NBP Narodowy Bank Polski

Listopad 2013 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk
Krzysztof Gajewski

Biuro Polityki Makrostabilnościowej
Instytut Ekonomiczny

Streszczenie

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2013 r. prowadzi do następujących wniosków:

- W II kw. br. wystąpiło wyraźne pogłębienie tendencji zaobserwowanych na rynku mieszkań już w I kw. br. Do najważniejszych obserwowanych zjawisk należały coraz wyraźniejsze oznaki hamowania spadkowej tendencji cen mieszkań na rynku wtórnym. Natomiast na rynku pierwotnym odnotowano nieznaczny wzrost cen transakcyjnych. Wynikało to z większego udziału w zakupach mieszkań o lepszej jakości i lokalizacji. Aktualnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach.
- Spadek rynkowych stóp procentowych po decyzjach RPP spowodował znaczną poprawę wszystkich wskaźników kredytowej dostępności mieszkania. Pomimo to wypłaty brutto kredytów mieszkaniowych utrzymały się na zbliżonym poziomie zarówno do poprzedniego okresu, jak i analogicznego okresu roku poprzedniego. W przypadku kredytów walutowych utrzymuje się tendencja (obserwowana od początku 2012 r.) coraz większych spadków należności od gospodarstw domowych (po korektach kursowych). Jest to wynikiem spłat oraz, w niewielkim stopniu, przewalutowań kredytów. Utrzymywanie się stabilnego poziomu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym było wspierane przez zakupy gotówkowe.
- Saldo kredytów dla przedsiębiorstw na finansowanie nieruchomości oraz jakość tych kredytów pozostają stabilne. Nieznacznie spadło saldo kredytów dla deweloperów na budowę mieszkań, a jakość tych należności znów się lekko pogorszyła.
- W I półroczu br. liczba mieszkań oddanych do użytku była podobna jak w tym samym okresie poprzedniego roku. Liczba rozpoczętych inwestycji oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę były natomiast najniższe od 2006 r. Był to czwarty kwartał z rzędu, gdy w 6 największych miastach spadała liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż. Nadal jednak zapasy mieszkań niemal dwukrotnie przekraczają poziom uznawany za zrównoważony.
- Skumulowane marże zysku w przypadku nowo rozpoczynanych projektów deweloperskich pozostają stabilne, a budowa mieszkań jest rentowna. Podobnie jak w poprzednich kwartałach, sytuacja większości firm deweloperskich wydaje się być stabilna ze względu na dywersyfikację ich działalności (zaangażowanie w nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne) oraz nadal relatywnie niski poziom zadłużenia bankowego. Jednak konieczność finansowania wciąż dużego zasobu niesprzedanych mieszkań może być źródłem problemów, a także upadłości najsłabszych firm posiadających nadwyżki niesprzedanych mieszkań.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013 r.

Niniejsze opracowanie opisuje najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w II kwartale 2013 r.[1] Informacja zawiera też załącznik z wykresami, na których prezentowane są:

1) ceny mieszkań (wykresy 1–16),

2) dostępność: mieszkania, kredytu, kredytowa mieszkania (wykresy 17−20),

3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21−33),

4) operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (wykresy 34–62),

5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 63−76).

Analiza cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych[2] bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)[3]. Z kolei w ramach nowego badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dot. czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

1 Informacja została przygotowana w Instytucie Ekonomicznym na potrzeby organów NBP i wyrażono w niej opinie zespołu autorskiego. Dokument nie powinien być traktowany jako materiał o charakterze doradczym ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

2 Indeks hedoniczny cen mieszkań odzwierciedla „czystą" zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W niniejszym opracowaniu cena hedoniczna to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Cena ta odzwierciedla zatem średni poziom cen ustalonej próby mieszkań z okresu bazowego (stały koszyk mieszkań), po uwzględnieniu „czystej" dynamiki cen mieszkań, które były sprzedawane w kolejnych okresach. Podawana w raporcie cena hedoniczna informuje więc o tym, ile w kolejnych okresach wynosiłaby średnia cena stałej próby mieszkań z ustalonego okresu referencyjnego, biorąc pod uwagę rzeczywistą, „czystą" zmianę cen transakcyjnych. Indeks hedoniczny wykorzystywany do wyznaczenia ceny hedonicznej odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, że nie reaguje silnie na zmianę jakości sprzedawanych w danym okresie mieszkań, (np. indeks hedoniczny powinien słabiej zareagować na zwiększenie liczby mieszkań małych z wyższą ceną m kw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany). Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr", Wiadomości Statystyczne nr 9.

3 Por. Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013. Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2012 r. poz. 1391). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski, symbol badania1.26.09 (073), prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 września 2013 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, Bank zamieszcza ankiety też na swojej stronie internetowej.

W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości (PONT) i SARFIN. Korzystano również z analiz i raportów Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej (BIK). Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe.

Spadki cen mieszkań na rynku wtórnym w II kw. 2013 r. wykazywały tendencję hamującą, jednak rozkładała się ona na rynkach lokalnych w zróżnicowany sposób. Pomimo że ceny średnie korygowane indeksem hedonicznym na największych rynkach wtórnych, pokazujące tendencje cenowe koszyka mieszkań o stałej jakości, wykazują jeszcze niewielkie tendencje spadkowe (por. wykres 9), to ceny średnie w 7 i 9 miastach[4] pozostały stabilne. Natomiast w Warszawie drugi kwartał z rzędu zanotowano niewielki wzrost średniej ceny, co wynikało ze sprzedaży mieszkań o lepszej jakości klientom zainteresowanym zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych, gdzie głównym czynnikiem wzrostu ceny średniej jest wzrostu udziału transakcji mieszkaniami o względnie dobrej lokalizacji. Z kolei na rynku pierwotnym największych miast zauważalna jest lekka tendencja wzrostowa cen. Wzrosty średnich cen mieszkań na tych rynkach były spowodowane zawieraniem transakcji na mieszkania w lepszych lokalizacjach oraz większym udziałem mieszkań o małym metrażu.

Szacunkowa zmiana wartości transakcji mieszkaniowych na rynkach pierwotnych w 7 miastach liczona w stosunku do poprzedniego kwartału oraz do II kw. ubiegłego roku była stabilna z niewielką tendencją wzrostową (por. tabela 1), spowodowaną głównie większymi wypłatami kredytów. W konsekwencji większych wypłat kredytów wzrosła sprzedaż mieszkań, a ich zasób na rynku już czwarty kwartał z rzędu uległ zmniejszeniu. Warto jednak pamiętać, że na 6 największych rynkach (dane wg REAS) wciąż znajdują się niesprzedane zapasy kontraktów na budowę mieszkań w liczbie około 47 tys. (por. wykres 68).

Nominalne stopy procentowe złotowych kredytów mieszkaniowych zmniejszyły się w II kw. o ok. 0,7 pp. i wynoszą obecnie około 5% (por. wykres 29), co jest historycznie najniższym ich poziomem i istotnie obniżyło koszty obsługi istniejącego portfela kredytów złotowych. Stopy realne deflowane CPI znajdują się na poziomie około 4%, natomiast stopy deflowane nominalnym przyrostem płacy znajdują się na poziomie około 1% (por. wykres 18). W konsekwencji wystąpił znaczny wzrost dostępności kredytu, która liczona jest do aktualnych wynagrodzeń nominalnych (por. wykres 19).

4 Od bieżącej informacji kwartalnej stosujemy inne grupowanie miast, co wynika z podobnych tendencji występujących na rynkach mieszkaniowych. Zmiana polega głównie na wyodrębnieniu Warszawy, która jest najbardziej dojrzałym rynkiem mieszkaniowym, wyraźnie odróżniającym się od pozostałych rynków. Analizie podlegają także dwie grupy rynków: 7 miast tj. Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław oraz 9 miast tj. Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kiekce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Spadek stóp procentowych przy stabilnych cenach mieszkań spowodował wzrost kredytowej dostępności mieszkania na wszystkich największych rynkach (por. wykres 20). Wskaźnik ten ukształtował się na poziomie z początku 2007 r. Jak wynika z ankiety skierowanej do komitetów kredytowych, banki nie zmieniały swej polityki kredytowej (por. wykres 19). Jak dotąd powyższe zmiany w niewielkim stopniu przełożyły się na zwiększenie wypłat kredytów, ale zanotowany przyrost nowo podpisanych umów kredytowych był nieco wyższy niż w poprzednim kwartale (por. wykres 25 i 26).

Spadek stóp procentowych ma również wpływ na popyt mieszkaniowy, gdyż inwestycyjny zakup mieszkania z przeznaczeniem na wynajem może być rozpatrywany jako alternatywa innych form inwestowania środków finansowych, zwłaszcza o długiej zapadalności. Natomiast dla gospodarstwa domowego rozważającego nabycie lub wynajem mieszkania dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, niższy poziom stóp procentowych kredytów, przy stabilnym poziomie czynszów rynkowych (por. wykres 12) spowodował, że bardziej opłacał się zakup mieszkania (por. wykres 15).

Czynniki omawiane wyżej, uwzględniane łącznie, powinny w nadchodzących miesiącach wspierać popyt mieszkaniowy. W II kw. 2013 r. praktycznie wygasły efekty fiskalne rządowego programu RNS, ale rząd kończy prace legislacyjne nad wprowadzeniem od początku 2014 r. nowego programu wspierania nabywania mieszkań na własność Mieszkanie dla Młodych (MDM). Obecnie program ten, w nowej – znacznie rozszerzonej – wersji, został zaakceptowany przez Sejm i Senat oraz podpisany przez Prezydenta RP. Można się spodziewać, że znaczna liczba potencjalnych nabywców oczekuje na rozpoczęcie tego programu, a związana z tym kumulacja bodźców fiskalnych i monetarnych może wywołać wzrost popytu i w konsekwencji wzrost cen mieszkań.

Kwestia kalkulacji tzw. wartości odtworzeniowej, na której opiera się program (tj. maksymalny koszt mieszkania dopuszczonego do programu) nie została dobrze uregulowana, gdyż bazuje na tych samych wartościach, na których opierał się program RNS. Wartości te, jak pokazuje analiza przedstawiona na wykresach 75 i 76, były w latach 2007–2008 (pierwsze lata obowiązywania programu) znacznie niższe niż średnie ceny rynkowe, zatem możliwość skorzystania z dopłat była ograniczona wyłącznie do mieszkań o gorszej lokalizacji i niższym standardzie. Natomiast w 2009 r., w momencie wystąpienia kryzysu, limity zostały silnie podniesione i znacznie przekraczały ceny średnie mieszkań. Dopiero w III kw. 2011 r. limity te zostały obniżone i zbliżyły się do ceny przeciętnej. Prosta analiza limitów cenowych programu RNS pokazuje, że były one kształtowane dość dowolnie przez marszałków każdego województwa i w znacznym oderwaniu od cen rynkowych oraz faktycznych cen odtworzeniowych[5] (por. wykres 73 - 76). W konsekwencji oznaczało to możliwość dowolnego finansowania mieszkań ujętych w programie. Był to program nieukierunkowanych subsydiów budżetowych, nierozwiązujący problemów społecznych oraz zakłócający funkcjonowanie sektora mieszkaniowego (przyczyniał się do podtrzymywania

5 Ceny odtworzeniowe obliczono na podstawie kosztów budowy Sekocenbud, kosztów gruntu budowlanego oraz pozostałych kosztów, podatku VAT oraz zysku dewelopera na poziomie 15%.

wysokich cen mieszkań deweloperskich)[6] Jedynie od III kw. 2011 r. limity w programie RNS wydawały się być lekko poniżej ceny rynkowej mieszkania, zatem wspierały zakup mieszkań przeciętnych. Można wnioskować, że adekwatny[7] dobór limitu cen jest kluczowy dla programu MDM, jeżeli ma zapewnić finansowanie konsumentów a nie zysków deweloperskich oraz ma ograniczać finansowanie ze środków publicznych nadmiernie luksusowej konsumpcji mieszkaniowej.

Obniżenie stóp procentowych przez RPP miało również pozytywny wpływ na zyskowność kredytów mieszkaniowych dla banków (por. wykres 32). Szybszy spadek oprocentowania depozytów niż kredytów spowodował lekki wzrost skorygowanej marży odsetkowej na kredytach dla banków. W konsekwencji poprawiła się modelowa rentowność portfeli hipotecznych udzielanych w złotych i aktualnie wynosi ona około 20% (por. wykres 32).

Stopy procentowe mają też wpływ na kondycję deweloperów, zwłaszcza w sytuacji utrzymywania na rynku znaczącej liczby niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkania. Według danych GUS kondycja firm deweloperskich w II kw. 2013 r., mierzona stopą zwrotu z kapitału własnego, była najsłabsza od 2005 r. (por. wykres 37). Należy jednak pamiętać, że stopy zwrotu w firmach deweloperskich są obliczane dla mieszkań sprzedanych i oddanych do eksploatacji – dotyczą zatem w znacznym stopniu danych historycznych. Można przypuszczać, że na pogorszenie wyników wpływ miała przyspieszona sprzedaż mieszkań w ubiegłych kwartałach w ramach dosyć konserwatywnych limitów cenowych RNS. Obecnie mieszkania te oddawane są do eksploatacji, co wpływa na księgowe wyniki firm. Pewnemu pogorszeniu uległa też płynność firm deweloperskich (por. wykres 56). Wpływ na to mogła mieć redukcja ich zobowiązań w postaci obligacji deweloperskich (por. wykresy 60 i 61) oraz spadek finansowania bankowego[8]. Udział kredytów w finansowaniu firm deweloperskich wyniósł na koniec II kw. ok. 20% (por. wykres 54), a wartość zadłużenia bankowego firm deweloperskich z problemami spadła (por. wykres 55).

