	1 897	3 804	4 722	5 416	5 079	3 100		24 018
suma / total	**7 050**	**9 896**	**14 408**	**16 278**	**13 070**	**12 335**	**7 360**	**73 037**

źródło : Przegląd Statystyczny Warszawy (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
** bez I, II, III kwartału 2004*

Ecomomic situation of Warsaw

In the 3rd quarter of this year the economic ratio for Warsaw was worsened. An unemployment rate increased to 6,5% at the end of 3rd quarter (an increase in comparison to the same period of 2003 roku of 0,4%). At the same tame the average gross salary at the end of 2nd quarter of this year was 3 482 zł.



wykres 8. Przeciętne wynagrodzenie brutto w Warszawie w latach 1998-2004
graph 8. Average gross salary in Warsaw in the years 1998-2004
źródło: Przegląd Statystyczny Warszawy (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 1998-2004)

In comparison with the 3rd quarter of 2003, the number of completed flats in 3rd quarter of this year dropped, thus keeping with the tendency of the past 5 years. Since the record-breaking year 2001, the number of flats completed annually is on a constant decrease.
This contrasts with perceptibly increased demand for flats this year. This can be explained by the methodology of presenting data by the Chief Statistics Office (GUS), which publishes figures about completed flats, ie. those which were put out for sale in the first half of 2002, the period of bad market conditions.

graph 9. Apartments completed in the years 1998-2004
source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 1998-2004)

table 1. Apartments completed in the years 1998 - 2004

source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 1998-2004)
** excluding 1st, 2nd ,3rd quarter of 2004*

Rynek mieszkaniowy w Warszawie w trzecim kwartale 2004

Średnie wartości determinantów warszawskiego rynku mieszkaniowego

Residential Market in Warsaw in 3rd quarter of 2004

Averages for determinants of the Warsaw residential market

tabela 2. Dane dla rynku mieszkaniowego ogółem **table 2. Data for the residential market in total**

kwartał quarter	przybliżona liczba mieszkań w ofercie sprzedaży aproximate number of apartments in sales offer	przybliżona wartość oferowanych mieszkań (mld PLN) aproximate value of offered apartments (mld PLN)	przybliżona liczba inwestycji aproximate number of developments	średnia cena mkw. average price per sqm (PLN)
I kwartał 2004 1st quarter	10 000	2,8	200	3 892
II kwartał 2004 2nd quarter	8 800	2,5	170	4 031
III kwartał 2004 3rd quarter	7 700	2,0	160	4 193

źródło / source: www.tabelaofert.pl

Obserwując zmiany średniej ceny metra kwadratowego można stwierdzić, że w III kwartale 2004 utrzymała się tendencja wzrostowa, a jej dynamika jest nieco wyższa (4,03%) niż w II kwartale (3,57%). Potwierdza to tezę mówiącą o powolnym, jednak długotrwałym wzroście wartości nieruchomości w Polsce po przystąpieniu do Unii Europejskiej. W ciągu ostatniego pół roku średnia wartość metra kwadratowego mieszkania w stolicy wzrosła o 7,75%. Należy się spodziewać utrzymania tego trendu. III kwartał to kolejny okres, w którym liczba oferowanych w sprzedaży mieszkań zmniejszyła się i wynosi obecnie ok. 7,7 tys. budowanych w ok. 160 inwestycjach. Analizując obszar Warszawy, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, spodziewamy się dalszego spadku liczby oddawanych mieszkań, spowodowanego wysokim popytem oraz niewielką ilością nowych projektów.
Statystyczne mieszkanie w Warszawie, to lokal o powierzchni 67,99 mkw., średniej cenie mkw. 4 193 zł, które kosztuje 299 371 zł.

Over the 3rd quarter of 2004 the average price per sqm kept growing and its dynamics were slighty higer(4,03%) than in the 2nd quarter (3,57%).
This seems to proves that since joining the European Union the value of real estate in Poland is slowly but surely increasing. In the past six months the average value per sqm of a flatin Warsaw increased by 7,75%. This trend is expected to last.The 3rd quarter is another period when the number of flats offered for sale decreased and is now ca. 7.700 of the flats constructed in ca. 160 investments. If one analyses the area of Warsaw with local urban plans one can expect a further decrease of the number of completed flats, resulting from high demand and a scarce number of new projects.

An average flat in Warsaw is 67,99 sqm, has an average price of 4 193 zł per sqm and costs 299 371 zł in total.

tabela 3. Średnie wartości dla dzielnic **table 3. Averages by district**

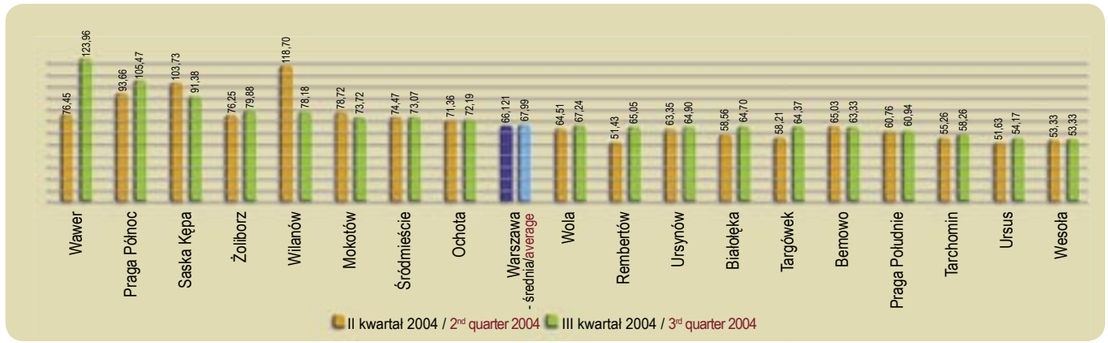
Dzielnica District	Średni metraż (mkw.) Average space (sqm.)	Średnia cena mkw. (PLN) Average price per sqm (PLN)	Średnia cena całkowita (PLN) Average total price (PLN)
Bemowo	63,33	3 940	252 447
Białołęka	64,70	2 940	185 989
Mokotów	73,72	4 943	386 125
Ochota	72,19	4 669	346 527
Praga Południe	60,94	3 583	225 326
Praga Północ	105,47	4 947	540 642
Rembertów	65,05	3 150	204 908
Saska Kępa	91,38	4 883	469 331
Śródmieście	73,03	7 217	610 661
Tarchomin	58,21	3 135	181 520
Targówek	64,37	3 621	233 427
Ursus	54,17	3 080	175 995
Ursynów	64,90	3 997	268 323
Wawer	123,96	2 994	450 595
Wesoła	53,53	2 994	166 158
Wilanów	78,18	5 061	403 011
Wola	67,24	5 200	366 075
Żoliborz	79,88	4 460	405 029
Warszawa / Warsaw – średnia / average	**67,99**	**4 031**	**299 371**

źródło / source: www.tabelaofert.pl

Dzielnicami najbardziej zbliżonymi do średniej „warszawskiej" są Ursynów oraz Bemowo. Mieszkania o największej średniej powierzchni są dostępne w Wawrze i na Pradze Północ (odpowiednio 123,96 i 105,47 mkw.). Lokale o najmniejszej średniej powierzchni znajdziemy w Wesołej i Ursusie (odpowiednio 53,53 i 54,17 mkw.).
Jak wynika z porównania średniej ceny mkw., ceny całkowitej i metrażu dla II i III kwartału, największy spadek nastąpił w Wilanowie (zmniejszenie średniej powierzchni ze 118,70 do 78,18 mkw. i średniej ceny mkw. z 7 837 do 5 969 zł). Był to efekt rozpoczęcia inwestycji o charakterze mieszkaniowym w tej – dotychczas stricte „apartamentowej" – dzielnicy. W tej lokalizacji przygotowywane są kolejne inwestycje „mieszkaniowe", można więc spodziewać się dalszego spadku zarówno średnich cen jak i powierzchni. Odwrotną sytuację obserwujemy w Wawrze – średnia powierzchnia mieszkania wzrosła z 76,5 w II kwartale do 123,9 w III kwartale. Tu jednak wynikało to ze sprzedania mieszkań mniejszych i pozostania w sprzedaży „resztówek" w jednej inwestycji. Wzrostowi średniej powierzchni nie towarzyszyły wahania średniej ceny metra (wzrost o zaledwie 1,1%).
Miano najtańszej dzielnicy – po raz pierwszy od wielu miesięcy – objęła Białołęka (cena mkw. – 2 940 zł) i minimalnie wyprzedziła dotychczasową „liderkę" – Wesołą (cena mkw. – 2 994 zł). Nieco wyższą średnią cenę mkw. odnotowano w Ursusie (3 080 zł). Na drugim biegunie znajdują się Śródmieście (cena mkw. – 7 217 zł), które po III kwartale stało się absolutnie najdroższą dzielnicą stolicy, Wola (cena mkw. – 5 200 zł), która zanotowała największy wzrost średniej ceny metra i pretenduje obecnie do miana dzielnicy apartamentowej oraz Wilanów (5 061 zł), który po ponad 35% spadku cen znalazł się dopiero na trzecim miejscu wśród najdroższych dzielnic Warszawy.

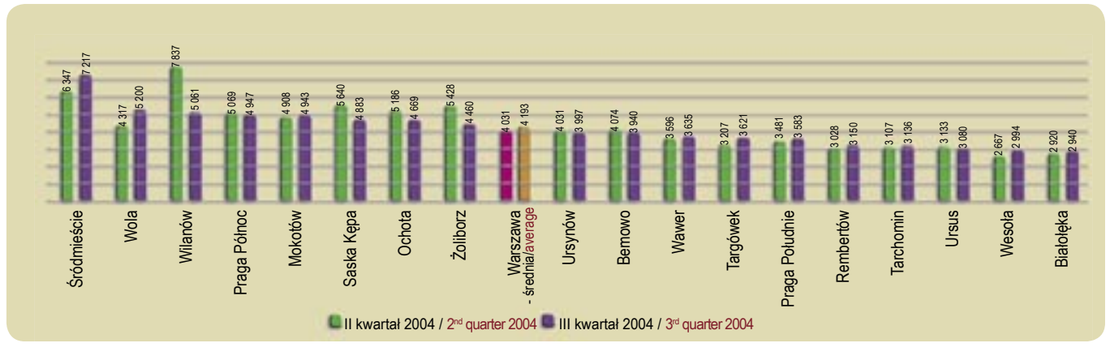
The districts closest to the Warsaw average are Ursynów and Bemowo. The biggest flats available area in Wawel and Praga Północ (123,96 and 105,47 sqm respectively). The flats of the smallest average living area can be fund in Wesoła and Ursus (53,53 and 54,17 sqm respectively).
Comparing average prices per sqm, total prices and total space in the 2nd and 3rd quarter, the greatest decrease happened in Wilanów (decrease in size from 118,70 to 78,18 sqm. and average price per sqm. from 7 837 to 5 969 zł). This was the result of a "flat" investment in this so far strictly "housing" district. Wilanów will experience further "flat" investments, so one can expect a further drop of both averageprices and size. The reverse situation can be observed in Wawer – the average flat size has grown from 76,5 sqm in the 2nd quarter to 123,9 sqm in the 3rd quarter. Though here it resulted from the sales of smaller flats. The increase of prices was not accompanied by the fluctuation of the average price per sqm (growth of just 1,1%).

The cheapest district, for the first time in months, was Białołęka (2 940 zł per sqm) and have slightly overtaken a former cheapest – Wesoła (2 994 zł per sqm). A slightly higher average price per sqm was noted in Ursus (3 080 zł). The opposite are Downtown (Śródmieście) (7 217 zł per sqm), which in the 3rd quarter became the most expensive district of Warsaw, Wola (5 200 zł per sqm), which noted the highest average growth per sqm and aspires to be the "housing" district, and Wilanów (5 061 zł), which suffered a drop in prices of over 35%.



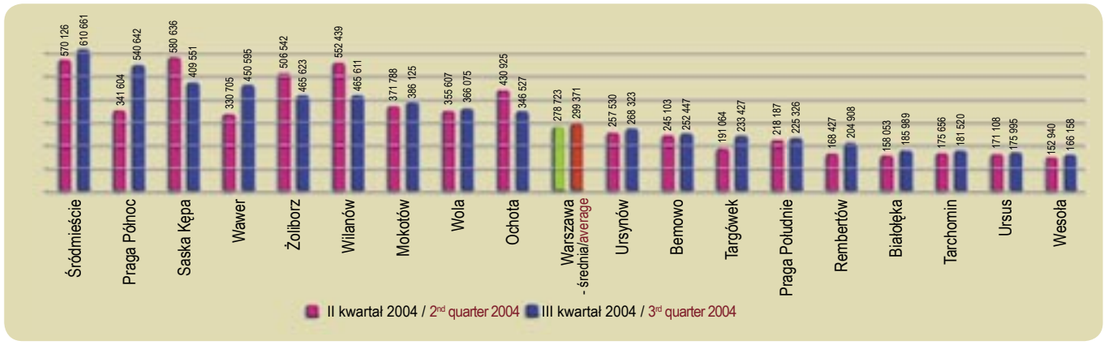
wykres 10. Zmiana średniej powierzchni mieszkania w poszczególnych dzielnicach Warszawy
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 10. Change in average apartment area in Warsaw districts



wykres 11. Zmiana średnich cen mkw. mieszkania w poszczególnych dzielnicach Warszawy
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 11. Evolution of average apartment prices per sqm in Warsaw districts



wykres 12. Zmiana średnich cen całkowitych mieszkania w poszczególnych dzielnicach Warszawy
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 12. Evolution of average total apartment prices in Warsaw districts

Zmiany cen mkw. i ceny całkowitej mieszkań w poszczególnych dzielnicach Warszawy

(II kwartał 2004 – III kwartał 2004)

W III kwartale 2004 roku średnia cena mkw. w Warszawie wzrosła o ok. 4% i wynosi obecnie 4 193 zł. Jednocześnie – w porównaniu do I kwartału – jest to wzrost o 7,74%. Większość dzielnic Warszawy charakteryzowała ta sama tendencja. Największe wzrosty ceny mkw. odnotowano na Woli (ponad 20%), w Śródmieściu (13,70%), na Targówku (12,93%) oraz w najtańszej dotychczas w Warszawie – Wesołej (12,25%). Wzrost średniej ceny mkw. na Woli i w Śródmieściu jest wynikiem zdominowania dostępnej oferty przez apartamenty. Na Targówku inwestorzy skorzystali z nadpopytu i podnieśli ceny. Rekordowe spadki cen odnotowano w trzech dzielnicach o charakterze apartamentowym: w Wilanowie (-35,43%), na Żoliborzu (-17,83%) i Saskiej Kępie (-13,43%). O ile na spadeku cen w Wilanowie i na Żoliborzu zaważyło rozpoczęcie sprzedaży inwestycji o charakterze „mieszkaniowym" (zjawisko wzmocnione na Żoliborzu niemal całkowitym wyprzedaniem apartamentów), o tyle na Saskiej Kępie mieliśmy do czynienia z pozostaniem w ofercie „resztówek", które inwestorzy próbowali sprzedać poprzez promocje i obniżki cen.

Evolution of prices per sqm and of total apartment prices in Warsaw districts

(Q2 2004 – Q3 2004)

In the 3rd quarter of 2004 the average price of a sqm. in Warsaw increased by ca. 4% and is now 4 193 zł. Simultaneously, in comparison to the 1st quarter, it is a growth by 7,74%.
Most districts of Warsaw were characterised by the same tendency.
The biggest growth of the price of a sqm. were observed in Wola (over 20%), in Downtown (Śródmieście) (13,70%), in Targówek (12,93%) and in Wesoła, so far the cheapest in Warsaw, (12,25%). The growth of the average price of a sqm. in Wola and in Downtown (Śródmieście) results from the domination of houses in the offer. In Targówek the investors made use of the great demand and increased the prices.
The record-breaking drop of prices was observed in three „housing" districts: in Wilanów (-35,43%), in Żoliborz (-17,83%) and Saska Kępa (-13,43%). If the drop of the prices in Wilanów and Żoliborz was influenced by the sales of „flat" investments (a phenomenon strengthened in Żoliborz by a practically total sold-out of houses), then in Saska Kępa the "residues" of the offer were put out to promotional sales and sold at lower prices.

