

Styczeń 2014 r.

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

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Marta Widłak
Krzysztof Gajewski

Streszczenie

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

- W III kw. br. wystąpiło wyraźne hamowanie spadkowej tendencji cen transakcyjnych mieszkań na rynkach wtórnych największych miast Polski. Natomiast na rynku pierwotnym i wtórnym Warszawy odnotowano nieznaczny wzrost cen transakcyjnych. Aktualnie średnie 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. Wypłaty brutto kredytów mieszkaniowych były na nieco wyższym poziomie w relacji 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 poprawiła się lekko.
- W trzech kwartałach br. liczba mieszkań oddanych do użytku była podobna jak w tym samym okresie poprzedniego roku. Skumulowana liczba rozpoczętych inwestycji była najniższa od 2005 r., jednak przyrosty w III kwartale są wyższe od obserwowanych w poprzednim roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę była najniższa od 2006 r. Piąty kwartał z rzędu w 6 największych miastach spadała liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż.
- Z danych GUS wynika pogorszenie wskaźników rentowności firm deweloperskich. Jednak analiza NBP sektora deweloperskiego wskazuje, że budowa mieszkań jest rentowna, skumulowane marże zysku w przypadku nowo rozpoczynanych projektów deweloperskich pozostają stabilne, a nawet zaczynają rosnąć. Liczba bankructw firm deweloperskich jest niewielka w relacji do innych sektorów. Sytuacja większości firm deweloperskich wydaje się być stabilna na tle całej gospodarki. Natomiast zaobserwowane problemy finansowe niektórych dużych firm deweloperskich wynikają przede wszystkim z dużego zadłużenia się oraz wzrostów kosztów finansowych przy jednoczesnych problemach płynnościowych. Brak płynności tych firm wynika ze spadku sprzedaży mieszkań, co może wiązać się z niedopasowaniem oferty mieszkań do oczekiwań klienta dot. wielkości i lokalizacji mieszkania oraz ceny mieszkania.

Niniejsze opracowanie opisuje najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w III 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 34–59),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 60–69),
- 6) szacunki dotyczące wtórnego rynku mieszkań (wykresy 70–73).

Analiza cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych² 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.

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.

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 badania 1.26.09 (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 III kw. 2013 r. kontynuowane były najważniejsze trendy z poprzedniego kwartału. Dalszej redukcji uległa liczba mieszkań deweloperskich oczekujących na sprzedaż na największych rynkach mieszkaniowych Polski (por. wykres 65). Było to konsekwencją zanotowanej rosnącej sprzedaży mieszkań oraz racjonalizacji zachowań deweloperów po boomie regulacyjnym wywołanym wprowadzeniem ustawy deweloperskiej. Równolegle nastąpiło pogorszenie wskaźników rentowności firm deweloperskich⁴ (wg danych GUS). Obniżka stóp procentowych przełożyła się na wzrost popytu kredytowego i gotówkowego na największych rynkach (por. tabela 1). Rosnący popyt i malejąca nadwyżka mieszkań na rynku pierwotnym spowodowały zahamowanie spadkowej tendencji cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Ceny na obu rynkach ustabilizowały się, a na największym rynku warszawskim zauważalny jest ich wzrost.

Według informacji firmy REAS liczba transakcji na rynku pierwotnym liczona łącznie dla sześciu największych rynków mieszkaniowych w Polsce zwiększyła się w porównaniu z poprzednim kwartałem br. o ponad 18% i wyniosła prawie 9,6 tys. mieszkań. Jest to wielkość porównywalna z okresem boomu mieszkaniowego w latach 2007/2008. Wpływ na to miały czynniki leżące zarówno po stronie popytu na mieszkania, jak też ich podaży. Po stronie podaży deweloperzy uruchomili odpowiednią liczbę projektów, by bez wstrząsów przejść przez początkowy okres wdrażania ustawy o ochronie klienta dewelopera i obecnie dostosowują swoją bieżącą ofertę do potrzeb rynku. Dotyczy to zarówno liczby mieszkań wystawianych na rynek (por. wykres 65), jak też ich wielkości (por. wykres 68 i 69). Można zauważyć, że w okresie ostatnich dwóch lat deweloperzy testują rynek pod kątem wzrostu cen mieszkań pierwszy raz wystawianych na rynek (por. wykres 66). Po wcześniejszych próbach lekkich wzrostów, od dwóch kwartałów obserwujemy stabilizację oczekiwań cenowych firm deweloperskich. Z drugiej strony, zwiększeniu uległ popyt mieszkaniowy, co potwierdza wzrost liczby transakcji (por. wykresy 65 i 72). Widoczny jest wzrost liczby transakcji zawieranych na RP. Jak pokazuje analiza wykonana dla rynków mieszkaniowych w największych miastach (por. tabela 1), wzrost popytu dosyć równo rozkłada się pomiędzy popyt kredytowy i popyt gotówkowy. Przyrost popytu kredytowego to efekt wzrostu dostępności kredytu (por. wykres 19) i kredytowej dostępności mieszkania (por. wykres 20). Obniżenie ceny mieszkania (płaconej miesięcznie w postaci obsługi kredytu) w relacji do pozostałych dóbr zwiększa chęć jego nabycia i poświęcenia większej części dochodów na jego zakup. W konsekwencji gospodarstwa, których nie stać było na zakup mieszkania, zdecydują się na wejście na rynek. Natomiast te gospodarstwa, które już zamierzały i mogły nabyć mieszkanie, kupią mieszkanie droższe (większe lub lepsze jakościowo). Ogólnie w III kw. 2013 r. obserwujemy więc wzrost liczby transakcji, jak i wzrost popytu na lepsze mieszkania, czego przykładem jest jakość⁵ mieszkań sprzedanych na rynku warszawskim (por. wykres 11).

Wskaźnik kredytowej dostępności mieszkania wykazuje podobną dynamikę jak sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym (por. wykres 67). Oznacza to, że mimo ok. 50% udziału kredytów w

4 Do wskaźników tych należą między innymi stopa zwrotu z kapitału (ROE) i stopa zwrotu z aktywów (ROA).

5 Wskaźnik jakości mieszkań dla RW w Warszawie uwzględnia 6 głównych cech cenotwórczych mieszkania tj. lokalizację w dzielnicach, rok budowy, standard wykończenia, prawo do lokalu, powierzchnię i liczbę pokoi.

finansowaniu zakupów mieszkań (por. tabela 1), dostępność kredytu ma silny wpływ na popyt mieszkaniowy. Wzrost szacunku wartości i liczby transakcji gotówkowych przy raczej stabilnych cenach na rynku wtórnym skłania do wniosku, że znaczna część zakupów dokonywana jest gotówkowo. Analiza gotówkowego popytu mieszkaniowego jest trudna do przeprowadzenia, ze względu na brak dobrych danych statystycznych. Bazując jednak na doświadczeniach zagranicznych można przypuszczać, że część transakcji obserwowanych na rynku pierwotnym jako gotówkowe jest de facto formą reinwestowania środków uzyskanych ze sprzedaży dotychczasowego mieszkania na rynku wtórnym. Pozostałą część środków stanowią wycofane wkłady pieniężne, które oszczędzający przeznaczyci na zakup mieszkań (udział własny przy kredycie mieszkaniowym), co potwierdzają opinie rynkowe. Motywem powyższych działań gospodarstw domowych mógł być okresowy wzrost opłacalności zakupu mieszkania na użytek własny w porównaniu do jego wynajmu od osób trzecich (por. wykres 15). Należy pamiętać, że analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji. Na korzystnym poziomie ukształtowała się też relacja opłacalności wynajmu kupionego mieszkania (czynsz do ceny zakupu) do oprocentowania depozytów (por. wykres 16). W przypadku inwestycji pod wynajem, na długi okres sprzedaży mieszkania dodatkowo nakłada się ryzyko wynikające z nadmiernej ochrony lokatora, co utrudnia kalkulację opłacalności inwestycji.

Innym czynnikiem wpływającym na wzrost kredytowego popytu mieszkaniowego może być nagłaśniany przez media i pośredników kredytowych fakt wprowadzenia od nowego roku przez Komisję Nadzoru Finansowego ograniczeń w przyznawaniu kredytów mieszkaniowych, w których wskaźnik LtV⁶ jest równy 100%. Potwierdzają to dane Związku Banków Polskich, które pokazują w ostatnim okresie pewien wzrost udziału kredytów o LtV powyżej 80% , jak i kredytów o zapadalności powyżej 25 lat. Pokazuje to, że banki w rzeczywistości zliberalizowały swoją politykę kredytową aby wykorzystać rosnący popyt. Wskazuje na to również zintegrowany wskaźnik mieszkaniowej polityki kredytowej NBP (por. wykres 19), który od IV kw. 2012 r. wykazuje spadek restrykcyjności polityki udzielania kredytów mieszkaniowych przez bankowe komitety kredytowe. Należy podkreślić, że zwiększanie wysokości wskaźnika jest rozłożone na 3 lata⁷ i powinno umożliwić gospodarstwom domowym zgromadzenie niezbędnych środków.

6 LtV – (ang. Loan to Value), wskaźnik określający wysokości udzielanego kredytu lub pożyczki do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu.

7 Zgodnie z zapisami w zmienionej Rekomendacji S z dnia 18 czerwca 2013 r. - dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie do 31 grudnia 2014 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 95%, dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%, dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu: 85% lub, 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 85% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym, lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

Konsekwencją wzrostu popytu mieszkaniowego jest wyhamowanie 5-letniego trendu zmniejszania się cen realnych i nominalnych mieszkań (por. wykresy 1-4 i 7-8)⁸. W przypadku Warszawy drugi kwartał z rzędu widoczne są niewielkie wzrosty cen transakcyjnych na rynku wtórnym, co jest wynikiem niewielkiego wzrostu popytu na tym rynku. Wzrosty średnich cen transakcyjnych w Warszawie są częściowo wyjaśnione poprawą jakości⁹ sprzedawanych mieszkań (por. wykres 11). Po uwzględnieniu zmian jakości sprzedawanych mieszkań nadal obserwowany jest niewielki wzrost ceny średniej. Spostrzeżenia o niewielkich wzrostach cen transakcyjnych na wtórnym rynku mieszkań w Warszawie potwierdza analiza indeksu hedonicznego¹⁰. Dodatnia zmiana tego wskaźnika w III kw. w porównaniu do kw. pop. świadczy o tym, że niezależnie od różnic jakościowych sprzedanych mieszkań, zaobserwowano niewielki wzrost ich cen. Analizując hedoniczne wskaźniki cen zauważamy niewielkie wzrosty cen w ujęciu kwartalnym także w innych, największych miastach Polski (por. wykresy 9-10). Ta dodatnia dynamika jest na tyle niewielka, że trudno na jej podstawie wnioskować o trwałej zmianie trendu. Aktualnie średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym we wszystkich analizowanych miastach.

