



redNet
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy

03

2006

Spojrzenia kierowane za okno i na termometr mówią wszystko - przyszła wiosna. Nie tylko kalendarzowa. Po względnym spokoju w lutym, marzec przyniósł zdecydowany wzrost temperatury na rynku mieszkaniowym. Uspokajające sytuację wiadomości szybko przestały działać. Definicja budownictwa społecznego wciąż pozostaje projektem, który znajduje się w fazie uzgodnień międzyresortowych, a deweloperzy mówią głośno o denerwującej niepewności. Zwłaszcza, że proponowane zmiany mają być częścią składową reform podatku VAT, a na nią przyjdzie nam jeszcze poczekać. Bardzo krótko udało się utrzymać status quo w zasadach udzielania kredytów mieszkaniowych denominowanych w walutach obcych. Bardziej rygorystyczne zasady weszły 1 kwietnia, zaś banki mają czas na ich wprowadzenie do 1 lipca b.r. Zapowiadają się więc trzy gorące miesiące, w których szturm na banki przypuszczają osoby, balansujące na granicy zdolności kredytowej liczonej na "starych" zasadach we frankach szwajcarskich. Popyt zostanie więc znowu "podkreślony". Co na to podaź? Mieszkania znikają z rynku niczym świeże bułeczki, a deweloperzy nadal mozolnie pokonują swój "tor przeszkód". O hamulcach powstrzymujących rozwój rynku od lat wiedzą wszyscy, jednak sytuacja nie ulega poprawie.

Jak się mają ceny? Czują się świetnie i rosną jak na drożdżach. W marcu liderem wzrostu została Warszawa. Wystarczyło 31 dni, by rynek zmniejszył się o około 1000 mieszkań, a średnia cena mkw. wzrosła o 8,6% do poziomu 5 415 zł! Na drugim miejscu znalazł się Wrocław, w którym średnia wartość metra kw dratowego wyniosła 4 548 zł, co oznacza wzrost o 4,2%. Do granicy 4 000 zł/mkw. coraz bardziej zbliżają się średnie ceny w Trójmieście. Wzrost średniej ceny mkw. do poziomu 3 916 zł (2,5%) to przede wszystkim efekt wprowadzenia do sprzedaży inwestycji o podwyższonym standardzie, zlokalizowanych głównie w Gdyni. Oferta apartamentów w Sopocie jest tak niewielka, że praktycznie nie ma wpływu na wartości średnie w całej aglomeracji. Dodatnia zmiana wartości wskaźnika nie ominęła również Krakowa i Poznania (odpowiednio 1,6% i 0,5%), jednak była to bardziej kosmetyka, niż silny wzrost.

Średnie

	marzec 2006	luty 2006	zmiana ceny mkw. (marzec 2006/luty 2006)	
Kraków - średnia cena mkw. (PLN)	4 472	4 401	1,6%	↑
Trójmiasto - średnia cena mkw. (PLN)	3 916	3 822	2,5%	↑
Warszawa - średnia cena mkw. (PLN)	5 415	4 987	8,6%	↑
Wrocław - średnia cena mkw. (PLN)	4 548	4 366	4,2%	↑
Poznań - średnia cena mkw. (PLN)	3 505	3 500	0,1%	↑

źródło: www.tabelaofert.pl

Marzec przyniósł pewne zmiany w popycie i podaży. Najwięcej ofert nadal możemy znaleźć na Bemowie i Mokotowie (odpowiednio 16,7% i 15,6% udziału w podaży). Na trzecim miejscu pojawił się Ursynów (11,5%), który zajmował tak wysoką pozycję w rankingu wiele miesięcy temu. Wśród lokalizacji wybieranych przez deweloperów rośnie znaczenie Woli. Możemy spodziewać się kolejnych projektów w tej dzielnicy, której znaczenie w ostatnim czasie było niewielkie. Lokalizacje najpopularniejsze wśród „Kowalskich” to Bemowo (19,7%), Mokotów (15,3%), Ursynów (13%) i Białołęka (12,2%).

