

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski, Krzysztof Gajewski
Biuro Polityki Makro stabilnościowej

12 marca 2012 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce¹ w IV kwartale 2011 r.

Synteza

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2011 r. prowadzi do następujących wniosków:

- w analizowanym okresie na rynku mieszkaniowym obserwowano kontynuację większości procesów obserwowanych od początku br., które można określić jako przesuwanie się rynku w kierunku nowego punktu równowagi, przy niższych cenach mieszkań i mniejszych kosztach produkcji;
- występowały niewielkie nominalne spadki cen mieszkań (ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym) w największych miastach; ceny mocniej spadały w wymiarze realnym za sprawą rosnących wynagrodzeń oraz inflacji;
- pozytywny wpływ na popyt na kredyty i mieszkania miały niewielkie spadki marży przy kredytach złotych; jednak mimo wysokich wypłat kredytów *Rodzina na Swoim* (RnS) kwartalny przyrost należności od osób prywatnych z tytułu kredytów mieszkaniowych był na poziomie niższym od zanotowanego w analogicznym okresie 2010 r.;
- ważnym zjawiskiem dla bezpieczeństwa systemu finansowego była rezygnacja banków z udzielania mieszkaniowych kredytów walutowych;
- szacujemy niewielkie zmniejszenie zyskowności kredytów mieszkaniowych (zwłaszcza złotych) dla banków, przy równoczesnej luce finansowania i rosnących kosztach depozytów, co może ograniczać próbę zwiększenia akcji kredytowej w przyszłości;
- udział zysków w cenie m kw. mieszkania oraz szacowana przeciętna stopa zwrotu z inwestycji deweloperskiej nadal były atrakcyjne dla deweloperów, zwłaszcza mniejszych; skutkowało to rozpoczęciem nowych inwestycji, pomimo istniejącego znacznego zapasu kontraktów na budowę mieszkań; można to wiązać z *vacatio legis* ustawy deweloperskiej²;
- rzeczywiste wskaźniki finansowe firm deweloperskich (ROA, ROE) w omawianym okresie były gorsze od teoretycznych, jednak sytuacja ekonomiczna całego sektora nie budzi większych obaw;
- na rynku nieruchomości komercyjnych odnotowano wzrost wartości transakcji inwestycyjnych, które do końca 2011 r. przekroczyły poziom z 2010 r., natomiast stopy kapitalizacji z inwestycji w najlepszych lokalizacjach kontynuowały trend spadkowy.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2011 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ceny mieszkań (Wykresy 1-12), 2/dostępności: kredytu, mieszkania, kredytowa mieszkania oraz limity i wypłaty kredytu Rodzina

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

² Ustawa z dnia 16 września 2011 r. (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego definiuje umowę deweloperską oraz obliuguje przedsiębiorcę do zapewnienia nabywcy odpowiednich środków ochrony.

na swoim (RnS) (Wykresy 13-24), 3/wypłaty kredytów i stopy procentowe (wykresy 25-40), 4/koszty produkcji budowlano-montażowej, zyskowność inwestycji deweloperskich oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (Wykresy 41-60), 5/budownictwo mieszkaniowe w Polsce (Wykresy 61-72), oraz 6/nieruchomości komercyjne (Wykresy 73-88).

Niniejsza informacja powstała na podstawie analizy danych z Bazy Rynku Nieruchomości BaRN³, bazy cen ofertowych mieszkań PONT Info Nieruchomości, baz SARFIN i AMRON Związku Banków Polskich, zbiorczych danych Biura Informacji Kredytowej, danych firmy Sekocenbud, GUS, NBP. Ceny ofertowe mieszkań wystawianych na rynek oraz kwestie związane z zyskownością projektów deweloperskich opracowano na podstawie danych firmy Real Estate Advisory Service (dalej REAS) oraz informacji GUS (F01 i F02).

Informacja o rynku nieruchomości komercyjnych⁴ powstała dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami komercyjnymi i firmami zarządzającymi tymi nieruchomościami oraz prowadzącymi doradztwo z tym związane. Analiza została wsparta wiedzą ekspertów poszczególnych firm doradczych oraz banku. Skorzystano z danych oraz informacji następujących firm doradczych: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Horwath HTL, Jones Lang LaSalle, Ober Haus, BRE Banku Hipotecznego oraz stowarzyszeń Retail Research Forum Polskiej Rady Centrów Handlowych i Warsaw Research Forum.

W IV kw. 2011 r. w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, podobnie jak w poprzednich kwartałach, miały miejsce procesy dochodzenia do nowego poziomu równowagi długookresowej. Składało się na to wiele procesów częściowych, związanych zarówno ze stroną popytową jak i z reprodukcją zasobu, czyli stroną podażową. Wśród tych pierwszych szczególne znaczenie przypadało na czynniki kształtujące dochody gospodarstw domowych oraz dostępność kredytu. Na powyższe elementy nakładało się oddziaływanie regulacyjne oraz zachowania spekulacyjne zarówno producentów jak i nabywców, charakterystyczne dla rynku nieruchomości. O ile spekulacja przez wzrost podaży wzmacniała cykliczność rynku krótkookresowo, o tyle oddziaływanie regulacyjne miało charakter zarówno krótko-, jak też długookresowy.

Omawiane procesy widać wyraźnie przy zestawieniu szeregów czasowych przedstawiających główne proporcje sektora od strony podaży mieszkań (por. Wykres 41 i Wykres 42). Boom na rynku mieszkaniowym w latach 2005-2007 spowodował gwałtowny skok cen, który z opóźnieniem pociągnął za sobą ceny produkcji budowlano-montażowej oraz czynników produkcji, w tym ceny materiałów i robocizny. W następnych latach realne ceny mieszkań stopniowo zmniejszały się, w sposób trwały wzrosły natomiast realne ceny czynników produkcji, głównie materiałów i robocizny. Utrzymały się również wysokie ceny ziemi. W konsekwencji ceny produkcji budowlano-montażowej nie wróciły już do poprzedniego poziomu, a zyskowność produkcji deweloperskiej jest bardziej zbliżona do notowanej w 2005 r. niż w 2007 r. W efekcie brak jest miejsca na przeceny mieszkań większe niż obserwowane w przeszłości, z przyczyn fundamentalnych, jakkolwiek umiarkowana korekta cen będzie nadal miała miejsce w najbliższym czasie, co wiąże się z dochodzeniem do równowagi oraz czynnikami cyklicznymi. Można się natomiast spodziewać dalszych, umiarkowanych korekt cenowych,

³ Baza cen mieszkań BaRN Narodowego Banku Polskiego powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP; badanie dotyczy zarówno ofert jak i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań w granicach administracyjnych szesnastu miast wojewódzkich, w których dokonywana jest znaczącą część rynkowego obrotu.

⁴ Materiał koncentruje się na nowoczesnych nieruchomościach komercyjnych, ponieważ one są przedmiotem transakcji dużych agencji nieruchomości i skala tych transakcji ma silne, bezpośrednie przełożenie na gospodarkę narodową. Wprowadzenie do rynku nieruchomości komercyjnych, definicje oraz głębsza analiza głównych zmiennych ekonomicznych znajdują się w raporcie NBP „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.”, dostępnym na stronie internetowej NBP.

spowodowanych stopniowym ograniczeniem publicznych programów infrastrukturalnych. To będzie skutkowało spadkiem cen materiałów i robocizny, a w konsekwencji niższymi cenami robót budowlano-montażowych.

Po stronie popytu wygasa główny czynnik nierównowagi – niższe stopy procentowe kredytów denominowanych wpływające na dostępność kredytu. W konsekwencji kredytowa dostępność mieszkania (por. Wykres 16, Wykres 18, Wykres 20, Wykres 22) oraz relacja ceny przeciętnego mieszkania do przeciętnego dochodu (por. Wykres 70) wracają do poziomu sprzed boomu. Poziom ten można uznać za zbliżony do stanu równowagi. Mniej korzystna wysokość tych wskaźników jest efektem wciąż relatywnie wysokich cen mieszkań.

Omawiane ogólne tendencje znajdują swoje odzwierciedlenie we wskaźnikach analitycznych, w tym dotyczących IV kw. 2011 r. Na największych rynkach w dalszym ciągu występowała niewielka spadkowa tendencja cen (por. Wykres 1-Wykres 12), widziana zwłaszcza w cenach realnych, deflowanych CPI (por. Wykres 4). Szczególnie zmniejszyły się ceny ofertowe, jak również deweloperzy bardziej realistycznie wyceniali kontrakty na budowę mieszkań.

Spadek udziału kredytów denominowanych spowodował powrót dostępności kredytów i kredytowej dostępności mieszkania do poziomów porównywalnych z rokiem 2004 (Wykres 15-Wykres 22). Relatywnie niższy poziom kredytowej dostępności mieszkania to efekt nadal wysokich cen mieszkań. Co prawda wysoka inflacja w 2011 r. realnie zmniejsza koszty finansowania mieszkania (por. Wykres 14), jednak na rynku brakuje produktów dyskontujących niskie stopy realne (kredyty z opóźnioną spłatą). W konsekwencji przeważa czynnik wysokich stóp nominalnych, w oparciu o które banki określają dostępność kredytową, co ogranicza popyt.

Czynnikiem podtrzymującym popyt był niewątpliwie program rządowy RnS, który pomimo obniżenia limitów dla największych rynków do poziomów poniżej średniej, nadal bił rekordy popularności (por. Wykres 24). Należy jednak pamiętać, że skutki obniżki limitów zaczną w pełni oddziaływać dopiero w 2012 r., w którym przewidziane jest zamknięcie programu. Może to, jak pokazują doświadczenia historyczne, ponownie zwiększyć popyt na kredyty w ramach programu i w konsekwencji na mieszkania.

Ograniczenie kredytów walutowych wraz z oddziaływaniami regulacyjnymi oraz obawami banków związanymi z dalszymi spadkami cen mieszkań, skutkowało spadkiem dostępności kredytowej i były przyczyną spowolnienia przyrostu zadłużenia (por. Wykres 25-Wykres 27). Nie zmienił się jednak znacząco ani rozkład przestrzenny kredytów, ani ich jakość. Zyskowność kredytów hipotecznych utrzymywała się od początku roku na stałym poziomie i nie była barierą dla akcji kredytowej. Natomiast dla części banków problemem okazywała się płynność, która wobec słabo działającego rynku międzybankowego znacznie podnosiła koszty finansowania kredytów (por. Wykres 31-Wykres 32).

W sektorze deweloperskim relatywnie wysokie ceny mieszkań (marże na poziomie ok. 40%) zapewniały dla rozpoczynanych projektów deweloperskich poziom ok. 25% dla operacyjnej rocznej rentowności brutto. Skutkowało to dobrą koniunkturą w sektorze i rozpoczynaniem nowych projektów pomimo nadwyżki niesprzedanych mieszkań na rynku, gdyż deweloperzy zakładali, że przy tym poziomie rentowności mogą dalej obniżać ceny mieszkań i je sprzedać. Wobec braku oficjalnych danych GUS na podstawie znajomości rynku zakładamy, że nadwyżka rentowności w IV kw. 2011 r. nie uległa istotnej zmianie, a jej poziom był nadal wysoki.

Rzeczywiste wyniki firm deweloperskich były słabsze, na co złożyło się szereg przyczyn, w tym te określone mianem ryzyka przedsięwzięcia deweloperskiego, np. nieprzewidziane koszty. Znaczący udział miały też projekty rozpoczynane w warunkach boomu, to jest przy wysokich cenach gruntów, materiałów budowlanych i robocizny.

Realne rozmiary budownictwa mierzone mieszkaniami oddanymi do eksploatacji były nieco niższe niż rok temu, co jest efektem dołka budowlanego z roku 2009 (por. Wykres 61-

Wykres 67). Na rynku obserwujemy przeciętnie dwuletni okres budowy dla projektu inwestycyjnego.

Na rynku nieruchomości komercyjnych w IV kw. 2011 r. kontynuowane były procesy trwające już od początku 2011 r. Wartość inwestycji w nieruchomości komercyjne do końca 2011 r. osiągnęła 2,5 mld EUR. Wartość inwestycji na rynku powierzchni handlowej przekroczyła poziom osiągnięty w całym 2010 r., natomiast na rynku powierzchni biurowej była prawie dwukrotnie wyższa. Stopy kapitalizacji we wszystkich sektorach kontynuowały lekki spadkowy trend. W przypadku nieruchomości biurowych, gdzie czynsze pozostają stabilne, świadczy to o rosnących cenach nieruchomości (por. Wykres 73-Wykres 74).