Na koniec II kwartału 2013 r. wartość kredytów na nieruchomości dla przedsiębiorstw wyniosła około 46 mld zł (por. wykres 59) i nie zmieniła się znacznie wobec I kw. 2013 r. Kredyty te wykazują wyższy odsetek kredytów zagrożonych w porównaniu z kredytami mieszkaniowymi dla gospodarstw domowych. Wartość kredytów dla deweloperów uległ lekkiemu zmniejszeniu, jed-

6 Dogłębna analiza tej kwestii znajduje się w rozdziale 2.1 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.*

7 Adekwatny poziom powinien znajdować się poniżej ceny średniej na rynku, aby finansować mieszkania skromniejsze od przeciętnych, których ceny powinny być skalkulowane według kosztów odtworzeniowych z uwzględnieniem marży deweloperskiej, w zależności od stanu koniunktury na rynku.

8 Finansowanie się deweloperów za pośrednictwem emisji papierów dłużnych uległo lekkiemu ograniczeniu. Wartość obligacji deweloperów notowanych na platformie Catalyst, na której notowana jest tylko część emisji (w tym banków, deweloperów oraz innych firm) wyniosła na koniec II kw. 2013 r. 1,8 mld zł (por. wykres 60). Należy pamiętać, iż rynek obligacji deweloperskich jest bardzo płytki i mało płynny (na papierach dłużnych wielu spółek deweloperskich w II kwartale br. nie dokonano żadnej transakcji). Wobec praktycznie braku emisji nowych papierów oraz obecnie ukształtowanej strukturze portfela obligacji deweloperskich, ich średnia zapadalność ulega skróceniu, co zwiększa ryzyko płynności firm, które wyemitowały te papiery.

nocześnie wzrósł wskaźnik tych zagrożonych kredytów do ponad 30%. W II kw. spłacane były dobre kredyty (stan 6,9 mld zł wobec 7,2 mld zł w I kw. br.), natomiast wartość kredytów zagrożonych pozostaje na poziomie około 3 mld zł, przez co te uznane za zagrożone zaczynają mieć większy udział w całym zasobie kredytów. Pomimo wysokiego poziomu nie stanowi to zagrożenia dla stabilności systemu bankowego, gdyż udział tych kredytów w aktywach banków, które udzielają najwięcej kredytów na nieruchomości, wynosił mniej niż 4%[9]. Bankructwa firm deweloperskich są jednak zjawiskiem relatywnie rzadkim (por. wykres 35). Wartość oraz jakość kredytów dla przedsiębiorstw na biura i pozostałe nieruchomości nie zmieniły się istotnie.

Wspomniane pogorszenie portfela kredytów deweloperskich następuje (por. wykres 55), choć modelowe stopy zwrotu z realizowanych projektów mieszkaniowych[10] praktycznie nie uległy zmianom (por. wykres 37), podobnie jak realizowane przez deweloperów marże (por. wykresy 38 do 43). Zmianom nie uległy też koszty produkcji budowlano-montażowej (por. wykres 44 i 45). Należy też wspomnieć, że obniżka stóp procentowych powinna przyczynić się do obniżenia kosztów finansowania niesprzedanego zasobu w przypadku firm deweloperskich posiadających kredyty bankowe.

Firmy deweloperskie coraz lepiej dopasowują też swoją produkcję do popytu rynkowego (por. wykres 71 i 72). Duże firmy deweloperskie mają gotowe tereny budowlane i projekty inwestycyjne do rozpoczynania nowych inwestycji przy pojawieniu się popytu i finansowania (por. wykres 51). Potwierdza to szybkość z jaką deweloperzy wprowadzają nowe kontrakty na budowę mieszkań, gdy tylko pojawi się dodatkowy popyt.

W budownictwie mieszkaniowym w Polsce obserwujemy kontynuację dotychczasowych trendów. W I półroczu 2013 r. oddano do użytku nieco więcej mieszkań niż w analogicznym okresie ostatnich trzech lat. Liczba rozpoczętych mieszkań, podobnie jak liczba pozwoleń na budowę, była niższa od notowanej w analogicznym okresie w ostatnich sześciu latach[11]. Bezwględna liczba rozpoczętych budów mieszkań deweloperskich, determinująca liczbę przyszłych mieszkań oddawanych do użytkowania, podobnie jak liczba wydanych pozwoleń na budowę były niższe od notowanych w pierwszym półroczu poprzednich sześciu lat (por. wykres 64). Jest to pozytywne zjawisko, gdyż na rynku wciąż znajduje się pewna liczba niesprzedanych mieszkań a deweloperzy – jak pokazują wskaźniki firm deweloperskich – mają kłopoty z płynnością. Informacje uzyskane od analityków rynkowych pokazują, że na 6 największych rynkach w Polsce, na 10-12 tys. mieszkań gotowych do zamieszkania oczekujących na sprzedaż, 2-3 tys. stanowią mieszkania niedopasowane do aktualnych potrzeb nabywców (projektowane w okresie wysokich cen czynników produkcji i niedopasowane wielkościowo do aktualnych realiów rynkowych). Można założyć, że mieszkania te będą upłynniane stopniowo, po cenie niższej niż by wynikało to z kosz-

9 Szczegóły w *Raporcie o stabilności systemu finansowego* , NBP lipiec 2013 r.

10 Stopy zwrotu liczone są zgodnie z modelem deweloperskiego procesu budowlanego przedstawionym w aneksie 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r*. (NBP, 2012).

11 Należy przy tym mieć na uwadze akumulcję pozwoleń na budowę przez deweloperów w poprzednich latach (por. Wykres 67).

tów. Część z tych mieszkań może być przebudowywana np. na 2 mniejsze. Szacunki[12] pokazują, że skala zjawiska nie jest jednak znacząca dla sektora deweloperskiego. Roczne koszty obsługi zadłużenia z tytułu utrzymywania tych mieszkań szacujemy na ok. 50 mln zł, koszty eksploatacji na ok. 2 mln zł, podczas gdy całkowite zyski deweloperskie branży można szacować na ok. 1 mld zł, przy wartości sprzedaży mieszkań ok. 12 mld zł. Udział kosztów utrzymania i obsługi zadłużenia gotowych, nietrafionych, niesprzedanych mieszkań w zysku brutto wynosi ok. 5%. Jeżeli mieszkania te nie są skumulowane w kilku firmach, ma to niewielkie przełożenie na sytuację sektora deweloperskiego.

Malejąca nadwyżka niesprzedanych kontraktów deweloperskich na budowę mieszkań na rynkach największych miast przełoży się na poprawę sytuacji firm deweloperskich, obniżenie ryzyka sektora deweloperskiego, ale jednocześnie może skutkować tendencjami do wzrostów cen mieszkań.

Reasumując, aktualna sytuacja wydaje się być bardzo korzystna dla kupującego mieszkanie. Analiza struktury oferty mieszkań i kontraktów na ich budowę według daty oddania gotowego mieszkania[13] wskazuje na dysponowanie przez deweloperów znacznymi nadwyżkami kontraktów w relacji do normalnego ich poziomu (tj. względem ok. jednorocznej sprzedaży mieszkań). Mają oni również przygotowane rozpoczęte projekty, co jest częściowo konsekwencją chęci ominięcia ustawy o ochronie klienta dewelopera z ub.r. oraz częściowo jest przygotowaniem na wypadek wzrostu popytu. Sytuacja ta wywiera presję na wzrost efektywności firm deweloperskich i równoważenie rynku poprzez wzrost konkurencji, która wymusza racjonalizację kosztów i obniżki marży deweloperskiej. W konsekwencji mieszkanie staje się tańsze dla konsumenta.

W II kw. 2013 r. wystąpiła równowaga pomiędzy liczbą mieszkań noworozpoczynanych i oddawanych do użytku. Oznacza to, że gdyby w perspektywie roku utrzymał się obecny roczny wolumen mieszkań noworozpoczynanych, to liczba mieszkań oddawanych do użytku byłaby stabilna i wynosiłaby na terenie 8 największych miast około 36 tys. mieszkań, tj. o 4-5 tys. mniej od wielkości obserwowanych w ostatnich dwóch latach.

Stabilne rozmiary budownictwa i produkcji w toku nie oznaczają jednak stabilnej równowagi rynkowej rozumianej jako względnie stała liczba mieszkań wystawionych do sprzedaży i oczekujących na klienta. W polskich warunkach, oprócz naturalnych zmian popytu, wpływ na to ma organizacja rynku mieszkań deweloperskich. Przedmiotem obrotu jest tutaj nie mieszkanie, lecz kontrakt na jego budowę zawierany z firmą deweloperską, która zobowiązuje się dopiero do jego budowy, jednak obecnie sprzedawany jest, gdy roboty budowlane są w toku, niekiedy już na

12 Przy szacowaniu założono, że na rynku znajdują sie niesprzedane mieszkania o łącznej wartości ok. 1 mld zł (2,5 tys. mieszkań, po ok. 70 m kw., po ok. 6 tys. zł/m kw.). W kosztach utrzymania uwzględniono opłaty ekspolatacyhjne oraz ogrzewanie po ok. 11 zł/m kw. Przyjęto, że mieszkania te w 60% były kredytowane, a stopa procentowa wynosiła 8%. Natomiast wartość sprzedaży całej braży oszacowano zakładając roczną sprzedaż 40 tys. mieszkań, ok. 55 m kw., po ok. 5,7 tys.zł/m kw.

13 Porównaj wykres struktura oferty według daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera z raportu REAS *Rynek mieszkaniowy w Polsce – II kw. 2013 r.*

dość zaawansowanym poziomie[14]. Należy pamiętać, że kontrakty takie zawierane są na różnych etapach inwestycji, która przeciętnie trwa 4–5 lat i nie ma stałych zależności pomiędzy liczbą niesprzedanych kontraktów a liczbą budowanych mieszkań (co wynika z bussines planu oraz wymogów banków dotyczących tzw. przedsprzedaży mieszkań, jak też sytuacji rynkowej). Z tych powodów ten sam poziom zaangażowania inwestycyjnego w projekty (produkcja w toku) może odpowiadać różnej liczbie kontraktów wprowadzonych na rynek[15]. Popyt na kontrakty jest zmienny w czasie i wynika z wielu czynników kształtujących popyt mieszkaniowy na rynku (m.in. demografia, dochody, dostępność i koszt kredytów), co przy zmiennej liczbie kontraktów wystawianych na rynek zwiększa zmienność ich ogólnej liczby będącej na rynku.

W obecnych warunkach kluczowy dla sektora jest rynek kontraktów, gdyż to na nim realizuje się popyt efektywny. Natomiast faza bezpośredniej budowy[16] dostosowuje się z opóźnieniem do tych zmian. Kontrakty można wystawiać na sprzedaż, gdy inwestycja znajduje się co najmniej na etapie pozwolenia na budowę, a zazwyczaj, gdy jest bardziej zaawansowana. Oznacza to, że gdy nie rozpoczyna się nowych inwestycji, w dalszym okresie spadnie liczba nowych kontraktów na rynku. Ponieważ przygotowanie inwestycji do jej formalnego rozpoczęcia (pozwolenie na budowę, dziennik budowy i pierwszy wpis) trwa co najmniej 4-6 kwartałów, spadek liczby noworozpoczynanych mieszkań może oznaczać późniejszy spadek liczby kontraktów, w konsekwencji spadek ich zasobu (przy założeniu stałego popytu) i wzrost cen.

Rynek ten już od III kw. 2012 r. zmierza do równowagi, którą zazwyczaj definiuje się jako liczbę mieszkań oczekujących na klienta na poziomie ok. 4–5 kwartałów produkcji. Ta wielkość to z kolei wynik sposobu, w jaki prowadzi się inwestycje deweloperskie w Polsce oraz obserwacji rynku. Obserwacje te wskazują, że przy rynkowym poziomie zapasów poniżej jednego roku ceny zaczynają rosnąć, co powoduje w następnych okresach wzrosty produkcji.

Powrót do równowagi oznacza także spadek zasobu kontraktów oczekujących na klienta. Można przewidywać, że w kolejnych kwartałach tendencje te będą kontynuowane, a nawet mogą ulec wzmocnieniu. O ile w III kw. 2012 r. głównym czynnikiem stymulującym wzrost popytu był zamykany program RNS, o tyle obecnie głównym czynnikiem stymulującym popyt są obniżki stóp procentowych NBP, które przekładają się na niższe stopy procentowe kredytów mieszkaniowych. Skutkuje to zwiększeniem dostępności tych kredytów dla gospodarstw domowych i, jak pokazują dotychczasowe doświadczenia, będzie to powodowało wzrost popytu na mieszkania. Sprzyjają temu także niskie ceny mieszkań – efekt 6-letniego spadku ich wartości realnej. Jedno-

14 W okresie boomu klienci akceptowali nawet tak zwane dziury w ziemi, to znaczy kontrakty na projekty, które nie wyszły ze stanu zerowego, tj. miały warunki przyłączenia do sieci, projekt domu, projekt instalacji, mapki sytuacyjne.

