

Wrzesień 2014

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2014 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2014 r. prowadzi do następujących wniosków:

- Sektor nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony i brak było symptomów narastania napięć. Jednocześnie na rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza biurowych i handlowo-usługowych, obserwowano narastającą nierównowagę pomiędzy popytem na przestrzeń a podażą wynikającą z realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Skutkowało to rosnącymi pustostanami.
- Ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych 7 największych miast były stabilne. Obserwowano niewielki wzrost cen m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych 9 pozostałych miast stolic województw. W Warszawie, po wzrostach w 2013 r., notowano stabilizację cen transakcyjnych m kw. mieszkań na rynku pierwotnym oraz niewielki ich spadek na rynku wtórnym. Obserwowano zmniejszenie różnic między poziomami cen ofertowych a transakcyjnych m kw. mieszkania w Warszawie. Wskazuje to na elastyczne dopasowywanie cen przez deweloperów do sytuacji rynkowej. We wszystkich miastach ceny na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym. W Warszawie na rynku wtórnym ceny hedoniczne¹, tj. uwzględniające zmiany jakościowe badanej próby mieszkań w kolejnych kwartałach, nadal spadały. Oznacza to, że ceny porównywalnych mieszkań wykazywały niewielką tendencję spadkową. Na pozostałych rynkach notowano ich stabilizację. Czynsze najmu pozostają stabilne we wszystkich miastach.
- Wskaźnik produkcji budowlanej² wzrósł w omawianym okresie. Wpływ na to miał głównie wzrost liczby noworozpoczynanych inwestycji (więcej o 2,6 tys. względem takiego samego okresu roku poprzedniego), zwłaszcza deweloperskich w największych miastach, przy stabilnej liczbie mieszkań oddanych. Obserwowana sprzedaż kontraktów mieszkaniowych po wcześniejszych wzrostach ustabilizowała się na wysokim poziomie, dyskontując obniżki stóp procentowych kredytów mieszkaniowych. W konsekwencji wprowadzenia zwiększonej liczby nowych inwestycji, na największych rynkach obserwowano wzrost liczby nie sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań również zwiększyła się (o 4,1 tys. względem takiego samego okresu roku poprzedniego).

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

2 Wskaźnik produkcji budowlanej stanowi kroczącą za kolejne cztery kwartały sumę liczby mieszkań, których produkcja jest w toku (rozpoczęte budowy mieszkań po odjęciu mieszkań oddanych do użytkowania).

- Pomimo, że inwestorzy giełdowi nadal relatywnie nisko oceniają perspektywy firm deweloperskich³, szacowana rentowność deweloperskich projektów mieszkaniowych jest cały czas wysoka i wynosi co najmniej 20%. Deweloperzy utrzymują ceny mieszkań na niezmiennym poziomie, co przy niskich, spadających cenach czynników produkcji zapewnia im wysokie stopy zwrotu. Potwierdzają to badania rzeczywistych marż deweloperskich na projektach mieszkaniowych na największych rynkach. Deweloperzy dobrze dopasowują ofertę do struktury popytu, tzn. mają w ofercie mieszkania małe, poniżej 50 m kw., które są poszukiwane przez nabywców. Potwierdza to szacunek krótkiego (4-5 kwartalnego) czasu sprzedaży mieszkań przez nich oferowanych. Zagrożeniem dla wysokiej rentowności projektów deweloperskich jest konkurencja sprzedawanych mieszkań z istniejącego zasobu (ryнку wtórnego), gdzie ceny cały czas nieznacznie spadają i obecnie we wszystkich miastach są niższe niż na rynku pierwotnym. Drugi czynnik ryzyka to rosnąca liczba noworozpoczynanych projektów, co może także oddziaływać w kierunku obniżek cen.
- Sytuacja finansowa badanych firm deweloperskich nie budzi zastrzeżeń, co potwierdza relatywnie niska liczba bankructw, jak na rodzaj działalności gospodarczej obciążonej wysokim ryzykiem działalności.
- Nominalne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych jest historycznie niskie co skutkuje wysoką dostępnością kredytu. Dostępność kredytu w omawianym kwartale była stabilna wskutek braku istotnych zmian cen mieszkań, polityki kredytowej banków, w tym oprocentowania kredytów, przy stabilnych nominalnych wynagrodzeniach w sektorze przedsiębiorstw w porównaniu z I kwartałem 2014 r. Kredytowa dostępność mieszkania również nie uległa zmianie, podobnie jak dostępność mieszkania. Średnia dostępność mieszkania w największych miastach utrzymała się na poziomie 0,8 m kw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. zwiększyła się o 0,3 m kw. względem minimum w III 2007 r.
- Nadal występuje historycznie wysoka opłacalność wynajmu mieszkania w relacji do oprocentowania depozytów gospodarstw domowych, czy rentowności 10-letnich obligacji skarbowych. Jednak ryzyko dla wynajmującego, związane z obowiązywaniem ustawy o ochronie lokatora, jest wysokie. Należy także pamiętać, że wycofanie środków z inwestycji w nieruchomość może być długotrwałe i obciążone dodatkowymi kosztami.
- Liczba nowych umów na kredyty mieszkaniowe zwiększyła się nieco, jednak akcja kredytowa mierzona faktycznymi wypłatami kredytów utrzymuje się na stabilnym poziomie - zarówno w skali całego kraju, jak też na największych rynkach.
- Na rynku nieruchomości komercyjnych można zauważyć powolny spadek wartości nieruchomości, co jest odzwierciedlane w spadających wycenach udziałów w funduszach inwestycji zamkniętych inwestujących w nieruchomości komercyjne w Polsce.

3 Indeksy giełdowe firm deweloperskich i firm budowlanych istotnie zmniejszyły się w 2011 r. i od tamtego czasu nie uległy poprawie. Jednocześnie WIG-20 wzrósł w tym okresie (por. wykres 29).

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w II kwartale 2014 r.⁴ Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–13),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 14–19),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 20–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–44),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 45–57).

Analiza cen mieszkań, ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)⁵. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dot. czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

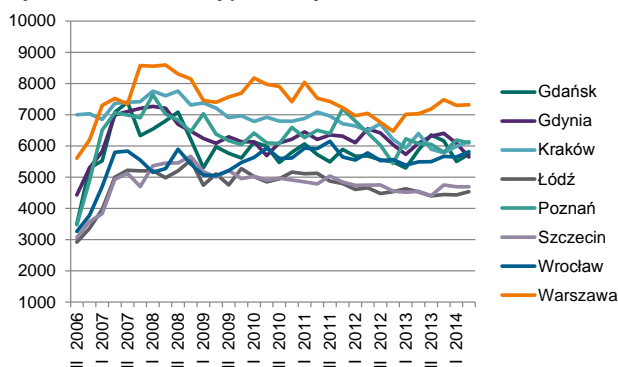
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości (PONT), AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS, Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej (BIK). Do analizy strukturalnej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

4 Informacja została przygotowana w Departamencie Stabilności Finansowej na potrzeby organów NBP. Dokument nie powinien być traktowany jako materiał o charakterze doradczym ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

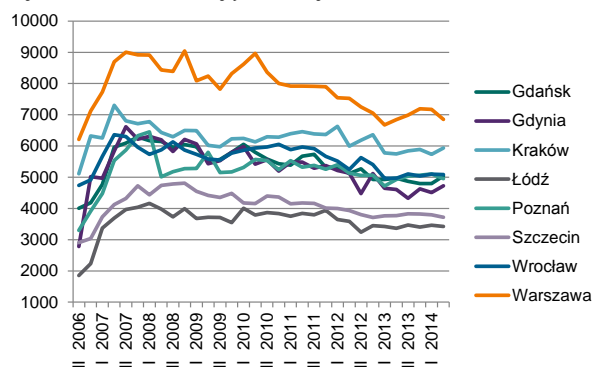
5 Por. Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2014. Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2014 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1159) pod nr 1.26.09(078). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Wzór formularzy sprawozdawczych został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, Bank zamieszcza ankiety też na swojej stronie internetowej.

