

# Poland / Polska

Residential market review 2007 / Rynek mieszkaniowy 2007

## Contents

Key economic indicators	2
Supply	2
Demand	3
Prices	4
Developers and investors	5

## Spis treści

Dane ekonomiczne	8
Podaż	8
Popyt	9
Ceny	10
Developeperzy i inwestorzy	11



## Executive summary

- Kraków, Poznań, Trójmiasto, Warsaw and Wrocław have been the most dynamically developing residential markets in Poland.
- Annual supply in 2006 in those cities has been maintained at a level comparable with 2005. However a marked increase in demand in particular markets has been noted.
- Consequently, the substantial surplus in demand over supply both in the primary and a secondary markets has caused the sharp increase in prices.

## Podsumowanie

- Kraków, Poznań, Trójmiasto, Warszawa i Wrocław to najprężniej rozwijające się miasta w Polsce pod względem budownictwa mieszkaniowego.
- Podaż mieszkań oddanych do użytku w analizowanych miastach utrzymywała się na poziomie porównywalnym do 2005 roku, natomiast we wszystkich badanych ośrodkach odnotowano zdecydowany wzrost popytu.
- W rezultacie znacząca nadwyżka popytu nad podażą obserwowana zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym wywołała gwałtowny wzrost cen.



Maraton Gardens

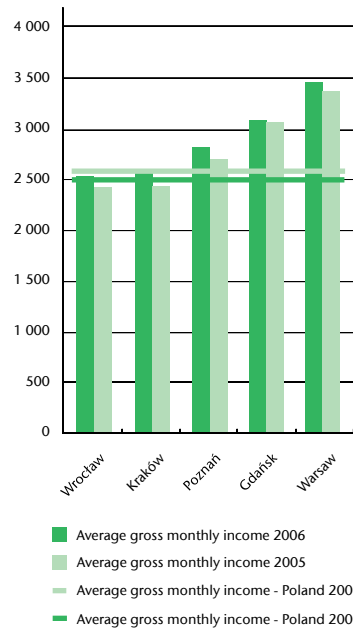
**Key economic indicators - Poland**

	2005	Q3 2006	2007 f
Population	38.2 mln	38.1 mln	38.04 mln
GDP growth	5.4%	5.7%	4.6%
Unemployment rate	17.6%	14.8%	14.2%
Inflation rate (y/y)	2.1%	1.0%	2.23%
Exchange rate	USD/PLN	3.23	3.10
	EUR/PLN	4.03	3.90
Reference rate of NBP	4.50%	4.00%	4.50%

f - forecast

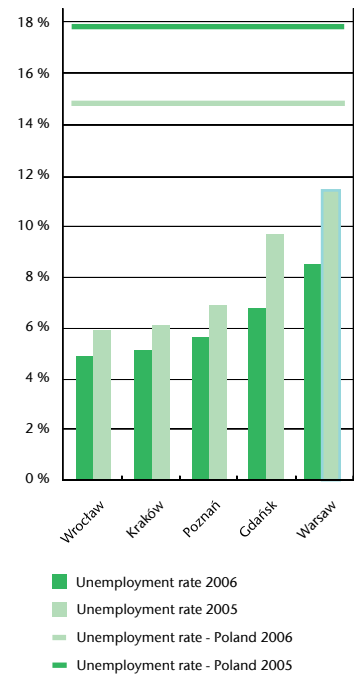
Source: Central Statistical Office, National Bank of Poland

**Average gross monthly income in corporate sector in Poland and selected cities (PLN)**



Source: Central Statistical Office

**Unemployment rate in Poland and selected cities**



Source: Central Statistical Office



Willa Księcia Witolda

**Supply**

The annual supply in 2006 across the cities of Kraków, Poznań, Tricity, Warsaw and Wrocław accounted for some 30% of the overall Polish supply. The largest number of dwellings was completed in Warsaw. The second most active market was Kraków while the remaining cities have achieved a comparable level of new supply.

It should be indicated that developers build less than market requirements which has been mainly caused by lack of existing master plans. As a result the development process has been extended and, consequently, the residential sector has been developing the most dynamically in locations with available sites designated for residential developments.

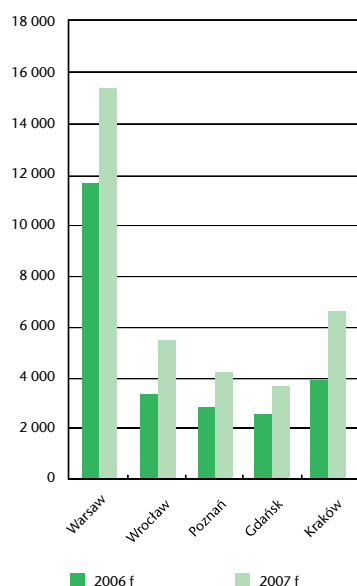


Tivoli



Patrick's Homes

### Estimated annual supply of residential units in selected cities (2006-2007)



f- forecast taking into account multi-family schemes with over 30 units (over 50 units for Warszawa)

Source: Knight Frank



Polanka 2

In Warsaw the largest number of dwellings under construction was registered in Mokotów, Bemowo, Białołęka and Wilanów, while in Kraków supply grew the fastest in the districts of Dębniki and Łagiewniki (south-western part of the city), Prądnik Biały and Bronowice (north-western part of the city). Wrocław offered dwellings under construction mainly in the Krzyki (the areas of Gaj, Ołtaszyn and Krzyki) and Fabryczna (Grabiszyn i Muchobór Wielki) districts, and in Poznań in the Stare Miasto (Piątkowo and Naramowice) and Nowe Miasto (Łacina and Rataje) districts. In Tricity the largest supply was recorded in Gdańsk-Chełm and Gdańsk-Orunia, in Gdynia's Redłowo and at the seaside as well as in the centre of Sopot.

