



redNet
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy
Residential report

04
2 0 0 6

Na rynku mieszkaniowym wciąż ciepło

Kwiecień był kolejnym miesiącem, w którym popyt przewyższał dostępną ofertę sprzedaży. Ogromne zainteresowanie mieszkaniami najlepiej widać było podczas Targów Mieszkaniowych tabelaofert.pl. W Warszawie do Pałacu Kultury i Nauki po wymarzone lokum przyszło 12 000 osób, zaś w Gdańsku z aktualną ofertą deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i banków zapoznano się 6 000 klientów. Te liczby mówią same za siebie i nie pozostawiają wątpliwości, co do obecnej sytuacji rynkowej.

Głównym tematem miesiąca była propozycja Ministerstwa Finansów, dotycząca zmiany opodatkowania transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Dotychczasowe 10% od wartości nieruchomości (z wieloma opcjami zwolnienia z fiskusem) ma zastąpić 19% podatek od zysku – bez możliwości zwolnienia z jego zapłaty. Nowe przepisy mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2007 r. i dotyczyć lokali zakupionych po tej dacie. Komunikat ministerstwa wywołał burzę na rynku – zarówno wśród deweloperów, jak i klientów. Trudno dziwić się takiej reakcji. Jest to druga decyzja rządu (po zmianach w zasadach udzielania kredytów walutowych), która wywołuje niepokój w branży. Deweloperzy zdecydowanie woleliby zobaczyć projekty ustaw ułatwiających im działalność oraz skracających proces przygotowania inwestycji, niż regulacje sztucznie sterujące popytem.

Jak zareagowały ceny? Stosunkowo spokojnie (z wyjątkiem Krakowa), jednak głównie dzięki wprowadzeniu nowych projektów, które nieco zwiększyły podaż. W kwietniu liderem wzrostu został Kraków, w którym średnia cena mkw. wzrosła o 8,3% do poziomu 4 844 zł! Na drugim miejscu znalazła się Warszawa, w której średnia wartość metra kwadratowego przekroczyła kolejną barierę. Tym razem pokonany został próg 5 500 zł. Po wzroście wynoszącym niemal 3%, za metr kwadratowy lokalu w stolicy zapłacimy średnio 5 572 zł. Nareszcie spokojniej było we Wrocławiu. Wzrost średniej ceny mkw. o 1% (do poziomu 4 594 zł) to kosmetyka, pamiętając o zmianach, które notowaliśmy w ostatnich miesiącach w stolicy Dolnego Śląska. Praktycznie bez zmian pozostała średnia wartość metra kwadratowego lokalu w Trójmieście, natomiast w Poznaniu nastąpił niemal 2% spadek, w wyniku którego średnia cena mkw. wróciła poniżej 3 500 zł.

Kwiecień przyniósł drobne korekty w popycie i podaży. Najwięcej ofert możemy znaleźć na Mokotowie i Bemowie (odpowiednio 18,4% i 17,5% udziału w podaży). Na trzecim miejscu pozostaje Ursynów (13,6%). Wśród lokalizacji wybieranych przez deweloperów wysoko pozostają Wilanów i Białołęka oraz Wola.

Lokalizacje najpopularniejsze wśród „Kowalskich” to Bemowo (19,8%), Mokotów (16,7%), Wilanów (10,9%) oraz Białołęka i Ursynów (odpowiednio 9,9% i 9,4%).

Still Warm on the Residential Market

April was a further month in which demand was greater than the number of flats available for sale. The huge interest in flats was best seen during the tabelaofert.pl Property Fairs. In Warsaw, 12,000 people came to the Palace of Culture looking for their ideal new home, while in Gdańsk 6000 people came to find out the latest offers from developers, housing associations and banks. These figures speak for themselves and leave no doubt as to the current situation on the market.

The main theme of the month was the Finance Ministry proposal regarding changes in the taxation of purchase and sales transactions on the residential market. The current 10% of the value of the property (with many options for fiscal exemptions) is to be replaced by 19% tax on profits – without any exemptions. The new rules are to come into force on 1 January 2007 and will affect properties bought after that date. The Ministry's announcement evoked a storm on the market – both among developers and clients. It is hard to be surprised at such a reaction as it comes shortly after the Government's decision to change the rules on granting loans in foreign currencies, which also created concern in the sector. Developers would definitely prefer to see draft legislation that makes doing business easier as well shortening the process of preparing an investment, rather than rules that artificially manipulate demand.