1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne, ofertowe na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RP



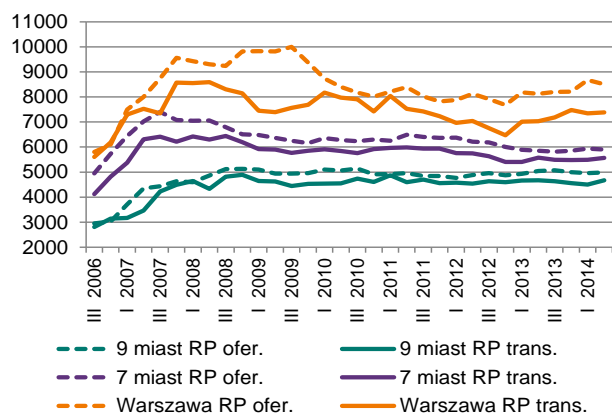
Wykres 2 Transakcyjne ceny m kw. mieszkań na RW



Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.;

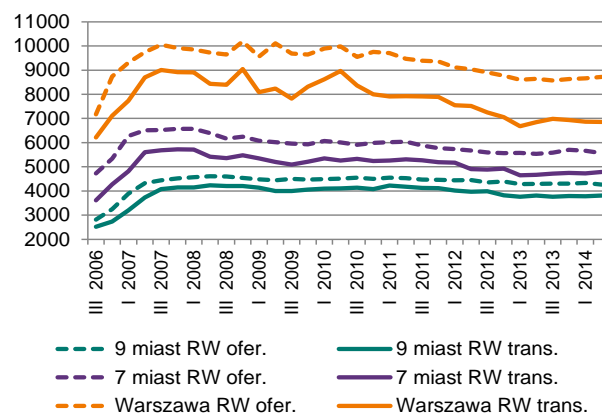
Źródło: NBP.

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



Źródło: NBP.

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

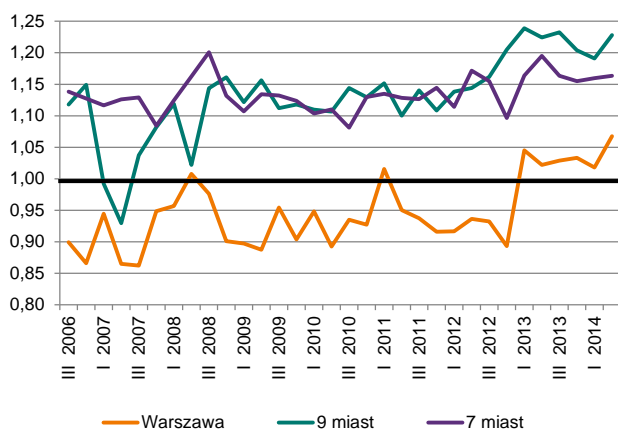


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia. Ceny uzyskane od deweloperów i pośredników w ramach bazy NBP (BaRN); opis bazy w raporcie rocznym za 2013 r.; 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Wrocław; 9 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

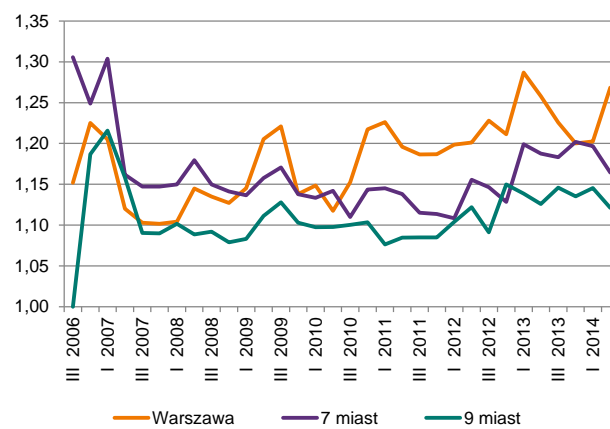
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

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



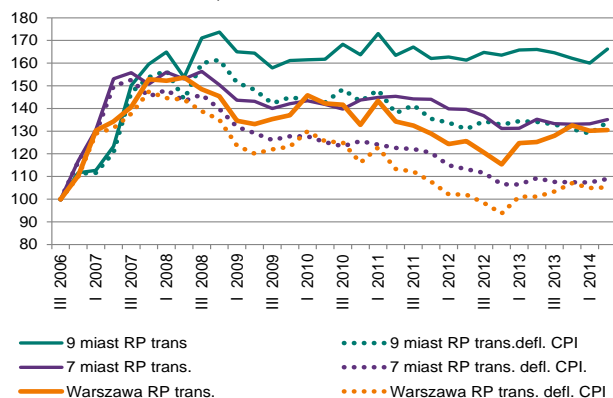
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej m kw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

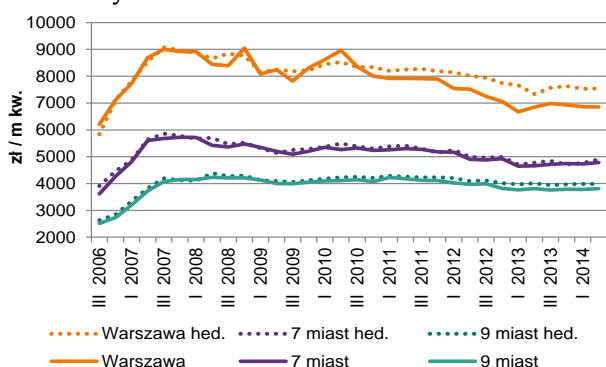
Źródło: NBP.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na RP oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



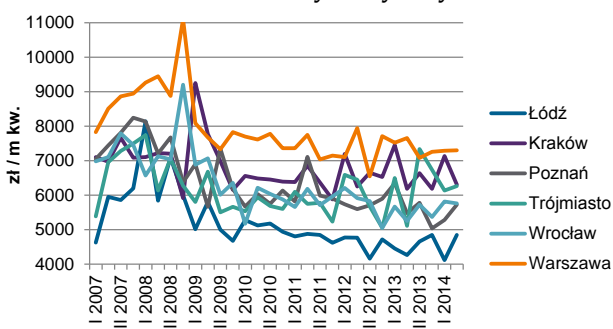
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

Wykres 9 Średnia ważona cena transakcyjna m kw. mieszkania na RW oraz cena korygowana indeksem hedonicznym



Źródło: NBP.