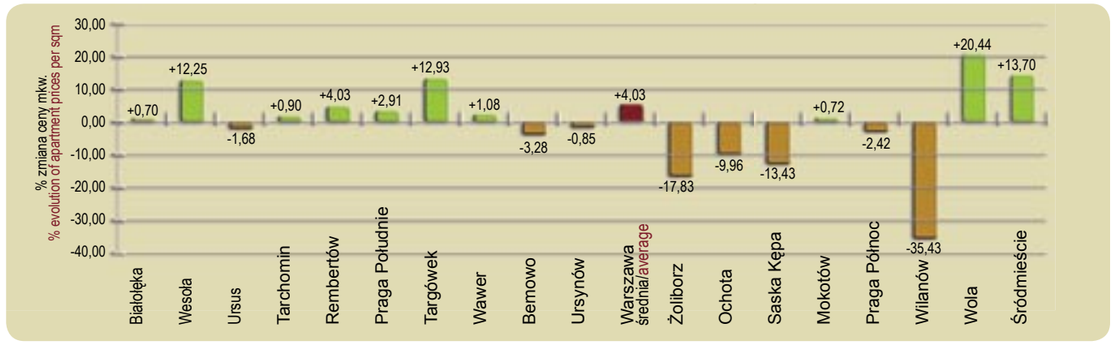
tabela 4. Zmiany cen mkw. mieszkania w poszczególnych dzielnicach Warszawy

table 4. Evolution of apartment prices per sqm in Warsaw districts

Dzielnica / District	III kwartał 2004 / 3rd quarter	II kwartał 2004 / 2nd quarter	I kwartał 2004 / 1st quarter	zmiana ceny mkw. (III kw./II kw.) / change in price per sqm	zmiana ceny mkw. (III kw./I kw.) / change in price per sqm
Bemowo	3 940	4 074	3 762	-3,29% ⇩	+4,73% ⇧
Białołęka	2 940	2 920	2 808	+0,70% ⇧	+4,71% ⇧
Mokotów	4 943	4 908	4 451	+0,72% ⇧	+11,06% ⇧
Ochota	4 669	5 186	5 716	-9,97% ⇩	-18,32% ⇩
Praga Południe	3 583	3 481	3 340	+2,92% ⇧	+7,26% ⇧
Praga Północ	4 947	5 069	4 157	-2,41% ⇩	+19,00% ⇧
Rembertów	3 150	3 028	3 028	+4,03% ⇧	+4,03% ⇧
Saska Kępa	4 883	5 640	5 542	-13,43% ⇩	-11,90% ⇩
Śródmieście	7 217	6 347	5 380	+13,7% ⇧	+34,14% ⇧
Tarchomin	3 135	3 107	3 017	+0,91% ⇧	+3,92% ⇧
Targówek	3 621	3 207	3 242	+12,91% ⇧	+11,69% ⇧
Ursus	3 080	3 133	3 177	-1,69% ⇩	-3,05% ⇩
Ursynów	3 997	4 031	3 972	-0,85% ⇩	-0,62% ⇩
Wawer	3 635	3 596	3 087	+1,08% ⇧	+17,75% ⇧
Wesoła	2 994	2 667	2 573	+12,26% ⇧	+16,36% ⇧
Wilanów	5 061	7 837	5 969	-35,43% ⇩	-15,22% ⇩
Wola	5 200	4 317	4 027	+20,45% ⇧	+29,12% ⇧
Żoliborz	4 460	5 428	5 056	-17,83% ⇩	-11,78% ⇩
Warszawa – średnia / Warsaw – average	**4 193**	**4 031**	**3 892**	**+4,02%** ⇧	**+7,74%** ⇧

źródło / source: www.tabelaofert.pl

⇩ *spadek ceny mkw. / price per sqm falling*
⇧ *wzrost ceny mkw. / price per sqm rising.*



wykres 13. Zmiany cen mkw. mieszkania w poszczególnych dzielnicach Warszawy
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 13. Evolution of apartment prices per sqm in Warsaw districts

Zmiana liczby mieszkań oferowanych w sprzedaży w najpopularniejszych dzielnicach Warszawy

(II kwartał 2004 – III kwartał 2004)

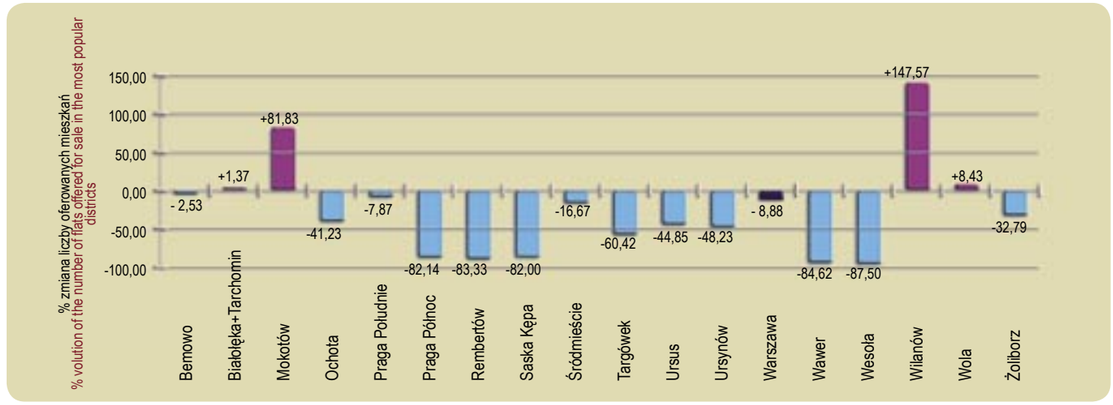
Jesienny boom sprzedażowy dał się odczuć w większości dzielnic. Praga Północ, Rembertów, Saska Kępa, Wawer, Wesoła – oferta sprzedaży w każdej z tych dzielnic zmalała w ciągu ostatnich trzech miesięcy o ponad 80%(!). Jeśli dodamy, że na Targówku ilość mieszkań zmalała o 60% okaże się, że inwestorzy budujący po prawej stronie Wisły mieli w tym roku prawdziwie „złotą" jesień. Mimo tak dużej (procentowo) wyprzedaży mieszkań zlokalizowanych na terenie prawobrzeżnej Warszawy, ilość lokali oferowanych w całej stolicy zmniejszyła się o niecałe 9%. W III kwartale deweloperzy rozpoczęli sprzedaż nowych inwestycji w dwóch dzielnicach, cieszących się dużym zainteresowaniem – bardziej wśród szukających niż faktycznie kupujących, gdyż zarówno na Mokotowie (wzrost oferty o ponad 80%) jak i w Wilanowie (wzrost o niemal 150%) ceny skutecznie odstraszały zdecydowaną większość kupców. O ile na Mokotowie średnia cena mkw. wzrosła o 0,7%, więc dużo mniej niż średnia dla Warszawy, o tyle w Wilanowie spadła o ponad 35% i wydaje się, że w najbliższych miesiącach właśnie w tej dzielnicy nastąpi największy wzrost popytu rzeczywistego. Zwłaszcza, iż „w kolejce" czekają kolejne inwestycje, które rozszerzą dostępną tam ofertę i zmniejszą – dotychczas niezwykle wysokie - wymagania finansowe.
Analiza ilości mieszkań w sprzedaży została sporządzona w oparciu o oferty prezentowane w serwisie nieruchomości www.tabelaofert.pl

Evolution of the number of flats offered for sale in the most popular districts of Warsaw

(Q2 2004 – Q3 2004)

The autumn sales boom was felt in most of the districts. Praga Północ, Rembertów, Saska Kępa, Wawer, Wesoła – the number of flats on offer in each of these districts decreased in the past three months by over 80%(!). Added to this, in Targówek the number of flats on offer decreased by 60% it turns out that the investors building on the right side of the Vistula river had really good "harvest". Despite such great sales of flats on the right side of Warsaw (in percentage), the number of flats offered in Warsaw generalny was decreased by almost 9%. In the 3rd quarter the developers started to sell new investments in two highly popular districts, rather with seekers than real buyers, as both in Mokotów (increase of the offer by over 80%) and in Wilanów (growth by almost 150%) the prices were really scaring away a considerable number of buyers. If in Mokotów the average price of a sqm. increased by 0,7%, so much less than the average for Warsaw, then in Wilanów it dropped by over 35% and it seems that in the next months this district will experience the greatest growth of real demand.

The analysis of the number of flats for sale was carried out on the basis of the offer presented in the real estate service www.tabelaofert.pl



wykres 14. Zmiana liczby mieszkań oferowanych w sprzedaży w najpopularniejszych dzielnicach Warszawy
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 14. Evolution of the number of flats offered for sale in the most popular districts of Warsaw

Analiza popytu i podaży wg ceny metra kwadratowego

Najliczniejszą grupę stanowią mieszkania w cenie mkw. od 3 500 do 4 000 zł (ponad 1/4 oferowanych lokali). Mieszkania tańsze, do 3 500 zł/mkw. były w III kwartale najbardziej poszukiwane, czego konsekwencją było zmniejszenie udziału tych lokali w ofercie sprzedaży. Zwraca uwagę rozszerzenie oferty mieszkań w cenie od 4,5 do 6 tys. zł/mkw. (50% wzrost w porównaniu z II kwartałem). Na szerszą ofertę nie odpowiedzieli potencjalni klienci – popyt nie uległ zmianie i utrzymuje się na poziomie nieco przekraczającym 13%.
Coraz więcej osób akceptowało cenę wyższą (od 4 do 5 tys. zł/mkw.). W tym przedziale cenowym podaż jest niemal równoważona przez zgłaszany popyt.
Najtrudniej nadal znaleźć nabywców na mieszkania droższe, powyżej 5 tys. zł/mkw., których udział w ofercie sprzedaży wynosi już ponad 15% i przewyższa zgłaszany popyt.
Z ankiet wynika, że górna granica akceptowanej ceny to 4 tys. zł za mkw. – chęć zakupu mieszkania w cenie od 2 do 4 tys. zł/mkw. zadeklarowało ponad 80% badanych.

Demand and supply analysis by price per square metre

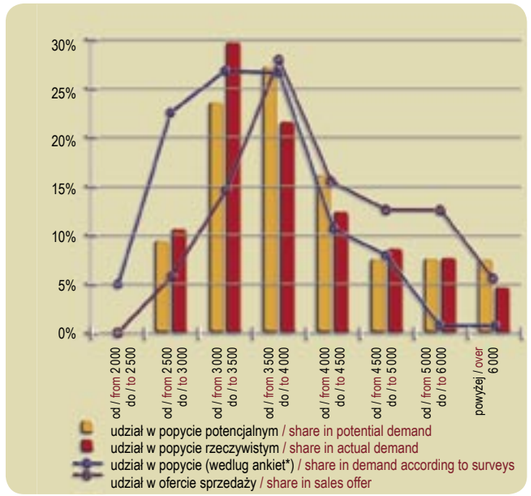
The most numerous group consists of the flats with a price between 3 500 and 4 000 zł per sqm (over 1/4 of the flats in offer). Cheaper flats, up to 3 500 zł/sqm. were highly sought-after in the 3rd quarter, which consequently led to decreasing in the share of such flats in the sales offer. It is worth noticing that the offer of the flats of the price between 4.500 and 6.000 zł/sqm. grew by 50% in comparison with the 2nd quarter). Potential buyers did not reply to a wider offer – the demand remained unchanged and stayed on the level of slightly over 13%.More and more buyers have accepted the higher price (between 4.000 and 5.000 zł/sqm.). This price section shows supply almost equal to demand.It remains most difficult to find buyers for the more expensive flats of over 5.000 zł/sqm., whose share of 15% is higher than the demand. The surveys show that the limit of accepted price is 4.000zł per sqm. – willingness to buy a flat at a price of between 2.000 and 4.000 zł/sqm. was declared by over 80% of the enquired.

tabela 5. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.

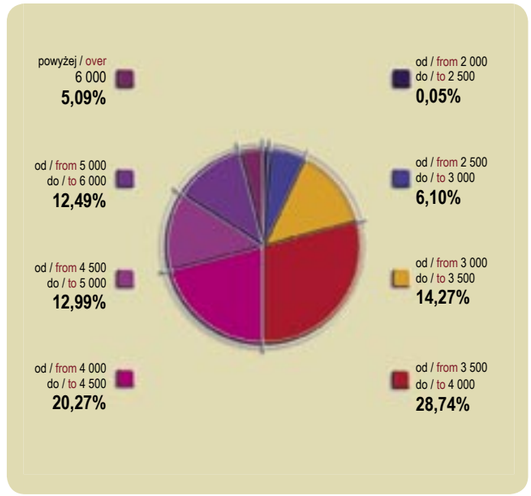
table 5. Demand and supply by price per sqm sections

cena mkw. (PLN) price per sqm (PLN)	udział w popycie potencjalnym share in potential demand	udział w popycie rzeczywistym share in actual demand	udział w popycie (według ankiet*) share in demand (according to surveys)	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
od / from 2 000 do / to 2 500	0,18%	0,11%	4,56%	0,05%
od / from 2 500 do / to 3 000	8,66%	10,81%	22,46%	6,1%
od / from 3 000 do / to 3 500	23,18%	29,73%	27,37%	14,27%
od / from 3 500 do / to 4 000	27,02%	21,73%	25,96%	28,74%
od / from 4 000 do / to 4 500	20,88%	16,89%	10,88%	20,27%
od / from 4 500 do / to 5 000	6,48%	9,12%	7,37%	12,99%
od / from 5 000 do / to 6 000	6,95%	7,21%	0,70%	12,49%
powyżej / over 6 000	6,64%	4,39%	0,70%	5,09%

źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 15. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
graph 15. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 16. Struktura oferty sprzedaży wg ceny mkw.
graph 16. Structure of sales offer by price per sqm
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Analiza popytu i podaży wg ceny całkowitej

Wciąż najtrudniej znaleźć tanie mieszkanie, o cenie do 150 tys. zł (8,5% udział w ofercie).
Najczęściej akceptowana cena całkowita mieści się w przedziale od 150 do 200 tys. zł, zdecydowanie najwięcej osób szuka tego typu mieszkań (25,6% udział w popycie). Niemal identycznie (27,9%) na temat ceny poszukiwanego mieszkania wypowiadali się ankietowani.
Konsekwencją zainteresowania lokalami w cenie do 200 tys. zł, jest bardzo często ich rezerwacja (aż 45,6% udział w popycie rzeczywistym).
Im droższa oferta, tym trudniej o sprzedaż, zainteresowanie w dużo mniejszym stopniu przekłada się na działania stricte handlowe.
Zainteresowanie lokalami o cenie powyżej 500 tys. zł deklaruje niecałe 5% respondentów. Takie mieszkania wciąż posiadają niemal 9% udział w ofercie sprzedaży.

Demand and supply analysis by total price

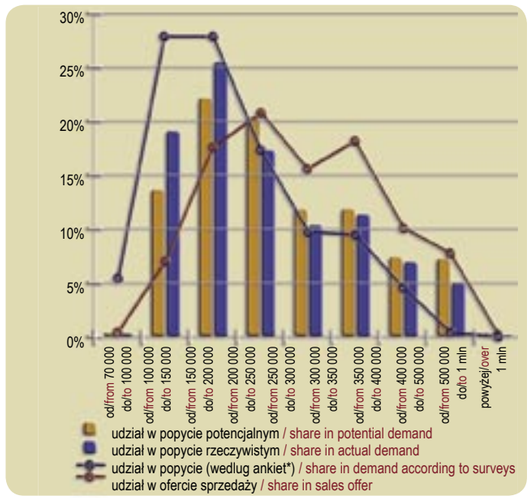
It still is very difficult to find a cheap flat of a price up to 150.000 zł (8,5% of market share).
The most often accepted total price is between 150.000 and 200.000 zł, definitely the largest number of people looks for such a price (25,6% of demand). The opinion on the price of the sought flat of the enquired in the survey is almost identical (27,9%).
The concequence of the interest in the flats priced up to 200.000 zł, is very often their reservation (up to 45,6% share in real demand). The more expensive the flat the more difficult it is to sell it, the interest is rarely translated into purchase.
The interest in flats priced over 500.000 zł is declared by less then 5% of the enquired. Nonetheless such flats still occupy almost 9% of the sales offer.

tabela 6. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej

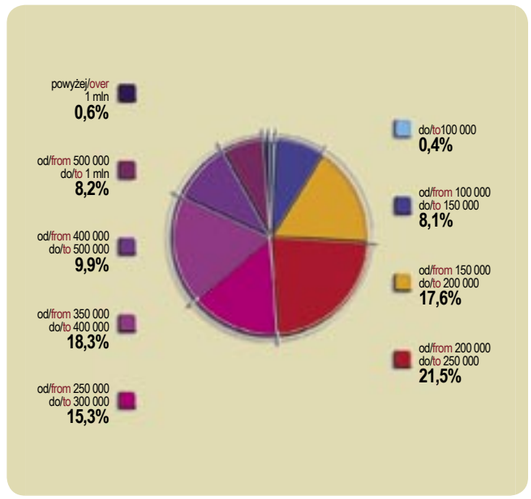
table 6. Demand and supply by total price sections

cena całkowita (PLN) total price (PLN)	udział w popycie potencjalnym share in potential demand	udział w popycie rzeczywistym share in actual demand	udział w popycie (według ankiet*) share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
do / to 100 000 PLN	0,7%	1,3%	5,9%	0,4%
100 000 – 150 000 PLN	13,4%	18,6%	27,6%	8,1%
150 000 – 200 000 PLN	22,2%	25,6%	27,9%	17,6%
200 000 – 250 000 PLN	20,8%	17,8%	16,6%	21,5%
250 000 – 300 000 PLN	13,0%	10,8%	9,0%	15,3%
300 000 – 400 000 PLN	12,6%	12,3%	8,3%	18,3%
400 000 – 500 000 PLN	8,1%	7,8%	4,1%	9,9%
500 000 – 1 mln PLN	7,7%	5,2%	0,7%	8,2%
powyżej / over 1 mln	1,5%	0,6%	—	0,6%

źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 17. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
graph 17. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 18. Struktura oferty sprzedaży wg ceny całkowitej
graph 18. Structure of sales offer by total price
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Analiza popytu i podaży według liczby pokoi

Gdy kryterium wyboru jest ilości pokoi, najwięcej osób jest zainteresowanych mieszkaniami dwupokojowymi (39,3% udziału w popycie). W III kwartale zauważalny jest wzrost zainteresowania takimi lokalami kosztem mieszkań trzypokojowych (spadek do 30% udziału w popycie). Najbardziej (o niemal 5%) spadła popularność kawalerek, jednak przy spadku udziału w ofercie (10,7%) ta grupa mieszkań nadal charakteryzuje się nadpopytem.

Ciekawie przedstawia się zestawienie faktycznych poszukiwań i przesyłanych rezerwacji, z deklaracjami składanymi ankieterom. Jedynie 6,8% badanych stwierdziło, że szuka kawalerki. Oznaczałoby to, że w grupie mieszkań jednopokojowych, stanowiących 10,7% oferty, mamy do czynienia z wysoką nadpodażą. Porównując deklaracje z rezerwacjami wysyłanymi na kawalerki (12,9% popytu rzeczywistego) widać, że przynajmniej 10% ankietowanych chcących kupić mieszkanie dwupokojowe może sobie w rzeczywistości pozwolić jedynie na kawalerkę.

