

Deweloperzy notują dobre wyniki, ale zmniejszają podaż mieszkań w największych miastach

Trendy bieżące

- W 2020 deweloperzy mieszkaniowi¹ uzyskali pomimo pandemii relatywnie dobre wyniki. Spadek sprzedaży był mniejszy niż można było oczekiwać w 2q20, gdy nastąpiło jej załamanie. W kolejnych kwartałach sprzedaż - dzięki odbudowie popytu i niskim stopom procentowym, poprawiła się. Pomimo, że produkcja nie osiągnęła poziomu poprzedniego roku, to wyniki finansowe branży za cały rok 2020 nie będą raczej znacząco gorsze niż w 2019.
- Zapisy księgowo dużych firm deweloperskich po trzech kwartałach 2020 (roczne dane GUS udostępnia na przełomie marca i kwietnia) zapowiadają kontynuację wysokiej podaży mieszkań. Wolumen środków na projekty w toku był na wysokim poziomie (+86% r/r), czemu sprzyjały przedpłaty klientów (+45% r/r). Silnie wzrosła też pula gotowych mieszkań (+201% r/r).
- Statystyki budownictwa sygnalizują wysoką aktywność deweloperów w 2020, którzy oddali do użytku 144 tys. mieszkań (+9,8% r/r). Są to jednak efekty decyzji z ubiegłych lat.
- W 2020 deweloperzy rozpoczęli budowę 130 tys. mieszkań (-8% r/r). Liczba rozpoczętych mieszkań zmalała przede wszystkim w 6 największych miastach (-25% r/r).
- W 2020 utrzymała się tendencja umiarkowanego wzrostu cen gruntów budowlanych, spadła natomiast dynamika kosztów robocizny i materiałów budowlanych.

Perspektywy

- Branży deweloperskiej będzie sprzyjać utrzymujący się popyt na mieszkania zarówno o charakterze konsumpcyjnym, jak też przezornościowym w celu ochrony wartości posiadanych oszczędności, a głównym czynnikiem popytu będą bardzo niskie stopy procentowe.
- Wyzwaniem dla deweloperów jest sprzedaż dużej liczby kontraktów na budowę mieszkań planowanych do wystawienia na rynek w 2021, możliwa większa presja kosztowa związana z materiałami budowlanymi oraz malejąca dostępność gruntów pod zabudowę w akceptowalnej cenie.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
 tel. (22) 521 81 22

Mieszkania deweloperskie oddane do użytku w 2020 wg lokalizacji



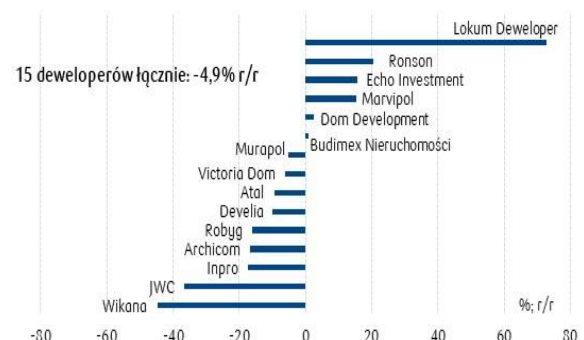
Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Dynamika r/r liczby mieszkań deweloperskich oddanych do użytku, rozpoczętych i z pozwoleniami na budowę w kolejnych kwartałach lat 2019-2020

Mieszkania	1q19	2q19	3q19	4q19	1q20	2q20	3q20	4q20
oddane	13	34	9	15	6	6	21	7
rozpoczęte	9	-8	5	27	-5	-35	13	-8
pozwolenia	-21	11	27	4	6	-13	-9	29

Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Dynamika sprzedaży mieszkań wybranych deweloperów w 2020



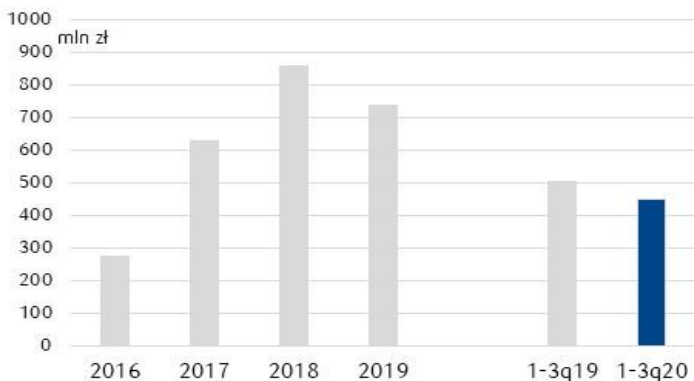
Źródło: informacje spółek; PKO Bank Polski