Zahamowanie tendencji spadkowej cen, wzrost popytu i spadek nadwyżki kontraktów na budowę mieszkań to czynniki wpływające na poprawę kondycji sektora deweloperskiego. Elastyczność cenowa popytu gospodarstw domowych na mieszkania jest zazwyczaj poniżej 1, tak więc podwyżki cen mieszkań skutkują poprawą wyników firm deweloperskich związanych ze sprzedażą nowych kontraktów. W konsekwencji, wobec znacznego stopnia koncentracji produkcji (por. wykres 46) ceny kontraktów na budowę mieszkań cechuje znaczna giętkość wobec wzrostu popytu. Zmniejszenie liczby mieszkań oczekujących na sprzedaż oznacza mniejsze koszty finansowe ich utrzymania dla deweloperów. Równocześnie obserwujemy lekką tendencję spadkową faktycznych kosztów produkcji budowlano-montażowej (por. wykresy 44 i 45), co związane jest ze złą sytuacją sektora budowlanego i panującą tam konkurencją.

Powyższe czynniki powinny oddziaływać pozytywnie na firmy deweloperskie zarówno w zakresie kosztów kończenia rozpoczętych inwestycji, jak też opłacalności nowych projektów inwe-

8 W informacji kwartalnej stosujemy następujące grupowanie miast: wyodrębnienia Warszawa, która jest najbardziej dojrzałym rynkiem mieszkaniowym, wyraźnie odróżniającym się od pozostałych rynków, oraz dwie grupy rynków: 7 miast tj. Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław oraz 9 miast tj. Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

9 Na wykresie 11 zaprezentowano indeksy struktury cech mieszkaniowych dla Warszawy. Wskaźnik struktury wyznaczono posługując się stałymi cenami mieszkań o ustalonych cechach (przyjęto ceny średnie z 2011 r., który był okresem najbardziej stabilnych cen) i zmiennymi udziałami mieszkań o danej cesze w badanej próbie transakcji. Wskaźnik struktury cech mieszkaniowych pokazuje zatem jak zmieniała się łączna wartość mieszkań sprzedanych w kolejnych okresach, wynikająca wyłącznie ze zmiany struktury cech mieszkaniowych (ceny stałe). Dla rynku wtórnego wyznaczono 6 różnych wskaźników struktury, odzwierciedlających zmianę następujących cech mieszkaniowych: lokalizacji wg dzielnic, roku budowy, standardu wykończenia, rodzaju prawa do lokalu, liczby pokoi i powierzchni. Następnie posługując się wynikami modeli hedonicznych cen, ustalono wagi dla każdej z uwzględnionych cech i obliczono łączny wskaźnik struktury. Na RP wskaźnik struktury obrazuje jedynie zmiany lokalizacji względem dzielnic (na RW waga dla lokalizacji wg dzielnic wynosi 60%).

10 Indeks hedoniczny w mniejszym zakresie jest podatny na zmiany jakościowe (więcej albo mniej mieszkań droższych) badanej próbki mieszkań niż metody oparte o pozycyjne miary tendencji centralnej w tym zakresie (średnia, średnia ważona dzielnicami, mediana).

stycyjnych. Znajduje to swoje odbicie w poprawie wskaźnika stopy zwrotu z noworozpoczynanych projektów inwestycyjnych (por. wykres 37), która za wyjątkiem Łodzi¹¹ wykazała poprawę w relacji do poprzedniego kwartału i kształtuje się w przedziale 15-20%.

Należy pamiętać, że wskaźniki ROE i ROA dużych firm deweloperskich wykazują najniższy poziom od roku 2004, co oznacza że poniosły straty na części inwestycji lub nie zrealizowały założonych zysków¹². Nadal pamiętane są też problemy trzech dużych firm notowanych na giełdzie związane z brakiem lub opóźnieniem wypłat zobowiązań z tytułu obligacji deweloperskich. Jeden z przypadków zakończył się upadłością układową. Problemy firm deweloperskich wiążą się zazwyczaj z brakiem płynności, a w następnym etapie wypłacalności. Brak płynności firm deweloperskich wynika ze spadku sprzedaży mieszkań, co może wiązać się z niedopasowaniem oferty mieszkań do oczekiwań klienta (wielkość, lokalizacja, cena).

Analiza opłacalności budowy mieszkań oparta na typowym biznes planie takiego przedsięwzięcia¹³ pokazuje, że produkcja mieszkań jest rentowna (por. wykres 37), marże deweloperów w cenie mieszkania są wysokie względem marż innych branż i wystarczające na pokrycie ryzyka deweloperskiego (por. wykresy 38-43). Należy jednak pamiętać, że w rzeczywistości firmy deweloperskie popełniają błędy (np. kupują zbyt drogie materiały budowlane, nabywają zbyt dużo terenów budowlanych, niewłaściwie oceniają przyszły popyt rynkowy bądź możliwości i koszty pozyskania kredytu, itp.) a proces inwestycyjny jest rozciągnięty na kilka lat. W trakcie trwania inwestycji następują znaczne zmiany cen i kosztów wynikające z cykliczności rynku. Jak pokazują dane GUS firmy są wysoko skapitalizowane (por. wykres 54), a zgodnie z danymi COFACE liczba bankructw jest niewielka w relacji do innych sektorów (por. wykres 35). Ogólny stan sektora deweloperskiego oceniamy jako stabilny na tle całej gospodarki. Giełdowe indeksy firm notowanych na GPW od 2011 r. utrzymują się na stabilnym, niskim poziomie z niewielką tendencją wzrostową w ostatnim okresie (por. wykres 34).

W konsekwencji firmy deweloperskie rozpoczynają nowe inwestycje mieszkaniowe (por. wykresy 51-52). Wartość i liczba kredytów firm deweloperskich z problemami przestała się zwiększać, jakkolwiek, ze względu na zmianę klasyfikacji należności¹⁴, trudno określić skalę poprawy zjawiska (por. wykres 56). Rzeczywistą przyczyną pogorszenia wskaźników opartych na zysku jest oddawanie do użytkowania mieszkań sprzedanych po niskiej cenie lub wybudowanych po wy-

11 Miasto Łódź stanowi strukturalny punkt odstający (*outlayer*) względem pozostałych dużych miast. Cechuje się bardzo niskimi wskaźnikami ROA i ROE, co wynika z nadmiaru zasobu mieszkań oferowanych na RW względem popytu na mieszkania na RP.

12 Straty te zostały poniesione na inwestycjach z poprzednich lat, które aktualnie zostały przekazane do użytkowania i wykazane w rachunku wyników (analiza tej kwestii w poprzedniej informacji kwartalnej).

13 Porównaj artykuł A3 „Przedsiębiorstwo deweloperskie na rynku w Polsce oraz problemy jego analizy” z Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r. (NBP).

14 Poprawa sytuacji deweloperów znajdująca swoje odbicie we wskaźniku NPL w części spowodowana jest zmianą w sprawozdawczości banków dotyczących dużych firm, wprowadzoną od 1 września 2013 r.

sokich kosztach¹⁵. Analiza rozkładu firm deweloperskich z punktu widzenia ich wypłacalności (definiowanej jako dodatnia różnica należności i zobowiązań) pokazuje, że udział firm niewypłacalnych nie przekracza 10%, z lekką tendencją wzrostową w ostatnich kwartałach. Należy jednak pamiętać, że fakt występowania zobowiązań przekraczających należności, obserwowany w bilansach niektórych firm, nie oznacza ich niewypłacalności.

Pozostałe procesy na rynku mieszkaniowym przebiegały zgodnie z wcześniejszymi trendami. Udział kredytów walutowych w istniejącym portfelu kredytów ogółem nadal wykazywał niewielki spadek, wobec praktycznego zaprzestania udzielania kredytów walutowych przez banki (por. wykres 27) oraz postępujących spłat. Stopy procentowe złotych kredytów mieszkaniowych znajdowały się na historycznie najniższych poziomach pomimo niewielkiego ich wzrostu w III kw. br. (por. wykres 29). W obliczu spadających stóp depozytowych oraz na rynku międzybankowym, banki mogły podnieść marże na kredytach mieszkaniowych. Marże ustalane względem WIBOR3M wynosiły w III kw. br. 2,5 pp., a względem depozytów wynosiły 2,7 pp. (por. wykres 30). Udzielanie kredytów mieszkaniowych złotych było w omawianym okresie opłacalne dla systemu bankowego, a związana z tym modelowa rentowność (ROE) portfeli hipotecznych udzielanych w złotych, bez uwzględnienia kosztów pozafinansowych, wynosiła ok. 20%.

W sferze realnej rozmiary budownictwa mieszkaniowego (mieszkania oddane do użytku) znajdują się na relatywnie wysokim poziomie, co jest wygasającym efektem małego boomu z lat 2010-2011.

Łączna liczba noworozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w dwóch pierwszych kwartałach br. zmniejszała się (por. wykresy 61-64), natomiast w III kw. br. tendencja spadkowa uległa odwróceniu i obserwujemy wzrost liczby inwestycji noworozpoczynanych względem III kw. roku poprzedniego. Zjawisko to znajduje swoje potwierdzenie w sprawozdawczości finansowej firm deweloperskich. Gdyby ta krótkookresowa tendencja wzrostowa okazała się trwała, to za dwa lata na rynku pojawiłoby się więcej mieszkań, a wzrost cen byłby umiarkowany. Zjawisko to wymaga obserwacji.

Szacunkowe dane odnośnie sytuacji na mieszkaniowym rynku wtórnym w Warszawie (oparte m. in. na danych z Rejestru Cen i Wycen Nieruchomości) pokazują utrzymywanie się podobnej liczby transakcji w ostatnich kwartałach.

Zestawienie struktury mieszkań będących przedmiotem transakcji z ich ofertą na rynku wtórnym w 8 największych miastach w Polsce pokazuje zjawisko znane już z rynku pierwotnego, a polegające na nadwyżce mieszkań większych (powyżej 50 m kw.) przy niedoborze mniejszych (poniżej 50 m kw.) (por. wykresy 70-71). O ile w przypadku rynku pierwotnego w okresie 2-4 lat dysproporcja taka może być zlikwidowana poprzez zmianę struktury produkcji deweloperów, o tyle podaż na rynku wtórnym jest zdeterminowana strukturą zasobu, a ta zmienia się przez dzie-

¹⁵ Jak pisaliśmy w poprzedniej informacji może to mieć związek z oddawaniem do użytku mieszkań sprzedanych w ramach programu RNS. Może to także być konsekwencją pozbycia się resztek inwestycji wybudowanych w latach 2008-2009 po wysokim koszcie i niedostosowanych do obecnych standardów powierzchniowych i jakościowych.

sięciolecia. To niedopasowanie jest funkcją zmiany struktury gospodarstw domowych (więcej mniejszych), ich większą mobilnością (niechęć do inwestowania w niepłynne mieszkania) oraz, co jest podstawowym czynnikiem, ich zdolnością kredytową. Ta ostatnia wyznacza granicę mieszkania około 50 metrowego jako tego, które jest w zasięgu możliwości trochę lepiej sytuowanego gospodarstwa domowego. Czynnikiem wydłużającym czas sprzedaży mieszkań na tym rynku (por. wyk. 73) jest większa konkurencja mieszkań z rynku pierwotnego i lepsze ich dopasowanie pod względem wielkości do oczekiwań klientów.