A review of projects under construction in Warsaw and other regional cities indicates that an increased supply should remain in the medium term.

Due to both lengthy building permit application procedures and the increasing prices of development sites, the parameters of new residential schemes have changed. As a consequence developers have increased the density of developments to maximise profits. In Warsaw and Kraków a tendency for maximizing the height of buildings has been noted, while in other regional cities many buildings reach 5-6 floors.

## Demand

The year 2006 has noted an exceptionally high demand for residential units in Warsaw and Kraków, while in the other regional cities the increase in demand has just started. Such a situation has been driven by the factors identified below:

- Demography - demand surveys indicate that young people in their mid-30s and below are the main group of potential first time buyers. Based on data from the Central Statistical Office, people aged between 19-34 account for some 25-30% of the population in the major Polish cities, resulting from the baby boom of the 70s and 80s. It is expected that the market share of the group should remain in the medium term, increasing demand levels.
- Psychology – belief of potential customers in continuous price growth in the residential sector and their willingness to buy cheaper.
- Inflow of private foreign investors as well as investment funds after Poland's EU accession. The parties either invest in purchasing whole schemes or sign joint-venture agreements with local developers to build residential schemes.
- Growing availability of mortgage loans followed by a decrease of mortgage interest rates and simplification of application procedures. Competition between banks has increased the terms of mortgage loan periods up to 45 years.
- Economy – the new tax regulation introducing 19% income tax on the sale of units purchased after 1st January 2007 based on the value increase between the sale and purchase price.
- Foreign direct investments - significant and increasing volume of foreign direct investments (over \$10 billion in 2006) increasing demand for residential units from new employees (at least 18,000 new jobs to be created in 2007 based on already signed contracts). The trend is expected to continue, at least in medium term.



Poznańska

Some of the regional cities have commenced marketing campaigns aimed at encouraging young people who emigrated to work in other EU countries to come back to Poland. Should the campaigns have succeed, a significant increase in cities' populations and therefore increased demand for residential units is expected.

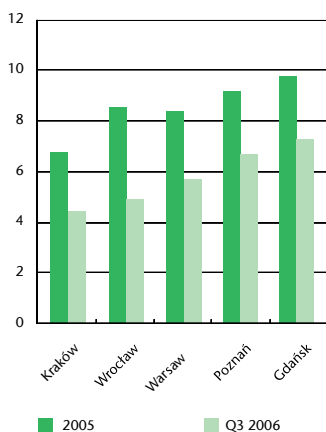
The high demand has resulted in the increased pace of the selling process. Some 99% of residential units in Warsaw and Kraków have found buyers before completion, while in other cities it has not been lower than 80%.

Moreover, a growing number of developers start a reservation and selling process before securing a building permit, limiting availability of units during construction and influencing further price increases.

Prestigious location, good public transport and green areas are three location drivers which have allured potential buyers. Nevertheless, areas which did not necessarily share these attributes have also proved to be attractive. The situation has been driven by limited supply and very high demand for residential units.

Due to higher increase in unit prices than personal incomes an average person could afford to buy from annual salary only 4-7 sq m in 2006 while in 2005 some 7-10 sq m.

Number of sq m which an average inhabitant can afford to buy from annual income



Source: Knight Frank, Central Statistical Office

## Prices

2006 was a record-breaking year for residential price increases. In each of the selected cities prices rose by a minimum of 45% and the residential market in Wrocław witnessed the highest price growth at 93%.

### Comparing of the average net prices in selected cities in Q4 2006

	Warsaw	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Kraków
the average net price (PLN/sq m)	8,200	4,700	6,000	5,800	7,300
price increase comparing to Q4 2005	77%	45%	93%	66%	79%

Source: Knight Frank

The imbalance between demand and supply for residential units in the particular markets has been the main reason for the price growth. Limited supply has resulted mainly from lack of development plots covered with master plans. The necessity of application for outline planning permissions for selected sites extends a development process and consequently the delivery date.

Residential unit prices have also been affected by construction costs. Increasing prices of construction materials along with growing wages of workers (mainly due to the shortage of staff) and limited availability have contributed to the dwelling price growth.

In 2006 unit prices were also shaped by increases in land prices designated for residential developments. The market witnessed a few spectacular tenders for sites permitting residential developments including Centrum Południowe in Wrocław reaching the unprecedentedly high price of 8,200 PLN per sq m of land and two bus depots in Warsaw (at Chełmska and Inflancka streets) have been sold at PLN 7,200 and 13,600 per sq m respectively.

