

Warszawa / Warsaw

Warszawski rynek mieszkaniowy 2005 / Warsaw Residential Review 2005

Spis treści

Warszawa	2
Ceny mieszkań	4
Contents	
Warsaw	5
Unit prices	7



Podsumowanie

- Ożywiony popyt na mieszkania przyczynił się w 2004 roku do znaczącego wzrostu cen. W kolejnych latach można oczekiwać dalszego wzrostu cen w związku z umiarkowaną podażą nowych mieszkań.
- Po wejściu Polski do Unii Europejskiej odnotowuje się rosnące zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym ze strony obcokrajowców.

Executive summary

- Strong demand fuelled significant price growth in Poland's residential market in 2004. Further price growth is anticipated as the delivery of new supply to the market is expected to be limited.
- Following Poland's accession to the European Union, foreign investors have demonstrated a strong appetite for residential stock.

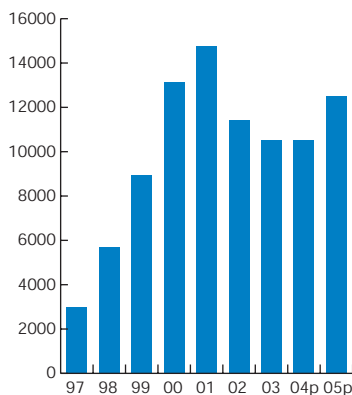
Warszawa

Podaż



Mokotovia

Wykres 1
Roczna podaż mieszkań w Warszawie* (1997-2005)



* projekty realizowane przez spółdzielnie i developerów
p - prognoza, wstępne szacunki Knight Frank na podstawie dostępnych informacji, obejmujące projekty wielorodzinne
Źródło: GUS, Knight Frank

- Niniejsza analiza obejmuje 43.000 wielorodzinnych jednostek mieszkalnych monitorowanych przez Knight Frank w okresie ostatnich 12 miesięcy. Szacujemy, że reprezentują one ponad 90% rynku wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych sprzedawanych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie.
- Warszawski rynek jest największym i najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem mieszkaniowym w Polsce. W 2004 roku liczba oddanych mieszkań, szacowana na 10.500, utrzymała się na poziomie z poprzedniego roku. Jednocześnie, pod koniec 2004 roku, na etapie realizacji znajdowało się łącznie około 16 tysięcy mieszkań, z których do końca 2005 roku do użytku powinno zostać oddane prawie 80%.
- Nadal najwięcej mieszkań buduje się na Ursynowie, Mokotowie, Bemowie i Białołęce. Z kolei najmniej aktywnymi rejonami pod tym względem pozostają Praga Północ, Żoliborz, Ochota, Wawer, Włochy i Wesoła. W 2004 roku najdynamiczniej rozwijającą się w tym roku dzielnicą pod względem budownictwa mieszkaniowego był Mokotów; udział realizowanych tam projektów mieszkaniowych wzrósł z 15% do 20% całkowitej liczby warszawskich inwestycji.
- Pod koniec 2004 roku w Warszawie na etapie planowania znajdowały się 52 projekty, które zlokalizowane będą głównie w dzielnicach Mokotów i Wilanów. Kolejne inwestycje planowane są również na Woli, Targówku, Ursynowie, Bemowie i Białołęce. Liczne realizacje planowane w południowych dzielnicach Warszawy wskazują na perspektywę dynamicznego rozwoju tej części miasta, gdzie podejmowane są inwestycje na dużą skalę, takie jak Eko Park (1.500 mieszkań) czy Marina Mokotów (1.550 mieszkań).
- Obecnie tylko 14% obszaru Warszawy posiada aktualne plany zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym wydłuża się proces uzyskiwania pozwoleń na budowę. W przypadku części inwestycji, których termin rozpoczęcia budowy planowany był na 2004 rok, nastąpiło przesunięcie realizacji na kolejne lata.
- Utrzymuje się tendencja spadkowa w odniesieniu do ilości inwestycji realizowanych przez spółdzielnie, natomiast systematycznie rośnie udział w rynku deweloperów prywatnych. W 2004 roku 21% inwestycji realizowanych było przez spółdzielnie, o 5% mniej w porównaniu do 2003 roku.
- Rynek zdominowany jest przez krajowych deweloperów, niemniej jednak wzrasta liczba inwestycji realizowanych przez podmioty zagraniczne. Ugruntowaną pozycję ma już grupa inwestorów z Niemiec i Izraela, zaś w najbliższym czasie inwestycje mieszkaniowe w stolicy planują deweloperzy irlandzcy i hiszpańscy.