Na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych i magazynowych) w pierwszych trzech kwartałach br. zanotowano transakcje inwestycyjne rzędu 1,9 mld euro, co zgodnie z danymi Comparables.pl stanowiło wzrost o 19% w porównaniu do analogicznego okresu 2012 r. Podobnie jak w latach poprzednich po około 45% wartości transakcji przypadło na nieruchomości biurowe oraz handlowe, pozostałe około 10% na nieruchomości magazynowe. Wśród inwestorów dominują wciąż inwestorzy międzynarodowi, a znaczna część transakcji odbywa się na rynku wtórnym (to znaczy, że funkcjonujący i wynajęty już budynek komercyjny zmienia właściciela). Stopy kapitalizacji na rynku biurowym kształtowały się w granicach 6-7% oraz wokół 7% na rynku handlowym. Na koniec III kw. br. w Polsce istniało 6,24 mln m kw. powierzchni biurowej. Najwięcej takiej powierzchni oferuje Warszawa (4,07 mln m kw.). Stopa pustostanów wynosiła w tym segmencie 10,9%, wobec 8,1% w analogicznym okresie ub.r.¹⁶. Zgodnie z raportem Colliers International, w budowie jest około 1 mln m kw. powierzchni biurowych. Z powyższych danych oraz ogólnej sytuacji ekonomicznej można wnioskować, że stopa pustostanów będzie rosła, zwłaszcza w starszych lub słabiej zlokalizowanych budynkach. Czynyse na rynku biurowym w całym kraju pozostają stabilne (w Warszawie najwyższe czynyse wywoławcze w najlepszych lokalizacjach wynoszą około 25 euro za m kw. za miesiąc), jednak wzrost podaży powierzchni biurowych może wywierać presję spadkową na niektórych rynkach¹⁷. Na rynku nieruchomości handlowych w omawianym okresie oddano do użytku ponad 65 tys. m kw. powierzchni handlowej, wyłącznie zlokalizowanej w dużych aglomeracjach. Na koniec III kw. 2013 r. całkowita podaż powierzchni handlowej wynosiła 9,5 mln m kw.¹⁸ Czynyse handlowe w najlepszych lokalizacjach w całym kraju pozostają stabilne, jedynie w Warszawie wzrosły o około 5% do 85-100 euro za m kw. za miesiąc¹⁹. Z raportu Jones Lang LaSalle można wnioskować, że utrzymuje się popyt najemców na powierzchnie w dobrych lokalizacjach w dużych aglomeracjach, natomiast w budynkach zlokalizowanych w mniejszych miastach lub miastach z wysokim stopniem nasycenia powierzchnią handlową, prawdopodobnie wystąpi presja na obniżki czynszów.

16 Porównaj raport Colliers International „Przegląd Rynku Nieruchomości – Rynek biurowy III kw. 2013”.

17 Porównaj raport Cushman&Wakefield „MarketBeat Office snapshot Q3 2013”.

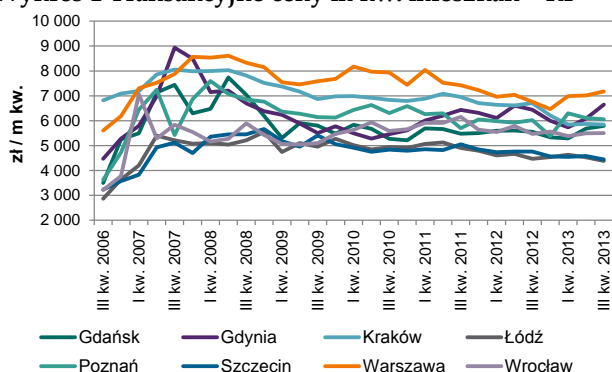
18 Porównaj raport Colliers International „Przegląd Rynku Nieruchomości – Rynek handlowy III kw. 2013”.

19 Porównaj raport Jones Lang LaSalle „Rynek Handlowy w Polsce w III kw. 2013”.

Załącznik statystyczny

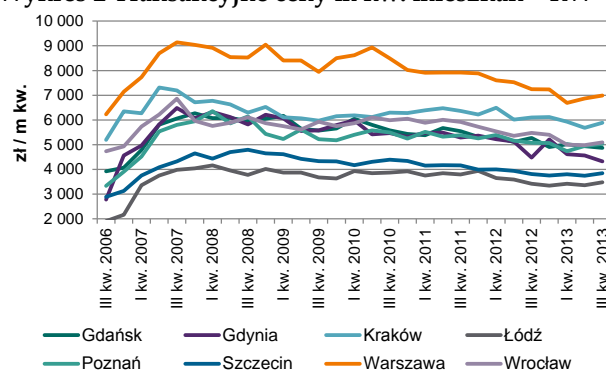
1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne²⁰, ofertowe, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RP



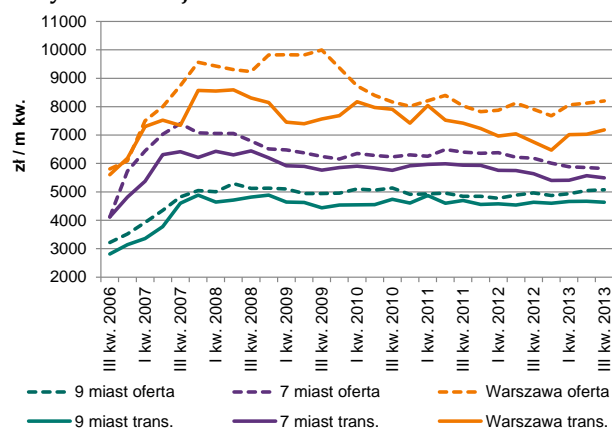
Źródło: NBP.

Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań – RW



Źródło: NBP.

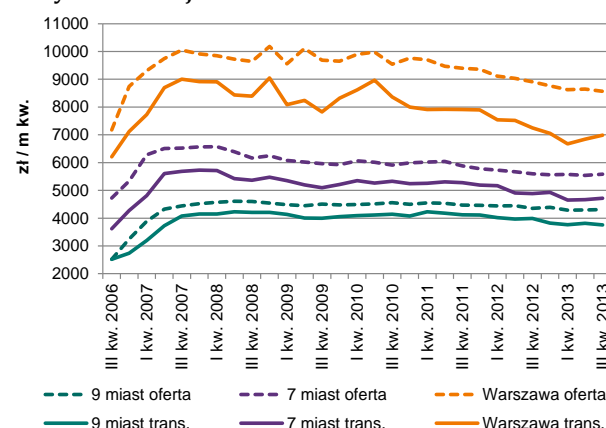
Wykres 3 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty i transakcje – RP



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.

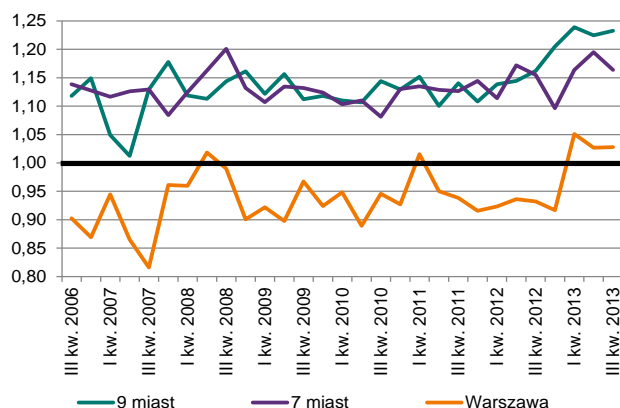
Wykres 4 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty i transakcje – RW



Źródło: NBP.

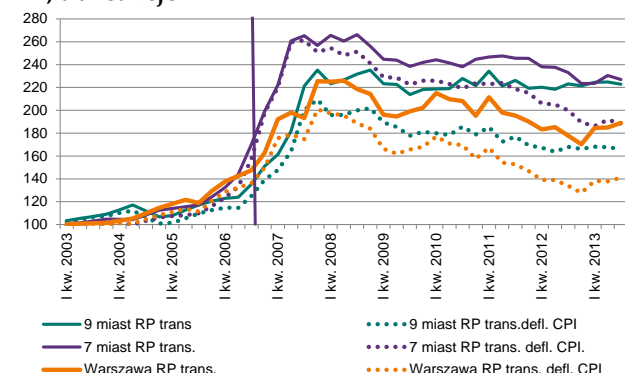
²⁰ Cena hedoniczna mieszkań odzwierciedla „czystą” cenę, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analizowana jest zawsze cena wystandaryzowanego mieszkania, wygenerowanego na podstawie modelu ekonometrycznego. Koryguje ona średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań 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.

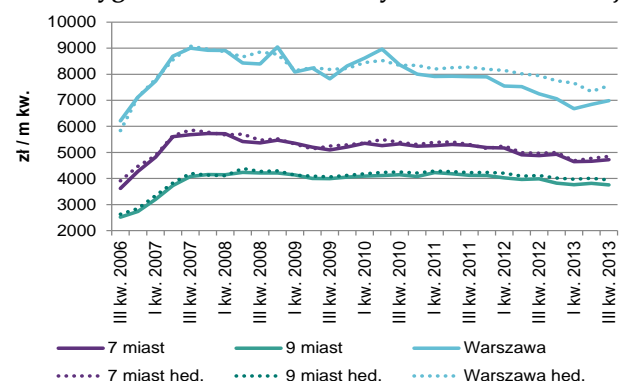
Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej względem CPI (IV kw. 2002 r. = 100) – RP, transakcje



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.

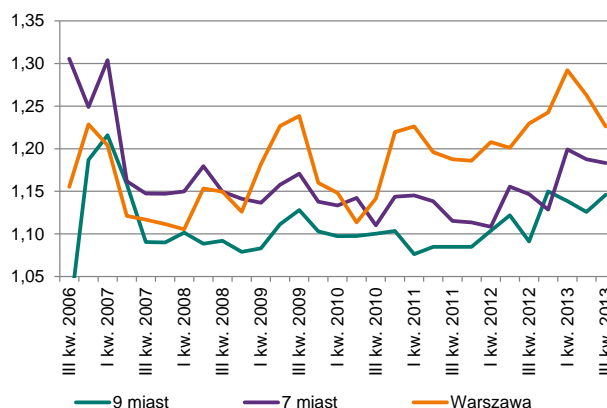
Wykres 9 Średnia ważona cena m kw. mieszkania oraz cena koryg. indeksem hedonicznym*/ – RW, transakcje



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

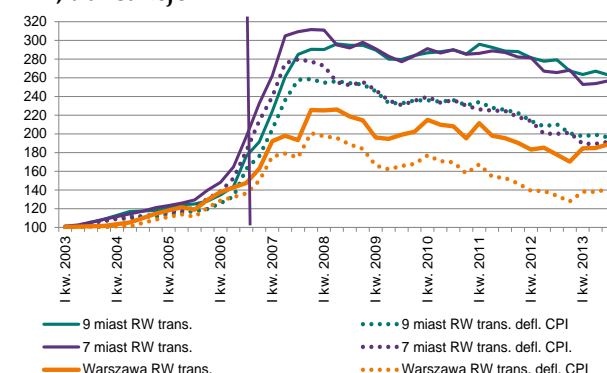
Źródło: NBP.