Demand and supply analysis by number of rooms

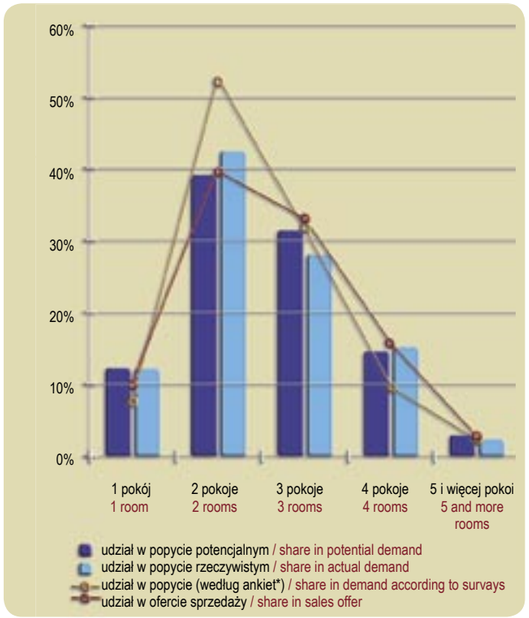
When the criterion of choice is the number of rooms, most of the people look for 2-room flats (39,3% share of the demand). In the 3rd quarter one can observe a growth in demand for such flats, at the cost of 3-room flats (a drop to 30% share in the demand). However the greatest drop (by almost 5%) was noted in the popularity of 1-room flats, but with the drop of the participation in the offer (10,7%) this group still is characteristic of over-demand.
Comparing real searches and sent reservations with the declarations in the surveys is really interesting. Only 6,8% of the enquired admitted that they are looking for a 1-room flat. This would mean that the group of 1-room flat, making up 10,7% of the offer, shows a considerable dominance of the supply. Comparing the declarations with the reservations of 1-room flats (12,9% of the real demand) shows that at least 10% of those what want to buy a 2-room flat can in fact afford only a 1-room flat.

tabela 7. Popyt i podaż w zależności od liczby pokoi

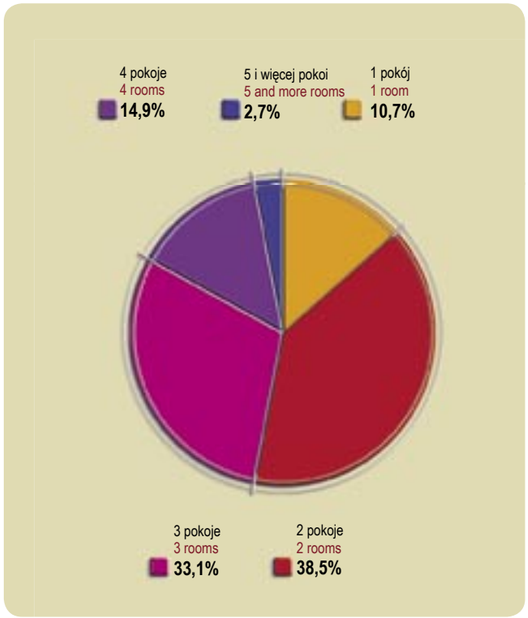
table 7. Demand and supply by number of rooms

liczba pokoi number of rooms	udział w popycie potencjalnym share in potential demand	udział w popycie rzeczywistym share in actual demand	udział w popycie (według ankiet) share in demand according to survays	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
1 pokój / 1 room	12,9%	12,9%	6,8%	10,7%
2 pokoje / 2 rooms	39,3%	43,6%	52,1%	38,5%
3 pokoje / 3 rooms	30,8%	27,3%	31,3%	33,1%
4 pokoje / 4 rooms	13,8%	14,6%	8,5%	14,9%
5 i więcej pokoi/ 5 and more rooms	3,2%	1,7%	1,3%	2,7%

źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 19. Popyt i podaż w zależności od liczby pokoi
graph 19. Demand and supply by number of rooms
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 20. Struktura oferty sprzedaży wg liczby pokoi
graph 20. Structure of sales offer by number of rooms
źródło / source: www.tabelaofert.pl

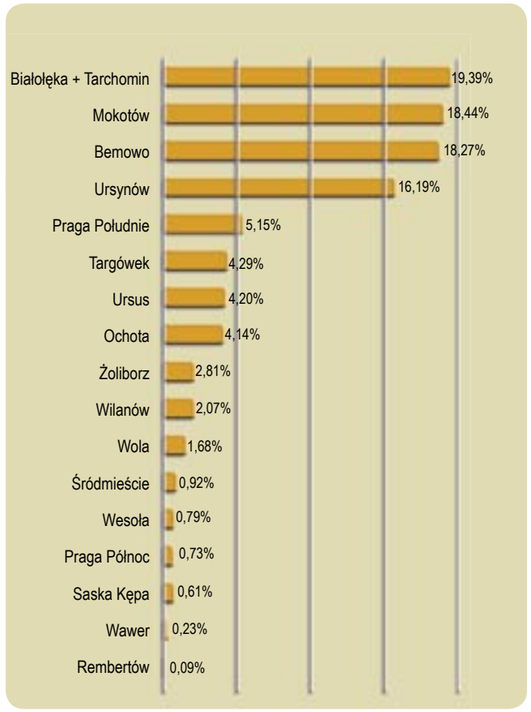
Ranking atrakcyjności dzielnic Warszawy

Ranking atrakcyjności dzielnic Warszawy, który jest odzwierciedleniem preferencji potencjalnych nabywców dowodzi, iż co piąty poszukujący mieszkania rozważa zakup lokalu na Białołęce (lub Tarchominie). Drugą dzielnicą w rankingu jest Mokotów (18,44% udziału w popycie ogółem), a na trzecie miejsce spadło, do niedawna drugie, Bemowo.

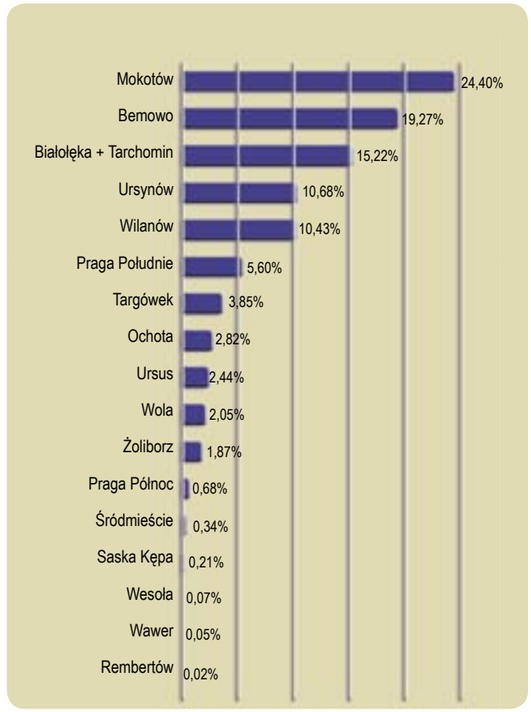
Najrzadziej „Kowalscy" wykazywali zainteresowani zamieszkaniem w Wesołej, Wawrze oraz Rembertowie.

Attractiveness ranking of Warsaw districts

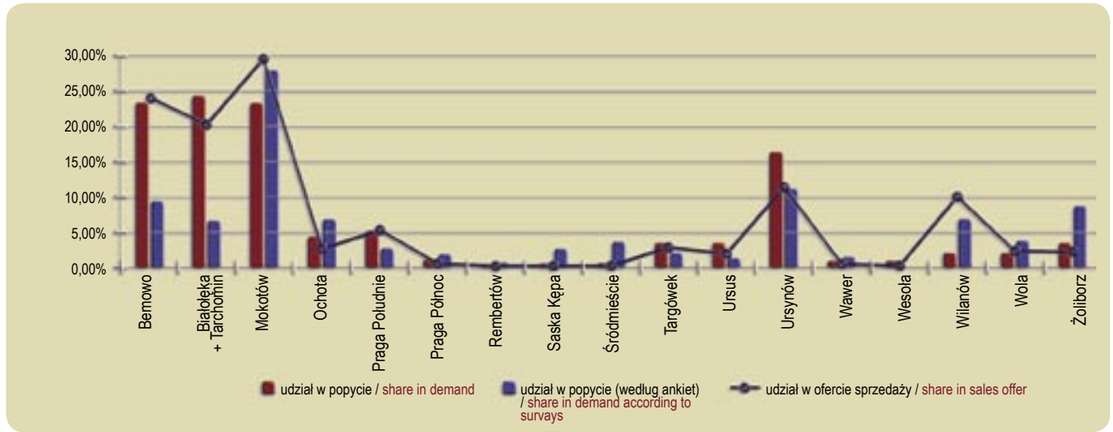
The ranking of attractiveness of the districts of Warsaw, which reflects the preferences of potential buyers, proves that every fifth person considering the purchase of a flat considers buying a flat in Białołęka (or Tarchomin). The second district in the ranking is Mokotów (18,44% share of the general demand), and the third place is held by Bemowo which used to be the second in the ranking.
People show the smallest interest in flats in Wesoła, Wawer and Rembertów.



wykres 21. Struktura popytu wg dzielnic
graph 21. Structure of demand by district
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 22. Struktura podaży wg dzielnic
graph 22. Structure of supply by district
źródło / source: www.tabelaofert.pl

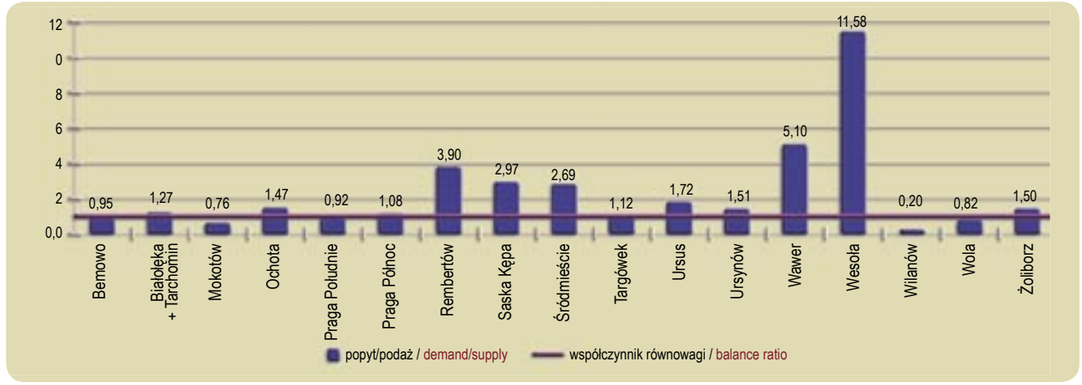


wykres 23. Popyt i podaż mieszkań w poszczególnych dzielnicach
źródło / source: www.tabelaofert.pl

graph 23. Demand and supply of apartments in individual districts

W III kwartale najczęściej wybieranymi dzielnicami przez deweloperów były Mokotów, Bemowo i Białołęka (wraz z Tarchominem) oraz Wilanów. O ile na Białołęce wzrostowi liczby oferowanych mieszkań towarzyszył jeszcze większy wzrost popytu, to na Mokotowie mamy obecnie do czynienia z wyraźną nadpodażą. Problemy ze znalezieniem nabywców mogą wystąpić również w Wilanowie, gdzie liczba ofert przeważa nad osobami zainteresowanymi zakupem lokalu.
Dzielnice o zrównoważonym rynku mieszkaniowym (popyt/podaż) to Targówek, Praga Południe oraz Praga Północ.

In the 3rd quarter the districts most often chosen by the developers were Mokotów, Bemowo i Białołęka (together with Tarchomin) and Mokotów. Though in Białołęka the growth of the number of the offered flats was accompanied by an even greater growth of demand, in Mokotów we can now observe a significant over-supply. The problems to find buyers are also likely to happen in Downtown (Śródmieście), Wilanów and Wola, where the number of offers is bigger than the number of potential buyers.
The districts of balanced apartment market (demand/supply) are Targówek, Praga Południe and Praga Północ.

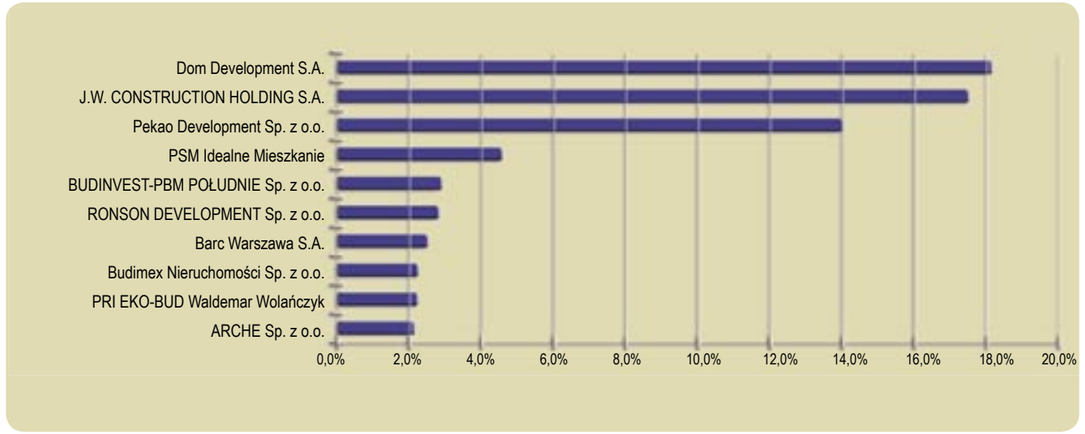


wykres 24. Współczynnik popyt/podaż w poszczególnych dzielnicach
źródło: www.tabelaofert.pl
Wykres przedstawia wartość współczynnika popytu do podaży, który obrazuje tendencje rynku mieszkaniowego dla poszczególnych dzielnic.
popyt/podaż = 1 równowaga
popyt/podaż < 1 przewaga podaży
popyt/podaż > 1 przewaga popytu

graph 24. The demand/supply ratio in individual districts
source: www.tabelaofert.pl
The chart presents values of the demand/supply ratio which mirrors the trends in the residential market for each of the districts.
demand/supply = 1 balance
demand/supply < 1 excess supply
demand/supply > 1 excess demand

Udział inwestorów w ofercie sprzedaży mieszkań i domów w Warszawie według ilości ofert (stan z dnia 30.09.2004)

The investors' participation in the sales offer of flats and houses in Warsaw regarded the quantity of offers (as at 30.09.2004)

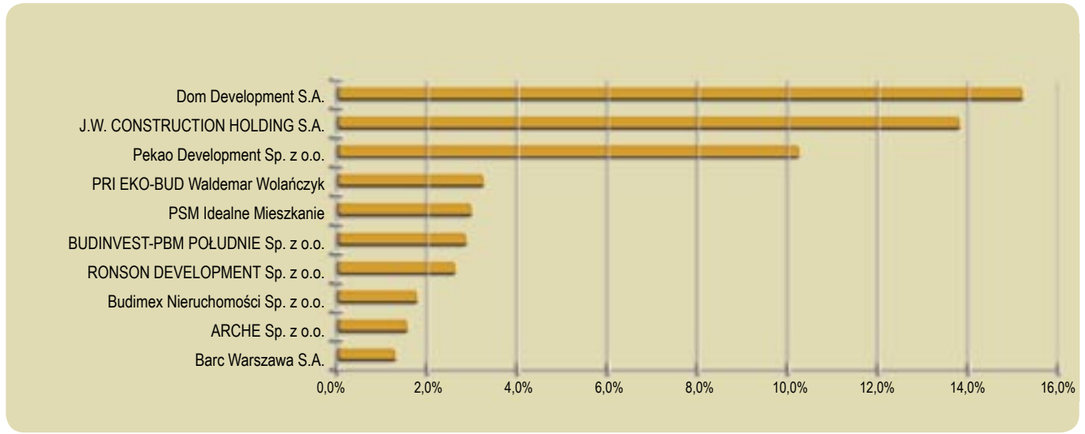


wykres 25. Ranking inwestorów (udział w ofercie sprzedaży)
źródło: www.tabelaofert.pl

graph 25. Investors' ranking (share in Warsaw apartment sales offer)
source: www.tabelaofert.pl

Udział inwestorów w ofercie sprzedaży mieszkań i domów w Warszawie według oferowanej powierzchni (stan z dnia 30.09.2004)

The investors' participation in the sales offer of flats and houses in Warsaw regarded size (as at 30.09.2004)



wykres 26. Ranking inwestorów (udział w ofercie sprzedaży)
źródło: www.tabelaofert.pl

Uwaga: W rankingu firmy J.W. Construction Holding S.A. oraz Dom Development S.A. nie prezentują całości oferty. Wg szacunków serwisu www.tabelaofert.pl udział każdej z tych firm pod względem wielkości oferty sprzedaży daje im miejsce w trójce największych w Warszawie. W rankingach w ofertę firmy Dom Development wliczono inwestycję "Marina Mokotów".

graph 26. Investors' ranking (share in Warsaw apartment sales offer)
source: www.tabelaofert.pl

Note: The ranking does not reflect the complete offers of the J.W. Construction Holding SA and the Dom Development SA. According to the estimates of the www.tabelaofert.pl service, the share of each of these companies, as far as the size of the sales offer goes, ranks them among the top three developers in Warsaw.

Warszawski Rynek Nieruchomości
badanie popytu
Warsaw Apartment Market
demand survey

Specjaliści serwisu www.tabelofert.pl przygotowali liczące ponad 500 stron opracowanie:

„Warszawski Rynek Mieszkaniowy – badanie popytu"

będące kompleksową analiza rynku, przeprowadzoną czterema niezależnymi metodami. Raport ten wprowadza nowy standard badań rynku, będący kombinacją metod tradycyjnych, polegających na ankietowaniu nabywców mieszkań oraz nowoczesnych metod z użyciem narzędzi internetowych.

Analiza obejmuje następujące zagadnienia określone pytaniami:

1. Co zamierzasz kupić (mieszkanie/dom)?
2. Cel zakupu (np. nie mam jeszcze mieszkania, chcę zamienić mieszkanie na większe, chcę mieszkać w innej dzielnicy itp.),
3. Jak duże mieszkanie/dom chcesz kupić (ze względu na ilość pokoi)?
4. Jak duże mieszkanie chcesz kupić (ze względu na powierzchnię)?
5. Jaką cenę jesteś w stanie zapłacić za mieszkanie/dom?
6. Jaką cenę jesteś w stanie zapłacić za mkw. mieszkania?
7. Kiedy zamierzasz dokonać zakupu?
8. Czym kierujesz się wybierając mieszkanie/dom?
9. Znajomość marki dewelopera (spontaniczna),
10. Zaufanie do dewelopera,
11. W jaki sposób zamierzasz sfinansować zakup mieszkania?
12. Jeśli zamierzasz zaciągnąć kredyt, to w jakiej walucie?
13. Jeśli zamierzasz zaciągnąć kredyt, to jakiej wysokości ratę kredytową jesteś w stanie płacić?
14. Jeśli zamierzasz zaciągnąć kredyt, to jakim wkładem własnym dysponujesz?
15. Gdzie obecnie (jeśli w Warszawie, to w jakiej dzielnicy) mieszkasz?
16. W jakiej dzielnicy chciałbyś kupić mieszkanie lub dom (jeśli poza Warszawą to w jakim mieście)?
17. Jak długo zamieszkujesz w Warszawie?
18. Skąd czerpiesz wiedzę o ofertach mieszkaniowych?
19. Płeć ankietowanego,
20. Wiek ankietowanego,
21. Wykształcenie ankietowanego,

The specialist from www.tabelofert.pl service prepared a study over 500 pages long:

„Warsaw Apartment Market – demand survey"

that is a complex analysis of the market, carried out by four independent methods. This report introduces a new standard of surveying the market that is a combination of traditional methods like questioning buyers of flats and modern methods that involve the internet.

