

# Prezentacja statystyk finansowych

Prof. dr hab. Marek Bryx

Kierownik zespołu w Programie Analityczno-Badawczym

Webinarium Programu – 28 maja br. 10;00-13;00

## Prezentacja statystyk finansowych

### zdolność kredytowa ludności w Polsce

W oparciu o wykonane ekspertyzy :

Bryx M., Łobejko St., Rudzka I., (2021), *Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce w I półroczu 2020 - webinarium 28 maja*

Bryx M, Rudzka I., (2020) *Alternatywny model kredytowania hipotecznego ma cele mieszkaniowe*



# Agenda

---

1. Definicja zdolności
2. Zdolność nabywcza według miast
3. Zdolność kredytowa według wskaźnika dla różnych miast i rodzin
4. Segment mieszkań na wynajem – zmiany w 2020
5. Podsumowanie
  1. Wnioski dla banków
  2. Wnioski dla polityki mieszkaniowej
  3. Wnioski dla polityki miejskiej

# Ocena zdolności kredytowej przez bank

---

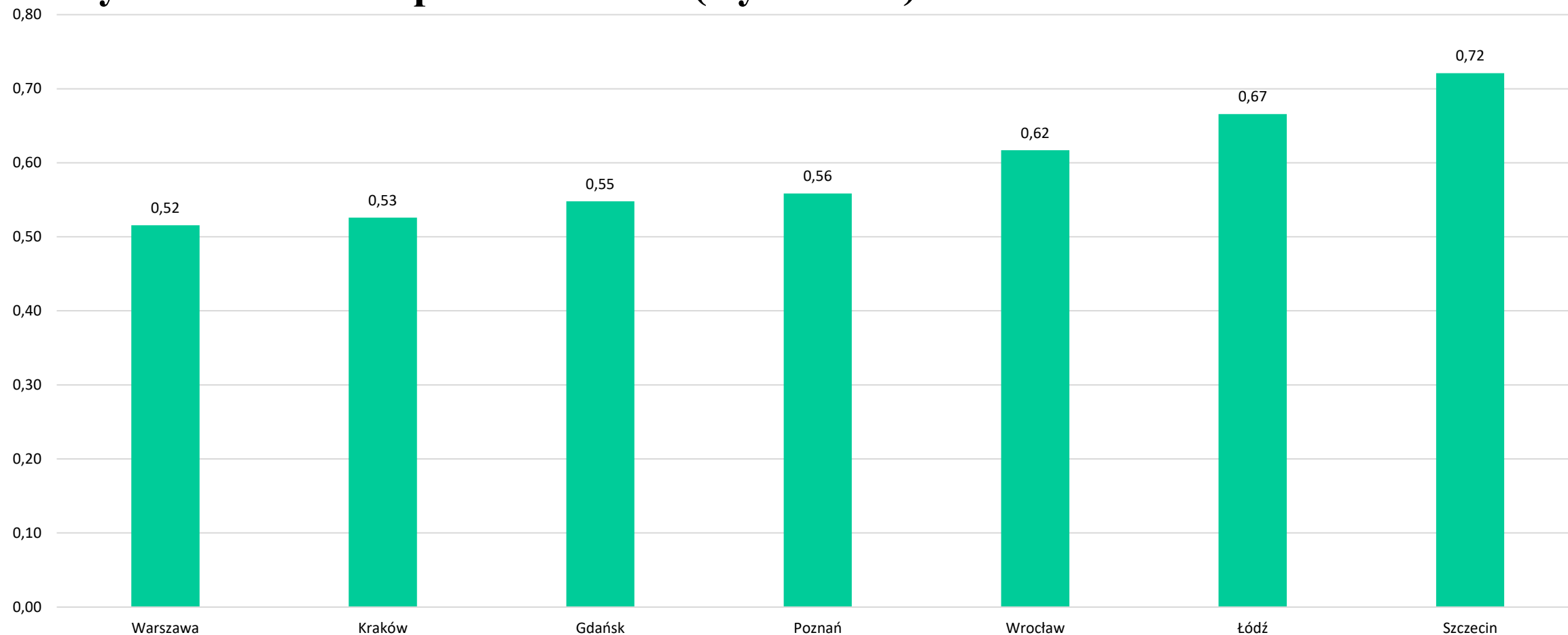
- Indywidualna według własnych procedur bankowych
- A. Ilościowa (dochody, koszty utrzymania/zadłużenie/ nadwyżka)
- B. jakościowa (wiek/ zawód/ status/ historia kredytowa)
- W naszych badaniach odступujemy od oceny indywidualnej