Perspektywy rynku warszawskiego, w tym nieruchomości handlowych, a zwłaszcza biurowych wydają się być korzystne. W rankingu dotyczącym perspektyw inwestowania w nieruchomości komercyjne PwC i Urban Land Institute⁵ na 2012 r. Warszawa zajęła trzecie miejsce, znajdując się pomiędzy Monachium a Berlinem. Inwestorów przyciąga stabilny wzrost ekonomiczny oraz postrzeganie Warszawy jako centrum finansowego dla Europy Środkowo-Wschodniej. Raport stwierdza, że można zauważyć znacznie większy optymizm wśród inwestorów z zewnątrz, niż wśród już obecnych na rynku. Obecni na rynku inwestorzy wskazywali na ryzyko dla Polski wynikające z potencjalnego spowolnienia w całym regionie. Optymizm inwestorów znajduje też potwierdzenie w prognozach firmy Jones Lang LaSalle⁶, która szacuje, że w Warszawie w 2012 r. zostanie oddanych 250 000 m kw. powierzchni biurowej. Oznaczałoby to prawie dwukrotny wzrost nowej powierzchni w stosunku do 2011 r. oraz odwrócenie dwuletniego trendu spadkowego. Jest to wynikiem wcześniej podpisanych kontraktów (przyjmuje się, że między podpisaniem umowy o budowę a oddaniem obiektu do użytku mogą minąć dwa lub trzy lata). Warto też pamiętać, że jak dotąd na rynku nieruchomości komercyjnych dominują inwestorzy zagraniczni, których decyzje inwestycyjne są w dużej mierze uwarunkowane wydarzeniami w strefie euro.

Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych nie zmieniała się znacząco (por. Wykres 75-Wykres 78). Odnotowano umiarkowany przyrost powierzchni biurowej we wszystkich dużych miastach. W Warszawie w całym 2011 r. nowa podaż była jednak mniejsza niż w 2010 r., przy stabilnym wskaźniku powierzchni niewynajętej (por. Wykres 79-Wykres 80). W pozostałych miastach regionalnych, poza Łodzią, kontynuowany był spadek pustostanów. Czynsze na wszystkich rynkach pozostały stabilne.

Na rynku nowoczesnych powierzchni handlowych (por. Wykres 81-Wykres 82) w IV kw. 2011 r. odnotowano wzrost powierzchni, zwłaszcza poza aglomeracjami. Galerie handlowe lokowane są też coraz częściej w małych miastach. Wynikać może to z faktu, iż uczestnicy rynku obserwują pewne nasycenie obiektów w dużych miastach i aglomeracjach (por. raport DTZ⁷). Przy braku bezpośredniej konkurencji oraz jednocześnie niskich cenach gruntów w mniejszych miastach, inwestorzy są bardziej skłonni do podjęcia ryzyka i inwestowania w miastach, w których niekoniecznie mogą liczyć na zamożnych klientów z dużych aglomeracji i które zależą silnie od koniunktury. W drugiej połowie 2011 r. czynsze za m kw. powierzchni handlowej w najlepszych lokalizacjach utrzymują się na poziomie z początku roku. W II kw. br. stopa kapitalizacji uległa dalszej kompresji (por. Wykres 83-Wykres 84). Czynsze przy głównych ulicach handlowych w IV kw. pozostawały na poziomach obserwowanych od początku 2011 r. Jedynie we Wrocławiu można zauważyć spadkowy trend, który trwa już od początku 2009 r. Kontynuowane jest istotne zróżnicowanie najwyższych czynszów w poszczególnych miastach (por. Wykres 85 i Wykres 86).

⁵ PwC i Urban Land Institute (2012) „Emerging Trends in Real Estate Europe 2012”.

⁶ Jones Lang LaSalle „Pulse – Analiza Warszawskiego Rynku Biurowego IV kw. 2011”

⁷ DTZ Property Times „Poland – Shopping centres in medium-sized cities. Steady growth of interest.” Grudzień 2011 r.

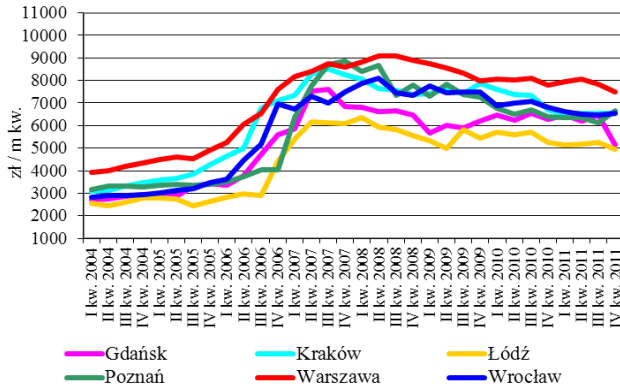
Na rynku powierzchni magazynowych w drugiej połowie 2011 r. odnotowano wzrost podaży przekraczający 250 tys. m kw. Na większości rynków czynsze za powierzchnię magazynową pozostają stabilne (por. Wykres 87 i Wykres 88). W Krakowie ww. czynsze spadły, co może wynikać z proporcjonalnie bardzo dużej nowo oddanej powierzchni. W 2011 r. oddano ponad 46 tys. m kw., co stanowi roczny wzrost powierzchni o prawie 70%. Zgodnie z danymi CBRE⁸ w 2011 r. około 40% powierzchni magazynowych w Polsce było budowane na zamówienie, co może wskazywać na pewną ostrożność deweloperów. Raport *Market Beat Cushman & Wakefield Wiosna 2012* podaje, że na koniec 2011 r. w Polsce w budowie było około 370 tys. m kw. powierzchni magazynowej.

⁸ CBRE „Big Box Poland – Rynek magazynowy w Polsce”, 4 kwartał 2011.

Załącznik

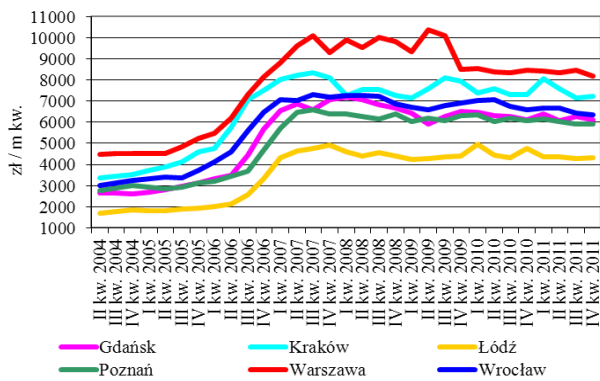
1. Ceny mieszkań ofertowe, transakcyjne, hedoniczne⁹, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Ofertowe ceny m kw. mieszkań - RP



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

Wykres 3 Ofertowe ceny m kw. mieszkań – RW

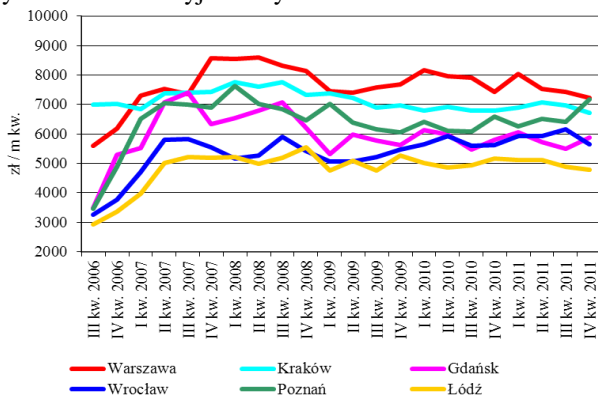


Źródło: PONT Info Nieruchomości.

7 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Gdynia;

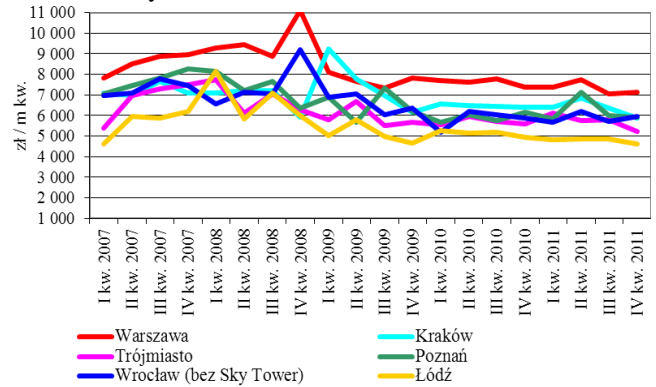
10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

Wykres 5 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań - RP



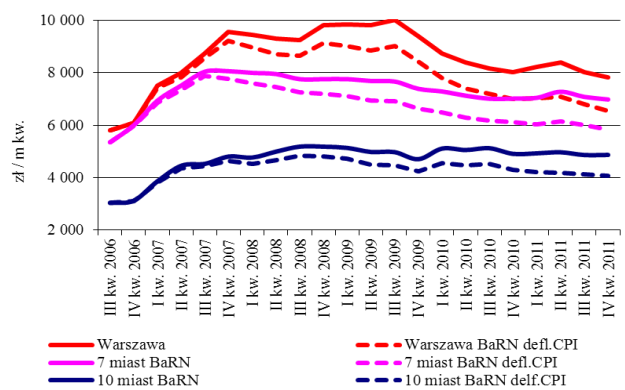
Źródło: NBP.

Wykres 2 Ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszkaniowych – RP



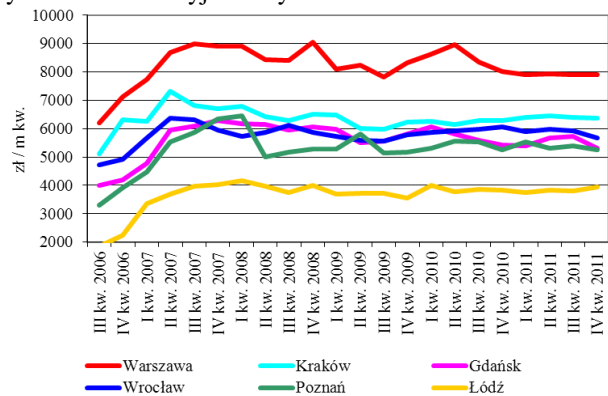
Źródło: REAS.

Wykres 4 Średnia ważona* cena m kw. mieszkania oraz deflowana CPI (III kw.2006 r.=100) - RP, oferta



* / Cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym;
Źródło: NBP.

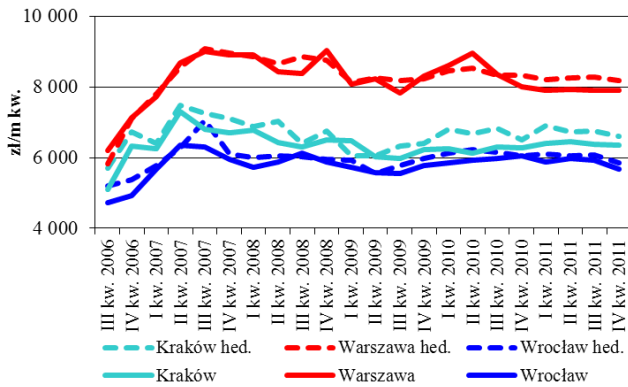
Wykres 6 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań - RW



Źródło: NBP.

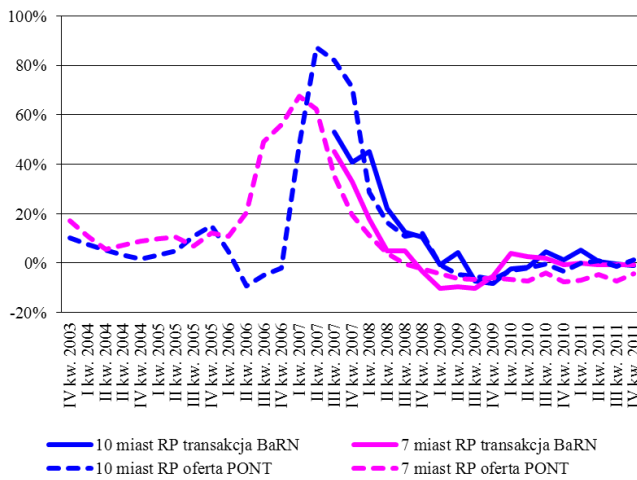
⁹ Indeks hedoniczny to wskaźnik odzwierciedlający zmianę cen wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań; indeks uwzględnia zmiany jakości mieszkań stanowiących próby badawcze w każdym okresie;

Wykres 7 Transakcyjna cena średnia m kw. a cena korygowana indeksem hedonicznym^{9/} – RW



Źródło: NBP.

