

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

**SYTUACJA
NA RYNKU MIESZKANIOWYM
– GRUDZIEŃ 2006**

redNet
PROPERTY CONSULTING

redNet Property Consulting

Siedziba Spółki
ul. Sądowa 5
43-600 Jaworzno

NIP: 632-18-79-602
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach VIII
Wydział Gospodarczy, nr 0000226990
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN

Zarząd:
Prezes: Magdalena Kwaśniewska

Centrala Spółki
Wiśniowy Business Park
Budynek C
ul. 1-go Sierpnia 6a
02-134 Warszawa
tel: (+48 22) 318 72 00
fax: (+48 22) 318 72 53
e-mail: raporty@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

partner technologiczny



A YEAR OF PRICE CRAZINESS. DEFINITION OF SOCIAL CONSTRUCTION IS FAVOURITE FOR THE TITLE OF "NON-EVENT OF THE YEAR". THE END OF RISING PRICES? AT THE MOMENT, LET'S NOT RUSH TO DRAWING SUCH CONCLUSIONS.

2006 is already behind us, a year of record price increases in the residential market. Demand in the market is significantly in excess of supply, and the atmosphere has led to further turbulence in the property market. Firstly, a step forward was taken as to the definition of social construction, which will effect the VAT rate from 2008, after which there were two steps back. Next, the screw was tightened on mortgage loans in Swiss francs. In the meantime, a broad stream of money from western investors started to flow into Poland, while construction workers headed in the opposite direction. Meanwhile, the price of land went up. We did not have to wait long for the effects of all of this. Property prices accelerated and broke new records. The leader was Wrocław, where the annual increase in the average value of a square metre was 74%. In Poznań the increase was „only” 29%.

DEFINITION OF SOCIAL CONSTRUCTION – THE NON-EVENT OF THE YEAR.

It is difficult to call the work on the definition otherwise. The document, which is the key to maintaining the lower VAT rate for new flats, has been a work in progress for almost a year. In January, the construction ministry presented its assumptions, which were received positively by the market. It soon turned out, however, that the finance ministry was not pleased, which caused a battle that has been going on up to now. There have been times when the definition could be viewed as a Yeti; both ministries stated that it existed but nobody had seen it... These tribulations have caused uncertainty among both buyers and developers and the lack of clear guidelines means that fear and panic are now guiding the market. An atmosphere of haste to buy before a possible increase in VAT can be sensed. At the beginning of December, the situation came to an end. We know that the criteria for the classification of social construction will be the surface area. At the moment, the lower VAT rate will apply to flats measuring up to 120 sqm and houses up to 200 sqm. The construction minister is trying to increase these

limits, especially in the case of single-family housing. Most important, however, is that fact that something has been agreed.

RECOMMENDATION "S", IN OTHER WORDS WE DON'T LIKE THE SWISS FRANC.

There had been talk that the Banking Supervisory Committee was not been too sympathetic to mortgage loans denominated in foreign currencies, particularly the popular Swiss franc, since the end of 2005. Of course, we can ask how much this was due to a concern for home owners threatened by currency risk and how much of it was pressure from banks who only lend in zlotys. However, let's leave the causes and look at the effects. News about the planned restriction in access to the cheapest loans caused people to hurry up with their planned purchases. This was particularly so among people with not a very high credit rating as they were the ones who were to feel the impact of the new restrictions the strongest. The effect was the same as predicted: "I'll buy now because after 1st July I won't be able to afford anything". Demand surged ahead while supply shrank. And prices? You don't have to have a PhD in economics to know that goods don't get cheaper when they are in short supply.

BILL ON FINANCIAL SUPPORT FOR FAMILIES IN BUYING THEIR OWN HOME – LIVE ON THE OUTSKIRTS.