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



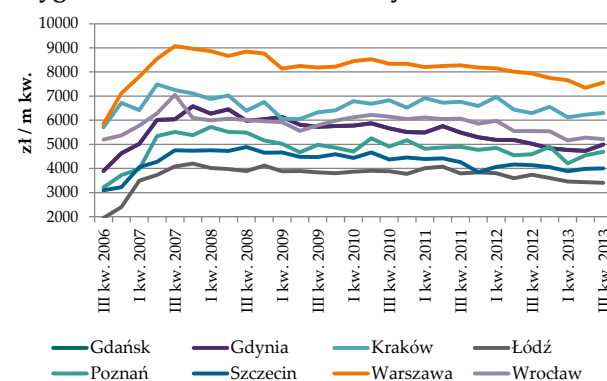
Źródło: NBP.

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



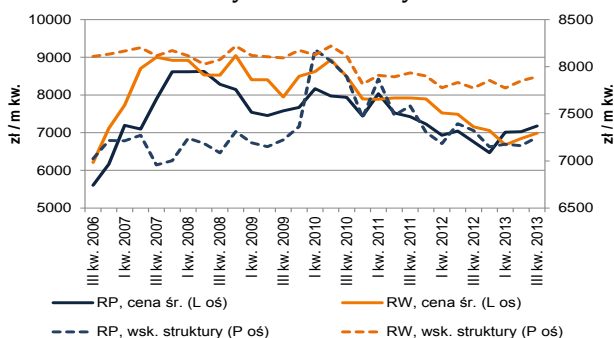
Źródło: NBP, PONT Info, GUS.

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



Źródło: NBP.

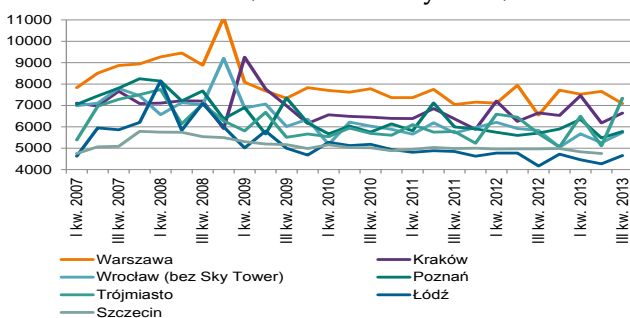
Wykres 11 Średnie ceny mieszkań transakcyjnych i wskaźniki struktury dla Warszawy (RP i RW)



Uwaga: Wskaźnik struktury dla RP uwzględnia położenie w dzielnicach. Wskaźnik struktury dla RW uwzględnia 6 głównych cech cenotwórczych mieszkania (lokalizację w dzielnicach, rok budowy, standard wykończenia, prawo do lokalu, powierzchnię i liczbę pokoi). Wskaźniki wyrażone są w cenach stałych z 2011 r.

Źródło: NBP

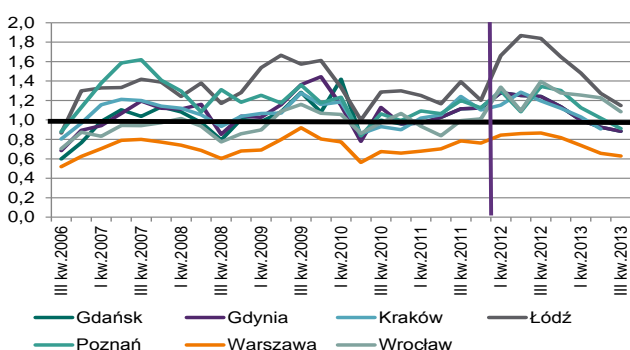
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. – RP (Warszawa i 7 rynków)



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

Źródło: NBP i REAS.

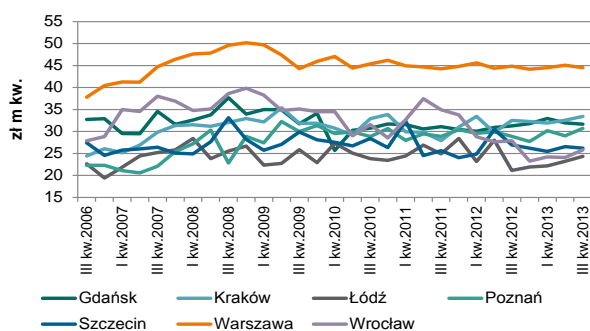
Wykres 15 Relacja kosztu odsetek od kredytu na zakup m kw. mieszkania do ceny wynajmu m kw. (bez kosztu opłat za użytkowanie) przy kredycie ważonym w 7 miastach



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

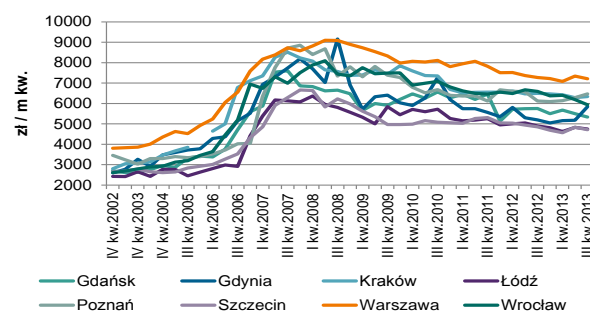
Źródło: NBP, GUS.

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



Źródło: NBP.

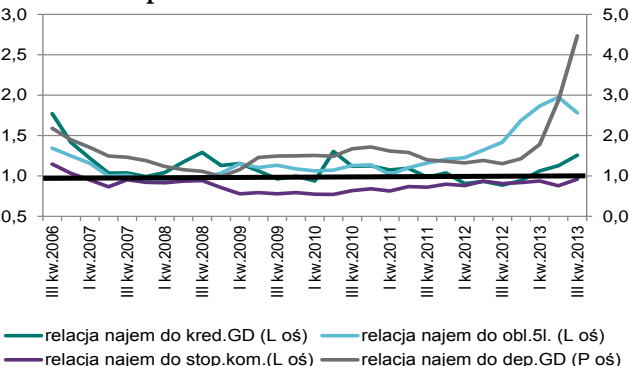
Wykres 14 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań – RP w 8 miastach



Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.

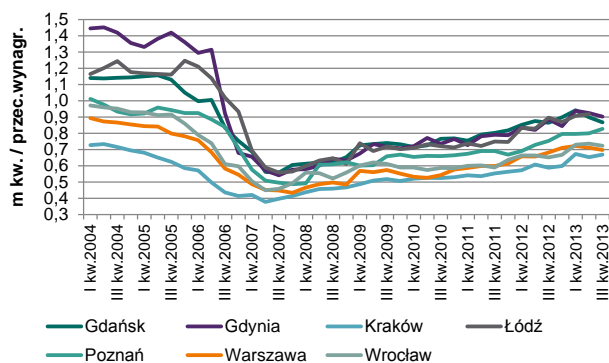
Wykres 16 Opłacalność wynajmu mieszk. (średnia w 7 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 5-letnich oblig. skarb. oraz stopy kapitalizacji nier. komerc. (biur i pow. handl.)



Źródło: NBP, GUS.

2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania

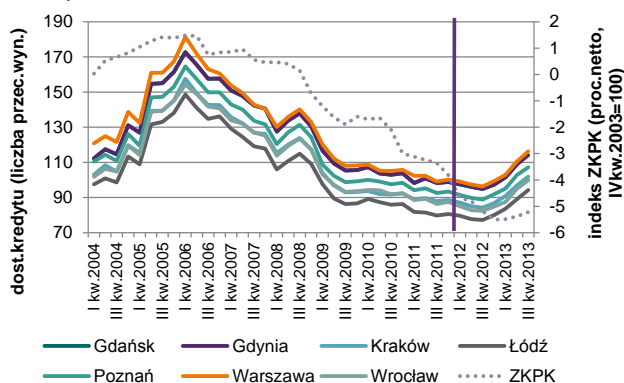
Wykres 17 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Dostępność mieszkania – miara potenc. możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie ofertowej za przeciętne wynagrodzenie. Wyraza 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.

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



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).

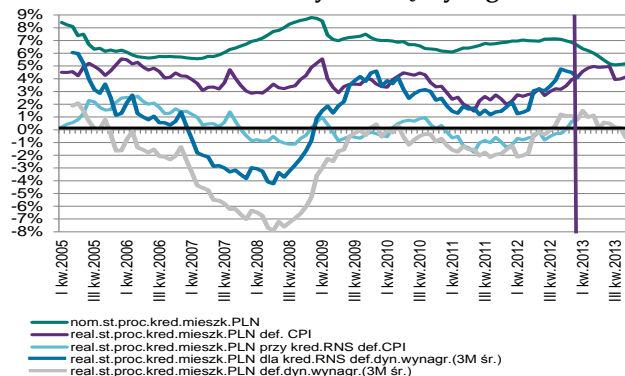
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (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 ZPKP – 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 złotych występujących od początku 2012 r.

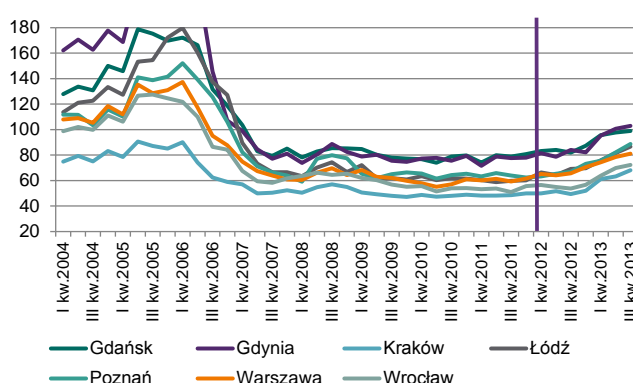
Źródło: NBP, GUS.

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



Źródło: NBP, GUS.

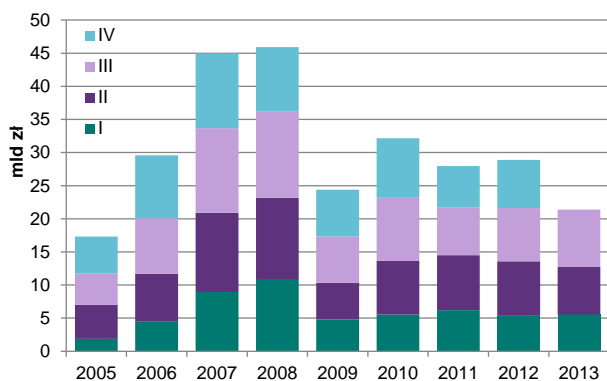
Wykres 20 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym*)



Źródło: NBP, GUS.

