



redNet
PROPERTY GROUP

Raport mieszkaniowy
Residential report

06
2 0 0 6

Powoli, ale w górę. Kredytowe żniwa. Niepokojące plany wobec... planów.

Slow but upwards. Credit boom. Disturbing plans for... plans.

redNet
PROPERTY GROUP

Czerwiec upłynął pod znakiem kredytowych żniw. „Magiczna” data wejścia w życie rekomendacji „S” zmobilizowała kredytobiorców. Klienci chętni do zaciągnięcia pożyczki we frankach szwajcarskich stawali na głowie, by zdążyć z formalnościami przed 1 lipca. Banki nie odczuły więc początku wakacji.

Czerwiec przyniósł kilka informacji, o których ciężko wyrazić się ciepło. Pierwsza z nich to likwidacja ulgi odsetkowej. Osoby, które kupią mieszkanie po 1 stycznia 2007 roku nie będą mogły skorzystać z tego odpisu. Jednocześnie projekt dopłat do części odsetkowej kredytu, o którym pierwszy raz usłyszeliśmy na początku roku, nadal jest nieprzygotowany.

Początek przyszłego roku to również moment zmiany zasad rozliczeń z fiskusem, w przypadku sprzedaży mieszkania - 10% podatek od wartości zastąpić ma 19% od zysku. Jednocześnie zniknie zwolnienie z podatku obowiązujące, gdy sprzedaż następuje po - co najmniej - 5 latach od zakupu. Czy przeznaczenie całości kwoty na cele mieszkaniowe pozwoli nam uniknąć zapłacenia podatku? Ministerstwo Finansów jest przeciwnie, natomiast Ministerstwo Budownictwa zgłosiło taką poprawkę. Ustawa jest problematyczna z jeszcze jednego względu - nie ma w niej słowa o tym, jaki moment uznajemy za zakup lokalu. Jeśli jest to podpisanie aktu notarialnego, to będziemy mieli do czynienia z prawem działającym wstecz. Średni czas między podpisaniem umowy z deweloperem, a odebraniem mieszkania to nawet półtora roku. Oznacza to, że klienci kupujący lokale w 2005 roku i podejmujący tą decyzję w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy, będą podlegać nowemu prawu. Niestety - taka sytuacja może spowodować zajęcie się ustawą przez Trybunał Konstytucyjny.

Nadal nie wiadomo, jaką stawkę VAT będziemy płacić po 1 stycznia 2008 roku. Pewne jest jedynie, że Ministerstwo Finansów odrzuciło pierwszą z zaproponowanych definicji „budownictwa społecznego”. Prace nad kolejną trwają - ma ona być oparta na wartości lokalu. Mijemy nadzieję, że prace szybko się zakończą, a przyjęty próg cenowy będzie odzwierciedlał faktyczną sytuację rynkową.

Ostatni z pomysłów Ministerstwa Budownictwa, mówiący o wydawaniu pozwoleń na budowę wyłącznie na podstawie aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego (ustawa miałaby zacząć obowiązywać od 1 stycznia 2009 roku) przypomina do złudzenia sytuację sprzed 4 lat. Wówczas utrata ważności starych planów miała zmobilizować samorządy do szybkiego opracowania nowych dokumentów. Jak się to skończyło, nikomu nie trzeba tłumaczyć. Jeżeli ten projekt zostanie przyjęty, może doprowadzić do całkowitego paraliżu budownictwa mieszkaniowego. Należy mieć nadzieję, że jest to tylko projekt, który w obecnej formie nie zajdzie zbyt daleko.

Na rynku dalej trwa hossa, jednak ceny zachowywały się w miarę spokojnie. Najmniejszy wzrost odnotowaliśmy we Wrocławiu - wyniósł on 1,7%. Nieco szybciej rosły ceny w Poznaniu i Warszawie, odpowiednio o 2,3% i 2,5%. W stolicy średnia cena mkw. przekroczyła kolejną barierę - tym razem przekroczony został pułap 6 000 zł. Przelamanie progu 4 000 zł nastąpiło w Trójmieście, w który średnia cena mkw. wzrosła w czerwcu o 4,4%. Najwyższy, bo niemal 7% wzrost cen nastąpił w Krakowie. Obecnie w stolicy Małopolski za metr kwadratowy mieszkania zapłacimy średnio 5 347 zł.

Jak popyt i podaż kształtowały się w Warszawie? Czerwiec przyniósł uszczuplenie oferty sprzedaży w większości dzielnic (wyjątki to Białołęka, Praga Południe, Ursus i Wola), jednak lokalizacje mające największy udział w podażymy nie zmieniły się. Najwięcej ofert możemy znaleźć na Bemowie i Mokotowie (odpowiednio 16,4% i 16,0%). Na trzecim miejscu pozostał Ursynów (14,7%).