The analysis contains the following questions:

1. What are you planning to buy (a flat / a house)?
2. Why are you buying? (e.g. I don't have a flat, I want to change my flat for a bigger one, I want to change the district, etc),
3. How big a flat are you planning to buy (number of rooms)?
4. How big a flat are you planning to buy (regarding the size)?
5. What price can you pay for a flat / a house?
6. What price can you pay per sqm?
7. When are you going to buy?
8. What is your criteria of choosing a flat / a house?
9. Knowledge of the brand name of a developer,
10. Trust in a given developer,
11. How are you going to finance the purchase of a flat?
12. Are you planning to take a loan, if so, in which currency?
13. If you are going to take a loan, then what maximum credit rate can you pay?
14. If you are going to take a loan, then how much will be your downpayment?
15. Where do you live presently (if in Warsaw then in which district)?
16. Which district would you like to buy a flat or a house in (if outside Warsaw then in which city / town)?
17. How long have you lived in Warsaw?
18. How do you keep informed of offers available?
19. Sex of the questioned,
20. Age of the questioned,
21. Education of the questioned,

Co więcej, przeprowadziliśmy szczegółową analizę dla poszczególnych grup wyodrębnionych w badaniu. Grupy te przedstawione są poniżej:

- osoby pragnące dokonać zakupu mieszkania,
- osoby pragnące dokonać zakupu domu,
- osoby, które nie mają jeszcze mieszkania i mieszkają z rodzicami,
- osoby, które nie mają jeszcze mieszkania i mieszkają w wynajmowanym,
- młode małżeństwa,
- osoby, które chcą zmienić mieszkanie na większe
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania 1-pokojowego
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania 2-pokojowego
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania 3-pokojowego
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania 4-pokojowego
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania 5-pokojowego
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkań o następujących metrażach: *25-30, 30-40, 40-50, 50-60, 60-70, 70-80, 80-100, 100-120, 120-150* mkw.
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkań w następujących przedziałach cenowych: *80 000-100 000, 100 000-120 000, 120 000-150 000, 150 000-200 000, 200 000-250 000, 250 000-300 000, 300 000-400 000, 400 000-500 000* zł.
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkań w następujących przedziałach cenowych (cena za mkw.): *do 2 500, 2 500-3 000, 3 000-3 500, 3 500-4 000, 4 000-5 000* zł
- osoby pragnące dokonać zakupu w ciągu najbliższych 3 miesięcy
- osoby pragnące dokonać zakupu w ciągu najbliższych 6 miesięcy
- osoby pragnące dokonać zakupu w ciągu najbliższych 12 miesięcy
- osoby pragnące dokonać zakupu w ciągu najbliższych 24 miesięcy i później
- osoby deklarujące, że przy zakupie kierują się następującymi kryteriami: ceną, lokalizacją, wielkością lokalu, infrastrukturą osiedla, bezpieczeństwem, komfortem oraz znajomością marki dewelopera
- osoby deklarujące zakup ze środków własnych
- osoby deklarujące zakup ze środków własnych i kredytu,
- osoby deklarujące zakup tylko z kredytu,
- osoby pragnące zaciągnąć kredyt w: PLN, CHF oraz takie, które jeszcze nie wiedzą w jakiej walucie
- osoby pragnące zaciągnąć kredyt i deklarujące możliwość płacenia raty miesięcznej kredytu w wysokości: *500-600, 600-800, 800-1 000, 1 000-1 200, 1 200-1 500, 1 500-2 000, 2 000-2 500* zł
- osoby pragnące zaciągnąć kredyt i deklarujące następującą wysokość wkładu własnego: *10 000-20 000, 20 000-30 000, 30 000-50 000, 50 000-75 000, 75 000-100 000, 100 000-150 000, 150 000-200 000, pow. 200 000* zł
- osoby zamieszkujące obecnie w następujących dzielnicach: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Śródmieście, Ursynów, Wola, Żoliborz
- osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania/domu w następujących dzielnicach: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Saska Kępa, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wilanów, Włochy, Wola, Żoliborz
- osoby mieszkające w Warszawie: od urodzenia, od ponad 10 lat, 5–10 lat, 3–5 lat, 1–3 lat i dopiero zamierzające się przeprowadzić
- osoby szukające informacji o mieszkaniach w Internecie,
- kobiety,
- mężczyźni,
- osoby w wieku: 25–30 lat, 30–35 lat, 35–40 lat, 40–50 lat, ponad 50 lat,

Opracowanie można zamówić pod następującymi numerami telefonów: (+48 22) 822 07 37 wew. 102, 118, 116 lub u każdego przedstawiciela serwisu www.tabelaofert.pl

Serwis www.tabelaofert.pl wykonuje też comiesięczne analizy na potrzeby deweloperów, kwartalne raporty na temat sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz indywidualne analizy na zamówienie.

Moreover we carried out a detailed analysis for particular groups distinguished in the survey. The groups are as follows:

- people planning to buy a flat,
- people planning to buy a house,
- people who do not own a flat and live with their parents,
- people who do not own a flat and live in a rented one,
- newly married couples,
- people who want to change their flat for a bigger one,
- people declaring a plan to buy a 1-room flat,
- people declaring a plan to buy a 2-room flat,
- people declaring a plan to buy a 3-room flat,
- people declaring a plan to buy a 4-room flat,
- people declaring a plan to buy a 5-room flat,
- people choosing to buy a flat of a living area of: *25-30, 30-40, 40-50, 50-60, 60-70, 70-80, 80-100, 100-120, 120-150* square metres
- people choosing to buy a flat in the following price brackets: *80 000–100 000, 100 000–120 000, 120 000–150 000, 150 000–200 000, 200 000–250 000, 250 000–300 000, 300 000–400 000, 400 000–500 000* zł.
- people choosing to buy a flat in the following price divisions (price of a sqm.): *up to 2 500, 2 500–3 000, 3 000–3 500, 3 500–4 000, 4 000–5 000* zł
- people planning to purchase in the next 3 months
- people planning to purchase in the next 6 months
- people planning to purchase in the next 12 months
- people planning to purchase in the next 24 and more months
- people declaring that their decision to buy is influenced by the following criteria: price, location, size of the flat, infrastructure of the housing estate, security, comfort and knowledge about the developer,
- people declaring a purchase from their own capital,
- people declaring a purchase from their own capital and a loan,
- people declaring a purchase only on credit,
- people planning to take a loan in: PLN, CHF and people who are not sure about the currency of the credit,
- people planning to take a loan and declaring the ability to pay a monthly credit rate of: *500–600, 600–800, 800–1 000, 1 000–1 200, 1 200–1 500, 1 500–2 000, 2 000–2 500* zł
- people planning to take a loan and declaring the following amount of their own capital: *10 000–20 000, 20 000–30 000, 30 000–50 000, 50 000–75 000, 75 000–100 000, 100 000–150 000, 150 000–200 000, over 200 000* zł
- people presently living in the following districts: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Śródmieście, Ursynów, Wola, Żoliborz
- people planning to purchase a flat / a house in the following districts: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Północ, Praga Południe, Saska Kępa, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wilanów, Włochy, Wola, Żoliborz
- people living in Warsaw: from the time of birth, over 10 years, 5–10 years, 3–5 years, 1–3 years and just planning to move
- people seeking information about flats in the Internet,
- women,
- men,
- people of the following age groups: *25–30, 30–35, 35–40, 40–50, over 50 years old*,

Studies can be ordered by phone: (+48 22) 822 07 37 ext. 102, 118, 116 or with any representative of www.tabelaofert.pl

www.tabelaofert.pl carries out monthly analyses for developers, quarterly reports abort the situation of the apartment market and individual ordered analyses.

Przegląd rynku tabelaofert.pl

Targi „Twoje Mieszkanie”

Druga edycja targów „Twoje Mieszkanie” organizowanych przez serwis nieruchomości tabelaofert.pl odbyła się w dniach 9-10 października 2004 roku w Hali Warszawianki oraz w usytuowanym przed halą dużym namiocie targowym. Impreza, dzięki zgromadzeniu ponad 100 wystawców z branży mieszkaniowej oraz przeszło 12 tysięcy zwiedzających, osiągnęła status największej imprezy rynku mieszkaniowego tej jesieni.

Organizator jako jedną z głównych przyczyn wysokiej frekwencji uznaje nie tylko dobrą lokalizację, termin i bardzo dużą kampanię promocyjną targów, ale również jej treść. To właśnie eksponowanie w reklamach innowacyjnych, obecnych tylko na targach „Twoje Mieszkanie” rozwiązań zachęciło tak wielu Warszawian do odwiedzenia właśnie tej imprezy. Tylko na tych targach dzięki unikalnemu układowi stoisk zwiedzający zamiast błądzić wśród wielu ciągów stoisk i krzyżujących się alejek poruszali się jedną „Aleją Targową”, a wystawcy mieli gwarancję, że żadne stoisko nie zostanie ominięte. Dodatkowym ułatwieniem w poszukiwaniu ofert był zawierający listę wystawców oraz plan z oznaczeniem typów stoisk (podział na deweloperów, finanse i inne) Przewodnik Targowy. Każdy zwiedzający otrzymywał Przewodnik przy wejściu na targi. W recepcji targowej na życzenie zwiedzających przygotowywano w Indywidualny Plan Stoisk. Na planie tym zaznaczano lokalizację stoisk zawierających konkretną poszukiwaną przez danego zwiedzającego ofertę.

Bardzo dużym powodzeniem wśród zwiedzających cieszyło się Biuro Doradztwa Kredytowego. Biuro dzięki swej wielkości oraz dużej grupie doradców mogło udzielić porad wszystkim zainteresowanym szczegółowymi informacjami na temat kredytów oraz tym, którzy poszukiwali rozwiązań problemów z kredytowaniem zakupu własnego „m”.

Jednak prawdziwym hitem targów okazał się Katalog Mieszkań. Zainteresowanie tą publikacją przerosło oczekiwania organizatora do tego stopnia, że pod koniec drugiego dnia pomimo wysokiego nakładu (10 tys. szt.) zabrakło już egzemplarzy dla zwiedzających.

Poza atrakcyjną formułą i wysoką frekwencją najważniejszą informacją podsumowującą II edycje targów Twoje mieszkanie, są pozytywne opinie wystawców, zdaniem których dzięki temu, że na Targach w jasny i przejrzysty sposób zaprezentowano zdecydowaną większość oferty rynkowej bardzo dużo zwiedzających bezpośrednio po targach dokonało zakupu mieszkań, domów i apartamentów.

Kolejna edycja targów „Twoje Mieszkanie” tabelaofert.pl odbędzie się w Pałacu Kultury i Nauki w dniach 2-3 kwietnia 2005.

Market Review by tabelaofert.pl

“TM” Residential Fair

The second “Your Flat” trade fair, organised by the tabelaofert.pl property internet service, took place on 9-10 October 2004 in a large exhibition marquee in front of the Warszawianka Hall. The event, thanks to a gathering of over 100 exhibitors as well as 12 thousand visitors, achieved the status of being the biggest event of the residential market this autumn.

The organisor puts the high attendance down to not only the good location, timing and huge marketing campaign but also its content. The attractions only available at the “Your Flat” trade fair, and publicized in an innovative advertising campaign, encouraged many people of Warsaw to visit the event. Only at the this trade fair, thanks to the unique layout of exhibitors’ stands, could visitors walk up and down one “Exhibition Avenue” instead of getting lost in a maze of different alleys. This meant that exhibitors had a guarantee that their stand would not be overlooked. An additional help for visitors to find what they wanted was the Fair Guide including a list of exhibitors as well as a plan indicating the different types of stand (divided by developers, finance and others). Every visitor received a guide at the entrance to the fair. At the reception to the fair, an Individual Exhibitors’ Plan was prepared for each visitor who requested one. On the plan, the stands that were of particular interest to the visitor were marked clearly, helping them to find the information and offers were of most interest to them.

The Credit Advisory Center enjoyed a lot of popularity among visitors. The center, thanks to its size and number of advisors, was able to give advice and detailed information to all those interested and give solutions to those with specific problems about getting credit to buy their own home.

The biggest hit of the fair, however, turned out to be the Catalogue of Flats. Interest in the publication exceeded all the expectations of the organisor to such a degree that, at the end of the second day, despite a print run of 10,000 copies, there weren’t enough to go round.

Besides the attractive formula and high attendance, the most important information coming from the second “Your Flat” trade fair is the positive feedback from exhibitors. They said that, thanks to the fair, which presented the vast majority of what the market has to offer in a clear and transparent way, a lot of visitors bought flats, houses and apartment.

The next tabelaofert.pl “Your Flat” trade fair will take place in the Palace of Culture and Science on 2 and 3 April 2005.

Targi wracają do Pałacu!

Do dobrych wiadomości w nadchodzącym roku można zaliczyć fakt, że począwszy od wiosny 2005 targi „Twoje Mieszkanie” tabelaofert.pl wracają do najlepiej zlokalizowanego i najbardziej prestiżowego obiektu wystawienniczego jakim jest Pałac Kultury i Nauki.

Ta najwyżej oceniana przez gremia opiniotwórcze (m.in. PZFD) oraz najliczniej odwiedzana przez Warszawian impreza targowa cały czas się rozwija. Organizator zapowiada, że do znanych i cenionych rozwiązań takich jak:

- Katalog Mieszkań - najobszerniejsze i najbardziej szczegółowe kompendium wiedzy o rynku mieszkaniowym
- Gwarantująca równorzędną ekspozycję wszystkich stoisk na targach, jedna, wiodąca przez całe targi Aleja Targowa.
- Przewodnik Targowy i Indywidualny Plan Stoisk – znacznie ułatwiające odnalezienie poszukiwanej oferty.
- Duże Biuro Doradztwa Kredytowego.

Dodaje kolejne, uatrakcyjniające formułę targów rozwiązania:

- Duże Centrum Porad Mieszkaniowych, na którym zwiedzający dowie się jak szukać mieszkania, na co zwracać uwagę, a także uzyska porady prawne, architekta, dekoratora wnętrz i wiele innych.
- Salon Rynku Wtórnego – wydzielona, specjalnie oznaczona część targów, w której zostaną zaprezentowane okazje rynku wtórnego.
- Rodzice odwiedzający targi dłużej i bardziej wnikliwie zapoznają się z ofertą wystawców dzięki możliwości pozostawienia dzieci na targowym Placu Zabaw, gdzie dzieci poza zabawą będą mogły obejrzeć występy artystyczne i filmy.
- Po raz pierwszy targom Twoje Mieszkanie będzie towarzyszyć także cykl Konferencji i Paneli Dyskusyjnych, na których zarówno deweloperzy i zwiedzający będą mogli dowiedzieć się wiele nowych informacji oraz podyskutować na najbardziej interesujące ich tematy.

Podsumowując, w świetle dotychczasowych doświadczeń oraz opisanego wyżej rozwoju można się spodziewać, że mające się odbyć 2 i 3 kwietnia 2005 r. w PKIN targi „Twoje Mieszkanie” tabelaofert.pl będą nie tylko owocnym spotkaniem uczestników rynku mieszkaniowego, ale także dużym wydarzeniem!

The fair is coming back to the Palace!

To the good news in the coming year we should also count the fact that, starting in spring 2005, the tabelaofert “Your Flat” trade fair is returning to the best located and most prestigious exhibition venue, the Palace of Culture and Science.

This event, which is highly regarded by opinion formers (including the Polish Developers’ Association) as well as by the many people of Warsaw who visit the fair, is developing all the time. The organisor is pleased to announce that in addition to the following well-know and appreciated solutions:

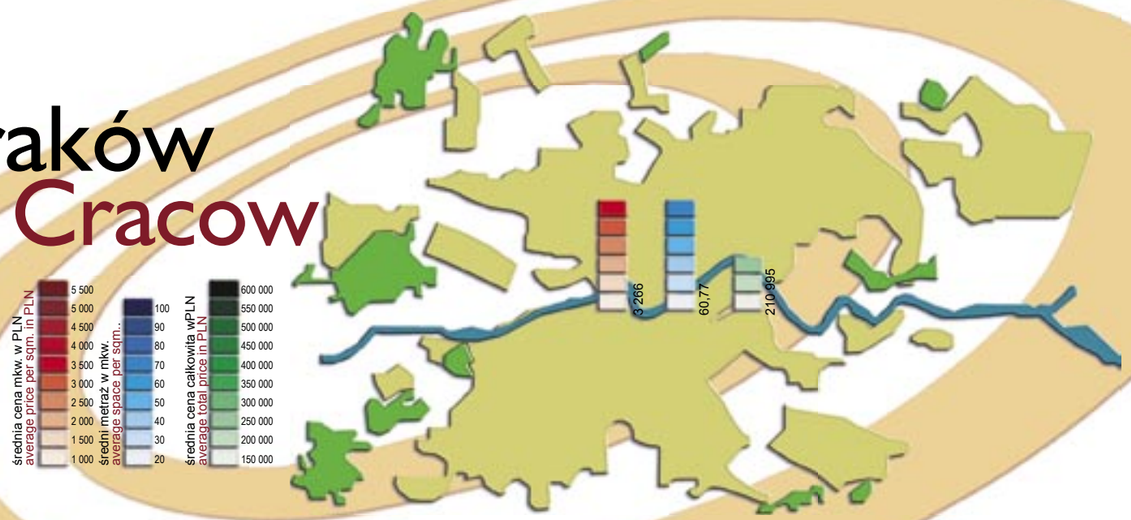
- Catalogue of Flats- the most extensive and detailed compendium of knowledge about the residential market.
- Exhibition Avenue – guaranteeing equal exposure for all exhibitors at the fair.
- Exhibition Guide and Individual Exhibitors’ Plan – making it easier to find the right information.
- And also the large Credit Advisory Center.

It is making the formula of the fair more attractive by adding the following solutions:

- A large Property Advice Center, at which visitors can find out how to look for properties, what to pay attention to as well as get legal architectural and interior design advice among others.
- Second Market Salon – a separate part of the fair, specially focusing on presenting the best deals from the second market.
- Parents visiting the fair can spend more time looking around thanks to the Children’s Play Area, where, besides having lots of fun, children can watch performances as well as films.
- For the first time at the “Your Flat” trade fair, we will be staging a cycle of Conferences and Discussion Panels, at which both developers and visitors can find out new information and take part in discussions about the most topical issues from the residential market.

To sum up, in the light of all our experience up to now as well as the developments listed above, you can expect the tabelaofert.pl “Your Flat” trade fair, taking place at the Palace of Culture and Science on 2 and April 2005 to be not only a fruitful meeting of participants in the residential market but also a great event!