In the majority of cities the most expensive units have been offered in either the central districts or areas located close to the city centre. In Warsaw the most expensive locations were Śródmieście and



Hubertus



Szczanieckiej

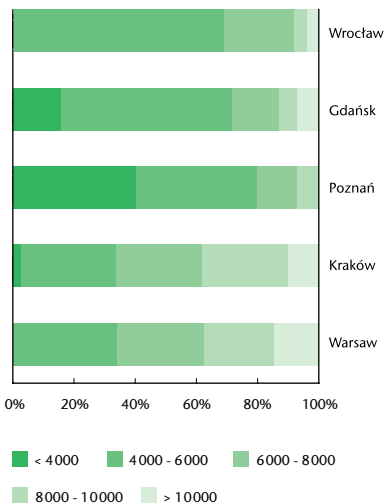
Mokotów districts, in Wrocław – Stare Miasto, Śródmieście and part of the Krzyki district, while in Kraków the most expensive units were located in Stare Miasto, Krowodrza and Grzegórzki. Poznań is an exception to the rule as the most expensive dwellings are offered in Grunwald and Nowe Miasto which are not centrally located. Nevertheless, a positive correlation is mainly observed between the price and the distance to the city centre.

Gdynia, part of Tricity, may be found as another exception to the rule. Due to its specific location, the most expensive units are delivered along the seaside – in Redłowo, Orłowo and Kamienna Góra.

Residential markets in two other cities of the region apply to the rule and the most expensive dwellings are offered in central areas. The cheapest dwellings have been offered in peripheries of the cities.

Over the course of the past 12 months the share of units with net prices lower than PLN 4,000 per sq m has decreased significantly. More often developers offered residential units for a net price of over PLN 8,000 per sq m, the share of which accounted for from some 3% in Wrocław to 30% in Kraków at the end of 2006. In all cities (apart from Poznań) the number of expensive units with net prices exceeding PLN 10,000 per sq m has been steadily rising. This has been quite rare particularly in Wrocław and Tricity.

Minimum net unit prices in new developments PLN/sq m (Q4 2006)



Source: Knight Frank

## Developers and investors

The decreasing number of units delivered by housing co-operatives and the increasing number of international developers, mainly from Spain and Ireland, active in Poland have been the consistent feature of residential markets.

Local residential markets, contrary to Warsaw, have been dominated by local developers. The market share of nationally active developers in Warsaw is far greater than the share of the local developers.

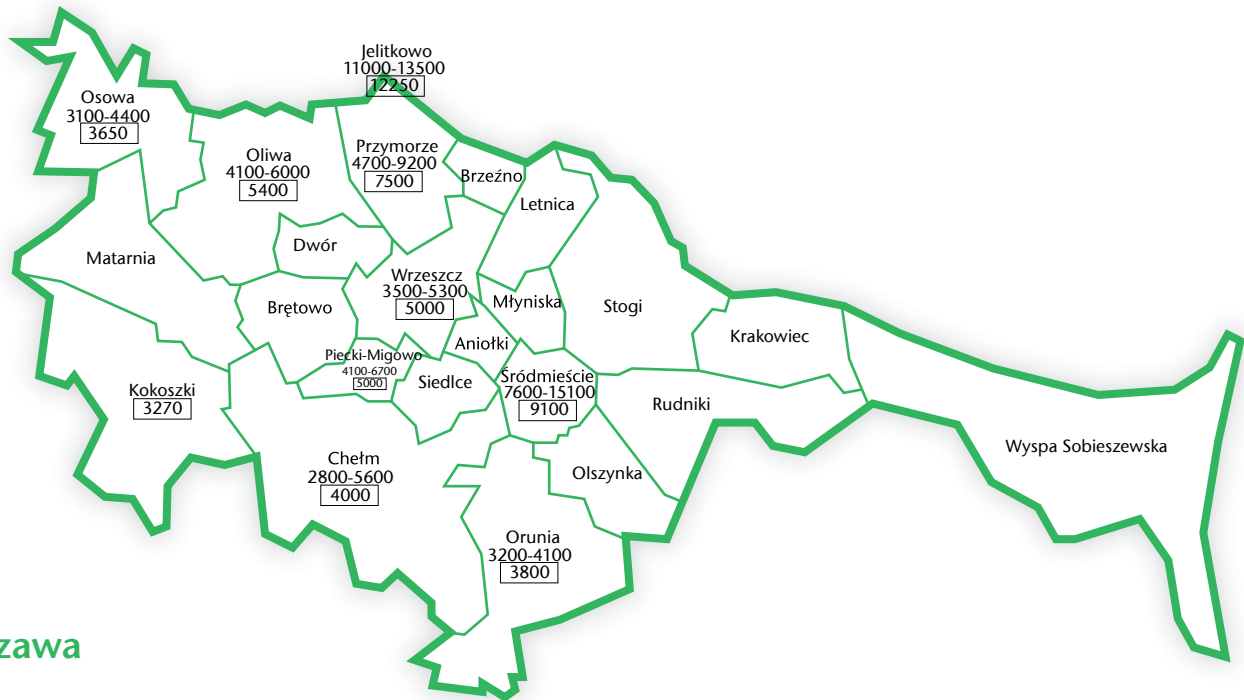
The residential markets in Warsaw, Kraków and other regional cities have been recently welcoming a growing number of foreign investors from Ireland, Spain and Israel who buy flats on a speculative basis. The situation occurs despite the constant growth of residential unit prices. The rates of return from residential investments, being still higher than in countries of origin, are very satisfactory for investors.