# Statystyczna zdolność nabywcza

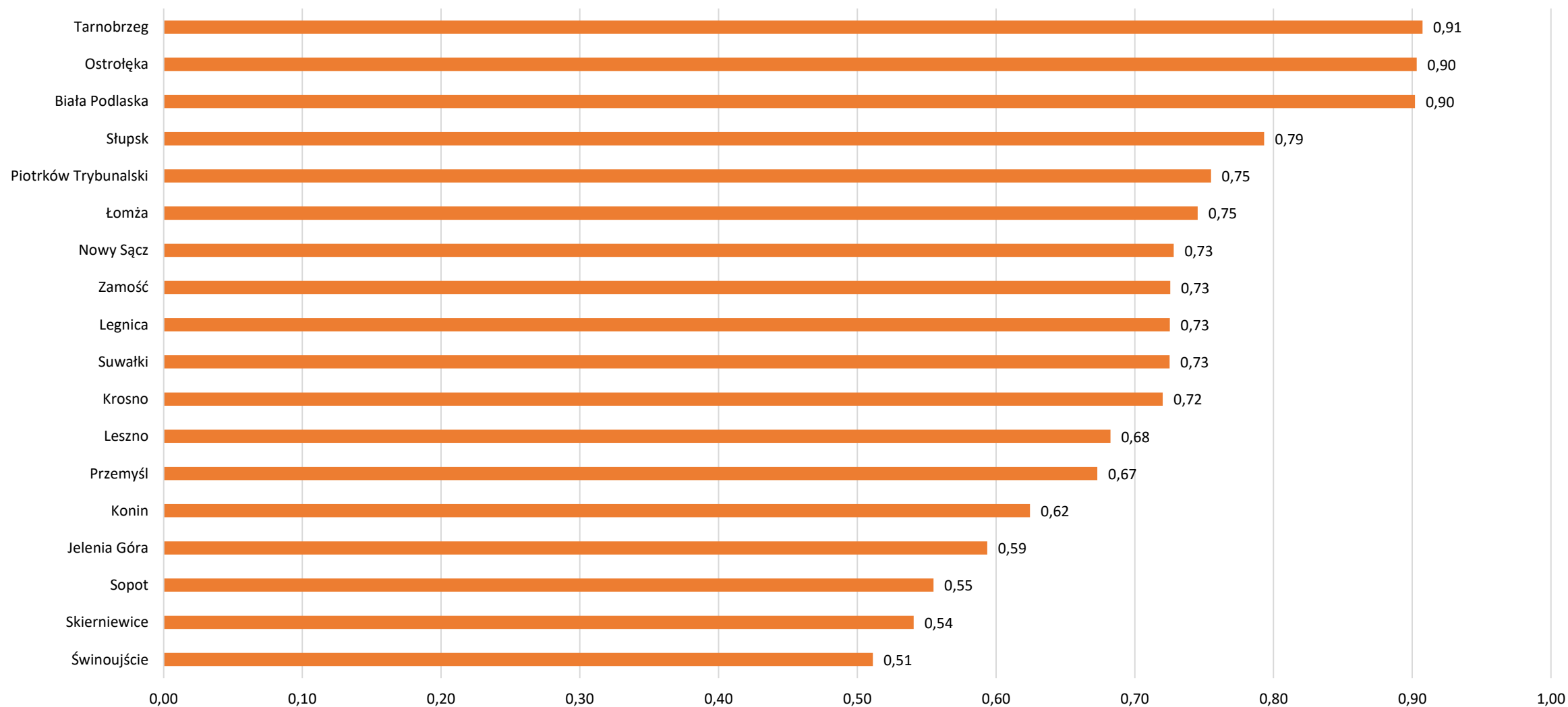
---

- Porównanie:
- Cena 1 metra<sup>2</sup> pum do dochodu netto w danym mieście
  
- Dobór i wyniki dla badanych miast
- Miasta duże - ponad 400 tysięcy mieszkańców
- Miasta średnie 100-400 tysięcy mieszkańców
- Miasta małe - poniżej 100 tysięcy mieszkańców

# Powierzchnia mieszkania jaką można nabyć za 1 średnie wynagrodzenie miesięczne netto w dużych miastach – I połowa 2020 r. (wykres 3.7)



# Powierzchnia mieszkania jaką można nabyć za 1 średnie wynagrodzenie miesięczne netto w małych miastach – I półrocze 2020 r. (wykres 3.55)



# Wnioski

---

Niezależnie od wielkości wybranych miast, powierzchnia, która można nabyć za średnią płacę netto osiąganą w danym mieście waha się od nieco powyżej pół metra kwadratowego do poniżej 1 metra

