

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

10 grudnia 2012 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych¹ w Polsce² w III kwartale 2012 r.

Synteza

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w III kwartale 2012 r. prowadzi do następujących wniosków:

- miał miejsce dalszy niewielki spadek cen mieszkań na największych rynkach (ofertowych i transakcyjnych na rynkach pierwotnym i wtórnym); przy spadającej dostępności kredytów mieszkaniowych pozwoliło to na utrzymanie popytu i sprzedaży mieszkań na rynkach pierwotnych na dotychczasowym poziomie;
- po raz pierwszy od 2009 r. doszło do zmniejszenia liczby mieszkań nowo wprowadzanych na rynek przez deweloperów; zmniejszeniu uległy także liczba mieszkań noworozpoczynanych i liczba wydawanych pozwoleń na budowę; wynika to głównie z przesunięcia tegorocznej produkcji mieszkań przez deweloperów na pierwsze półrocze w obawie przed ustawą deweloperską; nadal jednak zapasy mieszkań na rynku co najmniej dwukrotnie przekraczają poziom uznawany za zrównoważony;
- z analizy modelowej wynika, że skumulowane marże zysku na noworozpoczynanych projektach deweloperskich zmniejszyły się; spadek cen mieszkań zaczyna być odczuwalny dla sektora deweloperskiego;
- sytuacja większości firm deweloperskich wydaje się być stabilna ze względu na dywersyfikację działalności i relatywnie niski poziom zadłużenia; jednak obecna sytuacja w sektorze oraz ogólne spowolnienie gospodarcze będą generować dla nich problemy tj. spadek rentowności, a nawet straty i upadłości najsłabszych;
- kwartalny przyrost stanu należności od gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych był na poziomie najniższym w ostatnich siedmiu latach; wartość nowo podpisanych umów była natomiast najniższa od trzech lat; banki od początku 2012 r. nie udzielały kredytów mieszkaniowych w walutach obcych; obserwujemy coraz większe kwartalne spadki stanu należności od gospodarstw domowych w walutach obcych po korekcie kursowej, co świadczyć może o spłatach bądź przewalutowaniu kredytów walutowych;
- saldo kredytów dla przedsiębiorstw na finansowanie nieruchomości rośnie, jednocześnie ich jakość ulega pogorszeniu, co jest konsekwencją sytuacji rynkowej; saldo kredytów dla deweloperów na budowę mieszkań wykazuje lekki spadek.

¹ Informacja o rynku nieruchomości komercyjnych, ze względu na częstość aktualizacji danych, od obecnego wydania będzie ukazywać się w cyklu półrocznym. W niniejszej informacji kwartalnej, bazujące na danych NBP, zostały omówione wyłącznie kredyty bankowe na nieruchomości komercyjne.

² 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.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w III kw. 2012 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ceny mieszkań (Wykresy 1-12), 2/dostępności: mieszkania, kredytu, kredytowa mieszkania oraz limity i wypłaty kredytu Rodzina na Swoim (RNS) (Wykresy 13-18), 3/wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 19-28), 4/operacyjna zyskowość mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (Wykresy 29-54) oraz 5/budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (Wykresy 55-64).

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 zyskowością projektów deweloperskich opracowano na podstawie danych firmy Real Estate Advisory Service (dalej REAS) oraz informacji GUS (F01 i F02).

Podstawowymi czynnikami kształtującymi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce w III kw. 2012 r. były: sytuacja i zachowanie firm deweloperskich w największych miastach Polski oraz zaostrenie polityki kredytowej banków zarówno wobec deweloperów, jak i nabywców mieszkań. Te pierwsze poprzez swoją wcześniejszą działalność produkcyjną i politykę cenową doprowadziły do wysokiej nadpodaży na rynku mieszkaniowym, te drugie ze względu na związane z tą sytuacją ryzyko kredytowe ograniczyły finansowanie gospodarstw domowych, zwiększając problemy ze sprzedażą gotowych mieszkań deweloperskich oraz kontraktów na ich budowę. Istotne znaczenie miały też powszechne obawy związane ze spowolnieniem gospodarczym oraz oczekiwania na dalszy, wywołany pogłębiającymi się problemami finansowymi deweloperów, spadek cen mieszkań, zwłaszcza nabywców mieszkań w celach inwestycyjnych. Zaistniała sytuacja jest konsekwencją niskiej przejrzystości branży deweloperskiej i trudności oceny jej rzeczywistej sytuacji, która jak dotychczas jest lepsza od powszechnych sądów.

Analiza indeksów firm deweloperskich notowanych na GPW pozwala spojrzeć na giełdową ocenę sytuacji branży w relacji do związanego z nią sektora firm budowlanych oraz pozostałych sektorów gospodarki. Od połowy 2009 r. indeksy giełdowe firm deweloperskich wykazywały niższą dynamikę niż reszta gospodarki. Mimo iż od początku br. WIG20 rośnie, to WIG deweloperów wykazuje stagnację, natomiast w I poł. br. WIG firm budowlanych spadał, a w III kw. ustabilizował się (por. Wykres 29). Problemy na rynku budowlanym widać również w rosnącej liczbie upadłości w branży, które w okresie I-IX 2012 r. wzrosły o 37% wobec analogicznego okresu roku poprzedniego⁴ (por. Wykres 30). Należy zaznaczyć, że problemy związane z upadłością dotyczą głównie budownictwa infrastrukturalnego, a zwłaszcza firm drogowych zaangażowanych w budowę autostrad⁵. Problemy wykazują też firmy, których działalność związana jest z obsługą rynku nieruchomości, zwłaszcza pośrednictwo⁶, co wynika

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. W III kw. 2012 r. oddziały okręgowe NBP zebrały w 16 miastach stolicach województw łącznie 43007 rekordów dotyczących sprzedaży mieszkań (w tym 36874 ofert i 6133 transakcji), oraz łącznie 19904 rekordów dotyczących najmu mieszkań (w tym 19206 ofert i 698 transakcji).

⁴ We wszystkich branżach odnotowano 614 upadłości, co stanowi wzrost o 18% względem analogicznego okresu 2011 r.

⁵ PKD 42, w tym szczególnie budownictwo drogowe PKD 4211.

⁶ PKD 681 i wynajem nieruchomości komercyjnych PKD 682.

z ogólnego spowolnienia gospodarki, natomiast w niewielkim stopniu zarządzanie nieruchomościami, w tym zwłaszcza wspólnotami mieszkaniowymi⁷. Można przypuszczać, że rynkowa ocena sytuacji mieszkaniowych firm deweloperskich kształtowana jest bardziej informacjami o problemach poszczególnych firm, zwłaszcza tych najbardziej zadłużonych i nie stroniących od ryzyka, niż obiektywną sytuacją całości mieszkaniowego sektora deweloperskiego.

Na zachowania deweloperów na rynku mieszkaniowym ma wpływ ogólna sytuacja ekonomiczna, problemy branży budowlanej, a w ostatnim okresie także oddziaływanie polityki mieszkaniowej. Producenci mieszkań, bazując na swoich doświadczeniach historycznych, zapewne oczekują w IV kw. 2012 r. zwiększonego popytu na mieszkania związane z wygasaniem w końcu br. rządowego programu dopłat do odsetek kredytów mieszkaniowych Rodzina na Swoim (RNS). Doświadczenie dotychczasowych programów dotacyjnych w Polsce pokazuje, że zamykanie programu tego typu jest związane ze wzrostem zainteresowania klientów, którzy przyspieszają swoje decyzje o uczestnictwie i przykładają mniejszą wagę do racjonalności decyzji. Ustawodawcy pracują nad wprowadzeniem w II poł. 2013 r. nowego programu dopłat Mieszkanie dla Młodych (MDM), w większym stopniu wspierającej rodziny z dziećmi. W tych warunkach deweloperzy na największych rynkach mogli liczyć na pewien wzrost popytu, jednak kosztem dopasowania cen do wymogów programu.

Dominującą przyczyną rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich w bieżącym roku, obok akceptowalnych jeszcze cen, były obawy deweloperów związane z funkcjonowaniem rachunków deweloperskich⁸. Potwierdza to znaczne osłabienie tempa rozpoczęcia nowych inwestycji i wystawiania ich na rynek po wejściu ustawy w życie 29 kwietnia 2012 r. Zasób niesprzedanych kontraktów na rynku nieco się zmniejszył, chociaż nadal był na rekordowo wysokim poziomie w rynkowej historii sektora. Przypuszczamy, że deweloperzy, zwłaszcza ci najwięksi, chcąc uniknąć wymogów ww. ustawy, świadomie podjęli ryzyko zwiększania podaży pomimo już wysokiego ryzyka spadku cen rynkowych. Czynnikiem sprzyjającym tej decyzji było omawiane wcześniej zamykanie programu RNS. Jak dotychczas, zrealizowali oni swoje plany, tj. mają zapewniony kilkuletni portfel zamówień, mieszkania są powoli sprzedawane, a ceny mieszkań, jak dotąd, nie uległy załamaniu.

Spowolnienie działalności deweloperskiej w omawianym kwartale widać w historycznie niskim wskaźniku wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (najniższa liczba w analogicznych kwartałach od 2006 r. - por. Wykres 58). Sytuację taką wskazuje również malejąca liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (por. Wykres 57). Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce w III kw. 2012 r. była zbliżona do zanotowanej w analogicznym okresie ub. r., co oznacza wyhamowanie trendu wzrostowego obserwowanego w pierwszych dwóch kwartałach br. (por. Wykres 56). Pamiętać jednak należy, że jest to wyłącznie konsekwencją decyzji podjętych w ubiegłych latach, a nie jest związane z bieżącą sytuacją sektorową i gospodarczą. Również wskaźnik produkcji mieszkań w toku, budowany na podstawie powyższych danych, potwierdza zmianę trendu, tj. od IV kw. 2011 r. obserwujemy stopniową redukcję prac deweloperskich w toku. Według naszej oceny należy się liczyć z dalszymi spadkami powyższych wskaźników.

Analizując sektor od strony opłacalności produkcji mieszkań można zauważyć, że skumulowane marże zysku na noworozpoczynanych projektach deweloperskich w 6 miastach⁹ w omawianym okresie przeciętnie nie przekraczały 1000 zł/m kw. oraz ok. 10-15% kosztów całkowitych projektów. Stopy zwrotu z projektów dla największych miast kształtowały się na

⁷ PKD 683.