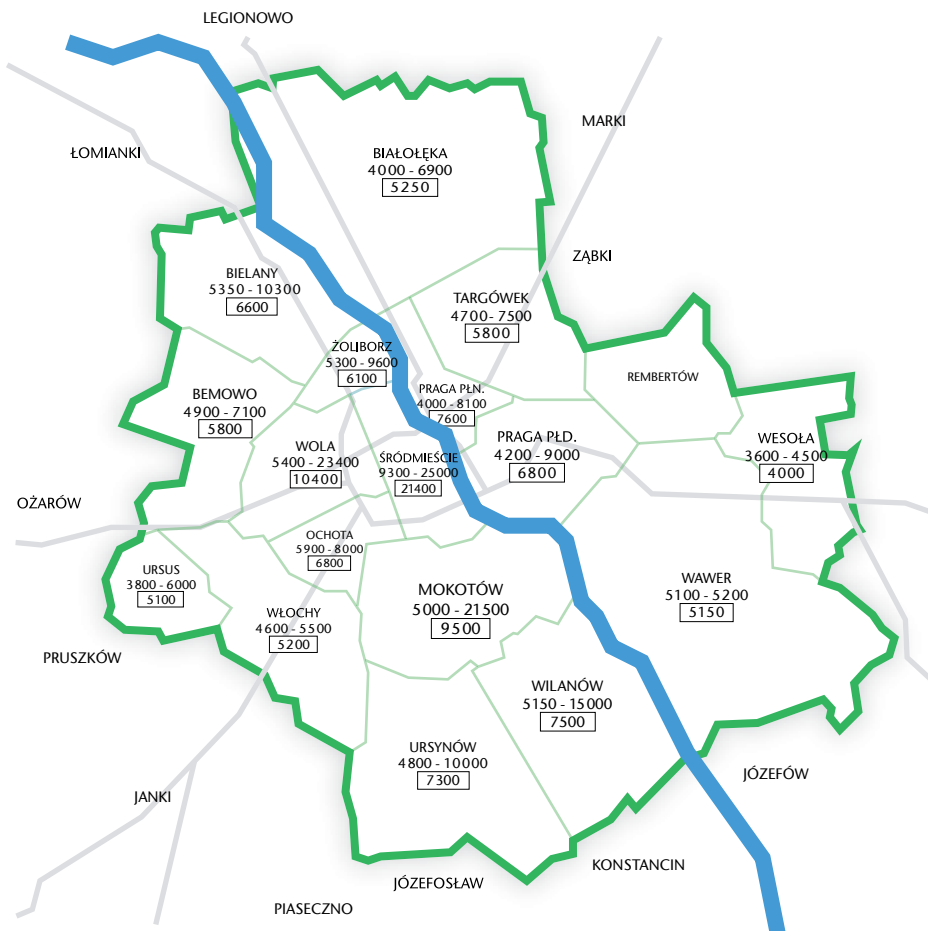
Salwator City

## Ceny netto mieszkań (PLN/m<sup>2</sup>) / Unit net prices (PLN/sq m)

### Gdańsk

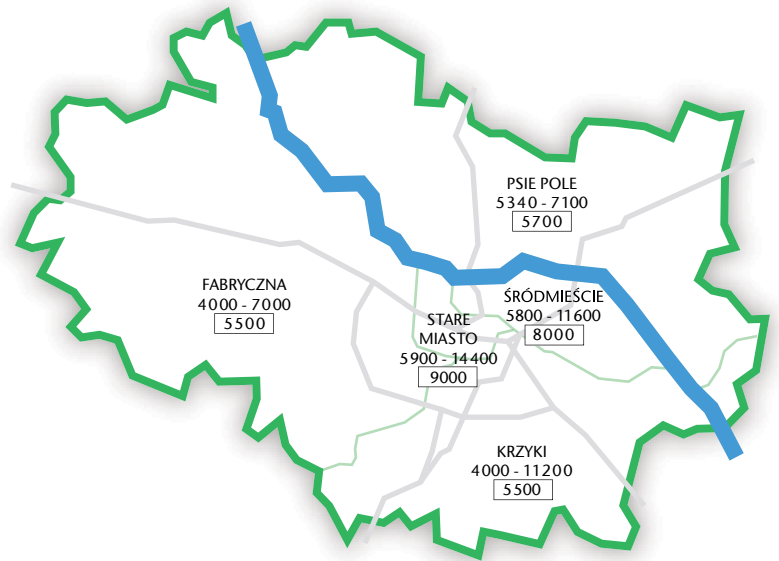


### Warszawa

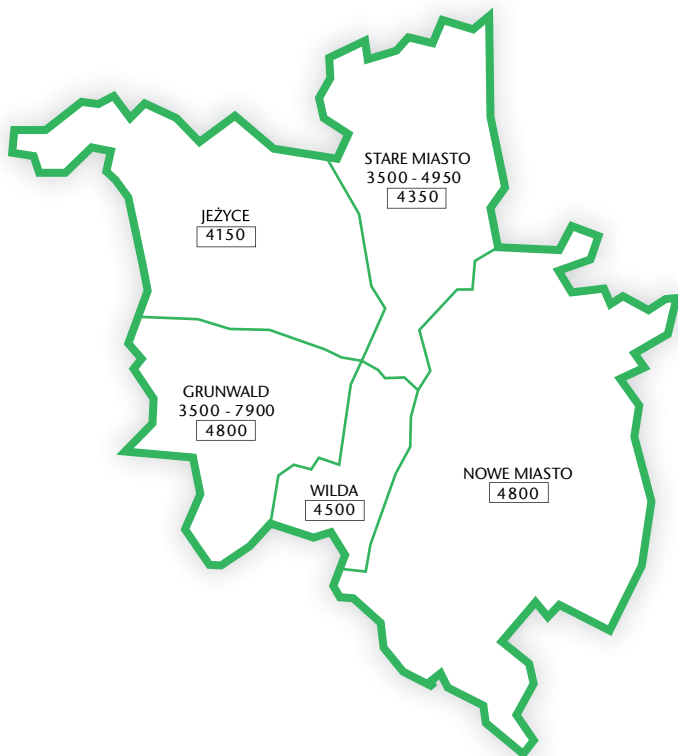


Średnie ceny netto w standardzie niewykończonym w inwestycjach wielorodzinnych, oferowane na rynku pierwotnym, nie zawierające podatku VAT.  
Average net prices per unfinished unit in multi-family developments, offered on primary market, VAT excluded.

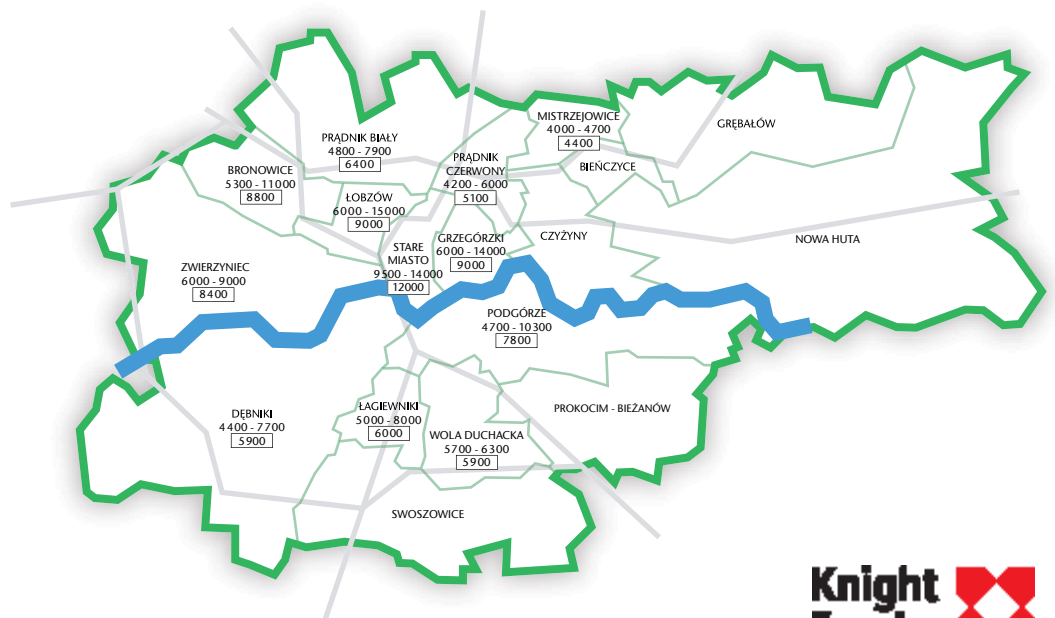
## Wrocław



## Poznań



## Kraków





Maraton Gardens

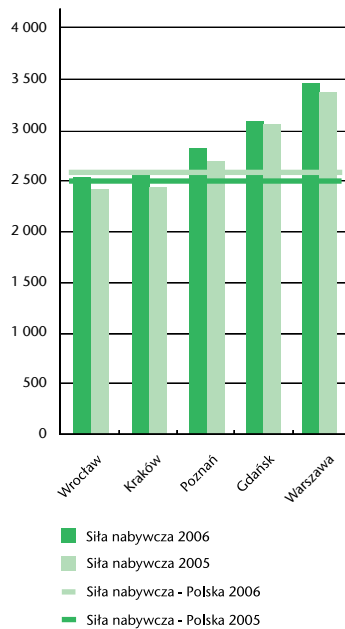
### Podstawowe wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2005	III kw. 2006	2007 p
Liczba ludności	38,2 mln	38,1 mln	38,04 mln
Wzrost PKB	5,4%	5,7%	4,6%
Stopa bezrobocia	17,6%	14,8%	14,2%
Inflacja średnioroczna	2,1%	1,0%	2,23%