Wykres 9 Dynamika (r/r) średnich cen m kw. mieszkań – RP, oferty i transakcje

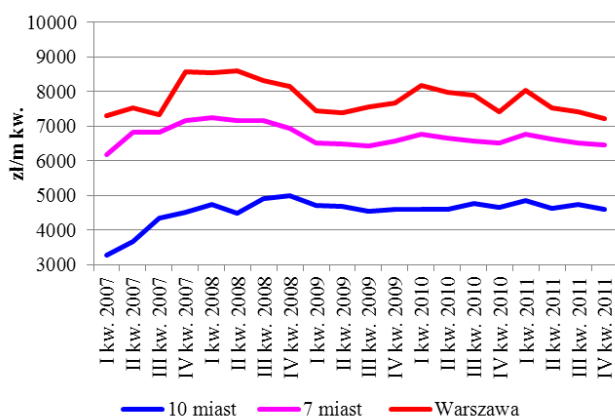


7 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Gdynia;

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

Źródło: NBP (transakcje), PONT Info Nieruchomości (oferty).

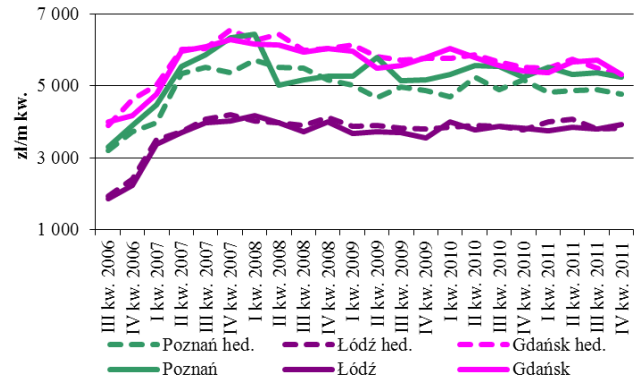
Wykres 11 Średnia ważona* cena m kw. mieszkania - RP, transakcje



Uwaga: */ Cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym;

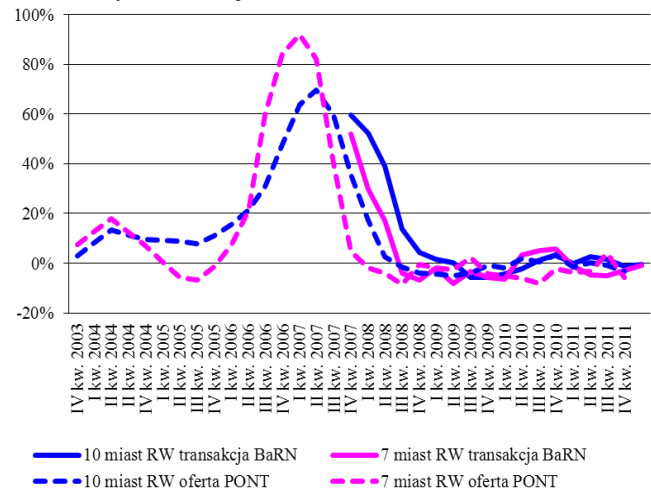
Źródło: NBP.

Wykres 8 Transakcyjna cena średnia m kw. a cena korygowana indeksem hedonicznym^{9/} – RW

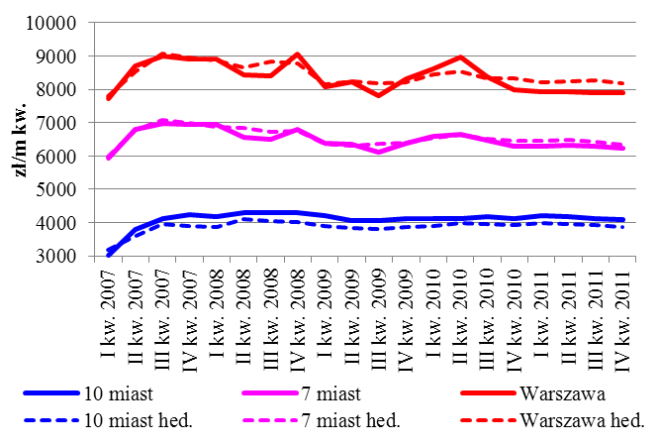


Źródło: NBP.

Wykres 10 Dynamika (r/r) średnich cen m kw. mieszkań – RW, oferty i transakcje

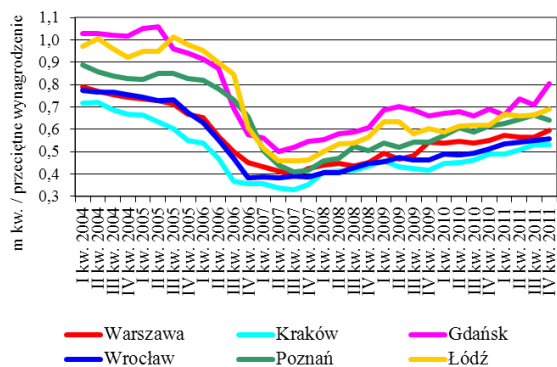


Wykres 12 Średnia ważona* cena m kw. mieszkania oraz cena hedoniczna - RW, transakcje



2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania

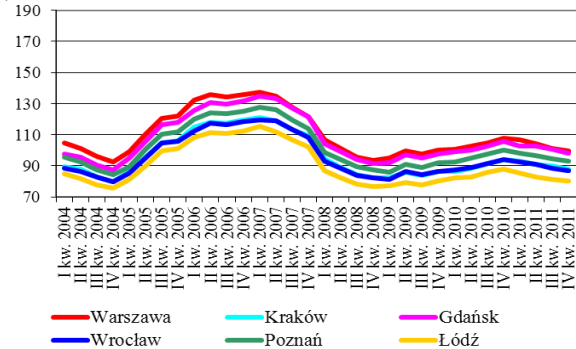
Wykres 13 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie ofertowej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw; wyraża ona ilość metrów kwadratowych mieszkania o przeciętnej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info) możliwych do nabycia za przeciętną płacę w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS);

Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

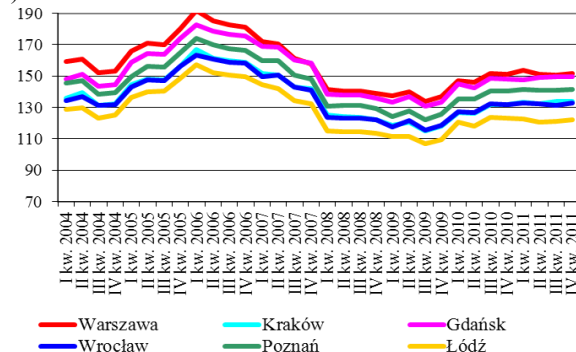
Wykres 15 Dostępny kredyt mieszkaniowy PLN (w tys. zł)



Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca ile metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info), można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimum socjalne, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych); znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętości pomiędzy rynkami;

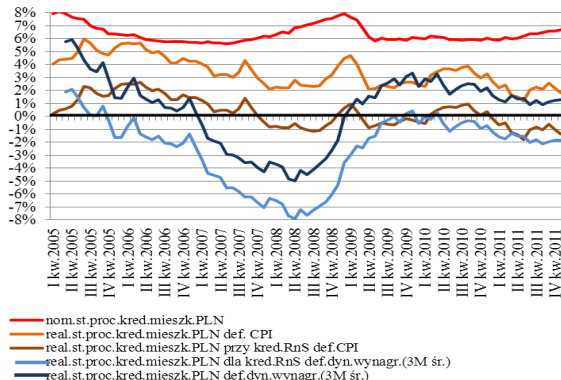
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 17 Dostępny kredyt mieszkaniowy CHF (w tys. zł)



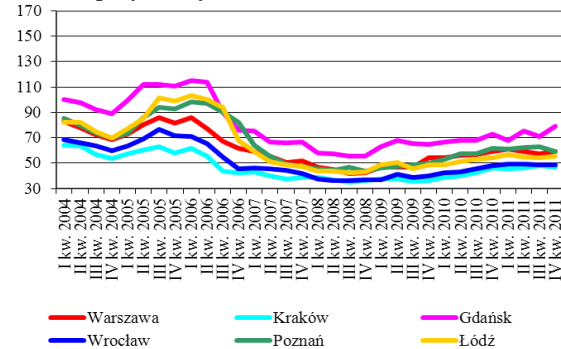
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 14 Opłacalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta



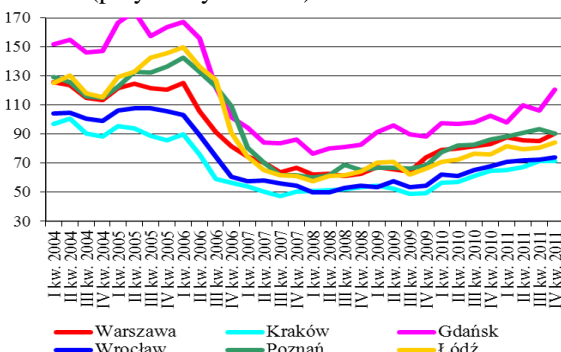
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 16 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)



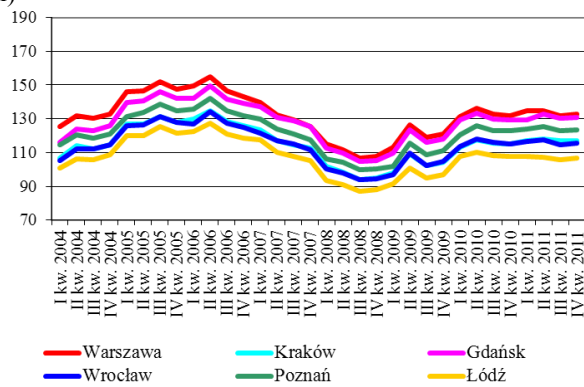
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 18 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)



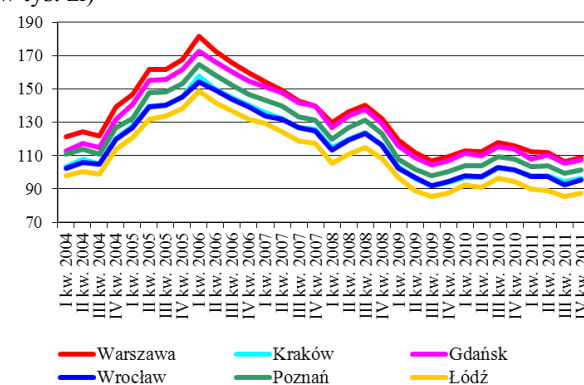
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 19 Dostępny kredyt mieszkaniowy EUR (w tys. zł)



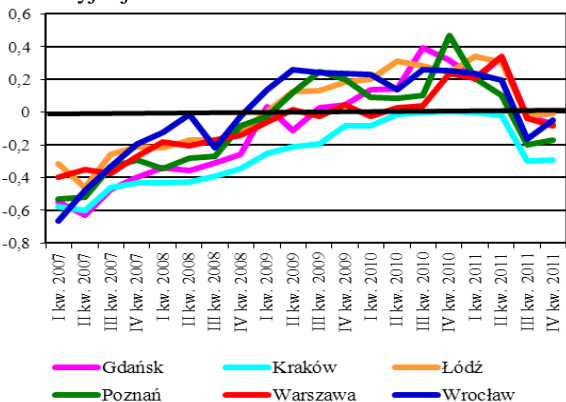
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 21 Dostępny kredyt mieszkaniowy ważony^{10/} (w tys. zł)



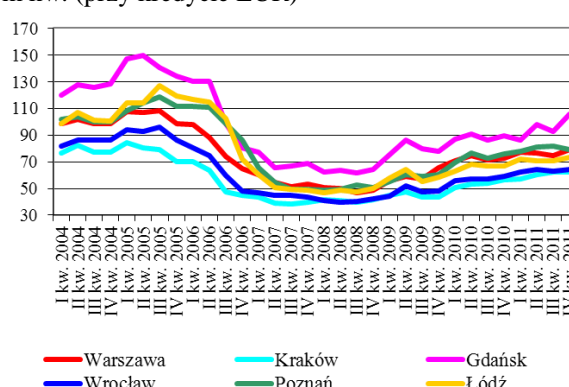
^{10/} Kredyt ważony strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych; Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 23 Łuka limitu RnS względem mediany ceny transakcyjnej w 6 miastach – RP



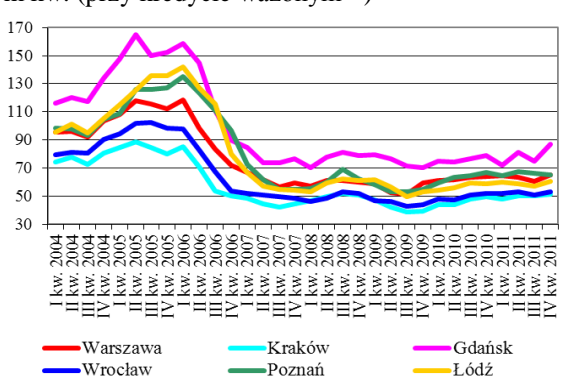
Źródło: NBP, BGK.