¹ PKD 41.1 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; dane dotyczą zarówno firm aktywnych w segmencie mieszkaniowym, jak i nieruchomości komercyjnych (biur, centrów handlowych, magazynów). Jednocześnie wyniki deweloperów mogą wpływać na wyniki innych klas PKD, pod którymi zarejestrowali działalność jako podstawową, są to m.in. PKD 68.10 (Kupno i sprzedaż nieruchomości) i 70.11 (Działalność holdingów), a także firmy budowlane z PKD 41.2 oraz 42.

PKD 41.1 - wybrane wskaźniki	2016	2017	2018	2019	1-3q19	1-3q20
Liczba jednostek gospodarczych	48	50	62	61	56	58
w tym % jednostek rentownych	79	78	71	84	80	79
Liczba pracujących (tys.)	6,1	7,2	8,0	8,6	8,0	8,7
Przychody ogółem r/r	-32,4	42,0	6,8	12,7	9,3	12,1
Koszty ogółem r/r	15,9	35,2	3,9	16,2	10,3	14,5
NP Wynik finansowy netto (mln zł)	276	630	860	740	504	451
NPM (ROS) Stopa zysku netto	6,1	8,2	10,5	8,9	9,8	8,0
ROE Stopa rentowności kapitału własnego	5,3	14,3	20,7	16,8	19,0	12,0
ROA Stopa rentowności aktywów	2,3	5,6	7,9	6,3	8,0	4,5
CR Wskaźnik płynności bieżącej	2,0	2,3	2,9	2,5	2,0	2,3
QR Wskaźnik podwyższonej płynności	0,6	0,9	18,5	18,0	0,8	0,8
IT Wsk.rotacji zapasów (dni)	379	240	203	244	182	302
CP Wsk. rotacji należności (dni)	57	45	52	58	56	52
PL Wsk.rotacji zobowiązań (dni)	80	57	71	70	57	54
DR (WZA) Współczynnik długu	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
WP (WPMK) Wsk. pokrycia majątku trw.kapit.stałym	1,6	2,7	2,9	2,5	2,0	2,6
I/DE Nakłady inwestycyjne / amortyzacja	20,1	18,3	24,5	22,0	11,1	23,2

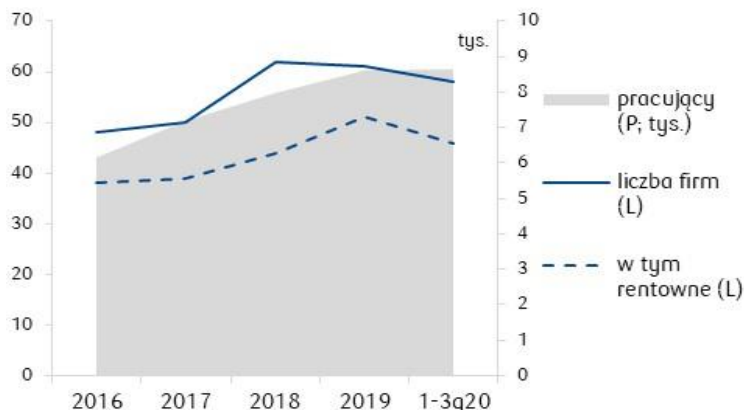
Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 49 i więcej osób; PKO Bank Polski

Wynik finansowy netto dużych deweloperów (PKD 41.1)



Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 49 i więcej osób; PKO Bank Polski

Liczba firm i pracujących (PKD 41.1)