15 Dodatkowo zmianom w czasie będą ulegać proporcje pomiędzy mieszkaniami będącymi przedmiotem kontraktu z punktu widzenia ich kompletności (np. stan surowy, mieszkanie gotowe, budynek przyjęty do eksploatacji).

16 Należy podkreślić, iż inwestycję dzieli się na etap przygotowawczy (projekt, zakup gruntu), fazę bezpośredniej budowy, oraz fazę zakończeniową. Proces inwestycyjny opisany jest szerzej w artykule Augustyniak i in. (2012) „Przedsiębiorstwo deweloperskie na rynku w Polsce oraz problemy jego analizy" w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*

cześnie po stronie podażowej obserwujemy wyhamowywanie liczby nowych kontraktów wprowadzanych na rynek oraz produkcji budowlanej (spadek liczby mieszkań noworozpoczynanych), która oznacza mniejszy wolumen nowowprowadzanych kontraktów w przyszłości. W sytuacji spadających zapasów kontraktów na budowę mieszkań oczekujących na rynku i mniejszej liczby kontraktów wystawianych w przyszłości (mniej projektów) oraz powoli rosnącego popytu rynek kontraktów będzie zmierzał do równowagi. W tych warunkach czynnikiem destabilizującym mogą okazać się zbyt gwałtowne zmiany popytu. Liczba nowych kontraktów jest dosyć sztywna (określona przez projekty na pewnym minimalnym etapie realizacji), gdyż w obecnych czasach nabywcy nie akceptują już zakupu „dziur w ziemi". W konsekwencji zbyt duży wzrost popytu wywoła wzrosty cen, który przełoży się w następnym okresie na nadmierną produkcję mieszkań i następnie spadek cen wywołując kolejny niewielki cykl na rynku. Czynnikiem zwiększającym popyt może się okazać kumulacja dwóch nowych programów rządowych wprowadzanych w sektorze – programu dopłat dla kupujących mieszkanie (MDM) oraz zapowiadanego programu wykupu mieszkań deweloperskich z przeznaczeniem ich na wynajem.

Badania cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski

Banki centralne oraz instytucje rządowe na świecie poszukują dokładniejszych danych dotyczących rynków nieruchomości by szybciej identyfikować napięcia. Potrzeba pozyskiwania takich danych pojawiła się już na początku lat 1990., natomiast w 2001 r. MFW opublikował listę wskaźników stabilności finansowej dot. nieruchomości komercyjnych (por. Heath, 2003). Wybuch ostatniego kryzysu, który był wywołany poprzez nadmienrnie łatwą dostępność do kredytów i w konsekwencji boom na rynku nieruchomości, przyspieszył proces poprawy zarówno przejrzystości rynku nieruchomości, jak i jakości pozyskiwanych danych. W kwietniu 2009 r. G20 poprosiła Radę Stabilności Finansowej (*Financial Stability Board*) oraz MFW o wykaz brakujących oraz zebranie koniecznych danych, co skutkowało dalszymi akcjami tych organów, opisanych w FSB i IMF 2009, 2010, 2011a i 2011b. W 2011r. Grupa Robocza (*Inter-Secretariat Working Group on Price Statistics*) rozpoczęła prace nad podręcznikiem o cenach nieruchomości komercyjnych. To zadanie jest koordynowane przez Eurostat (FSB i IMF 2011a), a wyniki opracowania przyczynią się do poprawy analiz rynku nieruchomości oraz oceny wpływu ryzyka związanego z rynkiem nieruchomości komercyjnych na rynek finansowy. Bardzo ważnym aspektem jest dostosowanie zbieranych danych do potrzeb analizy. Kolejnym krokiem była konferencja BIS – EBC – Eurostat – MFW – OECD (2012) dotycząca wskaźników cen nieruchomości komercyjnych. Hiebert i Wredenborg (2012) stwierdzili, iż dane powinny być zbierane we wszystkich krajach UE, oraz krajach spoza UE, gdyż banki europejskie mogą być zaangażowane w tamtych nieruchomościach. Dane powinny dotyczyć rynku nieruchomości biurowych, handlowych, magazynowych oraz mieszkaniowych, w tym wartości nieruchomości (zarówno transakcyjnej, jak i z wycen) oraz czynszów, stóp pustostanów, jak i wszelkich innych danych niezbędnych do prowadzenia analizy. Wskazane jest zbieranie danych z częstotliwością kwartalną.

W ten nurt badań został włączony Narodowy Bank Polski i od III kw. 2006 r.prowadzi badanie nad rynkiem nieruchomości mieszkaniowych, które od 2009 r. zostało wpisane do programu badania statystyki publicznej. Wyniki tych badań prezentowane są w raportach NBP, a ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym 16 miast są dostępne na stronie NBP. Od 2011 r. NBP prowadzi także analizy rynku nieruchomości komercyjnych. Od 2013 r. badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało wpisane jako obowiązkowe do Programu Badań Statystyki Publicznej 2013. Szczegółowe dane z rynku nieruchomości komercyjnych pozwolą stworzyć podobne indeksy jak te stosowane na rynku mieszkaniowym. Dane będą agregowane w taki sposób, że ani respondent, ani nieruchomość ani najemca lub nabywca nie będą mogli zostać zidentyfikowani. To badanie wpisuje się badania prowadzone obecnie w Unii Europejskiej oraz na świecie.

Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2012 r. poz. 1391) pod nr 1.26.09 (073)[17]. Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Natomiast wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 września 2013 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223). Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości, wnioski służą organom NBP a uśrednione dane są publikowane na stronie internetowej NBP. Na podstawie tych badań oraz publikowanych szeregów czasowych powstają też artykuły naukowe oraz różne publikacje.

Wszystkie informacje podane przez respondentów podlegają ochronie ustawowej. Gwarantują to zarówno przepisy ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, jak i przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim Pozyskane dane zostaną zagregowane w taki sposób, że nie będzie możliwe zidentyfikowanie zarówno respondenta, jak i poszczególnej nieruchomości.

Literatura:

Heath R. (2003). *Real estate prices as financial soundness indicators.* BIS Paper 21.

BIS – ECB – Eurostat – IMF – OECD (2012) Międzynarodowa konferencja dotycząca wskaźników cen nieruchomości komercyjnych, 10/11 maja 2012 r. Europejski Bank Centralny, Frankfurt nad Menem. Presentacje znajdują się na stronie: http://www.ecb.int/events/conferences/html/20120511_cppi.en.html.

Hiebert P. i S. Wredenborg (2012). *Commercial property analysis: an ECB perspective.* Międzynarodowa konferencja dotycząca wskaźników cen nieruchomości komercyjnych, 10/11 maja 2012 r. Europejski Bank Centralny, Frankfurt nad Menem.

FSB i MFW (2009). *The Financial Crisis and Information Gaps. Report to the G-20 Finance Ministers and Central Bank Governors.*

FSB i MFW (2010). *The Financial Crisis and Information Gaps. Progress Report. Action Plans and Timetables.*

FSB i MFW (2011a). *The Financial Crisis and Information Gaps. Implementation Progress Report.*

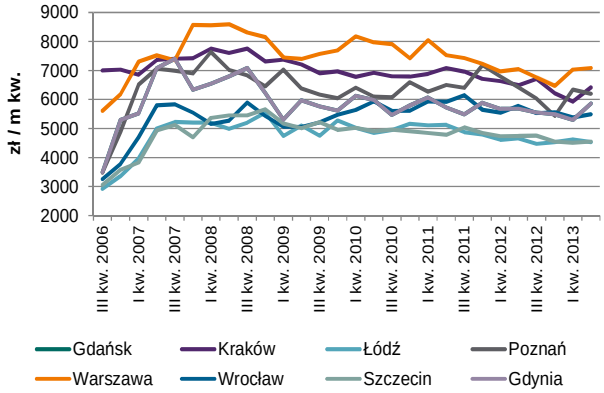
FSB i MFW (2011b). *Macroprudential Policy Tools and Frameworks Progress Report to G20.*

17 Ponieważ jest to badanie prowadzone przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego, NBP zamieszcza na swojej stronie internetowej projekty ankiet oraz instrukcje:
http://nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html.

Załącznik statystyczny

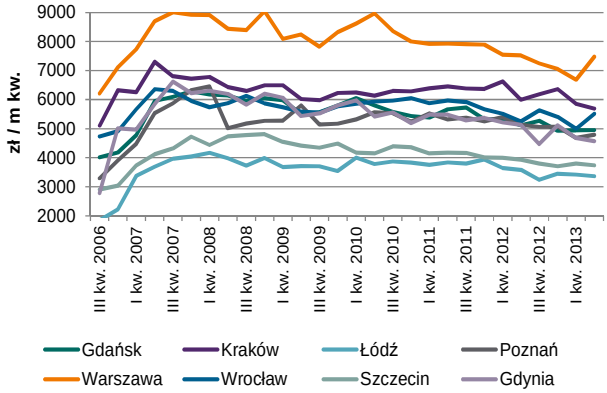
1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne[18], ofertowe, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RP



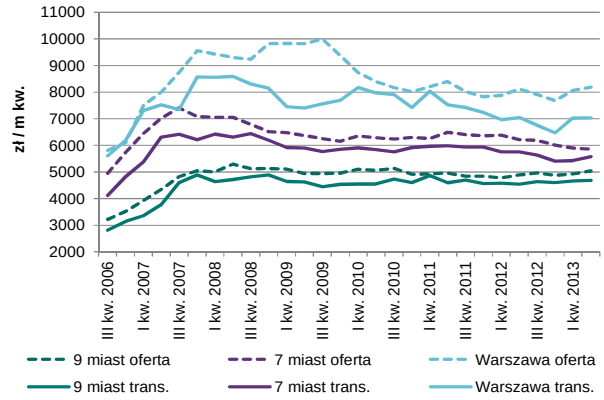
Źródło: NBP.

Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RW

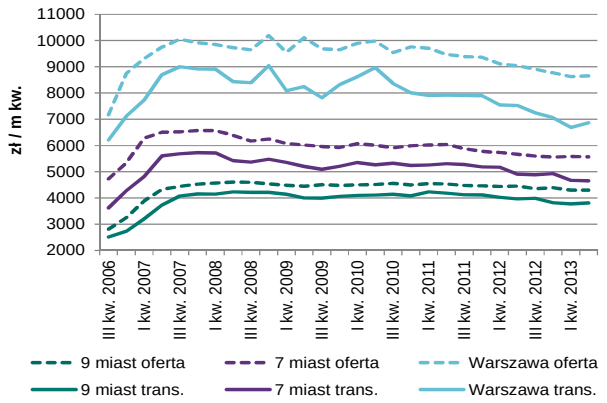


Źródło: NBP.

Wykres 3 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty i transakcje – RP



Wykres 4 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty i transakcje – RW



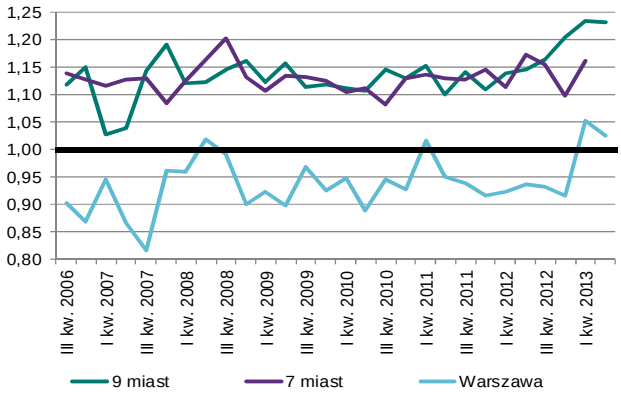
Uwagi do wykresów 3–9: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym, dla Warszawy cena średnia. Ceny uzyskane od deweloperów i pośredników w ramach bazy BaRN; opis bazy w raporcie rocznym 2012; 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Wrocław; 9 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

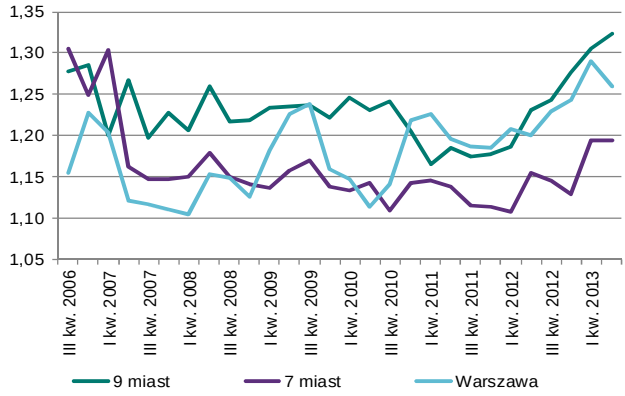
18 Cena hedoniczna mieszkań odzwierciedla „czystą" cenę, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analizowana jest zawsze cena wystandaryzowanego mieszkania, wygenerowanego na podstawie modelu ekonometrycznego. Koryguje ona średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań znajdujących się w tej próbie w każdym z kwartałów. Odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, która reagowałaby silnie na zmianę kompozycji próby, np. o większą liczbę mieszkań małych z wyższą ceną m kw. Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010), Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr „Wiadomości Statystyczne" nr 9.