Wskaźnik ten nie traci na znaczeniu w odniesieniu do zakupów na potrzeby własne

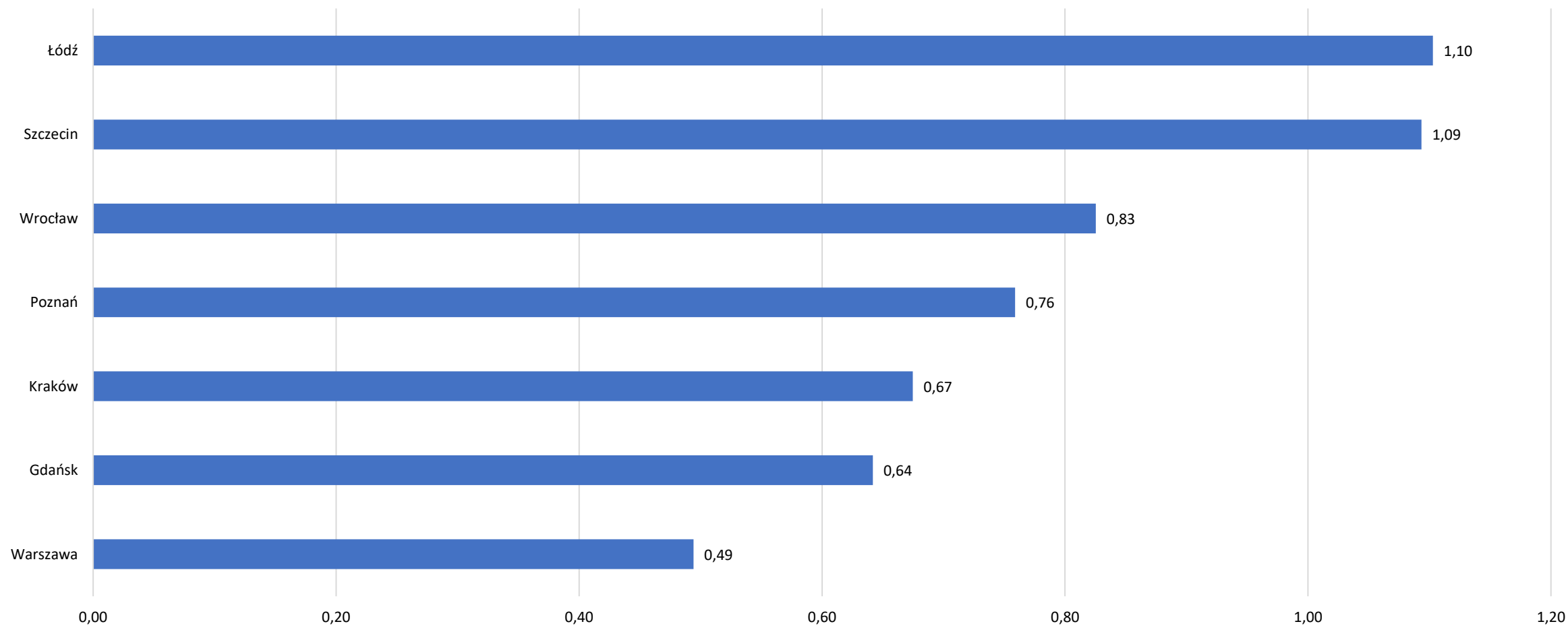


# St. Łobejko: Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK)

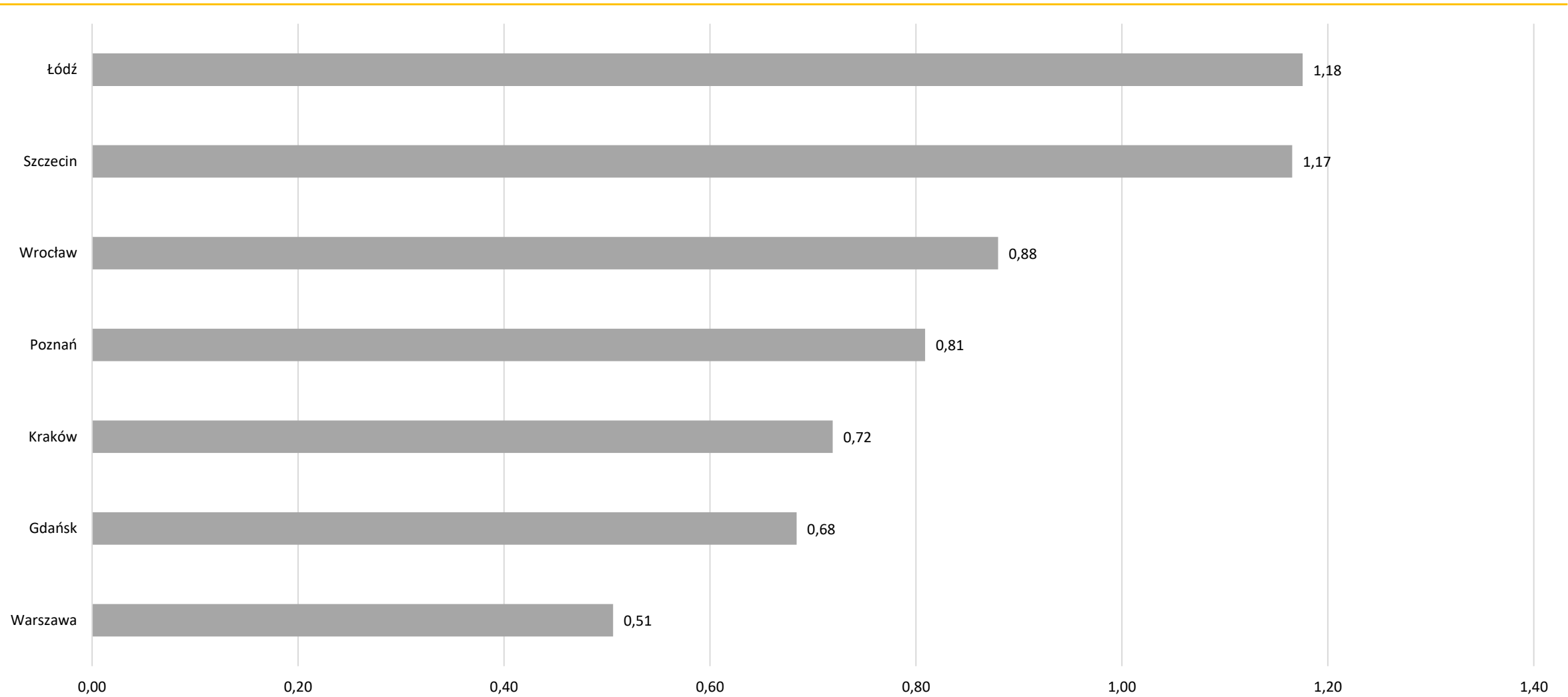
---

- $WZK = \{(ZKG) / (WM)\} \times \{(WNR) / (WNM)\}$
- gdzie:
- **ZKG** – średnia zdolność kredytowa gospodarstwa, w danej kategorii miast, w zł
- **WM** – średnia wartość mieszkania o określonej powierzchni wyliczona dla każdego miasta, w zł
- **WNR** - przeciętny miesięczny dochód gospodarstwa, z wynagrodzenia netto, w zł
- **WNM** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto dla danej kategorii miasta, w zł
- **Zdolność kredytowa występuje wówczas, gdy wskaźnik przekracza 1.**