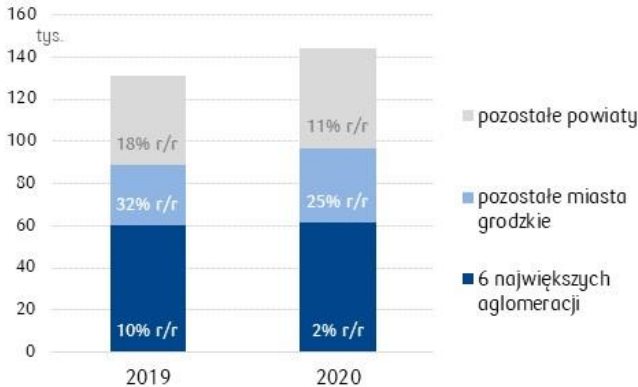
Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 49 i więcej osób; PKO Bank Polski

▪ **Duży deweloperzy mieszkaniowi uzyskali relatywnie dobre wyniki finansowe po trzech kwartałach 2020** (roczne dane GUS udostępni na przełomie marca i kwietnia). Przy przychodach rosnących wolniej niż koszty, wynik finansowy netto był nieco mniejszy niż rok temu, co znalazło odzwierciedlenie w obniżeniu wskaźników rentowności w okresie 1-3q20. Zwraca uwagę wysoki wskaźnik rotacji zapasów, za którym kryje się rosnąca liczba gotowych mieszkań. Płynność finansowa była na zadowalającym poziomie, a podstawowe wskaźniki sprawności działania wskazują na terminowe inkaso należności i regulację zobowiązań. Statystyki są efektem sytuacji po trzech, bardzo różnych kwartałach 2020: (1) 1q z kontynuacją ożywienia z poprzedniego roku; (2) 2q z zamrożeniem rynku, spadkiem sprzedaży mieszkań i spowolnieniem administracyjnego obiegu dokumentów wraz z wprowadzeniem obostrzeń po wybuchu epidemii; (3) 3q z powrotem lepszych nastrojów konsumentów, ale i spowolnieniem wzrostu cen mieszkań. W 4q wzrost sprzedaży mieszkań q/q (pomimo 2.fali pandemii) prawdopodobnie ograniczy skalę pogorszenia wyników całego 2020.

▪ **Duże firmy deweloperskie (tj. o zatrudnieniu powyżej 49 osób) mają silną pozycję na rynku** – w 1h20 stanowiąc 19% firm ogółem (17% rok wcześniej) wygenerowały 63% przychodów oraz 69% wyniku netto branży (odpowiednio 54% i 55% w 1h19). Średnia rentowność sprzedaży dużych firm w 1h20 wynosiła 9,6% - wobec blisko 8,8% dla branży ogółem, co sugeruje ich lepsze przeciętne wyniki.

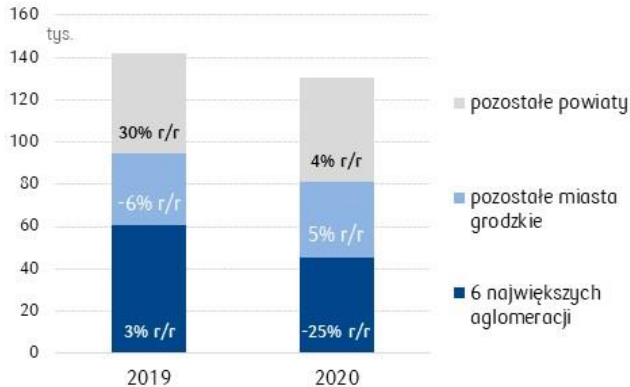
▪ **W okresie 1-3q20 liczba pracujących w dużych firmach deweloperskich wzrosła do 8,7 tys. osób** (8 tys. w 1-3q19), co oznacza dużo projektów w budowie.

Liczba mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów oraz ich zmiana r/r wg lokalizacji



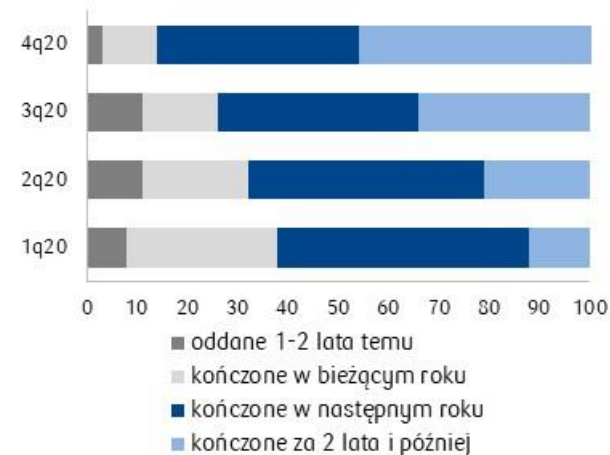
Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Liczba mieszkań rozpoczętych przez deweloperów oraz ich zmiana r/r wg lokalizacji