Wykres 5 Relacja średniej ważonej transakcyjnej ceny m kw. mieszkania – RP do RW



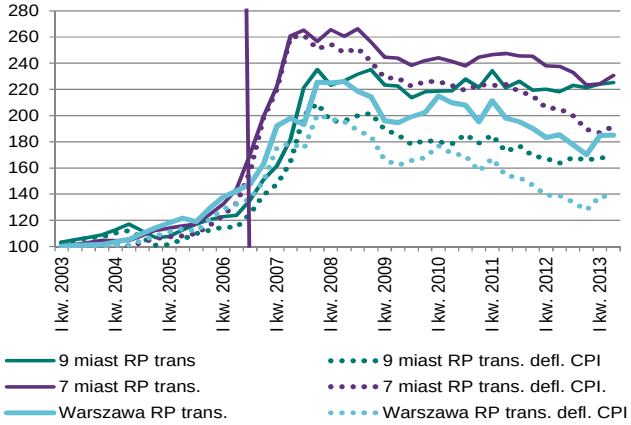
Źródło: NBP.

Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny m kw. mieszkania, ofertowej do transakcyjnej – RW

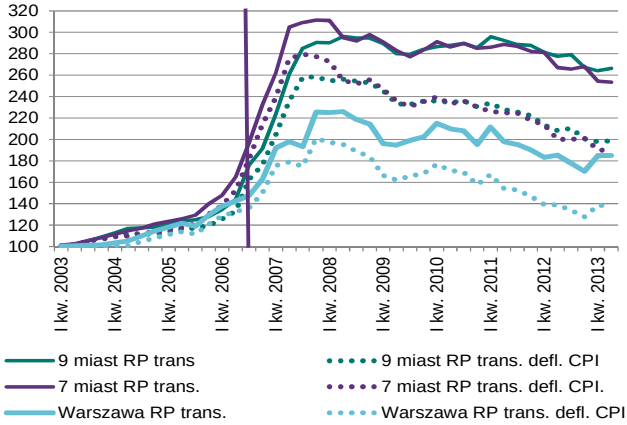


Źródło: NBP.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej względem CPI (IV kw. 2002 r. = 100) – RP, transakcje



Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej względem CPI (IV kw. 2002 r. = 100) – RW, transakcje

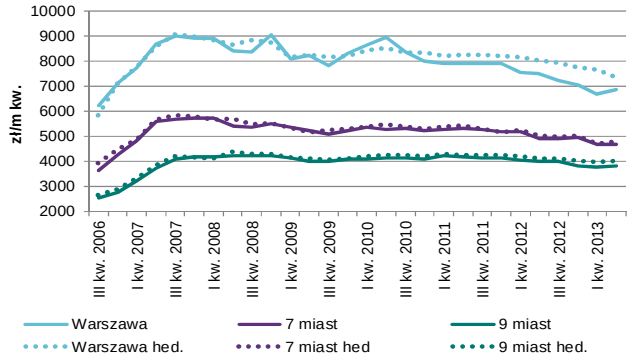


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw.2006 r.; fioletowa linia oddziela dane BaRN od szacunków cen według PONT Info.

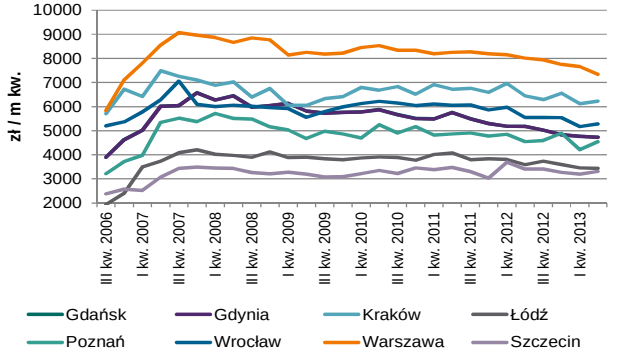
Źródło: NBP, PONT Info, GUS.

Źródło: NBP, PONT Info, GUS.

Wykres 9 Średnia ważona cena m kw. mieszkania oraz cena koryg. indeksem hedonicznym*/ – RW, transakcje



Wykres 10 Cena transakcyjna m kw. mieszkania RW korygowana indeksem hedonicznym*/, w 8 miastach

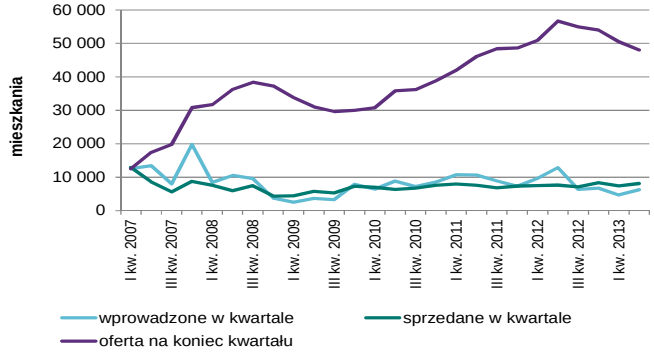


*/ cena m kw. mieszkania z okresu referencyjnego korygowana indeksem dynamiki cen uwzględniającym zmiany jakościowe mieszkań w kolejnych kwartałach.

Źródło: NBP.

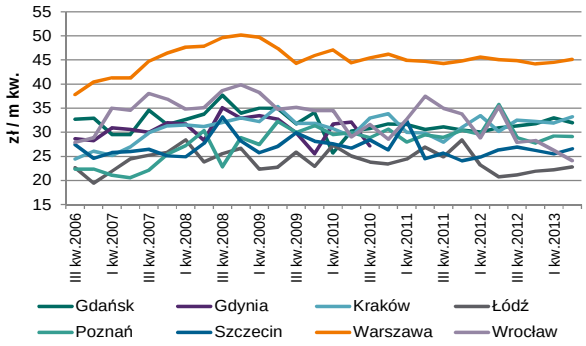
Źródło: NBP.

Wykres 11 Mieszkania wprowadzone na rynek, sprzedane i pozost. w ofercie na 6 rynkach



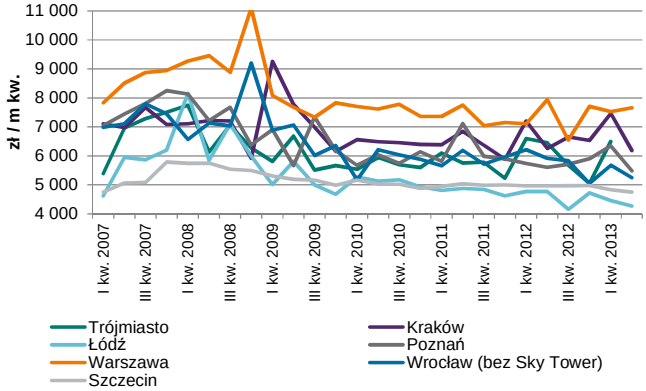
Źródło: REAS.

Wykres 12 Średnie stawki najmu m kw. mieszk. w 8 miastach



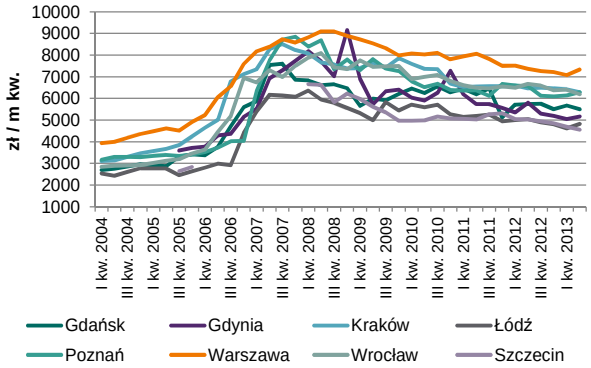
Źródło: NBP.

Wykres 13 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. – RP (Warszawa i 7 rynków)



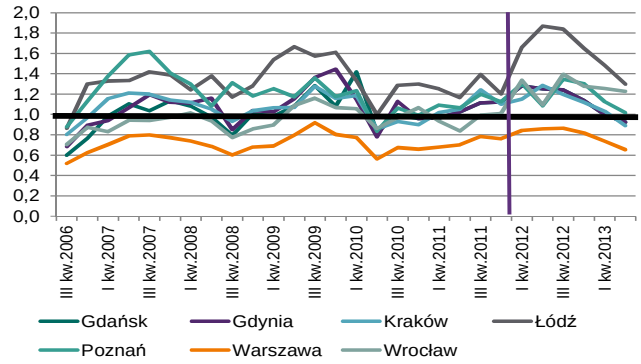
Uwaga: ceny dotyczą wyłącznie nowych kontraktów, po raz pierwszy wprowadzanych na rynek. Ceny dla Szczecina z bazy BaRN.
Źródło: NBP i REAS.

Wykres 14 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań – RP w 8 miastach

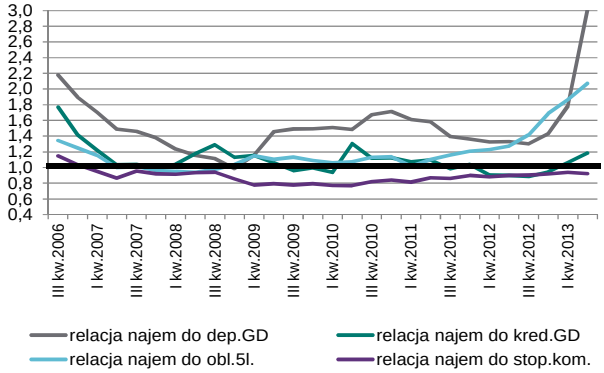


Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

Wykres 15 Relacja kosztu odsetek od kredytu na zakup m kw. mieszkania do ceny wynajmu m kw. (bez kosztu opłat za użytkowanie) przy kredycie ważonym w 7 miastach



Wykres 16 Opłacalność wynajmu mieszk. (średnia w 7 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 5-letnich oblig.skarb. oraz stopy kapitalizacji nier. komerc. (biur i pow. handl.)

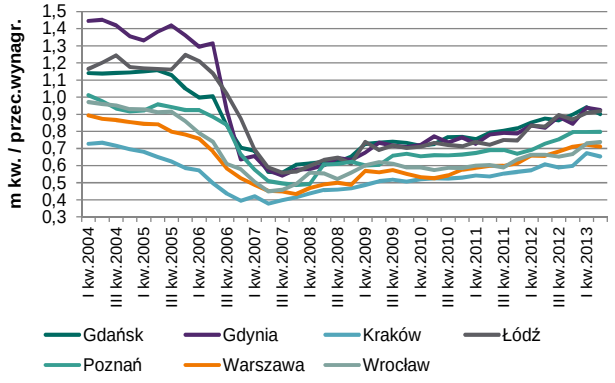


Uwaga: na wykresie 15 wartości powyżej 1 oznaczają większą opłacalność najmu mieszkania niż jego zakupu dla gospodarstwa domowego w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Na wykresie 16 wartość powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim, od lokowania kapitału w innych inwestycjach

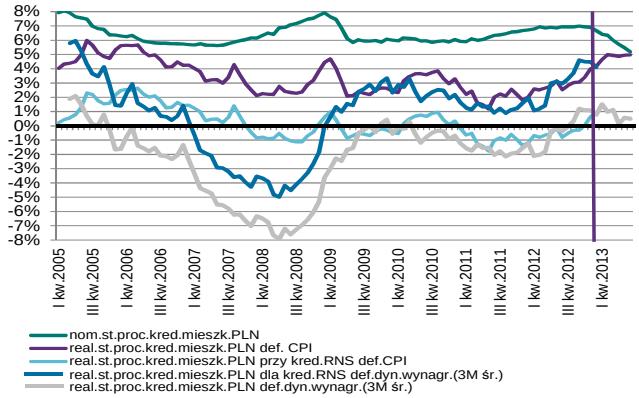
Źródło: NBP, GUS. *Źródło: NBP, GUS, .*

2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania

Wykres 17 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego (w zł) dla konsumenta defl. CPI lub dynamiką wynagrodzeń

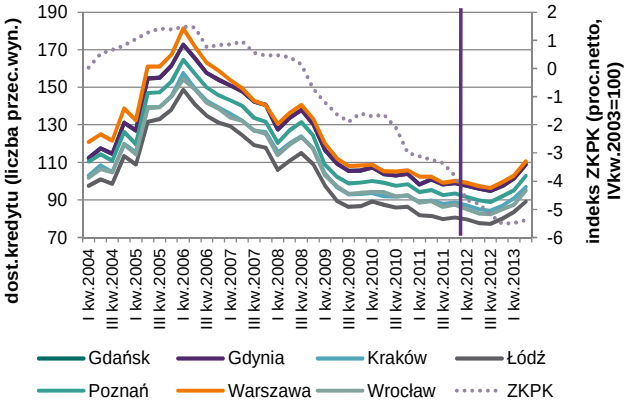


Dostępność mieszkania – miara potenc. możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie ofertowej za przeciętne wynagrodzenie. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), przy przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (1/3 z RP i 2/3 z RW) (NBP). Uwaga: fioletowa linia oddziela zakończenie programu RNS.