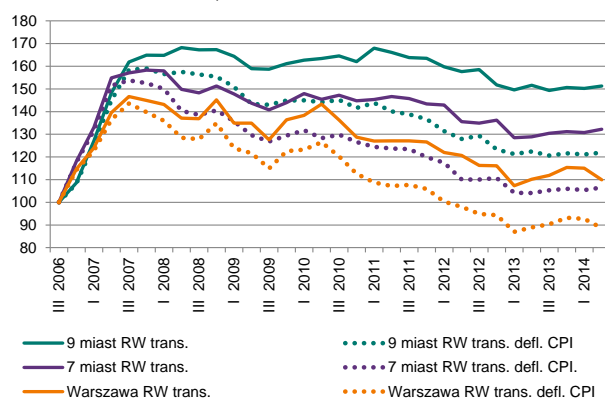
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny m kw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

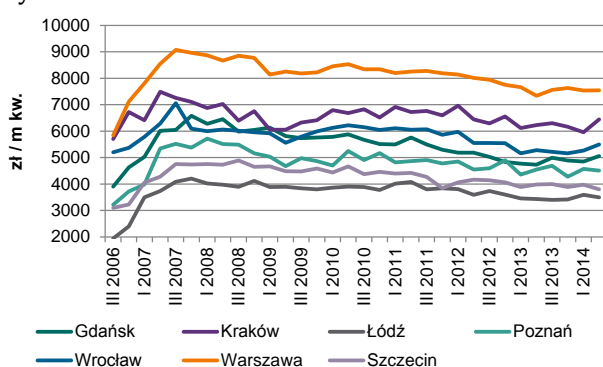
Źródło: REAS.

Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na RW oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



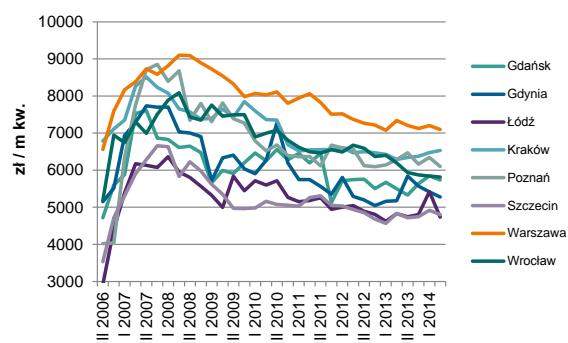
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

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



Źródło: NBP.

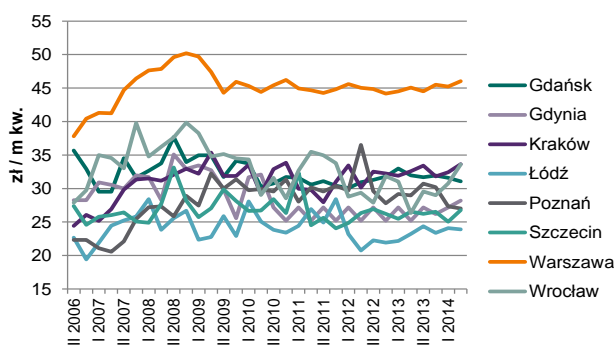
Wykres 12 Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań na RP w 8 miastach



Uwaga: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości.

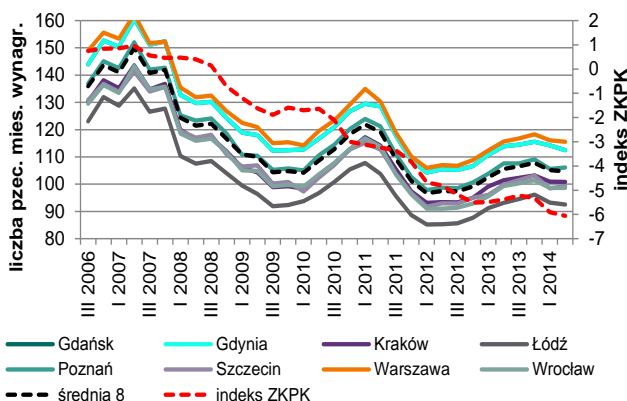
Wykres 13 Średnie stawki najmu m kw. mieszk. w 8 miastach



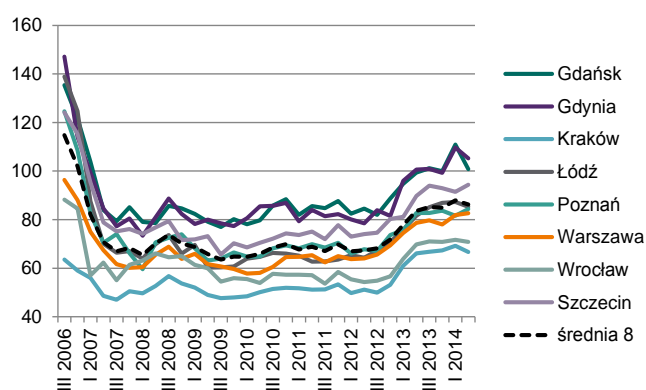
Źródło: NBP.

2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie

Wykres 14 Dostępny kredyt mieszk. ważony* oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)



Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym*)



Uwaga: * ważenie strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego; od początku 2012 r. występują praktycznie wyłącznie złotowe kredyty mieszkaniowe.

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

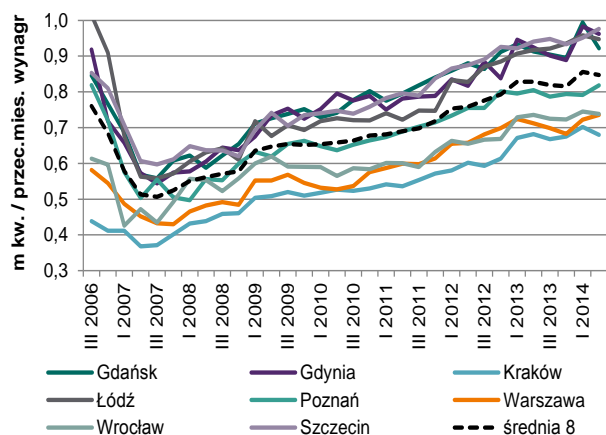
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu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

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

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

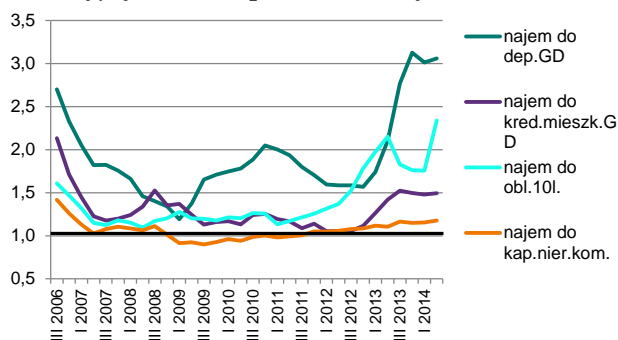
Wykres 16 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW) (NBP).

Źródło: NBP, GUS.

