

HRE Index - Wskaźnik koniunktury na rynku nieruchomości

HRE Think Tank

Warszawa, 26 lutego 2018 r.

Kontekst i cel HRE Index

1. Na polskim rynku dostępne są jedynie indeksy opisujące rynek nieruchomości, publikują je publiczne i prywatne instytucje.
2. Nie ma indeksu, który obejmuje wszystkie obszary gospodarki wpływające na rynek nieruchomości. Nasz indeks – **HRE Index**, ma wypełnić tę lukę.
3. Cel **HRE Index**: Wczesne ostrzeżenie przed zjawiskami kryzysowymi na rynku nieruchomości.

HRE Think Tank zebrał dane z ostatnich kilkunastu lat, opracował i przetestował metodologię nowego indeksu dla rynku nieruchomości. **Index HRE** będzie publikowany w cyklach kwartalnych i ma sprzyjać przejrzystości rynku i podejmowaniu dobrych decyzji gospodarczych i regulacyjnych. Dzisiaj robimy pierwszy krok.

Główna wartość HRE Index

1. **HRE Index** integruje cztery odmienne składowe (subindeksy), które decydują o stabilności rynku nieruchomości.
2. Subindeksy opierają się na najistotniejszych danych źródłowych opisujących mechanizm kryzysu na rynku nieruchomości.
3. Dane zostały poddane obróbce statystycznej, aby mogły zostać zintegrowane. Obejmują one:
 - a. ceny nieruchomości,
 - b. rynek kredytowy,
 - c. gospodarstwa domowe
 - d. sektor budownictwa

Subindeks cen nieruchomości

Wskaźniki użyte do konstrukcji subindeksu cen nieruchomości:

1. Dynamika roczna cen realnych na rynku mieszkaniowym pierwotnym i wtórnym.
2. Frakcja bieżącej ceny realnej na rynku pierwotnym i wtórnym do maksymalnej ceny realnej zanotowanej w okresie co najmniej roku poprzedzającego.
3. Odchylenia cen nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym od ceny równowagi długookresowej estymowanej w modelu.

Subindeks rynku kredytowego

Wskaźniki użyte do konstrukcji subindeksu kredytowego:

1. Roczne realne stopy wzrostu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych oraz roczne realne stopy wzrostu wolumenu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych.
2. Frakcje bieżącej realnej wartości nowo udzielonych kredytów (i wolumenu) i maksymalnej wartości realnej udzielonych kredytów (i wolumenu) zanotowanych w okresie co najmniej roku poprzedzającego.
3. Frakcja wolumenu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w stosunku do PKB.

Subindeks gospodarstw domowych

Wskaźniki użyte do konstrukcji subindeksu gospodarstw domowych:

1. Iloraz realnych cen mieszkań w stosunku do realnych wynagrodzeń (przewartościowanie realnych cen nieruchomości w stosunku do realnych wynagrodzeń).
2. Frakcja wartości wolumenu zadłużenia z tytułu kredytów udzielonych gospodarstwom domowym w stosunku do aktywów finansowych gospodarstw domowych.

Subindeks sektora budownictwa

Wskaźniki użyte do konstrukcji subindeksu sektora budownictwa:

1. Opóźnioną o cztery kwartały frakcją liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w stosunku do liczby mieszkań znajdujących się w trakcie budowy.
2. Frakcją liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do liczby mieszkań znajdujących się w trakcie budowy
3. Pozwolenia na budowę.