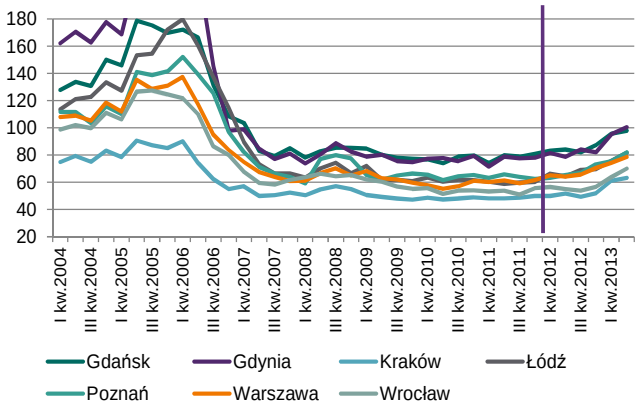
Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

Wykres 19 Dostępny kredyt mieszk. ważony* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)



Wykres 20 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym*)



Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona jako krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych).

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie ofertowej mieszkania na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wartości dodatnie oznaczają złagodzenie, a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012 r.*, NBP.

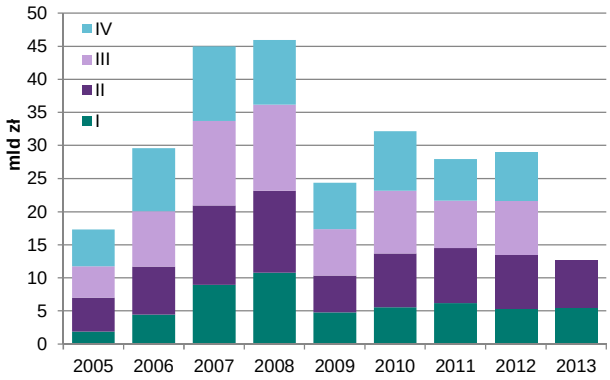
Uwaga: ważenie strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego; fioletowa linia oddziela wartości ważone od wyłącznie złotowych występujących od początku 2012 r.

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

3. Wypłaty kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 21 Przyrosty kwartalne salda należności od gosp. domowych z tytułu całego kredytu mieszkaniowego po korektach i spłatach (w mld zł)



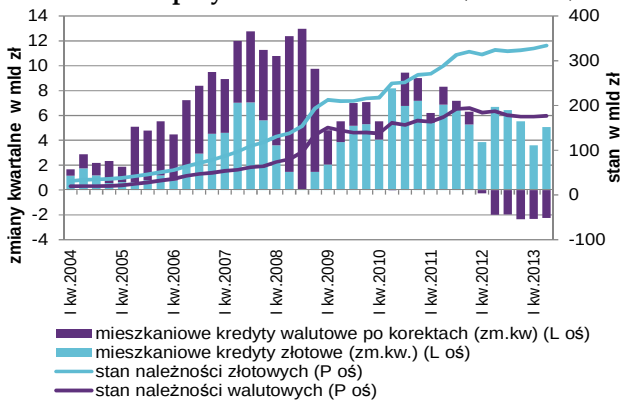
Wykres 22 Przyrosty kwartalne salda należności od gosp. domowych z tytułu wyłącznie złotowych kredytów mieszkaniowych, po korektach i spłatach (w mld zł)

Uwaga: przyrost należności oznacza rzeczywistą zmianę stanu zadłużenia gosp. domowych, gdyż uwzględnia faktyczne wypłaty kredytów mieszkaniowych oraz ich spłaty.

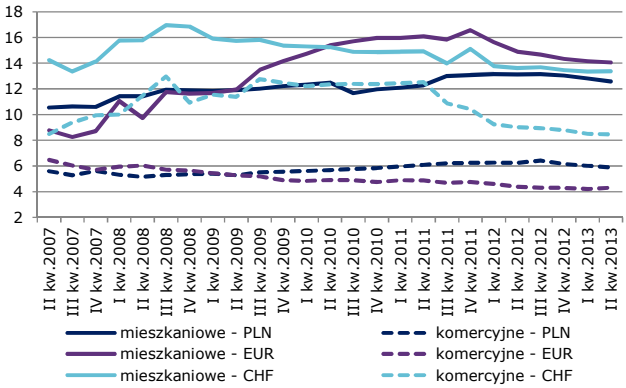
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 23 Stan należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (w mld zł)



Wykres 24 Średnia zapadalność kredytów na nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, ważona wartością stanu w danym kwartale



Uwaga: przyrost należności oznacza rzeczywistą zmianę stanu zadłużenia gosp. domowych, gdyż uwzględnia faktyczne wypłaty kredytów mieszkaniowych oraz ich spłaty.

Źródło: NBP.

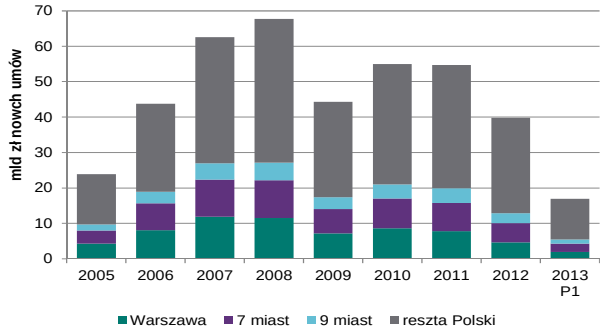
Źródło: NBP.

Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

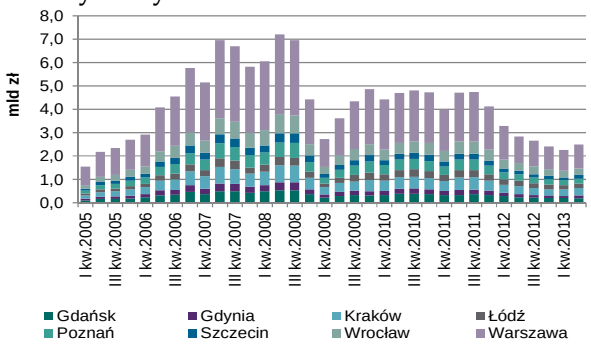
Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkania na RP w 7 miastach
I kw. 2012	5 354	2 726	917	1 809	0,66
II kw. 2012	8 231	2 783	1 409	1 374	0,49
III kw. 2012	8 036	2 510	1 376	1 134	0,45
IV kw. 2012	7 268	2 839	1 244	1 595	0,56
I kw. 2013	5 530	2 610	947	1 662	0,64
II kw. 2013	7 191	2 899	1 231	1 667	0,58

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach: szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy, łącznie ze SKOK-ami. Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7 miast obliczono na podstawie przemnożenia średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w m kw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań w oparciu o dane firmy REAS. Na podstawie danych BIK założono, że wolumen kredytów udzielonych na zakup mieszkań na rynkach 7 miast w połowie przypada na rynek pierwotny. Szacunek transakcji gotówkowych dokonano jako różnicę transakcji na rynku 7 miast oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym.
Źródło: NBP.

Wykres 25 Struktura geograficzna wartości wg umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



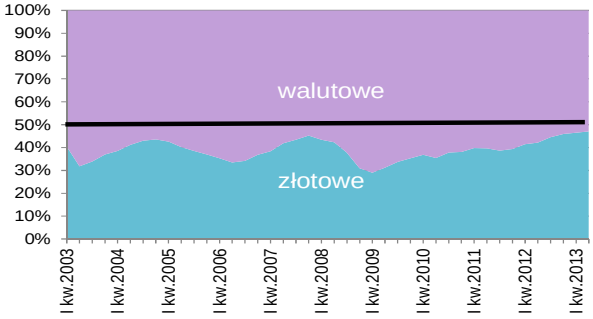
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości wg umów na nowy kredyt mieszk. w 8 miastach Polski



Uwaga: szacunek NBP na danych BIK; dane BIK nie obejmują całej populacji wypłaconych kredytów mieszkaniowych;
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

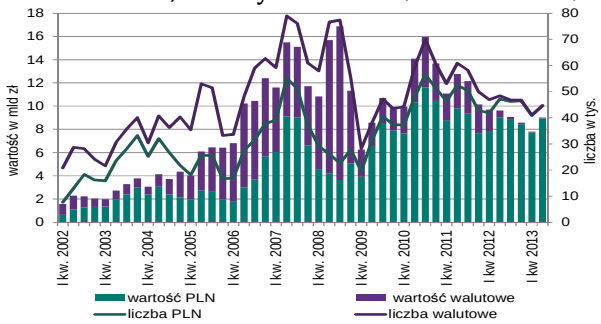
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 27 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



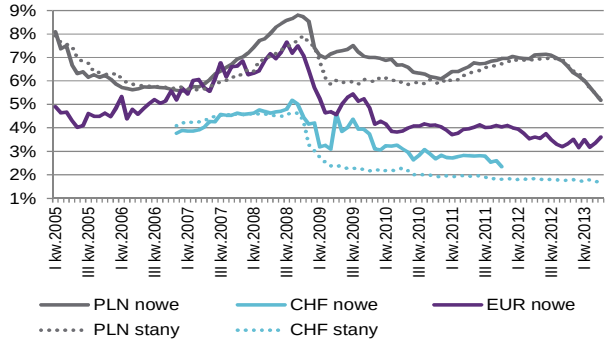
Źródło: NBP.

Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba; zmiany kwartalne (skumulowane)



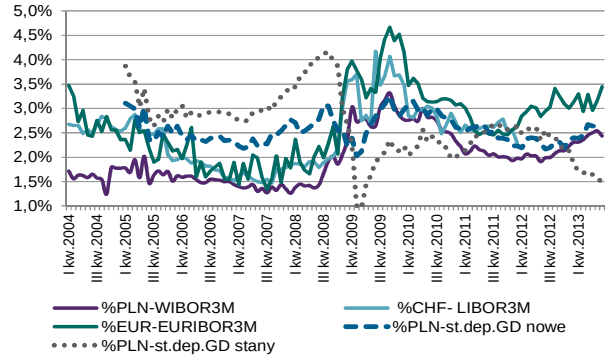
Uwaga: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.
Źródło: ZBP.

Wykres 29 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



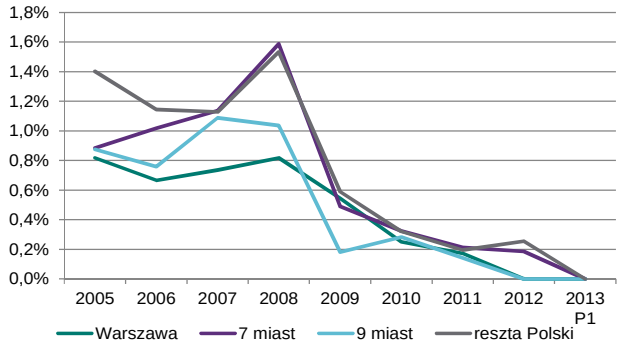
Uwaga: Od 2012 r. kredyt CHF praktycznie nie był udzielany.
Źródło: NBP.

Wykres 30 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszk.



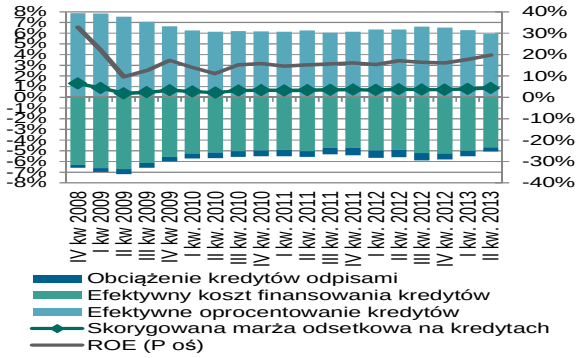
Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.
Źródło: NBP.

Wykres 31 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce (notowane w II kw. 2013 r.)



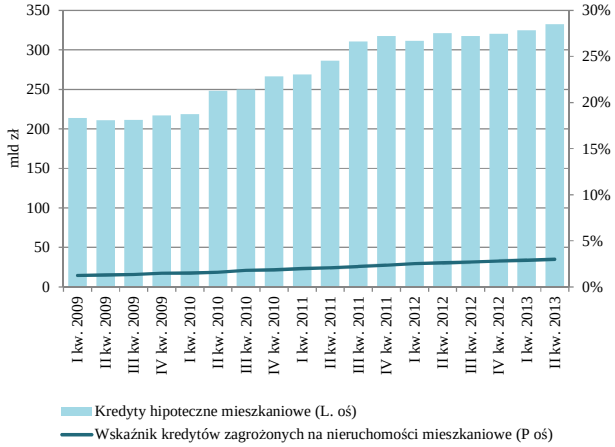
Uwaga: jakość określana jako udział procentowy kredytów mieszkaniowych zaległych powyżej 91 dni w całości kredytów mieszkaniowych w danym okresie dla danego miasta.
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 32 Szacunkowa zyskowność złotowych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych AMRON oraz wymogów kapitałowych dla kredytów mieszkaniowych ustalonych przez KNF. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku.
Źródło: NBP, AMRON.