Kurs walutowy (średni)			
USD/PLN	3,23	3,10	2,92
EUR/PLN	4,03	3,90	3,74
Stopa referencyjna NBP	4,50%	4,00%	4,50%

p - prognoza

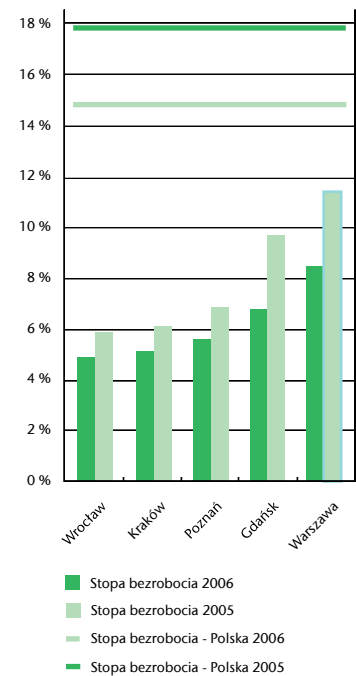
Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Narodowy Bank Polski

### Siła nabywcza w Polsce i wybranych miastach (PLN)



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

### Porównanie stopy bezrobocia w Polsce i wybranych miastach



Źródło: Główny Urząd Statystyczny



Willa Księcia Witolda

## Podaż

Roczna podaż mieszkań oddanych do użytku w 2006 roku w analizowanych miastach stanowiła niemal 1/3 całkowitej liczby mieszkań ukończonych w Polsce. Niezmiennie najwięcej mieszkań oddano do użytku w stolicy. Drugim najintensywniej rozbudowywanym miastem był Kraków, zaś skala budownictwa mieszkaniowego na pozostałych rynkach była porównywalna.