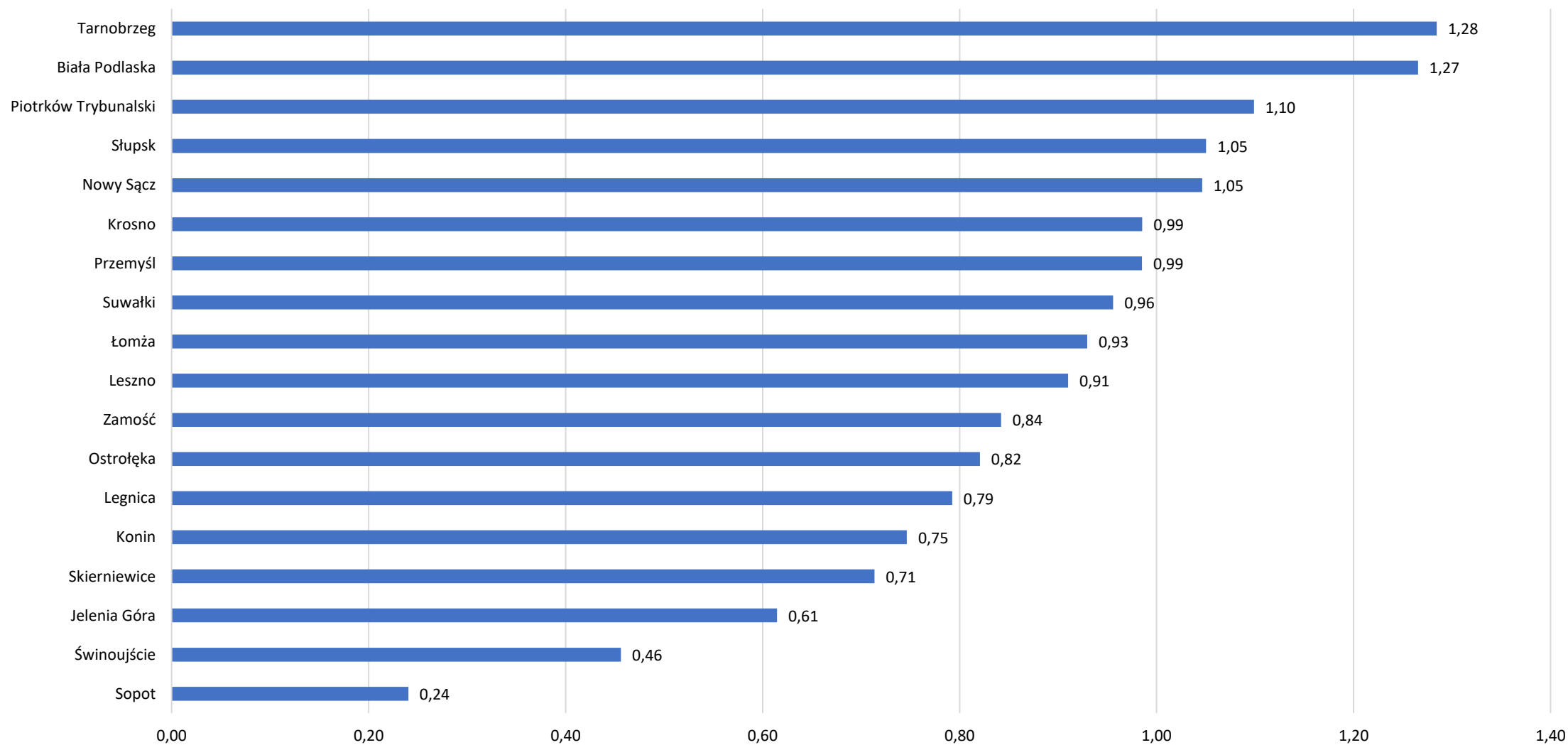
## Wybrane wyniki, miasta duże. Zdolność kredytowa gospodarstwa 1 osobowego, mieszkanie 75 m<sup>2</sup> (w.3.14.)