⁸ Rachunki deweloperskie obligatoryjnie wprowadziła ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Działania inwestycyjne deweloperów w okresie IV kw. 2011 r. – II kw. 2012 r. związane były z zapewnieniem sobie portfela korzystnych prawnie zamówień na najbliższe lata.

⁹ Szacunki skumulowanej marży zysku deweloperskiego oparte są na projekcie inwestycji budowlanej opisanym w artykule 3 w „Raportcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.”.

poziomie około 15% rocznie. W dalszym ciągu umożliwiało to ich opłacalne finansowanie kredytem (koszt kredytu wynosił ok. 8%), jednak przestrzeń na dalsze spadki cen, w warunkach stosowania standardowej dźwigni finansowej¹⁰, nie przekraczała już zapewne 500-600 złotych. Biorąc pod uwagę rosnące ryzyko działalności, oznaczać to może przybliżanie się do granic opłacalności produkcji mieszkań oraz powodować wstrzymywanie nowej działalności. Ta granica może się jednak okazać dosyć elastyczna, jeżeli wraz ze spadkiem popytu zaczną spadać ceny czynników produkcji.

Spadek liczby nowych kontraktów wprowadzonych na rynek i w konsekwencji spadek rozmiaru produkcji w toku w niewielkim zakresie przekłada się na nadmiar mieszkań na rynku. Jak pokazują dane REAS, w III kw. br. na rynku 6 największych miast liczba wystawionych na sprzedaż kontraktów deweloperskich wynosiła ok. 55 tys. mieszkań, w tym ok. 13 tys. mieszkań gotowych (por. Wykres 60). Nadal oznacza to ponad dwukrotność rocznej sprzedaży mieszkań¹¹. Jak dotychczas sytuacja ta wymuszała obniżki cen transakcyjnych mieszkań na wszystkich lokalnych rynkach (por. Wykres 1). Również ceny ofertowe nowo wystawianych kontraktów na rynek (oczekiwania deweloperskie) oraz ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym ulegały dalszym spadkom (por. Wykres 11 i Wykres 12). Obserwujemy w dalszym ciągu długookresowy spadkowy trend cen transakcyjnych oraz ofertowych na największych rynkach. Spadki cen na rynku pierwotnym przełożyły się też na obniżenie cen na rynku wtórnym (por. Wykres 2), ze względu na silną zależność obu rynków¹².

Pomimo procesu dopasowań rynku pierwotnego oraz wtórnego (poprzez arbitraż), pewne zróżnicowanie cen na tych rynkach jest zjawiskiem normalnym. W większości miast ceny transakcyjne na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym, jednak w przypadku Warszawy jest odwrotnie (por. Wykres 5). Wynika to z różnic strukturalnych pomiędzy tymi rynkami (struktura własności, jakość zasobu, lokalizacja zasobu, preferencje nabywców itp.) oraz zróżnicowanym zachowaniem właścicieli mieszkań i deweloperów. Właściciele mieszkań oferujący je na rynku wtórnym są bardziej cierpliwi niż deweloperzy, ponieważ mieszkanie jest dla nich dobrem konsumpcyjnym¹³, zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe, gwarantującym bezpieczeństwo mieszkaniowe oraz stanowiącym dodatkowo w miarę bezpieczną lokatę długookresowych oszczędności. Ponadto dochód ze sprzedaży nie stanowi głównego źródła utrzymania dla właściciela mieszkania, co ma miejsce w przypadku deweloperów. Właściciel mieszkania może też wynająć swoje mieszkanie, w celu uzyskania dodatkowych przychodów. Zaznaczyć należy, że część atrakcyjnych mieszkań mogła być sfinansowana poprzez kredyt walutowy. Wobec osłabienia złotego oraz spadków cen nieruchomości, wartość kredytu mieszkaniowego może przekraczać wartość hipoteki. Właściciel takiego mieszkania zdecyduje się je sprzedać jedynie w wymuszonej sytuacji. Powyższe czynniki powodują, że ceny ofertowe na rynku wtórnym są znacznie wyższe od cen transakcyjnych, szczególnie w dużych miastach (por. Wykres 6).

Miernik dopasowania oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym do popytu na nie wskazuje, że nadal jest zbyt mało mieszkań mniejszych, tj. o powierzchni użytkowej do 50 m kw. oraz jednocześnie istnieje nadmiar mieszkań o powierzchni większej (por. Wykres 63 i Wykres

¹⁰ W warunkach dobrej koniunktury relacja udziału kapitału własnego dewelopera do całkowitych kosztów projektu wynosi ok. 20%, a obecnie banki wymagają co najmniej 30%.

¹¹ Analiza standardowych biznes planów firm deweloperskich pokazuje, że przeciętna liczba kontraktów na budowę mieszkań wystawionych na rynek nie powinna przekraczać połowy rocznej sprzedaży. Por. artykuł 2 w „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.” oraz analizę w „Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kw. 2012 r.”.

¹² Szczegółowa analiza relacji cen na rynku pierwotnym oraz wtórnym została przedstawiona w raporcie „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.”, str. 15-16.

¹³ Por. artykuł 2 w „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.”

64). W konsekwencji mieszkania mniejsze mają wyższą cenę m kw., natomiast w przypadku mieszkań większych, trudno sprzedawanych, można liczyć na upusty cenowe. Większy popyt na mniejsze mieszkania jest nie tylko wynikiem ograniczonej zamożności społeczeństwa, ale, jak pokazują obserwacje rynku, także mniejszego ryzyka inwestycyjnego związanego z mniejszym mieszkaniem (łatwiej wynająć lub sprzedać). Dopasowanie podaży do popytu jest jednak uwarunkowane długością cyklu inwestycyjnego, który trwa 4-5 lat. Należy podkreślić, że od początku br. ulega zmniejszeniu niedopasowanie oferowanych kontraktów na budowę mieszkań pod względem powierzchni użytkowej do popytu na nie. Wskazuje to na dostosowywanie się deweloperów do potrzeb nabywców w dobie kryzysu, gdyż decyzje inwestycyjne podejmowali oni kilka lat wstecz. Warto jednak pamiętać, że wraz z poprawą sytuacji ekonomicznej popyt będzie powoli przesunął się w kierunku mieszkań większych.

Obecnie rynek zaczyna powoli wracać do stanu zbliżonego do równowagi, tj. takiego kiedy w ofercie w 6 miastach będzie ok. 30 tys. kontraktów na budowę mieszkań, czyli nie więcej niż równoważność rocznej sprzedaży. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w 6 miastach, po osłabieniu w latach 2008-2009 wróciła do stabilnego, długookresowego poziomu ok. 8 tys. kwartalnie (por. Wykres 60). Mówiąc o odwróceniu poprzedniej tendencji i przywróceniu mechanizmów równowagi rynku należy jednak pamiętać, że wychodzenie ze stanu wysokiej nierównowagi niesie ze sobą podwyższenie ryzyka kolejnych cykli. Zatem z punktu widzenia makrostabilności gospodarki ważne jest, by polityka inwestycyjna firm szerzej uwzględniała możliwości popytowe rynku i nie prowadziła do rujnującej konkurencji na rynku producentów mieszkań.

Pomimo redukcji cen mieszkań nie obserwujemy wzrostu sprzedaży w III kw. 2012 r. Wpływ na to ma zapewne zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych przez banki, na co wskazują wyniki Ankiety do Przewodniczących Komitetów Kredytowych, NBP. Banki dokonały w III kw. br. podwyżek marż pobieranych od kredytów mieszkaniowych oraz zwiększyły wymagania w zakresie wkładu własnego. W IV kw. 2012 r. oczekiwane jest dalsze zaostrzenie polityki kredytowej, przy jednocześnie oczekiwanym wzroście popytu na kredyty mieszkaniowe.

Wartość przeciętnego kredytu, na który stać kredytobiorcę, począwszy od końca 2010 r. cały czas spadała. Jej spadek w I poł. 2012 r. to w zasadniczej mierze efekt odchodzenia banków od niżej oprocentowanych kredytów denominowanych¹⁴, które od początku br. praktycznie nie są udzielane. Natomiast spadek dostępności kredytu złotowego w omawianym okresie to efekt wzrostu stóp procentowych na skutek wyższych marż, będący wyższą wyceną ryzyka (por. Wykres 25 i Wykres 26). Obniżenie dostępności kredytu wpływa negatywnie na sektor mieszkaniowy, zmniejszając krótkookresowo popyt. W tych warunkach czynnikiem kompensującym spadek dostępności kredytu może być tylko spadek realnych cen mieszkań, co ma miejsce od początku 2011 r. (por. Wykres 7 i Wykres 8). W konsekwencji kredytowa dostępność mieszkania począwszy od 2007 r. jest dosyć stabilna, a nawet wykazuje niewielki przyrost (por. Wykres 16). Skutkuje to obecnie stabilizacją popytu, który ulega niewielkim wahaniom wraz z omawianymi już zmianami polityki mieszkaniowej (np. zmiany w programie rządowym RNS), oddziaływaniem KNF oraz zmianami polityki kredytowej banków.

Drugim czynnikiem wpływającym na rynek, obok dostępności kredytu i mieszkania, jest omawiana wcześniej polityka ostrożnościowa banków i związane z nią pozostałe wymogi ostrożnościowe wpływające na realne wypłaty kredytów. Kwartalny przyrost stanu należności od gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych był w omawianym okresie na poziomie najniższym w ostatnich siedmiu latach. Wartość nowo podpisanych umów była natomiast najniższa od trzech lat (por. Wykres 19-Wykres 24). Obok braku nowych kredytów mieszkaniowych w walutach obcych obserwujemy zwiększające się kwortalne spadki stanu

¹⁴ Zjawisko odchodzenia od kredytów w walucie obcej należy ocenić pozytywnie w wymiarze ryzyka systemowego kraju.

należności gospodarstw domowych z tytułu tych kredytów, co świadczyć może o ich spłatach i/lub przewalutowaniu na kredyty mieszkaniowe złotowe w wyniku procedur bankowych przy zagrożonym kredycie oraz windykacji, na co wskazują analitycy UKNF¹⁵. Nadal obserwujemy niewielkie pogarszanie się jakości kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez gospodarstwa domowe - rośnie wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (por. Wykres 54). Nie jest to jednak wynikiem obecnych warunków ekonomicznych, lecz naturalnym procesem związanym ze starzeniem się portfela kredytowego¹⁶.

