



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Warunki rozwoju mieszkaniowego budownictwa czynszowego

Norbert Jeziolowicz

II Europejski Kongres Finansowy

Sopot, 25 maja 2012 r.



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

Program mieszkaniowego budownictwa czynszowego powinien mieć na uwadze:

- i. zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach,
- ii. pozyskiwania inwestorów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych w celu wybudowania mieszkań na wynajem,
- iii. tworzenia warunków realizacji projektów w formule PPP,
- iv. tworzenia warunków do długookresowego oszczędzania na cele mieszkaniowe,
- v. zwiększenia zainteresowania udziałem sektora finansowego w finansowaniu budownictwa czynszowego.



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

- (1) Istnieje duży, niezaspokojony popyt na mieszkania o umiarkowanych czynszach, co wynika z:
 - (i) braku inwestycji gminnych w budownictwo komunalne;
 - (ii) sprywatyzowania zasobów komunalnych znacznie zmniejszającego dostępność mieszkań o niskich czynszach;
 - (iii) wysokiego poziomu czynszów rynkowych będącego barierą dla wielu rodzin chcących wynająć odpowiedni lokal mieszkalny;
 - (iv) wysokich kosztów obsługi kredytów hipotecznych;
 - (v) w dalszym ciągu, stosunkowo niskiej zdolności kredytowej wielu rodzin.

- (2) Z uwagi na obecny wysoki poziom zadłużenia, jednostki samorządu terytorialnego nie mają większych możliwości budowania, czy pozyskiwania mieszkań na wynajem.



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

- (3) Praktycznie nie istnieją przepisy, które stwarzałyby zachęcające warunki do długoterminowego oszczędzania na i inwestowania w budownictwo czynszowe, z wyjątkiem przepisów odnoszących się do zamkniętych funduszy inwestycyjnych.
- (4) Program budownictwa mieszkaniowego o umiarkowanych czynszach wykreował podmioty gospodarcze unikalnie łączące funkcje inwestycji i eksploatacji, co stanowi wartościowy atut dla rozwoju nowoczesnego mieszkalnictwa czynszowego.
- (5) Z uwagi na zmiany ustawowe, BGK nie ma już możliwości udzielania kredytów na warunkach preferencyjnych. W tym przypadku obowiązują BGK regulacje nadzorcze.
- (6) Wykorzystanie instrumentów rynku kapitałowego do refinansowania jest koniecznym elementem dla tworzenia innowacyjnych produktów finansujących budownictwo czynszowe.



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

Program mieszkaniowego budownictwa czynszowego powinien odnosić się do następujących elementów:

- warunków i możliwości dostępu do długoterminowych źródeł finansowania, w tym zwłaszcza wykorzystania listów zastawnych, sekurytyzacji, certyfikatów inwestycyjnych i obligacji celem wygenerowania produktów finansujących budownictwo czynszowe wymagające długoterminowego finansowania
- warunków i możliwości inwestowania przez inwestorów instytucjonalnych (banki, OFE, towarzystwa ubezpieczeniowe na życie) w długoterminowe instrumenty dłużne finansujące budownictwo czynszowe
- wymogów dla instrumentów wspierających finansowanie (gwarancje i poręczenia oraz dopłaty do oprocentowani kredytów) budownictwa czynszowego celem obniżenia kosztów finansowania, co powinno przekładać się na dostosowanie poziomu opłat czynszowych do możliwości finansowych najemców



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

Program mieszkaniowego budownictwa czynszowego powinien odnosić się do następujących elementów:

- zasad amortyzacji inwestycji pozwalających na uzyskanie szybszego zwrotu z zainwestowanych środków
- wymogów podatkowych dla operatorów czynszowego budownictwa mieszkaniowego zachęcających do inwestowania w ten segment budownictwa mieszkaniowego
- warunków ochrony lokatorów, które ograniczałyby powstawanie dodatkowego ryzyka dla instytucji finansowych finansujących ten segment budownictwa mieszkaniowego
- warunków uczestnictwa jednostek samorządu terytorialnego w realizacji zadań związanych z tworzeniem warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, w tym zwłaszcza określania zobowiązań gmin z tytułu dopłaty do czynszu