The introduction of the bill is without doubt an initiative worthy of praise as in the past there was no coherent government program to help people buy their own home. Unfortunately, the bill has at least two defects. The first of these is the limitation on the people who can be included in the program. Research carried out by redNet Property Consulting shows that about half of buyers are single people without children and not planning to have children in the near future. The bill does not include, therefore, a huge number of young Poles. What is more, families often want to change the flat that they already have for a bigger one and are not first-time buyers. The second limitation is price, and more precisely the method of calculating the maximum value per square metre, on which the payment subsidy depends. This indicator, given by the Central Statistical Office, particularly in large cities, is as much as 2000 PLN per sqm higher than current market levels. This means that it will mainly be residents of smaller towns in which prices have not risen so much recently who will be able to take advantage of state aid. This is not good news as work, and therefore money, and as a consequence creditworthiness is more easily available in larger cities. To sum up, it is a good thing that this first program is years to help people buy their own home has been introduced. It is worrying, however, that it will apply to a narrow group of people and, at least in large cities, it is detached from the actual situation in the residential market.

ROK GALOPADY OSZALAŁYCH CEN. DEFINICJA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO – FAWORYT DO NAGRODY „ANTY-WYDARZENIE ROKU”. KONIEC HOSSY? Z TAKĄ TEŻĄ „JESZCZE POCZEKAJMY, JESZCZE SIĘ NIE SPIESZMY...”.

Za nami rok 2006, który upłynął pod znakiem rekordowych wzrostów cen na rynku nieruchomości. Popyt zgłaszany przez rynek zdecydowanie przewyższał podaż, a atmosferę podgrzewały kolejne zawirowania wokół obrotu nieruchomościami. Najpierw ogłoszono projekt definicji budownictwa społecznego – kluczowego dla stawki VAT, mającej obowiązywać od 2008 roku – by po chwili się z niego wycofać. Następnie spróbowano przykreć kurek z kredytami we frankach szwajcarskich. W międzyczasie do Polski coraz szerszym strumieniem zaczęły wpływać pieniądze zachodnich inwestorów. W przeciwnym zaś kierunku podążali pracownicy firm budowlanych. Również wartość gruntów inwestycyjnych pięła się w górę. Na efekty nie trzeba było czekać. Ceny mieszkań rozpędziły się i były kolejne rekordy. Liderem okazał się Wrocław, w którym roczny wzrost średniej wartości metra kwadratowego wyniósł 74%. W najspokojniejszym Poznaniu skok cen wyniósł „zaledwie” 29%.

DEFINICJA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO – ANTY-WYDARZENIE ROKU.

Prace nad definicją trudno ocenić inaczej. Dokument, będący kluczem do utrzymania obniżonej stawki VAT na mieszkania, tworzone niemal rok. W styczniu ministerstwo budownictwa przedstawiło założenia, które zostały przyjęte pozytywnie przez rynek. Szybko okazało się jednak, że rozwiązania nie spodobały się resortowi finansów. I zaczęła się przepychanka, która trwała do... grudnia. Momentami można było odnieść wrażenie, że definicja jest jak Yeti – w obu ministerstwach zgodnie twierdzono, że na pewno jest, ale nikt jej nie widział... Te zawirowania powodowały niepewność tak wśród kupujących, jak i deweloperów. A brak jasnych reguł gry powoduje, że doradcami stają się strach i panika. Wyczuwało się atmosferę pośpiechu i ogólną chęć „zdążenia przed VAT-em”. Na początku grudnia program „ktokolwiek widział – ktokolwiek wie” wreszcie dobiegł końca. Wiemy, że kryterium oceny „społeczności” lokalu będzie jego powierzchnia. Jaka? Na razie obniżona stawka podatku ma objąć mieszkania do 120 mkw. i domy do 200 mkw. Minister budownictwa próbuje zwiększyć te limity, zwłaszcza w przypadku budownictwa jednorodzinnego, może więc być tylko lepiej. Najważniejsze, że po miesiącach przepychanek udało się coś ustalić.

REKOMENDACJA „S”, CZYLI NIE LUBIMY FRANKA. SZWAJCARSKIEGO.