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



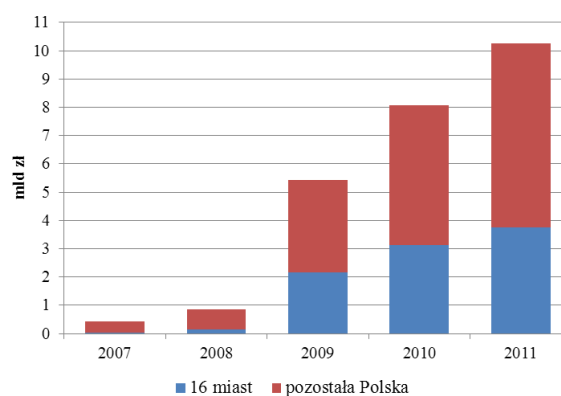
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 22 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym^{10/})



Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

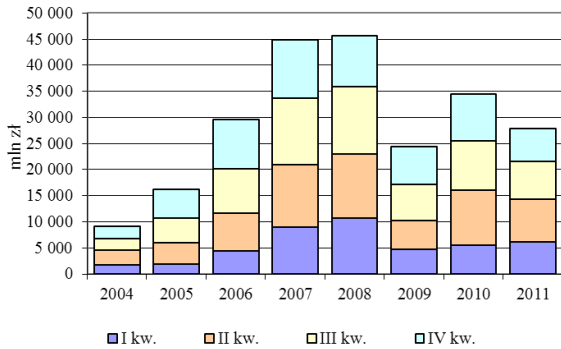
Wykres 24 Poziomy wypłat kredytów RnS



Źródło: BGK.

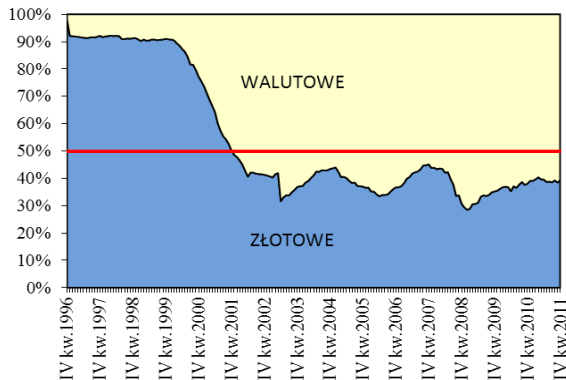
3. Wyплаты кредитов жилищных, процентные

Wykres 25 Przyrosty kwartalne stanu należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korekcie kursowej (w mln zł)



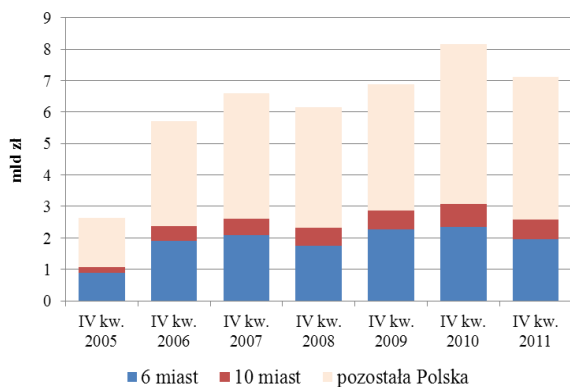
Źródło: NBP.

Wykres 27 Struktura stanu należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



Źródło: NBP.

Wykres 29 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce, w czwartych kwartałach



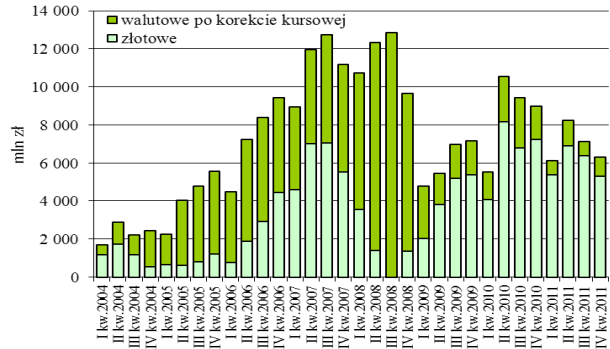
Uwaga: dane BIK nie pokrywają całej populacji kredytów mieszkaniowych;

6 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk;

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

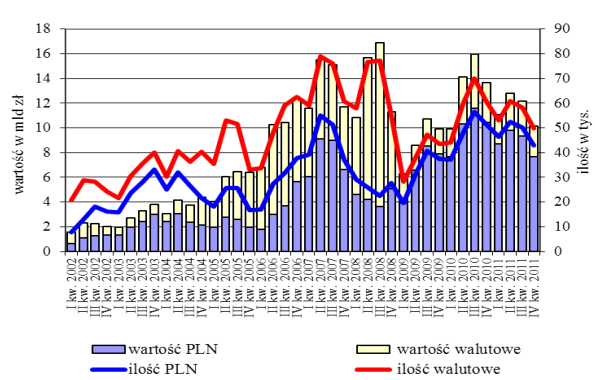
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 26 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych stanu należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korekcie kursowej (w mln zł)



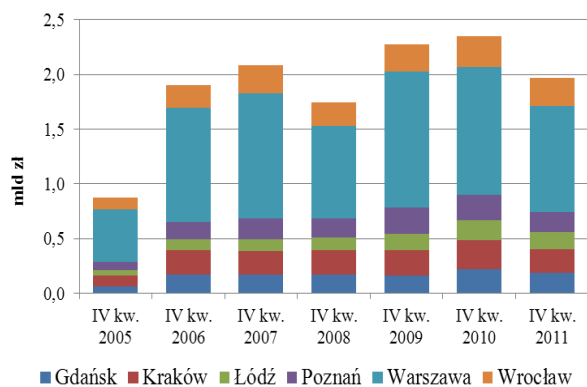
Źródło: NBP.

Wykres 28 Nowy kredyt mieszkaniowy wartościowo oraz liczbowo - zmiany kwartalne (w mld zł)



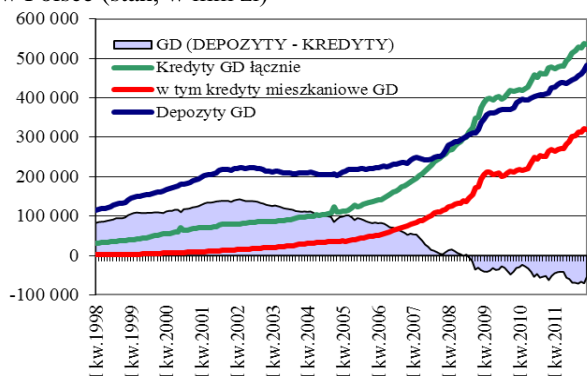
Źródło: ZBP.

Wykres 30 Nowy kredyt mieszkaniowy w 6 miastach Polski, w czwartych kwartałach



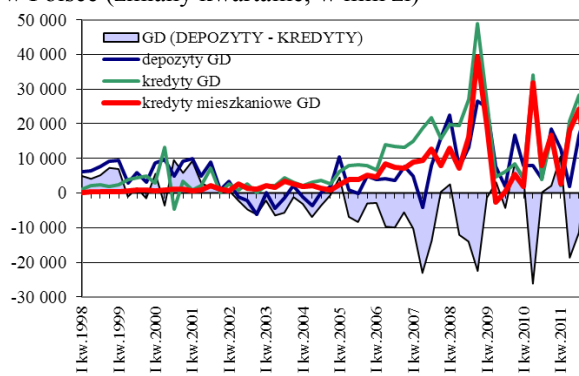
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 31 Luka finansowania sektora bankowego w Polsce (stan, w mln zł)



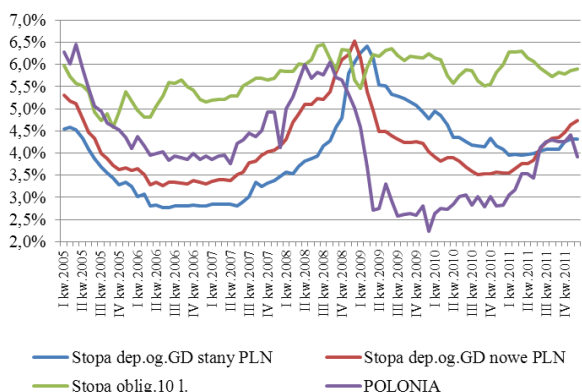
Źródło: NBP.

Wykres 32 Luka finansowania sektora bankowego w Polsce (zmiany kwartalne, w mln zł)



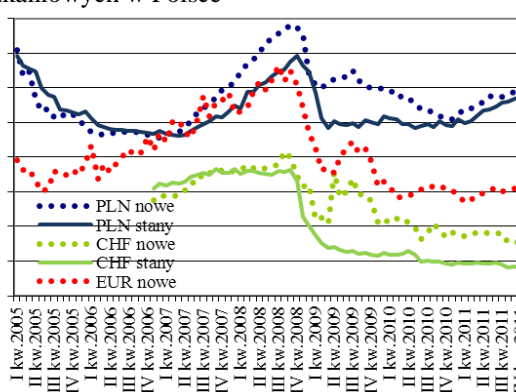
Źródło: NBP.

Wykres 33 Stopy procentowe w Polsce



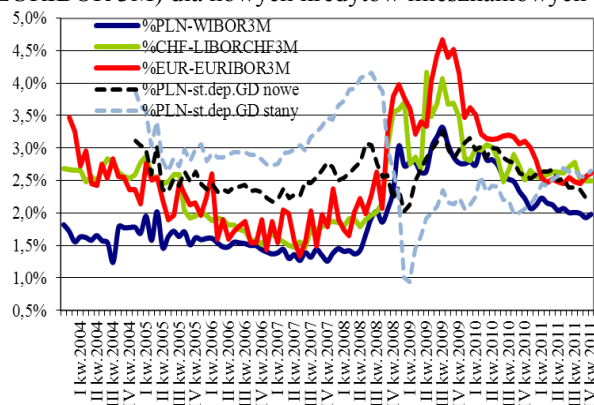
Źródło: NBP.

Wykres 34 Stopy procentowe dla kredytów mieszkaniowych w Polsce



Źródło: NBP.

Wykres 35 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych

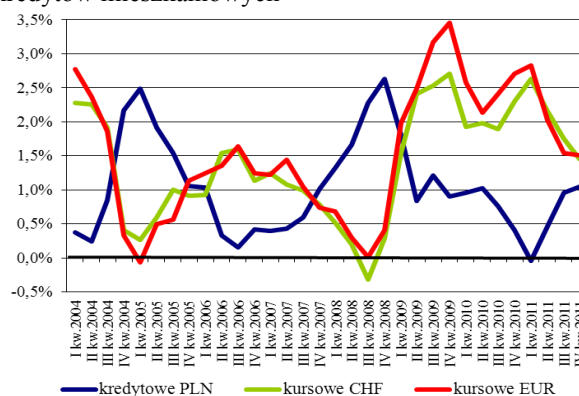


Marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (NBP) a LIBOR3MCHF lub LIBOR3MEUR lub WIBOR3M;

¹²Wycena ryzyka: kredytowego PLN (stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L), kursowego CHF (stopa kredytu mieszkaniowego we frankach szwajcarskich minus wycena ryzyka kredytowego PLN minus LIBOR3MCHF), kursowego EUR (stopa kredytu mieszkaniowego w euro minus wycena ryzyka kredytowego PLN minus LIBOR3MEUR);

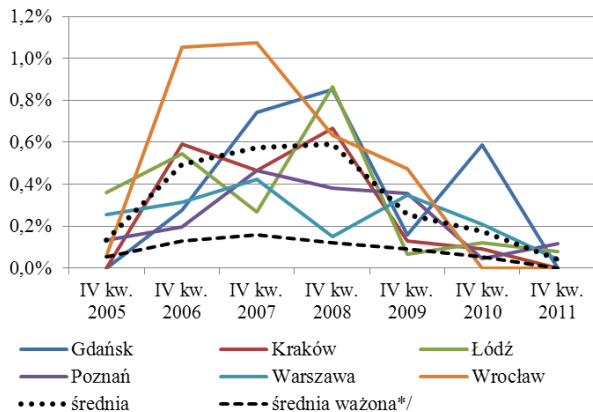
Źródło: NBP.

Wykres 36 Wycena ryzyka¹² przez banki dla nowych kredytów mieszkaniowych



Źródło: NBP.