Warto podkreślić, że deweloperzy budują zbyt mało w odniesieniu do potrzeb rynku. Jedną z głównych barier dla firm realizujących projekty mieszkaniowe jest brak planów zagospodarowania przestrzennego, co zdecydowanie wydłuża okres realizacji inwestycji. W rezultacie w każdym z wymienionych miast najszybciej rozwijają się te rejon, gdzie deweloperzy mają dostęp do gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.



Tivoli



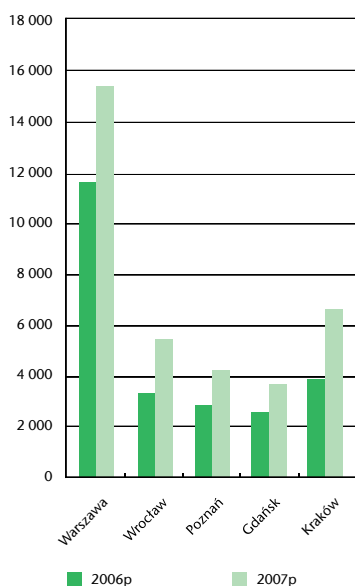
Patrick's Homes

W Warszawie największa liczba mieszkań realizowana była na Mokotowie, Bemowie, Białołęce i w Wilanowie. Kraków oferował mieszkania przede wszystkim w południowo-zachodniej (Dębniki i Łagiewniki) i północno-zachodniej (Prądnik Biały i Bronowice) części miasta. We Wrocławiu mieszkania najczęściej realizowane były na Krzykach (rejon Gaju, Ołtaszyna i Krzyków) i w Fabrycznej (Grabiszyn i Muchobór Wielki), natomiast w Poznaniu nowo budowana podaż skoncentrowana była w Starym Mieście (Piątkowo i Naramowice) i Nowym Mieście (Łacina oraz Rataje).

W Trójmieście najwięcej mieszkań realizowanych było w gdańskim Chełmie i Oruni, w gdyńskim Redłowie oraz sopockim centrum i pasie nadmorskim.

Analiza inwestycji planowanych zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych pozwala sądzić, iż w najbliższych latach powinien utrzymywać się trend wzrostowy wolumenu podaży nowych mieszkań.

### Roczna prognozowana podaż mieszkań w wybranych miastach w Polsce (2006 - 2007)



p – prognoza obejmująca projekty wielorodzinne powyżej 30 mieszkań (powyżej 50 mieszkań – dla Warszawy)

Źródło: Knight Frank



Polanka 2

Ze względu na wydłużone okresy oczekiwania na pozwolenia na budowę oraz rosnące ceny gruntów, stopniowo zmieniają się parametry nowych inwestycji mieszkaniowych. Deweloperzy odchodzą od kameralnych projektów i coraz bardziej zwiększają intensywność zabudowy realizowanych inwestycji w celu maksymalizacji zysków. Skala inwestycji mieszkaniowych jest zróżnicowana w zależności od miasta. W Warszawie i Krakowie widoczna jest tendencja do realizowania jak najwyższych budynków – często kilkunastokondygnacyjnych, zaś w pozostałych miastach regionalnych nowe projekty mieszkaniowe osiągają już 5-6 kondygnacji.

## Popyt

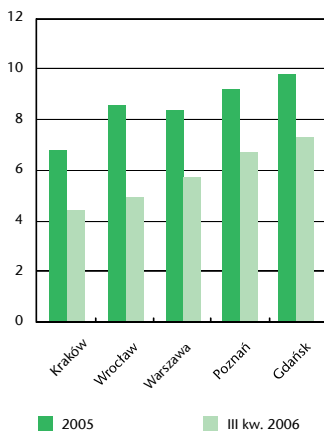
Rok 2006 to okres utrzymującego się na wysokim poziomie popytu na mieszkania w Warszawie i Krakowie oraz szybko rosnącego popytu w pozostałych miastach. Przyczynami takiej sytuacji w minionych 12 miesiącach były następujące czynniki:

- czynnik demograficzny – badania popytu wskazują, iż ludzie, którzy nie ukończyli 35 roku życia stanowią znaczną grupę potencjalnych nabywców dokonujących zakupu mieszkania po raz pierwszy. Dane GUS wskazują, iż udział ludzi w wieku 19-34 lata wynosił od około 25% do prawie 30% całkowitej liczby ludności głównych miast Polski i był wynikiem wyżu demograficznego lat 70-tych i 80-tych. Szacuje się, iż w średnim okresie udział tej grupy utrzyma się na wysokim poziomie, co wpłynie na wzrost popytu na mieszkania.
- czynnik psychologiczny - przekonanie potencjalnych nabywców o dalszym nieprzerwanym wzroście cen mieszkań i chęć zakupu tańszego lokalu;
- popyt na mieszkania od momentu wejścia Polski do UE kreują zarówno prywatni inwestorzy zagraniczni, jak i fundusze inwestycyjne. Nabywcy inwestują poprzez zakup całych inwestycji lub struktury joint venture z lokalnymi deweloperami w celu wspólnych realizacji projektów;
- dostępność kredytów mieszkaniowych - wzrosła dzięki obniżeniu oprocentowania oraz uproszczeniu procedur aplikacyjnych. Ponadto konkurencja pomiędzy bankami sprawiła, iż wydłużane są okresy kredytowania – w przypadku niektórych banków nawet do 45 lat;
- czynnik ekonomiczny w postaci nowych przepisów podatkowych - od 1 stycznia 2007 roku obowiązywać będzie nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, która nakłada 19% podatek dochodowy od wzrostu wartości nieruchomości (różnica pomiędzy ceną nabycia a sprzedaży) na osoby zbywające mieszkanie zakupione po 1 stycznia 2007 roku;
- bezpośrednie inwestycje zagraniczne – ich rosnąca wartość (szacuje się, że w 2006 roku wartość ta wyniosła ponad 10 miliardów \$) przyczynia się do wzrostu popytu na



Poznańska

### Liczba m<sup>2</sup>, na jaką może pozwolić sobie przeciętny mieszkaniec miasta za roczne wynagrodzenie



Źródło: Knight Frank, Główny Urząd Statystyczny

mieszkania, który zaczyna być kreowany przez pracowników nowych firm. Dzięki już podpisanym programom wieloletnim inwestorzy zobowiązali się do stworzenia w 2007 roku około 18 tys. nowych miejsc pracy. Przewiduje się, iż tendencja ta utrzyma się w przyszłości.

Niektóre miasta regionalne prowadzą kampanie reklamowe w krajach Europy Zachodniej, mające na celu przekonanie do powrotu do kraju Polaków, którzy wyemigrowali po wejściu Polski do UE. Jeśli działania te odniosą sukces, nastąpić może wzrost liczby ludności w tych miastach, a w konsekwencji wzrost popytu na rynku mieszkaniowym.

Efekty wysokiego popytu widoczne są w tempie sprzedaży nowo budowanych mieszkań. W Warszawie i Krakowie 99% mieszkań sprzedawanych jest przed zakończeniem realizacji inwestycji. W pozostałych miastach współczynnik ten waha się pomiędzy 80% a 90%. Jest to możliwe przede wszystkim dzięki temu, że deweloperzy coraz częściej rozpoczynają rezerwację mieszkań jeszcze na etapie załatwiania formalności związanych z pozwoleniem na budowę. Wszystko to sprawia, iż dostępność lokali maleje w okresie realizacji i wpływa na wzrost cen mieszkań.

Klienci poszukujący nowego lokum najchętniej kupowali nowe mieszkania w rejonach charakteryzujących się prestiżem, dobrą dostępnością komunikacyjną i dużą ilością zieleni w okolicy. Niemniej jednak, ze względu na wysoki popyt panujący na rynku mieszkań oraz ograniczoną podaż nowych lokali, mieszkania tylko częściowo spełniające te wymagania również szybko znajdowały nabywców.

Warto zaznaczyć, iż popyt utrzymuje się na wysokim poziomie pomimo malejącej zdolności nabywczej potencjalnych klientów. W 2006 roku za roczne wynagrodzenie przeciętny mieszkaniec mógł pozwolić sobie na zakup 4-7 m<sup>2</sup> mieszkania, podczas gdy w 2005 roku było to 7-10 m<sup>2</sup>. Głównym powodem tej sytuacji było wyższe tempo wzrostu cen mieszkań niż wynagrodzeń.

## Ceny

Rok 2006 był rekordowy pod względem wzrostu cen na rynkach mieszkaniowych. W każdym z analizowanych miast ceny mieszkań wzrosły o co najmniej 45%, a najwyższy wzrost został zanotowany na rynku wrocławskim, gdzie od początku 2006 roku ceny wzrosły o 93%.

### Porównanie średnich cen netto w wybranych miastach Polski w IV kw. 2006 roku

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Kraków
średnia cena netto (PLN/m <sup>2</sup> )	8.200	4.700	6.000	5.800	7.300
wzrost średniej ceny w stosunku do IV kwartału 2005	77%	45%	93%	66%	79%

Źródło: Knight Frank



Hubertus

Przyczynami dużego wzrostu cen jest przede wszystkim znacząca nadwyżka popytu nad podażą mieszkań na rynku. Główną przyczyną ograniczonej podaży mieszkań jest brak gruntów objętych planami miejscowymi. Konieczność występowania przez dewelopera o warunki zabudowy dla wybranego terenu znacznie wydłuża proces budowlany, a w rezultacie termin dostarczenia mieszkań na rynek.