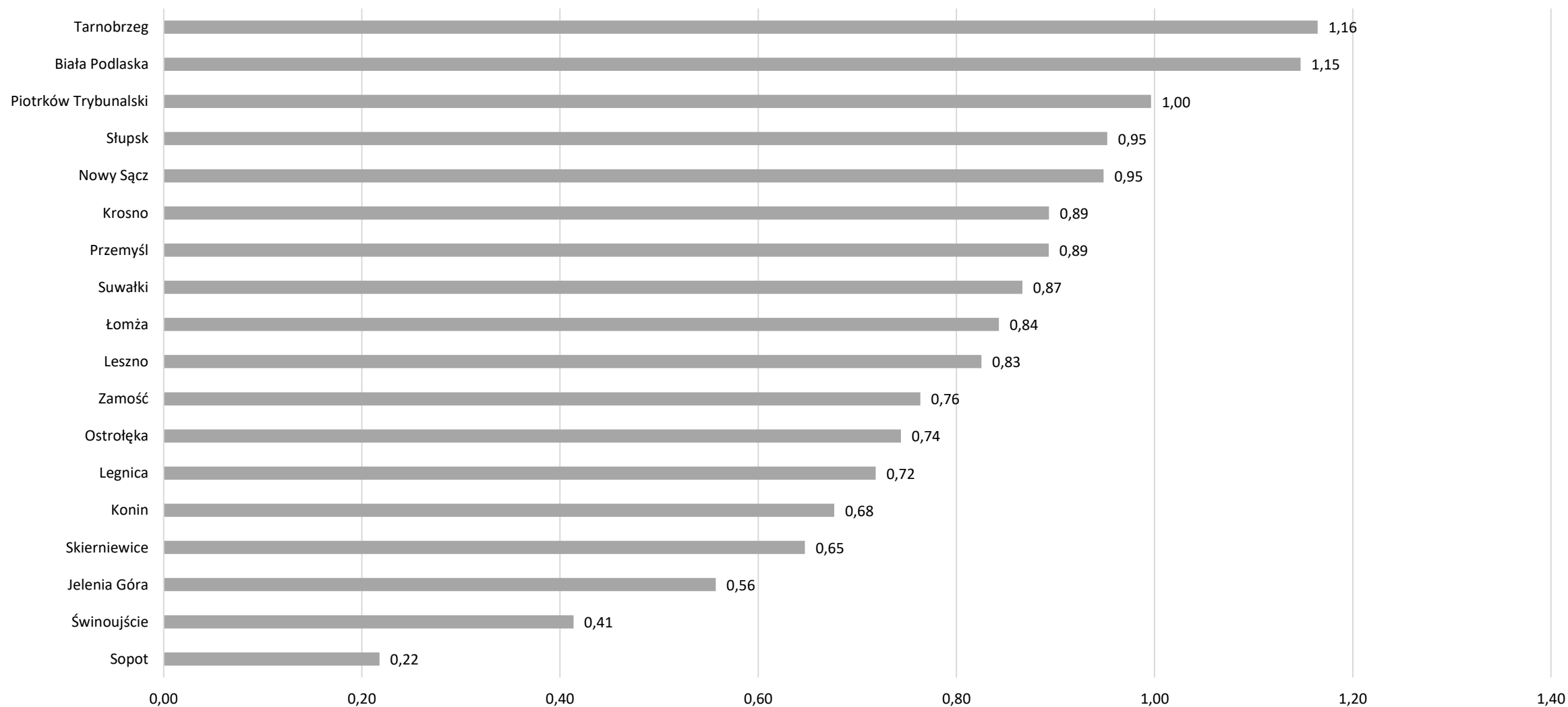
## Wybrane wyniki, Miasta duże. Zdolność kredytowa gospodarstwa 5 osobowego, mieszkanie 75 m2 (w.3.18)



