



**SITUATION
IN THE RESIDENTIAL MARKET
– NOVEMBER 2006**

**SYTUACJA
NA RYNKU MIESZKANIOWYM
– LISTOPAD 2006**

redNet
PROPERTY CONSULTING

redNet Property Consulting
Wiśniowy Business Park
ul. 1 Sierpnia 6a 02-134 Warsaw
tel.: (22) 31 87 200
fax: (22) 31 87 210
e-mail: raporty@rednetproperty.com

www.rednetproperty.com

**BUILDING PLOT WANTED!
WHAT PRICE?
MONEY IS NO OBJECT...
DEFINITION
OF SOCIAL CONSTRUCTION
- SURFACE CRITERIA AT LAST!
PRICE OF FLATS BEAT
NEW RECORDS AND BREAK
FURTHER PRICE BARRIERS.**

November turned out to be a month of records. Land is heading in the same direction as flats. In Warsaw, three plots changed hands for prices ranging from 7200 to ... 31 000 PLN per sqm! Equally, in Wrocław a spectacular transaction took place – a 4.5 ha plot cost the Spanish company Grupo Prasa 370 m PLN. In this situation of rising land prices and construction costs, the adoption of a definition of social construction takes on an additional significance as it concerns the largest section of the market. The good news is that there is a real chance of this happening.

The market is shouting: "AT LAST!". After ten months of discussion between the Construction Ministry and the Finance Ministry, an agreement has been reached. The Construction Minister Andrzej Aumiller is trying to negotiate better conditions for people building individually. However, the basic principles have been agreed. The main good news concerns surface criteria; flats measuring up to 120 sqm will be regarded as "social" as well as houses that do not exceed 200 sqm. Although the size limit for houses could be disputed, the limit for flats seems sensible. Also pleasing is the imposition of higher VAT only on properties exceeding a certain size. This means that in the case of someone buying a house measuring 250 sqm, 22% VAT will only be levied on the price of the metres over 200 sqm.

**AAA... KUPIĆ DZIAŁKĘ! ZA ILE?
PIENIĄDZE NIE GRAJĄ ROLI...
DEFINICJA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO - NA SZCZĘŚCIE
KRYTERIUM POWIERZCHNIOWE!
CENY MIESZKAŃ BIJĄ REKORDY I
ŁAMIĄ KOLEJNE GRANICE.**

Listopad okazał się miesiącem rekordów. Za mieszkaniami podążały grunty. W Warszawie trzy działki zmieniły właścicieli – za metr kwadratowy płacono od 7 200 do ... 31 000 zł! Również w Wrocławiu doszło do spektakularnej transakcji – 4,5 ha gruntu kosztowało hiszpańską Grupo Prasę 370 mln zł. W sytuacji rosnących cen działek i kosztów budowy, dodatkowego znaczenia nabiera przyjęcie definicji budownictwa społecznego, obejmującej jak największy segment rynku. I wreszcie jest na to realna szansa.

Chce się powiedzieć: „NARESZCIE”. Po dziesięciu miesiącach przepychanek między ministerstwami budownictwa i finansów nastąpiło porozumienie. Wprowadzie Minister Budownictwa Andrzej Aumiller próbuje wynegocjować korzystniejsze zapisy dla osób budujących indywidualnie, jednak podstawowe założenia zostały przyjęte. Przede wszystkim cieszy kryterium powierzchniowe – za „społeczne” mają zostać uznane mieszkania mierzące do 120 mkw. oraz domy, których powierzchnia nie przekracza 200 mkw. O ile można spierać się w kwestii wielkości budynków jednorodzinnych, o tyle limit w przypadku mieszkań jest rozsądny i nie należy mieć pretensji o taki właśnie metraż. Cieszy również plan obniżenia wyższym VAT-em jedynie kwoty, którą będziemy płacić za powierzchnię ponadnormatywną. Oznacza to, że 22% podatku – kupując dom o mierzący na przykład 250 mkw. – będziemy naliczać od ceny 50 mkw. lokalu.

Nareszcie wiadomo, jakie są reguły gry. Ta decyzja powinna nieco uspokoić emocje na rynku. Oczywiście nie zadziała jak czarodziejska różdżka i nie zatrzyma nagle wzrostu cen, ale daje nadzieję na większą normalność, a tej ostatniej wyraźnie brakuje.

At last, we now know what the rules are going to be and the decision should go some way to calming emotions on the market. Of course, this will not act like a magic wand and will not stop sharp increases in prices but it does give hope for greater normality, which has been severely lacking recently.