Zyskowość dla banków z tytułu złotych kredytów mieszkaniowych pozostaje stabilna od III kw. 2010 r. (por. Wykres 28). Jednak stabilna aktualna sytuacja sektora bankowego nie oznacza spadku ponoszonego przez banki ryzyka kredytowego, które może wzrosnąć wraz z osłabieniem wzrostu gospodarczego kraju. Zgodnie z analizą UKNF¹⁷, systematycznie rośnie wartość i udział kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych opóźnionych o więcej niż 30 dni i zagrożonych. Utrzymuje się także niekorzystna struktura portfela kredytów mieszkaniowych pod względem waluty, LTV (relacji kredytu do wartości kredytowanej nieruchomości), DTI (relacji raty kredytu do dochodu) oraz długiego okresu kredytowania.

Kredyty dla przedsiębiorstw na nieruchomości¹⁸ są niskie na tle kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, jednak ich wartość rośnie, a jakość pogarsza się (por. Wykres 53 i Wykres 54). Wskaźnik kredytów dla deweloperów na nieruchomości mieszkaniowe uznanych przez banki za zagrożone wyniósł w omawianym kwartale ok. 25%. Jednak mimo historycznie wysokiego poziomu, nie stanowi to zagrożenia dla stabilności systemu bankowego, ponieważ udział tych kredytów w aktywach banków udzielających najwięcej tych kredytów wynosił mniej niż 4%. Od IV kw. 2010 r. zauważyć można stagnację stanu zadłużenia deweloperów z tytułu kredytów na projekty mieszkaniowe, jednocześnie stan zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu kredytów na nieruchomości biurowe oraz pozostałe wykazuje niewielki trend wzrostowy. Wskazywać to może na większe obecnie zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości komercyjnych, co może wynikać z niepewnej sytuacji w innych sektorach gospodarki.

¹⁵ „Raport o sytuacji banków w 2011 r.” UKNF, 2012 r.

¹⁶ Relacje wzrostu wskaźnika na nieruchomości mieszkaniowe wraz ze starzeniem się portfela omawiane jest w *Raportach o stabilności systemu finansowego* NBP.

¹⁷ „Raport o sytuacji banków w 2011 r.” UKNF, 2012 r.

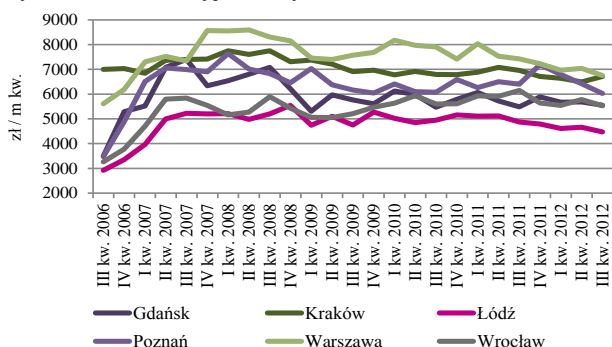
¹⁸ Wśród kredytów udzielonych różnym sekcjom gospodarki sektor budownictwa ma udział 13%. Ekspozycje zagrożone budownictwa stanowiły w czerwcu br. 22,5% wszystkich ekspozycji zagrożonych, z czego 17% stanowiło budownictwo inżynieryjne. Kolejny największy udział (16,5%) wśród ekspozycji zagrożonych ma sekcja obsługa nieruchomości.

O ile w całej populacji dominują kredyty do 30 mln złotych (80% zadłużenia), o tyle wśród firm najbardziej zadłużonych są to już kredyty na poziomie 100 mln złotych. W III kw. 2012 r. 50% wierzytelności deweloperskich skoncentrowana była w trzech dużych bankach. Wierzytelności banków z tego tytułu stanowią na ogół nie więcej niż 15% ich aktywów, a w przypadku powyższych trzech banków nawet mniej niż 7%.

Załącznik

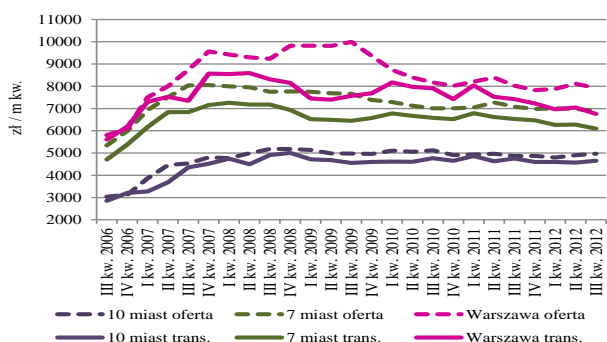
1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne¹⁹, ofertowe, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań - RP



Źródło: NBP.

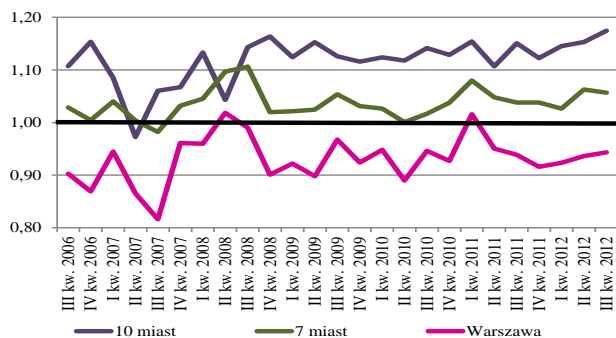
Wykres 3 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty a transakcje - RP



Uwaga 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 2011.

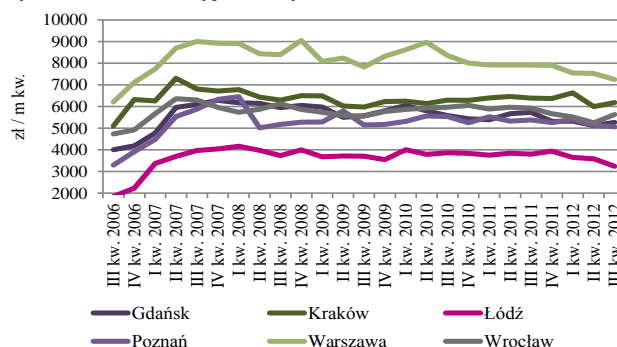
Źródło: NBP.

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



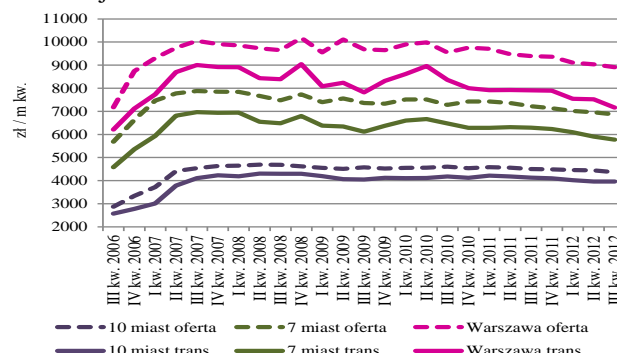
Źródło: NBP.

Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań - RW



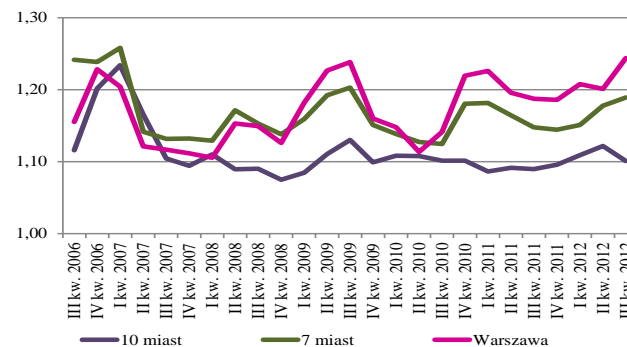
Źródło: NBP.

Wykres 4 Średnia ważona cena m kw. mieszkania, oferty a transakcje - RW



Źródło: NBP.

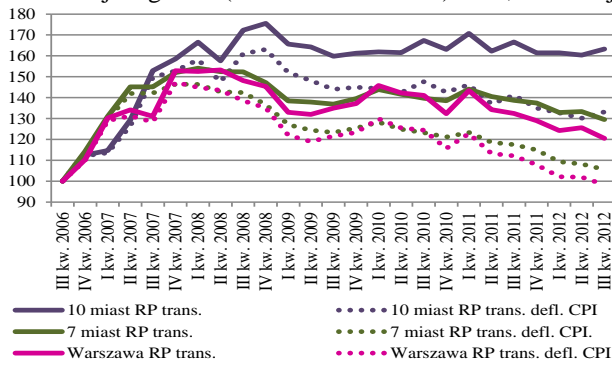
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny m kw. mieszkania, ofertowej do transakcyjnej - RW



Źródło: NBP.

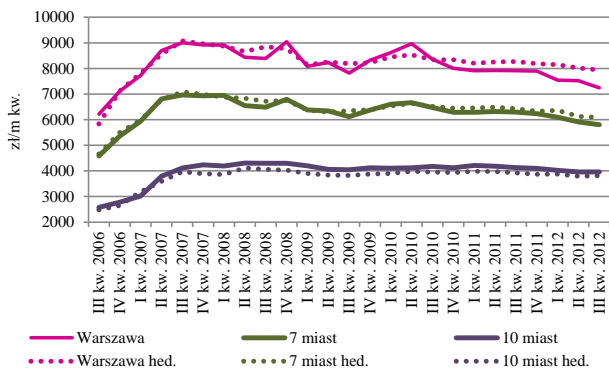
¹⁹ Cena hedoniczna mieszkań odzwierciedla „czystą” cenę, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analizowana jest zawsze cena ustandaryzowanego mieszkania powstałego na podstawie modelu ekonometrycznego. Koryguje ona średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań znajdujących 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 „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr” M. Widłak (2010) Wiadomości Statystyczne nr 9.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej wzg. CPI (III kw. 2006 r.=100) - RP, transakcje



Źródło: NBP.

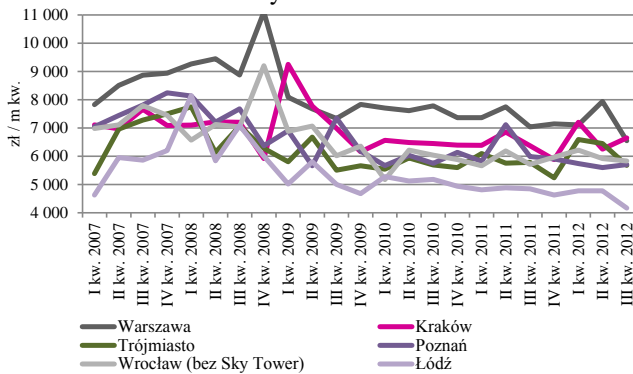
Wykres 9 Średnia ważona cena m kw. mieszkania oraz cena korygowana indeksem hedonicznym - RW, transakcje



Uwaga: **7 miast**: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Gdynia; **10 miast**: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

Źródło: NBP.

