



redNet
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy
Residential report

05
2 0 0 6

Niepewna przyszłość zapewnia pewność wzrostu cen...

Tytuł oddaje najlepiej sytuację na rynku mieszkaniowym, jaką obserwowaliśmy w maju. U progu II półrocza wiemy, że... nic nie wiemy. Może poza tym, że jeszcze przez kilkanaście dni mogą obowiązywać „stare” zasady udzielania kredytów walutowych. Poza tym - cisza. Rynek, o którym tak często mówiono na początku roku odszedł na drugi, trzeci, a może jeszcze dalszy plan. Oczywiście - w polityce informacyjnej rządu, gdyż media pełne są artykułów, z których Kowalski dowiaduje się, że jest coraz drożej i raczej nie ma perspektyw na to, by miało być znów taniej. **Co z ustawą o budownictwie społecznym i powiązanymi z nią regulacjami dotyczącymi wprowadzenia podstawowej stawki VAT na mieszkania? Co dzieje się z projektem dopłat do kredytów mieszkaniowych — trwają prace dostosowujące pierwotną wersję do sytuacji rynkowej, czy został on odłożony na półkę? Czy 19% od zysku ze sprzedaży nieruchomości to była tylko próba wysondowania reakcji rynku, czy faktyczny zamiar wprowadzenia zmian w obecnie obowiązujących przepisach? Czy obowiązujące prawo pozwoli wreszcie na skrócenie wielomiesięcznego okresu przygotowania inwestycji, uelastyczniając podaż?** Na te pytania brakuje odpowiedzi. Rynkiem nadal rządzą dwoje najgorszych doradców - niepewność i strach przed jeszcze wyższymi cenami.

An uncertain future ensures certainty in price growth...

The title reflects best the situation in the residential market that we were able to observe in May. At the halfway point in the year, we know that ... we know nothing. What we do know is that for a few more days the "old" rules for granting foreign currency loans will still be operating. Besides this, there is just silence. The market that was often being talked about at the beginning of the year has moved far into the background. Of course, as part of the information policy of the government the media are full of articles from which readers can find out that property is becoming more and more expensive and there are no prospects that it will become cheaper. **What about the act on social construction and the regulations connected with it regarding the introduction the basic rate of VAT on flats? What is happening with the draft bill for top up payments to mortgage loans – is work being carried out adapting the initial version to the market situation or has it been shelved? Was the 19% from profits of property sales just an attempt to test the reaction of the market, or is it an actual intention to change the current regulations? Will the law allow the time needed to prepare an investment to be shortened, thereby making supply more elastic?** There are no answers to these questions. The market is still governed by the two worst advisors; uncertainty and fear of even higher prices.

redNet
PROPERTY GROUP

Jak zareagowały ceny? Hossa trwa w najlepsze. W maju liderem wzrostu został dość niespodziewanie Poznań, w którym średnia cena mkw. wzrosła o niemal 12,0% do poziomu 3 844 zł. Powodem takiej sytuacji było wprowadzenie na rynku kilku projektów o charakterze apartamentowym. Średnia przekraczająca 5 000 zł/mkw., to poziom od dawna nienotowany w Poznaniu. Udana sprzedaż może zachęcić kolejnych inwestorów do podniesienia poprzeczki i realizowania droższych projektów w zamożnej przeciwie stolicy Wielkopolski.

Na drugim miejscu znalazła się Warszawa, w której średnia wartość metra kwadratowego zbliża się do kolejnej bariery, jaką jest 6 000 zł. Po wzroście wynoszącym niemal 6%, za metr kwadratowy lokalu w stolicy zapłacimy średnio 5 895 zł. Tempo sprzedaży notowane w Warszawie jest oszałamiające. Lokale, które zniknęły z oferty sprzedaży, należy w maju liczyć już nie w setkach, a w tysiącach (1500 - 2000 sztuk). Jednocześnie nie widać zbyt wielu nowych inwestycji, a to oznacza jedno - ceny idą w górę, zarówno w powodu podwyżek, jak i szybkiego wyprzedawania najtańszych mieszkań.

W Krakowie doszło do przełamania bariery 5 000 zł/mkw. Po wzroście wynoszącym 3,4%, średnia wartość metra kwadratowego przekroczyła na koniec maja tą wartość o 7 zł.

Wzrost cen nie ominął pozostałych aglomeracji. We Wrocławiu wyniósł on 3,0%, zaś w Trójmieście 1,9%. Średnia wartość metra kwadratowego wyniosła w tych aglomeracjach odpowiednio 4 731 zł i 3 999 zł.

Jak popyt i podaż kształtowały się w Warszawie? Maj przyniósł oszczędzenie oferty sprzedaży w niemal wszystkich dzielnicach (wyjątkiem jest Ochota), jednak lokalizacje mające największy udział w podaży nie zmieniły się. Najwięcej ofert możemy znaleźć na Mokotowie i Bemowie (odpowiednio 19,0% i 18,5%). Na trzecim miejscu pozostał Ursynów (15,8%).

Lokalizacje najpopularniejsze wśród „Kowalskich” to nadal Bemowo (23,5%), Mokotów (15,5%) Białoleka i Ursynów (odpowiednio 12,9% i 11,2%). Nieco gorszy wynik (w ujęciu ilościowym) zanotował Wilanów, jednak jest to nadal dzielnica, w której przewaga popytu nad podażą jest wyższa, niż w całym mieście.

How have prices reacted? The boom is still going well. In May, the leader in terms of price increases was, unexpectedly, Poznań, where the average price per sqm. Grew by almost 12.0% to reach a level of 3,844 PLN. The proof of this was the introduction of several new projects onto the market with an apartment character. Average prices in excess of 5,000 PLN /sqm. have not been noted in Poznań for a long time. A high pace of sales may encourage further investors to raise their standards and build more expensive developments in the affluent capital of Wielkopolska.

Warsaw was in second place, where the average price per metre is near the next price barrier of 6,000 PLN. After a growth of almost 6%, the price per metre for a property in the capital is on average 5,895 PLN. The pace of sales noted in Warsaw is bewildering. Properties sold in May can be counted not in hundreds but rather in thousands (1500-2000 units). At the same time, not many new investments can be observed, which means one thing; prices are going to go up, both because of price rises and because of cheaper flats disappearing from the market.

In Kraków, the 5,000 PLN/sqm. barrier has been broken. After growth reaching 3.4%, the average value of a square metre at the end of May exceeded that value by 7 PLN.

The growth in prices has left other conurbations untouched. In Wrocław, prices grew by 3.0%, while in Tri-City (Gdańsk, Gdynia and Sopot) the increase was 1.9%. The average value of a square metre in those conurbations was 4,731 PLN and 3,999 PLN respectively.

What has been happening to demand and supply in Warsaw? May saw a contraction in supply in almost all districts (with the exception of Ochota), although the locations with the largest share in supply have not changed. Most flats for sale can be found in Mokotów and Bemowo (19.0% and 18.5% respectively). Ursynów is in third place (15.8%).

The most popular locations for the average flat buyer are still Bemowo (23.5%), Mokotów (15.5%) Białoleka and Ursynów (12.9% and 11.2%). A somewhat worse result (in terms of quantity) was noted by Wilanów, although this is still the district where the excess of demand over supply is greatest.

Średnie

Average

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	maj 2006 May 2006	kwiecień 2006 April 2006	zmiana ceny mkw. (maj2006/kwiecień2006) change in the average price per sqm. (May 2006/April 2006)	
Kraków <i>Cracow</i>	5 007	4 844	3,3%	↑
Trójmiasto <i>Tri-City</i>	3 999	3 924	1,9%	↑
Warszawa <i>Warsaw</i>	5 895	5 572	5,8%	↑
Wrocław <i>Wroclaw</i>	4 731	4 594	3,0%	↑
Poznań <i>Poznan</i>	3 844	3 440	11,8%	↑