Popyt

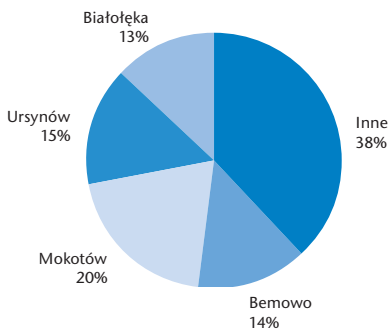
- Badania rynku wykazują, że nie tylko w Warszawie, ale i w całej Polsce zdecydowanie największą popularnością cieszą się niewielkie osiedla z dużą ilością zieleni. Zgodnie z tą tendencją na warszawskim rynku mieszkaniowym 40% nowo powstających budynków to obiekty posiadające do 100 mieszkań w jednej fazie. Natomiast duże projekty powyżej 300 mieszkań to jedynie 7% realizowanych inwestycji.
- Na rynku warszawskim oferowane są przede wszystkim mieszkania w standardzie niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu i drzwi wewnętrznych. Jednak po wzroście podatku VAT (z 7% do 22%) na materiały budowlane zwiększa się zainteresowanie mieszkaniami wykończonymi. W efekcie powoli wzrasta liczba deweloperów oferujących lokale mieszkalne w standardzie wykończonym.
- Klienci najczęściej poszukują mieszkań dwupokojowych do 55 m² oraz trzypokojowych do 70 m². W 2004 roku widoczne było również większe zainteresowanie mieszkaniami o podwyższonym standardzie o metrażach 80 – 120 m².



Przy Oranżerii

Wykres 2
Mieszkania w trakcie budowy według lokalizacji

IV kw. 2004



Źródło: Knight Frank



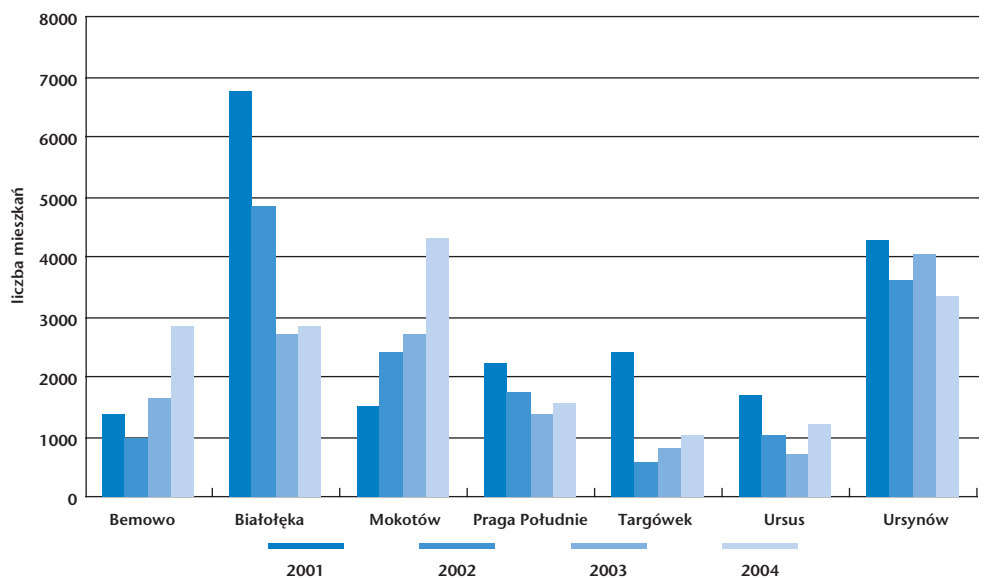
Przy Wiśle

- Po wejściu Polski do UE rośnie zainteresowanie kupnem mieszkań w Polsce ze strony obcokrajowców. Warszawa jest najchętniej wybieraną przez cudzoziemców lokalizacją, a zakup mieszkania ma najczęściej charakter inwestycyjny.
- Przewiduje się, że popyt na nowe mieszkania powinien pozostać na wysokim poziomie, a kolejny „boom” może nastąpić w 2007 roku, przed planowaną podwyżką podatku VAT (z 7% na 22%) na usługę sprzedaży mieszkań.