Źródło: BDL GUS, PKO Bank Polski

Liczba mieszkań w ofercie (6 największych rynków)² wg terminu realizacji na koniec kolejnych kwartałów 2020



Źródło: JLL Residential Advisory ; PKO Bank Polski

Statystyki budownictwa sygnalizują wysoką aktywność deweloperów, którzy w 2020 oddali do użytku 143,8 tys. mieszkań (+9,8% r/r), są to jednak efekty decyzji z ubiegłych lat. Mieszkania deweloperskie stanowiły 64,8% (+1,6 pp r/r) ogółu mieszkań.

Działalność deweloperska koncentrowała się w miastach - 68% ogółu wybudowanych mieszkań. W 6 największych aglomeracjach deweloperzy oddali 42,6% ogółu mieszkań deweloperskich oddanych do użytku w 2020.

Zwraca uwagę rosnąca liczba mieszkań deweloperskich budowanych poza największymi aglomeracjami. Wpływa na to większa dostępność terenów budowlanych w pozawielkomiejskich lokalizacjach i niższe koszty budowy. Istotny może też być trend wyprowadzania się poza centra miast przy poprawiającej się infrastrukturze komunikacyjnej i rozwoju pracy zdalnej. Na wzrost liczby mieszkań deweloperskich w lokalizacjach pozawielkomiejskich wpływa też budowa mieszkań na wynajem w miejscach atrakcyjnych turystycznie, np. w pasie nadmorskim.

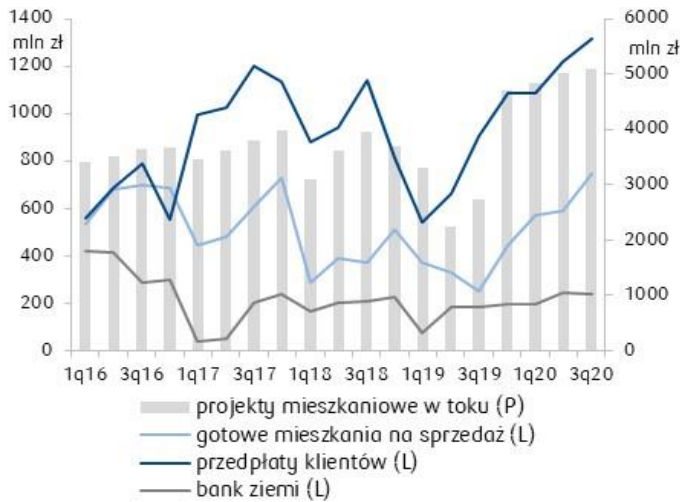
W 2020 deweloperzy rozpoczęli budowę 130 tys. mieszkań (-8,3% r/r). Liczba rozpoczętych mieszkań zmalała przede wszystkim w 6 największych miastach (-24,8% r/r). Jednocześnie udział rozpoczętych tam projektów zmniejszył się do 35% ogółem rozpoczętych, rosnąc w pozostałych miastach grodzkich do 27%, a w mniejszych miastach do 38%.

Liczba wydanych dla nich pozwoleń na budowę (171,6 tys.) wzrosła o 3,2% r/r. Czynnikiem, który może zaburzać interpretację statystyki pozwoleń na budowę z ostatniego roku jest regulacja zaostrzająca wymogi dot. energooszczędności dla projektów uruchamianych od 2021. Według szacunków nowe Warunki Techniczne zwiększą koszty budowy o 5-7% i mogły być impulsem do gromadzenia w 2020 pozwoleń na dotychczasowych zasadach.

Według monitoringu JLL w 6 największych miastach na koniec 4q20 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania planowane do oddania do użytku po 2021. W 4q20 gotowe mieszkania stanowiły 3% oferty, deweloperzy deklarowali 11% projektów oddawanych w 2021 oraz 87% w 2022 i później. Struktura oferty w 4q20 wskazuje na duży portfel mieszkań w budowie.