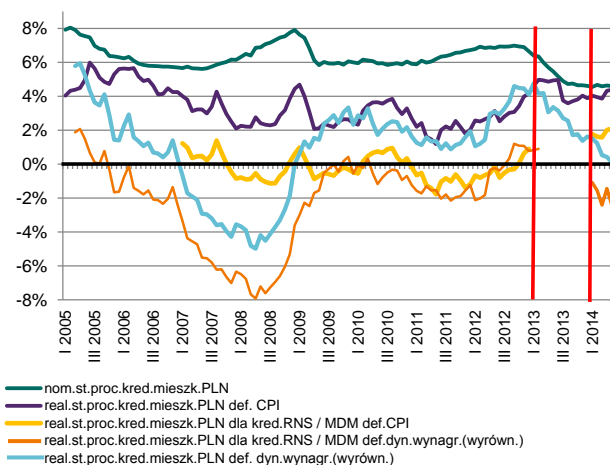
Wykres 18 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w 8 miastach) wobec depozytów, kredytów. mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nier. komercyjnych (biur i pow. handlowych)



Uwaga: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim, od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS.

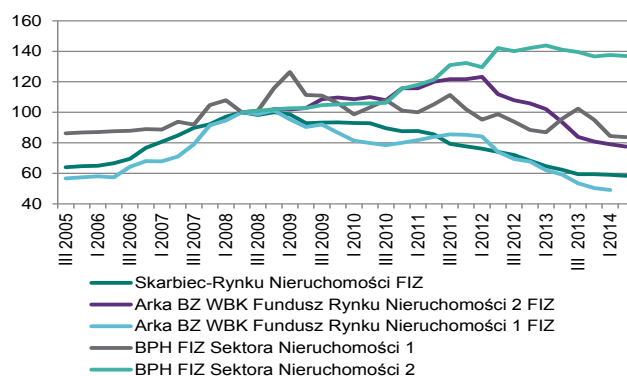
Wykres 17 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (obowiązujący do końca 2012 r.) oraz MDM (rozpoczęty w 2014 r.).

Źródło: NBP, GUS, BGK.

Wykres 19 Wskaźniki wyceny funduszy inwestycji zamkniętych na rynku nieruchomości komercyjnych (II kw. 2008 r. = 100)

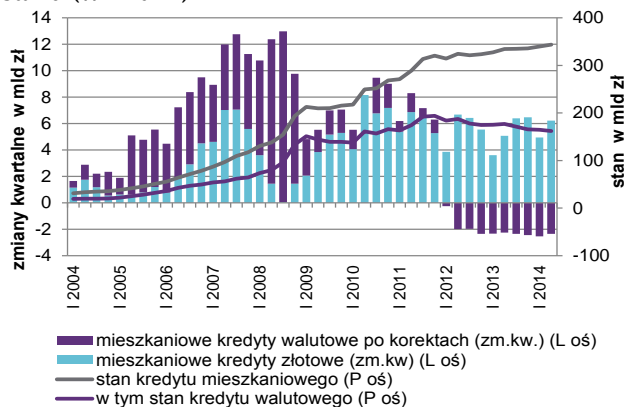


Uwaga: w przypadku funduszy Arka BZ WBK oraz Skarbiec wycena dotyczy końca stycznia, kwietnia, lipca oraz października a prezentowana jest jako kwartalna.

Źródło: strony internetowe funduszy inwestycji zamkniętych.

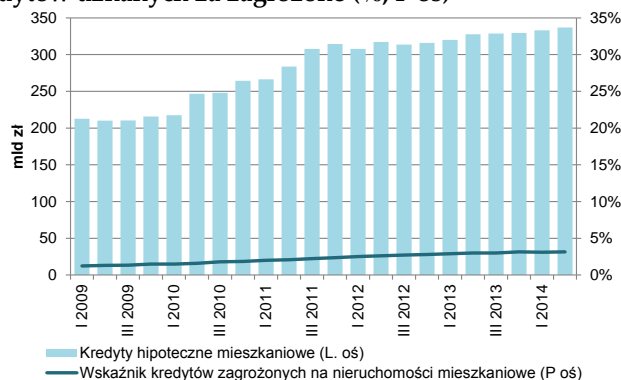
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 20 Stan i kwartalne zmiany należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (w mld zł)



Źródło: NBP.

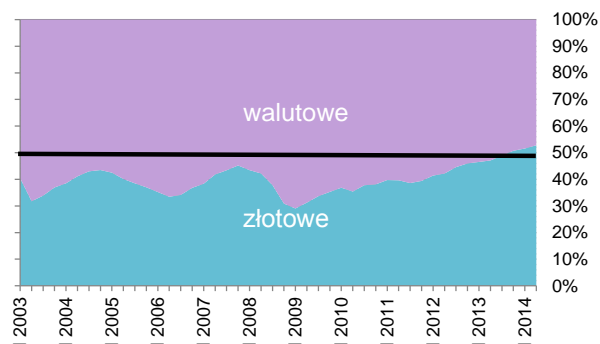
Wykres 22 Kredyty gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (w mld zł, L oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (% , P oś)



Uwaga do wykresu 25 i 58: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności z portfela B, w przypadku których zostały stwierdzone obiektywne przesłanki utraty wartości i spadek wartości oczekiwanej przyszłych przepływów pieniężnych (w bankach stosujących MSSF) lub które zostały zaliczone do należności zagrożonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (w bankach stosujących PSR).

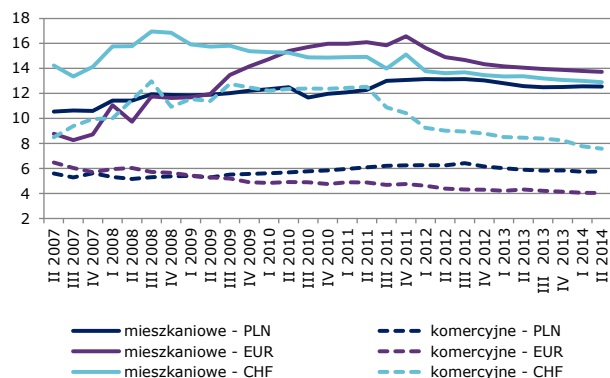
Źródło: NBP.

Wykres 21 Struktura stanu należności od gosp. domowych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



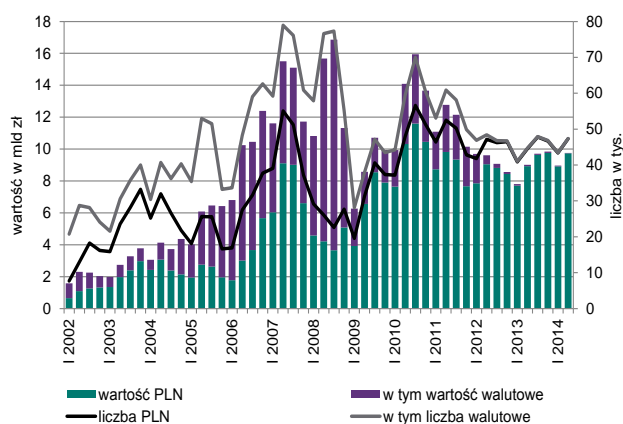
Źródło: NBP.