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Rozwój mieszkaniowego budownictwa czynszowego

Program mieszkaniowego budownictwa czynszowego powinien odnosić się do następujących elementów:

- warunków dla realizacji programów długoterminowego oszczędzania na mieszkaniu, jeżeli zakładane jest w projekcie docelowe przeniesienie praw własności na najemców.
- warunków ustawowych funkcjonowania operatorów budownictwa czynszowego, w tym zwłaszcza odnoszących się do zasad rejestracji, uzyskiwania licencji (zgody) oraz monitorowania działalności; zasad pozyskiwana inwestorów (wchodzenia i wychodzenia z inwestycji), w tym zwłaszcza dla Gmin; zasad wyceny projektów inwestycyjnych; wymogów podatkowych wpływających na poziom kosztów; możliwości pozyskiwania kapitału niezbędnego do realizacji inwestycji; określenia warunków najmu oraz warunków docelowego przeniesienia własności (jeżeli takie założenia są przyjęte).



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Projekt w Poznaniu – opcja "3000"

Wariant I - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (0% partycypacja, 100% Gmina)

Wariant II - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (10% partycypacja, 90% Gmina)

Wariant III - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (30% partycypacja, 70% Gmina)

Koszty projektu czynszowego	Parametry	Wartość zł	Wartość zł	Wartość zł
Koszt całkowity projektu	zł	26 399 000	26 399 000	26 399 000
Całkowity koszt budowy 1 m2	zł	3 094	3 094	3 094
Koszt mieszkania	zł	185 712,76	186 383,41	184 744,42
Wysokość wkładu własnego	zł	0,00	17 482,78	52 448,34
w tym przez gminę (aport i/lub wkład pieniężny)	zł	28 254,97	28 254,97	28 254,97
w tym kredytem długoterminowym	zł	157 457,80	140 645,66	104 041,11
Koszt finansowania zewnętrznego (odsetki):	25 lat	205 252,10	183 336,85	135 621,46
Oprocentowanie kapitału zewnętrznego	%	7,94%	7,94%	7,94%
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (3%) dla gminy		12,83	12,83	12,83
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (4%) dla TBS	zł/m2	17,10	17,10	17,10
Wysokość czynszu (koszt finansowania)	zł/m2	21,40	19,11	16,22
Wysokość czynszu rynkowego w Poznaniu	zł/m2	30,00	30,00	30,00
Poziom czynszu (1. mieszkanie)	1 miesiąc	1 209,03	1 079,94	916,60
Koszty projektu deweloperskiego				
Koszt budowy 1. mieszkania w systemie deweloperskim (standard wykończenia TBS)	zł	209 793,38	209 793,38	209 793,38
Cena sprzedaży mieszkania (VAT)	zł	226 576,85	226 576,85	226 576,85
Wkład własny	zł	0,00	17 482,78	52 448,34
Wartość kredytu hipotecznego	zł	226 576,85	203 919,16	158 603,79
Rata miesięczna kredytu hipotecznego (% jak dla operatora) - annuitet	zł/miesiąc	1 739,76	1 565,78	1 217,83
Rata miesięczna kredytu hipotecznego/1m2	zł/m2	30,79	27,71	21,55



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Projekt w Poznaniu – opcja "4000"

Wariant I - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (0% partycypacja, 100% Gmina)

Wariant II - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (10% partycypacja, 90% Gmina)

Wariant III - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (30% partycypacja, 70% Gmina)