## Wybrane wyniki, miasta małe. Zdolność kredytowa gospodarstwa 1 osobowego, mieszkanie 75 m2 (w. 3.62)



## Wybrane wyniki, miasta małe. Zdolność kredytowa gospodarstwa 5 osobowego, mieszkanie 75 m2 (w. 3.66)



## Wnioski

---

Najtrudniejsza sytuacja rodzin pięciu i jednoosobowych – we wszystkich badanych miastach

Dotyczy każdej wielkości mieszkania

Wymaga zmian w polityce mieszkaniowej i polityce miejskiej

Czy najem wolnorynkowy jest alternatywą?

# Dostępność mieszkań na wynajem wolnorynkowy

---

**Wskaźnik dostępności wynajmu –**

**Wdw –**

przedstawia liczbę wszystkich dostępnych mieszkań na wynajem w badanym okresie (ofert wynajmu) w przeliczeniu na 10.000 mieszkańców danego miasta;

# Dostępność czynszowa najmu wolnorynkowego

---

**Wskaźnik dostępności czynszowej najmu –**

**Wdcn –**

pokazuje stosunek średniej ceny ofertowej najmu mieszkania dwupokojowego do średnich płac brutto per capita w danym mieście, w procentach.



# Warszawa – oferty i wskaźniki

Wyszczególnienie	Półrocze 2019	Koniec 2020	zmiana
	<i>Źródło: Opracowanie własne</i>		
Liczba ofert	7376	10776	3400
Wdw	41,48	60,17	18,69
Wdcn	48,60	41,68	- 6,91

# Wyniki

---

1. Wyraźne, lecz zróżnicowane zmiany we wszystkich badanych miastach;
2. Prawie wszędzie zauważalny wzrost ofert i wzrost dostępności wynajmu
3. Prawie wszędzie, ale bardzo zróżnicowany spadek dostępności czynszowej najmu
4. Są wyjątki