HRE Index

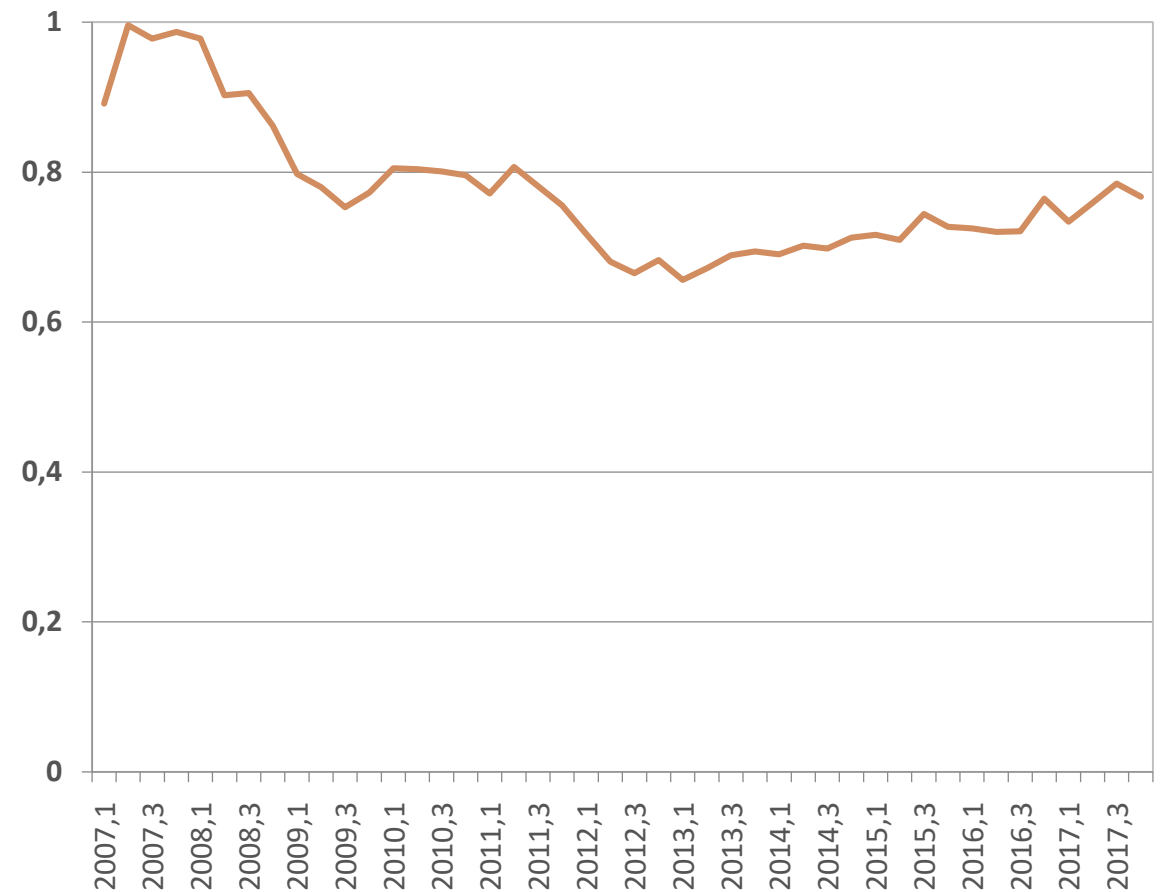
1. Subindeksy i ich wagi użyte do konstrukcji indeksu koniunktury na rynku nieruchomości:
 - A. Subindeks cen nieruchomości - 0.363
 - B. Subindeks sektora bankowego - 0.275
 - C. Subindeks gospodarstw domowych - 0.250
 - D. Subindeks sektora budownictwa - 0.112

2. Wagi końcowe przydzielone poszczególnym subindeksom są średnią ważoną wag zaproponowanych przez panel ekspertów HRE Think Tank.

3. Dla wskaźników, subindeksów oraz **HRE Index** wyznaczono po trzy progi ostrożnościowe.
 - A. Dla wartości niskich na poziomie: 0,15; 0,10 i 0,05
 - B. Dla wartości wysokich: 0,85; 0,90 i 0,95.

