

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Miesięcznik - grudzień

Temat miesiąca – rynek mieszkaniowy

O tym, co dzieje się obecnie na rynku mieszkaniowym napisano już wiele. W większości sprowadza się to do jednego wątku - „Bezpiecznego kredytu 2 proc.” Program okazał się bardzo popularny, co nie może dziwić. Skorzystanie z kredytu na tych warunkach w obecnej sytuacji gospodarczej było po prostu korzystne ekonomicznie.

Rynek mieszkaniowy m.in. za sprawą kredytu 2 proc. znacząco odżył w 2023 r. W samym trzecim kwartale deweloperzy notowani na GPW sprzedali ponad 7 tys. mieszkań, co wiąże się ze wzrostem wolumenu sprzedaży o 87 proc. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Wolumen sprzedaży mógłby być jeszcze wyższy, gdyby podaż nadążała za skokowym wzrostem popytu. Ta nierównowaga wiązała się z szybkim wyprzedaniem oferty lokali. Konsekwencją takiej sytuacji był dynamiczny, nawet kilkunastoprocentowy wzrost cen mieszkań w ostatnich miesiącach. Ze względu na powyższe wydaje się, że wynikowo kolejne dwa lata, dla deweloperów, którzy wykorzystali popyt generowany dzięki BK2% będą bardzo dobre. Lokale sprzedawane w tym okresie będą przekazywane za rok/dwa, a przychody ze sprzedaży rozpoznawane będą w wyniku finansowym w momencie przekazania lokalu. Ze względu na mocny wzrost cen mieszkań generowane marże brutto również mogą być rekordowe, a dodatkowo koszty finansowe będą w coraz mniejszym stopniu ciążyć na wynikach zadłużonych spółek (ze względu na oczekiwane obniżki stóp procentowych).

Już wiemy, że „Bezpieczny kredyt 2%” w swojej obecnej formie już nie powróci. Patrząc ze społecznego punktu widzenia, program okazał się wsparciem tylko dla części społeczeństwa i może co ważniejsze dla spółek deweloperskich. Pozostali zostali poszkodowani m.in. za sprawą wzrostu cen małych mieszkań.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedstawiło już założenia nowego rządowego programu, który w teorii ma być bardziej atrakcyjny dla osób o niższych dochodach i większych rodzin. Program może ruszyć już od połowy 2024 r. Zdania ekspertów o nowym programie są jednak podzielone. Będzie to kolejny program stymulujący popyt, a obecnie większym problemem wydaje się być strona podaźowa. Czekamy także na doprecyzowanie pewnych kwestii związanych z dopłatami i limitami.

Co warto wiedzieć?

Wakacje kredytowe

Wakacje kredytowe będą przysługiwać osobom, których miesięczna rata kredytu w ostatnich trzech miesiącach przekroczy 35 proc. ich dochodów. Pod uwagę będą brane dane zebrane z okresu poprzedzającego złożenie wniosku. Obliczenia będą musiały być jednak powtarzane co kwartał. Z wakacji kredytowych będzie można skorzystać w marcu 2024 r., a także po jednym miesiącu w każdym z trzech kolejnych kwartałów. Maksymalne wsparcie ma wzrosnąć z 2 tys. zł do 2,5 tys. zł. Szacuje się, że łączna wartość kredytów, które zostaną objęte wakacjami od płacenia rat, to około 3,6 mld zł.

EURPLN

Nowy rok zaczął się zamieszaniem wokół polskiej waluty. Notowania złotego według wykresów, które publikuje Google, przebiły barierę 5 złotych. Kurs widoczny na wykresie Google rósł od ok. godziny 17.40, a kilka minut po 20.00 serwis pokazywał cenę 5,06 zł za jedno euro. Szybko jednak eksperci wyjaśnili, że jest to błąd źródła danych, na których opiera się

Google. Należy pamiętać, że wykresy kursów walut, pokazywane przez Google, nie zawsze podają precyzyjne lub prawidłowe dane. Są one zaciągane z "publicznie dostępnych źródeł" i niekoniecznie odzwierciedlają aktualny stan kursów.

Budżet

W środę Sejm ma przeprowadzić drugie czytanie projektu ustawy budżetowej na 2024 r., zaś w piątek, 12 stycznia, ma uchwalić ustawę. Zgodnie z planem, 29 stycznia ustawa ma trafić do podpisu prezydenta. Projekt zakłada, że dochody budżetu na 2024 r. wyniosą 682,4 mld zł, wydatki - 866,4 mld zł, a deficyt budżetu państwa - 184 mld zł. Rząd Donalda Tuska po zwycięstwie oparł się głównie na planie dochodów i wydatków poprzedników, ale wpisał też do budżetu swoje obietnice. To m.in. podwyżki dla nauczycieli i całej budżetówki, tzw. babciowe czy finansowanie in vitro z publicznej kasy. Deficyt urósł o ok. 19 mld zł do 184 mld zł, a potrzeby pożyczkowe brutto zwiększyły się do blisko 450 mld zł.

Minister finansów już teraz rozpoczął proces finansowania zwiększonych potrzeb pożyczkowych. Ministerstwo finansów sprzedało w przetargu polskie obligacje za 8,8 mld zł, przy popycie sięgającym 15,7 mld zł. Ministerstwo Finansów uplasowało również 10- i 20-letnie obligacje na kwotę 3,75 mld euro. Jest to największa dotychczas transakcja rządu RP na europejskim rynku finansowym. Popyt w tym przypadku wyniósł 10,2 mld euro. Koszt finansowania w przypadku tych papierów to odpowiednio 3,7% i 4,2%. Tym samym na początku roku MF ma więc pokryte już jakieś 25-30 proc. potrzeb pożyczkowych brutto.