Kraków
Cracow



inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.
cena całkowita/total price:
326 000 PLN

domy/houses
Wielkanocna

cena za mkw./price per sqm:
6 409-10 700 PLN
inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.

apartam./lux. ap.
Salwator Residence

cena za mkw./price per sqm:
8 560 PLN
inwestor/investor:
Proins S.A.

apartam./lux. ap.
Rezydencja na Piasku

cena za mkw./price per sqm:
3 102-3 999 PLN
inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Pilotów

cena za mkw./price per sqm:
2 580-3 045 PLN
inwestor/investor:
INWEST-DOM s.c.

mieszk./apartm.
Górka Narodowa

cena za mkw./price per sqm:
3 745 PLN
inwestor/investor:
J&J DEVELOPER Sp. z o.o.

apartam./lux. ap.
Konstelacja

cena za mkw./price per sqm:
3 316 PLN
inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Ruczaj

cena za mkw./price per sqm:
2 300 PLN
inwestor/investor:
P.B. Prombud s.j.

mieszk./apartm.
Zielone Wzgórze

cena za mkw./price per sqm:
2 570-2 950 PLN
inwestor/investor:
GEO Development S.A.

mieszk./apartm.
Włodarczyka

cena za mkw./price per sqm:
4 000 PLN
inwestor/investor:
Doctor Q Bud Sp. z o.o.

apartam./lux. ap.
Rezydencja Zielony Most

cena za mkw./price per sqm:
3 002-3 677 PLN
inwestor/investor:
Domator Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Dobrego Pasterza

cena za mkw./price per sqm:
3 650-4 310 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom, Kraków

mieszk./apartm.
Rydla 37

inwestor/investor:
Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.
cena całkowita/total price:
365 720-471 550 PLN

domy/houses
Osiedle Zaułek Jugowicki

cena za mkw./price per sqm:
5 070-5 351 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom, Kraków

apartam./lux. ap.
Korzeniowskiego I

cena za mkw./price per sqm:
3 000-3 210 PLN
inwestor/investor:
Apartamex s.c.

mieszk./apartm.
Łokietka II

cena za mkw./price per sqm:
2 300-2 568 PLN
inwestor/investor:
Wawel Service Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Millenia Fort II etap

cena za mkw./price per sqm:
4 820 PLN
inwestor/investor:
GEO Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Głowackiego

cena za mkw./price per sqm:
2 675-3 103 PLN
inwestor/investor:
AGMEN MBI

mieszk./apartm.
Brzoskwiniowa -...

cena za mkw./price per sqm:
3 209-3 423 PLN
inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Zespół kamienic miejskich...

cena za mkw./price per sqm:
4 424-6 067 PLN
inwestor/investor:
GEO Sp. z o.o.

apartam./lux. ap.
Dom Mieszczański ul....

cena za mkw./price per sqm:
2 299-3 209 PLN
inwestor/investor:
Spółka Mieszkaniowa Salwator Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Eko-Park

cena za mkw./price per sqm:
2 514-2 782 PLN
inwestor/investor:
Wawel Service Sp. z o.o.

mieszk./apartm.
Cztery Strony Świata

cena za mkw./price per sqm:
4 786-5 590 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom, Kraków

apartam./lux. ap.
Korzeniowskiego II

cena za mkw./price per sqm:
2 500-2 700 PLN
inwestor/investor:
P.B. Prombud s.j.

mieszk./apartm.
Zielone Wzgórze II

cena za mkw./price per sqm:
2 090-2 600 PLN
inwestor/investor:
SM Dom dla Młodych

mieszk./apartm.
Cztery Życzenia

cena za mkw./price per sqm:
3 742-4 424 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom, Kraków

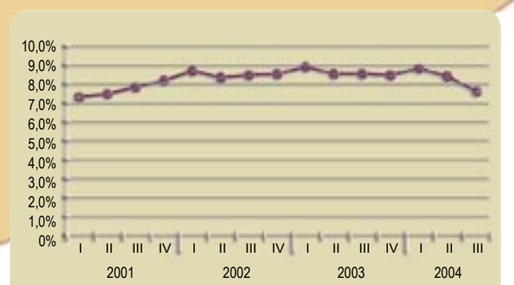
mieszk./apartm.
Rydla 35 i 37

cena za mkw./price per sqm:
2 942-3 050 PLN
inwestor/investor:
Proins S.A.

mieszk./apartm.
Obozowa

Stopa bezrobocia i wynagrodzenie w Krakowie w latach 2000-2004

Stopa bezrobocia w Krakowie od 2001 roku nie ulega większym zmianom, wahania 7,3 do 8,4%. Na koniec III kwartału br. wynosiła 7,6%.
Przeciętne wynagrodzenie brutto w Krakowie w I kwartale 2004 roku wynosiło 2288,02 zł.
Dynamiczny wzrost odnotowano w latach 1999 – 2000, od początku 2001 roku nastąpiło wyhamowanie i stabilizacja przeciętnego wynagrodzenia.



wykres 27. Stopa bezrobocia w Krakowie
graph 27. The unemployment rate in Cracow
źródło: Biuletyn Statystyczny miasta Krakowa (wydania kwartalne z lat 2001-2004)
source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 2001-2004)

Mieszkania oddane do użytku w latach 1999-2004 w Krakowie

W Krakowie najwięcej mieszkań w latach 1999 – 2001 było oddawanych w IV kwartałach. Od roku 2002 tendencja ta uległa zmianie, co oznacza koniec „sezonowości" w oddawaniu mieszkań. W I kwartale bieżącego roku oddano aż 2 002 mieszkania, od 5 lat jest to drugi wyniki kwartalny. W II kwartale oddano 861 lokali. Jest to nie tylko niemal 150% mniej niż w ciągu I kwartału. Wynik ten jest najgorszy w II kwartałach od 2001 roku.
Jak dotychczas pod względem liczby oddawanych mieszkań rekordowym był rok 2001 (5 592 lokale). Jednak wg prognoz obecny rok może okazać się jeszcze lepszy.

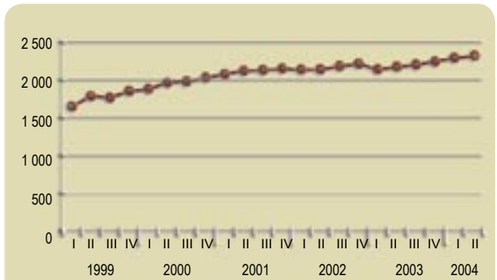
tabela 10. Mieszkania w Krakowie w latach 1999-2004

okres / period	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma / total
I kwartał / 1st quarter	390	857	1 414	669	936	2 002	**4 266***
II kwartał / 2nd quarter	625	687	643	1 237	1068	861	**4 260***
III kwartał / 3rd quarter	719	728	1 487	572	1 664		**5 170**
IV kwartał / 4th quarter	1 799	1 111	2 048	1 003	467		**6 428**
suma / total	**3 533**	**3 383**	**5 592**	**3 481**	**4 135**		**20 124**

źródło: Biuletyn Statystyczny miasta Krakowa (wydania kwartalne z lat 1999-2004)
** bez I, II kwartału 2004*

The unemployment rate and remuneration in Cracow in 2000-2004

The level of unemployment in Krakow since 2001 has not changed much, fluctuating between 7.3% and 8.4%. At the end of the III quarter this year, it stood at 7.6%. The average gross wage in Krakow in the first quarter 2004 was 2,288.02 PLN.
Dynamic growth was noted during the period 1999 – 2000. Since 2001, this growth has slowed down and stabilised.



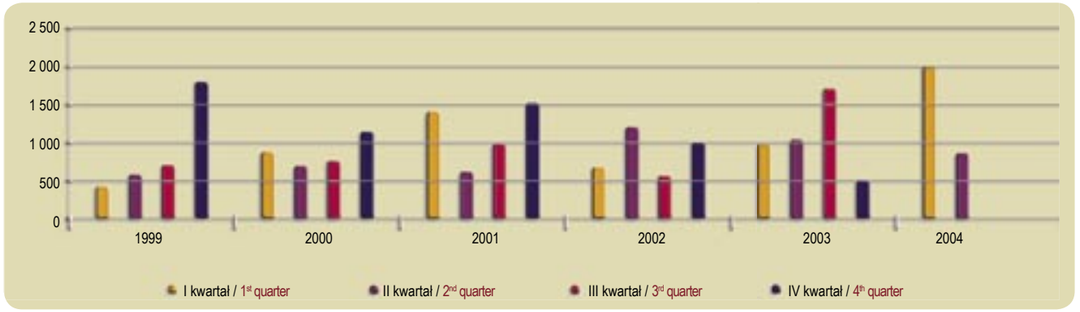
wykres 28. Przeciętne wynagrodzenie brutto w Krakowie w latach 1999-2004
graph 28. Average gross salary in Cracow in the years 1999-2004
źródło: Biuletyn Statystyczny miasta Krakowa (wydania kwartalne z lat 1999-2004)
source: Warsaw Statistical Review (quarterly editions from the years 1999-2004)

Apartments completed in Cracow in the years 1999-2004

In Krakow, the most number of flats between 1999 and 2001 were completed in the fourth quarter. Since 2002, this tendency has changed, which has brought about an end to the "seasonality" in completing flats. In the first quarter of this year, as many as 2,002 properties were completed, which is the second highest quarterly result in the last five years. In the second quarter, 861 flats were completed. This is almost 150% less than in the first quarter and is the worst second quarter result since 2001.
Up to now, the record for properties completed was achieved in 2002 (5,592 units). However, according to forecasts, this year may turn out to be even better.

table 10. Apartments in Cracow in the years 1999-2004

source: Cracow Statistical Bulletin (quarterly editions from the years 1999-2004)
**excluding 1st, 2nd quarter of 2004*



wykres 29. Mieszkania w Krakowie w latach 1999-2004
źródło: Biuletyn Statystyczny miasta Krakowa (wydania kwartalne z lat 1999-2004)

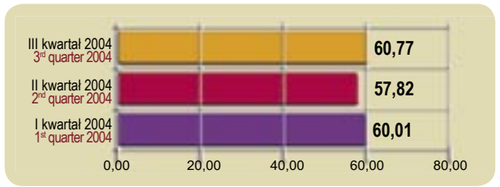
graph 29. Apartments in Cracow in the years 1999-2004
source: Cracow Statistical Bulletin (quarterly editions from the years 1999-2004)

Zmiana średniej powierzchni mieszkania w I, II i III kwartale 2004

Średnia powierzchnia oferowanych mieszkań w III kwartale wzrosła w stosunku do II kwartału i wynosi obecnie 60,77 mkw.

Evolution of average apartment metric area in 1st, 2nd & 3rd quarter of 2004

The average size of properties on offer in the third quarter grew in relation to the second quarter and currently stands at 60.77 sqm.



wykres 30. Zmiana średniej powierzchni mieszkania
źródło: www.tabelaofert.pl

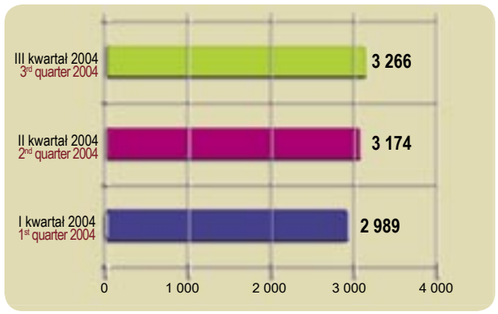
graph 30. Evolution of average apartment metric area
source: www.tabelaofert.pl

Cena metra kwadratowego

W III kwartale 2004 roku średnia cena mkw. wzrosła w stosunku do II kwartału średnio o niemal 3% i wynosi obecnie 3 266 zł/mkw.
W niemal połowie nowo wybudowanych mieszkań metr kwadratowy kosztuje od 2,5 do 3 tys. zł i właśnie te mieszkania są najpopularniejsze wśród poszukujących. Wprawdzie odnotowujemy minimalną nadpodaż dla tej grupy lokali, jednak należy spodziewać się, że osoby zainteresowane mieszkaniem o cenie metra do 2,5 tys. zł – w obliczu zwężającej się dostępnej oferty (6,9% przy 10,7% udziału w podaży w II kwartale) – zdecydują się na zakup mieszkania o nieco wyższej cenie mkw.
Drugą grupę, pod względem liczebności oferty sprzedaży, stanowią mieszkania w cenie od 3 do 3,5 tys. zł/mkw. (20,8%). Mieszkania najtańsze (cena mkw. poniżej 2,5 tys. zł) to jedynie 6,9% oferty sprzedaży. 17% oferty sprzedaży stanowią mieszkania droższe, powyżej 3,5 tys. zł/mkw. Wprawdzie wśród lokali w cenie mkw. od 3,5 do 4 tys. występuje wyraźna nadpodaż (15,2% udziału w ofercie przy popycie na poziomie 5,6%), jednak w pozostałych grupach mieszkań droższy obserwujemy równowagę lub nadpopyt. Przewaga kupujących wyraźnie rysuje się dla apartamentów o cenie metra kwadratowego przekraczającej 6 tys. zł

Price per square metre

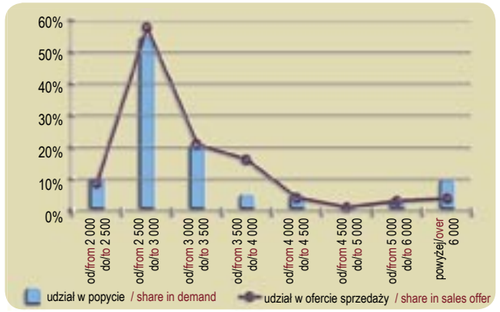
In the third quarter 2004, the average price per sqm meter grew in relation to the second quarter by an average of 3% and now stands at 3,266 PLN/sqm.
In nearly half of all newly built flats, one square meter costs between 2.5 and 3 thousand PLN and these flats are the most popular among buyers. In this category, only minimal oversupply can be noted. However, we can expect that people who are interested in buying flats up to 2500 PLN/sqm, in the face of decreasing supply (6.9% against 10.7% demand in the second quarter), will decide to buy flats at a somewhat higher price per meter. The second group, in terms of the number of flats on offer, is comprised of properties between 3 and 3.5 thousand per sqm (20.8%).
The cheapest flats (price per sqm below 2.5 thousand PLN) make up only 6.9% of flats on offer. 17% of flats on offer are more expensive, over 3,500 PLN/sqm. Among flats costing between 3.5 and 4 thousand PLN/sqm, there is a significant oversupply (15,2% supply against demand of 5,6%). However, in the other categories of more expensive flats, we can see either parity or over-demand. The excess level of buyers can clearly be seen in the apartment market where the price per sqm exceeds 6,000 PLN.



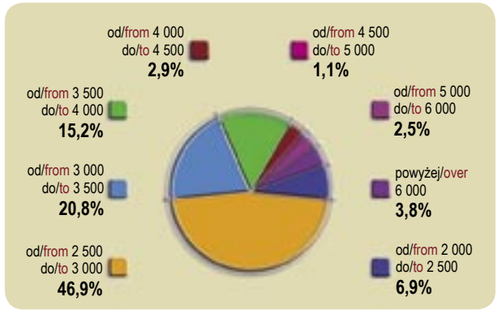
wykres 31. Zmiana średniej ceny mkw. mieszkania w I, II, III kwartale 2004
graph 31. Evolution of average apartment price per sqm in 1st,2nd,3rd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl

cena mkw. (PLN) price per sqm (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
od/from 2000 do/to 2 500	10,4%	6,9%
od/from 2 500 do/to 3 000	42,9%	46,9%
od/from 3 000 do/to 3 500	21,1%	20,8%
od/from 3 500 do/to 4 000	5,6%	15,2%
od/from 4 000 do/to 4 500	5,3%	2,9%
od/from 4 500 do/to 5 000	0,9%	1,1%
od/from 5000 do/to 6 000	4,7%	2,5%
powyżej/over 6 000	9,2%	3,8%

tabela 11. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
table 11. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 32. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
graph 32. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 33. Struktura oferty sprzedaży wg ceny mkw.
graph 33. Structure of sales offer by price per sqm
źródło / source: www.tabelaofert.pl

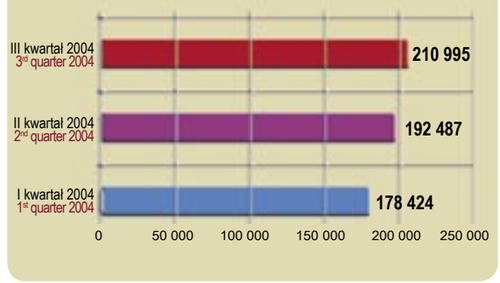
Cena całkowita

Koszt zakupu mieszkania w Krakowie w III kwartale 2004 roku wynosił średnio 210 995 zł. Jest to wzrost w stosunku do II kwartału o ok. 9,6%.
Najliczniejszą grupę, niemal 1/4 oferty sprzedaży, stanowią mieszkania w cenie od 100 do 150 tys. zł. Co piąte oferowane mieszkanie jest jeszcze tańsze – poniżej 100 tys. zł.
Wśród poszukujących mieszkań zainteresowaniem cieszą się mieszkania w cenie do 300 tys. zł (8 na 10 poszukiwanych lokali).

Przewaga popytu nad podażą obserwujemy wśród mieszkań najtańszych, o cenie do 150 tys. zł oraz wśród mieszkań najdroższych — cena powyżej 500 tys. zł. Problemem może być znalezienie nabywcy na lokale w cenie od 150 do 400 tys. zł, ich podaż przewyższa popyt.

Total price

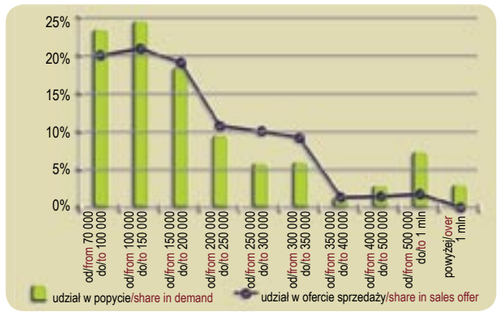
The cost of buying a flat in Krakow in the third quarter 2004 was on average 210,995 PLN. This represents a 9.6% increase on the second quarter.
The most numerous group, with nearly a quarter of all flats for sale, is made up of flats in the 100-150 thousand PLN range. One in every five flats on offer is even cheaper at under 100 thousand PLN. Most interest is shown in flats up to 300,000 PLN (eight out of ten properties looked for).
We can see an excess of demand over supply among the cheapest flats costing up to 150,000 PLN as well as among the most expensive - prices above 500,000 PLN. A problem might be to find purchasers for flats costing between 150 and 400 thousand PLN where supply outstrips demand.



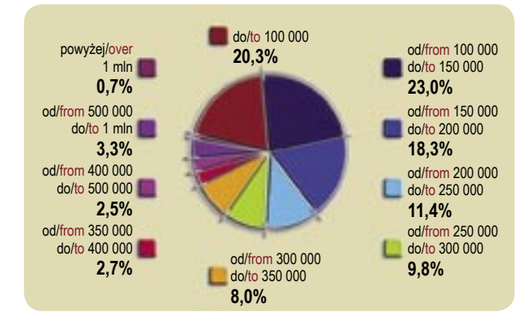
wykres 34. Zmiana średniej ceny całkowitej mieszkania w I, II, III kwartale 2004
graph 34. Evolution of average total apartment price in 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl

cena całkowita (PLN) total price (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
do/to 100 000	23,1%	20,3%
od/from 100 do/to 150 000	24,3%	23,0%
od/from 150 do/to 200 000	17,1%	18,3%
od/from 200 do/to 250 000	9,3%	11,4%
od/from 250 do/to 300 000	5,7%	9,8%
od/from 300 do/to 350 000	5,8%	8,0%
od/from 350 do/to 400 000	1,4%	2,7%
od/from400 do/to 500 000	3,0%	2,5%
od/from 500 000 do/to 1 mln	6,8%	3,3%
powyżej/over 1 mln	3,0%	0,7%

tabela 12. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
table 12. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl

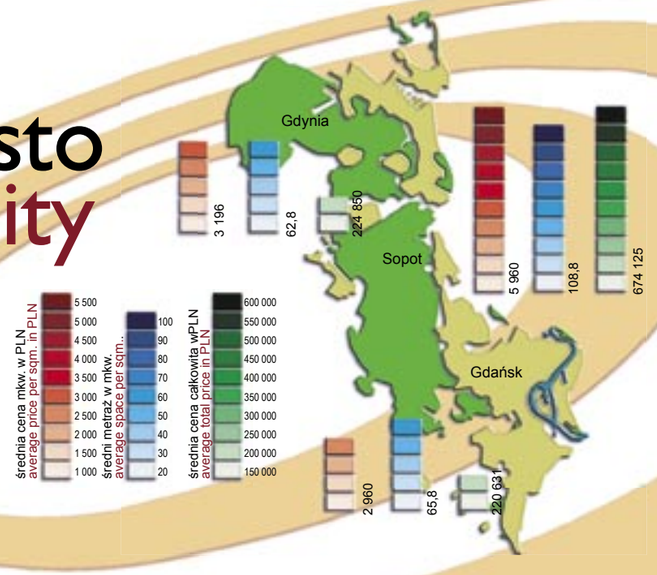


wykres 35. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach cen całkowitej
graph 35. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 36. Struktura oferty sprzedaży wg ceny całkowitej
graph 36. Structure of sales offer by total price
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Trójmiasto Tri-City



mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
1 967-2 250 PLN
inwestor/investor:
Ekolan S.A.