Lokalizacje najpopularniejsze wśród „Kowalskich” to nadal Bemowo (20,5%), Mokotów (14,2%), Ursynów i Wola (odpowiednio 12,7% i 10,2%).

The month of June witnessed a credit boom. The “magic” date for the coming into life of the “S” recommendation mobilized borrowers. Customers who wanted to take Swiss franc loans performed cartwheels to get all the formalities sorted out by 1 July. Banks, therefore, did not feel any slowdown as the holidays started.

June brought with it several pieces of news that were not received warmly. The first of these was the liquidation of mortgage interest relief. People who buy flats after 1 January 2007 will not be able to take advantage of this deduction. At the same time, the plan for the payment of subsidies for the interest portion of mortgage loans, that we first heard about at the beginning of the year, has still not moved forward.

The start of the year also saw a change in the way property sales are taxed; 10% tax on the total value is to be replaced by a tax of 19% on the profit. At the same time, the tax exemption when the property is sold at least five years after it is purchased is to disappear. If we allocate the whole amount to purchase another property, does it mean that we can avoid paying tax? The Finance Ministry is against this, whereas the Construction Ministry has announced just such an amendment. The new law is problematic from another point of view - there is no mention of when a property is regarded as being purchased. If it is when the notary act is signed, it means that the law will be operating retrospectively. The average time between signing an agreement with a developer and receiving the flat is about one and a half years. This means that people buying flats in 2005 and making that decision on the basis of laws in force at the time will be subject to a new law. Unfortunately, such a situation may mean that the matter will be dealt with by the Constitutional Tribunal.

It is still not clear what VAT rate we will be paying after 1 January 2008. One thing is sure though; the Finance Ministry has rejected the first of the proposed definitions of “social construction”. Work on the next definition is continuing, which is to be based on the value of the property. We hope that the work will be finished soon and that the price threshold will reflect the market situation.

The most recent ideas of the Construction Ministry regarding the issuing of building permission exclusively on the up-to-date zoning plans (the law is due to come into force on 1 January 2009) are deceptively similar to the situation 4 years ago. Then, the expiration of the validity of the old plans was supposed to mobilize municipalities to prepare new documents quickly. Nobody need be reminded how all this finished. If this draft is adopted, it could lead to the complete paralysis of the residential construction sector. We should take heart that at the moment this is only a draft which in its present form may not go much further.

The market is still experiencing a boom, although prices have been behaving relatively calmly. The lowest level of increases were recorded in Wrocław (up 1.7%). Prices in Poznań and Warsaw grew somewhat faster (2.3% and 2.5% respectively). In the capital, the average price per square metre passed through a further barrier; this time the 6000 PLN ceiling was exceeded. The 4000 PLN barrier was crossed in the Tri-City where the average price per square metre grew in June by 4.4%. The highest level of growth of nearly 7% occurred in Kraków. At present the average price per square metre in Kraków is 5347 PLN.

What is the state of demand and supply in Warsaw? In June, the number of properties available for sale shrunk in the majority of districts (the exceptions were Białołęka, Praga Południe, Ursus and Wola), although locations with the largest share in supply did not change. We can find most properties for sale in Bemowo and Mokotów (16.4% and 16.0% respectively). Ursynów is in third place (14.7%).

The most popular locations in terms of demand are still Bemowo (20.5%), Mokotów (14.2%), Ursynów and Wola (12.7% and 10.2% respectively).



Średnie

Average

| średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN) | czerwiec 2006 June 2006 | maj 2006 May 2006 | zmiana ceny mkw. (czerwiec2006/maj2006) change in the average price per sqm. (June 2006/May2006) | |
|---|----------------------------|----------------------|---|---|
| Kraków <i>Cracow</i> | 5 347 | 5 007 | 6,8% | ↓ |
| Trójmiasto <i>Tri-City</i> | 4 173 | 3 999 | 4,4% | ↑ |
| Warszawa <i>Warsaw</i> | 6 045 | 5 895 | 2,5% | ↑ |
| Wrocław <i>Wroclaw</i> | 4 814 | 4 731 | 1,7% | ↑ |
| Poznań <i>Poznan</i> | 3 934 | 3 844 | 2,3% | ↑ |