Wykres 37 Jakość ^{13/} portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce w czwartych kwartałach

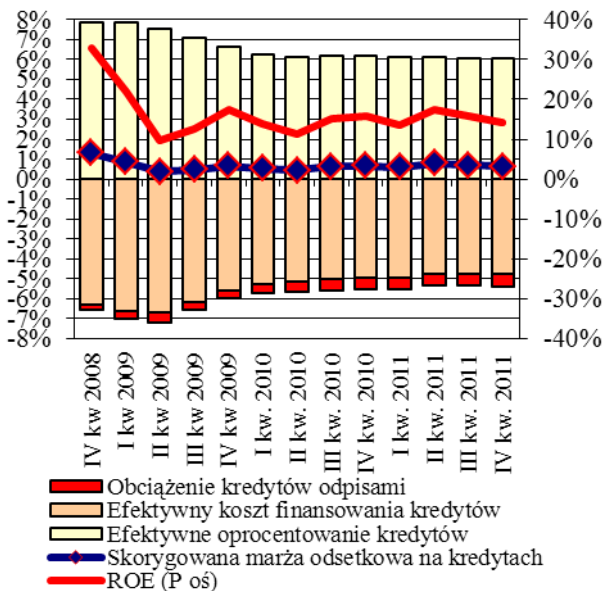


^{13/}Udział procentowy kredytów mieszkaniowych poniżej standardu (tj. zaległych 91-180 dni) w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta oraz poziom średni dla sześciu miast; aktualne dane wg stanu na koniec trzecich kwartałów;

*/średnia ważona udziałem miasta w przyroście kredytu;

Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

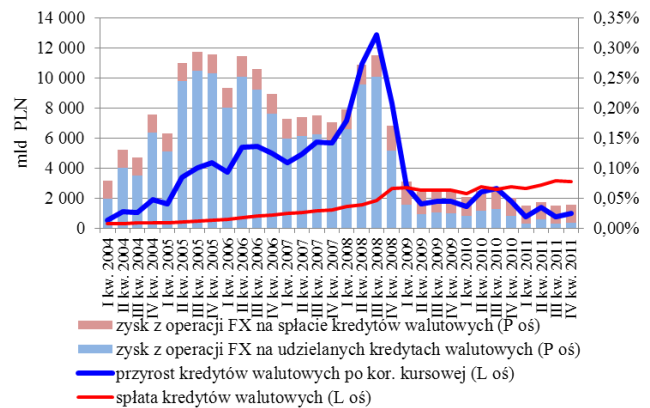
Wykres 39 Szacunkowa zyskowość kredytów mieszkaniowych ^{15/} dla banków w Polsce na kredytach złotowych



^{15/}Przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE* liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa na 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. Efekt zamknięcia pozycji walutowej oraz efektywne oprocentowanie kredytów pochodzi z opracowania DSF NBP. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR oraz LIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z tą operacją;

Źródło: NBP, AMRON.

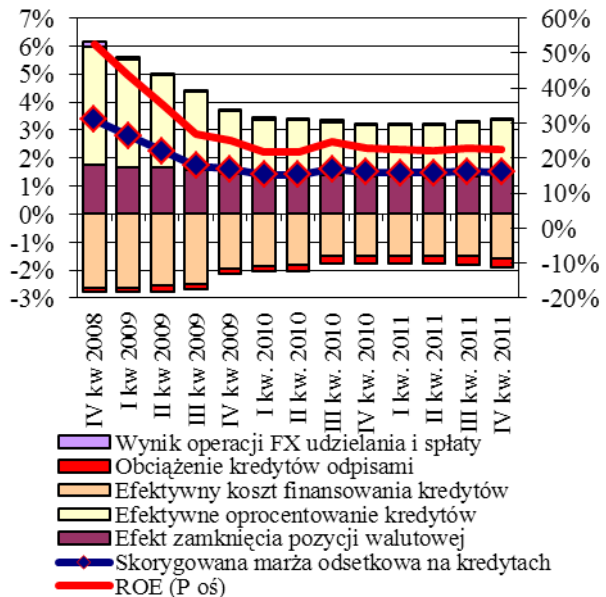
Wykres 38 Szacunkowa zyskowość dla banków w Polsce z tytułu udzielania i spłaty kredytów w walutach ^{14/}



^{14/}Przychody z operacji FX obliczane są w następujący sposób. Nowo udzielane kredyty walutowe wypłacane są w złotych. Założono, że przeciętny spread na walucie wynosi 6%, co oznacza, że bank przy każdej operacji zmiany waluty pobiera 3%. Również, gdy klient spłaca raty kredytu walutowego dochodzi do wymiany walut, bank pobiera kolejne 3% od tej sumy. Zyskowość obliczana jest jako stosunek przychodów z operacji FX do całego portfela kredytowego, tzn. złotowego i w walutach. Spłata rat kredytu została obliczona za pomocą metody stałych rat, przy założeniu, że kredyt udzielony został na 20 lat;

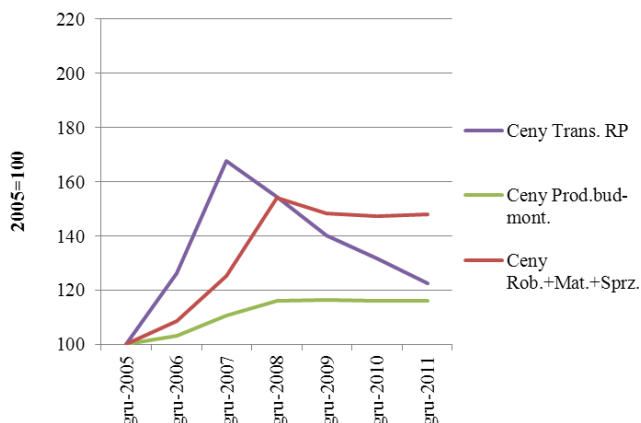
Źródło: NBP, AMRON.

Wykres 40 Szacunkowa zyskowość kredytów mieszkaniowych ^{15/} dla banków w Polsce na kredytach walutowych



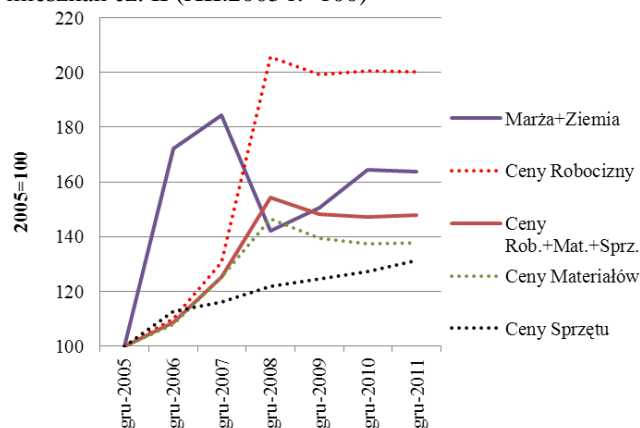
4. Operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

Wykres 41 Realna dynamika cen mieszkań i cen produkcji mieszkań cz. I (XII.2005 r.=100)



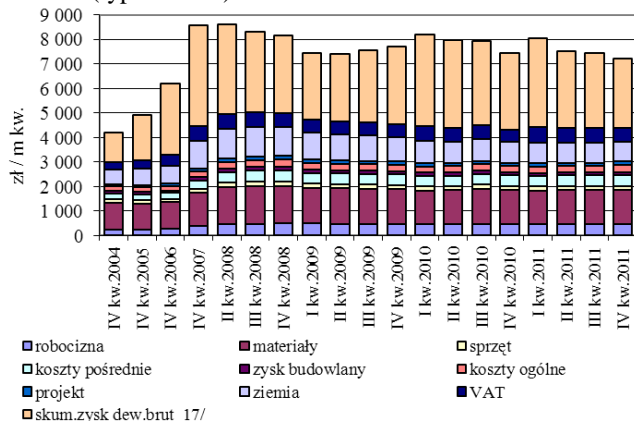
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS.

Wykres 42 Realna dynamika cen mieszkań i cen produkcji mieszkań cz. II (XII.2005 r.=100)

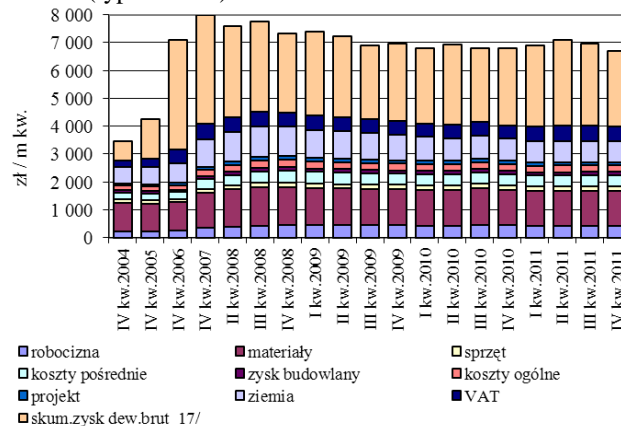


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS.

Wykres 43 Warszawa - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{16/}) dla konsumenta



Wykres 44 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{16/}) dla konsumenta



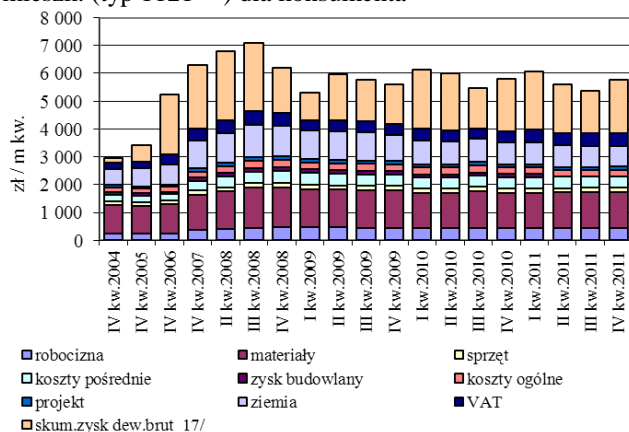
^{16/}Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od drugiej połowy 2004 r., jako przeciętny; Mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych); przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy m kw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim; rzeczywistość, 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% udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o wielkość tą skorygowano w górę cenę m kw. mieszkania;

^{17/}W legendzie z wykresów 42-47 - skumulowany zysk deweloperski brutto (dla całego okresu inwestycji) nie uwzględniono odpisów na ryzyka inwestycyjne;

Uwaga: dane w wykresach 42-47 od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne;

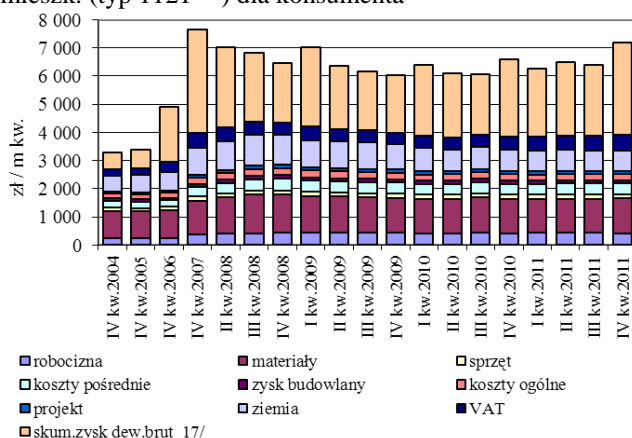
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 45 Gdańsk - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121¹⁶) dla konsumenta



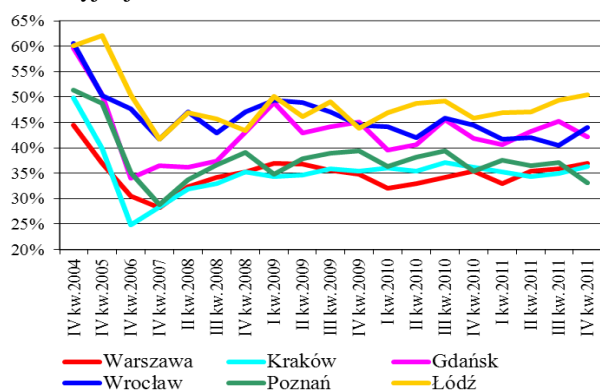
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 47 Poznań - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121¹⁶) dla konsumenta



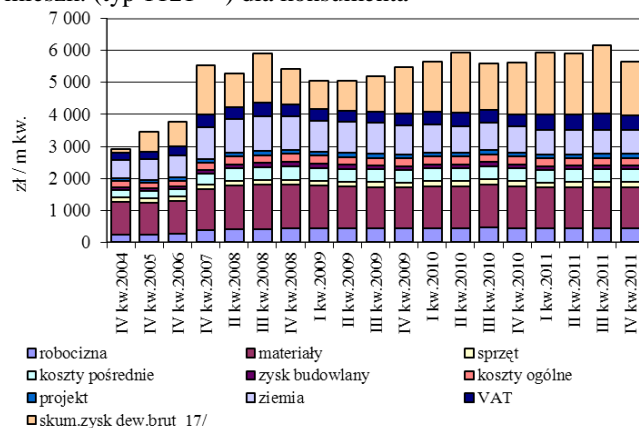
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 49 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użyt. bud. mieszk. (typ 1121¹⁶) w cenie transakcyjnej RP