3. Wypłaty kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

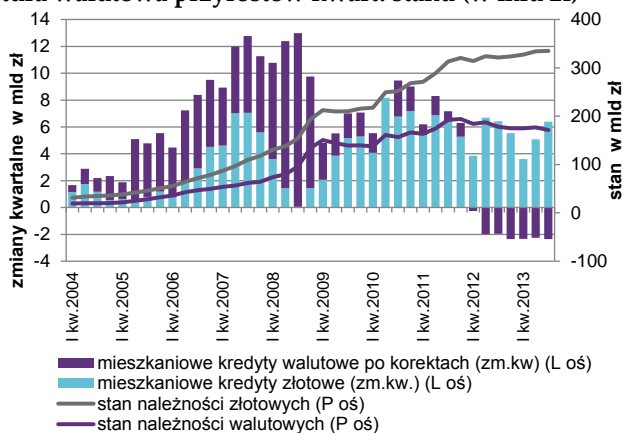
Wykres 21 Przyrosty kwartalne salda należności od gosp. domowych z tytułu całego kredytu mieszkaniowego po korektach i spłatach (w mld zł)



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

Źródło: NBP.

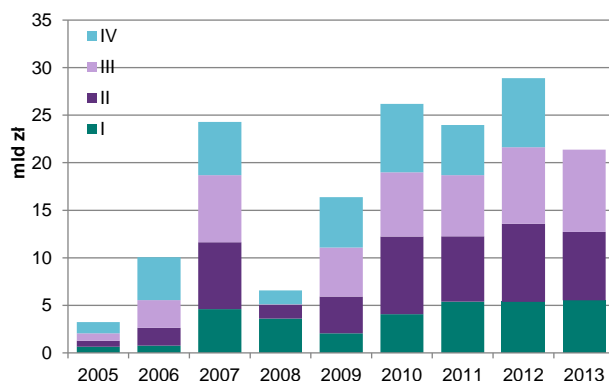
Wykres 23 Stan należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (w mld zł)



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

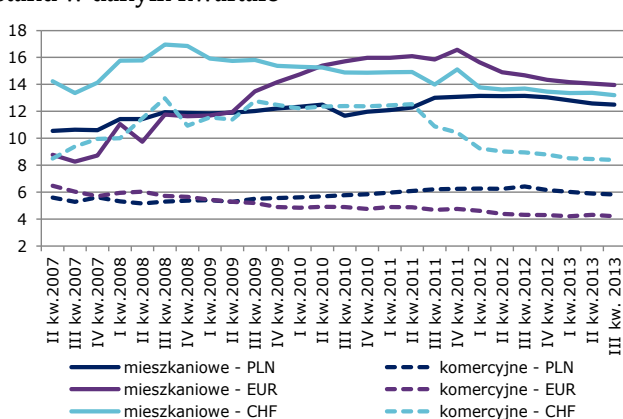
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

Wykres 24 Średnia zapadalność kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, ważona wartością stanu w danym kwartale



Źródło: NBP.

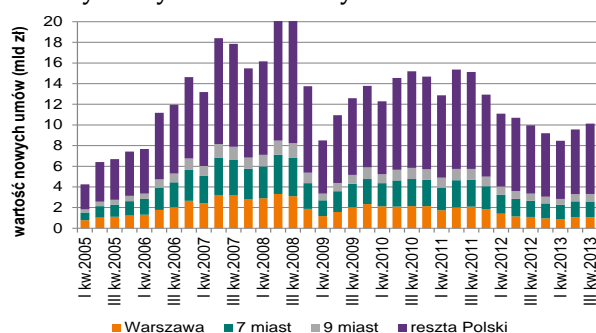
Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

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 mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań 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
III kw. 2013	8 645	3 438	1 480	1 957	0,57

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 pomnożenia średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w m kw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań w oparciu o dane firmy REAS. Na podstawie danych ZBP 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. 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

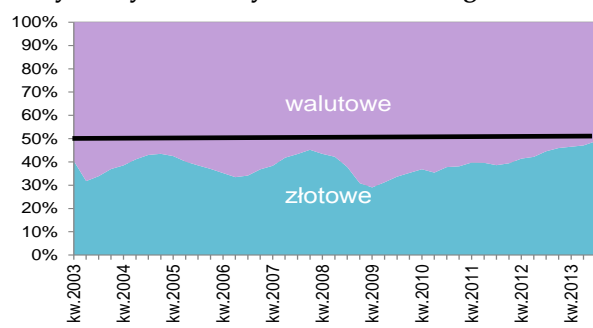
Źródło: NBP.

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



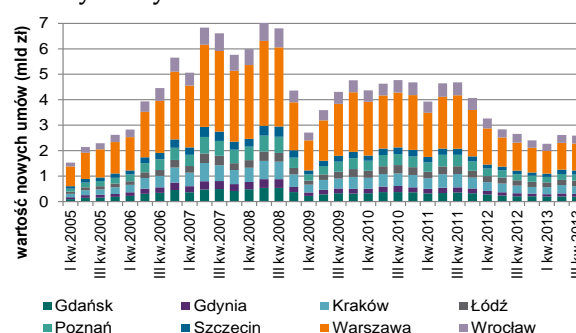
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

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



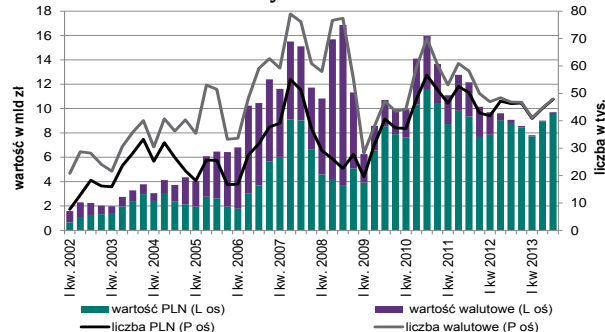
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

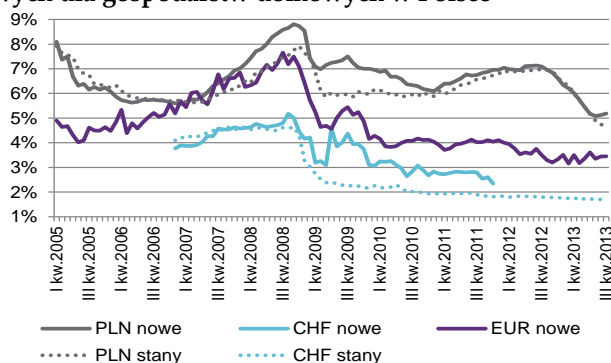
Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba; zmiany kwartalne (skumulowane)



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

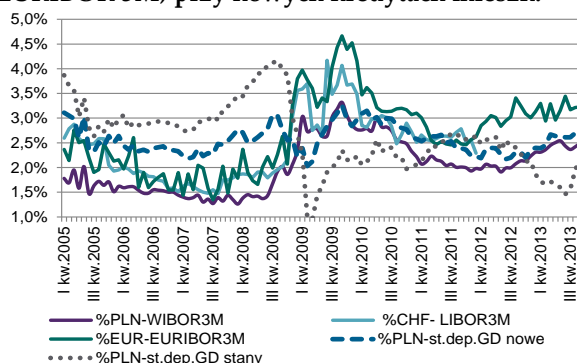
Źródło: ZBP.

Wykres 29 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



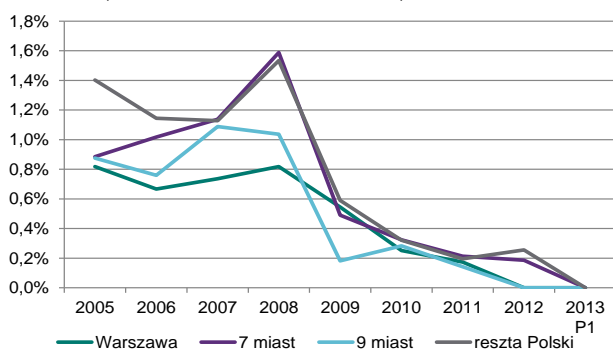
Uwaga: Od 2012 r. kredyt CHF praktycznie nie był udzielany.
 Źródło: NBP.

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



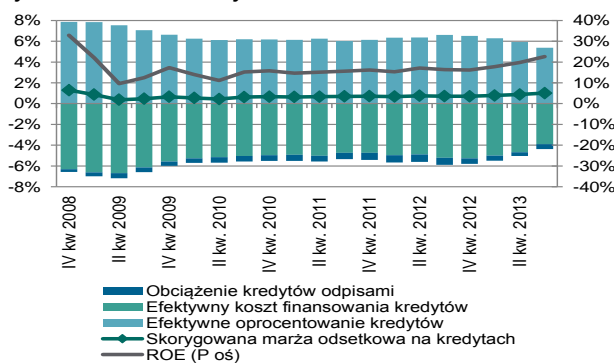
Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.
 Źródło: NBP.

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



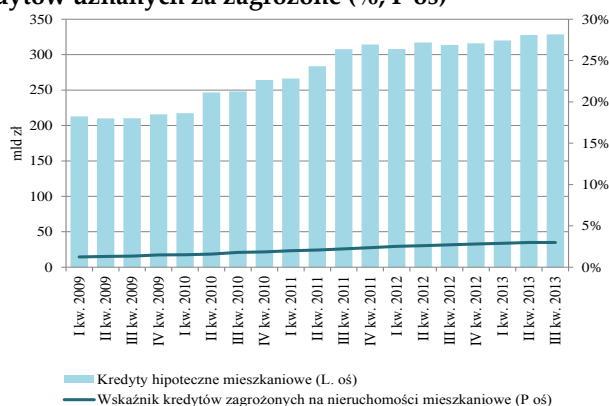
Uwaga: jakość określana jako udział procentowy kredytów mieszkaniowych zaległych powyżej 91 dni w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta w danym okresie. Wielkości te nie są porównywalne z wielkościami NPL z wykresu 33.
 Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 32 Szacunkowa zyskowność złotych 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 nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)

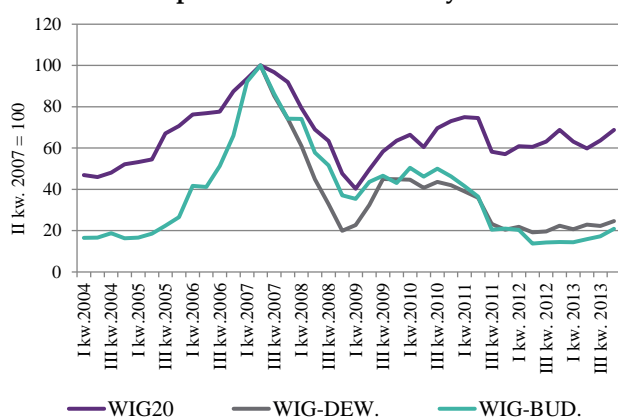


Źródło: NBP.