źródło: www.tabelaofert.pl

source: www.tabelaofert.pl

Warszawa

Warsaw

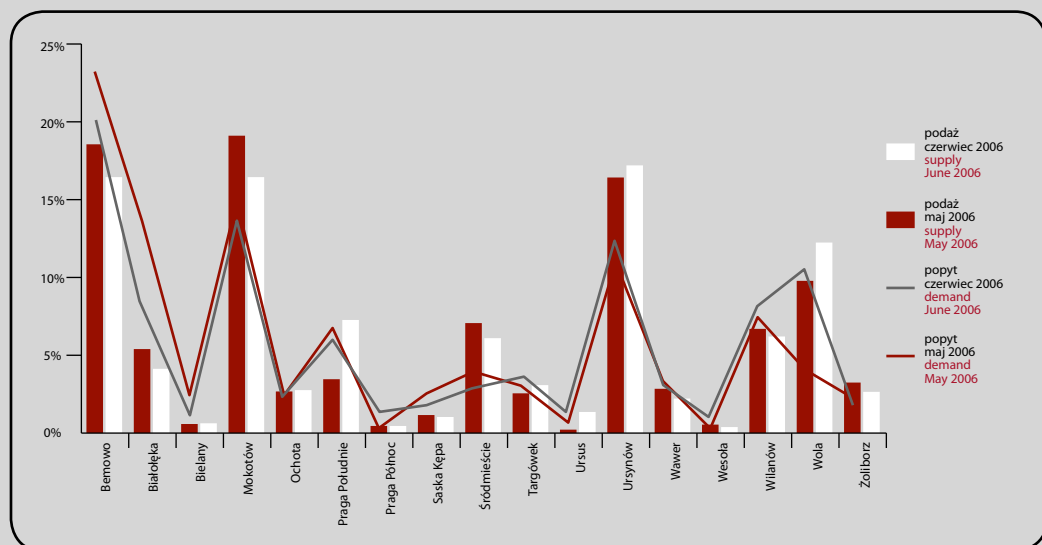
| dzielnica district | czerwiec 2006 June 2006 | maj 2006 May 2006 | zmiana ceny mkw. (maj 2006/kwiecień 2006) change in the average price per sqm. (May 2006/April 2006) | |
|-----------------------|----------------------------|----------------------|---|---|
| Bemowo | 4 986 | 4 769 | 4,5% | ↓ |
| Białoleka | 4 149 | 4 051 | 2,4% | ↑ |
| Bielany | 4 322 | 4 113 | 5,1% | ↑ |
| Mokotów | 8 004 | 7 591 | 5,4% | ↑ |
| Ochota | 5 901 | 5 810 | 1,6% | ↑ |
| Praga Południe | 4 921 | 4 122 | 19,4% | ↑ |
| Praga Północ | 4 490 | 4 490 | 0,0% | ↔ |
| Saska Kępa | 6 730 | 7 046 | -4,7% | ↓ |
| Śródmieście | 8 765 | 8 456 | 3,7% | ↑ |
| Targówek | 4 533 | 4 506 | 0,6% | ↑ |
| Ursus | 4 447 | 4 150 | 7,1% | ↑ |
| Ursynów | 5 827 | 5 455 | 6,8% | ↑ |
| Wawer | 3 731 | 3 636 | 2,6% | ↑ |
| Wesoła | 3 103 | 3 103 | 0,0% | ↔ |
| Wilanów | 5 772 | 5 699 | 1,3% | ↑ |
| Wola | 6 957 | 6 704 | 3,8% | ↑ |
| Zoliborz | 5 524 | 5 419 | 1,9% | ↑ |
| WARSZAWA - ŚREDNIA | 6 045 | 5 895 | 2,5% | ↑ |

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



Czerwiec nie przyniósł żadnych radykalnych zmian w sytuacji gospodarczej Polski. Cały czas jest obserwowane ożywienie gospodarcze ze szczególnym uwzględnieniem rynku pracy, choć trzeba mieć świadomość, że wchodzimy w okres, w którym występuje wzrost popytu na prace sezonowe. Na ostatnim posiedzeniu, w ostatnich dniach czerwca, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się nie zmieniać poziomu stóp procentowych. Biorąc pod uwagę wskaźniki makroekonomiczne należy oczekiwać, że także w lipcu Rada nie zdecyduje się na zmianę stóp. Na następnym posiedzeniu RPP (w ostatnich dniach lipca) Rada zajmie się projektem Raportu o inflacji. Obecnie w ocenie Rady, bilans czynników ryzyka dla przyszłej inflacji może wskazywać na wzrost prawdopodobieństwa kształtowania się inflacji na poziomie wyższym niż zakładano.