Wykres 23 Średnia zapadalność kredytów na nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne, ważona wartością stanu w danym kwartale

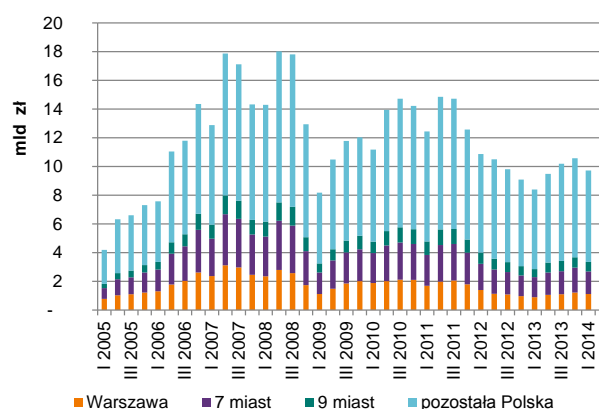


Źródło: NBP.

Wykres 24 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale



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



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

Źródło: BIK.

Źródło: ZBP.

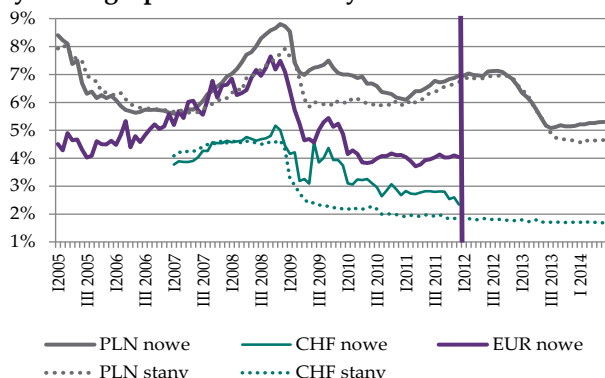
Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 354	2 726	917	1 809	0,66
II 2012	8 231	2 783	1 409	1 374	0,49
III 2012	8 036	2 510	1 376	1 134	0,45
IV 2012	7 268	2 839	1 244	1 595	0,56
I 2013	5 530	2 610	985	1 624	0,62
II 2013	7 191	2 899	1 305	1 594	0,55
III 2013	8 645	3 438	1 599	1 839	0,53
IV 2013	8 810	3 947	1 720	2 227	0,56
I 2014	7 360	3 971	1 437	2 535	0,64
II 2014	8 699	3 779	1 698	2 081	0,55

Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach: szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Szacunkową wartość rynku pierwotnego 7 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w m kw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7 miast w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wynosił ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7 miast oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP.

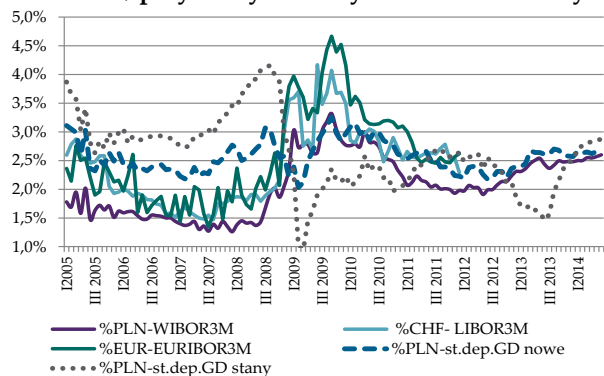
Wykres 26 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



Uwaga: Od 2012 r. kredyty walutowe praktycznie nie były udzielane.

Źródło: NBP.

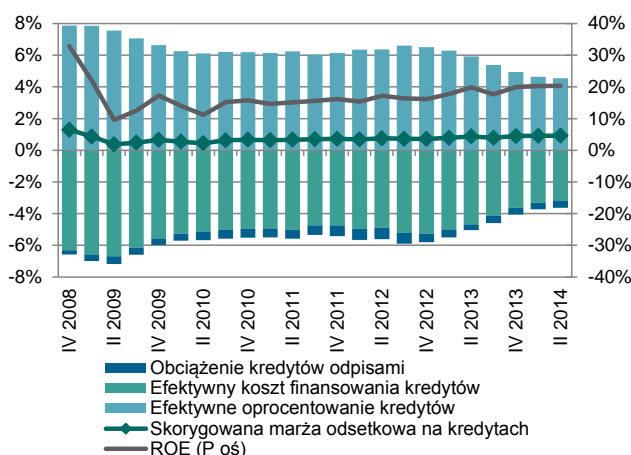
Wykres 27 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych



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

Źródło: NBP.

Wykres 28 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce

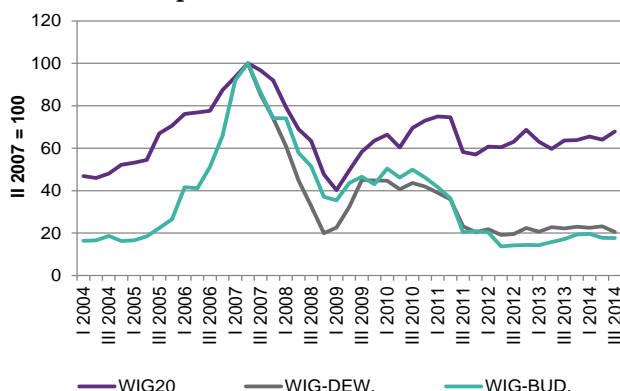


Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych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

Źródło: NBP, ZBP.

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

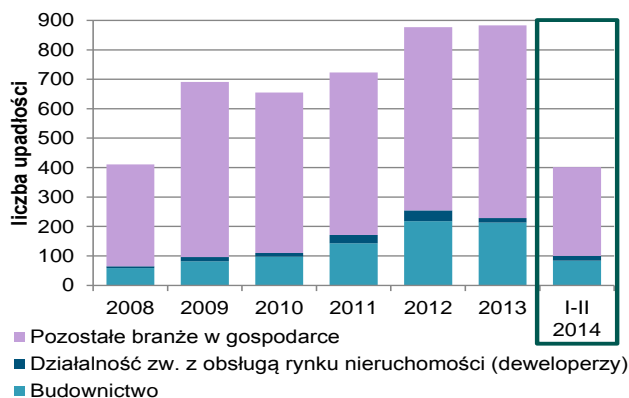
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



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

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

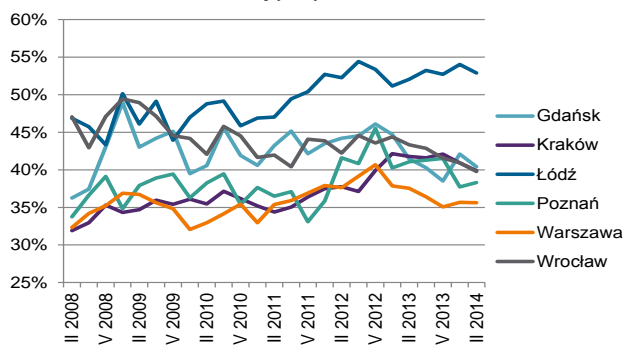
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

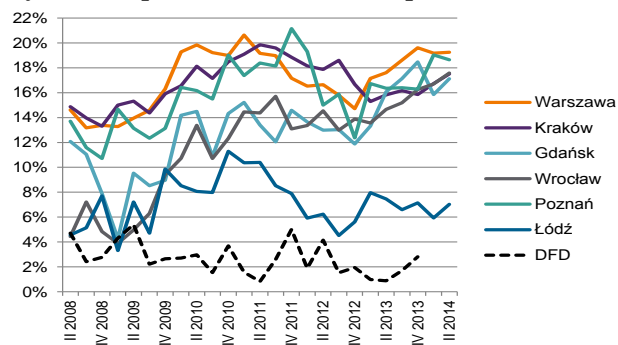
Źródło: Coface Poland.