Warszawa

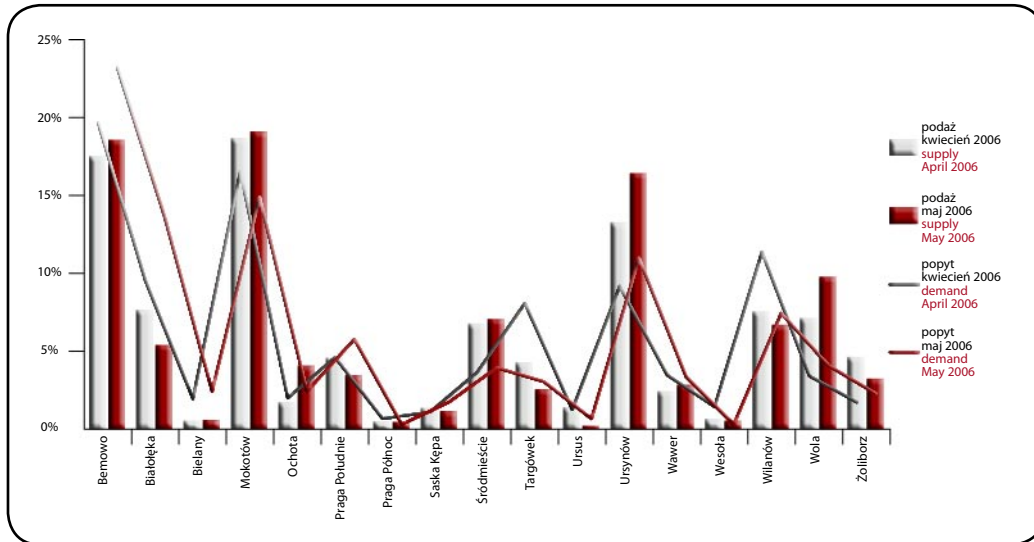
Warsaw

dzielnica district	maj 2006 May 2006	kwiecień 2006 April 2006	zmiana ceny mkw. (maj 2006/kwiecień 2006) change in the average price per sqm. (May 2006/April 2006)	
Bemowo	4 769	4 579	4,2%	↑
Białoleka	4 051	3 864	4,8%	↑
Bielany	4 113	4 164	-1,2%	↓
Mokotów	7 591	6 959	9,1%	↑
Ochota	5 810	5 448	6,6%	↑
Praga Południe	4 122	4 102	0,5%	↑
Praga Północ	4 490	3 990	12,5%	↑
Saska Kępa	7 046	6 874	2,5%	↑
Śródmieście	8 456	8 309	1,8%	↑
Targówek	4 506	3 791	18,9%	↑
Ursus	4 150	3 920	5,9%	↑
Ursynów	5 455	5 432	0,4%	↑
Wawer	3 636	3 610	0,7%	↑
Wesoła	3 103	3 107	-0,1%	↓
Wilanów	5 699	5 820	-2,1%	↓
Wola	6 704	6 732	-0,4%	↓
Zoliborz	5 419	5 677	-4,5%	↓
WARSZAWA - ŚREDNIA	5 895	5 572	5,8%	↑



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

Sytuacja makroekonomiczna w piątym miesiącu bieżącego roku nie uległa zmianie. W dalszym ciągu mamy do czynienia z wyraźnym ożywieniem w gospodarce, ze szczególnym uwzględnieniem rynku pracy oraz wzrostu płac. Inflacja (π) zwiększyła się w kwietniu, do 0,7%, co spowodowane było głównie wzrostem cen nośników energii (zwłaszcza gazu i paliw). Na posiedzeniu w ostatnich dniach maja, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się nie zmieniać poziomu stóp procentowych. Biorąc pod uwagę wskaźniki makroekonomiczne należy oczekiwać, że także w czerwcu Rada pozostawi stopy na obecnym poziomie.

Maj nie przyniósł specjalnych zmian na rynku walutowym. W stosunku do dolara amerykańskiego nastąpiło niewielkie, wręcz kosmetyczne, umocnienie się złotówki. Z kolei w stosunku do Euro, krajowa waluta nieco się osłabiła i na koniec maja kurs PLN/Euro był niemal identyczny jak w marcu.

The macroeconomic situation in the fifth month of the current year has not undergone significant change. We are still witnessing a marked upturn in the economy particularly in the labour market and salary levels. Inflation (π) increased in April to 0.7%, which was caused mainly by an increase in energy (particularly gas and petrol). At a meeting in the last days of May, the Monetary Policy Council decided not to change the interest rates. Taking into account macroeconomic indicators, we should expect that the Council will leave rates at their current level in June as well.

May brought with it special changes in currency markets. The zloty increased marginally against the US Dollar. In turn, in relation to the Euro, the domestic currency weakened slightly and at the end of May the PLN/Euro rate was almost at the same level as in March.