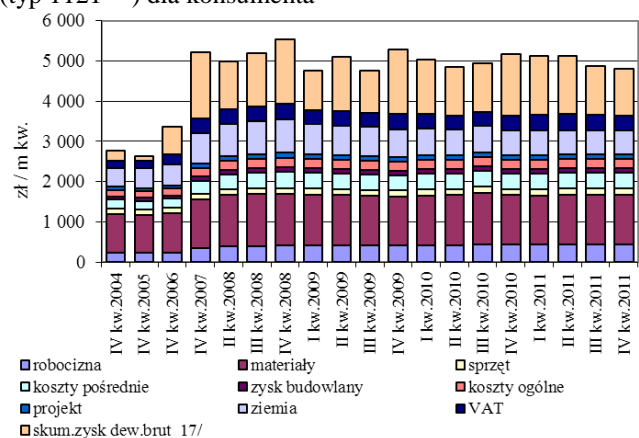


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

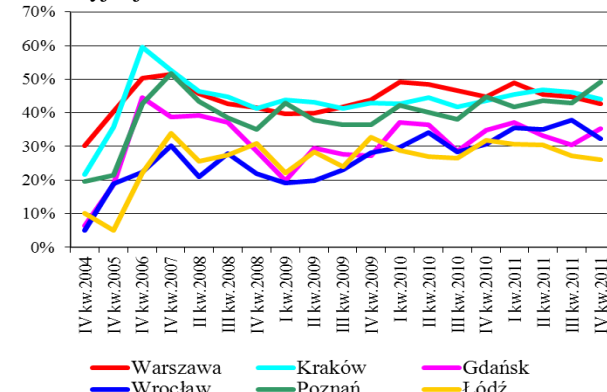
Wykres 46 Wrocław - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121¹⁶) dla konsumenta



Wykres 48 Łódź - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121¹⁶) dla konsumenta

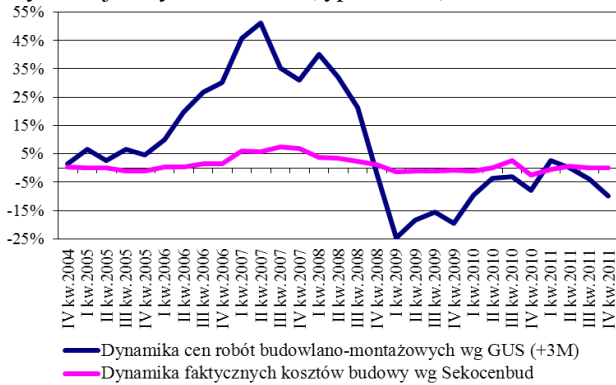


Wykres 50 Udział zysku deweloperskiego w cenie pow. użyt. bud. mieszk. (typ 1121¹⁶) w cenie transakcyjnej RP



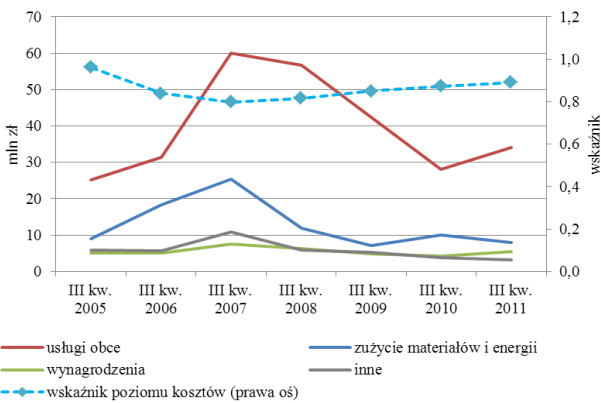
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 51 Dynamika r/r oczekiwanych cen robót budowlano-montażowych oraz kosztów budowy pow. użytkowej budynku mieszk. (typ 1121^{16/})



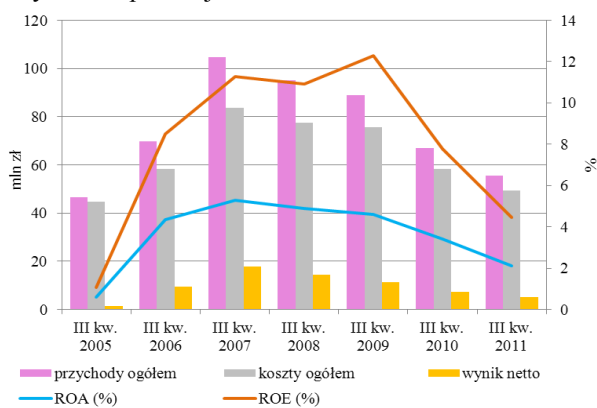
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 53 Koszty przeciętnej dużej (DF)^{18/} firmy deweloperskiej w trzech kwartałach



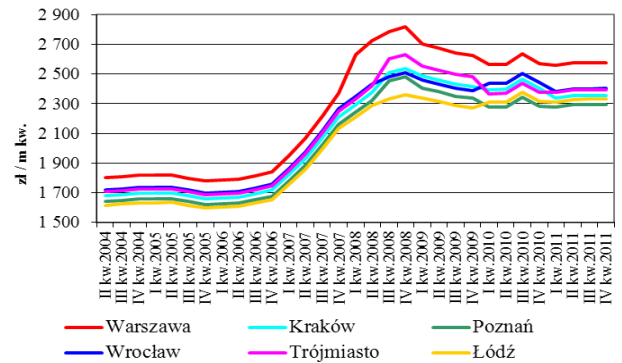
^{18/} Duża firma, wg GUS, zatrudnia powyżej 50 osób;
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 55 Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej^{18/} firmy deweloperskiej w trzech kwartałach



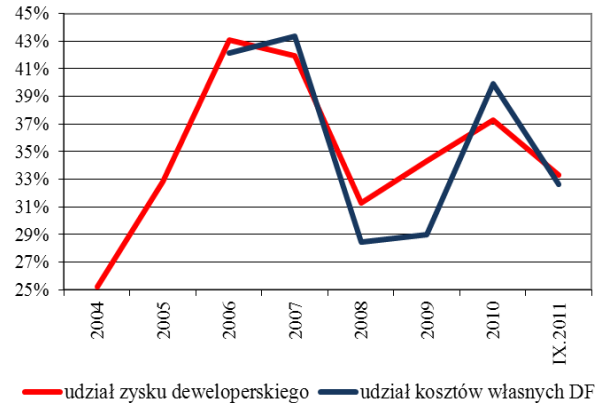
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 52 Koszt budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszk. (typ 1121^{16/})



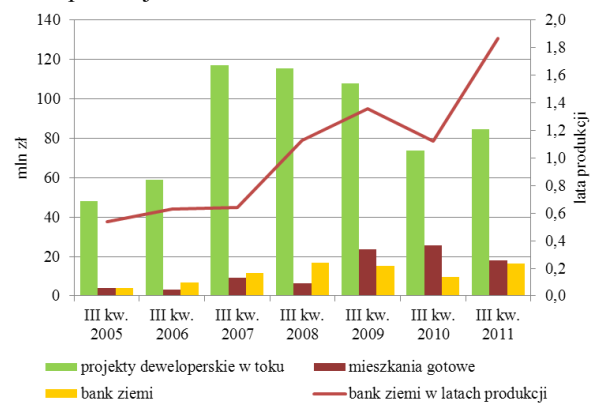
Źródło: Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 54 Udział kosztów własnych w kosztach dużej firmy deweloperskiej (DF)^{18/} oraz udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania RP



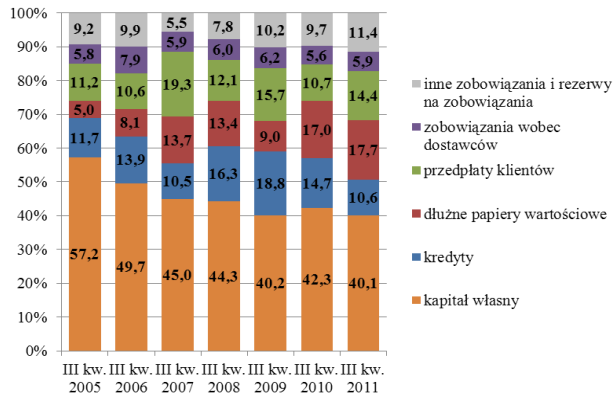
Źródło: NBP na podstawie GUS i Sekocenbud.

Wykres 56 Sytuacja przeciętnej dużej^{18/} firmy deweloperskiej w trzech kwartałach



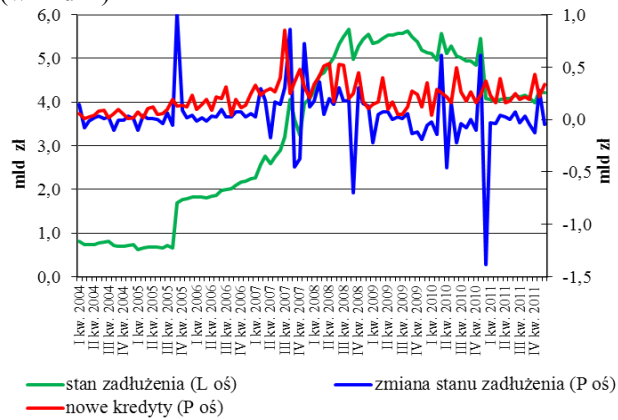
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 57 Struktura finansowania przeciętnej dużej^{18/} firmy deweloperskiej w trzech kwartałach



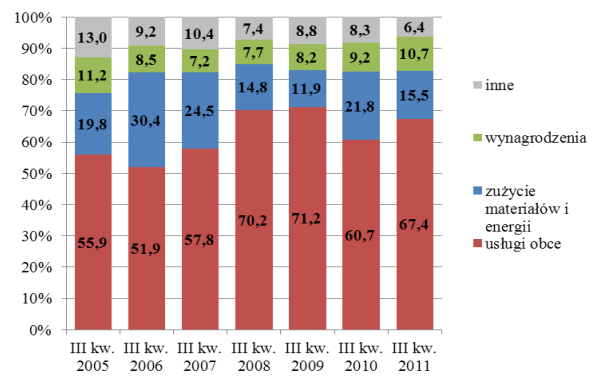
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 59 Kredyty dla deweloperów w latach 2002-2011 (w mld zł)



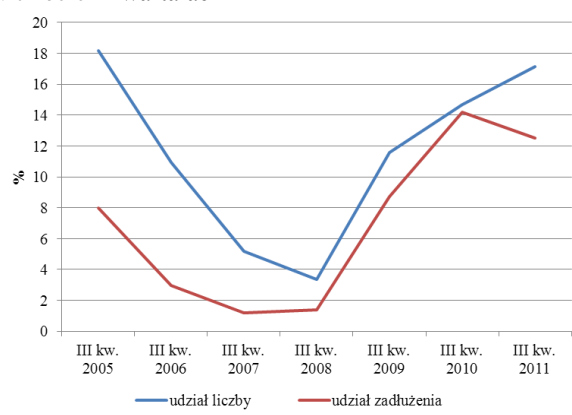
Źródło: ZBP.

Wykres 58 Struktura kosztów przeciętnej dużej^{18/} firmy deweloperskiej w trzech kwartałach



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 60 Jakość zobowiązań^{19/} firm deweloperskich w trzech kwartałach

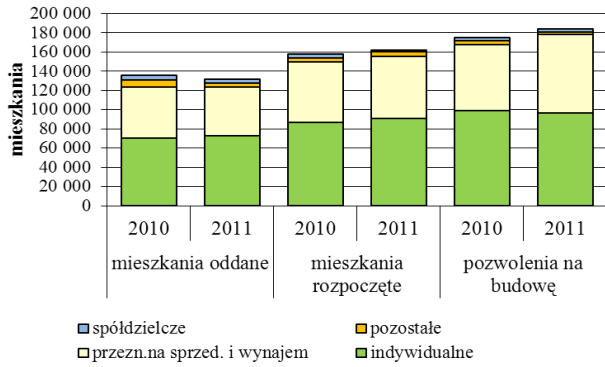


^{19/} Zobowiązania, które zostały zaliczone do kategorii zagrożone;

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

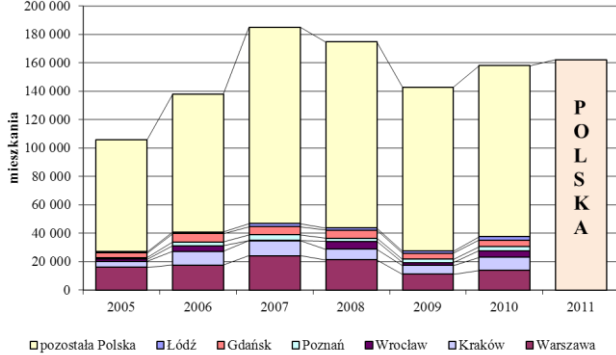
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 61 Polska – struktura własnościowa budownictwa mieszkaniowego w 2010 i 2011 r.