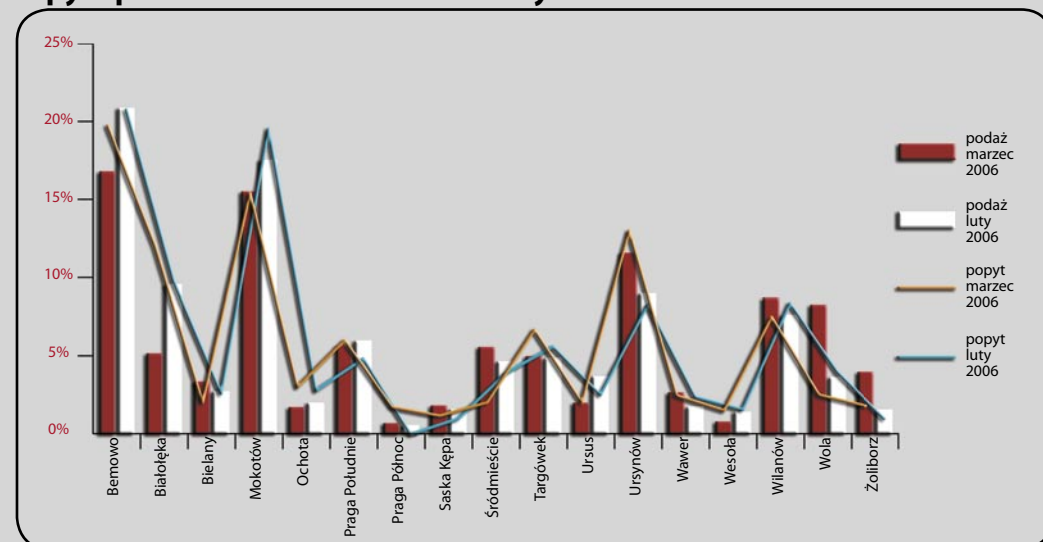
redNet
PROPERTY GROUP

Warszawa

dzielnica	marzec 2006	luty 2006	zmiana ceny mkw. (marzec 2006/luty 2006)	
Bemowo	4 426	4 327	2,3%	↑
Białołęka	3 592	3 666	-2,0%	↓
Bielany	4 280	4 281	0,0%	↔
Mokotów	6 945	6 063	14,5%	↑
Ochota	5 377	5 136	4,7%	↑
Praga Południe	4 085	4 113	-0,7%	↓
Praga Północ	3 990	3 990	0,0%	↔
Saska Kępa	6 789	6 836	-0,7%	↓
Śródmieście	8 574	8 384	2,3%	↑
Targówek	3 800	3 805	-0,1%	↓
Ursus	3 958	4 077	-2,9%	↓
Ursynów	5 269	5 115	3,0%	↑
Wawer	3 559	3 537	0,6%	↑
Wesoła	3 115	3 212	-3,0%	↓
Wilanów	5 795	5 698	1,7%	↑
Wola	6 553	5 994	9,3%	↑
Żoliborz	5 662	5 534	2,3%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	5 415	4 987	8,6%	↑

źródło: www.tabelaofert.pl

Popyt i podaź w dzielnicach Warszawy



źródło: www.tabelaofert.pl

Maciej Dymkowski
Dyrektor ds. Rozwoju
redNet Property Group



Miniony miesiąc przyniósł kilka ciekawych wydarzeń z pogranicza gospodarki i polityki. Na początku marca Rada Polityki Pieniężnej obniżyła wszystkie stopy procentowe o 25 pkt. Niby wszystko fajnie, zwłaszcza dla pożyczkobiorców jednak w tym samym czasie zostały podniesione stopy w Szwajcarii, więc „amatorzy” kredytów we frankach nie są chyba uszczęśliwieni.

Decyzja RPP o obniżeniu stóp była spowodowana faktem, iż tempo wzrostu cen konsumpcyjnych w styczniu utrzymało się na poziomie z poprzedniego miesiąca (0,7% r/r) i było niższe od oczekiwań NBP i analityków rynkowych. Duże znaczenie dla takiej sytuacji miało obniżenie dynamiki cen paliw, gazet i czasopism oraz sprzętu elektronicznego. Dobrym sygnałem jest to, że podobna sytuacja powtórzyła się w lutym, choć oczywiście nie jest to dowód na długofalowość takiego trendu tym bardziej, że w marcu nieznacznie podwyższono prognozy inflacji.

Na posiedzeniu w ostatnich dniach marca RPP nie zmieniła stóp procentowych. Rada podtrzymuje przekonanie, że najbardziej korzystne dla gospodarki byłoby realizowanie strategii nastawionej na stworzenie warunków zapewniających wprowadzenie Euro w najbliższym możliwym terminie. Zdaniem Rady, pozwoliłoby to przyspieszyć długofalowy wzrost gospodarczy.