June did not bring with it any radical changes in the economic situation in Poland. An ongoing revival is being observed particularly in the labour market, although it should be borne in mind that we are in period in which there is a traditional growth in demand for seasonal labour. At its last meeting at the end of June, the Monetary Policy Council (MPC) decided not to change interest rates. Taking into account macroeconomic indicators, we should expect that the Council will also not change rates in July. At the next meeting of the MPC (at the end of July) the Council will work on the Inflation Report. Currently, in the Council's opinion, the balance of risk factors for inflation in the future shows an increase in the probability of inflation being higher than previously thought.

| Stopa procentowa: Interest rate: | Wysokość stopy: Rate: | Obowiązuje od dnia: Binding up to: |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Stopa referencyjna Reference rate | 4,0 | 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 czerwcu zarysowało się nieznaczne osłabienie złotówki względem dolara amerykańskiego i Euro. W dużym stopniu było to spowodowane zawirowaniami na krajowej scenie politycznej (zwłaszcza na stanowisku Ministra Finansów) jak i ogólną tendencją odpływu inwestorów z rynków wschodzących. Dodatkowo mieliśmy do czynienia ze zwiększonym popytem na kredyty walutowe (hipoteczne) spowodowanym zmianą przepisów udzielania kredytów w walutach obcych.

In June, the zloty weakened slightly against the dollar and euro. This was in large measure caused by turbulence in the domestic political scene (especially surrounding the position of Finance Minister) and the general trend for investors to leave emerging markets. Additionally, we also witnessed an increase in the demand for foreign currency mortgage loans caused by the change in regulations for granting foreign currency loans.

O ile stan gospodarki (jako takiej) jest stabilny, to niepokoić może wpływ czynników niezwiązanych z ekonomią. Odejście Minister Finansów ze stanowiska w atmosferze bliskiej skandalu na pewno nie przyniosło korzyści w ocenie naszego kraju. W zasadzie nie istotne jest czy Minister Gilowska była dobrym ministrem, ale sposób dokonania zmiany, który może sugerować powrót czasów „polowania na czarownicę”. Tego typu sytuacji z pewnością zostaną źle przyjęte przez inwestorów zagranicznych przyzwyczajonych do bardziej konwencjonalnych metod.

Although the economy is quite stable, non-economic factors may have a worrying effect. The departure of the Finance Minister in an atmosphere close to a scandal will definitely not improve the way our country is evaluated. In truth, it is not important whether Mrs Gilowska was a good minister or not, but the way the change was made could suggest a return to the times of witch hunts. This type of situation will certainly be badly perceived by foreign investors more accustomed to conventional methods.

| Kurs na koniec miesiąca Rate at the end of the month | Kwiecień April | Maj May | Czerwiec June |
|---|-------------------|------------|------------------|
| PLN/USD | 3,0841 | 3,0671 | 3,1816 |
| PLN/Euro | 3,8740 | 3,9472 | 4,0434 |

źródło: Narodowy Bank Polski

source: Narodowy Bank Polski

Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group

Marcin Sójka
Analityk Rynku
redNet Property Group

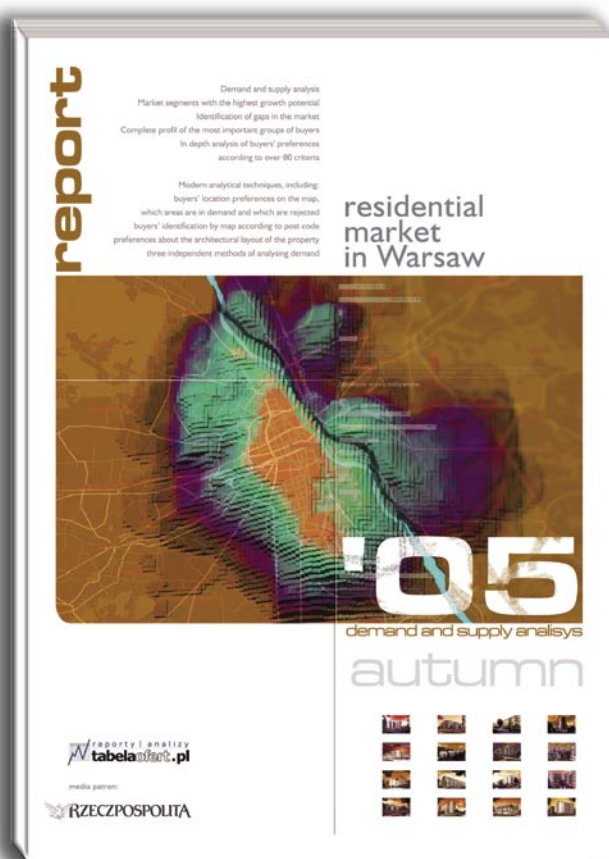


“Bezrobocie znacznie spadać, a popyt na mieszkania powinien zacząć rosnąć i osiągnie swoje apogeum w roku 2006.”

“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