Wykres 31 Udział kosztów bezpośrednich budowy m kw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121⁶) w cenie transakcyjnej RP



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 32 Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a rzeczywista stopa zwrotu firm deweloperskich

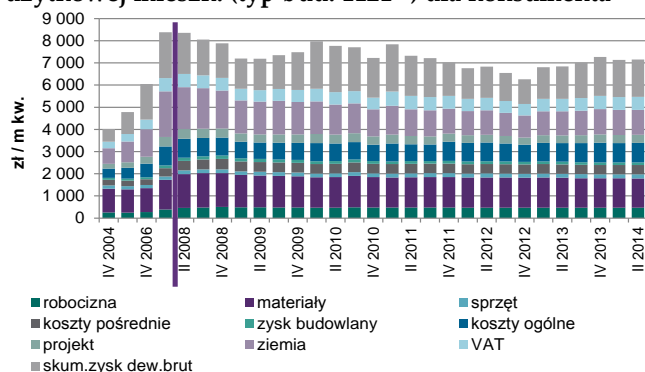


Uwaga: stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w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

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

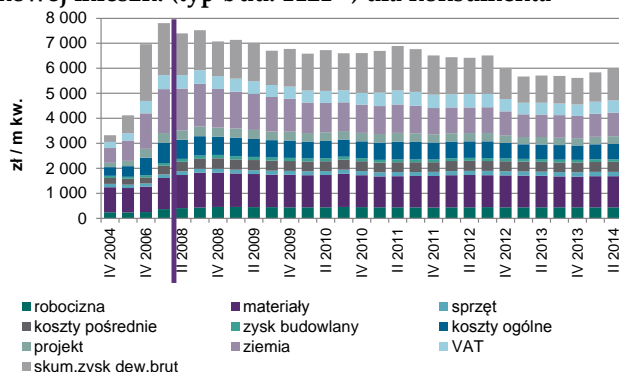
6 Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r.: przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych). Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy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

Wykres 33 Warszawa – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



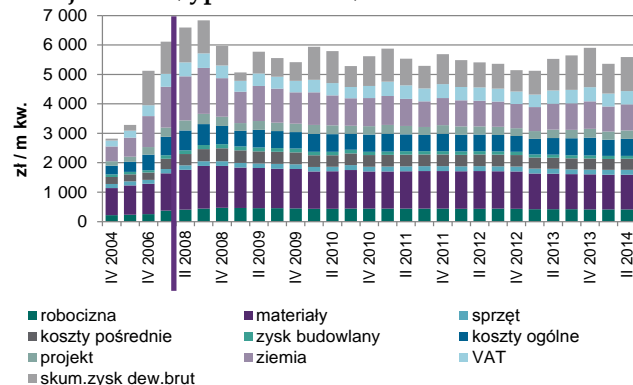
Uwaga do wykresów 33-38 do II kw. 2008 r. dane wyłącznie roczne.
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 34 Kraków - struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



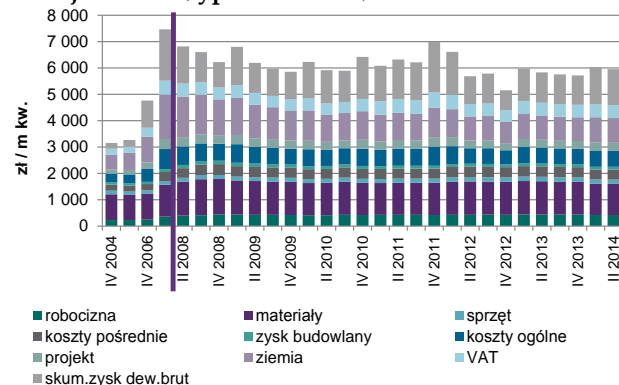
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 35 Gdańsk – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk.(typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



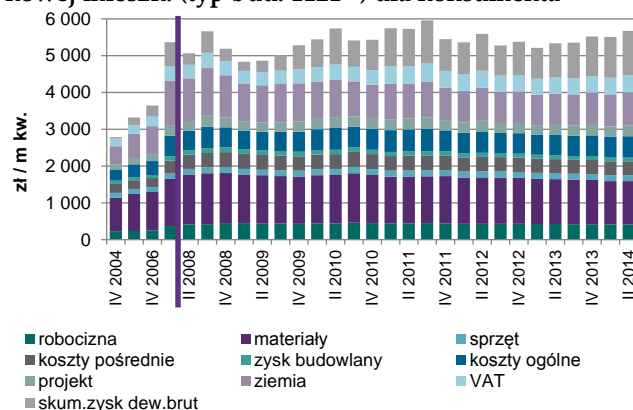
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Poznań – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



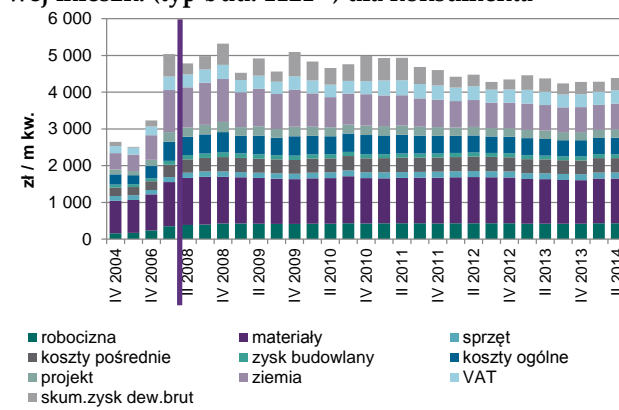
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Wrocław – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



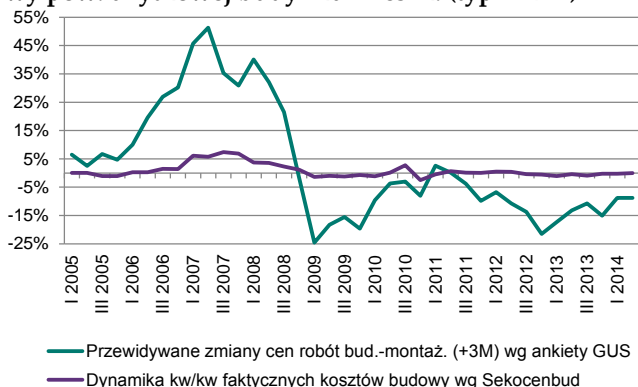
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Łódź – struktura ceny m kw. pow. użytkowej mieszk. (typ bud. 1121 ⁶⁾) dla konsumenta



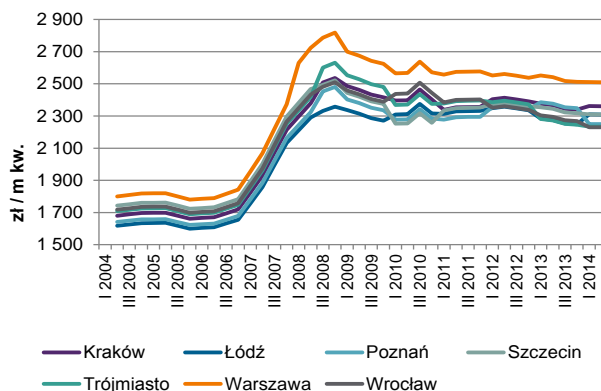
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Przewidywane zmiany cen robót budowlano-montażowych (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej budynku miesz. (typ 1121 6/)