Stopa procentowa:	Wysokość stopy:	Obowiązuje od dnia:
Stopa referencyjna	4	2006-03-01
Kredyt lombardowy	5,5	2006-03-01
Stopa depozytowa NBP	2,5	2006-03-01
Redyskonto weksli	4,25	2006-03-01

źródło: Narodowy Bank Polski

W ciągu trzech pierwszych miesięcy bieżącego roku nastąpiło lekkie osłabienie złotówki względem dolara amerykańskiego oraz Euro na skutek oddziaływań czynników zewnętrznych jak i wewnętrznych. Obniżanie stóp procentowych w Polsce i podwyżki stóp na innych rynkach miały wpływ na odwrócenie uwagi inwestorów od polskiej waluty. Dodatkowo zmienił się klimat polityczny wraz z awanturami pomysłami polityków zamierzających ograniczyć niezależność Banku Centralnego. Nie trzeba dodawać, że jest to zamach zarówno na fundamenty gospodarki, jak i demokracji, o gwałceniu Konstytucji nie wspominając. Trudno się dziwić, że takie nieodpowiedzialne zachowania zniechęcają inwestorów i kierują ich uwagę na inne rynki.

Kurs na koniec miesiąca	Styczeń	Luty	Marzec
PLN/USD	3,1630	3,1768	3,2491
PLN/Euro	3,8285	3,7726	3,9357

źródło: Narodowy Bank Polski

Marcin Sójka

Analitik Rynku

redNet Property Group

redNet
PROPERTY GROUP

KONFERENCJA MIESZKANIOWA 10 maja 2006, PKiN (plac Defilad 1), Kinoteka, sala nr 7.

9.30 – 11.00 Rozwój Rynku Mieszkaniowego - następne 10 lat - co steruje rynkiem?

Przegląd bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym Europy z uwzględnieniem: sytuacji finansowej i inwestycyjnej, analizy czynników kształtujących rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz sposobu, w jaki deweloperzy wychodzą na przeciw zmieniającym się potrzebom i oczekiwaniom klientów.

11.15 – 13.00 Rynek mieszkaniowy w Polsce

Prezentacja i analiza wyników największych i najbardziej szczegółowych badań rynku mieszkaniowego w Polsce. Trendy, preferencje i profile nabywców, analiza popytu i podaży (Warszawa, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Wrocław). Prognozy rozwoju rynku. Kontynuacją prezentacji będzie dyskusja panelowa z udziałem prezesów największych firm deweloperskich.

Tematem dyskusji będzie wizja przyszłości rynku mieszkaniowego, a w szczególności:

- Jak długo będzie trwać hossa na rynku mieszkaniowym?
- Obecne i przyszłe obszary najbardziej dynamicznego rozwoju rynku.
- Kiedy popyt zrówna się z podażą?
- Jakie będą ceny mieszkań w perspektywie 10 lat?
- Kupno mieszkań na wynajem – szanse czy zagrożenia dla rynku?
- Rynek polski na tle innych krajów regionu.

13.00 – 14.00 Lunch

14.00 – 15.45 Mieszkanie jako inwestycja. Jak zarabiać na rynku mieszkaniowym?

- Zalety inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe
- Jak unikać zagrożeń i pułapek czyhających na niedoświadczonych inwestorów?
- Zalety i wady transakcji grupowych – Kupować samodzielnie czy też korzystać z wyspecjalizowanych firm doradczych.
- Strategie inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe.
- Segmenty rynku o największym potencjale wzrostu.
- Finansowanie zakupu
- Czy inwestowanie na rynku hotelowym może stanowić alternatywę dla rynku mieszkaniowego?
- Kupiłeś – i co dalej? Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i strategię wyjścia z inwestycji.
- Case study

16.00 – 17.30 Fundusze inwestujące na rynku mieszkaniowym

Prezentacja możliwości inwestowania w fundusze lokujące środki na rynku nieruchomości. Sposób działania, wybór projektów, perspektywy wzrostu wartości jednostek uczestnictwa.

Szczegółowe informacje oraz rejestracja: www.cepif.pl

organizator:

redNet
PROPERTY GROUP

sponsor konferencji:

RONSON
Development Group



**Wiemy, co myślą Twoi klienci.
I o czym marzą.
Myślisz, że wiesz co budować?
Sprawdź to.**

**Analizy indywidualne,
raporty kwartalne
i półroczne na podstawie:**

- 5 000 ankiet
- 10 000 zgłoszeń
- 1 000 000 wizyt na www.tabelaofert.pl

03
2006
redNet
PROPERTY GROUP

www.rednetproperty.com