Wykres 33 Kredyty gospodarstw domowych na nieruch. mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (%, P oś)

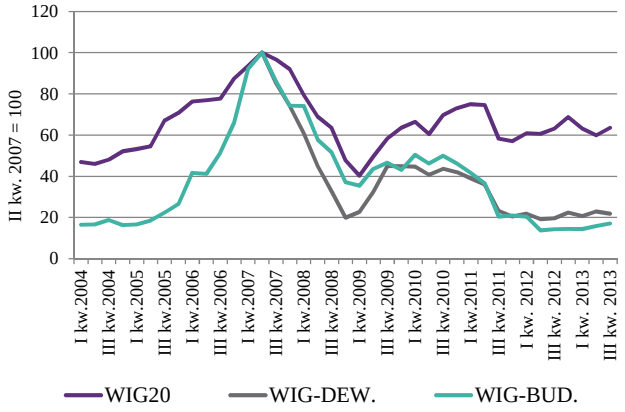


Źródło: NBP.

Uwaga do wykresu 33 i 55: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności z portfela B, wprzypadku których zostały stwierdzone obiektywne przesłanki utraty wartości i spadek wartości oczekiwanej przyszłych przepływów pieniężnych (w bankach stosujących MSSF) lub które zostały zaliczone do należności zagrożonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (w bankach stosujących PSR).

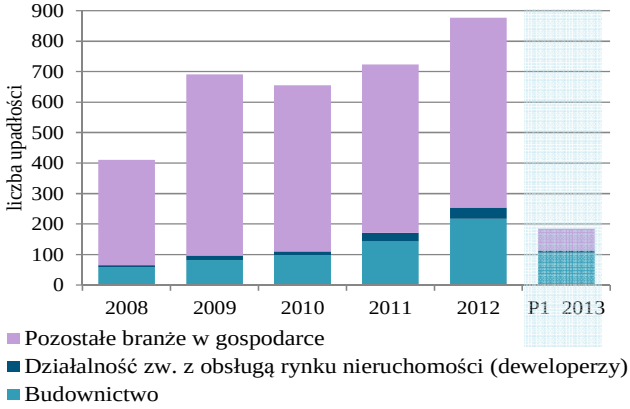
4. Operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

Wykres 34 Dynamika indeksów giełdowych: WIG20 oraz dla deweloperów i firm budowlanych



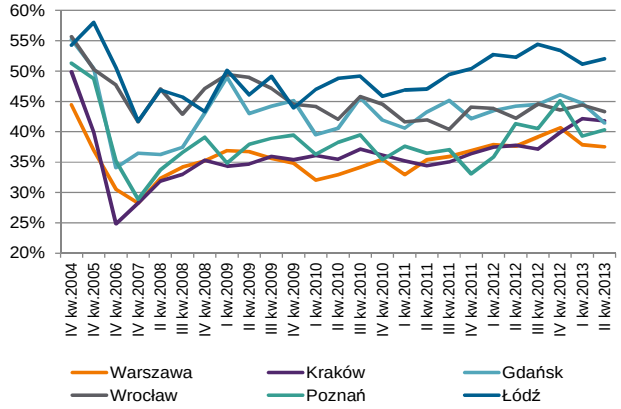
Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartał 2007 r.
Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

Wykres 35 Liczba upadłości w branżach



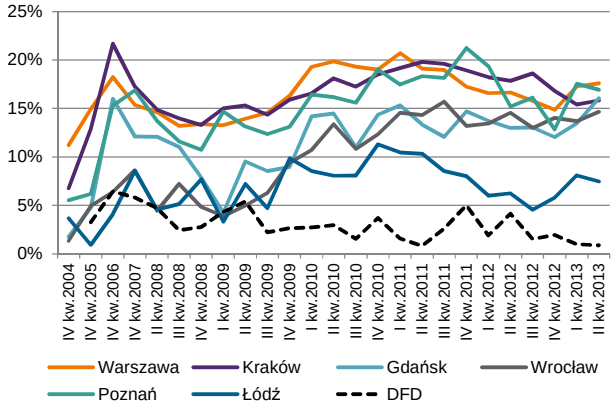
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.
Źródło: Coface Poland.

Wykres 36 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121[19]) w cenie transakcyjnej RP



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

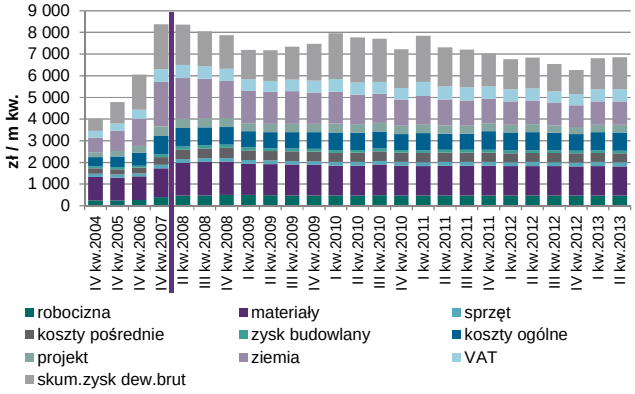
Wykres 37 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w 6 miastach a rzeczywista stopa zwrotu firm deweloperskich



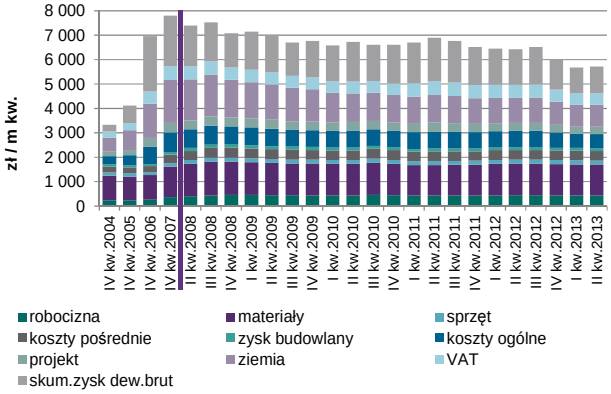
Uwaga: stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych projektów inwestycyjnych nowo rozpoczynanych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* DFD – ROE przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (GUS).

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

Wykres 38 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



Wykres 39 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



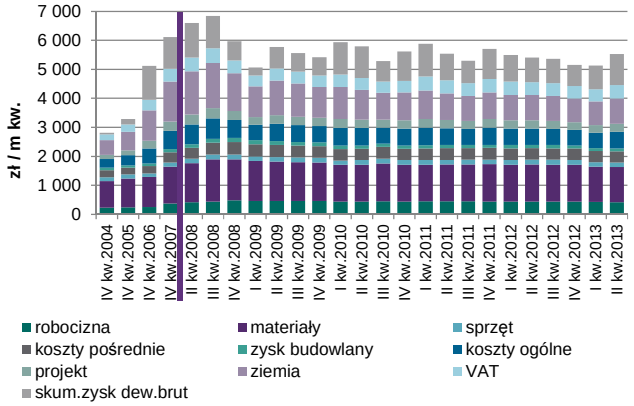
Uwaga: dane w wykresach 38–43 od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

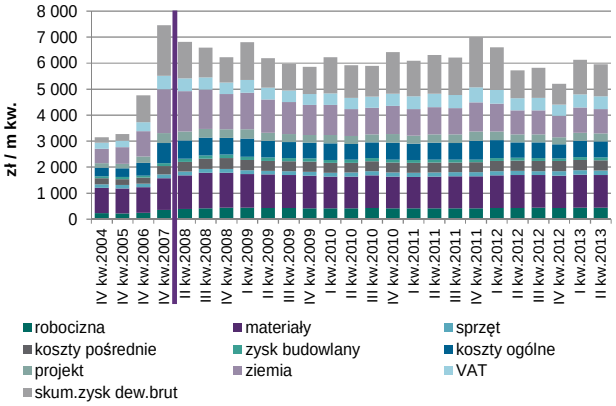
19 Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy m kw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim. Rzeczywista, oparta na kosztach budowy cena m kw. mieszkania zależy od udziału zewnętrznych powierzchni, odmiennych dla różnych budynków. Przy obliczaniu ceny m kw. pow. użytkowej mieszkania dla konsumenta przyjęto 20-procentowy udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o tę wielkość skorygowano w górę cenę m kw. mieszkania. Dane dostosowano do nowego modelu deweloperskiego procesu budowlanego, szerzej opisanego w artykule 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*

Wykres 40 Gdańsk – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk.(typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



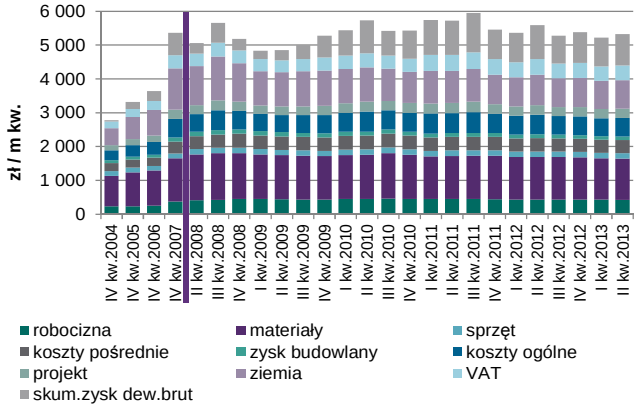
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 41 Poznań – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



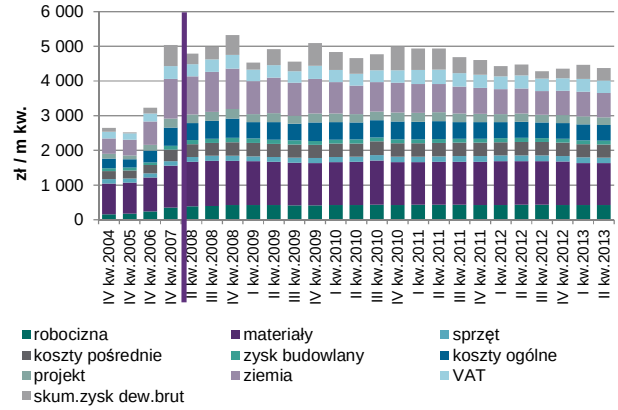
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 42 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



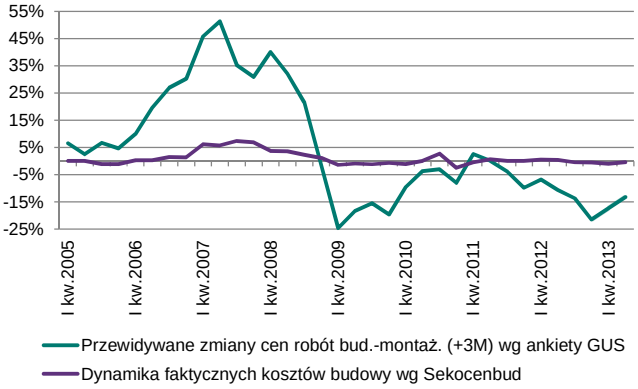
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 43 Łódź – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 [19]) dla konsumenta



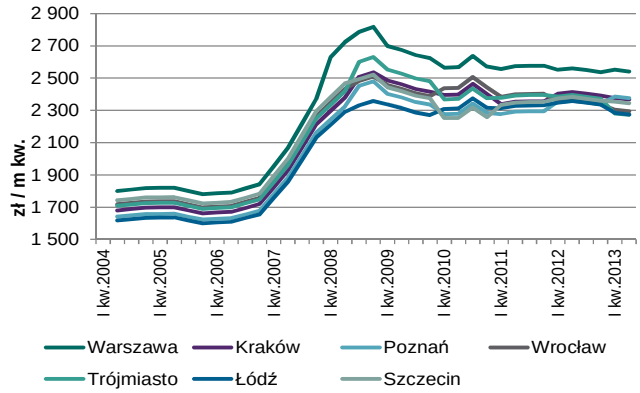
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 44 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytk. bud. mieszk. (typ 1121 [19])



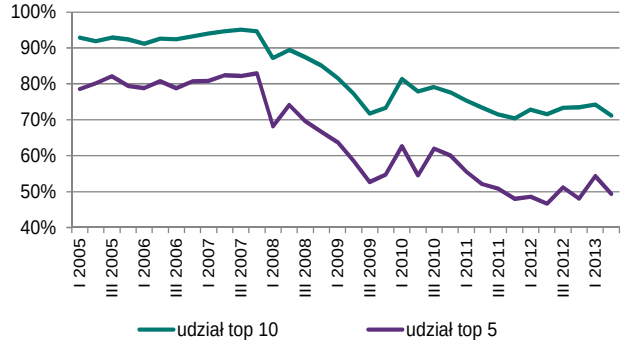
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 45 Koszt budowy m kw. pow. użytk.budynku mieszk. (typ 1121 [19])



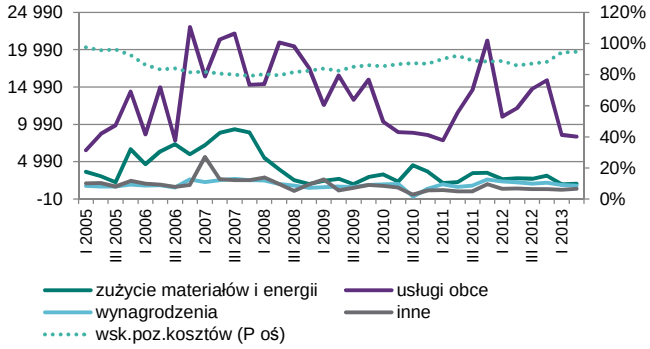
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 46 Udział sprzedaży 5 i 10 największych firm deweloperskich w całej sprzedaży deweloperskiej dużych firm (liczone ze sprawozdawczości finansowej)



Źródło: NBP.