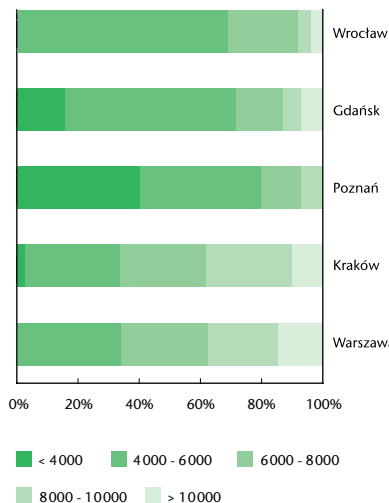
Szczanieckiej

Ceny mieszkań zależą w dużym stopniu od kosztów procesu budowlanego, na które wpływają przede wszystkim ceny materiałów budowlanych i płace dla pracowników – rosnące wraz z rosnącą liczbą specjalistów budowlanych emigrujących zarobkowo do krajów UE. Na koszt mieszkania duży wpływ mają również ceny gruntów, które w 2006 roku zanotowały znaczące wzrosty. Rynek mieszkaniowy był świadkiem spektakularnych zakupów gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. W przetargu na tzw. Centrum Południowe padł rekord cenowy we Wrocławiu – 8.200 PLN/m<sup>2</sup> gruntu, zaś w Warszawie uzyskano 13.600 PLN/m<sup>2</sup> w sprzedaży drugiej części zajezdni autobusowej przy ulicy Inflanckiej. Wysoką cenę osiągnął również grunt pod warszawską zajezdnią przy ulicy Chełmskiej – około 7.200 PLN/m<sup>2</sup>.

W większości miast najdroższe mieszkania oferowane były w dzielnicach centralnych bądź rejonach leżących w bliskiej odległości od centrum. W Warszawie było to Śródmieście i Mokotów, we Wrocławiu – Stare Miasto, Śródmieście i część Krzyków, a w Krakowie – Stare Miasto, Krowodrza oraz Grzegórzki. Poznań, gdzie najwyższe ceny mieszkań spotyka się w dzielnicach Grunwald i Nowe Miasto, jest pewnym wyjątkiem od tej reguły aczkolwiek zauważalna jest tu proporcjonalna zależność ceny od odległości od centrum miasta. W Gdyni także najwyższe ceny nie występują w rejonach centralnych miasta lecz w pasie nadmorskim (Redłowo, Orłowo i Kamienna Góra). Wynika to jednak przede wszystkim ze specyfiki położenia miasta. W Gdańsku najdroższe mieszkania oferowane są w okolicach Starego Miasta, Wrzeszcza oraz podobnie jak w Sopocie i Gdyni - w pasie nadmorskim. Najtańsze mieszkania zlokalizowane były w peryferyjnych rejonach miast.

W ciągu 12 miesięcy 2006 roku w większości analizowanych miast w ofercie deweloperów zdecydowanie zmniejszył się udział mieszkań, których cena netto za 1m<sup>2</sup> była niższa niż 4.000 PLN. Coraz częściej natomiast deweloperzy oferowali lokale powyżej 8.000 PLN/m<sup>2</sup> netto. Ich systematycznie rosnący udział wahał się na koniec 2006 roku od 3% we Wrocławiu do ponad 30% w Krakowie. Należy jednocześnie podkreślić, że w analizowanych miastach (z wyjątkiem Poznania) oferowane jest coraz więcej drogiej mieszkań powyżej 10.000 PLN/m<sup>2</sup>, które zwłaszcza we Wrocławiu i Gdańsku do niedawna były rzadkością.

### Średnie ceny netto oferowanych mieszkań, PLN/m<sup>2</sup> (IV kw. 2006)



Źródło: Knight Frank

## Deweloperzy i inwestorzy

Wspólnymi cechami wszystkich rynków były malejąca liczba mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz rosnący udział zagranicznych deweloperów, głównie z Hiszpanii czy Irlandii, którzy coraz chętniej dokonują w Polsce zakupów gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

Rynki mieszkaniowe w miastach regionalnych zdominowane były przez lokalnych deweloperów, natomiast udział deweloperów o zasięgu krajowym był stosunkowo niewielki. Z kolei na warszawskim rynku mieszkaniowym liczba polskich deweloperów o zasięgu krajowym przewyższała liczbę deweloperów lokalnych.

Na rynkach mieszkaniowych Warszawy, Krakowa i innych miast regionalnych pojawia się nadal coraz więcej inwestorów z Irlandii, Hiszpanii i Izraela, nabywających mieszkania w celach spekulacyjnych. Pomimo znacznego wzrostu cen mieszkań w 2006 roku stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych w Polsce nadal jest wyższa niż w rodzimych krajach inwestorów zagranicznych.



Salwator City

# Research

## Kontakty w Polsce/ Contacts in Poland

Research Team  
+48 (22) 596 50 50

**Magdalena Czempieńska**  
Residential  
magdalena.czempinska@pl.knightfrank.com

**Elżbieta Kaczorek**  
Residential  
elzbieta.kaczorek@pl.knightfrank.com

**Katarzyna Masojada-Chotkowska**  
Head of Research  
katarzyna.chotkowska@pl.knightfrank.com

## Residential Agency

**Magdalena Zakrzewska**  
Head of Residential Agency  
magdalena.zakrzewska@pl.knightfrank.com

**Bogumił Rutkowski**  
bogumil.rutkowski@pl.knightfrank.com

## Kontakty w Londynie/ Contacts in London

**Joe Simpson**  
International Research  
+44 (0) 20 7861 1728  
joe.simpson@knightfrank.com

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 niezależnego eksperta dostosowanych do ich indywidualnych potrzeb.

Raporty rynkowe Knight Frank są dostępne również na [www.knightfrank.com](http://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](http://www.knightfrank.com)



© Knight Frank 2007

Niniejszy raport został przygotowany w celu przedstawienia generalnych informacji o rynku nieruchomości biurowych, handlowych i mieszkaniowych w Warszawie i wybranych miastach regionalnych. 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.