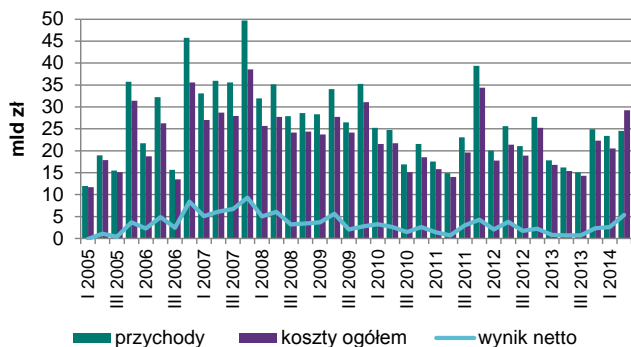
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 40 Koszt budowy m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1121 6/)



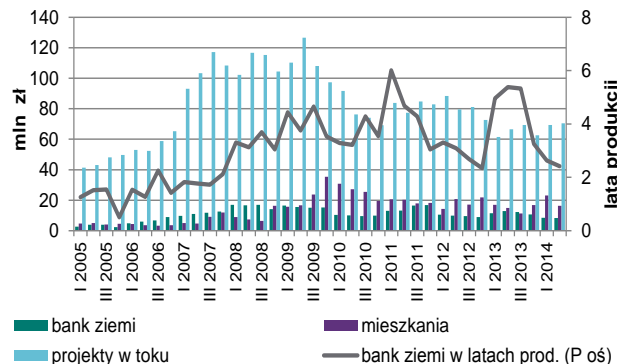
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne DFD



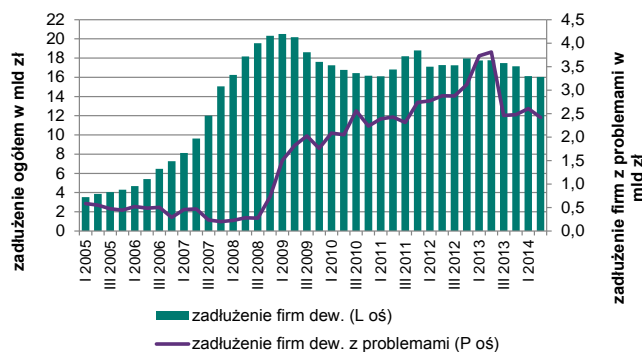
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 42 Sytuacja DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

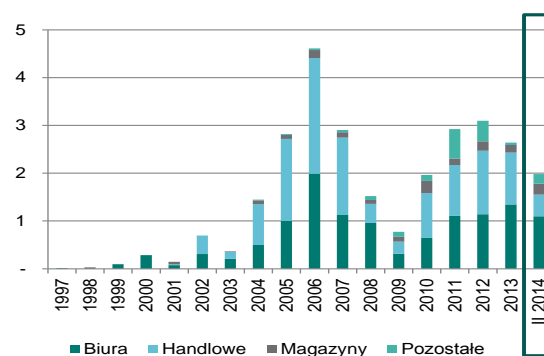
Wykres 43 Wartość zadłużenia deweloperów (banki komercyjne) oraz zadłużenie firm deweloperskich z problemami finansowymi



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

Uwaga: dane bez BGK. Źródło: NBP.

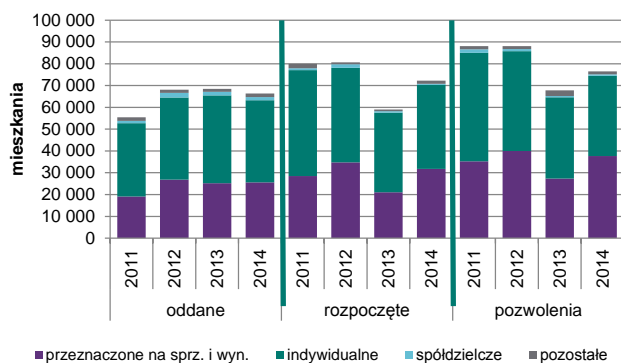
Wykres 44 Wartość transakcji inwestycyjnych (mld euro)



Źródło: Comparables.pl

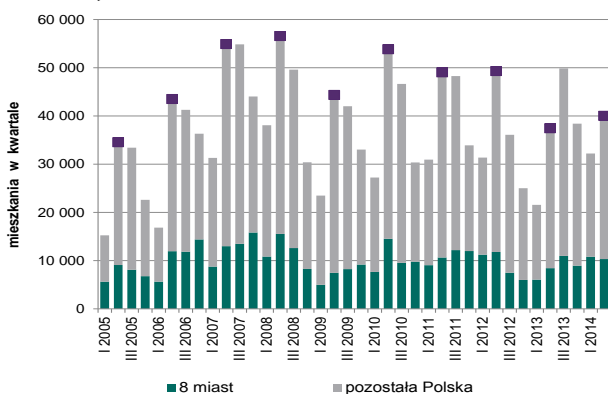
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 45 Struktura inwestorów w budownictwie mieszk. w Polsce w I półroczu w latach w 2011–2014



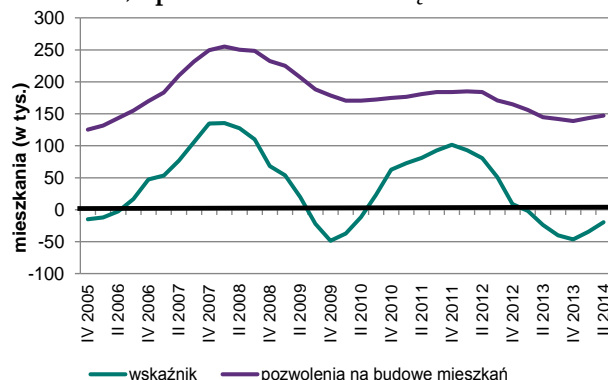
Źródło: GUS.

Wykres 47 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, w kwartałach



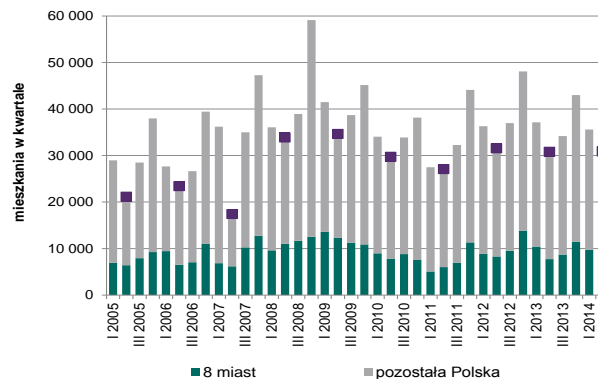
Źródło: GUS.