Uwaga do wykresu 33: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności, w przypadku 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 zyskowość mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

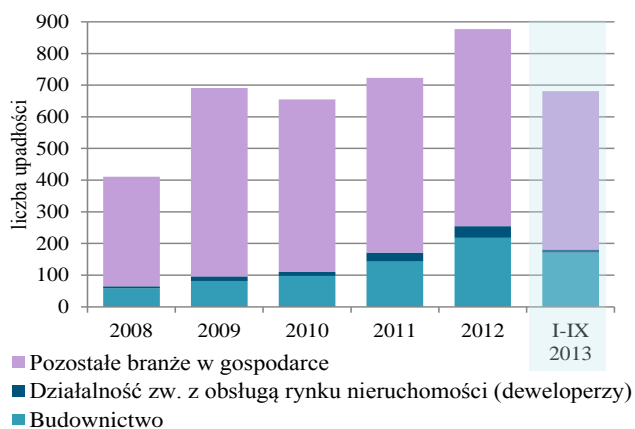
Wykres 34 Dynamika indeksów giełdowych: WIG20 oraz dla deweloperów i firm budowlanych



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100; WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

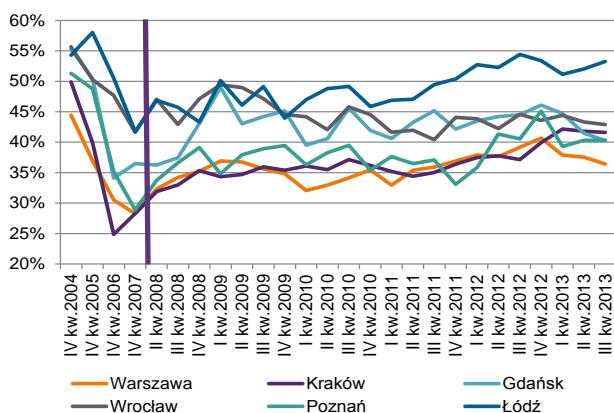
Wykres 35 Liczba upadłości w branżach



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

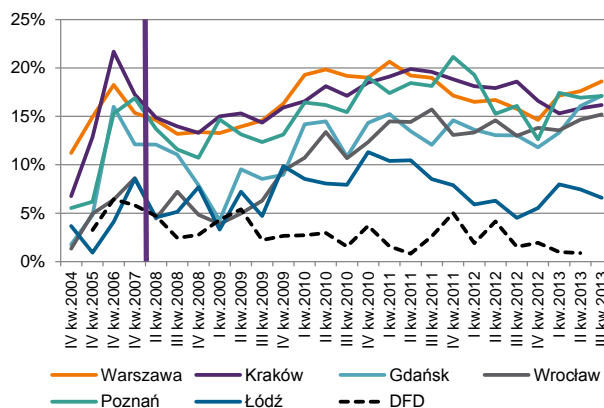
Źródło: Coface Poland.

Wykres 36 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121²¹) w cenie transakcyjnej RP



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

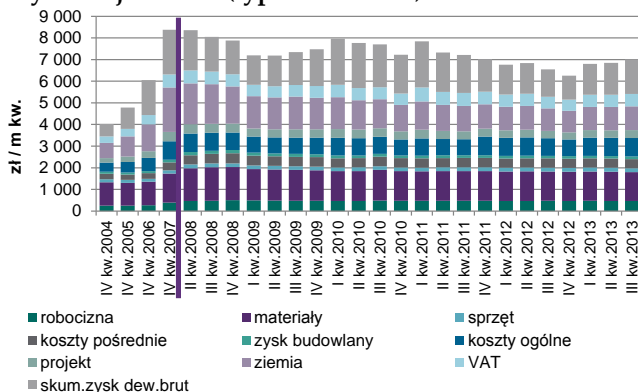
Wykres 37 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w 6 miastach a rzeczywista stopa zwrotu firm deweloperskich



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).

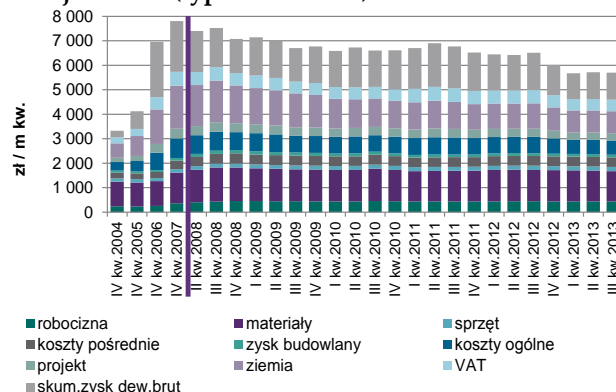
Wykres 38 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121²⁰) dla konsumenta



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

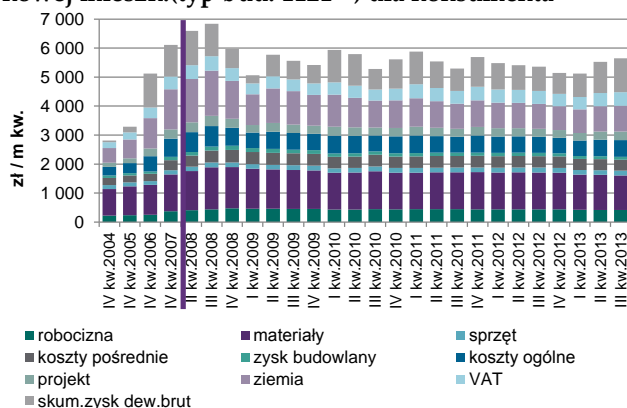
Wykres 39 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121²⁰) dla konsumenta



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

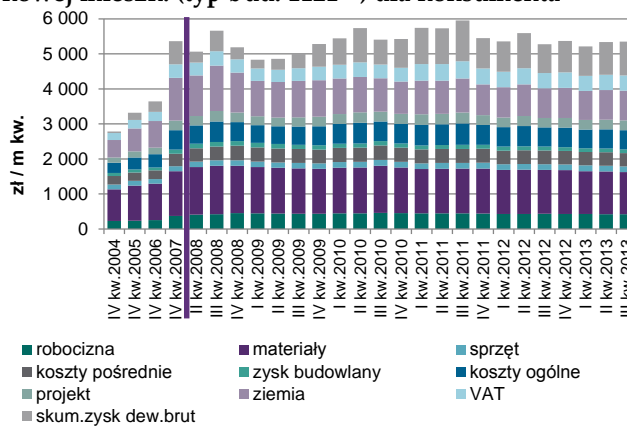
21 Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt 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. 1121²⁰) dla konsumenta



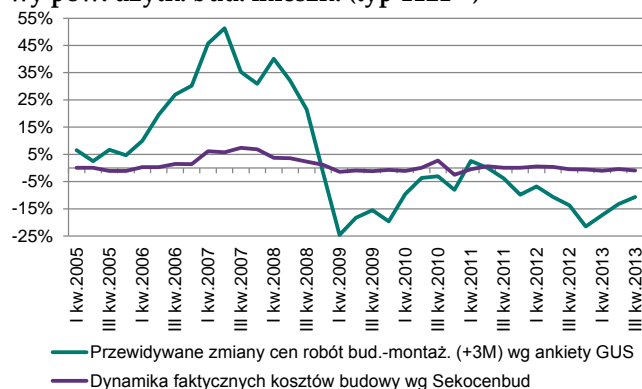
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 42 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121²⁰) dla konsumenta



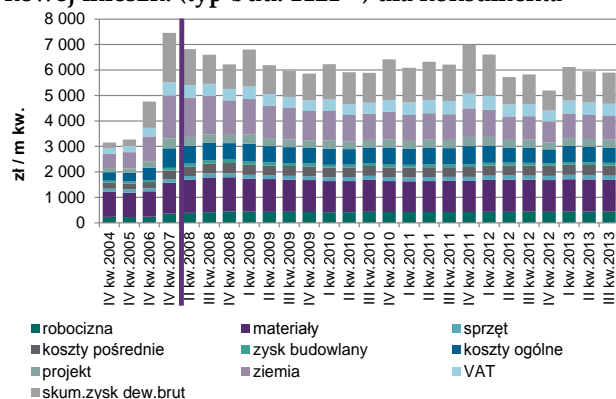
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 44 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytłk. bud. mieszk. (typ 1121²⁰)



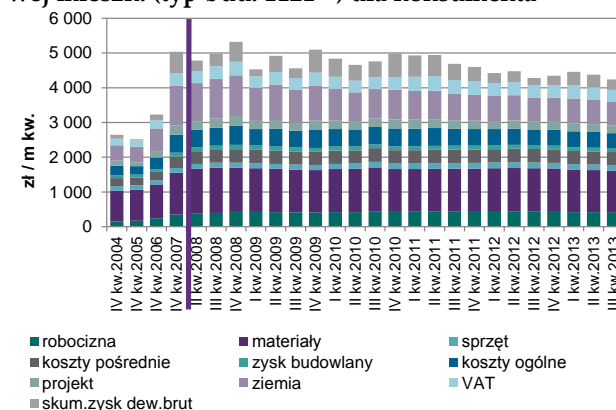
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 41 Poznań – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121²⁰) dla konsumenta



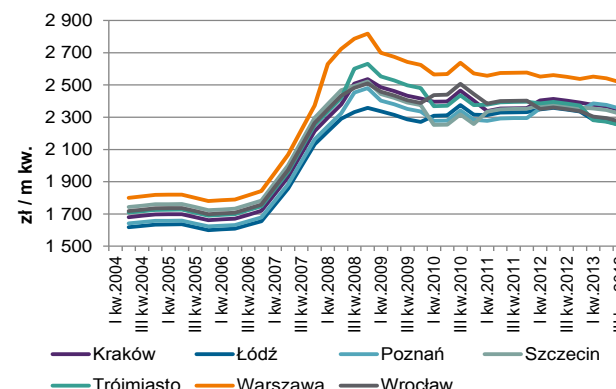
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 43 Łódź – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121²⁰) dla konsumenta



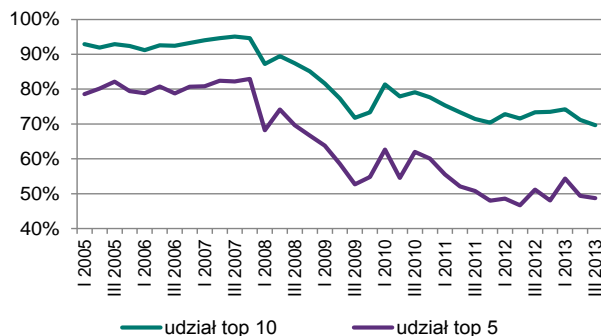
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 45 Koszt budowy m kw. pow. użytłk.budynku mieszk. (typ 1121²⁰)



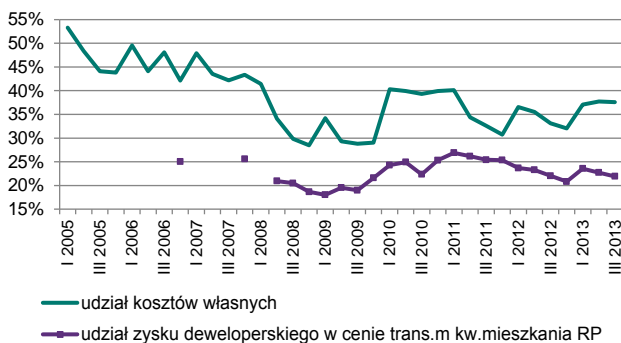
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

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



Źródło: NBP.