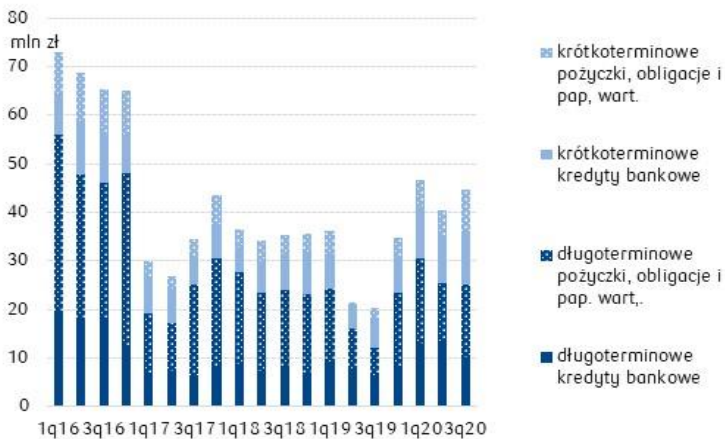
² Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2020, JLL, styczeń 2021

Aktywność dużych deweloperów wg zapisów księgowych (PKD 41.1)



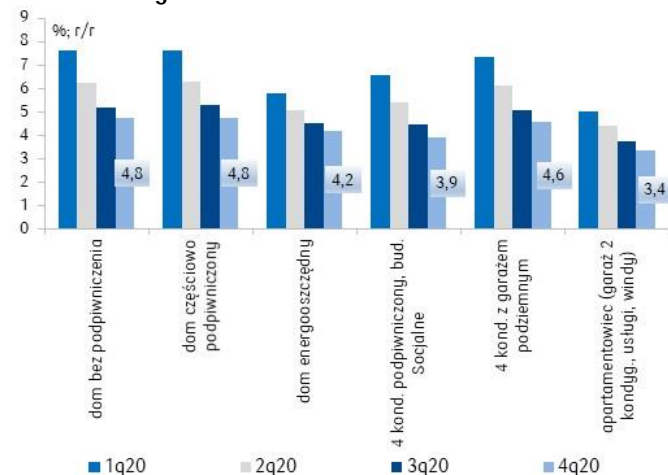
Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 49 i więcej osób; PKO Bank Polski

Finansowanie deweloperów kredytem bankowym i pożyczkami (średnio na firmę; PKD 41.1)



Źródło: GUS, PONT info, firmy o liczbie pracujących 49 i więcej osób; PKO Bank Polski

Zmiany kosztów budowy wybranych obiektów jedno- i wielorodzinnych



Źródło: SEKOCENBUD; * BJ-budynek jednorodzinny; ^ BW- budynek wielorodzinny; PKO Bank Polski

▪ Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich po trzech kwartałach 2020 zapowiadają kontynuację wysokiej podaży mieszkań. Wolumen środków na projekty w toku był na wysokim poziomie (+86% r/r), czemu sprzyjały przedpłaty klientów (+45% r/r).

Silnie wzrosła pula gotowych mieszkań (+201% r/r).

Umiarkowany wzrost banku ziemi (+29% r/r) wynika prawdopodobnie z wysokimi cen działek, nakłady na grunty w okresie 1-3q20 zmalały o 56% r/r. Niemniej w przypadku poszczególnych deweloperów sytuacja jest zróżnicowana. Przykładowo spore nakłady na zakup gruntów ponieśli w 2020: -Marvipol (0,85 ha za 12,2 mln zł i 0,6 ha za 23,7 mln zł w Warszawie; 0,65 ha za 8,2 mln zł we Wrocławiu); -Ronson (5,9 tys. m kw. za 12,9 mln zł; 1,7 tys. m kw. za 3 mln zł oraz 17 tys. m kw. za 26 mln zł netto w Poznaniu; -Archicow (65,7 tys. m kw. za 32,8 mln zł netto w pow. wrocławskim; 0,22 ha za 11,7 mln zł netto we Wrocławiu). Z kolei -Atal z bankiem ziemi na kilka lat nie był aktywny zakupowo w 2020, a -Robyg dysponuje zasobami gruntów na ok. 20 tys. lokali (głównie w Warszawie i Gdańsku) i stara się uzupełniać bank ziemi na bieżąco.