Recent weeks have seen developers buying up attractive plots. The prices that have been achieved at tenders in Warsaw and Wrocław have made people's heads spin. 7,200 PLN/sqm for a plot on Chelmska in Warsaw, over 8,000 PLN/sqm in Wrocław in the southern part of the center and finally 13,200 PLN/sqm on Inflancka on the border of Śródmieście and Żoliborz in Warsaw. These prices are really quite extraordinary and not many people thought that someone would have been able to beat the prices paid by Spanish developers (all these plots went to companies from the Iberian Peninsular). This was just the warm-up though. Two neighbouring plots on ul. Hoża and Mokotowska in Warsaw with a total area of about 1,900 sqm were bought by Irish investors for **58 m PLN, in other words almost 31,000 PLN/sqm!** In these circumstances we can only ask: who and when will someone pay more?

There are no signs in the market of a winter hibernation; quite the reverse. November was a further month in which average prices increased in the largest Polish cities. After two months of sharp rises, the "city of lofts" was a bit calmer with the average price per square metre in Łódź growing by "only" 2.1% to reach a value of 4324 PLN. Record changes were noted this time in Tri-City where the average price per metre grew by 13.1% exceeding the 5,800 PLN barrier. After a small correction a month ago, the market in Wrocław came back to life. An increase of 7.1% took the average price for a metre up to 6,640 PLN. Price increases in Kraków were not far behind. People wanting to buy in the capital of Małopolska now have to be prepared to pay on average 7,182 PLN/sqm. Warsaw recorded an increase up to an average level of 7,290 PLN/sqm, in other words an increase of 2.1% in comparison with October. Poznań was the only city that was more or less calm. The increase in the capital of Wielkopolska was cosmetic at 0.2%, and the average price now is 4,324 PLN.

Ostatnie tygodnie upłynęły pod znakiem „zbrojenia” się deweloperów w atrakcyjne działki. Ceny, jakie osiągnięto podczas przetargów w Warszawie i Wrocławiu przyprawiły osoby z rynku o zawrót głowy. 7,2 tys. zł/mkw. działki przy Chelmskiej w Warszawie, ponad 8 tys. we Wrocławiu (Centrum Południowe) i wreszcie 13,2 tys. zł/mkw. przy Inflanckiej na granicy warszawskiego Śródmieścia i Żoliborza. Te stawki zdecydowanie przemówiły do wyobraźni. Chyba niewiele osób sądziło, że ktoś jest w stanie przebić kwoty zapłacone przez hiszpańskich deweloperów (wszystkie działki trafiły do firm z Półwyspu Iberyjskiego). Okazało się, że to była przygrywka. Dwie sąsiednie działki przy ulicy Hożej i Mokotowskiej w Warszawie mają powierzchnię ok. 1,9 tys. mkw. Irlandzcy inwestorzy kupili je za **58 mln zł, czyli niemal 31 tys. zł/mkw.!** W tej sytuacji można tylko spytać – kto i kiedy da więcej...

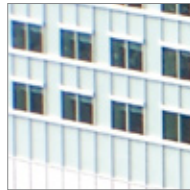
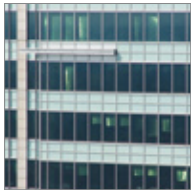
Na rynku nie ma oznak „zimowego snu”. Wręcz przeciwnie. Listopad był kolejnym miesiącem, w którym doszło do wzrostu średnich cen w największych polskich aglomeracjach. Po dwóch miesiącach gwałtownych podwyżek, nieco spokojniej było w „mieście loftów” – średnia cena mkw. w Łodzi wzrosła „tylko” o 2,1%, osiągając wartość 4 324 zł. Rekordowe zmiany odnotowano tym razem w Trójmieście, w którym średnia wartość metra kwadratowego wzrosła o 13,1%, przekraczając granicę 5 800 zł. Po minimalnej korekcie sprzed miesiąca, nastąpiło ożywienie we Wrocławiu. Wzrost o 7,1% wywindował średnią cenę mkw. do poziomu 6 640 zł. Niewiele wolniej rosły ceny w Krakowie. Planując zakup w stolicy Małopolski, musimy przygotować się na wydatek rzędu 7 182 zł/mkw. Warszawa zanotowała wzrost do poziomu 7 290 zł/mkw., czyli o 2,1% w porównaniu z październikiem. Jedynym miastem, w którym sytuacja była spokojna, okazał się Poznań. W stolicy Wielkopolski wzrost był kosmetyczny i wyniósł 0,2%, a średnia cena mkw. osiągnęła wartość 4 324 zł.



AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	listopad 2006 November 2006	październik 2006 October 2006	zmiana ceny mkw. (listopad 2006/październik 2006) change in the average price per sqm (November 2006/October 2006)	
Kraków Krakow	7 182	6 755	6.3%	↑
Łódź Łódź	4 374	4 285	2.1%	↑
Poznań Poznan	4 324	4 314	0.2%	↑
Trójmiasto Tri-City	5 838	5 163	13.1%	↑
Warszawa Warsaw	7 290	7 098	2.7%	↑
Wrocław Wrocław	6 640	6 198	7.1%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

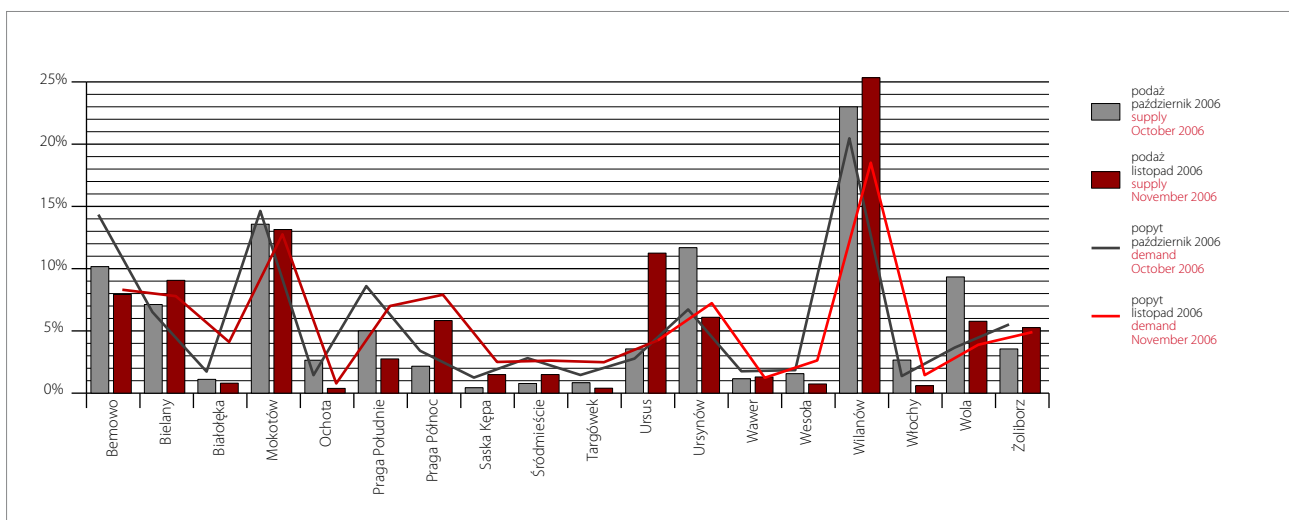


WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	listopad 2006 November 2006	październik 2006 October 2006	zmiana ceny mkw. (listopad 2006/październik 2006) change in the average price per sqm (November 2006/October 2006)	
Bemowo	6 538	5 759	13.5%	↑
Białołęka	5 654	5 619	0.6%	↑
Bielany	5 500	5 206	5.7%	↑
Mokotów	9 507	9 138	4.0%	↑
Ochota	6 528	6 581	-0.8%	↓
Praga Południe	6 008	5 551	8.2%	↑
Praga Północ	7 725	5 656	36.6%	↑
Saska Kępa	8 767	9 010	-2.7%	↓
Śródmieście	15 907	14 875	6.9%	↑
Targówek	5 693	5 452	4.4%	↑
Ursus	5 788	5 633	2.8%	↑
Ursynów	6 938	6 883	0.8%	↑
Wawer	4 807	5 351	-10.2%	↓
Wesoła	3 628	3 822	-5.1%	↓
Wilanów	7 251	6 769	7.1%	↑
Włochy	7 315	7 377	-0.8%	↓
Wola	8 780	8 588	2.2%	↑
Żoliborz	6 674	6 674	0.0%	↔
WARSAWA - ŚREDNIA	7 290	7 098	2.7%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

DEMAND AND SUPPLY BY DISTRICTS IN WARSAW POPYT I PODAŻ W DZIELNICACH WARSZAWY



source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

Maciej Dymkowski
Development Director Dyrektor ds. Rozwoju
redNet Property Group

Warszawa – raport mieszkaniowy analiza popytu i podaży

prognozy, które się sprawdzają

redNet
PROPERTY CONSULTING



Patroni Medialni:


RZECZPOSPOLITA

Pierwsze Radio Informacyjne
TOK FM