O tym, że Komisja Nadzoru Bankowego niezbyt przychylnym okiem patrzy na kredyty mieszkaniowe denominowane w walutach obcych, a zwłaszcza w najpopularniejszych frankach szwajcarskich, mówiło się już pod koniec zeszłego roku. Oczywiście można dyskutować, na ile ta niechęć wypływała z troski o klientów zagrożonych ryzykiem kursowym, a na ile z nacisków kilku banków udzielających jedynie pożyczek złotówkowych, jednak zostawmy przyczyny skupiając się na skutkach. Więść o planowanych ograniczeniach w dostępie do najtańszych kredytów spowodowała wzmocnienie poszukiwań własnego „M”. Zwłaszcza wśród osób o niezbyt wysokiej zdolności kredytowej, gdyż to właśnie one miały odczuć najbardziej działanie nowych regulacji. Efekt był zgodny z przewidywaniami – „biorę co jest, bo po 1 lipca nie będzie mnie stać na swoje cztery kąty”. Popyt skoczył do góry, podaż – wręcz przeciwnie. A ceny? Nie trzeba być profesorem ekonomii by wiedzieć, że towar, którego brakuje, tańszy nie będzie.

USTAWA O FINANSOWYM WSPARCIU RODZIN W NABYWIANIU MIESZKAŃ – ZAMIESZKAJ NA PERYFERIACH.

Wprowadzenie ustawy to bez dwóch zdań inicjatywa godna pochwały, gdyż w przeszłości próżno szukać spójnego programu rządowego, pozwalającego realnie myśleć o swoim M. Niestety – ustawa 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 obejmuje 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 – przeciwieństwo, 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.



MORTGAGE INTEREST RELIEF.

In October, the government confirmed the withdrawal of mortgage interest relief. It is becoming the rule that new laws regarding the residential market are prepared without regard to the period between buying and signing the notary act, in other words they are retrospective, which, in my opinion, is unacceptable. We obtain the right to interest relief the moment we buy the property, in other words when we sign the notary act. Let's assume that a year ago we decided to buy a flat. When calculating our budget, we took into account deductions connected interest relief. Unfortunately, we know that we will sign a notary act in March next year and only then we will be able to start taking advantage of the deductions. What the legislation forgot about was that the average time between signing a preliminary agreement with a developer and signing a notary act is – in most agglomerations – several hundred days (from 200 in Tri-City to 400 in Kraków). Unfortunately, the introduction of a clause changing the moment of when buyers gain the right to interest relief turned out to be too difficult.

FLATS IN POLAND – A LUCRATIVE INVESTMENT.

The situation was not only effected by increasing internal demand but also by inflow of money from abroad. Investing in Polish property has become increasingly popular among people from "old" EU companies. This is especially among people from Britain and Spain. Transactions by foreigners currently make up about 15-20% in large cities. Suffice it to say that redNet Investment has taken part on behalf of foreign buyers in about 1000 properties across the country. Investors are keen to buy flats in good locations built to a high standard. At the same time, the banks that are giving mortgages are earning money as well as companies that finish flat interiors as the flats are usually rented out. Money from abroad is not only rejuvenating the market but also the direct surroundings.

DEVELOPERS' COSTS AS WELL AS PRICES ARE INCREASING.

The two basic determinants of the price per sqm of a flat is the price of land and the price of building. Over the last year, development companies have been paying more for both of these. Demand for new flats has mobilised companies to look for attractive locations. Unfortunately, the problems connected with buying plots that are covered by zoning plans have been the same for years. The fight for the best plots has caused their prices to rise with the best land going for hundreds of millions of zlotys. Warsaw has seen the highest price recorded; a few weeks ago the sale went through for a plot in Śródmieście at over 30,000 PLN/sqm. A week earlier, two Spanish developers bought, after intense bidding, two plots in Mokotów and Centrum for 7, PLN/sqm and 13,200 PLN/sqm respectively. In Wrocław, a square metre of land (south of the city centre) cost over 8,000 PLN/sqm. Construction costs are also increasing. Construction companies are increasingly talking about a shortage of labour. A year ago, the cost of building a square metre of flat in the capital was estimated at about 3000 PLN/sqm. Currently, this is about 1000 PLN/sqm higher! Part of the answer to the question about galloping prices can be found in the Polish accents heard on building sites in the UK and other EU countries.