Dzielnica Pięciu Wzgórz...

domy/houses

inwestor/investor:
Ekolan S.A.
cena całkowita/total price:
258 553-284 688 PLN

Osiedle Miłe

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
1 000-1 350 USD
inwestor/investor:
P.B. Inpro

Dworki Oliwskie

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 800-2 900 PLN
inwestor/investor:
Polservice Sp. z o.o.

Osiedle Leśny Zakątek...

mieszk./apartm.

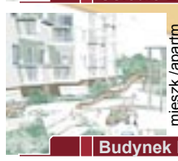
cena za mkw./price per sqm:
2 280-2 480 PLN
inwestor/investor:
Ekolan S.A.

Osiedle Pogodne

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 500-3 050 PLN
inwestor/investor:
Ekolan S.A.

Horyzont



mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 200-2 450 PLN
inwestor/investor:
Ekolan S.A.

Budynek Mieszkalny...

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 480-3 380 PLN
inwestor/investor:
Polnord – Dom Sp. z o.o.

Osiedle Pomarańczowe

domy/houses

inwestor/investor:
P.B. Inpro
cena całkowita/total price:
394 352-728 926 PLN

Osiedle Nowiec

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 337-2 713 PLN
inwestor/investor:
Polnord - Dom Sp. z o.o.

Osiedle Wiklinowa

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 217-2 590 PLN
inwestor/investor:
Polnord - Dom Sp. z o.o.

Osiedle Wilanowska

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
1 990-2 400 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Pięć Wzgórz

apartam./lux. ap.

cena za mkw./price per sqm:
6 000 PLN
inwestor/investor:
Rezydent S.A.

Willa Rezydent

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 690 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Tarasy Gdyni

apartam./lux. ap.

cena za mkw./price per sqm:
4 525-6 325 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Villa Ancora

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 370-2 775 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Wiszące Ogrody

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 790-3 330 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Osiedle Słoneczniki

apartam./lux. ap.

cena za mkw./price per sqm:
2 760-4 740 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Sadyba Orłowska

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 280-2 690 PLN
inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.

Sokółka

domy/houses

inwestor/investor:
Hossa Grupa Inwestycyjna S.A.
cena całkowita/total price:
538 780-694 670 PLN

Perła Matemblewa

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 350-2 550 PLN
inwestor/investor:
Polservice Sp. z o.o.

Osiedle Stylowe Zad. II

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 800-3 920 PLN
inwestor/investor:
P.B. Inpro

Osiedle Hynka

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
3 050-3 350 PLN
inwestor/investor:
J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. (Oddział Gdynia)

Osiedle Parkowe - I

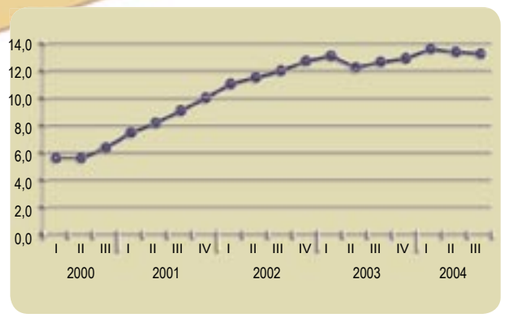
mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
3 050-3 450 PLN
inwestor/investor:
J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. (Oddział Gdynia)

Osiedle Parkowe - II,...

Stopa bezrobocia i wynagrodzenia w Gdańsku, Gdyni i Sopocie w latach 2000-2004

Od 2000 do 2002 roku bezrobocie w Trójmieście systematycznie rosło, 2003 rok był pierwszym, w którym odnotowano stabilizacje. Na koniec III kwartału br. najmniejszą stopą może pochwalić się Sopot (8,9%), następna w kolejności jest Gdynia (10,0%) oraz Gdańsk (13,1%). W III kwartale we wszystkich miastach aglomeracji odnotowano spadek stopy bezrobocia

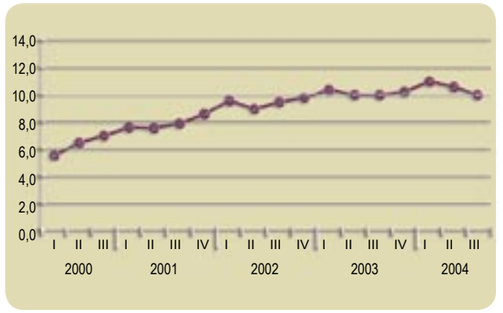


wykres 37. Stopa bezrobocia w Gdańsku
graph 37. The unployment rate in Gdańsk
źródło : Biuletyn Statystyczny Woj. Pomorskiego (wyd. miesięczne i kwartalne z lat 2000-2004)
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voivodship (monthly and quarterly editions, 2000-2004)

Na wysokość przeciętnego wynagrodzenia brutto w woj. pomorskim największy wpływ mają zarobki w Trójmieście. W latach 1999 – 2000, zarobki w Trójmieście wzrastały w wolnym tempie. Po minimalny spadku w IV kwartale 2002 roku nastąpił dynamicznym wzrost w 2003 roku (do prawie 2,5 tys. zł w IV kwartale). W III kwartale 2004 roku przeciętne wynagrodzenie brutto wynosiło 2371,02 zł.

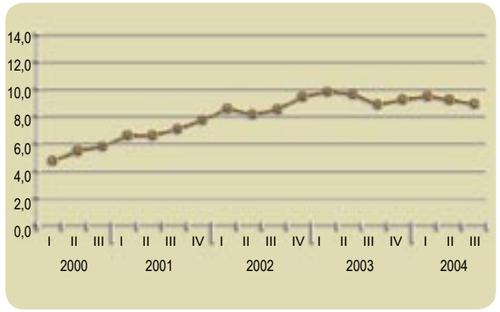
The unemployment rate and remuneration in Gdańsk, Gdynia & Sopot in 2000-2004

From 2000 till 2002 the unemployment in Tri-city was constantly growing, 2003 was the first year in which stabilisation was noted. At the end of the 3rd quarter of this year the lowest rate was in Sopot (8,9%), then Gdynia (10,0%) and Gdańsk (13,1%). In the 3rd quarter all cities of the aglomeration showed a drop in the rate of unemployment.

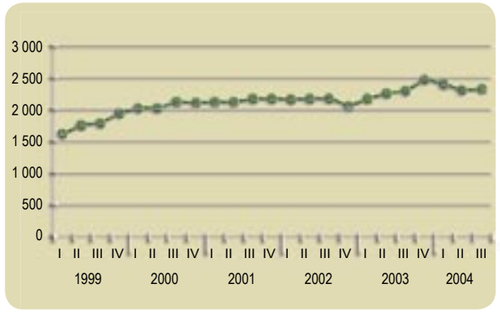


wykres 38. Stopa bezrobocia w Gdyni
graph 38. The unployment rate in Gdynia
źródło : Biuletyn Statystyczny Województwa Pomorskiego (wydania mies. i kw. z lat 2000-2004)
source: Statistical Bull. of the Pomorskie Voiv. (month. and quart. editions, 2000-2004)

The height of the average gross salary in the Pomeranian Province is mainly influenced by the height of a gross salary in Tri-City. In the years 1999 — 2000 the salaries in the Tri-city showed a slow growth. After a slight drop in the 4th quarter of 2002 there was a dynamic growth in 2003 (up to almost 2.500 zł in the 4th quarter). In the 3rd quarter of 2004 the average gross salary was 2371,02 zł.



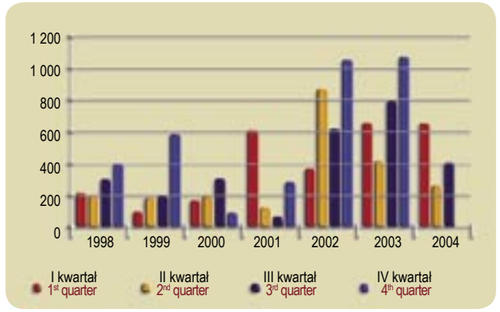
wykres 39. Stopa bezrobocia w Sopocie
graph 39. The unployment rate in Sopot
źródło: Biuletyn Statystyczny woj. pomorskiego (wyd. miesięczne i kwartalne z lat 2000-2004)
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voiv. (month. and quart. editions, 2000-2004)



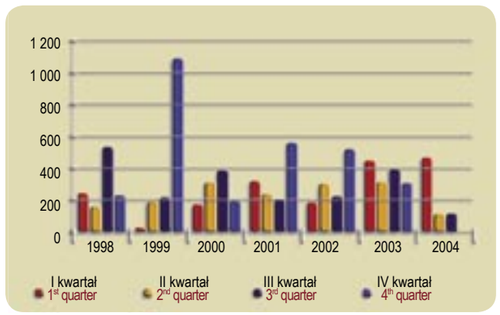
wykres 40. Przeciętne wynagrodzenie brutto w woj. pomorskim w latach 1999-2004
graph 40. Average gross salary in the Pomorskie Voivodship in the years 1999-2004
źródło : Biuletyn Statystyczny Woj. Pomorskiego (wyd. miesięczne i kwartalne z lat 2000-2004)
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voiv. (month. and quart. editions, 2000-2004)

Mieszkania oddane do użytku w latach 1998-2004 w Gdańsku, Gdyni i Sopocie

W Gdańsku najwięcej mieszkań w latach 1998 – 2003 było oddawanych w IV kwartałach, wyjątkiem był rok 2000 (w kilku większych inwestycjach nastąpiło przesunięcie terminu realizacji na I kwartał roku 2001). IV kwartał był najpopularniejszym okresem oddawania mieszkań również w Gdyni i Sopocie.
Rok 2000 był najgorszym z badanych lat, spadek nastąpił w całym Trójmieście, dopiero od 2001 roku mamy do czynienia z systematycznym wzrostem liczby oddawanych mieszkań. Dobry wynik I kwartału oraz plany budowlane deweloperów dla br. skłaniały do optymizmu. Niestety zarówno II jak i III kwartał był najgorszy od roku 2001. Wyjątkiem jest Sopot.



wykres 41 i tabela 13. Mieszkania oddane do użytku w Gdańsku w latach 1998-2004
źródło : Biuletyn Statystyczny Woj. Pomorskiego (wyd. mies. i kwart., 1998-2004)
** bez I, II, III kwartału 2004*



wykres 42 i tabela 14. Mieszkania oddane do użytku w Gdyni w latach 1998-2004
źródło : Biuletyn Statystyczny Woj. Pomorskiego (wyd. mies. i kwart., 1998-2004)
** bez I, II, III kwartału 2004*

Apartments completed in Gdańsk, Sopot & Gdynia in the years 1998-2004

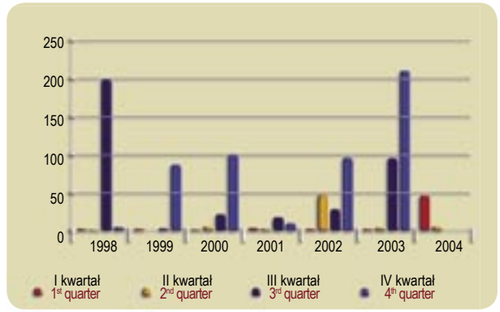
In Gdańsk the largest number of flats in the years 1998 – 2003 was completed in the 4th quarter, the exception was the year 2000 (a few bigger investemens were delayed until the 1st quarter of 2001). The 4th quarter was the most popular period of finishing the flats also in Gdynia and Sopot.
2000 was the worst year of the period in subject, the decline could be observed in all Tri-city, only 2001 brought a systematic augmentation of the number of completed flats. A good result in the 1st quarter and the construction plans of the developers for this year disposed towards optimism. Unfortunately both 2nd and 3rd quarters were the worst since 2001. Sopot is an exception.

okres period	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma total
I kwartał 1st quarter	213	113	174	607	348	675	674	2 130*
II kwartał 2nd quarter	199	187	203	121	894	428	246	2 032*
III kwartał 3rd quarter	313	193	293	82	629	807	410	2 317*
IV kwartał 4th quarter	402	572	81	291	1 053	1 088		3 487
suma total	**1 127**	**1 066**	**751**	**1 101**	**2 924**	**2 998**		**10 640**

graph 41 & table 13. Apartments completed in Gdańsk in the years 1998-2004
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voiv. (monthly and quarterly editions,1998-2004)
** excludingt 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004*

okres period	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma total
I kwartał 1st quarter	256	34	163	307	167	434	462	1 823*
II kwartał 2nd quarter	143	189	292	245	298	325	102*	1 492
III kwartał 3rd quarter	515	212	378	200	231	391	111*	1 927
IV kwartał 4th quarter	249	1 096	196	538	526	319		2 926
suma total	**1 163**	**1 531**	**1 029**	**1 290**	**1 224**	**1 469**		**8 168**

graph 42 & table 14. Apartments completed in Gdynia in the years 1998-2004
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voiv. (monthly and quarterly editions,1998-2004)
** excludingt 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004*



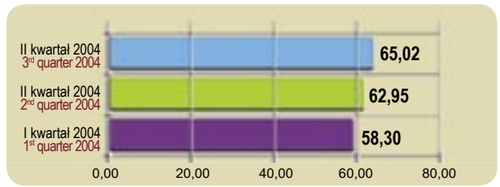
wykres 43 i tabela 15. Mieszkania oddane do użytku w Sopocie w latach 1998-2004
źródło : Biuletyn Statystyczny Woj. Pomorskiego (wyd. mies. i kwart., 1998-2004)
** bez I, II kwartału 2004*

okres period	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma total
I kwartał 1st quarter	4	5	1	7	6	2	43	68*
II kwartał 2nd quarter	3	0	7	4	46	5	7	65*
III kwartał 3rd quarter	198	6	22	21	29	90		366
IV kwartał 4th quarter	8	85	101	11	95	206		506
suma total	**213**	**96**	**131**	**43**	**176**	**303**		**1 005**

graph 43 & table 15. Apartments completed in Sopot in the years 1998-2004
source: Statistical Bulletin of the Pomorskie Voiv. (monthly and quarterly editions,1998-2004)
** excludingt 1st, 2nd quarter of 2004*

Zmiana średniej powierzchni mieszkania w I, II i III kwartale 2004

Średnia powierzchnia oferowanych mieszkań w III kwartale wzrosła w stosunku do II kwartału i wynosi obecnie 65,02 mkw.



wykres 44. Zmiana średniej powierzchni mieszkania w I, II, III kwartale 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl

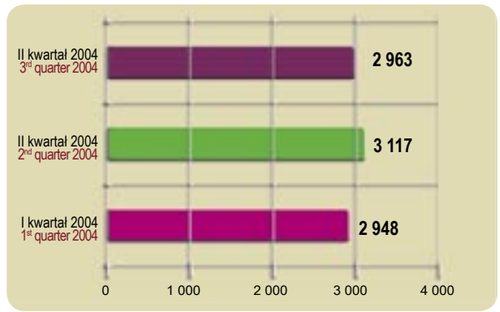
Evolution of average apartment metric area in 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004

The average living area of the flats in offer in 3rd quarter is larger in comparison to the one of 2nd quarter and is now 65,02 sqm.

graph 44. Evolution of average apartment metric area in 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004

Cena metra kwadratowego

W III kwartale 2004 roku średnia cena mkw. w Trójmieście wynosiła 2 963 zł, co oznacza spadek w stosunku do II kwartału średnio o ponad 150 zł na metrze kwadratowym.
Dwie najliczniejsze grupy stanowią mieszkania w cenie mkw. od 2 000 do 2 500 zł oraz od 2 500 do 3 000 zł (odpowiednio ponad 30% i ponad 31% oferowanych lokali), są to najtańsze z oferowanych mieszkań i cieszą się największym zainteresowaniem „Kowalskich" (odpowiednio 43,6% i 38,1% udziału w popycie).
Na trzecim miejscu popytowym plasują się mieszkania najdroższe (apartamenty), w cenie powyżej 6 000 zł/mkw. W porównaniu z II kwartałem, udział mieszkań luksusowych w ofercie sprzedaży zmniejszył się o ok. 10% i obecnie w tej grupie lokali mamy do czynienia z nadpopytem.
Oferta sprzedaży mieszkań w cenie mkw. od 3 000 do 4 000 zł (niemal 30% podaży) wydaje się przekraczać możliwości finansowe zainteresowanych zakupem – w tym przedziale cenowym notujemy jedynie 7,7% popytu.