# Badanie: 983 respondentów (wiek 18-45)

---

328 - chce kupić mieszkanie bo nie posiada

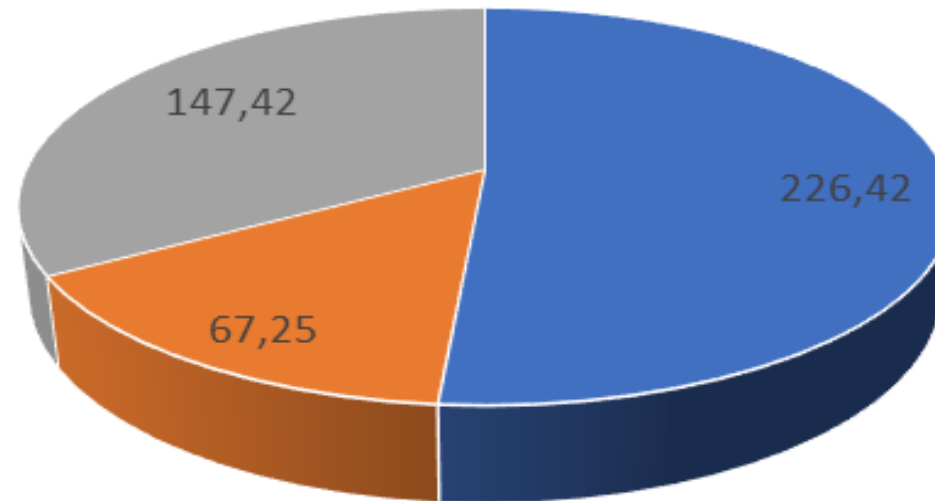
137 - mieszka samotnie

180 - chce kupić większe niż posiada

*Co na to system kredytowy?*

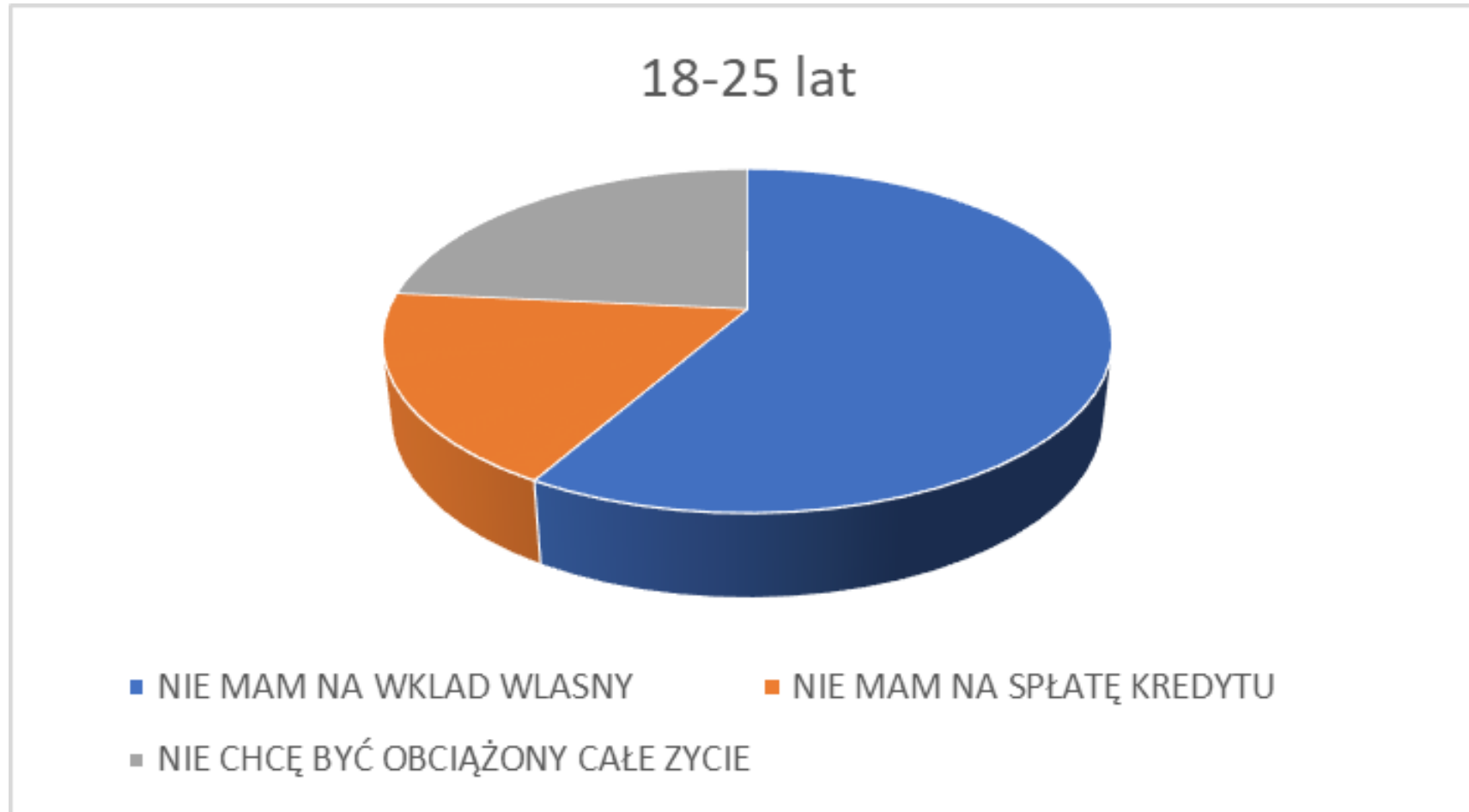
# Badanie: z 983 respondentów 441 nie może nabyć mieszkania bo:

ODPOWIEDZI 441 RESPONDENTÓW



- NIE MAM NA WKŁAD WLASNY
- NIE MAM NA SPŁATĘ KREDYTU
- NIE CHCĘ BYĆ OBCIĄŻONY CAŁE ZYCIE

# Przyczyny trudności finansowych w nabyciu mieszkania, wiek 18-25 lat

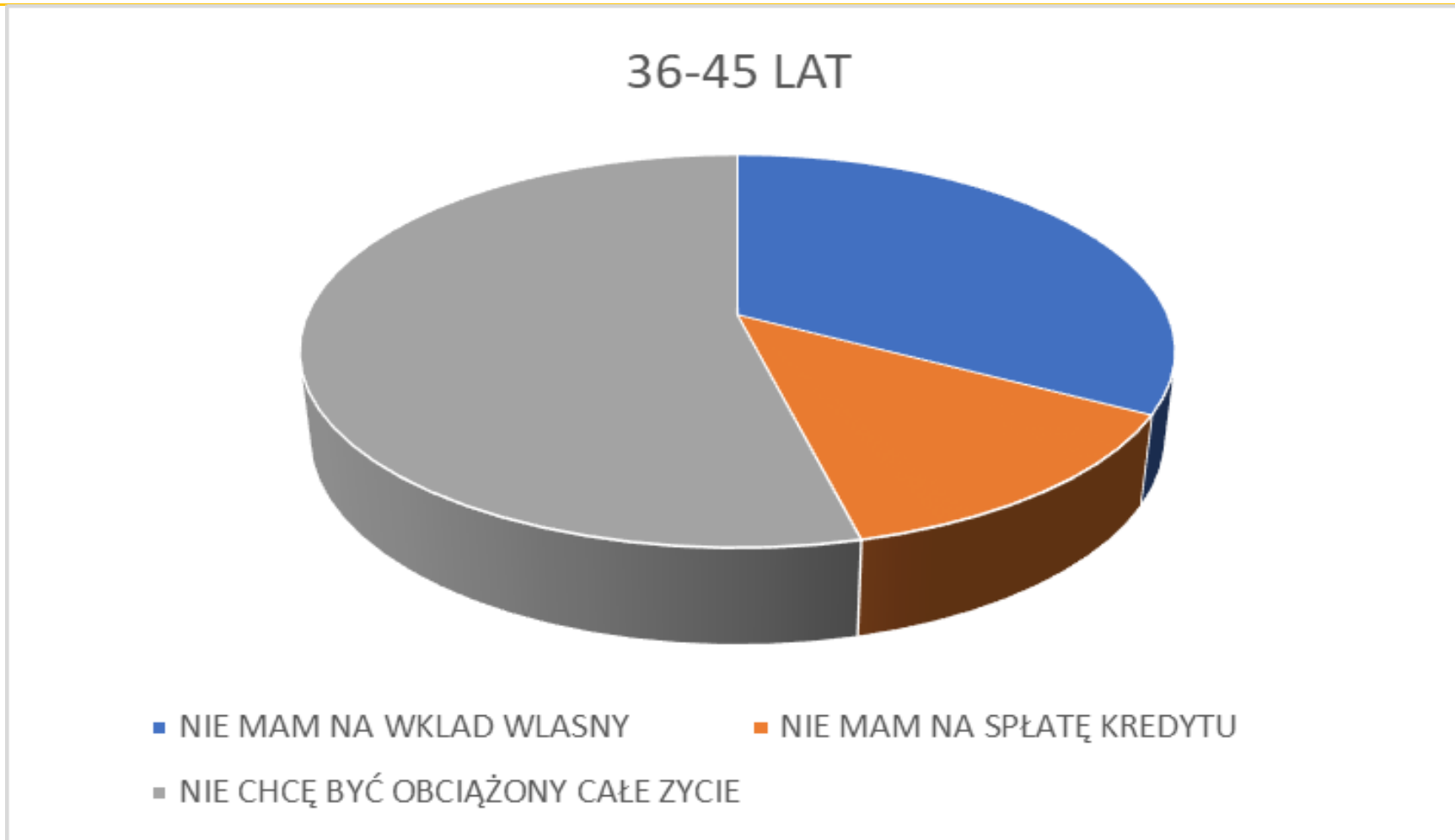


■ NIE MAM NA WKŁAD WŁASNY

■ NIE MAM NA SPŁATĘ KREDYTU

■ NIE CHCĘ BYĆ OBCIĄŻONY CAŁE ŻYCIE

# Przyczyny trudności finansowych w nabyciu mieszkania, wiek 36-45 lat



# Wnioski

---

## **Dla banków:**

Niezbędny system oszczędzania na mieszkanie

## **Dla polityki mieszkaniowej**

Niezbędny system wsparcia dojścia do własności mieszkania

## **Dla polityki miejskiej**

Niezbędny zasób mieszkań dostępnych na wynajem

# Program Analityczno-Badawczy Fundacji WIB

---

Zapraszam na prezentacje raportu:

Bryx M., Łobejko St., Rudzka I., (2021)

*Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce  
w I półroczu 2020*

*webinarium 28 maja br.*