

Słownik pojęć i skrótów

Arbitraż - Transakcja kupna/sprzedaży 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.

Budynek typu 1121 – budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych), monitorowany przez NBP od II połowy 2004 r. na podstawie danych Sekocenbud 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 modelu deweloperskiego procesu budowlanego, szerzej opisanego w artykule 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*, NBP 2012.

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.

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 średniej ofertowej i transakcyjnej (NBP) za przeciętne wynagrodzenie. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS).

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

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, zwiększeniem ceny wobec większej liczby mieszkań małych z wyższą ceną m kw. Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

IRR – (ang. *Internal Rate of Return*), wewnętrzna stopa zwrotu - metoda ekonomicznej oceny efektywności projektów inwestycyjnych. Inwestycja jest opłacalna, gdy wewnętrzna stopa zwrotu jest wyższa od stopy granicznej, będącej najniższą stopą rentowności możliwą do zaakceptowania przez inwestora.

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej i transakcyjnej na danym rynku (NBP), 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.

DFD – przeciętna duża firma deweloperska podlegająca analizie, wyodrębniona na podstawie numeru PKD2007. Duża firma deweloperska zatrudnia więcej niż 50 pracowników.

Mieszkanie dla Młodych (MDM) – rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego, poprzez dopłaty typu grantowego do kredytu mieszkaniowego, dla gospodarstw domowych spełniających warunki tj. wiek do 35 roku życia, brak własności mieszkania, powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio 75 m kw. dla

lokalu mieszkalnego i 100 m kw. dla domu jednorodzinnego. 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.

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

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.

P/R – (ang. *Price to Rent*), wskaźnik określający relację wysokość ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego kosztu najmu podobnego mieszkania.

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

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.

Sekocenbud – wydawnictwo gromadzące dane o kosztach w budownictwie. Zespół korzysta z kwartalnych zeszytów Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część I, obiekty kubaturowe.

Standard deweloperski nowego mieszkania - może to być mieszkanie z wylewką betonową na podłodze i tynkami na ścianach oraz drzwiami wejściowymi, do całkowicie samodzielnego wykończenia przez kupującego. Dokładna realizacja standardu może się różnić w zależności od dewelopera. Wskazane jest opisanie tego stanu w umowie kupna mieszkania.

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).

Sytuacja mieszkaniowa – rozumiana jako wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Najczęściej mierzy się ją jako relację wyrażoną w wielkościach naturalnych pomiędzy zasobem mieszkaniowym a ludnością. Opisują ją takie wskaźniki jak: liczba mieszkań na 1000 ludności, wielkość przeciętnego mieszkania, stan techniczny mieszkania, dostęp do komunikacji publicznej, mierzony np. średnim czasem dojazdu do miejsca pracy.

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 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.