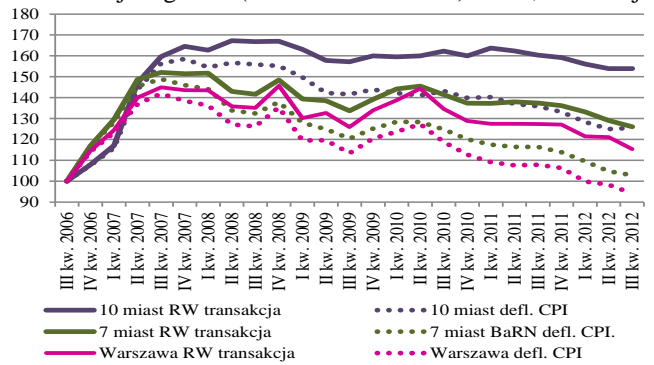
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszkaniowych - RP



Uwaga: ceny dotyczą wyłącznie nowych kontraktów po raz pierwszy wprowadzanych na rynek.

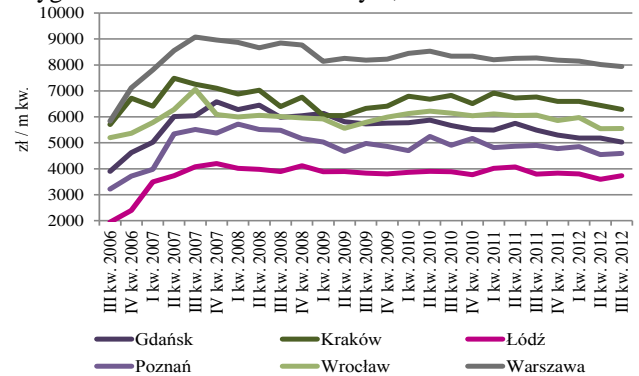
Źródło: REAS.

Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny m kw. mieszkania oraz realnej wzg. CPI (III kw. 2006 r.=100) - RW, transakcje



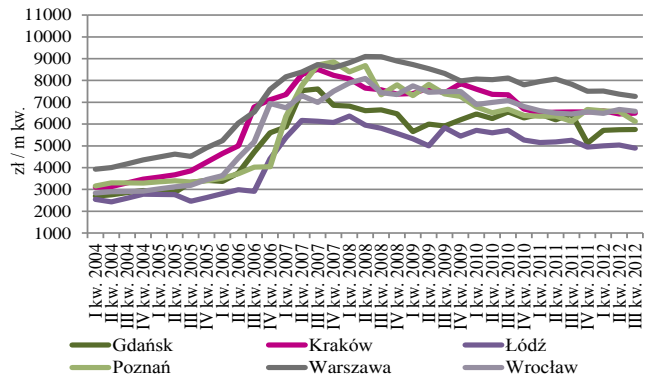
Źródło: NBP.

Wykres 10 Cena transakcyjna m kw. mieszkania RW korygowana indeksem hedonicznym, w 6 miastach



Źródło: NBP.

Wykres 12 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań - RP

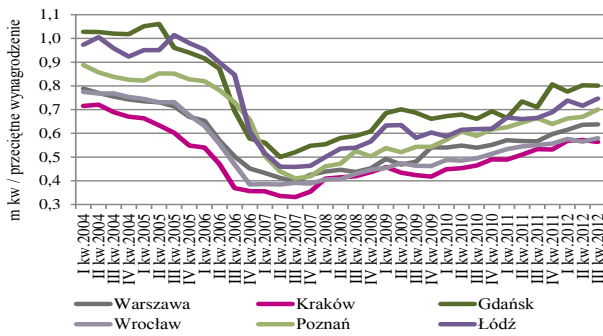


Uwaga: ceny zbierane są z wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.

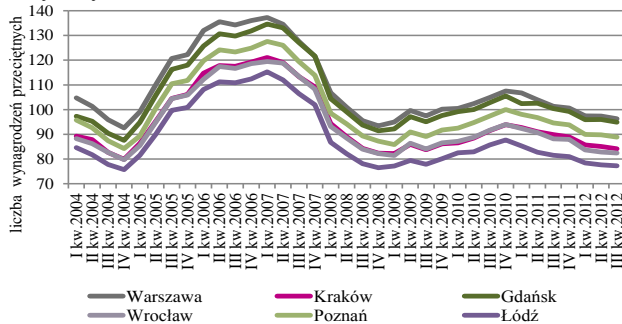
2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania

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



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania; wyraża 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 (wyrażony w krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia na danym rynku)

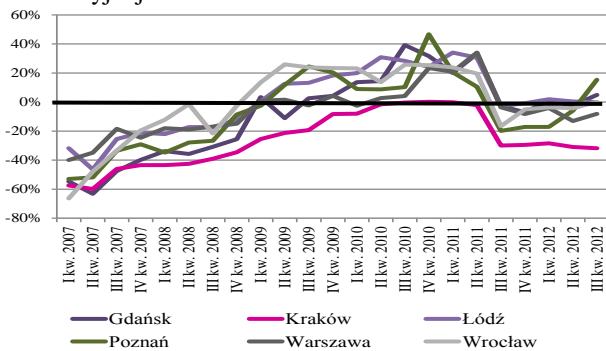


Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalna pensja, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych);

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, minimalna pensja, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych); znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętości pomiędzy rynkami;

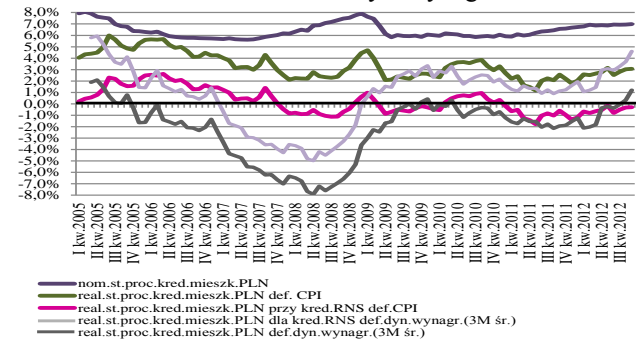
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 17 Luka limitu RNS względem mediany ceny transakcyjnej w 6 miastach – RP



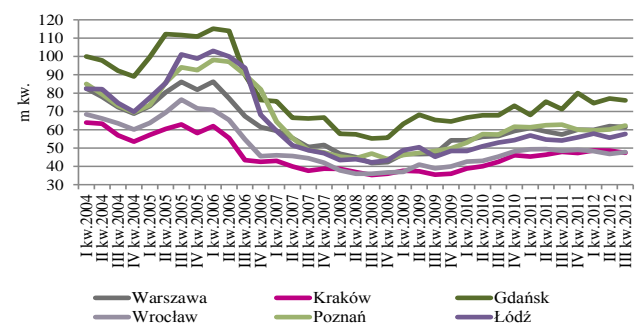
Uwaga: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS oraz mediany ceny transakcyjnej na RP w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.
Źródło: NBP, BGK.

Wykres 14 Koszty kredytu mieszkaniowego PLN dla konsumenta deflowane CPI lub dyn. wynagrodzeń



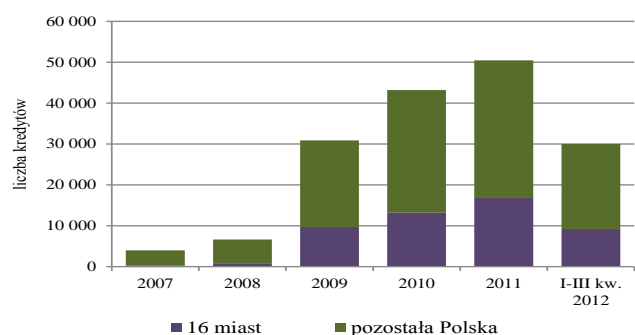
Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

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



Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

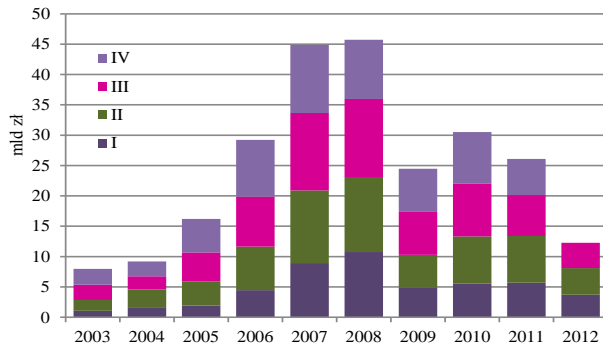
Wykres 18 Liczba wypłat kredytów RNS w danym okresie



Źródło: BGK.

3. Wyплаты кредитов жилищных, стopy процентowe

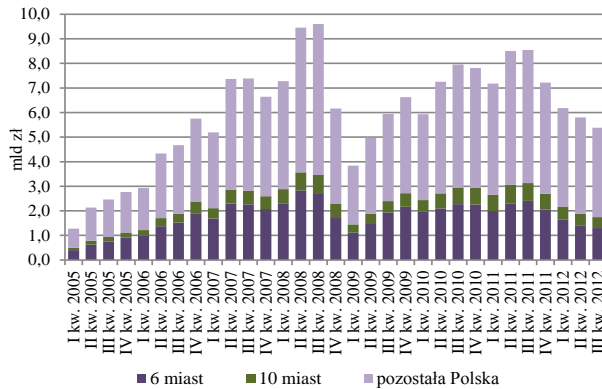
Wykres 19 Przyrosty kwartalne stanu należności od gosp. domowych (GD) z tytułu kredytu mieszkaniowego po korekcie kursowej (w mld zł)



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

Źródło: NBP.