How have prices reacted? Relatively calmly (with the exception of Kraków), though mainly thanks to the introduction of new developments that have somewhat increased supply. In April, the leader in terms of growth was Kraków, where the average price per sqm. grew by 8.3% to a level of 4,844 PLN! Warsaw took second place, where the average price for a meter crossed the 5,500 PLN barrier. After an increase of 3%, we now have to pay on average 5,572 PLN for a meter in the capital now. The situation in Wrocław was calm at least. The growth in the average price per sqm. of 1% (to a level of 4,594 PLN) is cosmetic when we bear in mind the changes that have been noted in recent months in the capital of Lower Silesia. The average price for a meter in the Tri-City remained almost without change, whereas in Poznań there was a 2% fall causing the average price to fall below 3,500 PLN.

April brought with it a small correction in the level of demand and supply. Most flats were for sale in Mokotów and Bemowo (18.4% and 17.5% respectively). Ursynów was in third place (13.6%). Wilanów, Białołęka and Wola remain popular locations for developers.

The most popular districts among flat buyers were Bemowo (19.8%), Mokotów (16.7%), Wilanów (10.9%) and Białołęka and Ursynów (9.9% and 9.4% respectively).

redNet
PROPERTY GROUP

Średnie

Average

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	kwiecień 2006 April 2006	marzec 2006 March 2006	zmiana ceny mkw. (kwiecień 2006/marzec 2006) change in the average price per sqm. (April 2006/March 2006)	
Kraków <i>Cracow</i>	4 844	4 472	8,3%	↑
Trójmiasto <i>Tri-City</i>	3 924	3 916	0,2%	↑
Warszawa <i>Warsaw</i>	5 572	5 415	2,9%	↑
Wrocław <i>Wroclaw</i>	4 594	4 548	1,0%	↑
Poznań <i>Poznan</i>	3 440	3 505	-1,9%	↓

źródło: www.tabelaofert.pl

source: www.tabelaofert.pl

Warszawa

Warsaw

dzielnica district	kwiecień 2006 April 2006	marzec 2006 March 2006	zmiana ceny mkw. (kwiecień 2006/marzec 2006) change in the average price per sqm. (April 2006/March 2006)	
Bemowo	4 579	4 426	3,5%	↑
Białołęka	3 864	3 592	7,6%	↑
Bielany	4 164	4 280	-2,7%	↓
Mokotów	6 959	6 945	0,2%	↑
Ochota	5 448	5 377	1,3%	↑
Praga Południe	4 102	4 085	0,4%	↑
Praga Północ	3 990	3 990	0,0%	↔
Saska Kępa	6 874	6 789	1,3%	↑
Śródmieście	8 309	8 574	-3,1%	↓
Targówek	3 791	3 800	-0,2%	↓
Ursus	3 920	3 958	-0,9%	↓
Ursynów	5 432	5 269	3,1%	↑
Wawer	3 610	3 559	1,4%	↑
Wesoła	3 107	3 115	-0,2%	↓
Wilanów	5 820	5 795	0,4%	↑
Wola	6 732	6 553	2,7%	↑
Zoliborz	5 677	5 662	0,2%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	5 572	5 415	2,9%	↑