Ceny

- Oczekiwania co do wzrostu cen po wejściu Polski do UE przyczyniły się do ożywienia popytu na mieszkania, co w konsekwencji doprowadziło do faktycznego wzrostu cen o 5-15% w zależności od lokalizacji. Ceny mieszkań najbardziej wzrosły na Mokotowie, Ursynowie i w Śródmieściu. Wzrost cen mieszkań związany jest również z malejącą liczbą inwestycji oferujących mieszkania tzw. popularne. W ciągu 2004 roku o 9% zmalała ilość mieszkań oferowanych w cenie minimalnej do 3.600 zł/m², natomiast coraz więcej realizowanych jest inwestycji oferujących mieszkania w przedziale cenowym 3.600 – 4.400 zł/m².
- W Warszawie najtańsze mieszkania dostępne są poza centrum miasta, w dzielnicach takich jak: Białołęka, Ursus, Wawer i Targówek, gdzie średnie ceny oscylują w przedziale 2.600 – 3.800 zł/m². Mieszkania o najwyższych cenach oferowane są w prestiżowych lokalizacjach w Śródmieściu, Wilanowie oraz na Mokotowie i Żoliborzu, gdzie kształtują się na poziomie 3.500 – 5.500 zł/m² za lokale w obiektach o standardzie popularnym i 4.500 – 7.000 zł/m² za mieszkania w inwestycjach o podwyższonym standardzie. Stosunkowo wysokie ceny utrzymują się również na Ursynowie ze względu na dobre skomunikowanie dzielnicy z centrum miasta. Najdroższy segment rynku mieszkaniowego to projekty apartamentowe. Ceny mieszkań w takich inwestycjach zawierają się w przedziale 6.000 – 10.000 zł/m² niewykończonego mieszkania, natomiast za apartamenty wykończone trzeba zapłacić 8.000 – 15.000 zł/m².
- Podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkań coraz częściej są kredyty hipoteczne. Aktualnie oprocentowanie kredytów złotówkowych waha się w przedziale 7,6 – 9,5%. W 2004 roku koszt kredytu hipotecznego lekko wzrósł w wyniku podwyżek stóp procentowych.

Wykres 3
Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego w wybranych dzielnicach Warszawy 2001-2004*



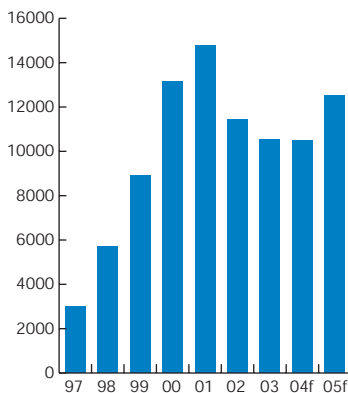
* dane na 4 kwartał 2004
Źródło: Knight Frank

Ceny mieszkań (zł/m²)



*Średnie ceny w standardzie niewykończonym w inwestycjach wielorodzinnych, oferowane na rynku pierwotnym, ceny brutto zawierające podatek VAT.