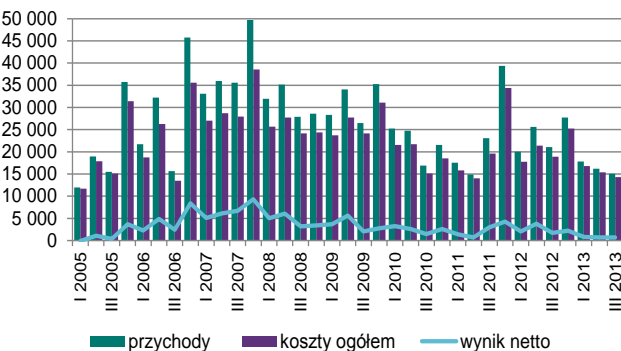
Wykres 48 Udział kosztów własnych w kosztach DFD oraz udział zysku deweloperskiego w cenie transakcyjnej m kw. mieszkania RP



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

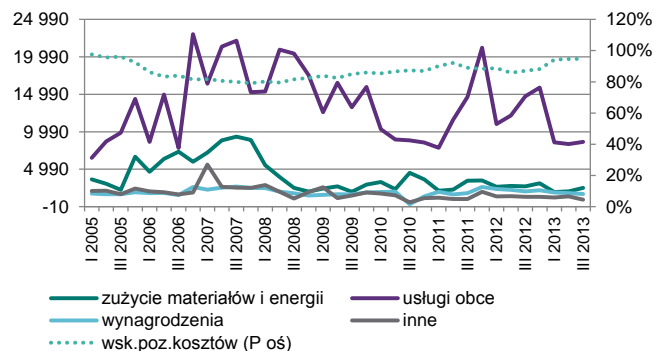
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i Sekocenbud.

Wykres 50 Wskaźniki ekonomiczne DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

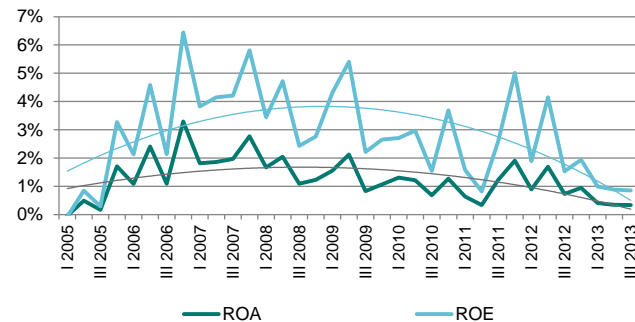
Wykres 47 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DFD)



Uwaga: przeciętna duża firma, wg definicji GUS, zatrudnia powyżej 50 osób; dotyczy wykresów 47-54.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

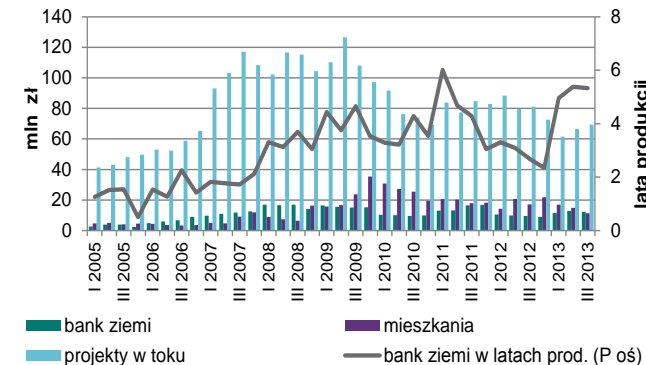
Wykres 49 ROE i ROA dużych firm deweloperskich



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

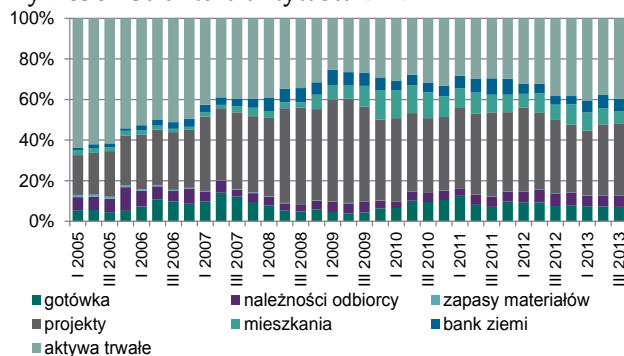
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 51 Sytuacja DFD



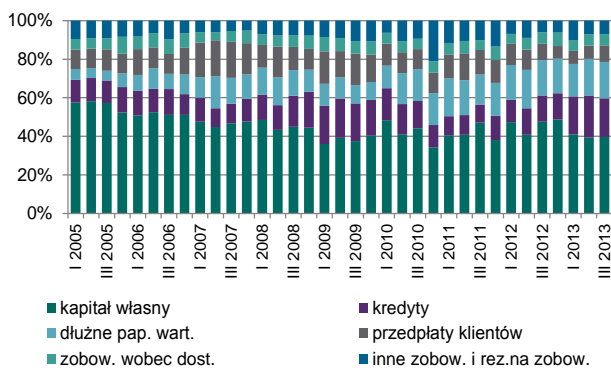
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 52 Struktura aktywów DFD



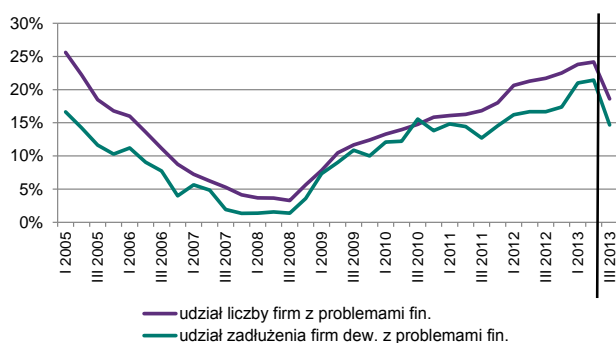
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 54 Struktura finansowania DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

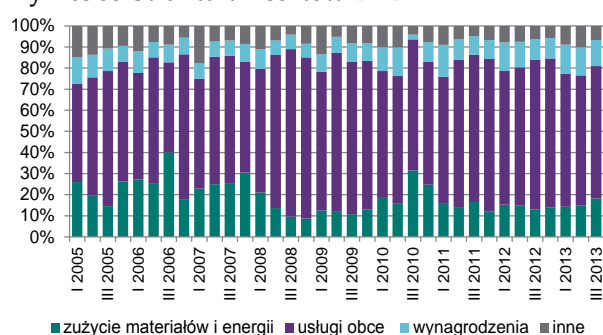
Wykres 56 Firmy deweloperskie z problemami finansowymi



Uwaga: firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł); począwszy od III kw. 2013 r. oprócz niewielkiego zmniejszenia udziału firm zadłużonych dane mogą różnić się od poprzednich ze względu na zmiany w sprawozdawczości dużych zaangażowań.

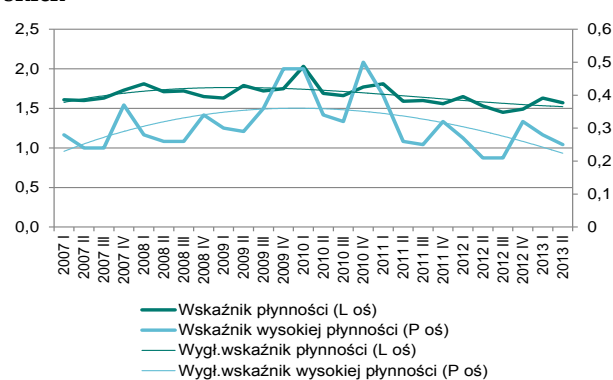
Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys. zł.

Wykres 53 Struktura kosztów DFD



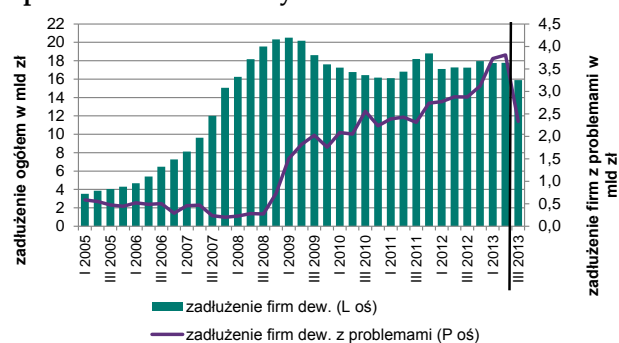
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 55 Sytuacja płynnościowa firm deweloperskich



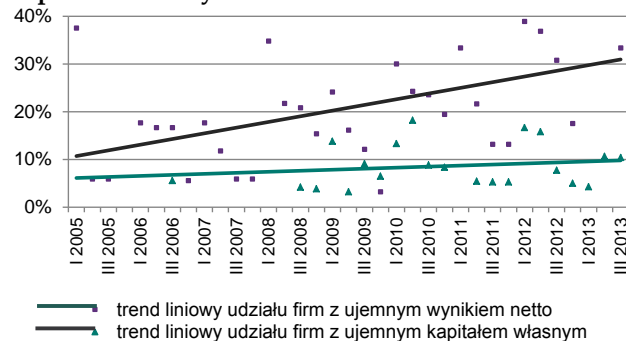
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

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



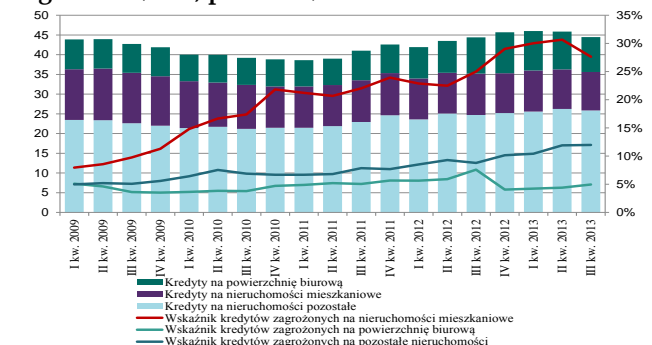
Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys. zł.

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)

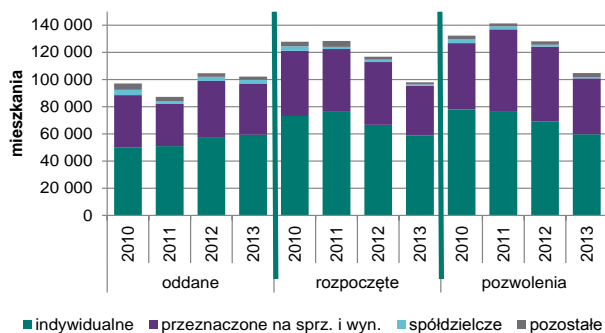


Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

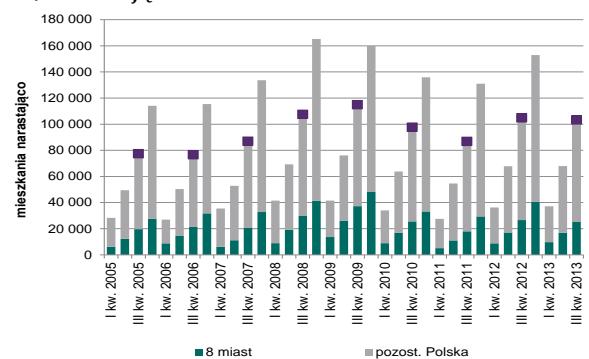
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 60 Struktura inwestorów w budownictwie mieszk. w Polsce w trzech kwartałach w 2011–2013



Źródło: GUS.