WHEN WILL PRICES STOP RISING?

The answer to the question lies in buyers' credit worthiness. Banks claim that we have only used a small percentage. Despite this, I would not expect such large increases in 2007. There is room for growth particularly in Poznań and Łódź. The level of prices in these cities is in comparison with Kraków or Warsaw quite low. Further increases can be expected in the capital as well. In other cities it is doubtful whether we will see stagnation. However, I wouldn't count on large increases in the coming year. Even the hens that lay golden eggs (gains of over 70%) have to rest sometimes. This does not mean though that they bury their heads in the sand!

ULGA ODSETKOWA. BYŁA.

W październiku rząd potwierdził odebranie ulgi odsetkowej. Staje się regułą, że akty prawne dotyczące rynku mieszkaniowego przygotowywane są bez uwzględnienia okresu między kupnem, a podpisaniem aktu notarialnego, czyli działają wstecz, co – moim zdaniem, jest niedopuszczalne. Prawo do ulgi odsetkowej uzyskiwane było w momencie nabycia nieruchomości, czyli – podpisania aktu notarialnego. Załóżmy, że rok temu zdecydowaliśmy się kupić mieszkanie. Kalkulując domowy budżet braliśmy pod uwagę odliczenia związane z ulgą odsetkową. Niestety wiemy, że akt notarialny podpiszemy w 2007 roku i właśnie wtedy będziemy mogli zacząć korzystać z odpisów. Cóż... Nie zaczniemy. Ustawodawca zapomniał o tym, że średni czas między podpisaniem umowy wstępnej z deweloperem, a aktem notarialnym to – w największych aglomeracjach – kilkaset dni (od około 250 w Trójmieście do ponad 400 w Krakowie). Niestety - wprowadzenie zapisu zmieniającego moment nabycia prawa do ulgi okazało się zbyt trudne.

MIESZKANIE W POLSCE – INTRATNA INWESTYCJA.

Na sytuację na rynku mieszkaniowym wpływał nie tylko rosnący popyt wewnętrzny, ale także strumień pieniędzy płynący do naszego kraju z zagranicy. Inwestowanie w polskie nieruchomości jest coraz popularniejsze wśród mieszkańców „starej” Unii. Zwłaszcza wśród Brytyjczyków i Hiszpanów. Transakcje z udziałem obcokrajowców to obecnie, w dużych aglomeracjach, około 15-20%. Wystarczy powiedzieć, że redNet Investment obsługujący takie zakupy, brał w udział w nabyciu około 1 000 lokali w całym kraju. Inwestorzy najchętniej kupują mieszkania w dobrych lokalizacjach i zbudowane w wysokim standardzie. Przy okazji zarabiają banki, w których zaciągają kredyty mieszkaniowe oraz firmy zajmujące się wykończeniem wnętrz – lokal musi być gotowy do wynajmu. Pieniądze z zagranicy ożywiają więc nie tylko sam rynek mieszkaniowy, ale także jego bezpośrednie otoczenie.

ROSNA NIE TYLKO CENY, ALE RÓWNIEŻ KOSZTY DEWELOPERÓW.

Dwa podstawowe składniki ceny metra kwadratowego mieszkania to koszty gruntu i wykonania. W ciągu ostatniego roku firmy deweloperskie płaciły zdecydowanie więcej za oba z nich. Popyt na mieszkania zmobilizował firmy do poszukiwania atrakcyjnych lokalizacji. Niestety – problemy z nabyciem działki z planem zagospodarowania od lat są takie same. Bitwa o grunty zaowocowała wzrostem ich wartości. Za najlepsze tereny inwestorzy zmuszeni są zapłacić setki milionów złotych. Rekord padł w Warszawie – za metr kwadratowy działki w Śródmieściu wyłożono kilkanaście dni temu ponad 30 tys. zł. Zaledwie tydzień wcześniej dwaj hiszpańscy deweloperzy kupili – po zaciętej licytacji na ogłoszonym przez Warszawę przetargu – dwa grunty na Mokotowie oraz w Centrum za – odpowiednio – 7,2 tys. zł/mkw. i 13,2 tys. zł/mkw. We Wrocławiu metr kwadratowy gruntu (Centrum Południowe) kosztował ponad 8 tys. zł. Rosną również koszty budowy. Coraz częściej słychać głosy firm wykonawczych, które alarmują, że brakuje im rąk do pracy. Rok temu koszt budowy metra kwadratowego mieszkania w stolicy szacowano na około 3 tys. zł. Obecnie jest to ponad 1 tys. zł więcej! Część odpowiedzi na pytanie o galopujące ceny znajduje się więc na rozbrzmiewających polską mową budowach w Wielkiej Brytanii i innych krajach Unii Europejskiej.