▪ W okresie 1-3q20 udział kredytów bankowych w finansowaniu dużych deweloperów zmalał do 47% (wobec 64% w 1-3q19); długoterminowe kredyty stanowiły 48% kredytów ogółem.

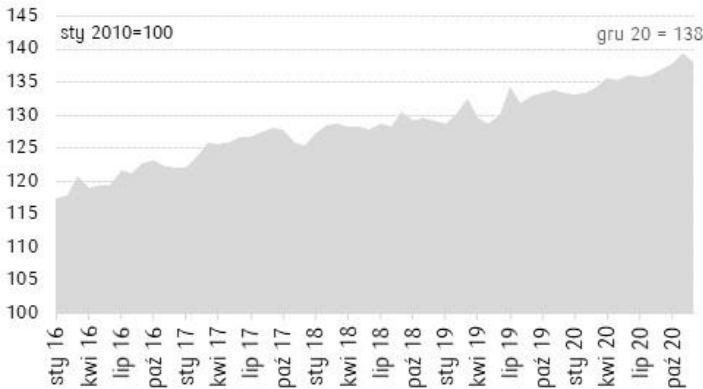
Nastąpił wzrost udziału długoterminowych obligacji oraz papierów wartościowych (do 34% z 27% w 1-3q19). Według szacunków DM Navigator w przypadku deweloperów notowanych na Catalyst w 2021 do wykupu będą obligacje o wartości 1,1 mld zł, w 2022 ok. 0,8 mld zł, a w 2023 ok. 1 mld zł.

▪ W finansowaniu działalności firm deweloperskich istotną rolę odgrywa kapitał własny, w ostatnich kwartałach jego udział w dużych firmach deweloperskich wynosił ok. 40%. Jest to mocna strona sektora deweloperskiego.

Relatywnie niski (ok. 10%) udział kredytu bankowego w pasywach dużych deweloperów kompensują wysokim udziałem finansowania się ze zobowiązań (ok. 20% w strukturze pasywów deweloperów), głównie firm wykonawczych. Jest to słaba strona branży, gdyż przy pogorszeniu koniunktury wzmacnia przesłanki zatorów płatniczych i problemów z płynnością.

▪ W 2020 koszty budowy obiektów mieszkaniowych z kwartału na kwartał rosły wolniej - według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych 6 obiektów jedno- i wielorodzinnych, reprezentujących najbardziej typowe budynki mieszkalne wzrosły w 4q20 w granicach 3,4-4,8% r/r (vs 5,8-8,5% r/r w 4q19). Niemniej pierwsze miesiące 2021 wskazują na możliwe wyhamowanie tego trendu z uwagi na pojawiające się wzrosty niektórych składowych materiałów budowlanych (m.in. cen stali czy tworzyw sztucznych).

Indeks cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę w Polsce



Źródło: Cenatorium, Bankier.pl, Puls Biznesu; PKO Bank Polski

Średnia cena 1m kw. gruntów pod zabudowę w wybranych miastach



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie informacji prasowych

Sprzedaż mieszkań wybranych deweloperów

Spółka	Liczba mieszkań			
	4q20	zmiana r/r	2020	zmiana r/r
Dom Development	1130	17,5	3756	2,6
Atal	824	-7,8	2896	-9,4
Murapol^	639	-28,0	2720	-5,2
Robyg^	754	5,2	2155	-16,1
Budimex Nieruchomości	473	28,2	1672	1,0
Echo Investment	464	11,0	1570	15,7
Victoria Dom^	356	-19,3	1476	-6,0
Develia	580	-0,3	1361	-9,9
Archicom	366	24,1	1219	-16,6
Marvipol	702	223,5	1086	15,3
Ronson	257	0,4	918	20,6
JWC	151	-47,8	651	-36,5
Inpro	161	-13,0	635	-17,4
Lokum Deweloper	169	412,1	463	72,8
Wikana	46	-16,4	157	-44,5
Razem	7072	7,1	22735	-4,9

Uwaga: ^spółka notowana na Catalist Źródło: informacje spółek; PKO Bank Polski

▪ Koszty gruntu pod zabudowę są jedną z kluczowych składowych kosztów budowy mieszkania, silnie zależną od regionu, jak i szczegółowej lokalizacji. **W 2020 utrzymała się tendencja umiarkowanego wzrostu cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę**, zwalniającego w końcu roku. Indeks cen gruntów wg Cenatorium (publikowany na portalu Bankier.pl i w Pulsie Biznesu) wzrósł do 138 pkt w grudniu'20 (wobec 133 pkt w grudniu'19; styczeń 2010=100).