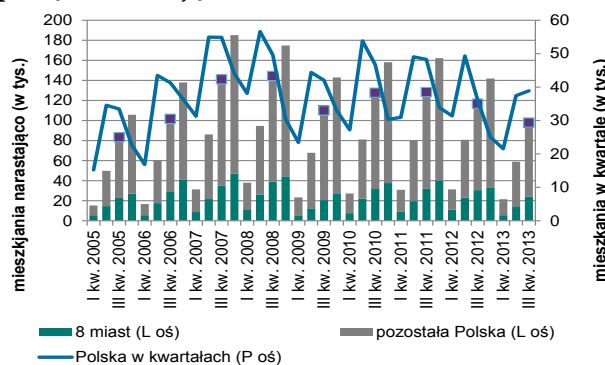
Wykres 61 Polska – mieszkania oddane do użytkowania, narastająco w Polsce



Uwaga do wykresów 61–63: fioletowym znaczkiem zostały zaznaczone wyłącznie trzecie kwartały.

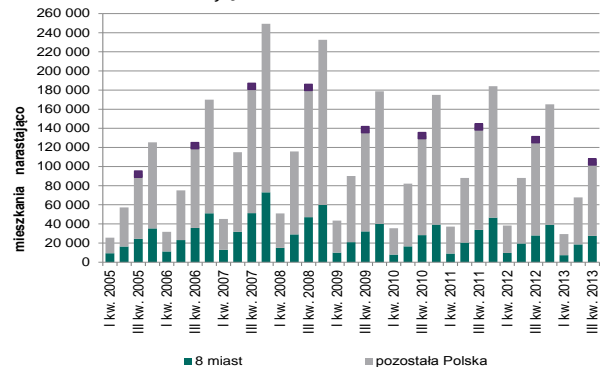
Źródło: GUS.

Wykres 62 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto, narastająco i kwartalnie w Polsce



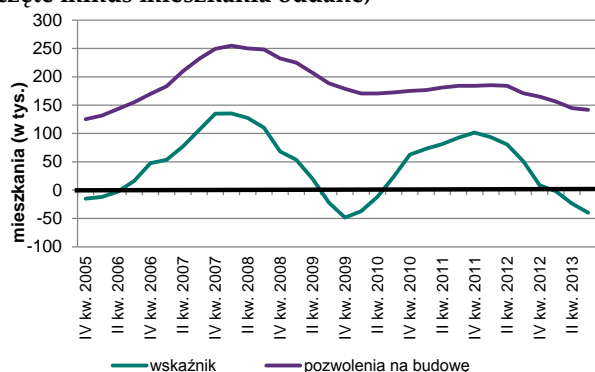
Źródło: GUS.

Wykres 63 Polska – pozwolenia wydane na budowę mieszkań, narastająco w Polsce



Źródło: GUS.

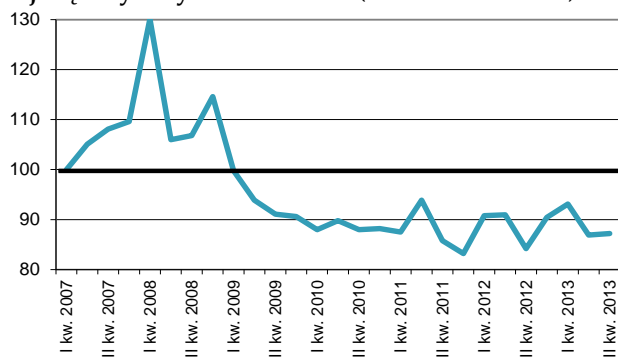
Wykres 64 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce i 8 miastach Polski* (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



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

Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 66 Indeks przeciętnej ceny m kw. mieszkań pierwszy raz wprowadzanych do sprzedaży na RP w 6 największych rynkach Polski* (I kw. 2007 r. = 100)

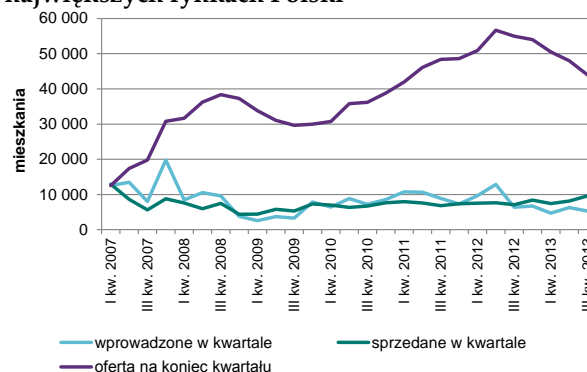


Uwaga: indeks ten odzwierciedla bieżące oczekiwania deweloperów odnośnie możliwości uzyskania danej ceny m kw. powierzchni mieszkania po raz pierwszy wprowadzanego na rynek.

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

Źródło: REAS.

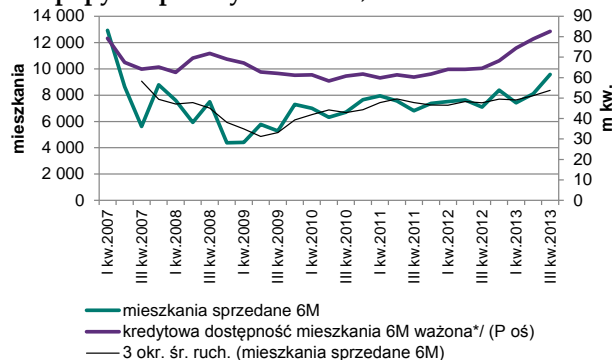
Wykres 65 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski*



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

Źródło: REAS.

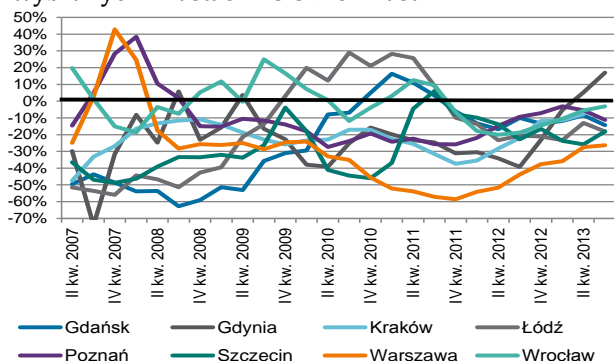
Wykres 67 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane w 7 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży mieszkań)



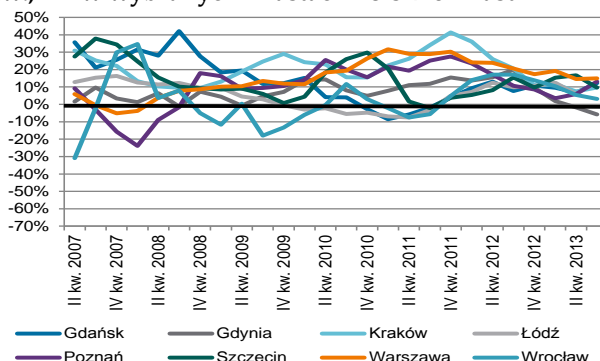
*Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Warszawa, Wrocław. Kredytowa dostępność ważona strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 68 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski 8 miast



Wykres 69 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski 8 miast



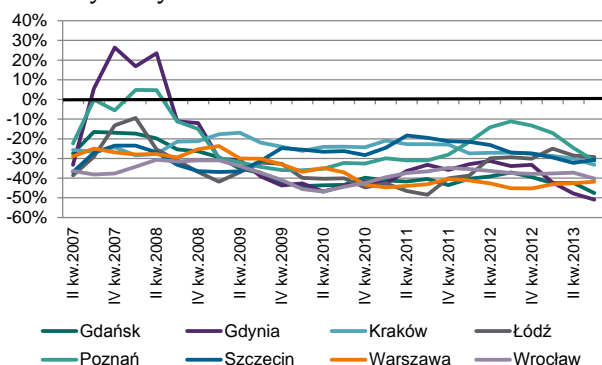
Uwaga: wykres 68 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m kw., będących 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. Wykresy 69-71 są analogiczne.

Źródło: NBP.

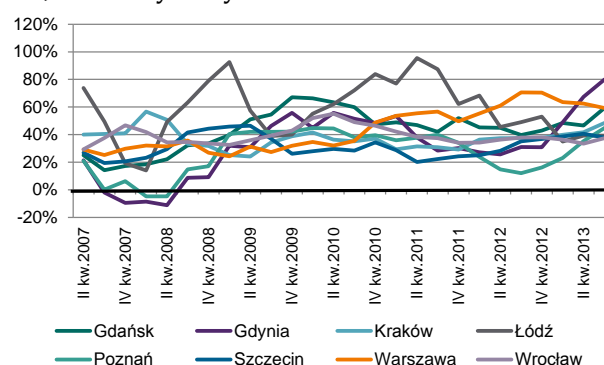
Źródło: NBP.

6. Szacunki dotyczące wtórnego rynku mieszkań

Wykres 70 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RW w wybranych miastach Polski 8 miast



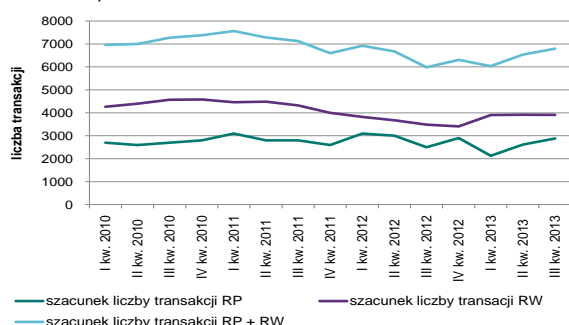
Wykres 71 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RW w wybranych miastach Polski 8 miast



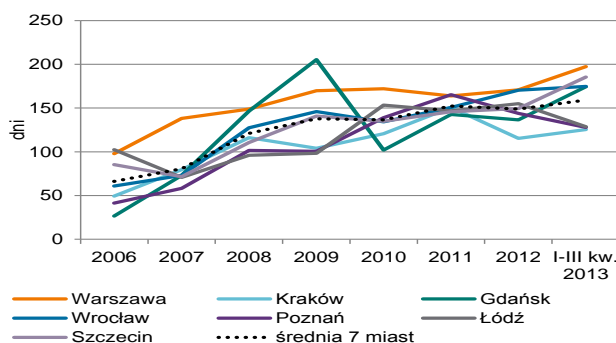
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 72 Szacunek liczby transakcji w Warszawie (RP i RW)



Wykres 73 Średni czas sprzedaży mieszkania na RW



Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

www.nbp.pl