CO DALEJ, CZYLI GDZIE SĄ GRANICE WZROSTU.

Odpowiedź kryje się przede wszystkim w możliwościach finansowych – innymi słowami w zdolności kredytowej. Banki twierdzą, że wykorzystujemy zaledwie niewielki jej procent. Mimo wszystko nie oczekiwałbym aż tak dużego wzrostu cen w 2007 roku „Miejsce” na wzrosty widać zwłaszcza w Poznaniu i Łodzi. Poziom cen w tych miastach jest – w porównaniu z Krakowem czy Warszawą – stosunkowo niski. Dalszych podwyżek można oczekiwać również w stolicy. W innych aglomeracjach trudno spodziewać się stagnacji, jednak nie liczyłbym na takie „skoki” jak w mijającym roku – nawet kura znosząca złote jajka (zyski na poziomie 70%) musi czasami nieco odpocząć. Co nie znaczy, że – wzorem strusia – schowa głowę w piasek.

AVERAGE PRICE PER SQM ŚREDNIE CENY MKW.

średnia cena mkw. (PLN) average price per sqm. (PLN)	grudzień 2006 December 2006	listopad 2006 November 2006	grudzień 2005 December 2005	zmiana ceny mkw. (grudzień 2006 /listopad 2006) change		zmiana ceny mkw. (grudzień 2006 /grudzień 2005) change	
				in the average price per sqm (December 2006 /November 2006)	↑	in the average price per sqm (December 2006 /December 2005)	↑
Kraków Krakow	7 201	7 182	4 229	0.3%	↑	70.3%	↑
Łódź Łodz	4 436	4 374	2 900	1.4%	↑	53.0%	↑
Poznań Poznan	4 356	4 324	3 372	0.7%	↑	29.2%	↑
Trójmiasto Tri-City	5 851	5 838	3 477	0.2%	↑	68.3%	↑
Warszawa Warsaw	7 354	7 290	4 879	0.9%	↑	50.7%	↑
Wrocław Wroclaw	6 648	6 640	3 813	0.1%	↑	74.3%	↑