Koszty projektu czynszowego	Parametry	Wartość zł	Wartość zł	Wartość zł
Koszt całkowity projektu	zł	34 932 000	34 932 000	34 932 000
Całkowity koszt budowy 1 m2	zł	4 094	4 094	4 094
Koszt mieszkania	zł	246 942,41	247 500,03	245 635,00
Wysokość wkładu własnego	zł	0,00	23 133,77	69 401,32
w tym przez gminę (aport i/lub wkład pieniężny)	zł	28 254,97	28 254,97	28 254,97
w tym kredytem długoterminowym	zł	218 687,44	196 111,29	147 978,71
Koszt finansowania zewnętrznego (odsetki):	%	285 067,22	255 638,37	192 895,76
Oprocentowanie kapitału zewnętrznego	%	7,94%	7,94%	7,94%
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (3%) dla gminy		12,83	12,83	12,83
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (4%) dla TBS	zł/m2	17,10	17,10	17,10
Wysokość czynszu (koszt finansowania)	zł/m2	29,71	26,65	22,19
Wysokość czynszu rynkowego w Poznaniu	zł/m2	30,00	30,00	30,00
Poziom czynszu (1. mieszkanie)	1 miesiąc	1 679,18	1 505,83	1 253,98
Koszty projektu deweloperskiego				
Koszt budowy 1. mieszkania w systemie deweloperskim (standard wykończenia TBS)	zł	277 605,30	277 605,30	277 605,30
Cena sprzedaży mieszkania (VAT)	zł	299 813,72	299 813,72	299 813,72
Wkład własny	zł	0,00	23 133,77	69 401,32
Wartość kredytu hipotecznego	zł	299 813,72	269 832,35	209 869,61
Rata miesięczna kredytu hipotecznego (% jak dla operatora) - annuitet	zł/miesiąc	2 302,11	2 071,90	1 611,47
Rata miesięczna kredytu hipotecznego/1m2	zł/m2	40,74	36,66	28,52



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Projekt w Poznaniu – opcja "5000"

Wariant I - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (0% partycypacja, 100% Gmina)

Wariant II - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (10% partycypacja, 90% Gmina)

Wariant III - Inwestycja finansowana wyłącznie kredytem (30% partycypacja, 70% Gmina)

Koszty projektu czynszowego	Parametry	Wartość zł	Wartość zł	Wartość zł
Koszt całkowity projektu	zł	42 611 700	42 611 700	42 611 700
Całkowity koszt budowy 1 m2	zł	4 994	4 994	4 994
Koszt mieszkania	zł	302 049,09	302 504,99	300 436,53
Wysokość wkładu własnego	zł	0,00	28 219,67	84 659,01
w tym przez gminę (aport i/lub wkład pieniężny)	zł	28 254,97	28 254,97	28 254,97
w tym kredytem długoterminowym	zł	273 794,12	246 030,36	187 522,56
Koszt finansowania zewnętrznego (odsetki):	25 lat	356 900,83	320 709,73	244 442,63
Oprocentowanie kapitału zewnętrznego	%	7,94%	7,94%	7,94%
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (3%) dla gminy		12,83	12,83	12,83
Poziom czynszu dla wskaźnika kosztów odtworzeniowych (4%) dla TBS	zł/m2	17,10	17,10	17,10
Wysokość czynszu (koszt finansowania)	zł/m2	37,20	33,43	27,56
Wysokość czynszu rynkowego w Poznaniu	zł/m2	30,00	30,00	30,00
Poziom czynszu (1. mieszkanie)	1 miesiąc	2 102,32	1 889,13	1 557,61
Koszty projektu deweloperskiego				
Koszt budowy 1. mieszkania w systemie deweloperskim (standard wykończenia TBS)	zł	338 636,03	338 636,03	338 636,03
Cena sprzedaży mieszkania (VAT)	zł	365 726,91	365 726,91	365 726,91
Wkład własny	zł	0,00	28 219,67	84 659,01
Wartość kredytu hipotecznego	zł	365 726,91	329 154,22	256 008,84
Rata miesięczna kredytu hipotecznego (% jak dla operatora) - annuitet	zł/miesiąc	2 808,22	2 527,40	1 965,75
Rata miesięczna kredytu hipotecznego/1m2	zł/m2	49,69	44,72	34,79



1991-2011

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Dziękuję za uwagę

Norbert Jeziolowicz

norbert.jeziolowicz@zbp.pl