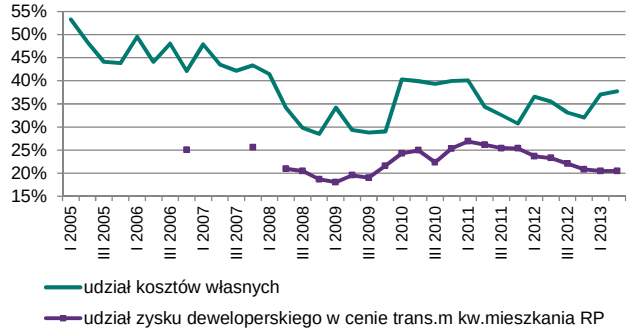
Wykres 47 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Uwaga: przeciętna duża firma, wg definicji GUS, zatrudnia powyżej 50 osób; dotyczy wykresów 47–55.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

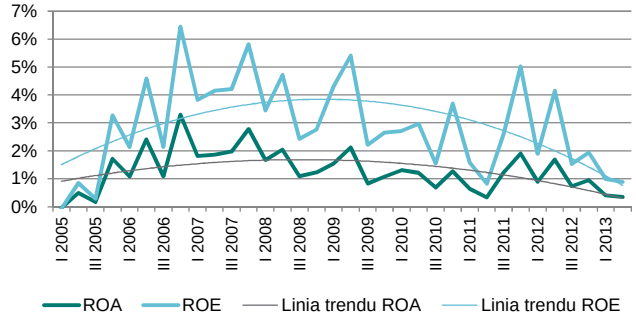
Wykres 48 Udział kosztów własnych w kosztach DFD oraz udział zysku deweloperskiego w cenie transakcyjnej m kw. mieszkania RP



Uwaga: udział zysku deweloperów do 2007 r. wyłącznie dla ostatnich kwartałów roku.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i Sekocenbud.

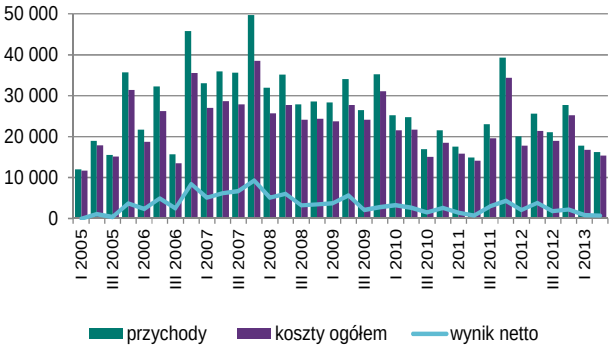
Wykres 49 ROE i ROA dużych firm deweloperskich



Uwaga: wynik netto w danym kwartale do aktywów (kapitału własnego) na koniec danego kwartału.

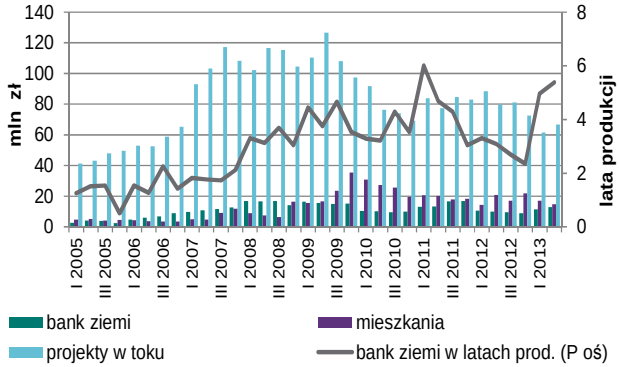
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 50 Wskaźniki ekonomiczne DFD



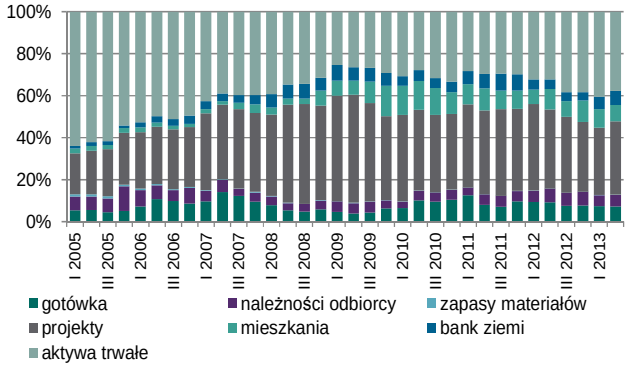
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 51 Sytuacja DFD



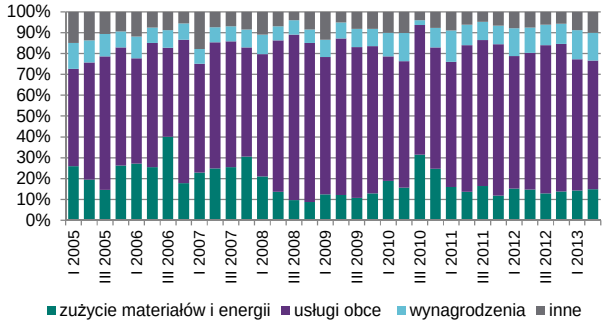
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 52 Struktura aktywów DFD



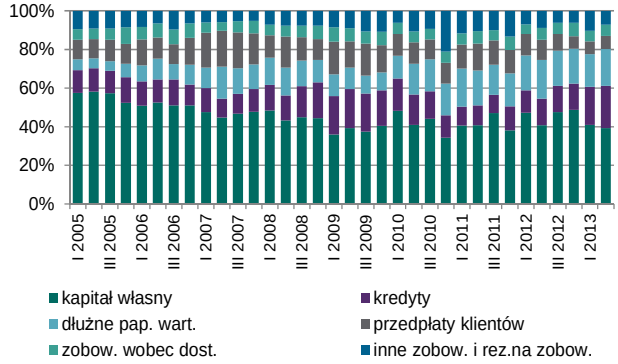
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 53 Struktura kosztów DFD



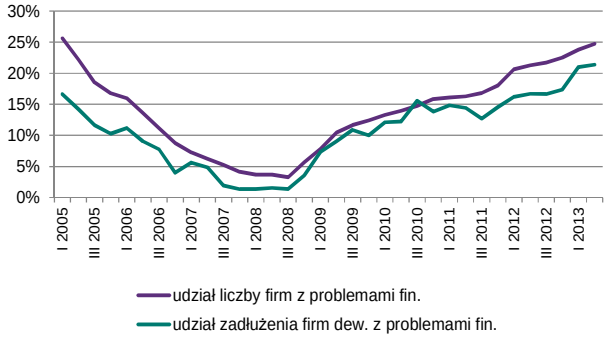
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 54 Struktura finansowania DFD



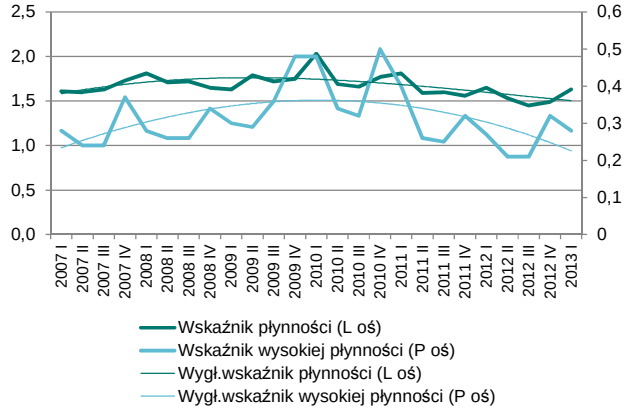
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 55 Firmy deweloperskie z problemami finansowymi



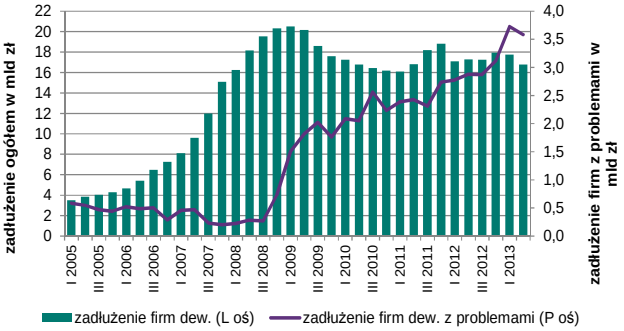
Uwaga: firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł).
Źródło: B300.

Wykres 56 Sytuacja płynnosciowa firm deweloperskich



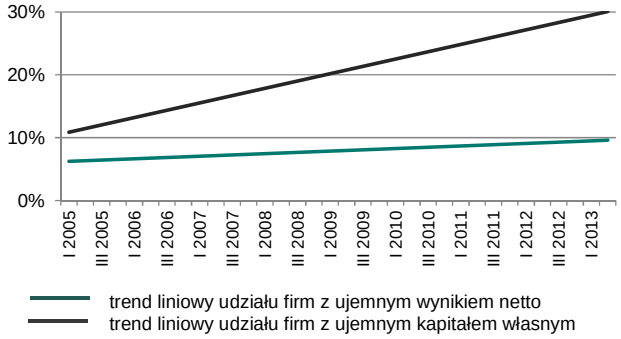
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 57 Wartość zadłużenia deweloperów (banki komercyjne) oraz zadłużenie firm deweloperskich z problemami finansowymi



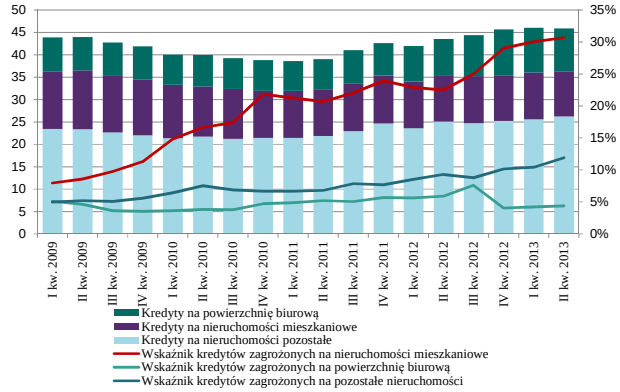
Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys.zł.

Wykres 58 Udział przedsiębiorstw deweloperskich z ujemnym wynikiem finansowym oraz ujemnym kapitałem własnym



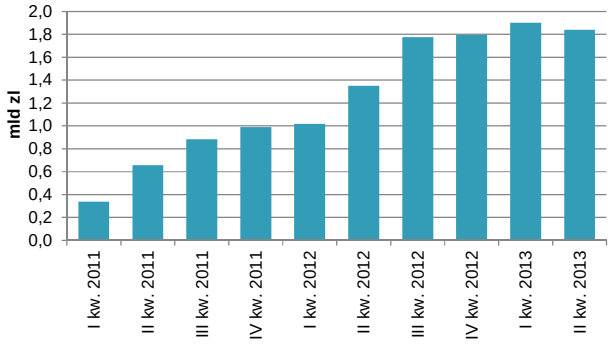
Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys.zł.

Wykres 59 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, lewa oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, prawa oś)



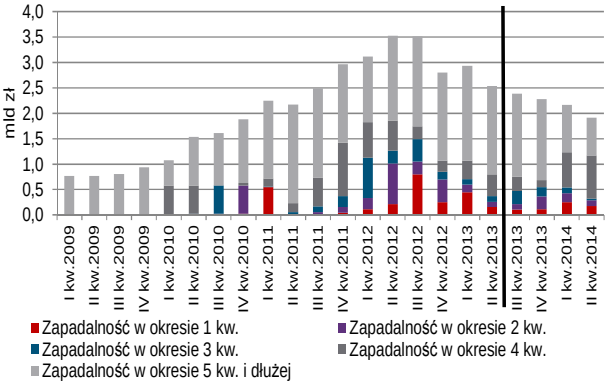
Uwaga: dane bez BGK.
Źródło: NBP.

Wykres 60 Wartość pap. dłużnych deweloperów notowanych na GPW Catalyst (w mld zł)

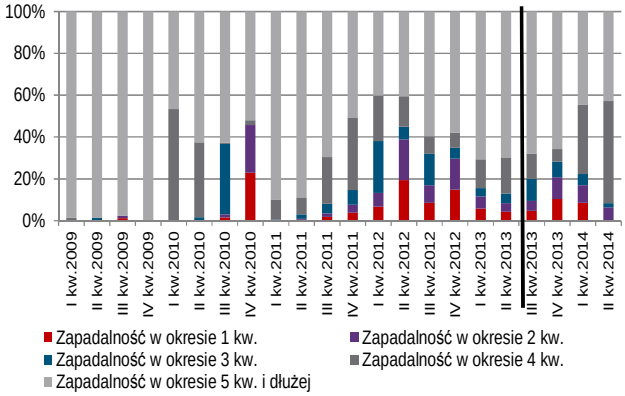


Źródło: GPW Catalyst.