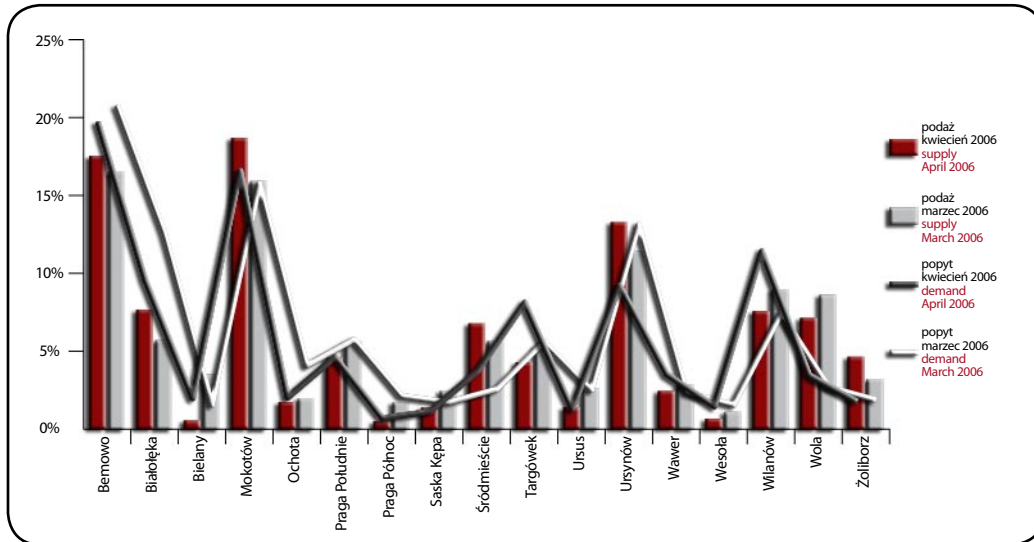
źródło: www.tabelaofert.pl

source: www.tabelaofert.pl



Popyt i podaż w dzielnicach Warszawy

Demand and supply by districts in Warsaw



źródło: www.tabelaofert.pl

source: www.tabelaofert.pl

Maciej Dymkowski
Dyrektor ds. Rozwoju
redNet Property Group

Maciej Dymkowski
Development Director
redNet Property Group

redNet
PROPERTY GROUP

Kwiecień nie przyniósł specjalnych rewelacji w sferze makroekonomii. Na posiedzeniu, w ostatnich dniach kwietnia, Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła wysokości stóp procentowych. Decyzja Rady była spowodowana niskim poziomem inflacji (w marcu 0,4%) oraz wzrostem dynamiki produkcji przemysłowej (w marcu 16,4%). Warto pamiętać, że począwszy od stycznia Polska spełnia kryterium inflacyjne z Maastricht. Ma to duże znaczenia dla krajów aspirujących do strefy Euro gdyż w okresie referencyjnym średnioroczna inflacja (mierzona wskaźnikiem HICP) nie może przewyższać wartości referencyjnej, która jest wyznaczana na podstawie średniej inflacji w trzech krajach UE o najniższym średniorocznym tempie wzrostu cen, powiększonej o 1,5 pkt. proc.

Rada w dalszym ciągu podtrzymuje swoje nastawienie do rynku a także do jak najszybszego wejścia Polski do strefy Euro.

April did not bring with it any special macroeconomic revelations. At a meeting at the end of April, the Monetary Policy Council did not make any changes to interest rates. The Council's decision was caused by the low level of inflation (in March 0.4%) as well as the growth in industrial output (in March 16.4%). It is worth remembering that since January Poland has fulfilled the Maastricht inflation criteria. This has a high level of significance for countries aspiring to join the Euro zone since during the reference period annual inflation (measured by the HICP indicator) cannot exceed the reference value, which is set on the basis of the average inflation in the three EU countries with the lowest price inflation and then increased by 1.5 p.p.

The Council is maintaining its attitude to the market and also to Poland's speedy entry to the Euro zone.

Stopa procentowa: Interest rate:	Wysokość stopy: Rate:	Obowiązuje od dnia: Binding up to:
Stopa referencyjna Reference rate	4	2006-03-01
Kredyt lombardowy Lombard rate	5,5	2006-03-01
Stopa depozytowa NBP NBP deposit rate	2,5	2006-03-01
Redyskonto weksli Rediscount of bills	4,25	2006-03-01

źródło: Narodowy Bank Polski

source: Narodowy Bank Polski

W kwietniu nastąpiło umocnienie się złotówki względem Euro i dolara. Było to spowodowane w głównej mierze czynnikami zewnętrznymi, choć oczywiście dane z rynku polskiego również oddziaływały na notowania złotego. Wydaje się, że w najbliższym okresie możemy mieć do czynienia ze zmianą sytuacji na rynku walut. Zamieszanie na krajowej scenie politycznej, a zwłaszcza pogłoski o możliwości odejścia Minister Gilowskiej z rządu powodują, że inwestorzy z niepokojem obserwują rynek złotego. Dodatkowo pojawiają się plotki o wystąpieniu problemów z przyszłorocznym budżetem, co związane jest z narastającymi żądaniami ze strony bardziej populistycznych polityków. Z czynników zewnętrznych należy wymienić napływające dane z USA i możliwość podwyższenia stóp procentowych w strefie Euro.

In April, the Zloty strengthened against the Euro and the Dollar. This was caused by a large extent by external factors, although data from the Polish market also had an effect on the Zloty's rate. It looks as though we could see a change in the situation in the currency market in the near future. The chaos in domestic politics, and especially the rumours of the possible departure of the finance minister Zita Gilowska are causing investors to watch the value of the Zloty nervously. Furthermore, there are rumours about problems with next year's budget, which is connected with the growing demands from the more populist members of the Government. Among external factors that should be mentioned are data from the US and the possibility of Euro zone interest rates rising.

Kurs na koniec miesiąca Rate at the end of the month	Luty February	Marzec March	Kwiecień April
PLN/USD	3,1768	3,2491	3,0841
PLN/Euro	3,7726	3,9357	3,8740

źródło: Narodowy Bank Polski

source: Narodowy Bank Polski

Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group

Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group



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

Sprawdź to.

**We know what your customers think.
And what they dream about.
You think that you know what to build?**

Check it out.

**Raport „Badanie popytu
i podaży – wiosna 2006”
na podstawie:**

- 5 000 ankiet,
- 10 000 zgłoszeń,
- 1 000 000 szczegółowych
odstón ofert,

już w lipcu!

**“Demand and Supply
Survey – Spring 2006”
based on:**

- 5000 survey results,
- 10,000 declarations of interest,
- 1,000,000 views of properties
for sale,

available in July!

04 2006

redNet
PROPERTY GROUP

www.rednetproperty.com