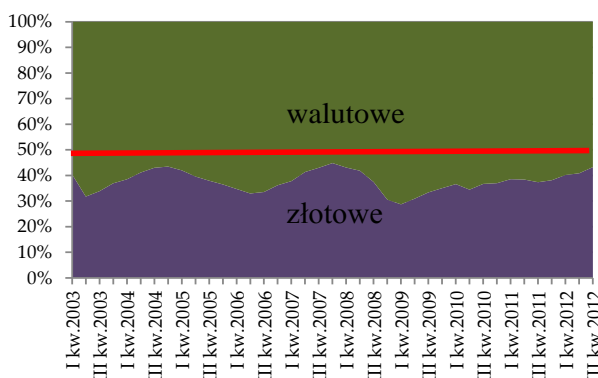
Wykres 21 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce



Uwaga: dane BIK nie pokrywają całej populacji wypłaconych kredytów mieszkaniowych;

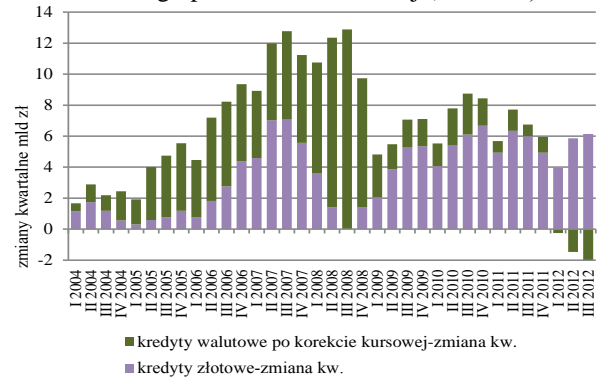
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Wykres 23 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



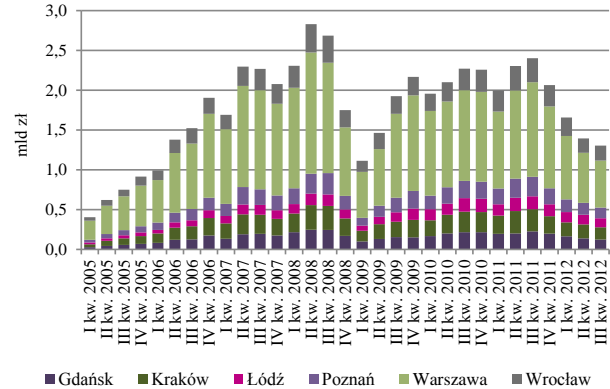
Źródło: NBP.

Wykres 20 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korekcie kursowej (w mld zł)



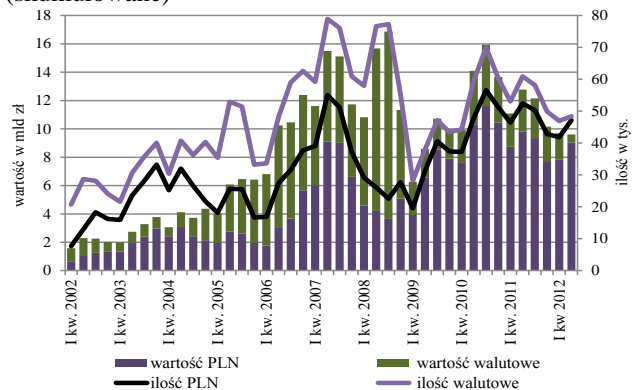
Źródło: NBP.

Wykres 22 Nowy kredyt mieszkaniowy w 6 miastach Polski



Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

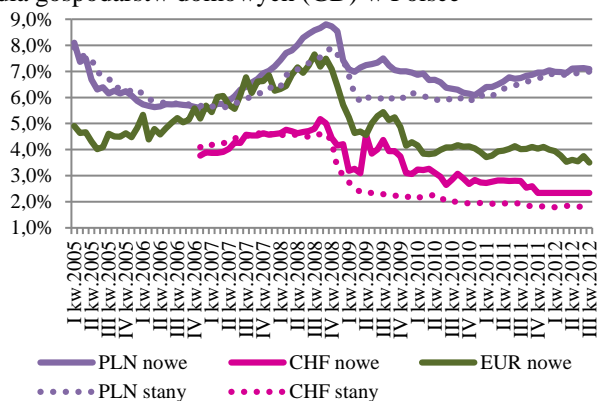
Wykres 24 Nowo podpisane umowy kredytowe wartościowo oraz liczbowo; zmiany kwartalne (skumulowane)



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

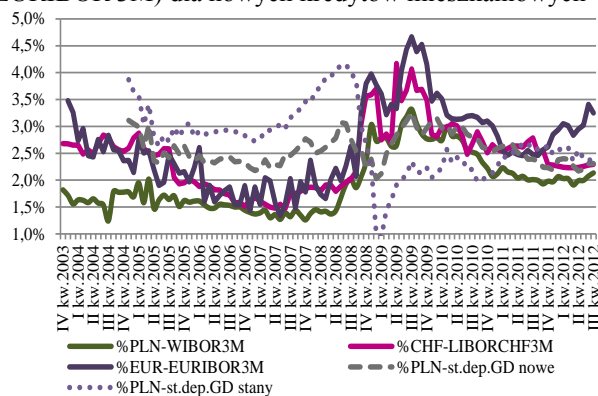
Źródło: ZBP.

Wykres 25 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (GD) w Polsce



Źródło: NBP.

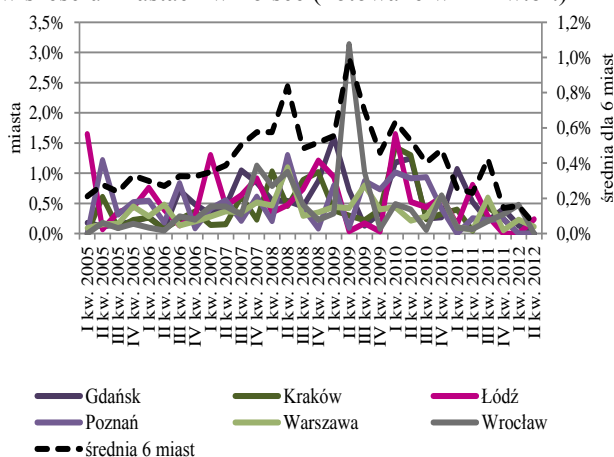
Wykres 26 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych



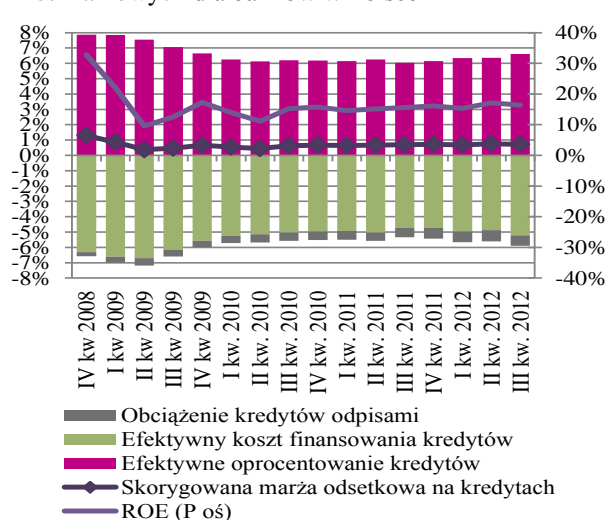
Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M;

Źródło: NBP

Wykres 27 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce (notowane w III kw.br.)



Wykres 28 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



Uwaga: Jakość określana jako udział procentowy kredytów mieszkaniowych zaległych 91-180 dni w całości kredytów mieszkaniowych w danym okresie dla danego miasta oraz poziom średni dla sześciu miast; średnia ważona udziałem miasta w przyroście kredytu;

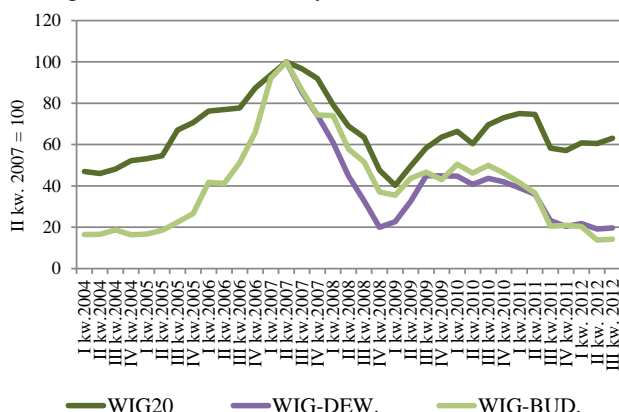
Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

Uwaga: 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. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku.

Źródło: NBP, AMRON.

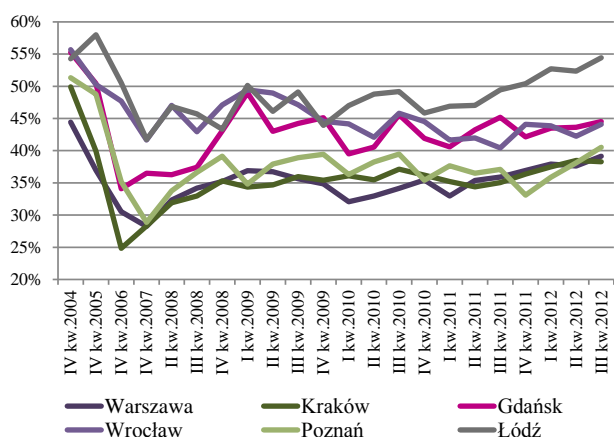
4. Operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

Wykres 29 Dynamika indeksów giełdowych: WIG20 oraz dla deweloperów i firm budowlanych



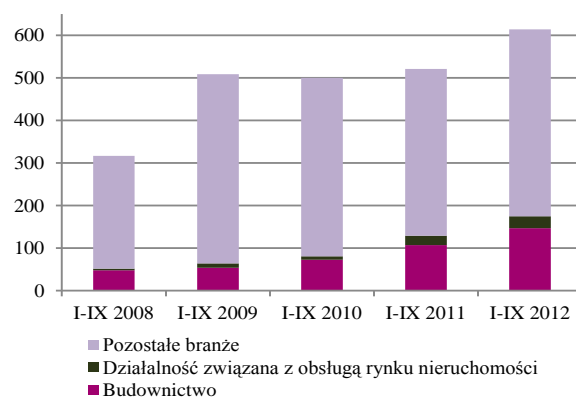
Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kw. 2007 r.=100. WIG deweloperów notowany jest od II kw. 2007 r.;
 Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

Wykres 31 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytk. bud. mieszk. (typ 1121²⁰) w cenie transakcyjnej RP



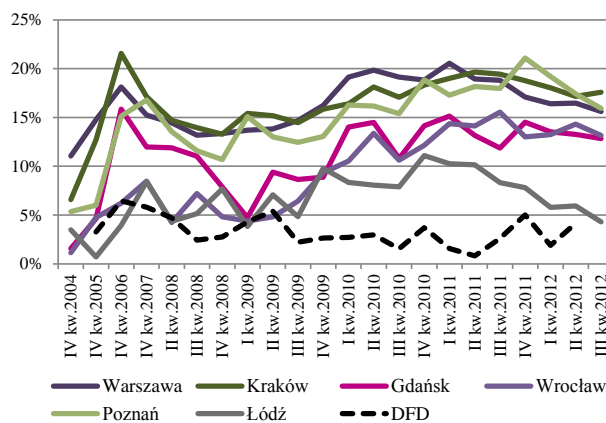
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 30 Liczba upadłości w branżach w trzech kwartałach



Źródło: Coface Poland.