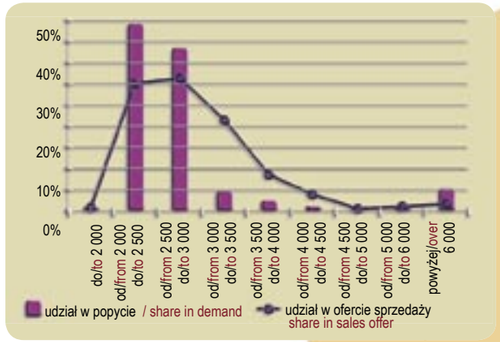
wykres 45. Zmiana średniej ceny mkw. mieszkania w I i II kwartale 2004
graph 45. Evolution of average apartment price per sqm in 1st & 2nd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Price per square metre

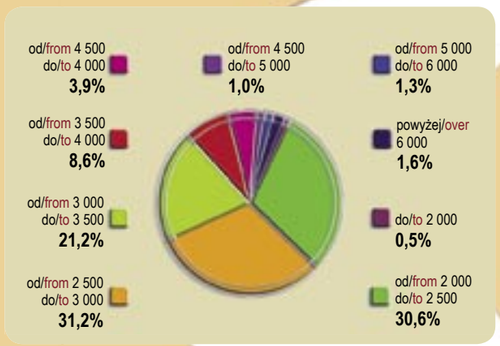
In the 3rd quarter of 2004 the average price of a sqm in Tri-city was 2 963 zł, which means a drop in comparison to the 2nd quarter on avearage by over 150 zł per sqm.
The two most numerous groups comprise of the flats where a price of a square metre is between 2 000 and 2 500 zł and between 2 500 and 3 000 zł (over 30% and over 31% of the flats in offer respectively), these are the cheapest of the flats in offer and they enjoy the greatest interest of "the Smiths" (43,6% i 38,1% of the share of the demand respectively).
The third position in the demand is held by the most expensive flats (condominiums), with a price over 6 000 zł/sqm. In comparison with the 2nd quarter the share of the luxury flats in the sales dropped by ca. 10% and at the moment this group of flats shows over-demand.
The sales offer of flats where the price of a square metre is between 3 000 and 4 000 zł (almost 30% of the supply) seems to be exceed the financial possibilities of the prospective buyers – this price division shows only 7,7% of the demand.

cena mkw. (PLN) price per sqm (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
do/to 2 000	0,5%	0,5%
od/from 2000 do/to 2 500	43,6%	30,6%
od/from 2 500 do/to 3 000	38,1%	31,2%
od/from 3 000 do/to 3 500	5,0%	21,2%
od/from 3 500 do/to 4 000	2,7%	8,6%
od/from 4 000 do/to 4 500	1,6%	3,9%
od/from 4 500 do/to 5 000	1,0%	1,0%
od/from 5000 do/to 6 000	1,9%	1,3%
powyżej/over 6 000	5,6%	1,6%

tabela 16. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
table 16. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 46. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
graph 46. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl

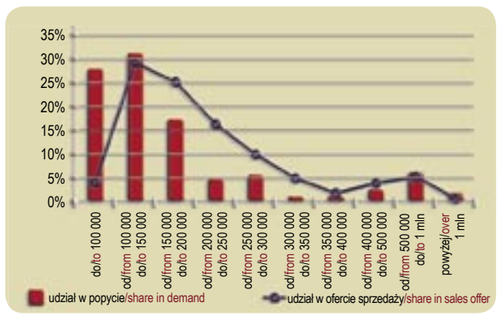


wykres 47. Struktura oferty sprzedaży wg ceny mkw.
graph 47. Structure of sales offer by price per sqm
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Cena całkowita

Zakup mieszkania w Trójmieście w III kwartale 2004 roku był związany ze średnim wydatkiem w wysokości 228 478 zł. Jest to wzrost w stosunku do I kwartału o niemal 23 tys. zł.
Najczęściej oferowana i akceptowana cena całkowita mieści się w przedziale od 100 do 150 tys. zł. Zdecydowanie najwięcej takich mieszkań, jest oferowanych przez deweloperów i jednocześnie poszukiwanych przez „Kowalskich" (28,5% udziału w ofercie sprzedaży / 31,8% udział w popycie).
Drugą pod względem popularności wśród poszukujących własnego „M", jest grupa mieszkań w cenie do 100 tys. zł, jednak udział najtańszych lokali w ofercie sprzedaży wynosi zaledwie 4,2%.
Mieszkania od 150 do 500 tys. zł charakteryzuje przewaga podaży nad popytem, przy czym maleje ona wraz ze wzrostem ceny. Dla lokali najdroższych - powyżej 500 tys. zł, odnotowujemy nieznaczną przewagę popytu, co dobrze rokuję tego typu ofertom.

wykres 48. Zmiana średniej ceny całkowitej mieszkania w I i II kwartale 2004
graph 48. Evolution of average total apartment price in 1st & 2nd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl



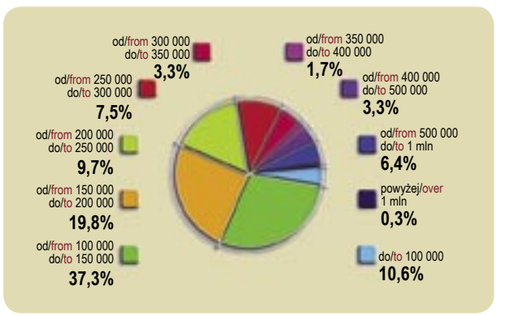
wykres 49. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
graph 49. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Total price

Purchasing a flat in Tri-city in the 3rd quarter of 2004 on average involved spending 228 478 zł. This means an increase in comparison to the 1st quarter by almost 23.000 zł. The most often called and accepted total price is comprised between 100.000 and 150.000 zł. Definitely the largest number of such flats is offered by the developers and the same time the most in demand with "the Smiths" (28,5% of the share of the sales offer / 31,8% of the share of the demand).
The second popular group of interest is the group of flats of a price up to 100.000 zł, and yet the share of the cheapest flats in the sales offer is only 4,2%. The flats of a price between 150.000 and 500.000 zł are characteristic of predominance of supply over demand, whereat it decreases along with the incrase of the price. As for the most expensive apartments – over 500.000 zł, a slight predominance of demand can be noted which augurs well to such offers.

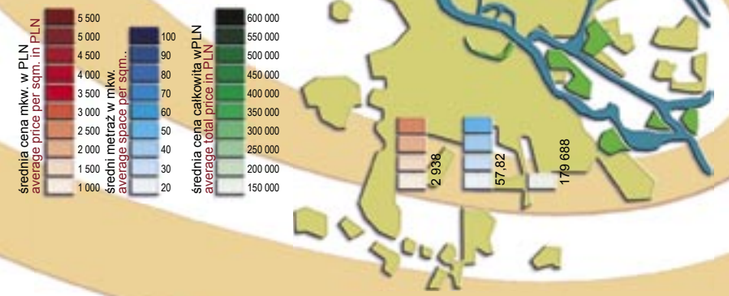
cena całkowita (PLN) total price (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
do/to 100 000	27,6%	4,2%
od/from 100 000 do/to 150 000	31,8%	28,5%
od/from 150 000 do/to 200 000	17,7%	24,9%
od/from 200 000 do/to 250 000	4,5%	16,8%
od/from 250 000 do/to 300 000	5,4%	9,7%
od/from 300 000 do/to 350 000	1,5%	4,7%
od/from 350 000 do/to 400 000	1,6%	2,1%
od/from 400 000 do/to 500 000	2,3%	3,4%
od/from 500 000 do/to 1 mln	5,9%	5,0%
powyżej/over 1 mln	1,8%	0,8%

tabela 17. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
table 17. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 50. Struktura oferty sprzedaży wg ceny całkowitej
graph 50. Structure of sales offer by total price
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Wrocław
Wrocław



mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 691 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom Oddział Wrocław

Krzywoustego I

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 576-3 066 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom Oddział Wrocław

Krzywoustego II

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 442-2 772 PLN
inwestor/investor:
Mieszkanie i Dom Oddział Wrocław

Osiedle Kosmonautów

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 570-3 317 PLN
inwestor/investor:
Awbud-developer Sp. z o.o.

ul. Motylkowa we Wrocławiu

domy/houses

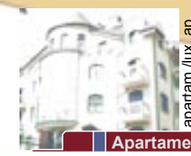
inwestor/investor:
Skanska S.A. REA Obszar Nieruchomości
cena całkowita/total price:
372 780-472 350 PLN

Osiedle Pracze Odrzańskie

domy/houses

inwestor/investor:
A.S.M. Budownictwo Sp. z o. o.
cena całkowita/total price:
225 505-268 177 PLN

Bielany IV



apartam./lux. ap.

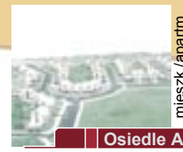
cena za mkw./price per sqm:
6 486 PLN
inwestor/investor:
WPBM MÓJ DOM S.A.

Apartamenty Racławicka

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
3 210 PLN
inwestor/investor:
OFICYNA 21 Sp. z o.o.

Kameralne Osiedle...



mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 618-3 400 PLN
inwestor/investor:
PROFIT Development S.A.

Osiedle Arkadia -...

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 760 PLN
inwestor/investor:
SM Śródmieście Prasa

Osiedle Relaks Partynice

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 690 PLN
inwestor/investor:
SBM Maślice

Osiedle Słoneczne

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 850-2 980 PLN
inwestor/investor:
BRE. locum Sp. z o.o.

Osiedle PANORAMA

domy/houses

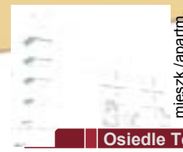
inwestor/investor:
BRE. locum Sp. z o.o.
cena całkowita/total price:
458 000 PLN

Osiedle Panorama

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 622 PLN
inwestor/investor:
AS-BAU Sp. z o.o.

Nowa Inwestycja przy...



mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 910-3 721 PLN
inwestor/investor:
WPBM MÓJ DOM S.A.

Osiedle Tęczowe

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
3 007-3 771 PLN
inwestor/investor:
WPBM MÓJ DOM S.A.

Osiedle Zielony Gaj

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 995 PLN
inwestor/investor:
BLOCKPOL II Sp. z o.o.

Rodzinne Osiedle...

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
4 383-4 764 PLN
inwestor/investor:
WPBM MÓJ DOM S.A.

Willa Racławicka

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
3 100-3 200 PLN
inwestor/investor:
TEMAR Sp. jawna

Zielony Zakątek

domy/houses

inwestor/investor:
PROFIT Development S.A.
cena całkowita/total price:
362 350-401 670 PLN

Osiedle Arkadia - domy

mieszk./apartm.

cena za mkw./price per sqm:
2 645 PLN
inwestor/investor:
STALMONT Sp z o.o.

Partynicka, Sąsiedzka,...

domy/houses

inwestor/investor:
SM Wrocław Południe
cena całkowita/total price:
455 000-472 000 PLN

Osiedle Krzyki-Wojszyce

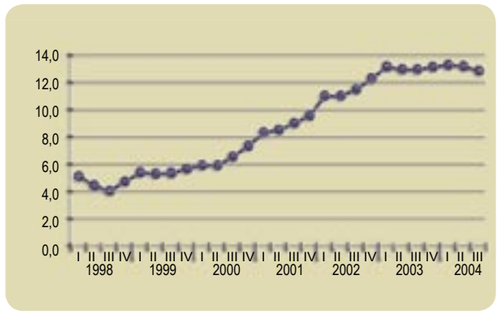
domy/houses

inwestor/investor:
TEMAR Sp. jawna
cena całkowita/total price:
413 375-517 325 PLN

Domy jednorodzinne przy...

Stopa bezrobocia i wynagrodzenie we Wrocławiu w latach 2000-2004

Stopa bezrobocia we Wrocławiu od końca III kwartału 1998 roku systematycznie rosła, w ciągu prawie pięciu lat z 4,0% (III kwartał 1998 roku) do 13,1% (I kwartał 2003 roku). Zahamowanie nastąpiło dopiero na początku 2003 roku. Od tego czasu poziom bezrobocia był niemal niezmienny. Na koniec III kwartału br. stopa bezrobocia wyniosła 12,6%, co oznacza wyraźny, półprocentowy spadek w stosunku do czerwca br. Jednocześnie należy zauważyć, że niższa stopa bezrobocia była notowana w IV kwartale 2002 roku (12,2%).



wykres 51. Stopa bezrobocia we Wrocławiu
graph 51. The unemployment rate in Wrocław
źródło: Wrocław. Sytuacja społ.-gospodarcza (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Wrocław. Socio-Economic Situation (quarterly editions, 1998-2004)

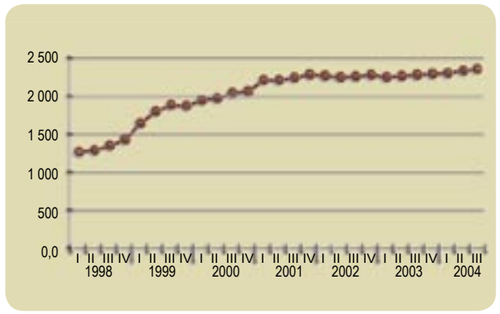
W III kwartale 2004 roku przeciętne wynagrodzenie brutto we Wrocławiu wynosiło 2 265,9 zł. Od początku 2003 notujemy bardzo powolny, ale systematyczny wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto. W ciągu ostatniego półtora roku nastąpił wzrost średniego wynagrodzenia o 100 zł.

Mieszkania oddane do użytku w latach 1998-2004 we Wrocławiu

W latach 1998 – 2003 najwięcej mieszkań było oddawanych do użytku w I oraz w IV kwartale danego roku. Analizując liczbę mieszkań w poszczególnych latach, najkorzystniej przedstawiał się rok 2001.
W II kwartale br. oddano do użytku jedynie 677 mieszkania, co jest najgorszym wynikiem w tym okresie od 2000 roku. Jest to efekt spadku liczby wydanych pozwoleń na budowę w I połowie 2003 roku.

The unemployment rate and remuneration in Wrocław in 2000-2004

The level of unemployment in Wroclaw, since the end of the third quarter 1998, has systematically grown, in the course of nearly five years from 4% (III quarter 1998) to 13.1% (I quarter 2003). This upward trend eased off only at the beginning of 2003. Since that time, the level of unemployment has remained virtually unchanged. At the end of the third quarter this year, unemployment stood at 12.6%, which shows a clear half-percent fall in relation to June of this year. At the same time, we should note that there was a lower level of unemployment in the fourth quarter 2002 (12.2%).

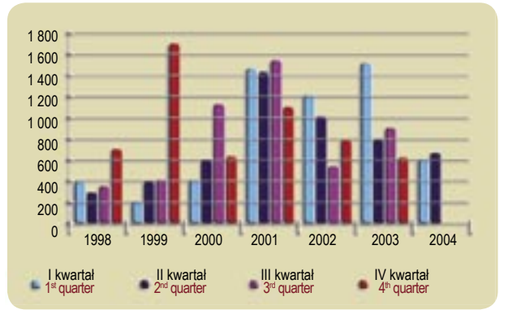


wykres 52. Przeciętne wynagrodzenie brutto we Wrocławiu w latach 1998-2004
graph 52. Average gross salary in Wrocław in the years 1998-2004
źródło: Wrocław. Sytuacja społ.-gospodarcza (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Wrocław. Socio-Economic Situation (quarterly editions, 1998-2004)

In the third quarter 2004, the average gross wage in Wroclaw was 2,265.9 PLN. Since the beginning of 2003, we are able to see a slow but systematic increase in average gross wage levels. In the last one and a half years, average wages have risen by 100 PLN.

Apartments completed in Wrocław in the years 1998-2004

Between 1998 to 2003 the highest number of flats completed was in the first and fourth quarters of the given year. When we analyse the number of flats in particular years, we can see that the best year was 2001. In the second quarter of this year, only 677 flats were completed, which is the worst result since 2000. This result is an effect of the fall in the number of building licenses issued in the first half of 2003.



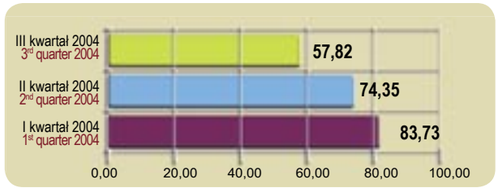
wykres 53. Mieszkania we Wrocławiu w latach 1998-2004
graph 53. Apartments in Wrocław in the years 1998-2004
źródło: Wrocław. Sytuacja społ.-gospodarcza (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Wrocław. Socio-Economic Situation (quarterly editions, 1998-2004)

okres period	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	suma total
I kwartał 1st quarter	388	213	414	1 471	1 215	1 514	594	5 215*
II kwartał 2nd quarter	261	402	589	1 462	1 024	821	677	4 559*
III kwartał 3rd quarter	333	427	1 098	1 518	521	926		4 823
IV kwartał 4th quarter	721	1 708	639	1 120	788	641		5 617
suma total	**1 703**	**2 750**	**2 740**	**5 571**	**3 548**	**3 902**		**20 214**

tabela 18. Mieszkania we Wrocławiu w latach 1998-2004
table 18. *Apartments in Wrocław in the years 1998-2004*
źródło: Wrocław. Sytuacja społ.-gospodarcza (wydania kwartalne z lat 1998-2004)
source: Wrocław. Socio-Economic Situation (quarterly editions, 1998-2004)
**bez I, II kwartału / *excluding 1st, 2nd quarter of 2004*

Zmiana średniej powierzchni mieszkania w I, II i III kwartale 2004

Średnia powierzchnia oferowanych mieszkań w III kwartale spadła o ponad 22% i wynosi obecnie 57,82 mkw. Co ciekawe, pomimo spadku średniej o 11,2% w II kwartale, w ostatnich miesiącach zanotowano jeszcze wyraźniejszą korektę.



wykres 54. Zmiana średniej powierzchni mieszkania
źródło: www.tabelaofert.pl

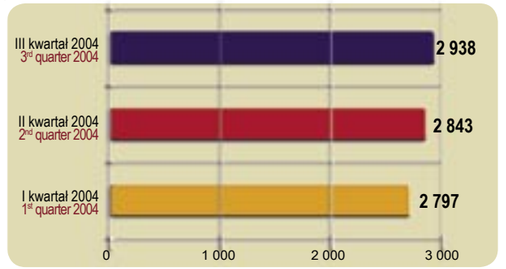
Evolution of average apartment metric area in 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004

The average size of flats for sale in the third quarter fell by over 22% and currently stands at 57.83 sqm. Interestingly, despite an average fall of 11.2% in the second quarter, there has been a sharp correction in recent months.

graph 54. Evolution of average apartment metric area in 1st, 2nd, 3rd quarter of 2004
source: www.tabelaofert.pl

Cena metra kwadratowego

Średnia cena mkw. wynosi obecnie 2 938 zł. W stosunku do drugiego kwartału ceny wzrosły nieznacznie o ok. 3,3%. Wzrost średniej ceny metra w stosunku do pierwszego kwartału wyniósł niemal 5%. Mamy więc do czynienia z powolnym, ale stałym wzrostem średniej ceny metra kwadratowego.
Podaż mieszkań we Wrocławiu charakteryzuje się koncentracją oferty w niskich przedziałach wartości ceny metra kwadratowego. Najwięcej mieszkań jest oferowanych w cenie od 2,5 do 3 tys. zł (63,8%), a cena mkw. ponad 94% oferowanych lokali nie przekracza 3,5 tys. zł. Podobnie przedstawiają się preferencje kupujących. Udział w popycie mieszkań w cenie do 3,5 tys./mkw. wynosi ponad 96%. Zauważalne są jednak wyraźne dysproporcje. O ile w grupie lokali o cenie metra od 2,5 do 3,0 tys. występuje wysoki nadpopyt, o tyle wśród mieszkań droższych o 500 zł na metrze widzimy równie wysoką nadpodaż.
Zdecydowana przewaga chętnych na zakup w stosunku do dostępnej oferty występuje wśród najdroższych lokali, których cena metra kwadratowego przekracza 6 000 zł.