▪ Tendencja wzrostu cen gruntów w 1h20 jest także widoczna w statystyce z aktów notarialnych starostw powiatowych, przekazywanej do GUS (dane opóźnione, niemniej relatywnie duża zbiorowość daje podstawę oceny trendów). W 1h20 średnia cena za metr kw. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o ok. 10% r/r (dane z ok. 8,6 tys. aktów w 1h20 i 12,5 tys. z 1h19).

▪ Przesłankami wzrostu cen gruntów są, obok dużego popytu na działki podczas boomu budowlanego, przedłużające się procedury administracyjne, które opóźniają budowy. W X Rankingu miast Polskiego Związku Firm Deweloperskich dot. terminowości wydawania decyzji administracyjnych koniecznych do realizacji projektów deweloperskich, 2019 rok okazał się najgorszy od 3 lat. W miastach wojewódzkich wydano łącznie 1000 decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i zagospodarowaniu terenu dot. wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych. W ustawowym terminie - do 60 dni - zostało wydanych jedynie 10,5% decyzji o WZ i 57% decyzji o pozwoleniu. Rok pandemii, co oczywiste, raczej nie przyniesie poprawy tych słabych ocen.

▪ Deweloperzy giełdowi uzyskali **dobrych wyniki sprzedaży mieszkań w 2020, jeśli uwzględnić trudno przewidywalne warunki funkcjonowania podczas epidemii koronawirusa** - reakcją klientów, problemy kontrahentów, dostosowanie organizacji budowy do rygorów sanitarnych czy ogólny wzrost niepewności perspektyw inwestycji. Łącznie sprzedaż 15 deweloperów notowanych na GPW zmalała o 4,9% r/r (vs wzrost o 2,5% w 2019). 6 deweloperów odnotowało wzrost sprzedaży, wśród nich największy deweloperzy - Dom Development, Budimex Nieruchomości, Echo Investment i Marvipol. W przypadku Marvipolu istotnym czynnikiem wzrostu sprzedaży była sprzedaż 647 mieszkań Heimstaden - szwedzkiemu inwestorowi i operatorowi mieszkań na wynajem długoterminowy (aktywnemu w Europie od 1998), który wchodzi do Polski.

▪ Spadek sprzedaży mieszkań przez 15 deweloperów giełdowych (-4,9% r/r) w 2020 był mniejszy niż odnotowany w przypadku 6 aglomeracji monitorowanych przez JLL (-19% r/r); podobny spadek wystąpił prawdopodobnie na szerokim rynku, gdzie aktywny jest pełen przekrój firm deweloperskich - od najmniejszych po największe, przy zwykle mniejszym buforze bezpieczeństwa na gwałtowne zmiany w otoczeniu, czy możliwościach dywersyfikowania projektów.

Perspektywy średnioterminowe

Pandemia

W 2020 branża deweloperska w zmiennym i trudnym do przewidzenia otoczeniu w warunkach pandemii i wprowadzonych obostrzeń uzyskała relatywnie dobre wyniki – spadek sprzedaży był mniejszy niż można było oczekiwać w 2q20, gdy nastąpiło załamanie sprzedaży. W kolejnych kwartałach sprzedaż poprawiła się i wyniki ekonomiczne branży za cały rok 2020 nie będą raczej znacząco gorsze niż w 2019. Lepiej w warunkach pandemii radziły sobie większe firmy, silniejsze ekonomicznie, ze zróżnicowanym portfelem projektów. W 2021 sytuacja ekonomiczna deweloperów nie zmieni się istotnie.



