

6. Słownik pojęć i skrótów

AMRON – System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami.

BaRN – Baza Rynku Nieruchomości. Baza danych o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na 16 rynkach miast wojewódzkich w Polsce. Zawiera także dane o rynkowych czynszach najmu. Dane pochodzą od pośredników, spółdzielni mieszkaniowych oraz deweloperów dobrowolnie biorących udział w badaniu, a częściowo także powiatowych Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Dane są gromadzone i weryfikowane przez Oddziały Okręgowe NBP.

BIK – Biuro Informacji Kredytowej.

Centrum handlowe – nieruchomość handlowa, która została zaplanowana, zbudowana oraz jest zarządzana jako jeden podmiot handlowy, składający się ze wspólnych części, o minimalnej powierzchni najmu (GLA) 5,000 m kw. oraz składający się z minimum 10 sklepów (definicja ustalona przez Polską Radę Centrów Handlowych).

D/I – (ang. *Disposable Income*) dochód do dyspozycji brutto gospodarstw domowych.

Dostępność kredytu – miara potencjalnego kredytu do otrzymania przy określonej stopie procentowej, amortyzacji, wymogach kredytowych (minimum socjalne), przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw; wyraża wielkość kredytu, którą kredytobiorca jest w stanie uzyskać za 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 i zróżnicowanie regionalne a nie wysokość wskaźnika.

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).

Dziesięć miast – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Dźwignia finansowa - relacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania do kapitału własnego.

PONT Info Nieruchomości (w skrócie PONT) – baza danych o cenach ofertowych nieruchomości. Dane ofertowe gromadzone są przez firmę PONT Info.

Globalna zdolność kredytowa – miara określająca, jaka jest łączna zdolność kredytowa (kredyty mieszkaniowe) wszystkich gospodarstw domowych w miastach w Polsce; jest kalkulowana na podstawie indywidualnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych (budżety gospodarstw domowych GUS) oraz wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu.

Indeks hedoniczny cen mieszkań – wskaźnik odzwierciedlający „czystą” zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Indeks ten

uwzględnia zmiany jakości mieszkań stanowiących próby badawcze w każdym z kwartałów, czym odróżnia się od wskaźnika dynamiki średniej ceny czy mediany⁵¹.

Indeks średniej ważonej – wskaźnik odzwierciedlający dynamikę cen skorygowaną o jedną z najważniejszych zmiennych jakościowych mieszkania - lokalizację. Dynamika cen mieszkań jest odrębnie liczona dla wybranych lokalizacji (dzielnicy), a następnie agregowana w formule średniej ważonej.

Jakość portfela kredytów mieszkaniowych – miara udziału procentowego kredytów mieszkaniowych zaległych 91-180 dni w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta.

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.

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

Małe i duże firmy deweloperskie – spółki deweloperskie podlegające analizie wyodrębniono na podstawie numeru PKD2007; dokonano ich podziału na duże oraz małe firmy, biorąc pod uwagę zarówno liczbę zatrudnionych, jak i wielkość przychodów; firmy zatrudniające mniej niż 50 pracowników traktowane są jako małe, pozostałe są dużymi firmami.

MDR - (*ang. Mortgage Debt Ratio*) procentowy udział spłat kredytów mieszkaniowych w budżecie kredytobiorcy;

Miasta 200-500 oznacza wszystkie miasta w Polsce o liczbie ludności od 200 do 500 tysięcy.

Obiekt 1121 – budynek mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, na podstawie którego bank centralny od 2004 r. monitoruje koszt budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej przeciętnego mieszkania (patrz Biuletyny Cen Obiektów Budowlanych firmy Sekocenbud).

P/I – (*ang. Price to Income*), wskaźnik określający relację wysokość ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego dochodu do dyspozycji.

Podnajem – (inaczej najem okazjonalny) oznacza proces czasowego udostępniania przez właściciela mieszkania, całości nieruchomości lub jej części, za ustaloną odpłatność.

PSBD – Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów.

Racjonowanie kredytu (*ang. Credit Rationing*) – oznacza ograniczanie przez banki udzielania kredytu w związku z ich własną oceną rosnącego ryzyka. W specyficznych

⁵¹ Więcej informacji w artykule „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr” M. Widłak (2010) Wiadomości Statystyczne nr 9.

sytuacjach może to powodować spadki wartości nowo udzielanego kredytu pomimo braku istotnych zmian bieżącej zdolności kredytowej podmiotu, co może prowadzić do samosprawdzającej się prognozy.

Rekomendacja S – stanowi zbiór zasad dobrych praktyk dotyczących ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipoteką, została wprowadzona w 2006 r. przez Komisję Nadzoru Bankowego wydana na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami).

Rekomendacja T - dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych, została wprowadzona w 2010 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego wydana na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami).

Rentowność sprzedaży – relacja wyniku netto do przychodów ze sprzedaży.

ROA (zwrot z aktywów) – relacja wyniku netto do aktywów na koniec okresu.

ROE (zwrot z kapitału własnego) – relacja wyniku netto do kapitału własnego na koniec okresu.

Rodzina na Swoim (RNS) – rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego.

SARFIN – System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości.

Sekocenbud – wydawnictwo gromadzące dane o kosztach w budownictwie; zespół korzysta z kwartalnych zeszytów Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO - obiekty kubaturowe.

Standard nieruchomości biurowych – powierzchnię biurową klasyfikuje się według standardu, który ona oferuje; klasyfikacja zależy od wieku budynku, lokalizacji, możliwości przekształcania powierzchni według potrzeb najemcy, specyfikacji technicznej (np. podnoszonych podłóg oraz podwieszanych sufitów), parkingów podziemnych i naziemnych oraz innych czynników, które są ważne z punktu widzenia najemcy.

Stopa kapitalizacji - iloraz dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny).

Szacunkowa zyskowość - Finansowe przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych.

Sześć miast – Gdańsk, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław, (w przypadku **siedmiu miast** dodatkowo jest uwzględniana Gdynia).

TBS – Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest firmą działającą w oparciu o Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. W założeniu oferta TBS-ów jest skierowana dla niezamożnych rodzin, którzy mogą korzystać z dotowanego przez budżet państwa kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Lokatorzy płacą czynsz, który z reguły jest wyższy niż w czynszówkach komunalnych (ponieważ z tego czynszu spłacany jest kredyt), ale niższy od rynkowego.

TDR - (*ang. Total Debt Ratio*) procentowy udział spłat kredytów w budżecie kredytobiorcy;

Wskaźnik pustostanów – relacja niewynajętej powierzchni do skumulowanej (całkowitej) podaży powierzchni nieruchomości komercyjnych w danej lokalizacji, np. mieście lub dzielnicy.

Wskaźniki rentowności – ROA (zwrot z aktywów) – relacja wyniku netto do aktywów na koniec okresu, ROE (zwrot z kapitału własnego) – relacja wyniku netto do kapitału własnego na koniec okresu, rentowność sprzedaży netto – zysk netto w relacji do dochodów ze sprzedaży.

Wycena ryzyka: kredytowego PLN (stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa 10 letnich obligacji skarbowych), 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).

Wynajem profesjonalny – proces wynajmowania powierzchni mieszkalnej specjalnie w tym celu zbudowanej; właścicielem zasobu na wynajem może być zarówno podmiot prawny (gmina, samorząd, fundusz nieruchomościowy), jak i osoba fizyczna; w Polsce rynek ten jest niewielki i zdekapitalizowany.

ZBP – Związek Banków Polskich.