Wykres 49 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań w Polsce (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane) i pozwolenia na budowę mieszkań



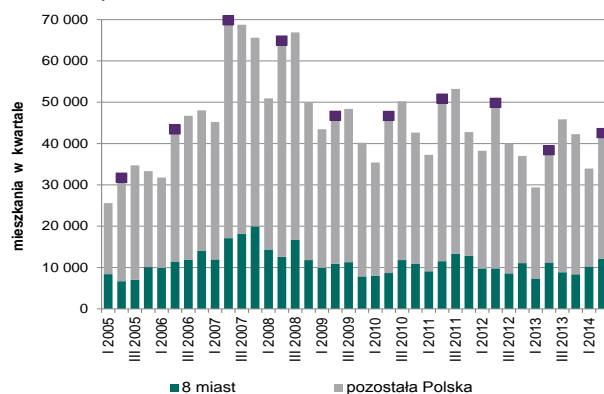
Uwaga: wartości kroczące za kolejne cztery kwartały.
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 46 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, w kwartałach



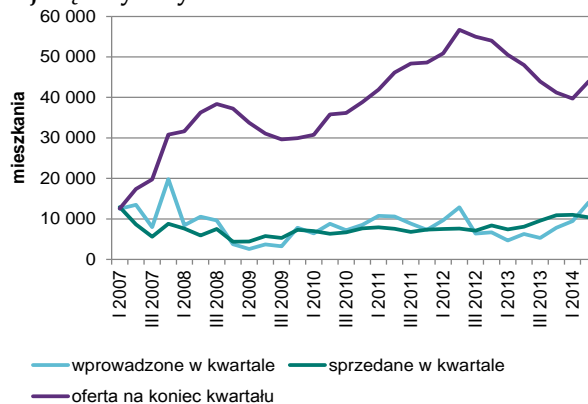
Uwaga do wykresów 46–48: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 48 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, w kwartałach



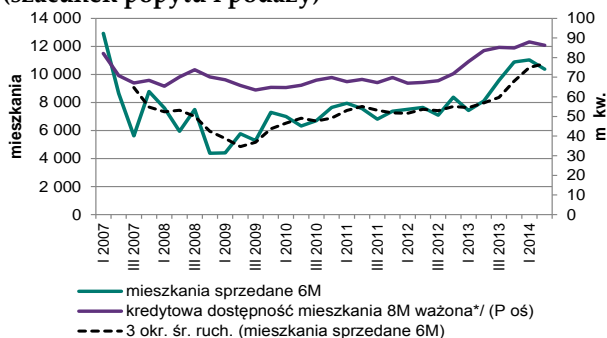
Źródło: GUS.

Wykres 50 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach* w Polsce



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

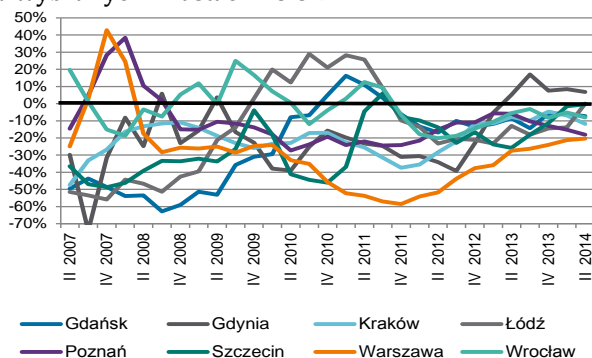
Wykres 51 Dostępność kredytowa mieszkania a mieszkania sprzedane na RP w 8 miastach Polski* (szacunek popytu i podaży)



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

Źródło: NBP na podstawie REAS.

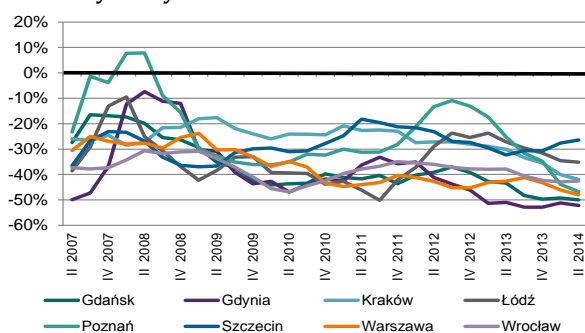
Wykres 52 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 52 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m kw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 m kw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 53 jest analogiczny. Wykresy 54-55 są analogiczne, tylko dla RW.

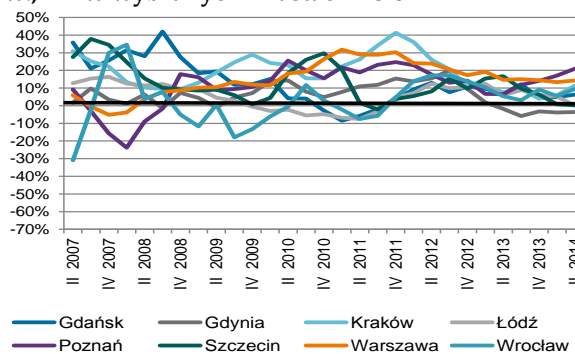
Źródło: NBP.

Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 m kw., RW w wybranych miastach Polski

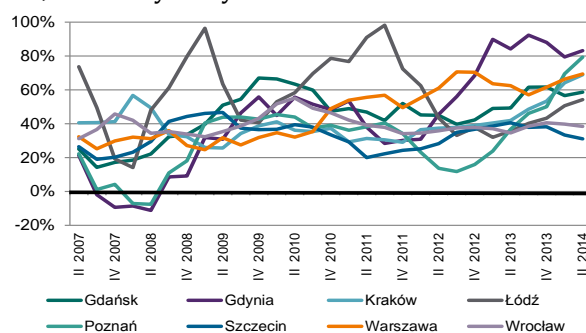


Źródło: NBP.

Wykres 53 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RP w wybranych miastach Polski

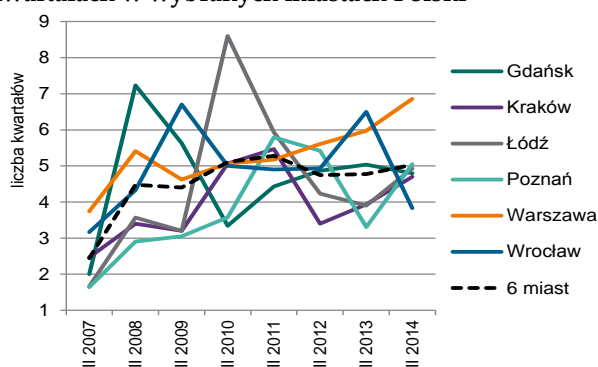


Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 m kw., RW w wybranych miastach Polski



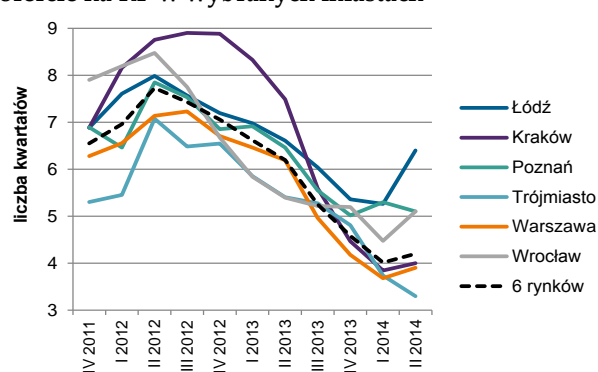
Źródło: NBP.

Wykres 56 Czas sprzedaży mieszkań na RW w drugich kwartałach w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

Wykres 57 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach



Uwaga: czas sprzedaży liczony w kwartałach jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

www.nbp.pl