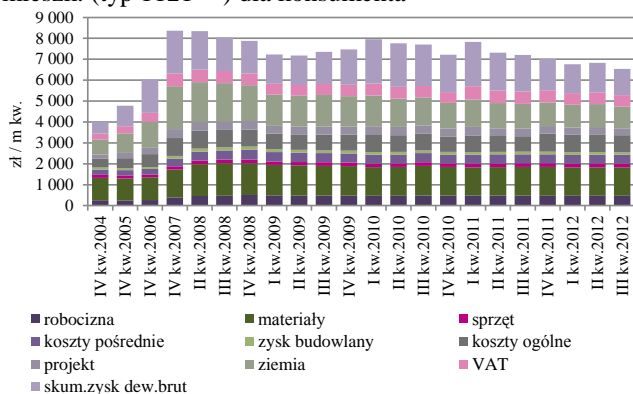
Wykres 32 Stopa zwrotu na kapitale własnym z projektów inwestycyjnych w 6 miastach a rzeczywista stopa zwrotu firm deweloperskich (DFD)



Uwaga: stopa zwrotu na kapitale własnym z typowych projektów inwestycyjnych noworozpoczynanych przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w „Raportcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.”.
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS.

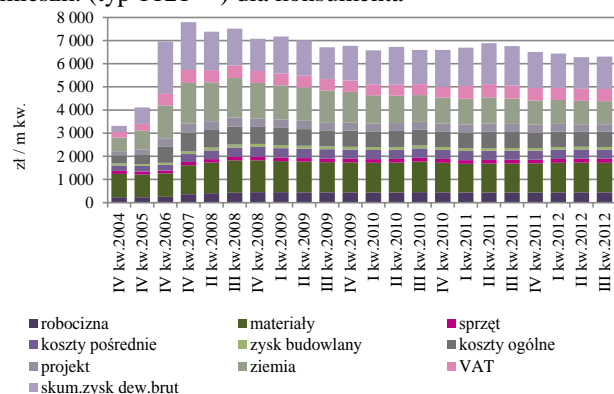
²⁰ Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od drugiej połowy 2004 r., jako przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych); przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy m kw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim; 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% udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o wielkość tą skorygowano w górę cenę m kw. mieszkania; Dane dostosowane do nowego modelu deweloperskiego procesu budowlanego szerzej opisanego w artykule 3 w „Raportcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.”.

Wykres 33 Warszawa - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



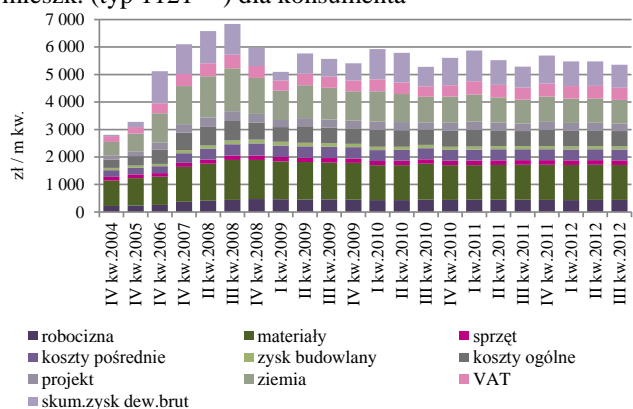
Uwaga: dane w wykresach 34-39 od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne;
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 34 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



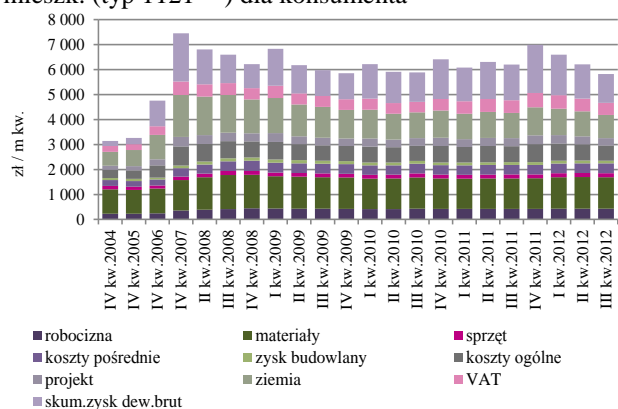
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 35 Gdańsk - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



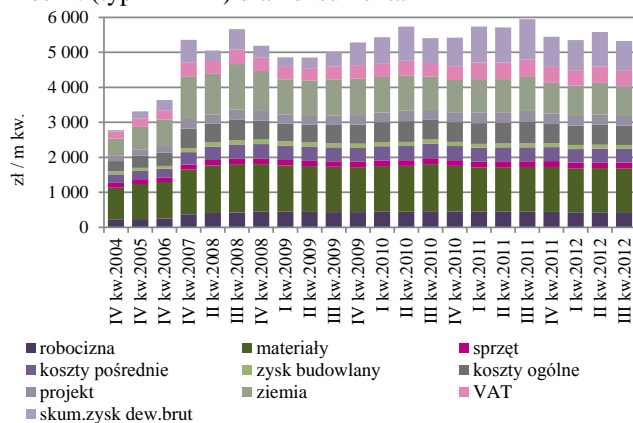
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Poznań - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



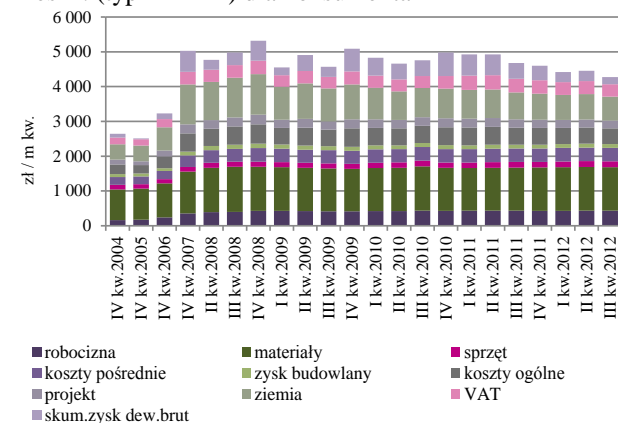
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Wrocław - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



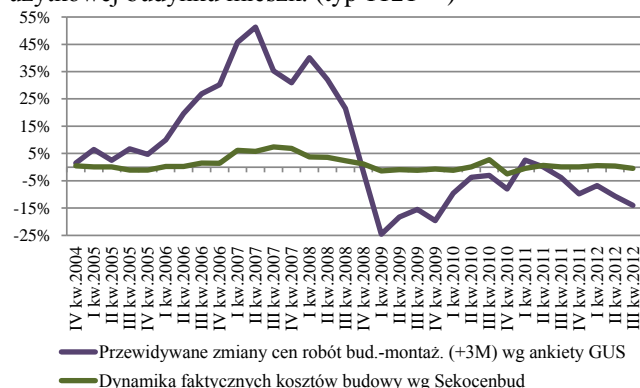
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Łódź - struktura ceny m kw. pow. użyt. mieszk. (typ 1121^{22/}) dla konsumenta



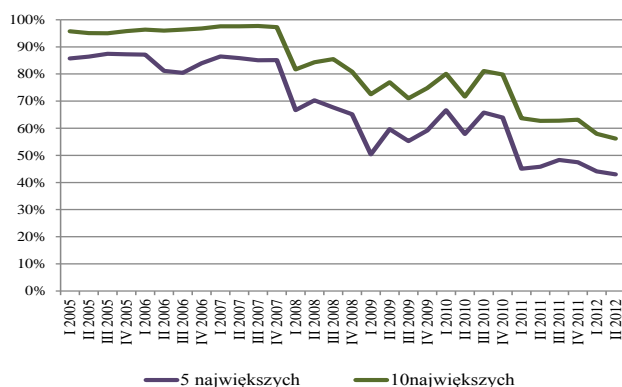
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3 M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej budynku mieszk. (typ 1121 ^{22/})



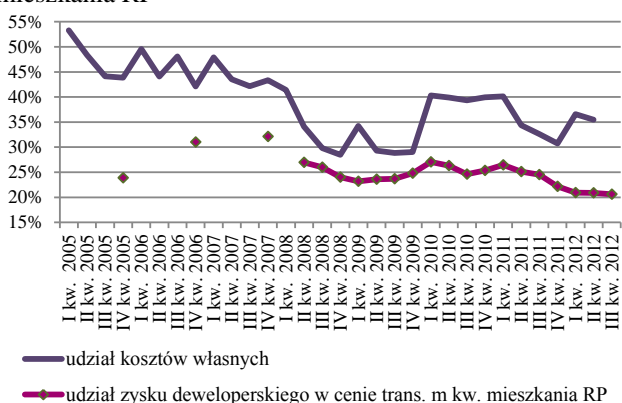
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 41 Udział sprzedaży 5 i 10 największych firm deweloperskich w całej sprzedaży deweloperskiej (liczone ze sprawozdawczości finansowej)



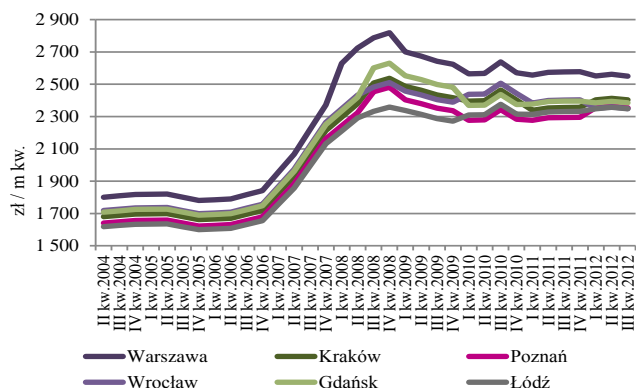
Źródło: NBP.