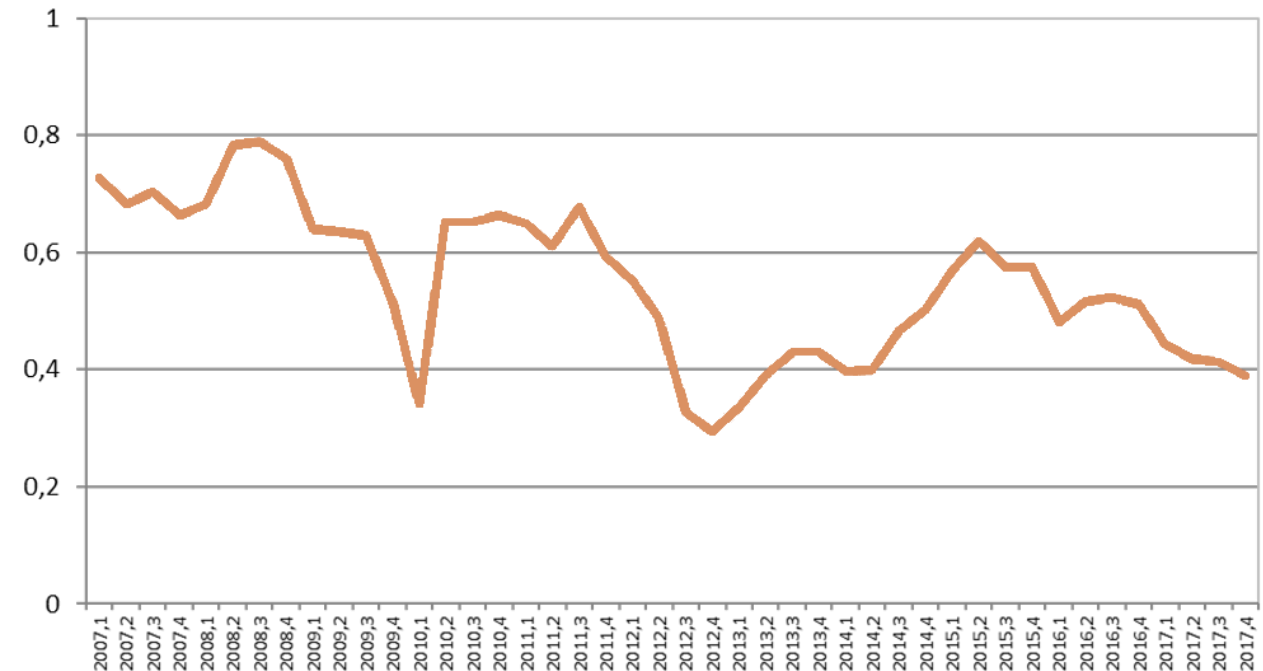
Subindeks cen nieruchomości w latach 2007-2017

- Wskaźnik dynamiki realnych cen nieruchomości na rynku wtórnym przekraczał pierwszy próg ostrożnościowy w IV kwartale 2017.
- Zwrócić należy uwagę na istotny spadek dynamiki realnych cen nieruchomości na rynku pierwotnym - wskaźnik 0,57 w IV kw. 2017 do 0,93 w III kw. 2017.
- Również odchylenia cen nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym od ceny równowagi długookresowej estymowanej w modelu osiągnęły niższe wartości w IV niż w III kw. 2017.
- Sub-indeks cen ma wartość 0,767 w IV 2017, nie przekroczył wartości progu ostrożnościowego i był wyższy niż rok wcześniej o 0,02.



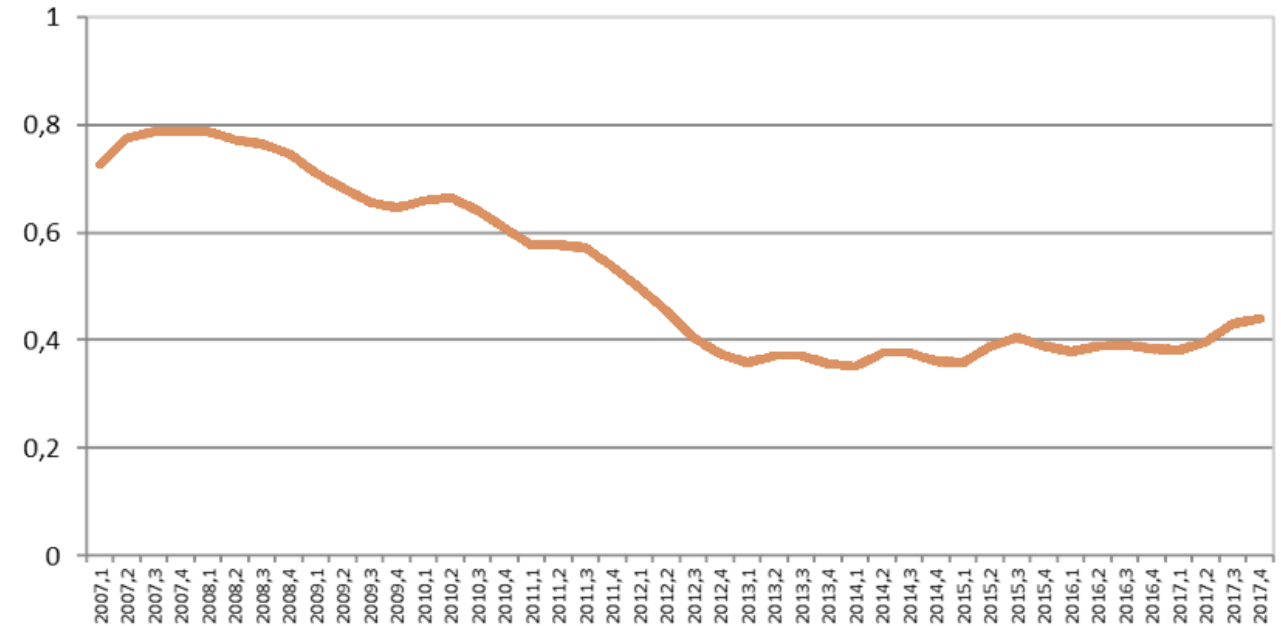
Subindeks rynku kredytowego w latach 2007-2017