Figure 1
Annual supply of residential units
in Warsaw (1997-2005)



* multi-family stock built by developers and housing cooperatives

f - forecast, initial estimations of Knight Frank taking account of recent information

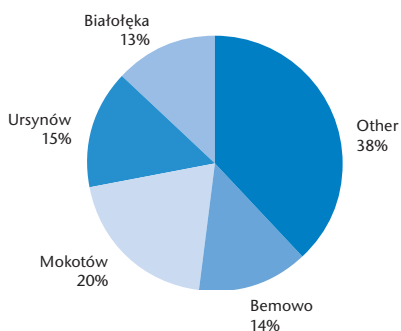
Source: Central Statistical Office, Knight Frank

Warsaw Supply

- The Warsaw residential review covers 43,000 multi-family residential units monitored by Knight Frank over the last 12 months. They are assumed to represent over 90% of the multi-family stock offered for sale by developers and housing co-operatives.
- The capital remains the most rapidly growing residential market in Poland. New supply in 2004 was estimated at approximately 10,500 multi-family units, a comparable level to 2003. At the end of 2004, there were approximately 16,000 residential units under construction, some 80% of which are due for completion in 2005.
- As in previous years, the highest percentage of residential units was developed in the Ursynów, Mokotów, Bemowo and Białołęka districts. The lowest development activity was noted in the Praga Północ, Żoliborz, Ochota, Wawer, Włochy and Wesoła districts. The most rapidly developing area, Mokotów, increased its share of development activity in 2004 from 15% to 20%.
- At the end of 2004 there were 52 developments at the planning stage in Warsaw, the majority are located in the Mokotów and Wilanów districts. A significant number of projects of which are also planned in districts such as Wola, Targówek, Ursynów, Bemowo and Białołęka. Numerous projects in the pipeline in southern Warsaw indicate an intensive growth in this area in the near future. This growth is likely to be fuelled by large scale developments, including Eko Park (1,500 residential units) and Marina Mokotów (1,550 residential units).
- Only 14% of the Warsaw area now has a binding master plan. As a consequence the planning process is becoming more time consuming. Several developments, which were due to commence construction in 2004 have incurred delays.
- Over the last two years the activity of housing co-operatives has been falling, while private developers have systematically increased their market share. Currently, residential projects developed by housing co-operatives represent some 21% of the market, a 5% year-on-year decrease.
- The residential market in Poland is dominated by local developers. However, a number of foreign developers are becoming increasingly active in Warsaw, where developers from Germany and Israel are becoming more prominent. Additionally, Irish and Spanish developers are showing interest in the capital's residential market.

Figure 2
Units under construction in
Warsaw by location

Q4 2004



Source: Knight Frank

Demand

- Knight Frank's market survey shows that not only in Warsaw, but across the country as a whole, small and medium sized developments with green surroundings are the most sought after among potential buyers. Consequently, over 40% of new projects are developments with up to 100 units (in a single phase of construction). Only 7% of schemes under construction comprise more than 300 units.
- The great majority of residential developments offer unfinished standard units, i.e. without floor coverings, internal doors, kitchen and bathroom fittings. However, an increase in VAT (from 7% up to 22%) for construction and fit-out supplies has intensified demand for fitted out units. As a result, many developers now offer buyers the option of purchasing finished or unfinished standard units.
- Demand is strongest for one-bedroom units of up to 55 sq m and two-bedroom units of up to 70 sq m. In 2004 higher quality dwellings of 80 to 120 sq m increased in popularity.



Parkowa

- After Poland joined the European Union in May 2004, foreign purchasers have become increasingly interested in the acquisition of residential units for investment purposes, particularly in the Warsaw market.
- Residential demand is forecast to remain strong. The next boom in demand is expected in 2007, before the planned increase in VAT (up to 22%) on the sale of residential units is introduced.