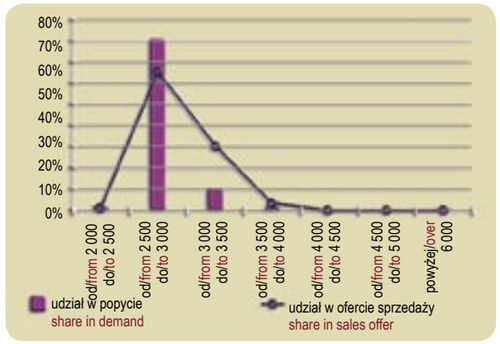
wykres 55. Zmiana średniej ceny mkw. mieszkania w I, II i III kwartale 2004
graph 55. Evolution of average apartment price per sqm in 1st, 2ndt, 3rd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Price per square metre

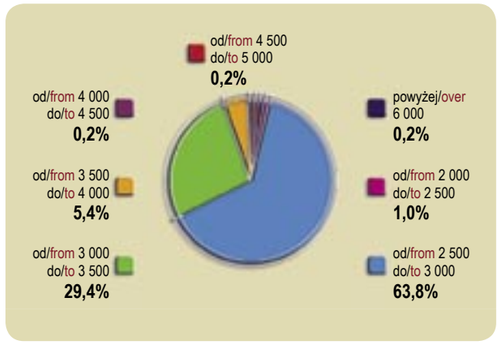
The average price per sqm is currently 2,938 PLN. In relation to the price in the second quarter, prices have grown only marginally by about 3.3%. Growth in comparison with the first quarter is nearly 5%. Therefore, we are dealing with a slow but steady growth in the average square meter price.
The supply of flats in Wroclaw is characterised by a concentration of offers in the lower price per sqm categories. Most flats for sale are in the range 2.5 to 3 thousand PLN (63.8%), and the price per sqm of over 94% of properties does not exceed 3.5 thousand PLN. Similarly, buyers show the same preferences. The share of demand for flats up to 3,500 per sqm is over 96%. Clear differences are visible, however. Properties costing between 2.5 and 3 thousand PLN/ sqm are in great demand, whereas flats that are more expensive by 500 PLN a meter are in high oversupply.
There are a decidedly greater number of people wanting to buy apartments costing over 6,000 PLN/ sqmthan there are properties available.

cena mkw. (PLN) price per sqm (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
od/from 2 000 do/to 2 500	2,8%	1,0%
od/from 2 500 do/to 3 000	82,4%	63,8%
od/from 3 000 do/to 3 500	10,9%	29,4%
od/from 3 500 do/to 4 000	2,0%	5,3%
od/from 4 000 do/to 4 500	0,2%	0,2%
od/from 4 500 do/to 5 000	0,2%	0,2%
powyżej/over 6 000	1,3%	0,2%

tabela 19. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
table 19. *Demand and supply by price per sqm sections*
źródło / source: www.tabelaofert.pl



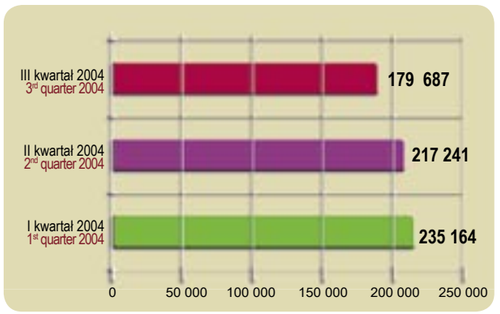
wykres 56. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny mkw.
graph 56. Demand and supply by price per sqm sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



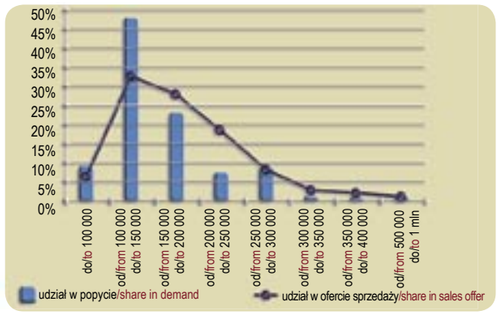
wykres 57. Struktura oferty sprzedaży wg ceny mkw.
graph 57. Structure of sales offer by price per sqm
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Cena całkowita

Zakup mieszkania w III kwartale 2004 roku we Wrocławiu, to średnio wydatek 179 688 zł. W stosunku do II kwartału odnotowano spadek, który był głównie wynikiem spadku średniej powierzchni oferowanych lokali.
Najczęściej oferowane mieszkania kosztują od 100 do 150 tys. zł. Zgłaszany popyt przewyższa podaż zarówno w tej grupie mieszkań jak i w grupie mieszkań w cenie do 100 tys. zł. Trudności mogą występować w sprzedaży mieszkań kosztujących od 150 do 250 tys. zł. W pozostałych grupach oferta wydaje się być w miarę zrównoważona. Na tle oferty, dość wyraźnie widać zainteresowanie lokalami najdroższymi, kosztującymi od 500 tys. do 1 mln zł.



wykres 58. Zmiana średniej ceny całkowitej mieszkania w I i II kwartale 2004
graph 58. Evolution of average total apartment price in 1st & 2nd quarter of 2004
źródło / source: www.tabelaofert.pl



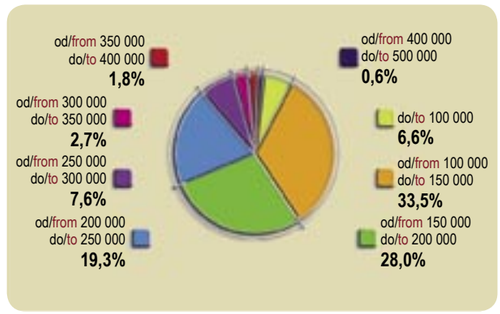
wykres 59. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
graph 59. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Total price

Buying a flat in Wroclaw in the III quarter 2004 cost on average 179,688 PLN. This represents a fall in relation to the II quarter and can be explained by a decline in the average flat size for sale.
The highest number of flats for sale cost between 100 and 150 thousand PLN. Demand outstrips supply in both this category and in the category of flats costing up to 100 thousand PLN. Difficulties can arise when it comes to selling properties costing between 150 and 250 thousand PLN. In the remaining categories demand and supply seem to be fairly balanced. However, in the final category we can clearly see an interest in the most expensive properties costing between 500,000 and 1,000,000 PLN.

cena całkowita (PLN) total price (PLN)	udział w popycie share in demand	udział w ofercie sprzedaży share in sales offer
do/to 100 000	8,4%	6,6%
od/from 100 000 do/to 150 000	47,9%	33,5%
od/from 150 000 do/to 200 000	23,7%	28,0%
od/from 200 000 do/to 250 000	6,7%	19,3%
od/from 250 000 do/to 300 000	8,2%	7,6%
od/from 300 000 do/to 350 000	1,9%	2,7%
od/from 350 000 do/to 400 000	1,3%	1,8%
od/from 500 000 do/to 1 mln	1,8%	0,6%

tabela 20. Popyt i podaż w poszczególnych przedziałach ceny całkowitej
table 20. Demand and supply by total price sections
źródło / source: www.tabelaofert.pl



wykres 60. Struktura oferty sprzedaży wg ceny całkowitej
graph 60. Structure of sales offer by total price
źródło / source: www.tabelaofert.pl

Informacja o Polskim Związku Firm Deweloperskich

Polski Związek Firm Deweloperskich powstał w maju 2002 r. z inicjatywy kilkunastu firm, pragnących działać na rzecz rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Naczelnym zadaniem związku jest stworzenie takiego klimatu wokół budownictwa mieszkaniowego w Polsce, by było ono postrzegane przez decydentów jako podstawowe dobro społeczne, a własne mieszkanie było dostępne dla każdej polskiej rodziny. Dziś Związek skupia już ponad 60 firm z kilku ośrodków Polski, takich jak Warszawa, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Kielce, Słupsk, Gorzów, Olsztyn, Bielsko-Biała (ich aktualna lista jest umieszczona na stronie internetowej www.pzfd.pl).

Polski Związek Firm Deweloperskich pragnie budować silne środowisko deweloperskie, którego istotnym zadaniem jest wspieranie rozwiązań prawnych i organizacyjnych w każdej dziedzinie, sprzyjającej rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w Polsce, jak również kształtowanie pozytywnego wizerunku branży poprzez promowanie wysokich standardów działania i obsługi Klienta.

Polski rynek mieszkaniowy jest wciąż bardzo młody, stąd potrzeba ciągłego doskonalenia sposobu jego funkcjonowania. Jedną z inicjatyw Związku, które mają służyć temu celowi jest opracowanie i wdrożenie w życie Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient – Deweloper. Firmy zrzeszone w PZFD przyjęły w ten sposób wysokie standardy obsługi klientów jako normę.

Dzięki formule Związku Pracodawców jesteśmy partnerem dla Rządu we wszelkich pracach dotyczących rynku mieszkaniowego i warunków prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce. Wsparcie dla naszych starań znajdujemy w Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych, organizacji w której pracach PZFD uczestniczy od początku swojej działalności.

Związek jest także aktywny na forum Europejskim. Nasza przynależność do U.E.P.C. (Europejskiego Związku Firm Deweloperskich), do którego weszliśmy jako jedyna organizacja tego rodzaju spośród nowych członków UE, jest okazją do wymiany doświadczeń i zbierania informacji o zasadach działania, możliwościach rozwoju i zagrożeniach rynku mieszkaniowego w Europie. Stanowi też znakomite forum dla reprezentacji interesów firm i ich Klientów w kontaktach z organami Unii Europejskiej.

Jesteśmy przekonani, że nasza działalność przynosi pożytek nie tylko firmom skupionym w PZFD, ale wszystkim uczestnikom wciąż zmieniającego się w Polsce rynku mieszkaniowego. W szczególności dotyczy to nabywców mieszkań, dla których istotną korzyścią będzie zwiększenie liczby oddawanych do użytku budynków mieszkalnych, stworzenie możliwości większego wyboru, doskonalenie standardów obsługi oraz podwyższenie komfortu w kontaktach z deweloperami.

Jacek Bielecki,
Dyrektor Generalny PZFD

The information about Polish Union of Developers (PZFD)

PZFD
Polski Związek Firm Deweloperskich

Polish Union of Developers (PZFD) came into being in May 2002 on the initiative of a dozen or so firms, wishing to act for the sake of the development of housing market in Poland. The chief task of the union is creating such atmosphere for the housing in Poland that would make it understood by the decision-makers as basic social good and owning a flat would be accessible for every Polish family. At present the union is composed by over 60 firms from several centres of Poland, such as Warsaw, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Kielce, Słupsk, Gorzów, Olsztyn, Bielsko-Biała (a current list is available via internet www.pzfd.pl).

Polish Union of Developers (PZFD) wishes to build a strong environment of contractors, whose essential task is to support the legal and organisational solutions in every field favourable to the development of housing in Poland, as well as to create a positive picture of branch by promoting high standards of work and customer service.

Polish housing market is still very young, therefore it needs continuous improvement of its way of functioning. One of the initiatives of the union, which has to serve this goal, is the study and institution of the Code of Good Practices in Customer - Developer relations. In this way the firms associated in PZFD union accepted high standards of customer service as a norm.

Thanks to the formula of the Employers' Union we are a partner for the Government in all works related to the housing market and conditions of economic activities in Poland. Our efforts find support in the Polish Confederation of Private Employers, the organisation in whose works PZFD participates since its inception.

The union is also active at the European forum. Our membership in U.E.P.C. (European Union of Developers), which we entered as the only organisation of such kind among the new members of the EU, is the opportunity to exchange the experiences and assemble the information about principles of work, possibilities of development and threats of the housing market in Europe. It is also a superb forum to represent the interests of firms and their customers in contacts with the organs of the European Union.

We are certain that our activity is beneficial not only for the firms associated in PZFD, but also for all participants of continually changing housing market in Poland. In particular it concerns the buyers of flats for whom the essential advantage will be increasing the number of completed buildings, giving the possibility of a wider choice, improving the service standards as well as gaining comfort in contacts with developers.

Jacek Bielecki,
General Director of PZFD

Lista deweloperów zrzeszonych w PZFD*:

Agencja Inwestycyjna Sp. z o.o.
Agro-Man Sp. z o. o.
AIG/Lincoln Polska Sp. z o.o.
"ALLCON OSIEDLA" Sp. z o.o.
Ama-Bud Sp. z o. o.
Arche Sp. z o. o.
Archicom Sp. z o.o.
AS-BAU Sp. z o.o.
BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. z o.o.
BRE. locum Sp. z o.o.
Catalina Development Sp. z o.o.
Catalina Investment Sp. z o.o.
DOCTOR Q BUD Sp. z o.o.
Dolcan Sp. z o.o.
Dom Development S.A.
DOM-EKO Sp. z o.o.
Echo Investment S.A.
Eko-Park S.A.
Fort Mokotów Sp. z o.o.
Grupa Inwestycyjna HETMAN Sp. z o.o.
Inved-Bud Sp. z o. o.
Invest 2000 S.A.
JAR-BUD Sp. z o.o.
JKJ DEVELOPMENT Jasiński Spółka Jawna
Kanada Polska Kabaty Sp. z o.o.
Korporacja Budowlana - Inwestycje Sp. z o.o.
Małopolskie Biuro Inwestycyjne AGMEN G. Oberkiewicz
Mieszkanie i Dom Sp. z o. o.
Mostostal Export Development S.A.
Mostostal Invest Sp. z o.o.
Mostostal Technika Sp. z o.o.
Na Skraju Miasta S.A.
Nickel Development Sp. z o.o.
Nowy Dom Holding B. M. Słowińscy Spółka Jawna
Pekao Development Sp. z o.o.
PKO Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord Dom Sp. z o.o.
POLSERVICE Sp. z o.o.
"POR-BUD" Sp. z o.o.
Prebena-Polska W.Rajczak i Syn Spółka Jawna
Przedsiębiorstwo A. Grzegorczyk
Przedsiębiorswo Budowlane "Feniks" Sp. z o.o.
Przedsiębiorstwo Bud. Ogólnego DACH BUD Sp. z o.o.
Przedsięb. Inwestycyjno-Budowlane Ebejot Sp. z o. o.
Przedsięb. Deweloperskо-Budowlane Edbud Sp. z o.o.
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe "STOK" Sp. z o.o.
Przedsiębiorstwo Inżynieryjne "TRUST" Sp. z o.o.
Przedsiębiorstwo Zagraniczne MAT-BET LTD Sp. z o.o.
RONSON DEVELOPMENT S.A.
"SABE INVESTMENT" Sp. z o.o.
Sedno Sp. z o. o.
Spółka Mieszkaniowa "Salwator" Sp. z o.o.
Structur Concept Sp. z o.o.
T.I.I.D. Development Sp. z o.o.
Turret Poland Sp. z o.o.
Tryboń - Projektowanie Powiernictwo Inwestycyjne Sp. z o.o.
UNIWERSBUD S.A.
Wilanów Investments Sp. z o.o.
Wrocławskie Przedsięb. Bud. Miesz. "Mój Dom" S.A.
Viterra Development Polska Sp. z o.o.

** dane z dnia 23 listopada 2004 / as of November 23rd*

List of associated developers*:

WNIOSKI:

Spowolnienie tempa wzrostu Produktu Krajowego Brutto, wzrost inflacji, spadek bezrobocia, umocnienie złotego w stosunku do dolara i euro – to najważniejsze dane ekonomiczne III kwartału 2004 roku w Polsce.

Zmiana „warszawskich" wskaźników ekonomicznych – wzrost bezrobocia i wzrost średniego wynagrodzenia.

„Boom" to najlepsze określenie obrazujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, pod koniec września 2004 roku liczba oferowanych mieszkań w Warszawie spadła o ponad 12% (w stosunku do końca II kwartału). Znaczna wyprzedaż nastąpiła po prawej stronie Wisły.

W stosunku do II kwartału średnia cena mkw. mieszkania w III kwartale w Warszawie wzrosła o 4,0%. W ciągu ostatniego półrocza wzrost cen wyniósł niemal 8%.

Wśród trzech największych aglomeracji poza warszawskich, najdroższy jest Kraków, przed Trójmiastem i Wrocławiem. Jedynie w stolicy małopolski średnia cena mkw. przekracza 3 tys. zł

CONCLUSIONS:

The slowing down of growth in Gross Domestic Product, an increase in inflation, a drop in unemployment and a strengthening of the zloty against the dollar and euro; these are the most important economic data coming out of Poland in the III quarter 2004.

"Warsaw" economic indicators are showing and improvement; a fall in unemployment and an increase in average pay levels.

The best word to describe the situation in the residential property market at the moment is "boom". At the end of August 2004, the number of flats for sale in Warsaw dropped by over 12% (in comparison with II quarter). Properties have been selling well on Warsaw's east bank as well.

In comparison with the II quarter, the average price per m2 for flats in Warsaw in the III quarter grew by about 4%. Over the last half year, prices have grown by nearly 8%.

From among the three largest conurbations besides Warsaw, the most expensive is Krakow, ahead of the Gdansk-Sopot-Gdynia Tri-city and Wroclaw. Only in Krakow, the Małopolska regional capital, is the average price per m2 in excess of 3,000PLN.

AUTORZY:

Robert Chojnacki – Prezes Zarządu, lat 33.
Z wykształcenia inżynier budownictwa. Pracował w notowanej na GPW firmie budowlanej jako inżynier kontraktu oraz jako główny specjalista ds. inwestycji kapitałowych. Następnie pracował jako analityk akcji w biurze maklerskim BGŻ specjalizując się w branży nieruchomości.
e-mail: robert.chojnacki@tabelaofert.pl, tel. [+22] 822 07 37

Maciej Dymkowski – Dyrektor ds. Rozwoju, lat 25
Absolwent Wydziału Zarządzania i Marketingu Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Współtwórca serwisu tabelaofert.pl i targów Twoje Mieszkanie. Związany z firmą redNet od początku jej istnienia (niemal 4 lata).
e-mail: maciej.dymkowski@tabelaofert.pl, tel. [+22] 822 07 37

WRITTEN BY:

Robert Chojnacki – Chairman of the Board, 33.
Graduate of Construction Engineering. Used to work as contract engineer, as well as the main expert in capital investment, for a construction company listed on Warsaw Stock Exchange. He continued his career as stock analyst in a BGŻ brokerage, specializing in the real estate sector.
e-mail: robert.chojnacki@tabelaofert.pl, tel. [+48 22] 822 07 37

Maciej Dymkowski – Development Director, 25
Graduate of Warsaw School of Economic. Co-originator of tabelaofert.pl service and the Fair "Your Flat". Engaged in the redNet company since its inception (almost 4 years).
e-mail: maciej.dymkowski@tabelaofert.pl, tel. [+48 22] 822 07 37

CREADTP NTAT.NET

KIM JESTEŚMY…

redNet sp. z o.o. jest dynamicznie rozwijającą się firmą opartą na kapitale polskim. Jej działalność koncentruje się na szeroko rozumianym rynku nieruchomości. Wiodącym produktem firmy jest ogólnopolski serwis nieruchomości www.tabelaofert.pl, prezentujący ofertę mieszkań, domów, apartamentów, a także nieruchomości komercyjnych – działek inwestycyjnych, powierzchni magazynowych, biurowych oraz handlowo-usługowych.
Znaczącą część działalności firmy redNet stanowi organizacja targów i konferencji. Firma organizuje targi „Twoje Mieszkanie" oraz pierwsze w Europie Środkowej międzynarodowe targi nieruchomości „Central European Property & Investment Fair" (CEPIF). redNet prowadzi również działalność wydawniczą.

WHO WE ARE…

redNet Sp. z o.o. is a dynamically developing Polish company. Its core business activities focus on the real estate market. The company's leading product is a well know website – www.tabelaofert.pl – presenting a broad range of residential premises such as: flats, apartments, houses as well as commercial real estate developments i.e. investment opportunity spots, warehouses, offices and retail outlets.
A significant part of redNet's activity is organizing fairs and exhibitions. The company organizes residential fairs in Warsaw and the first in Central Europe, International Property Fair "Central Europe Property & Investment Fair" (CEPIF). Additionally redNet publishes numerous catalogues.