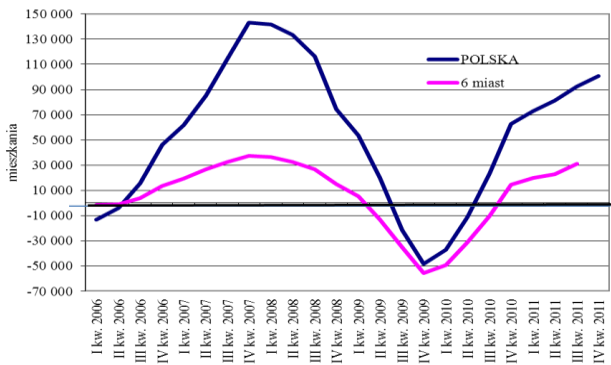
Źródło: GUS.

Wykres 63 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto



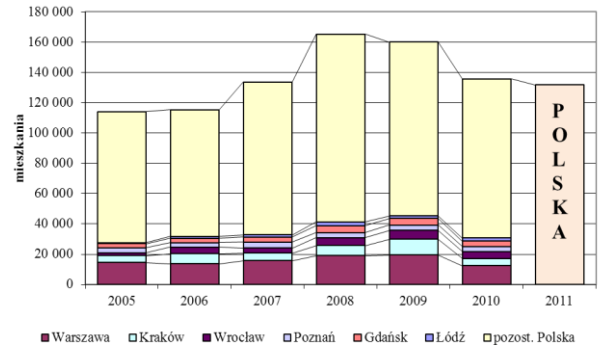
Źródło: GUS.

Wykres 65 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań^{20/} w Polsce i 6 największych miast Polski^{*/} (mieszkania rozpoczęte minus oddane)



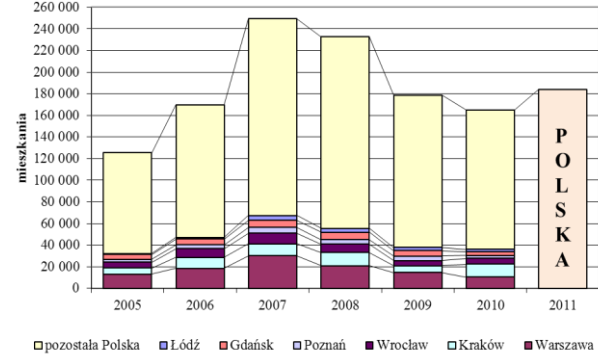
^{20/} Wskaźnik stanowi dwunastomiesięczną wartość kroczącą;
^{*/} 6 największych miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź, Poznań, Wrocław;
 Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 62 Polska - mieszkania oddane do użytkowania



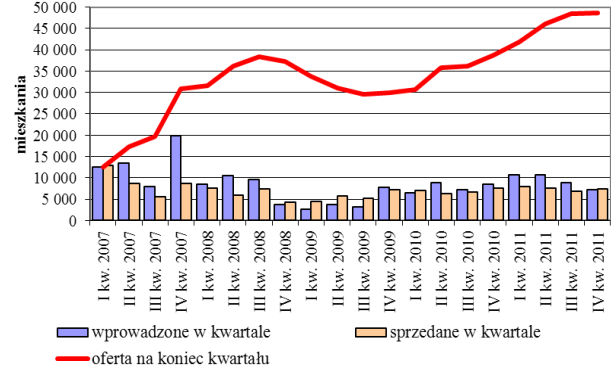
Źródło: GUS.

Wykres 64 Polska – pozwolenia wydane na budowę mieszkań



Źródło: GUS.

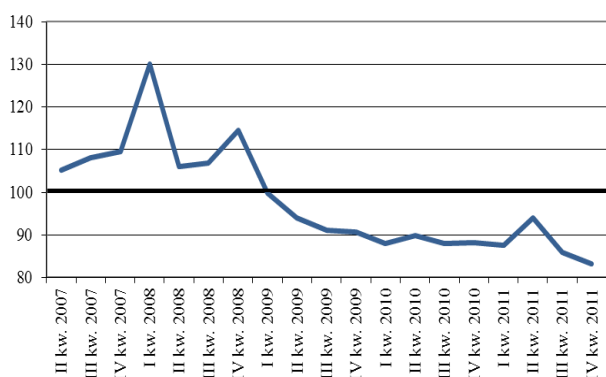
Wykres 66 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski^{*/}



^{*/} 6 największych rynków: Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź;

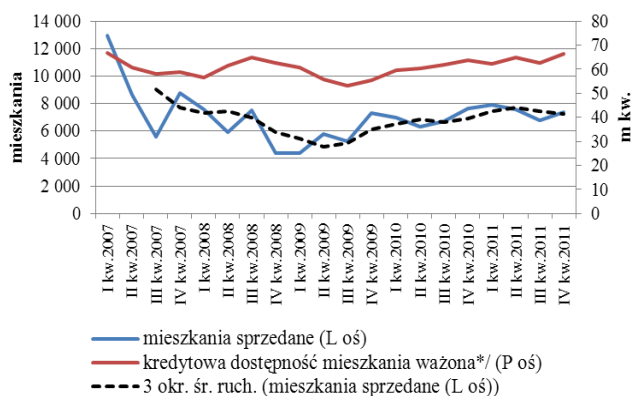
Źródło: REAS.

Wykres 67 Dynamika przeciętnej ceny m kw. mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na RP w 6 największych rynkach Polski^{*/} (I kw.2007=100)



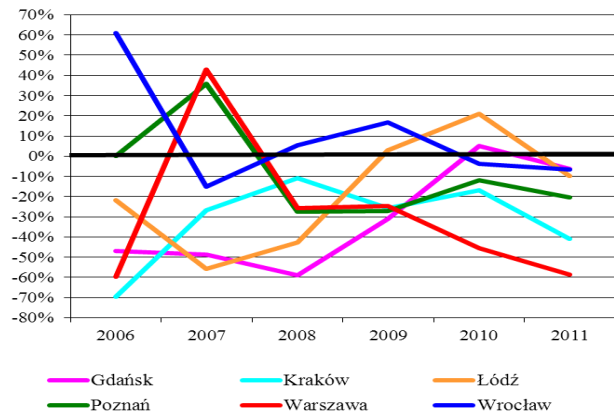
^{*/} Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź;
Źródło: REAS.

Wykres 69 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane w 6 miastach Polski^{*/} (szacunek popytu i podaży)



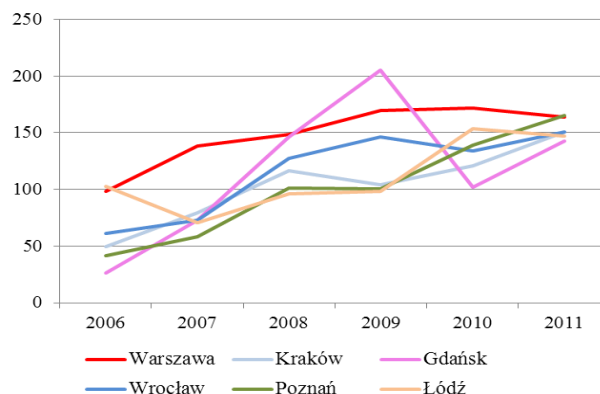
^{*/} Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Łódź;
Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 71 Struktura podaży i popytu^{21/} na mieszkania o powierzchni ≤ 50 m kw. na RP w wybranych miastach Polski



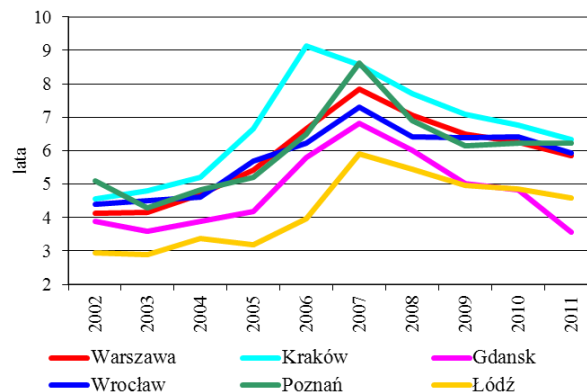
^{21/} Jako przybliżenie struktury podaży przyjęto strukturę ofert sprzedaży mieszkania, jako przybliżenie struktury popytu przyjęto strukturę transakcji;
Źródło: NBP.

Wykres 68 Przeciętny czas (w dniach) sprzedaży mieszkań na RP w 6 największych miastach Polski



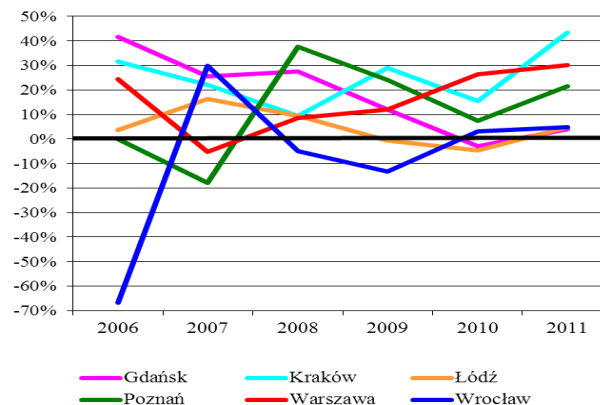
Źródło: NBP.

Wykres 70 Wskaźnik ceny transakcyjnej przeciętnego mieszkania na RP do przeciętnego dochodu (P/I) w 6 miastach Polski



Źródło: GUS, NBP.

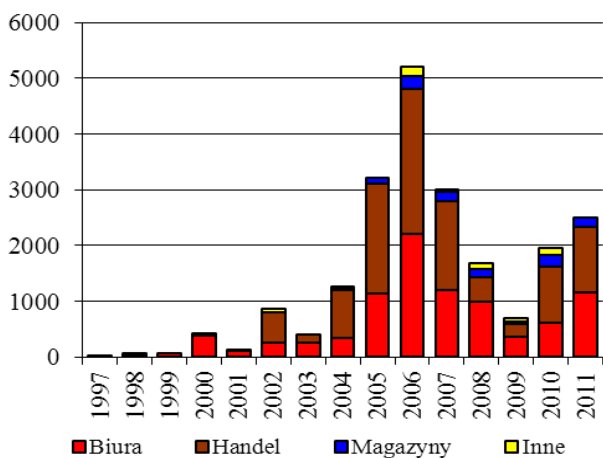
Wykres 72 Struktura podaży i popytu^{21/} na mieszkania o powierzchni > 50 m kw. na RP w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

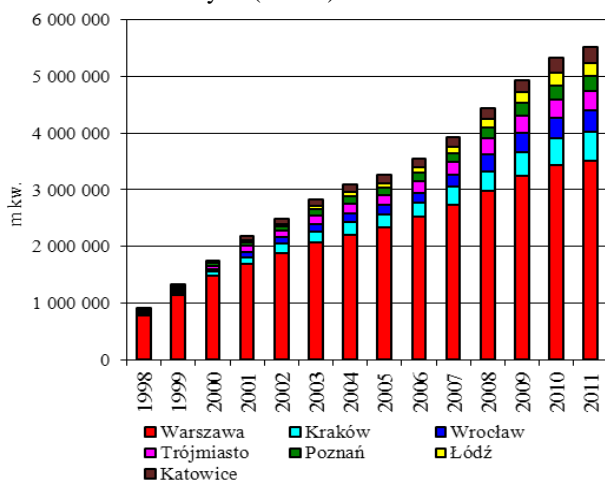
6. Nieruchomości komercyjne

Wykres 73 Wartość transakcji inwestycyjnych (mln EUR)



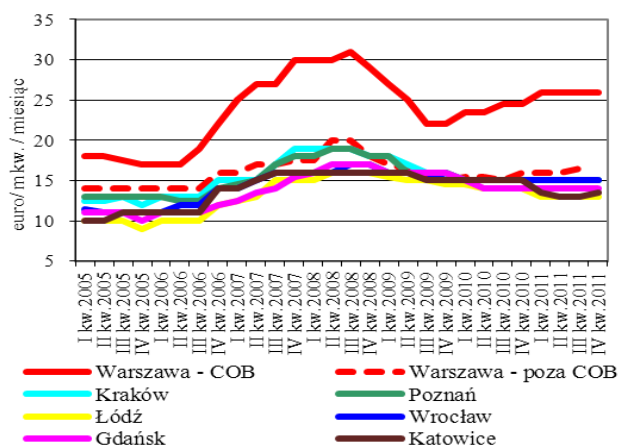
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 75 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni biurowych (m kw.)



