

## Słownik pojęć i skrótów

**AMRON** – System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami.

**Arbitraż** - Transakcja kupna/sprzedaży wszystkich możliwych dóbr podlegających wymianie handlowej (np. towarów, papierów wartościowych, mieszkań), umożliwiająca uzyskanie zysku bez ponoszenia ryzyka. Istotą arbitrażu jest zauważenie różnicy cen tego samego produktu na różnych rynkach lub na tym samym rynku. W przypadku, gdy owa różnica jest większa od kosztów transakcyjnych, inwestor osiąga zysk kupując produkt na rynku tańszym, a sprzedając na droższym.

**BaRN** – Baza Rynku Nieruchomości. Baza danych zawierająca dane o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych oraz o rynkowych stawkach najmu w 16 miastach stolicach województw. 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. Składa się ona ze wspólnych części o minimalnej powierzchni najmu (GLA) 5000 m kw. oraz zawiera minimum 10 sklepów.

**BPO** – (ang. *Business Process Outsourcing*) to centra outsourcingu procesów biznesowych zorientowane na klientów zewnętrznych.

**COB** – (Centralny Obszar Biznesowy) obszar wyodrębniony przez Warszawskie Forum Badawcze znajdujący się w centrum Warszawy ograniczony od wschodu Wisłą od północy al. Solidarności, od południa al. Armii Ludowej oraz od zachodu ul. Towarową (zachód).

**DI** – (ang. *Disposable Income*) dochód do dyspozycji brutto gospodarstw domowych.

**Dostępność kredytu** – miara określająca krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie 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 wynagrodzenie. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS) przy przeciętnej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info).

**DTI** – (ang. *Debt to Income*) – wskaźnik określający wysokość kosztów obsługi kredytu (spłaty) kredytu do przeciętnego dochodu do dyspozycji brutto gospodarstw domowych.

**Dziewięć miast** – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

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

**PONT**– baza danych o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych, gromadzona przez firmę PONT Info Nieruchomości.

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

**Indeks hedoniczny cen mieszkań** – odzwierciedla „czystą” cenę, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analizowana jest zawsze cena wystandaryzowanego mieszkania przeciętnego dla danego rynku, stworzonego na podstawie modelu ekonometrycznego. Indeks koryguje średnią cenę z próby badawczej o zmianę jakości mieszkań znajdujących się w tej próbie w każdym z okresów. Odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, która reagowałaby silnie na zmianę kompozycji próby, np. zwiększeniem ceny wobec większej liczby mieszkań małych z wyższą ceną m kw.<sup>1</sup>

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

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

**Małe i duże firmy deweloperskie** – spółki deweloperskie podlegające analizie wyodrębnione 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.

**Mieszkanie dla Młodych (MDM)** –rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego poprzez dopłaty do kredytu mieszkaniowego. Program wszedł w życie na początku 2014 r.

**MDR** - (ang. *Mortgage Debt Ratio*) wskaźnik określający procentowy udział spłat kredytów hipotecznych w budżecie kredytobiorcy.

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

---

<sup>1</sup> Więcej informacji w artykule M. Wiślak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

**MLS** – (ang. *Multiple Listing System*) system, który umożliwia pośrednikom w obrocie nieruchomościami wymianę informacji dotyczących ofert lokali na sprzedaż.

**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).

**OOH** – (ang. *Owner Occupied Housing*) mieszkania zamieszkałe przez właściciela.

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

**Podnajem** – oznacza proces czasowego udostępniania przez właściciela mieszkania, całości nieruchomości lub jej części, za ustaloną odpłatność.

**PAB** – Polska Agencja Badawcza Budownictwa.

**P/R** - (ang. *Price to Rent Ratio*), relacja kosztu odsetek kredytu na zakup m kw. mieszkania do stawki najmu m kw.

**Przednajem** (ang. *Pre-let*)– wynajmowanie powierzchni nieruchomości komercyjnych podczas procesu budowy nieruchomości. Określony jego poziom jest wymagany przez bank finansujący inwestycję, jako zabezpieczenie dochodów z inwestycji.

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

**Rekomercjalizacja obiektów komercyjnych** - ponowny wynajem obiektów, które były wcześniej wynajmowane.

**Rodzina na Swoim (RNS)** – rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego poprzez dopłaty do odsetek od kredytów mieszkaniowych zakończony w końcu 2012 r.

**SARFIN** – System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości.

**RP** – rynek pierwotny mieszkań.

**RW** – rynek wtórny mieszkań.

**SCC** – (ang. *Shared Services Centers*) to centra usług wspólnych, czyli działy lub samodzielne podmioty gospodarcze wydzielone z firmy macierzystej przeniesione poza granice kraju, z którego pochodzi firma.

**Sekocenbud** – wydawnictwo, które wydaje kwartalne zeszyty zawierające dane o kosztach w budownictwie: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część I, 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).

**Siedem miast** – Gdańsk, Gdynia, Łódź; Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław.

**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, które 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*) wskaźnik określający procentowy udział spłat kredytów w budżecie kredytobiorcy.

**Wskaźnik produkcji mieszkań w Polsce** – dwunastomiesięczna suma krocząca liczby mieszkań, których produkcja jest w toku (rozpoczęte budowy mieszkań po odjęciu mieszkań oddanych do użytkowania).

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

**Wskaźniki rentowności** – **ROA** (ang. *Return on Assets*) – relacja wyniku netto do aktywów na koniec okresu, **ROE** (ang. *Return on Equity*) – relacja wyniku netto do kapitału własnego na koniec okresu, rentowność sprzedaży netto – zysk netto w relacji do dochodów ze sprzedaży.

**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.