Wykres 43 Udział kosztów własnych w kosztach DF oraz udział zysku deweloperskiego w cenie trans. m kw. mieszkania RP



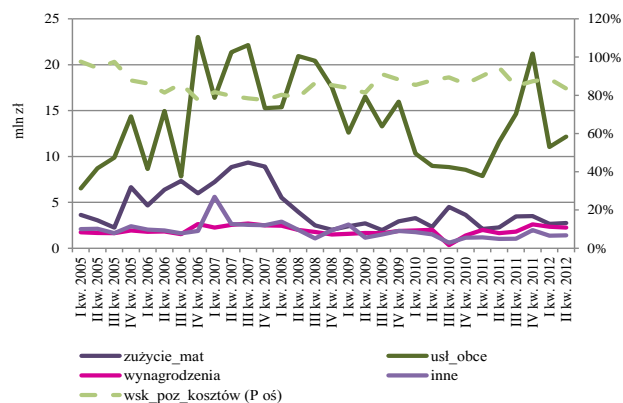
Uwaga: udział zysku deweloperskiego do 2007 r. wyłącznie dla czwartych kwartałów;
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i Sekocenbud.

Wykres 40 Koszt budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszk. (typ 1121 ^{22/})



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

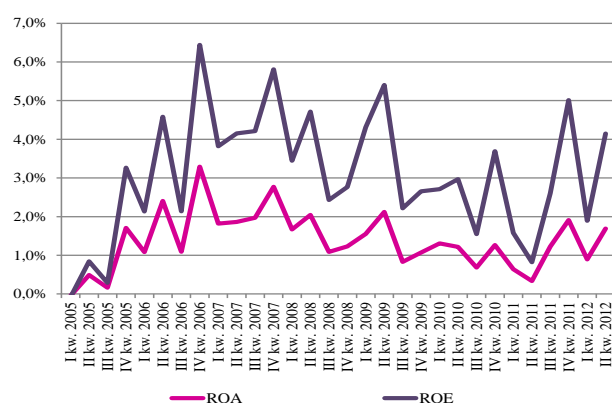
Wykres 42 Koszty przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (DF)



Uwaga: przeciętna DF, wg definicji GUS, zatrudnia powyżej 50 osób; dotyczy wykresów 43-49;

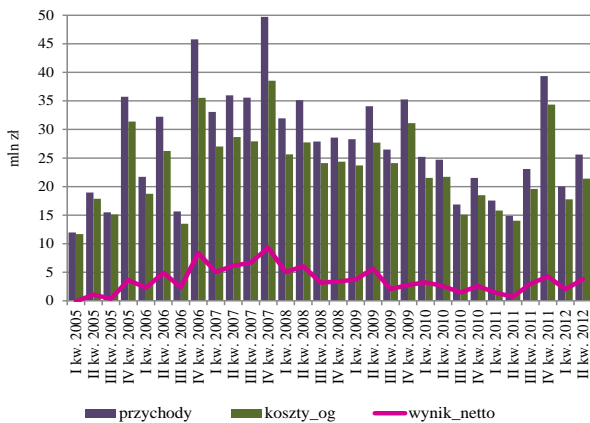
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 44 ROE i ROA dużych firm deweloperskich



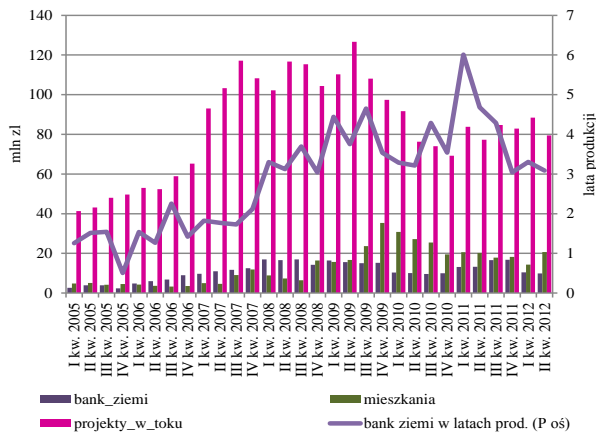
Uwaga: wynik netto w danym kwartale do aktywów (kapitału własnego) na koniec danego kwartału;
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 45 Wskaźniki ekonomiczne DF



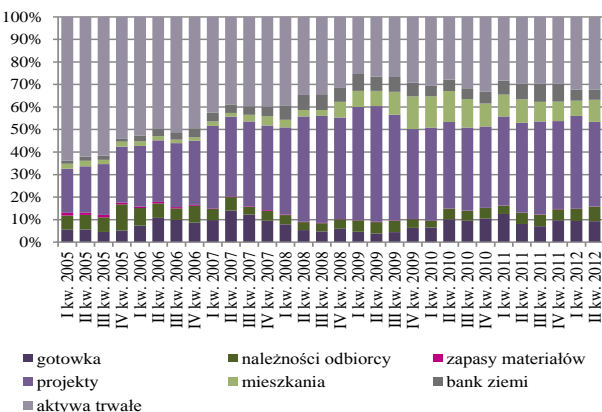
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 46 Sytuacja DF



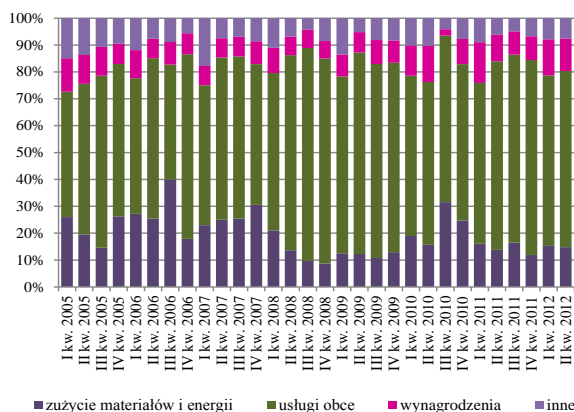
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 47 Struktura aktywów DF



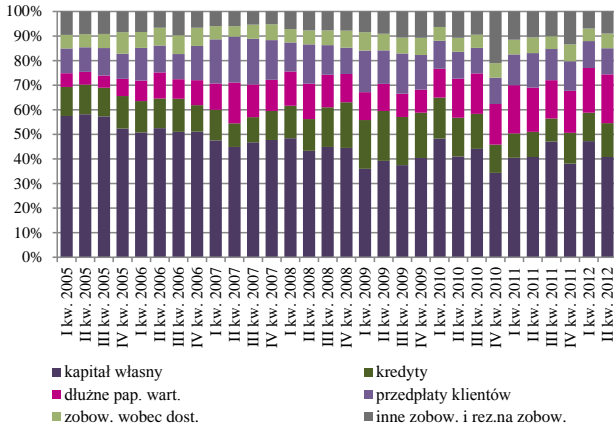
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 48 Struktura kosztów DF



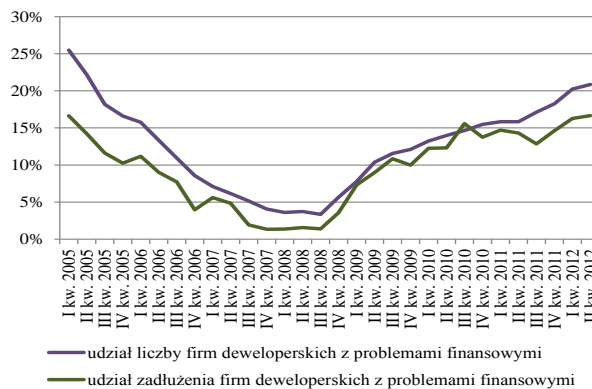
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 49 Struktura finansowania DF



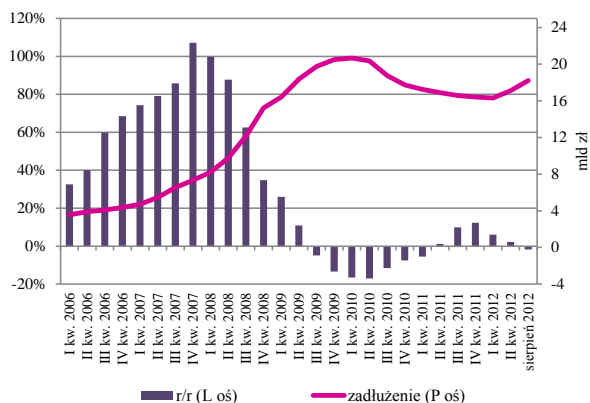
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 50 Firmy deweloperskie z problemami finansowymi*/



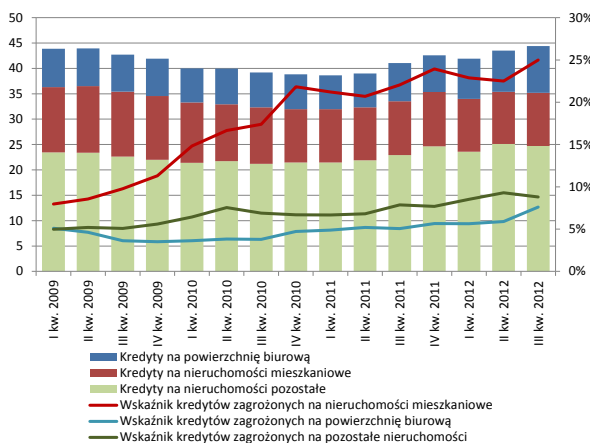
Uwaga: */ firmy, których należności zostały zakwalifikowane przez banki do grupy zagrożonych (dotyczy tylko dużych zaangażowań, tj. pow. 500 tys. zł); Źródło: NBP.

Wykres 51 Wartość i dynamika kredytów dla deweloperów (banki komercyjne)



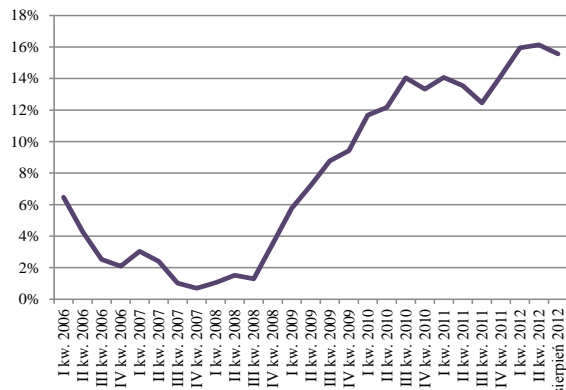
Źródło: B300; tylko duże kredyty pow. 500 tys. zł.