Wykres 61 Struktura obligacji deweloperów z punktu widzenia zapadalności (w mld zł)



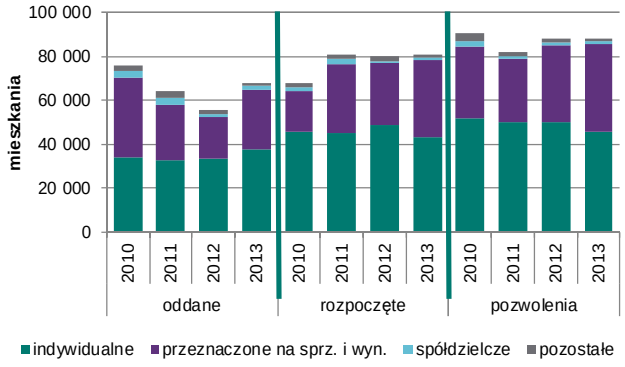
Wykres 62 Struktura obligacji deweloperów z punktu widzenia zapadalności (udziały w %)



Uwaga: w wykresach 61 i 62 dane po linii czarnej pokazują strukturę obligacji z punktu widzenia zapadalności, zakładając że od tego momentu nie zostaną wyemitowane nowe obligacje.
Źródło: FitchRatings.

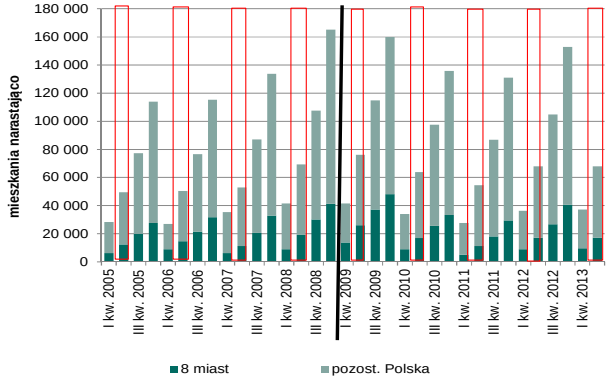
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 63 Polska – struktura inwestorów w budownictwie mieszk. w I półroczu w latach 2011–2013



Źródło: GUS.

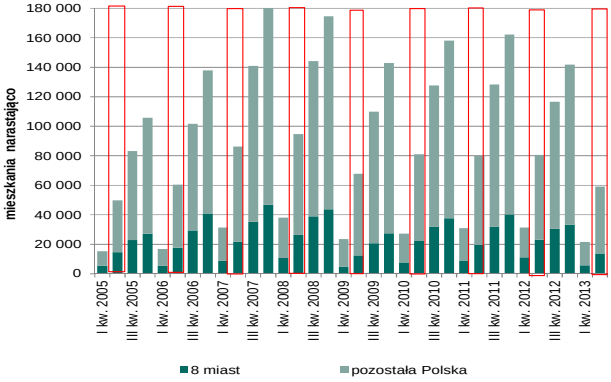
Wykres 64 Polska – mieszkania oddane do użytkowania, narastająco w 8 miastach w Polsce



Uwaga do wykresów 64–66: zaznaczone drugie kwartały; czarna linia oddziela dane dla 6 miast od danych dla 8 miast.

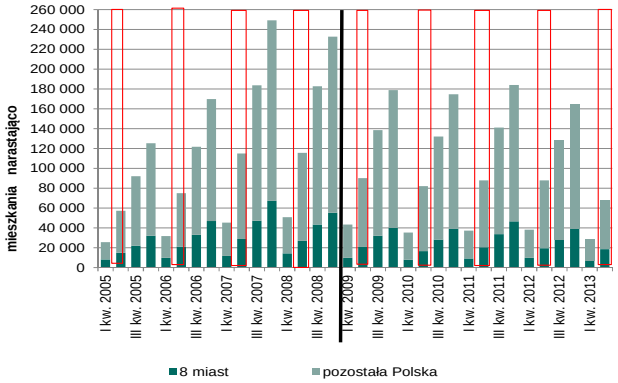
Źródło: GUS.

Wykres 65 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto, narastająco w 8 miastach w Polsce



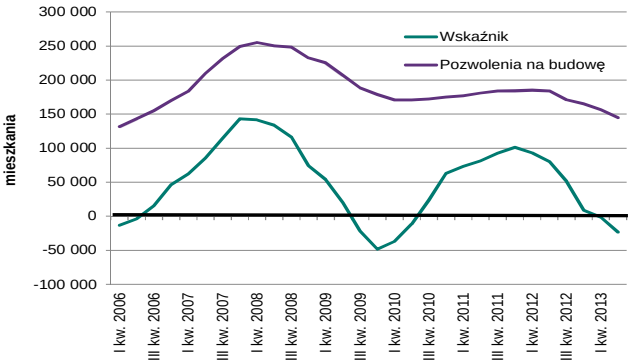
Źródło: GUS.

Wykres 66 Polska – pozwolenia wydane na budowę mieszkań, narastająco w 8 miastach w Polsce



Źródło: GUS.

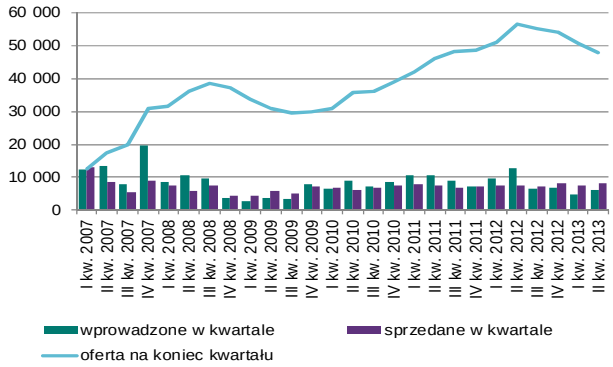
Wykres 67 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce i 8 miastach Polski* (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



Uwaga: wskaźnik stanowi dwunastomiesięczną wartość kroczącą.
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin,Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

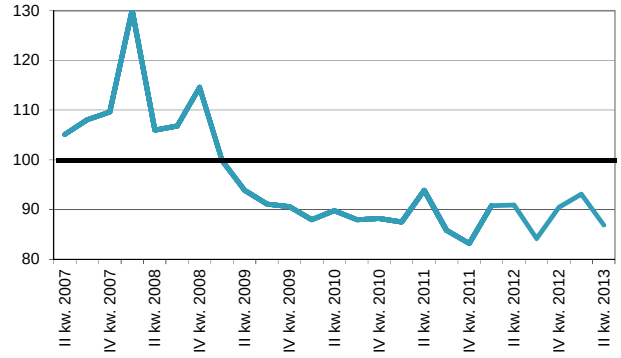
Wykres 68 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski*



*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

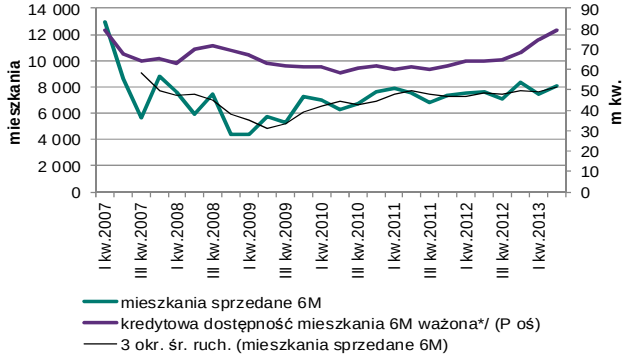
Źródło: REAS.

Wykres 69 Dynamika przeciętnej ceny m kw. mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na RP w 6 największych rynkach Polski* (I kw. 2007 r. = 100)



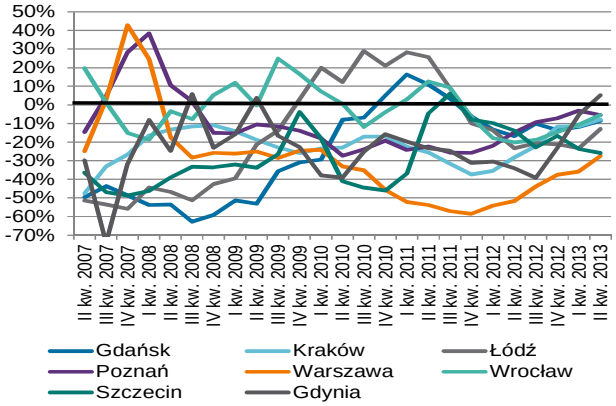
*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.
Źródło: REAS.

Wykres 70 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane w 7 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży)

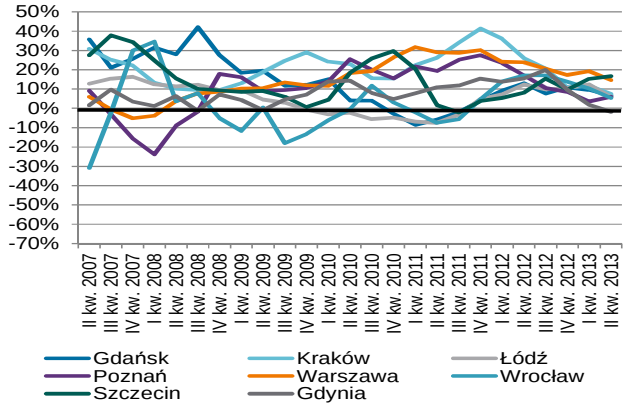


*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin,Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego.
Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 71 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski 8 miast



Wykres 72 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski 8 miast

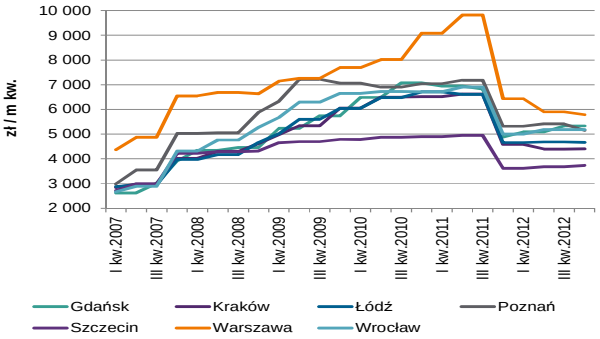


Uwaga: wykres 71 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m kw., będących w ofercie, do udziału transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 m kw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 72 jest analogiczny.

Źródło: NBP.

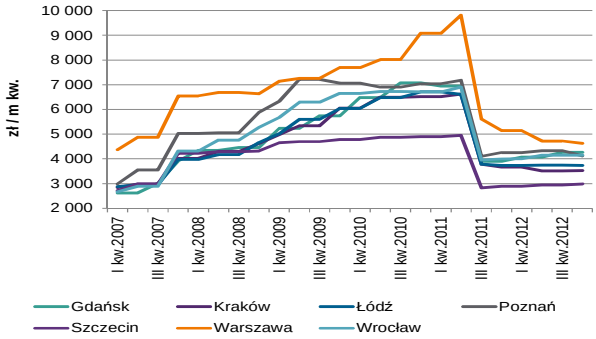
Źródło: NBP.

Wykres 73 Limit cen w programie RNS – RP



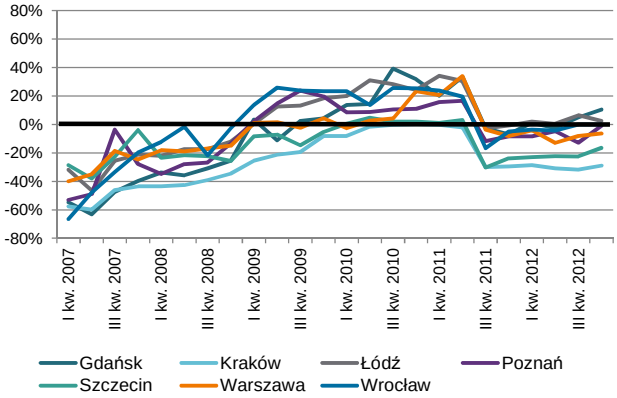
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 74 Limit cen w programie RNS - RW



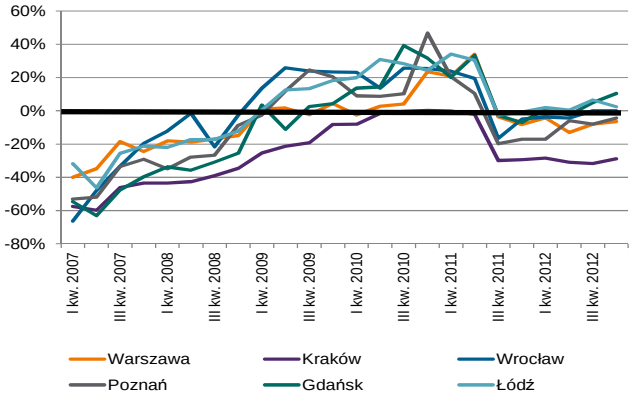
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 75 Luka limitu RNS względem mediany cen transakcyjnych na RP (wg BaRN)



Luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS oraz mediany ceny transakcyjnej na RP w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemna odwrotnie.
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 76 Luka limitu RNS względem ceny odtworzeniowej



Luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS oraz ceny odtworzeniowej, obliczonej na podtsawie kosztów Sekocenbud. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od ceny odtworzeniowej, a ujemna odwrotnie.
Źródło: NBP, BGK, Sekocenbud.