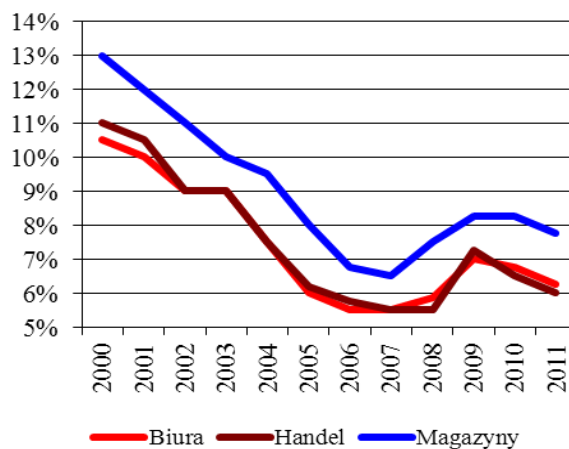
Źródło: DTZ.

Wykres 77 Czynsze (EUR/m kw./mies.) za powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach



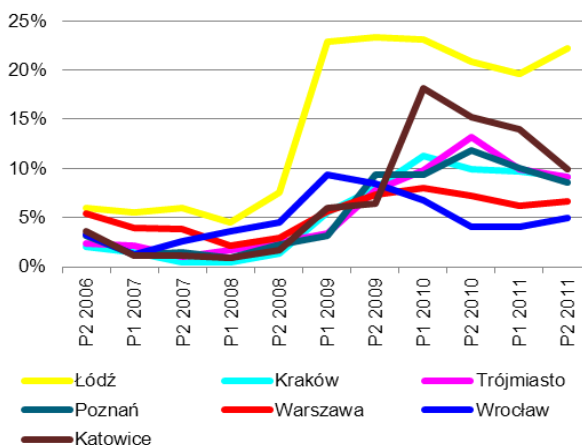
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 74 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości w najlepszych lokalizacjach



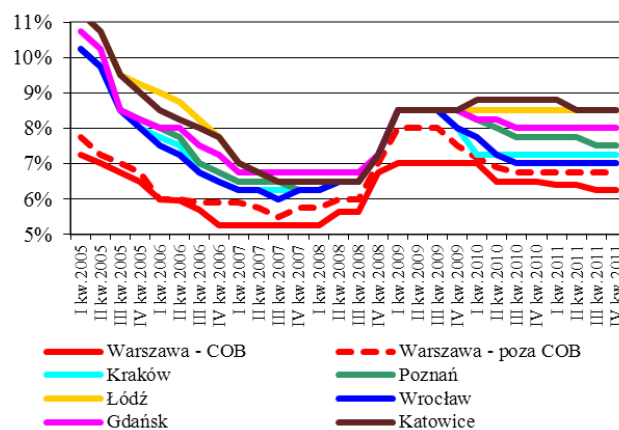
Źródło: DTZ.

Wykres 76 Wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej w półroczach



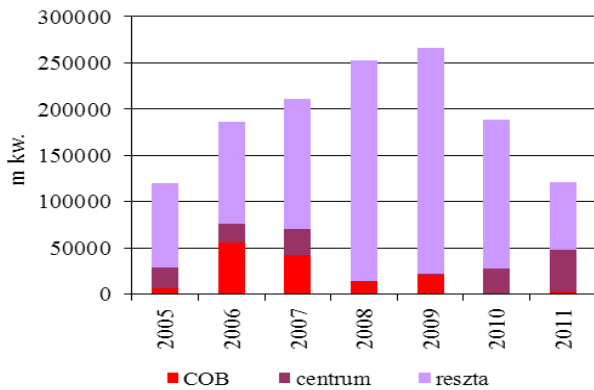
Źródło: DTZ.

Wykres 78 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nowoczesne powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach



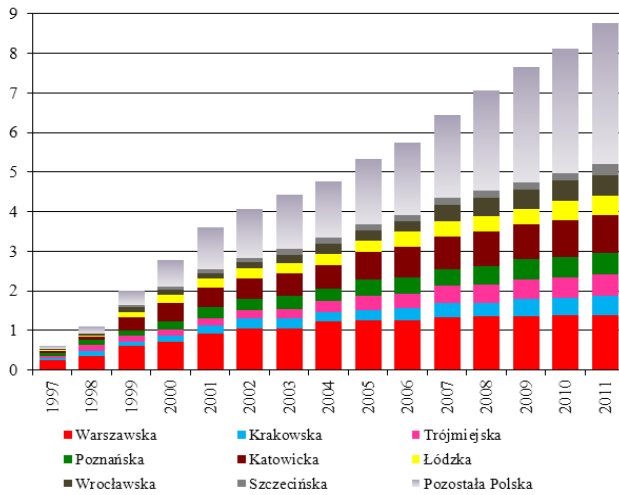
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 79 Roczna podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie (m kw.)



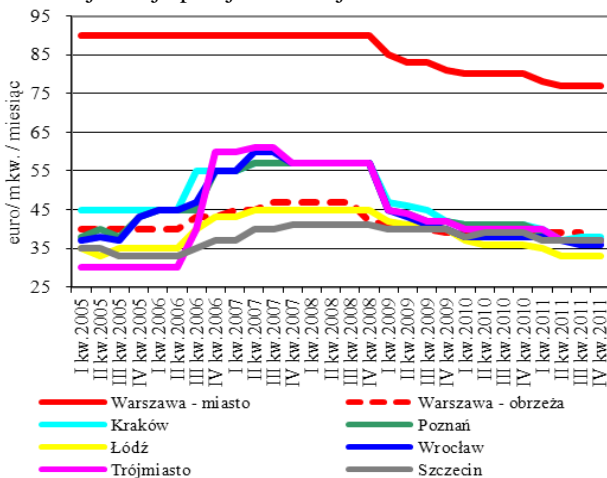
Źródło: Jones Lang LaSalle.

Wykres 81 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni handlowych (mln m kw.) w dużych aglomeracjach i pozostałej części Polski



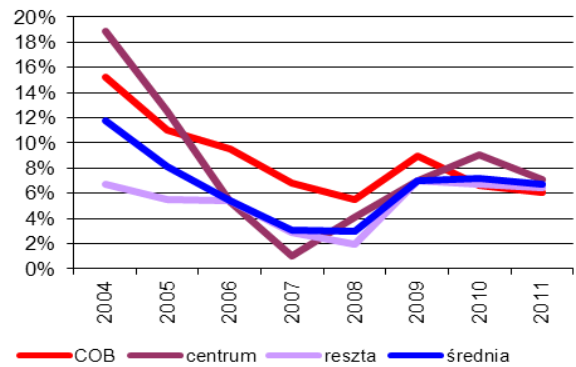
Źródło: Polska Rada Centrów Handlowych.

Wykres 83 Czynsze (EUR/m kw./mies.) powierzchni handlowej w najlepszej lokalizacji



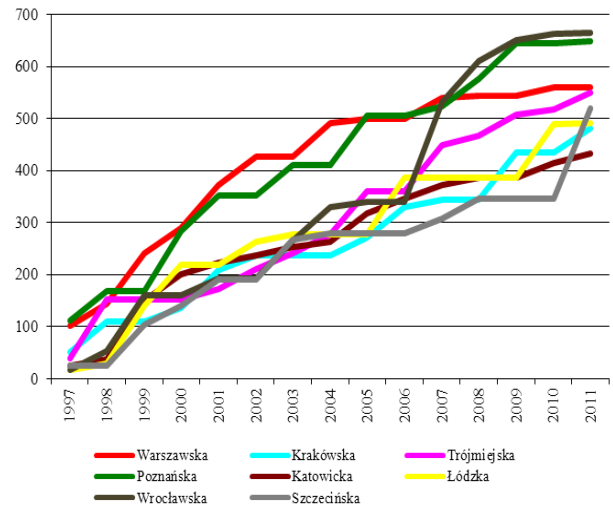
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 80 Wskaźnik pustostanów w poszczególnych częściach Warszawy



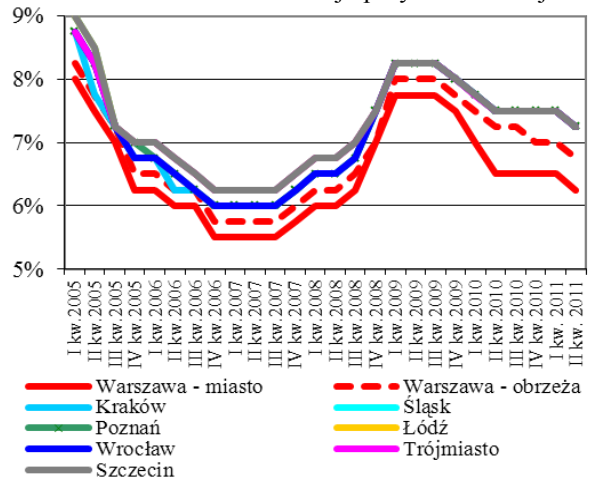
Źródło: Jones Lang LaSalle.

Wykres 82 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w dużych aglomeracjach (m kw. na 1000 mieszkańców)



Źródło: Polska Rada Centrów Handlowych.

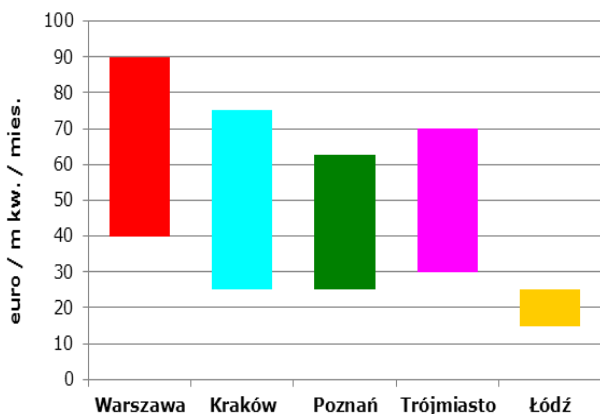
Wykres 84 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości handlowe w najlepszych lokalizacjach



Uwaga: Stopy kapitalizacji dla wszystkich rynków poza Warszawą były jednakowe od końca 2008 r.

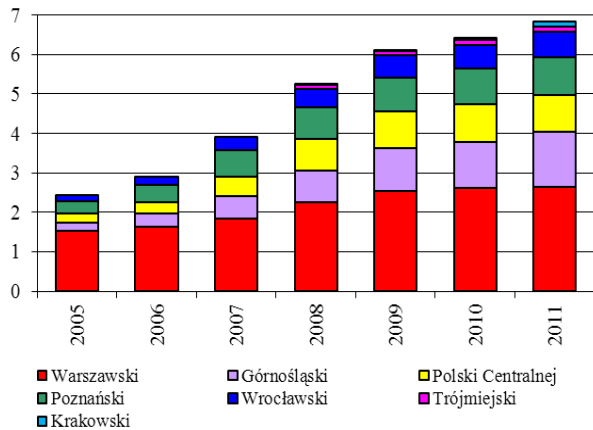
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 85 Czysze (EUR/m kw./mies.) przy głównych ulicach handlowych w I połowie 2011 r.



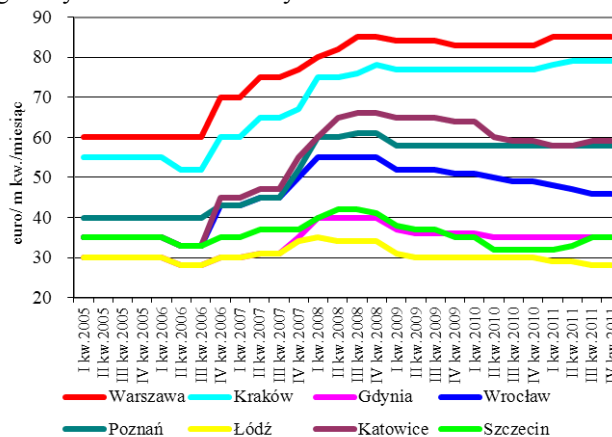
Źródło: Ober-Haus.

Wykres 87 Skumulowana podaż powierzchni magazynowej w regionach Polski (mln m kw.)



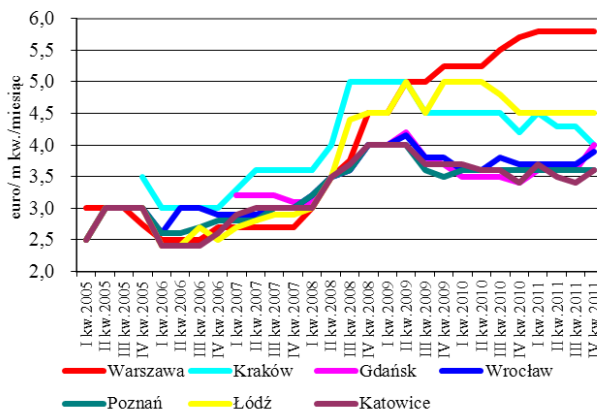
Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 86 Najwyższe czynsze (EUR/m kw./mies.) przy głównych ulicach handlowych



Źródło: Cushman & Wakefield.

Wykres 88 Czysze (EUR/m kw./mies.) powierzchni magazynowej w najlepszej lokalizacji



Źródło: Cushman & Wakefield.