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

Przypatrując się sytuacji makroekonomicznej, nie sposób jednak nie zauważyć pewnych czynników natury społecznej. O ile pozytywnym zjawiskiem jest spadek bezrobocia, to nie sposób oprzeć się wrażeniu, że w pewnym stopniu jest to spowodowane emigracją. Niepokojącym zjawiskiem jest to, że wyjazdy dotyczą wysokow kwalifikowanych i wykształconych specjalistów, a zwłaszcza lekarzy. Biorąc pod uwagę fakt, że studia medyczne są najbardziej kosztowne, to kraj ponosi wymierne straty, które mogą być odczuwalne już w niedługim okresie. Zresztą panujące nastroje w służbie zdrowia (czytaj strajki) jasno wskazują, że długoletnie zaniedbania kolejnych ekip rządzących doprowadziły do wręcz katastrofalnej sytuacji, w której protestuje większość szpitali i ośrodków zdrowia. Jeśli nie zostaną wprowadzone szybkie i fundamentalne zmiany w zakresie ochrony zdrowia, to w niedługim czasie grozi nam całkowity rozpad opieki zdrowotnej w kraju.

Looking at the macroeconomic situation, it is impossible not to notice certain factors of a social nature. Although the fall in unemployment is a positive factor, there is no denying the fact that to a certain extent it is caused by emigration. It is worrying that highly qualified and well-educated specialists are leaving the country, particularly doctors. Taking into account the fact that studying medicine is very costly, the country is bearing considerable losses, the effect of which may be felt soon. The mood prevailing in the health service (read strikes) clearly shows that long-term neglect by successive governments has led to a catastrophic situation in which the majority of hospitals and health centers are protesting. If fundamental changes are not introduced fast the whole health care system could collapse in this country.

Kurs na koniec miesiąca Rate at the end of the month	Marzec March	Kwiecień April	Maj May
PLN/USD	3,2491	3,0841	3,0671
PLN/Euro	3,9357	3,8740	3,9472

źródło: Narodowy Bank Polski

source: Narodowy Bank Polski

Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group

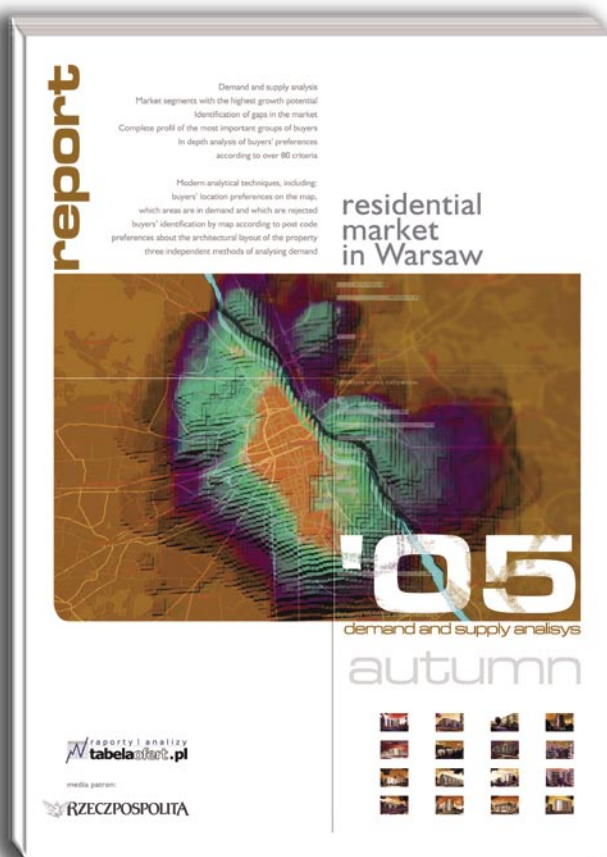
Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group

“Bezrobocie znacznie spadać, a popyt na mieszkania powinien zacząć rosnąć i osiągnie swoje apogeum w roku 2006.”

“Rynek Mieszkaniowy w Warszawie”, redNet Sp. z o.o., październik 2002 r. – opracowanie przygotowane podczas największego załamania koniunktury.

“The unemployment rate will start dropping down and the demand for apartments should start growing to reach its culmination point in 2006.”

“Residential Market in Warsaw”, redNet Sp. z o.o., October 2002 – a document prepared during the biggest recession.



**Prognozy,
które się sprawdzają
Forecasts
that become true**

redNet
PROPERTY CONSULTING

redNet Property Consulting
72 Targowa St., 03-734 Warsaw
phone: +48 22 31 87 200
email: raporty@rednetproperty.com