Ceny mieszkań

Kluczowy dla rentowności działalności deweloperów jest oczekiwany poziom cen mieszkań. Po spowolnieniu wzrostu cen mieszkań w drugim półroczu 2020 (z lokalnymi spadkami cen w okresie po wybuchu pandemii), do końca 2021 oczekujemy raczej stabilizacji cen mieszkań. Przesłankami takiej oceny są: - umiarkowany popyt konsumpcyjny (zmienne nastroje konsumentów, konkurencja rynku wtórnego przy wysokich cenach na rynku pierwotnym); - dalsze spadki stawek na rynku wynajmu, silniejsze od 2h2020; - duża podaż nowych mieszkań widoczna w portfelu mieszkań w budowie z przewidywanym terminem wystawienia na rynek w latach 2021-2022 (przy czym spadek liczby rozpoczynanych projektów sugeruje obawy deweloperów o nadpodaż i ich reakcję na takie zagrożenie). Jednocześnie w kierunku ograniczania ewentualnego spadku cen mieszkań będą oddziaływać: - niskie stopy procentowe (naszym zdaniem, co najmniej do 2022), które poza zwiększeniem dostępności finansowania, nasilają zjawisko zakupów mieszkań jako ochrony wartości posiadanych środków; - wysokie ceny gruntów (ograniczona dostępność, przedłużające się procedury administracyjne); - spodziewany wzrost presji kosztowej, w szczególności podwyżki cen materiałów budowlanych (m.in. stali, tworzyw sztucznych, cementu i galanterii betonowej); - zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków (izolacja dachów i ścian), które mogą powodować wzrost kosztów budowy o kilka procent.

nocześniej w kierunku ograniczania ewentualnego spadku cen mieszkań będą oddziaływać: - niskie stopy procentowe (naszym zdaniem, co najmniej do 2022), które poza zwiększeniem dostępności finansowania, nasilają zjawisko zakupów mieszkań jako ochrony wartości posiadanych środków; - wysokie ceny gruntów (ograniczona dostępność, przedłużające się procedury administracyjne); - spodziewany wzrost presji kosztowej, w szczególności podwyżki cen materiałów budowlanych (m.in. stali, tworzyw sztucznych, cementu i galanterii betonowej); - zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków (izolacja dachów i ścian), które mogą powodować wzrost kosztów budowy o kilka procent.

Ustawa deweloperska

Dla deweloperów istotna jest nowelizacja tzw. Ustawy deweloperskiej. Projekt nowelizowanej Ustawy (16.02.2021 przyjęty przez Radę Ministrów) przewiduje objęcie środków wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (2% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,2% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów, jednak przy proponowanych stawkach nie w stopniu istotnie odczuwalnym w cenie mieszkania (początkowo UOKiK - inicjator projektu, proponował odpowiednio 3% i 0,6%, oprotestowane w konsultacjach przez branżę).

Zmiana preferencji klientów

Konsekwencją doświadczeń codziennego życia podczas pandemii może być uwzględnienie w planach deweloperskich zmiany preferencji klientów, tj. wzrost zainteresowania mieszkaniami: - o większej powierzchni (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę); - z tarasami/balkonami czy ogródkami; - w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami, w tym pojawienie się alternatywy: mieszkanie w centrum miasta vs w podobnej cenie dom w strefie podmiejskiej.

Klienci instytucjonalni

Możliwe są kolejne transakcje deweloperów z klientami instytucjonalnymi. Korzyścią dla dewelopera jest stabilność sprzedaży, niemniej sprzedaż większego pakietu mieszkań z reguły oznacza znaczącą rezygnację z części marży. Najem instytucjonalny ma szansę rozwoju głównie w największych aglomeracjach – Warszawie, Krakowie, czy Wrocławiu, jako niewielki segment rynku wynajmu – ok. 37 tys. mieszkań do 2025 przy rynku na poziomie ok. 1,2 mln mieszkań w 2018 (szacunki za raportem Budowane na wynajem, Think.co, 2020).

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Marcin Morawiecki
Katarzyna Piętka-Kosińska

wojciech.matysiak@pkobp.pl
agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl
aleksandra.majek@pkobp.pl
marcin.morawiecki@pkobp.pl
katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 51 80
22 521 81 22
22 521 80 84
22 521 72 24
22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.