



redNet
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy
Residential report

07
2 0 0 6

Silne wzrosty w Krakowie i Wrocławiu, najspokojniej w Warszawie. Sejm przyjął ustawę finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania – czy będzie łatwiej?

Strong increase in Krakow and Wroclaw, calm and steady in Warsaw. Parliament passes a new Act on financial support for families planning apartment purchase – will it make things easier?

redNet
PROPERTY GROUP

Lipcowe upały skłoniły wielu potencjalnych klientów raczej do urlopu, najchętniej nad wodą, niż do poszukiwania mieszkania. Nie zmieniło to jednak ogólnej sytuacji na rynku – mieszkań wciąż jest zdecydowanie zbyt mało.

Miesiąc rozpoczął się od potwierdzenia, a następnie przyjęcia przez Sejm Ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Inicjatywa godna pochwały, gdyż w przeszłości próżno szukać spójnego programu rządowego, pozwalającego realnie myśleć o swoim M. Niestety – ustawa jeszcze przed wejściem w życie ma co najmniej dwa poważne mankamenty. Pierwszym z nich jest ograniczenie grupy odbiorców. Z badań prowadzonych przez redNet Property Consulting wynika, że około połowa klientów to osoby samotne, bezdzietne i nie planujące dzieci w najbliższym czasie. Ustawa nie obejmie więc ogromnej rzeszy młodych Polaków. Jest to tym bardziej niepokojące, że rodziny zwykle dążą do zamiany posiadanego już mieszkania na większe, a nie poszukują pierwszego lokum. Drugie ograniczenie to cena, a dokładniej sposób obliczania maksymalnej wartości metra kwadratowego, do jakiej przysługuje dopłata. Wskaźnik podaje Główny Urząd Statystyczny, którego dane, zwłaszcza w dużych miastach, różnią się od obecnych cen transakcyjnych nawet o 2 000 zł na metr kwadratowy.

Oznacza to, że w skorzystaniu z pomocy państwa skorzystają głównie mieszkańcy mniejszych miejscowości, w których wzrost cen w ostatnich miesiącach nie był tak gwałtowny. Nie jest to dobra informacja – przecież praca, więc i pieniądze oraz w konsekwencji zdolność kredytowa, jest łatwiej dostępna w dużych aglomeracjach.

Reasumując – cieszy wprowadzenie pierwszego od lat programu mającego na celu ułatwienie kupna własnego mieszkania. Martwi jednak objęcie nim stosunkowo wąskiej grupy obywateli oraz – przynajmniej w dużych miastach – jego oderwanie od faktycznej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Lipiec był kolejnym miesiącem deklaracji dotyczących utrzymania obniżonej stawki VAT po 1 stycznia 2008 roku. Niestety – wciąż brakuje konkretnych. Wszyscy mówią o projekcie definicji budownictwa społecznego, który podobno już „prawie” jest, ale... jeszcze nikt go nie widział. Nie dziwi więc rosnące zniecierpliwienie i niepewność tak deweloperów, jak i nabywców. Pozostaje mieć nadzieję, że w końcu doczekamy się jasnych i – co najważniejsze – oficjalnie przyjętych rozwiązań, pozwalających na utrzymanie obecnego stanu.

Na rynku dalej trwa hossa. Rekordowe wzrosty odnotowano w Krakowie – 12% wzrost średniej ceny mkw. do 5 990 zł – i Wrocławiu, w którym średnia wartość metra kwadratowego wzrosła o 9,1%, przebijając się przez granicę 5 000 zł i osiągając poziom 5 250 zł. Zdecydowanie spokojniej było w Trójmieście (wzrost o 2,6% do wartości 4 282 zł/mkw.) i Poznaniu (metr kwadratowy zdołał średnio o 2,7%, a jego wartość po przekroczeniu 4 000 zł zatrzymała się na poziomie 4 040 zł). Najspokojniej było tym razem w stolicy. Na koniec lipca średnia cena mkw. w Warszawie wyniosła 6 159 zł, co oznacza wzrost o 1,9% w porównaniu z czerwcem.

Jak popyt i podaż kształtowały się w stolicy? Lipiec przyniósł uzupełnienie oferty sprzedaży w zdecydowanej większości dzielnic (wyjątki to Wilanów, Targówek i Mokotów), jednak lokalizacje mające największy udział w podażi nie zmieniły się. Najwięcej ofert możemy znaleźć na Bemowie i Mokotowie (odpowiednio 14,8% i 17,0%). Na trzecie miejsce awansował Wilanów (13,5%).

Lokalizacje najpopularniejsze wśród „Kowalskich” to nadal Bemowo (15,8%) i Mokotów (14,6%). Na trzecim miejscu znalazła się Białołęka (9,7%), a na czwartym pozostała Wola (8,9%).

The July heat wave meant people spent more time vacationing then looking for a new flat. It did not, however, influence the general tendency observed on the market - that there are still not enough flats to face the demand.

The beginning of the month marked confirmation and later passing of a new Act on financial support for families planning an apartment purchase – a praiseworthy initiative, especially since Polish governments never managed to even tackle this issue in the past. Unfortunately, even before coming into effect, the Act has two major weak points. The first one is the limited group of beneficiaries. According to research conducted by redNet Property Consulting, approximately 50% of the clients are single, without children, and not planning any in the near future. Therefore the Act excludes a large group of young Poles. Furthermore, families usually already own their first flat and are considering moving into a bigger one, rather than looking for their first accommodation. The second weak point is the price - and more specifically, the way of calculating the maximum value of 1sqm to which a surcharge can be added. The rate is defined by the Main Statistics Office (GUS) whose figures, especially in the large cities, differ from current transaction prices even to the extent of 2.000 PLN per 1 sqm.

This means that only residents of smaller towns and cities, where the price increase in the last few months has not been as rapid as in other areas, can take advantage of the government support. This is not good news since employment, steady income - and therefore ability to take on a mortgage - is more accessible in large agglomerations.

To sum up, it is worth stressing the importance of introducing government programmes supporting apartment purchases for families. It is unfortunately not ideal that the number of those who can take advantage of it is limited, and the fact that – at least in large cities - it does not correspond with market reality.

July saw more declarations on continuing the reduced VAT rate after January 1st 2008. Unfortunately, the declarations did not amount to anything definite. There is a lot of discussion about the new social housing project, which is supposedly “almost ready” though has not yet been seen. Therefore growing restlessness and uncertainty for both developers and buyers comes as no surprise. One can only hope that a clear and -most importantly- officially confirmed solution sustaining the present tax situation can be found.

The boom continues. A record-breaking increase was recorded in Krakow – a 12% increase per 1sqm price up to 5.990PLN - and in Wroclaw, where the average 1sqm price rose by a level of 9.1%, reaching 5.250PLN. The Tri-City and Poznan markets were less dramatic, with an increase of 2.6% up to 4.282 PLN/sqm in the Tri-City, and 2.7% in Poznan where the average price per 1 sqm reached over 4,000 PLN and stopped at 4,040 PLN. The slowest changes were in the Warsaw market. At the end of July the average price per sqm in Warsaw was 6,159 PLN, an increase of 1.9% compared to June.

Concerning demand and supply in Warsaw, July brought limited sales offers in most districts (except for Wilanów, Targówek and Mokotów) but locations with the biggest supply have not changed. The majority of offers come from Bemowo and Mokotów (14.8% and 17.0% respectively). In third place, for the first time, is Wilanów (13.5%).

Most popular locations remain Bemowo (15.8%) and Mokotów (14.6%). Third most popular is Białołęka (9.7%), followed by Wola (8.9%)



Średnie

Average

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	lipiec 2006 July 2006	czerwiec 2006 June 2006	zmiana ceny mkw. (czerwiec2006/maj2006) change in the average price per sqm. (June 2006/May2006)	
Kraków <i>Cracow</i>	5 990	5 347	12,0%	↑
Trójmiasto <i>Tri-City</i>	4 282	4 173	2,6%	↑
Warszawa <i>Warsaw</i>	6 159	6 045	1,9%	↑
Wrocław <i>Wroclaw</i>	5 250	4 814	9,1%	↑
Poznań <i>Poznan</i>	4 040	3 934	2,7%	↑

źródło: www.tabelaofert.pl

source: www.tabelaofert.pl

Warszawa

Warsaw

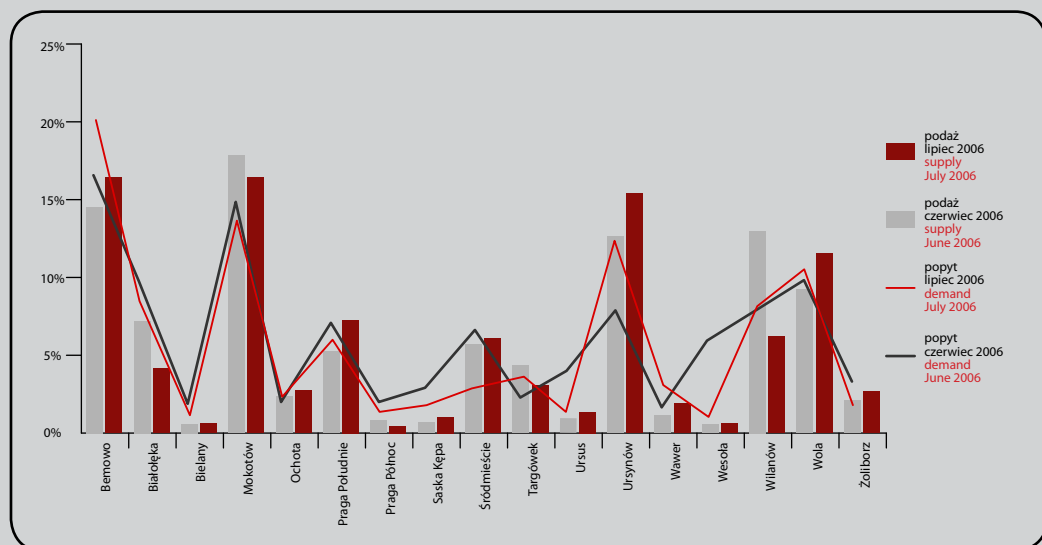
dzielnica district	lipiec 2006 July 2006	czerwiec 2006 June 2006	zmiana ceny mkw. (maj 2006/kwiecień 2006) change in the average price per sqm. (May 2006/April 2006)	
Bemowo	5 052	4 986	1,3%	↑
Białoleka	4 194	4 149	1,1%	↑
Bielany	4 322	4 322	0,0%	↔
Mokotów	7 934	8 004	-0,9%	↓
Ochota	5 930	5 901	0,5%	↑
Praga Południe	5 044	4 921	2,5%	↑
Praga Północ	4 542	4 490	1,2%	↑
Saska Kępa	6 728	6 730	0,2%	↑
Śródmieście	8 658	8 765	-1,2%	↓
Targówek	4 413	4 533	-2,6%	↓
Ursus	4 486	4 447	0,9%	↑
Ursynów	5 771	5 827	-1,0%	↓
Wawer	3 830	3 731	2,6%	↑
Wesoła	3 103	3 103	0,0%	↔
Wilanów	6 481	5 772	12,3%	↑
Wola	7 036	6 957	1,1%	↑
Zoliborz	5 604	5 524	1,5%	↑
WARSZAWA - ŚREDNIA	6 159	6 045	1,9%	↑

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



Warszawa – raport mieszkaniowy analiza popytu i podaży już do nabycia!

prognozy, które się sprawdzają

redNet
PROPERTY CONSULTING



Patroni Medialni:


RZECZPOSPOLITA

Pierwsze Radio Informacyjne
TOK FM