- Dwa spośród pięciu wskaźników przekroczyły progi ostrożnościowe.
- Wskaźnik realnej wartości nowo udzielonych kredytów liczonej do maksymalnej wartości realnej przekroczył trzeci, górny próg ostrożnościowy osiągając 0,966.
- Roczna realna stopa wzrostu nowo udzielonych kredytów osiągnęła dolny próg ostrożnościowy 0,10. Oznacza to, że akcja kredytowa była na wciąż wysokim poziomie, ale jej dynamika była słaba.
- Sam subindeks osiągnął wartość 0,390, nie przekroczył wartości progu ostrożnościowego i był niższy niż w 2016 roku o 0,123, co wynikało głównie z niższej realnej stopy wzrostu nowo udzielonych kredytów.



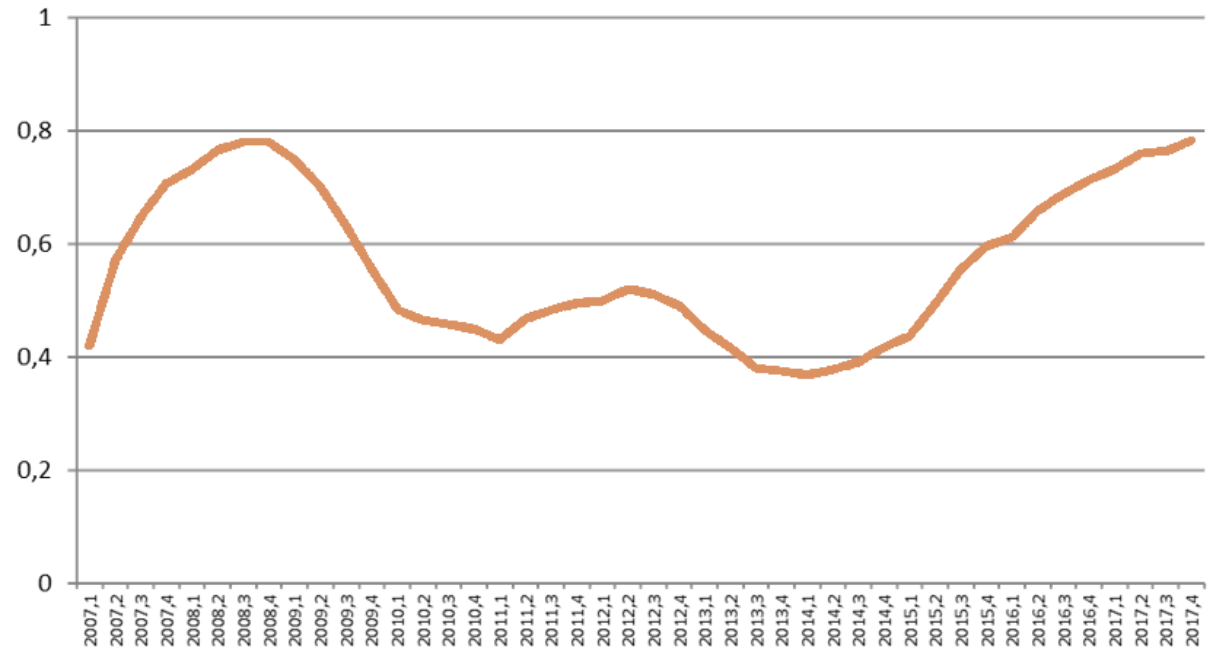
Subindeks gospodarstw domowych w latach 2007-2017

- Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej przekroczył trzeci górny próg ostrożnościowy i wyniósł 0,998.
- Subindeks gospodarstw domowych osiągnął wartość 0,440, nie przekroczył wartości progu ostrożnościowego i był wyższy niż w 2016 roku o 0,056.
- Wynikało to głównie z wyższych wartości wskaźników opisujących realne ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnych w stosunku do realnych wynagrodzeń (ceny rosły szybciej niż wynagrodzenia).