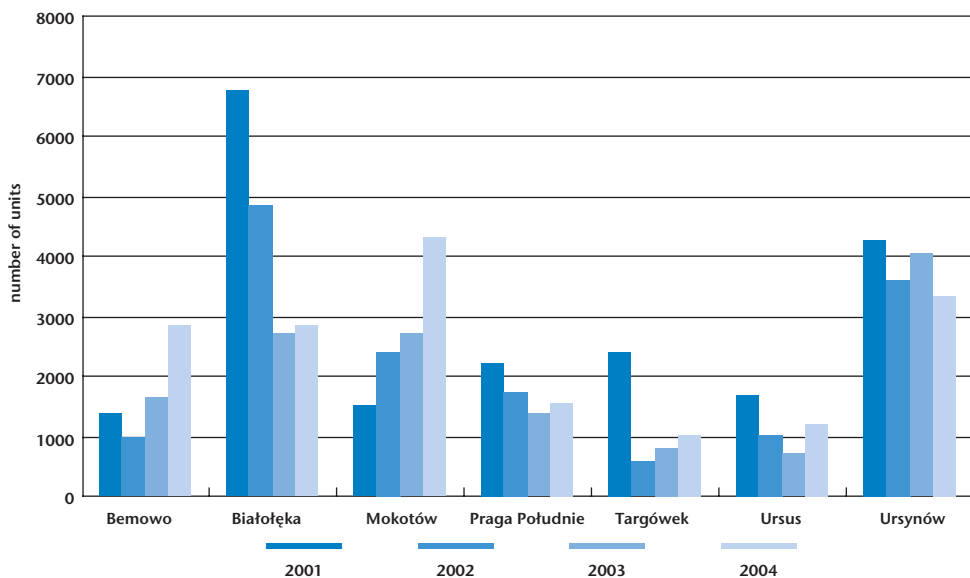
Prices

- Expectations of price growth after Poland joined the EU intensified demand prior to the accession date. As a consequence prices grew by 5-15% depending on location over the course of the year. The most significant price growth was noted in the Mokotów, Ursynów and Śródmieście districts. The average price surge was also driven by the decreasing number of “popular” residential schemes. In 2004, the market share of developments offering units at the minimum price of up to zł 3,600 per sq m for an unfinished unit fell by 9%, while the percentage of projects offering units at zł 3,600 – 4,400 per sq m raised proportionally.
- Projects located in the most distant areas from the city centre such as Białołęka, Ursus, Wawer and Targówek command at the lowest prices in the range of zł 2,600 to 3,800 per sq m. Prices are highest in prestigious locations such as Śródmieście, Wilanów, Mokotów and Żoliborz prices are the highest, ranging from zł 3,500 to 5,500 per sq m for developments offering popular standard units and from zł 4,500 to 7,000 per sq m for projects offering higher standard accommodation. A high price level is also noted in Ursynów district, which is very well connected with the city centre. The most expensive are luxurious apartments with prices reaching zł 6,000 – 10,000 per sq m for an unfinished standard unit and zł 8,000 - 15,000 per sq m for a finished unit.
- Mortgage loans are the most popular source of financing the purchase of dwellings. Current mortgage rates for loan granted in Polish zloty vary from 7.6 – 9.5%. Recently, the raising of interest rates was reflected in a slight increase in mortgage costs.



Czerska 18

Figure 3
Residential development in selected Warsaw districts 2001-2004*



* as of quarter 4 2004
Source: Knight Frank



Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki

Unit Prices (zł per sq m)



*Average price per unfinished unit in multi-family developments, offered on primary market, VAT included.

Research

Kontakty w Polsce / Contacts in Poland

Magdalena Zakrzewska

Residential Department
+48 (22) 596 50 50
zakrzewska@knightfrank.com.pl

Bogumił Rutkowski

Residential Department
+48 (22) 596 50 50
rutkowski@knightfrank.com.pl

Aleksandra Bacciarelli

Research
+48 (22) 596 50 50
bacciarelli@knightfrank.com.pl

Knight Frank Research specjalizuje się w doradztwie strategicznym, usługach konsultingowych oraz przygotowywaniu prognoz dla szerokiej grupy klientów na całym świecie, w szczególności deweloperów, inwestorów, instytucji finansowych oraz przedsiębiorstw, którzy uznają potrzebę usług nienależnego eksperta dostosowanych do ich indywidualnych potrzeb.

Raporty rynkowe Knight Frank są dostępne również na www.knightfrank.com

Knight Frank Research provide strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, financial and corporate institutions. All recognise the need for the provision of expert independent advice customised to their specific needs.

Knight Frank Research Reports are also available at www.knightfrank.com



© Knight Frank 2005

Niniejszy raport został przygotowany w celu przedstawienia generalnych informacji o rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za informacje, które w trakcie badań lub publikacji uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Knight Frank Research or Knight Frank for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Knight Frank Research.