source: redNet Property Consulting
źródło: redNet Property Consulting

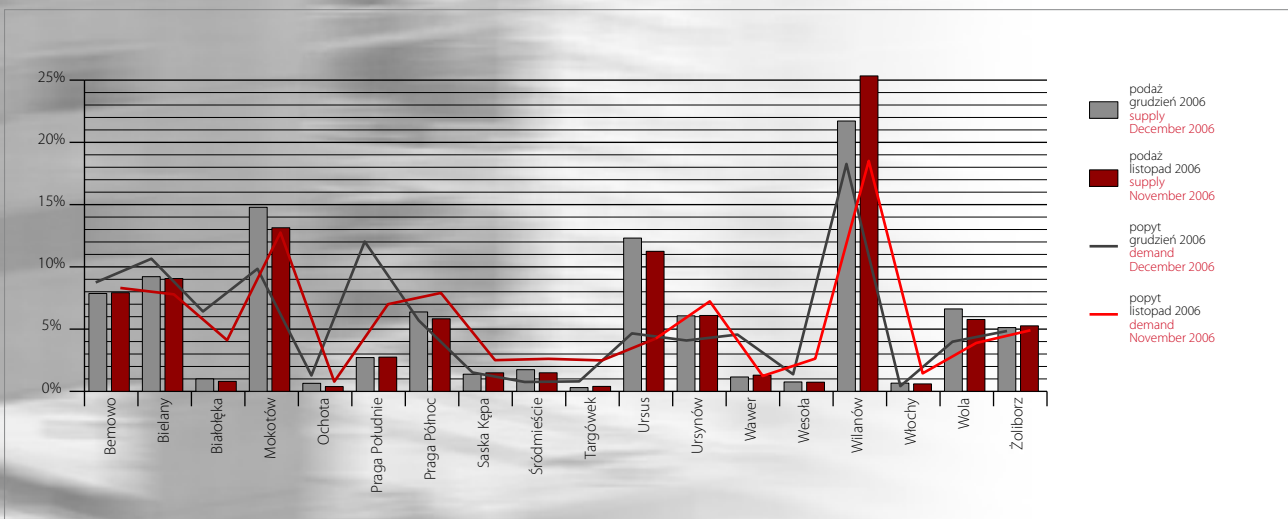


WARSAW WARSZAWA

dzielnica district	grudzień 2006 December 2006	listopad 2006 November 2006	grudzień 2005 December 2005	zmiana ceny mkw. (grudzień 2006 /listopad 2006) change		zmiana ceny mkw. (grudzień 2006 /grudzień 2005) change	
				in the average price per sqm (December 2006 /November 2006)	↔	in the average price per sqm (December 2006 /December 2005)	↑
Bemowo	6 539	6 538	4 257	0.0%	↔	53.6%	↑
Białoleka	5 666	5 654	3 655	0.2%	↑	55.0%	↑
Bielany	6 200	5 500	4 088	12.7%	↑	51.7%	↑
Mokotów	9 410	9 507	5 847	-1.0%	↓	60.9%	↑
Ochota	6 528	6 528	5 156	0.0%	↔	26.6%	↑
Praga Południe	6 562	6 008	4 125	9.2%	↑	59.1%	↑
Praga Północ	7 743	7 725	4 886	0.2%	↑	58.5%	↑
Saska Kępa	8 767	8 767	6 987	0.0%	↔	25.5%	↑
Śródmieście	15 968	15 907	8 336	0.4%	↑	91.6%	↑
Targówek	5 793	5 693	3 750	1.8%	↑	54.5%	↑
Ursus	5 785	5 788	4 003	-0.1%	↓	44.5%	↑
Ursynów	7 038	6 938	5 110	1.4%	↑	37.7%	↑
Wawer	4 969	4 807	3 386	3.4%	↑	46.7%	↑
Wesoła	3 628	3 628	3 144	0.0%	↔	16.5%	↑
Wilanów	7 193	7 251	5 362	-0.8%	↓	34.2%	↑
Włochy	7 315	7 315	3 600	0.0%	↔	103.2%	↑
Wola	8 900	8 780	5 702	1.4%	↑	56.1%	↑
Żoliborz	6 659	6 674	5 877	-0.2%	↓	13.3%	↑
WARSAW - ŚREDNIA	7 354	7 290	4 879	0.9%	↑	50.7%	↑

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
Dyrektor serwisu nieruchomości
Director of real estate website
www.tabelaofert.pl



Członkowie naszego Klubu mogli zarobić nawet 300 tys. zł, inwestując jedynie 19 tys.*

Co zyskasz, stając się członkiem Klubu?

- dostęp do najatrakcyjniejszych projektów
- specjalne warunki zakupu (rabaty, gwarancja najniższej ceny)
- najkorzystniejszy system płatności
- opiekę prawną przy zawieraniu umowy z deweloperem
- doradztwo ekspertów (urządzenie, wynajem i sprzedaż mieszkania)

redNet
PROPERTY CONSULTING



Apartamenty "U Scheiblera" w Łodzi. średnia stopa zwrotu 170%

* dane z inwestycji Miasto Przyszłości w Krakowie, dla mieszkania o pow. 50 mkw. w systemie płatności 10/90, przy cenie zakupu 185 133 zł obecna wartość rynkowa wynosi 486 167 zł.