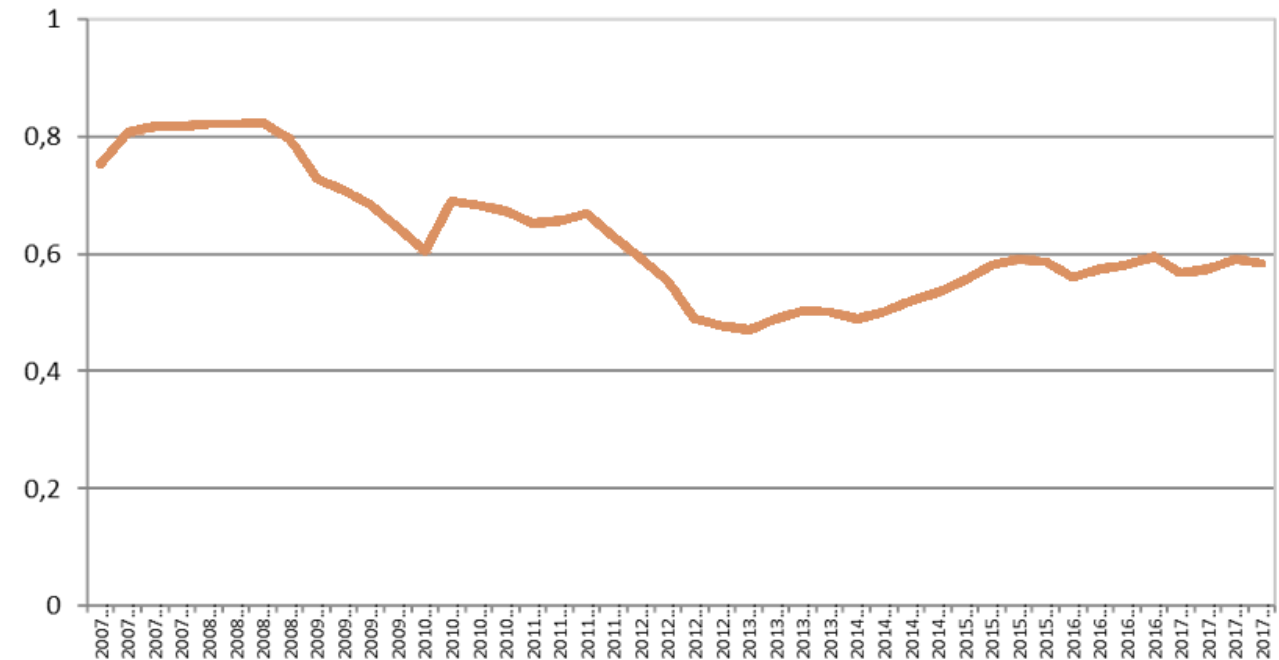
Subindeks sektora budowlanego w latach 2007-2017

- Jeden spośród trzech wskaźników, liczba pozwoleń na budowę, przekroczył trzeci próg ostrożnościowy osiągając 0,913, co oznacza wysoką dynamikę pozwoleń na budowę na rynku budowlanym.
- Sub-indeks osiągnął wartość 0,783 i był wyższy niż rok wcześniej o 0,069 głównie ze względu na relatywny wzrost podaży mieszkań oddanych do użytku.



HRE Index w latach 2007-2017

- **HRE Index** osiągnął wartość 0,584, nie przekroczył wartości progu ostrożnościowego i był nieznacznie niższy niż rok wcześniej o 0,011.
- Wartości indeksu koniunktury rynku nieruchomości zanotowane w IV kwartale 2017 roku i w całym roku 2017 mieszczą się w zakresie typowych wartości i pozostają w trendzie stabilnym.



HRE Indeks oraz subindeksy

	IV kwartał 2016	III kwartał 2017	IV kwartał 2017	III-IV kwartał 2017
HRE Index	0,595	0,592	0,584	-0,008
HRE Index_ceny	0,765	0,785	0,767	-0,017
HRE Index_banki	0,513	0,414	0,390	-0,024
HRE Index_gospodarstwa domowe (HRE Index_gosp)	0,384	0,430	0,440	0,010
HRE Index_sektor budownictwo (HRE Index_bud)	0,714	0,764	0,783	0,019