Wykres 53 Struktura (w mld PLN) i jakość kredytów przedsiębiorstw na nieruchomości komercyjnej



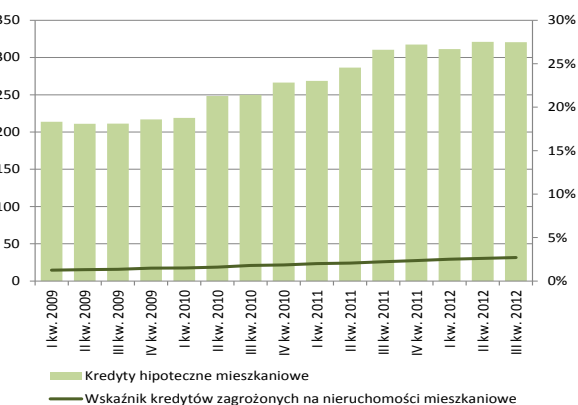
Uwaga: bez BGK.
Źródło: NBP.

Wykres 52 Jakość kredytów dla deweloperów (udział kredytów uznanych przez banki za zagrożone w kredytach ogółem)



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

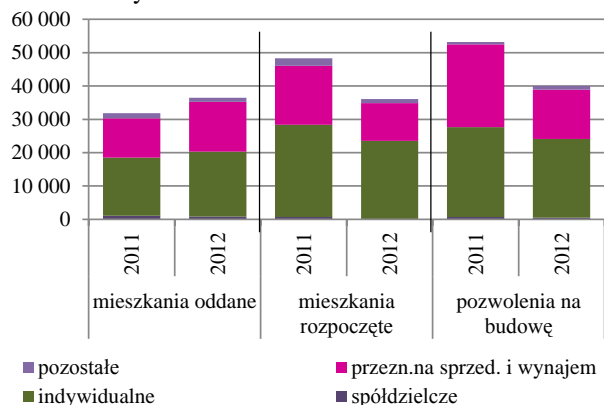
Wykres 54 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld PLN)



Źródło: NBP.

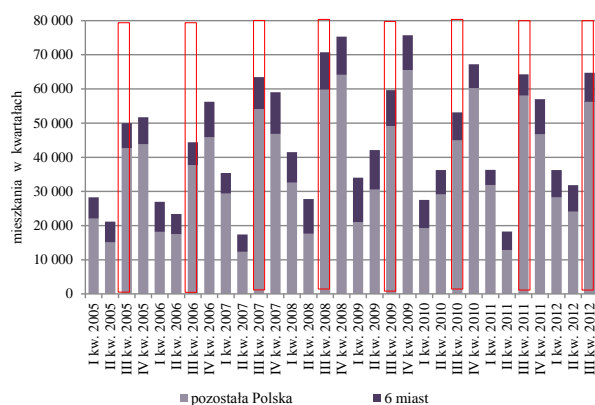
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 55 Polska – struktura inwestorów w budownictwie mieszkaniowym w trzech kwartałach 2011 i 2012 r.



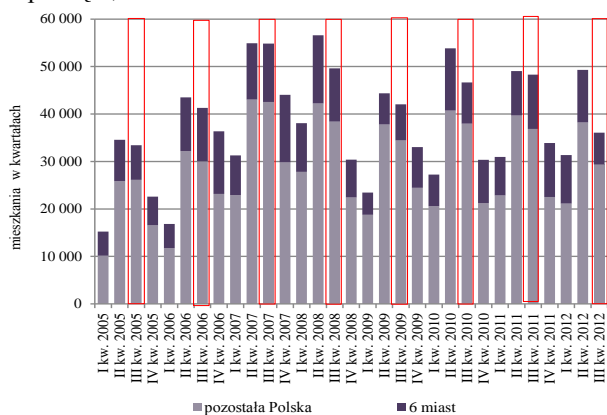
Źródło: GUS.

Wykres 56 Polska - mieszkania oddane do użytkowania, w kwartałach



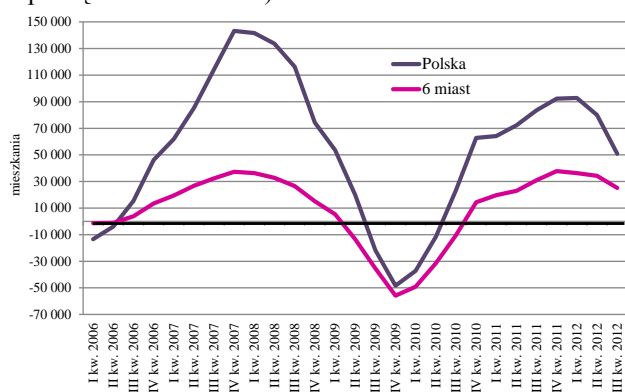
Uwaga do wykresów 56-58: zaznaczone trzecie kwartały;
Źródło: GUS.

Wykres 57 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto, w kwartałach



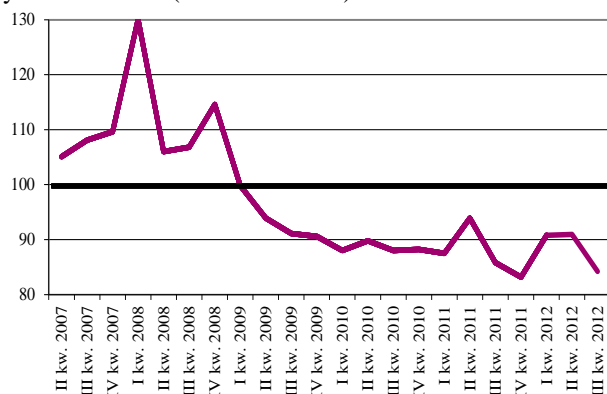
Źródło: GUS.

Wykres 59 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce i 6 największych miast Polski* (mieszkania rozpoczęte minus oddane)



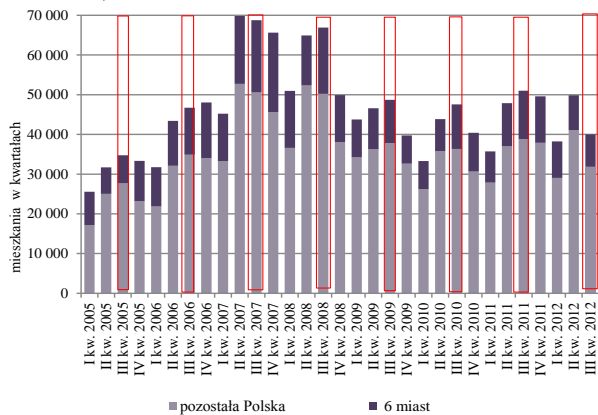
Uwaga: wskaźnik stanowi dwunastomiesięczną wartość kroczącą;
*/Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź, Poznań, Wrocław;
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 61 Dynamika przeciętnej ceny m kw. mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na RP w 6 największych rynkach Polski* (I kw.2007=100)



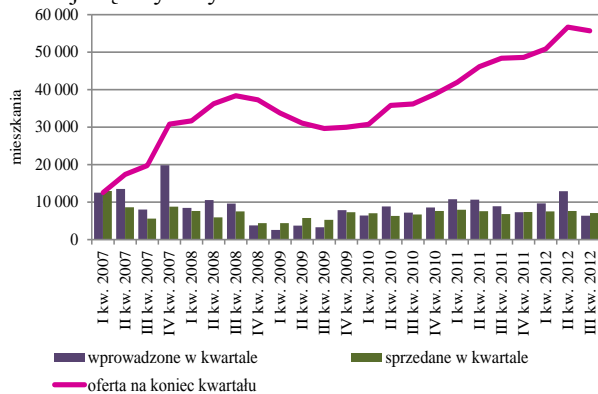
*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź;
Źródło: REAS.

Wykres 58 Polska – pozwolenia wydane na budowę mieszkań, w kwartałach



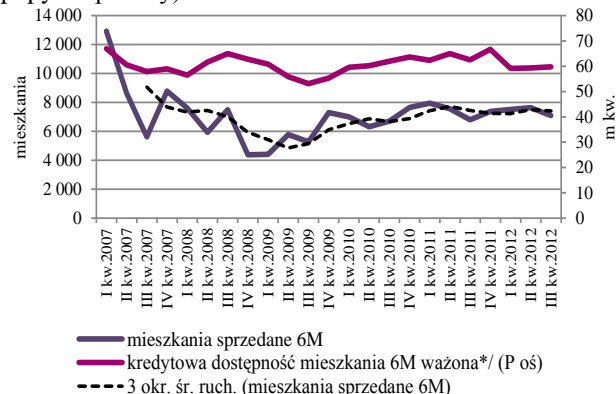
Źródło: GUS.

Wykres 60 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski* (mieszkania wprowadzone minus oddane)



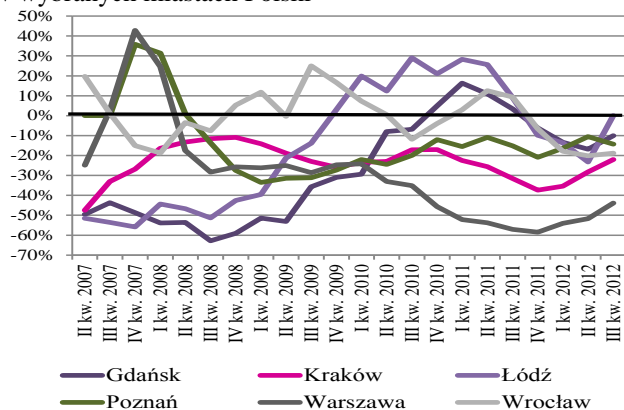
*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź;
Źródło: REAS.

Wykres 62 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane w 6 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży)

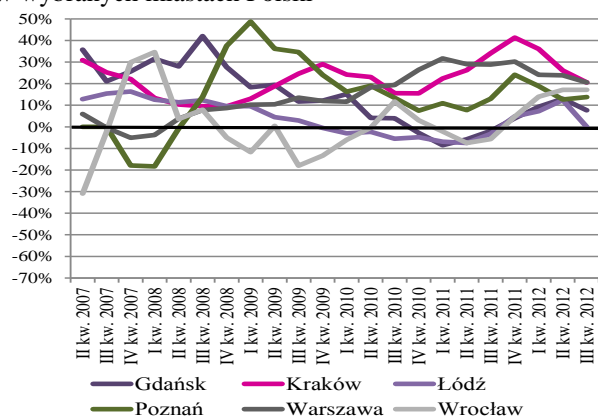


*/Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Łódź;
Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 63 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu^{*} względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



Wykres 64 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu^{*} względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 60 przedstawia procentowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje mieszkaniami) 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 mieszkaniami o powierzchni do 50 m kw. (średnia z czterech ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej kreski) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 61 jest analogiczny.

Źródło: NBP.

Źródło: NBP.