Indeksy giełdowe

Mijający rok okazał się dobry dla inwestorów, pomimo wielu obaw związanych m.in. ze stopami procentowymi, wojną czy kondycją gospodarek. Większość indeksów głównych światowych giełd osiągnęło w 2023 r. dwucyfrowe stopy zwrotu, osiągając przy tym historyczne maksima. Podobnie było na warszawskim parkiecie. WIG20 w ciągu roku wzrósł o blisko 20% i obecnie notowany jest w okolicach 2300 pkt.

Najważniejsze z rynku obligacji korporacyjnych

1. Fundusze obligacji korporacyjnych

Średnia stopa zwrotu funduszy obligacji korporacyjnych wyniosła w grudniu 1,35%. W całym roku było to 11,23%.

2. Obligacje korporacyjne

Jak wynika z danych portalu obligacje.pl przedsiębiorstwa niebankowe wyemitowały w 2023 r. papiery dłużne o wartości 15,9 mld zł. Rok temu było to 7,6 mld zł (+109% r/r). Największy wkład miały tutaj emisje Cyfrowego Polsatu (3,89 mld zł), Kruka (878 mln zł) i Ghelamco (792 mln zł).

3. Moderna Holding

Spółka wyemitowała obligacje o wartości 30 mln zł. Nominał jednej obligacji wynosił 200 tys. zł. Warunki emisji nie są publicznie znane.

4. Cognor

Spółka wyemituje papiery dłużne o wartości 120 mln zł. Będą to pięcioletnie obligacje, które będą podlegać corocznej amortyzacji. Obligacje zostaną wyemitowane z miejsce starszej serii, która zostanie wykupiona w połowie stycznia. Ze względu na przedterminowy wykup spółka zapłaci 1,5% premii.

5. Best, Kredyt Inkaso

Best podał, że otrzymał zaproszenie do złożenia wiążącej oferty w ramach procesu przeglądu opcji strategicznych przeprowadzanego przez Kredyt Inkaso. Emitent przystąpi do szczegółowego badania due diligence spółki, po zakończeniu którego zamierza złożyć ofertę wiążącą obejmującą nabycie akcji spółki. Kredyt Inkaso w kwietniu informowało o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych.

6. Victoria Dom

Spółka w ramach pierwszej publicznej oferty obligacji pozyskała 100 mln zł. Wartość emisji jest największą z dotychczasowych emisji publicznych wśród deweloperów mieszkaniowych. Zapisy złożyło 1020 inwestorów. Obligacje są niezabezpieczone, mają trzyletni okres zapadalności i są oprocentowane na WIBOR6M + 5,95%. Aktualny prospekt pozwala spółce wyemitować jeszcze 100 mln zł do końca października 2024 r.

7. Prosper Capital

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę brokera na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o cofnięciu mu zezwolenia na oferowanie instrumentów finansowych. Zarząd brokera złożył w KNF wniosek o wycofanie zezwolenia na prowadzenia działalności maklerskiej. Według dostępnych na stronie spółki projektów uchwał, pod głosowanie akcjonariuszy trafiła zmiana zakresu działalności na handel energią elektryczną, jej dystrybucja, przesyłanie i wytwarzanie, a także zmiana nazwy spółki na „Prosper Energy”.

8. PCC Rokita

Spółka w ramach publicznej emisji obligacji uplasowała obligacje o wartości 25 mln zł. Popyt sięgnął 97 mln zł, co oznacza 74,2% redukcji. Jest to największa stopa redukcji od 1,5 roku w emisjach prospektowych. Obligacje są niezabezpieczone, pięcioletnie, oprocentowane na WIBOR 3M + 3,2% marży.

9. Develia

Develia podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości, na której zlokalizowany jest kompleks Arkady Wrocławskie, jeden z największych wielofunkcyjnych kompleksów we Wrocławiu. Budynek zostanie wyburzony. We wtorek 19 grudnia spółka poinformowała o podpisaniu ze spółką Vastint Poland, należąca do międzynarodowej grupy inwestującej w nieruchomości komercyjne, przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Cenę sprzedaży netto ustalono na 42,9 mln euro (ok. 185,6 mln zł). Transakcja ma zostać sfinalizowana do końca sierpnia 2025 roku.

10. Ghelamco

Ghelamco poinformowało o finalizacji sprzedaży kompleksu hotelowego Crown Plaza – Holiday Inn Express The HUB w Warszawie z 430 pokojami przy rondzie Daszyńskiego francuskiemu funduszowi nieruchomościowemu Corum XL za 69 mln euro. To sprzedaż trzeciego i zarazem ostatniego budynku z portfela Ghelamco w kompleksie The Warsaw HUB. Spółka Ghelamco Hotel pozostanie dzierżawcą obu hoteli zarządzanych przez sieć IHG Hotels & Resorts.

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Wszelkie przedstawione analizy, komentarze i konkluzje stanowią osobiste poglądy autora wyrażone w oparciu o posiadaną fachową wiedzę dotyczącą funkcjonowania rynku finansowego.

Niniejszy materiał jest publikacją handlową Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

Niniejszy materiał:

- a) nie stanowi rekomendacji w ramach usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- b) nie jest badaniem inwestycyjnym w rozumieniu rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego go 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;
- c) nie spełnia standardów rekomendacji inwestycyjnej określonych w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów.