



Bank Polski

Centrum
Analiz

Deweloperzy Mieszkańowi

Analizy Nieruchomości

29 kwietnia 2022

Wysokie koszty budowy i osłabienie popytu wyzwaniem dla deweloperów

PODSUMOWANIE:

- Deweloperzy mieszkańowi osiągnęli w 2021 bardzo dobre wyniki finansowe. Przy wysokiej dynamice przychodów i kosztów, szybciej rosnące przychody – efekt bardzo dobrej sprzedaży mieszkań, pozwoliły na wypracowanie rekordowego wyniku finansowego netto branży, przekraczającego 3 mld zł. Firmy uzyskały wysokie poziomy rentowności.
- W 2021 deweloperzy rozpoczęli budowę 166 tys. mieszkań (+28% r/r) i uzyskali 213 tys. pozwoleń na budowę (+24% r/r). W dalszym ciągu wzrastała aktywność deweloperów poza największymi aglomeracjami. W 1q22 wystąpiły spadki liczby rozpoczynanych mieszkań (-21% r/r) i pozwoleń (-8% r/r), sugerując one ostrożniejszą ocenę perspektyw rynku w kontekście wysokich kosztów budowy i sygnałów słabszego popytu.
- Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży mieszkań przez giełdowych deweloperów mieszkaniowych w 2021, w 1q22 większość z nich odnotowała znaczący spadek sprzedaży. Podobne tendencje (spadek sprzedaży w 1q22 o 47% r/r) sygnalizują wyniki monitoringu JLL na rynku pierwotnym w 6 największych aglomeracjach.
- W nadchodzących kwartałach branża wchodzi w trudny okres ograniczeń podaży (obiektywnie wysokie koszty budowy) i osłabienia popytu (słabszy indywidualny popyt kredytowy na skutek wysokich stóp i regulacji ostrożnościowych). W pokonaniu tych barier sprzyja jej doświadczenie i mocna kondycja finansowa wypracowana w ostatnich latach.

Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci.pkobp.pl

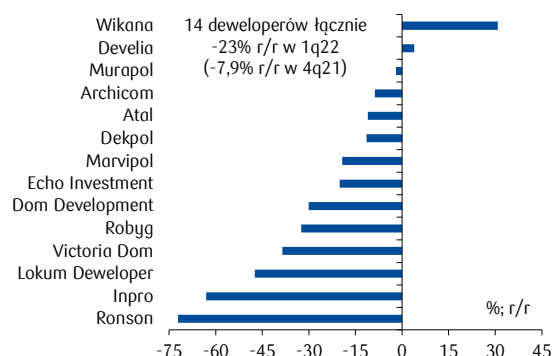
Agnieszka Grabowiecka – Łaszek

Dynamika r/r deweloperskich mieszkań oddanych do użytku, rozpoczętych i z pozwoleniami na budowę

Mieszkania	1q20	2q20	3q20	4q20	1q21	2q21	3q21	4q21	1q22
oddane	6	6	21	7	-1	-5	-5	4	-4
rozpoczęte	-5	-35	13	-8	26	119	0	5	-21
pozwolenia	6	-13	-9	29	53	41	20	-3	-8

spadek: o 15 pp i więcej stabilizacja: -5pp - +5pp wzrost: +5pp - +15 pp powyżej 15 pp

Sprzedaż r/r mieszkań przez wybranych deweloperów



Źródło: Informacje spółek, PKO Bank Polski

Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Bardzo dobre wyniki finansowe branży w 2021

- Deweloperzy mieszkaniowi osiągnęli w 2021 bardzo dobre wyniki finansowe.** Przy wysokiej dynamice przychodów i kosztów, szybciej rosnące przychody – efekt bardzo dobrej sprzedaży mieszkań, pozwoliły na wypracowanie rekordowego wyniku finansowego netto branży, przekraczającego 3 mld zł. Firmy uzyskały wysokie, na tle ostatnich lat, poziomy rentowności. Zwraca uwagę obniżenie wskaźnika rotacji zapasów, za którym kryje się malejąca liczba gotowych mieszkań. Płynność finansowa była satysfakcjonująca, a podstawowe wskaźniki sprawności działania wskazują na terminowe inkasowanie należności i regulację zobowiązań.

Tabela 1. Wskaźniki finansowe branży deweloperskiej (PKD 41.1)

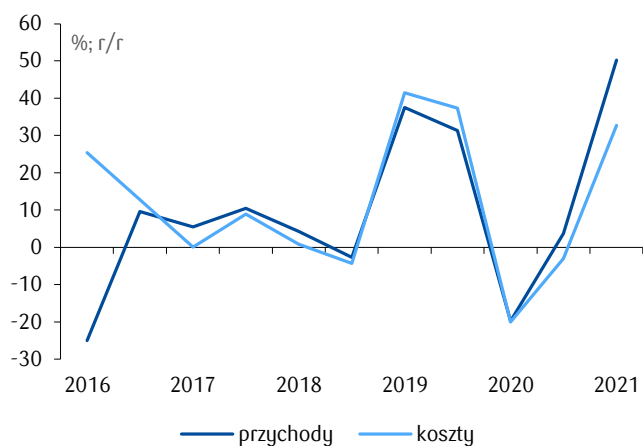
PKD 41.1 - wybrane wskaźniki	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba jednostek gospodarczych	271	283	292	350	351	349
w tym % jednostek rentownych	75	78	79	78	75	81
Liczba pracujących (tys.)	11,0	12,3	12,9	14,4	14,9	15,9
NP Wynik finansowy netto (mln zł)	699	900	1 235	1 341	1 143	3 167
ROS (NPM) Stopa zysku netto	6,9	7,9	9,9	9,7	8,1	16,8
ROE Stopa rentowności kapitału własnego	7,4	11,4	15,7	14,8	11,7	22,1
ROA Stopa rentowności aktywów	3,3	4,6	6,7	6,1	4,8	10,4
CR Wskaźnik płynności bieżącej	1,8	2,0	2,0	2,1	2,2	2,6
QR Wskaźnik podwyższonej płynności	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	1,3
IT Wsk.rotacji zapasów (dni)	235	227	191	210	234	204
CP Wsk. rotacji należności (dni)	62	58	52	60	56	47
PL Wsk.rotacji zobowiązań (dni)	69	60	70	68	58	40
DR (WZA) Współczynnik długu	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5
WP (WPMK) Wsk. pokrycia majątku trw.kapit.stałym	1,6	2,1	2,2	2,0	2,0	2,5
I/DE Nakłady inwestycyjne / amortyzacja	12,7	12,7	17,7	17,2	17,0	19,9

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.

Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

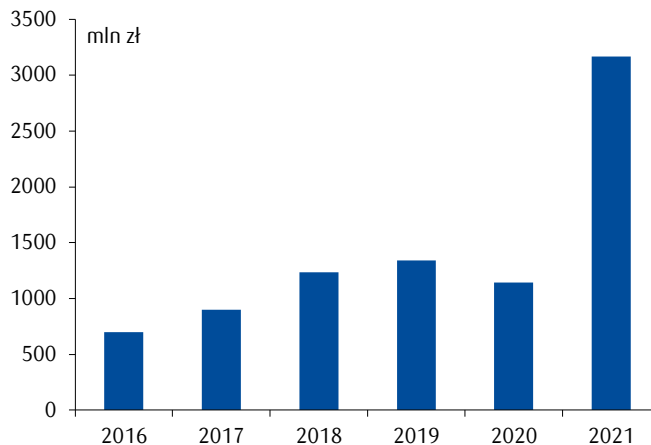
- Dobra sytuacja finansowa branży wypracowana w 2021 jest korzystna z punktu widzenia sprostania wyzwaniom rynku w 2022** - ponownego wysokiego wzrostu kosztów materiałów budowlanych (konsekwencje zaburzeń na rynkach surowcowych po inwazji Rosji na Ukrainę), powrotu do Ukrainy części ukraińskich pracowników budowlanych i osłabienia popytu na mieszkania w sytuacji ograniczania dostępu do kredytu wraz ze wzrostem stóp procentowych i wprowadzeniem nowych regulacji ostrożnościowych.

Wykres 1. Zmiany przychodów i kosztów branży



Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

Wykres 2. Wynik finansowy netto



Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

- Przy bardzo dobrych wynikach całej branży zwraca uwagę coraz silniejsza pozycja dużych firm deweloperskich, tj. o zatrudnieniu powyżej 49 osób. W 2021 firmy te, stanowiąc 20% firm ogółem (17% rok wcześniej), wygenerowały 69% przychodów oraz 79% wyniku netto branży (odpowiednio 60% i 62% w 2020). Ich średnia rentowność sprzedaży w 2021 sięgała 19% wobec 12% w przypadku mniejszych deweloperów.
- Boom na rynku mieszkaniowym znajduje też odzwierciedlenie w wysokich nakładach inwestycyjnych firm deweloperskich (szczególnie dużych), przeznaczanych m.in. na odnowienie sprzętu budowlanego.

Tabela 2. Wskaźniki finansowe deweloperów w 2021 z uwzględnieniem wielkości firmy

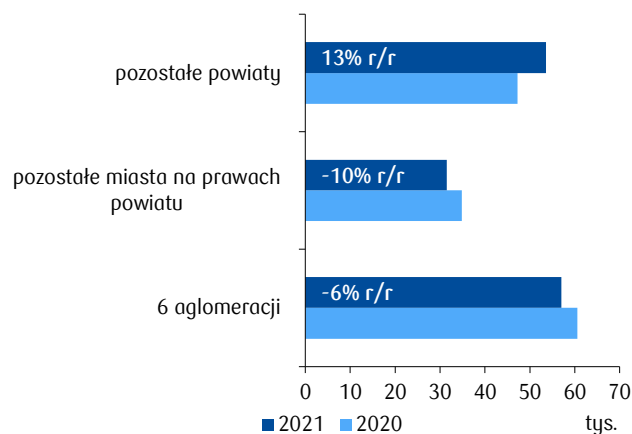
PKD 41.1 - wybrane wskaźniki	Grupa C (10-49 pracujących)	Grupa B (pow.49 pracujących)
Liczba jednostek gospodarczych	280	69
w tym % jednostek rentownych	80	84
Liczba pracujących (tys.)	5,5	10,4
NP Wynik finansowy netto (mln zł)	651	2 516
ROS (NPM) Stopa zysku netto	11,6	18,9
ROE Stopa rentowności kapitału własnego	15,1	25,1
ROA Stopa rentowności aktywów	6,1	12,6
CR Wskaźnik płynności bieżącej	2,1	2,9
QR Wskaźnik podwyższonej płynności	1,0	1,6
IT Wsk.rotacji zapasów (dni)	215	199
CP Wsk. rotacji należności (dni)	54	43
PL Wsk.rotacji zobowiązań (dni)	52	36
DR (WZA) Współczynnik długu	0,6	0,5
WP (WPMK) Wsk. pokrycia majątku trw.kapit.stałym	1,7	3,3
I/DE Nakłady inwestycyjne / amortyzacja	11,9	57,9

Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

Dalszy wzrost aktywności budowlanej deweloperów poza największymi aglomeracjami

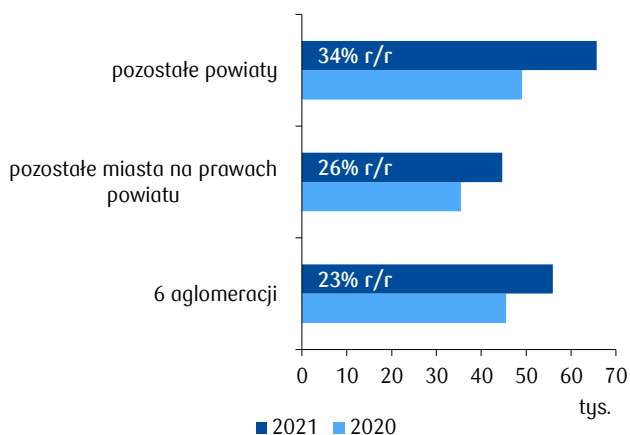
- W 2021 deweloperzy oddali do użytku 142 tys. mieszkań, blisko rekordowego poziomu z roku 2020 roku (-0,7% r/r). Mieszkania deweloperskie stanowiły 60,4% ogółu mieszkań. Działalność deweloperska koncentrowała się w miastach – 62,3% ogółu wybudowanych mieszkań (-4,6 pp r/r). W 6 największych aglomeracjach deweloperzy oddali 42,1% ogółu mieszkań deweloperskich oddanych do użytku w 2021 (-2 pp r/r). **W dalszym ciągu wzrasta liczba mieszkań deweloperskich budowanych poza największymi aglomeracjami.** Jest to efekt większej dostępności terenów budowlanych w pozawielkomiejskich lokalizacjach i niższych kosztów budowy. Sprzyja temu trend wyprowadzania się poza centra miast dzięki szybko poprawiającej się infrastrukturze komunikacyjnej i rozwój pracy zdalnej/hybrydowej. Rosnąca liczba mieszkań deweloperskich w lokalizacjach pozawielkomiejskich wynika też z budowy mieszkań na wynajem w mniejszych miejscowościach atrakcyjnych turystycznie. W 1q22 liczba mieszkań deweloperskich oddanych do użytku zmalała o 3,6% r/r, jest to efekt decyzji z 1h20, gdy mniej mieszkań rozpoczęto.
- W 2021 deweloperzy rozpoczęli budowę 166,3 tys. mieszkań (+27,7% r/r). Liczba rozpoczętych mieszkań rosła najsilniej poza największymi miastami (+34% r/r). Udział rozpoczętych tam projektów wzrósł do 39,5% (+1,8 pp r/r), malejąc najbardziej w 6 największych aglomeracjach (33,6%; -1,3 pp r/r). **W 1q21 deweloperzy rozpoczęli 52 tys. mieszkań (-21% r/r), obserwowany spadek sugeruje ostrożniejszą ocenę perspektyw rynku**

Wykres 3. Mieszkania deweloperskie oddane do użytku



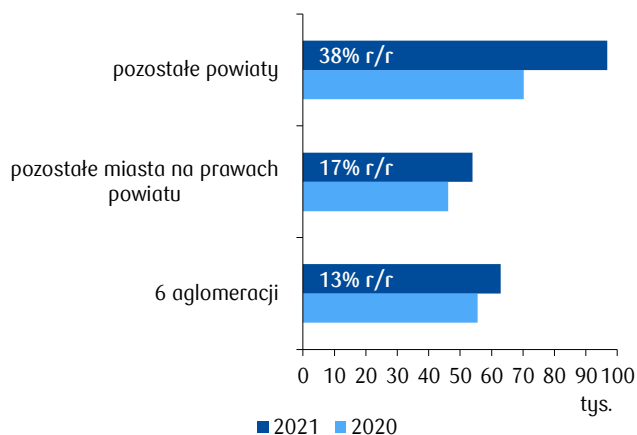
Źródło: BDL, GUS, PKO Bank Polski

Wykres 4. Rozpoczęte mieszkania deweloperskie



Źródło: BDL, GUS, PKO Bank Polski

Wykres 5. Pozwolenia dla deweloperów na budowę

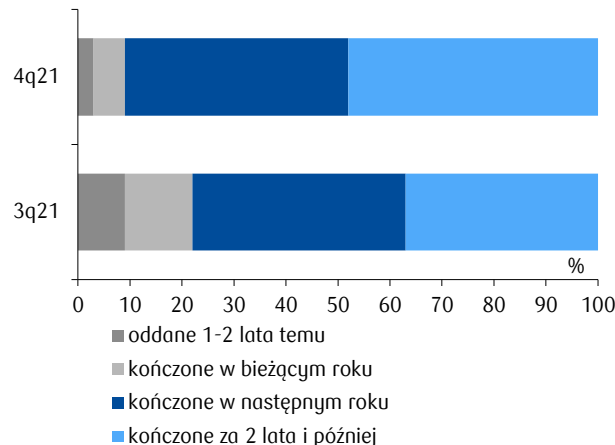


Źródło: BDL, GUS, PKO Bank Polski

w kontekście wysokich kosztów budowy i sygnałów słabszego popytu. Liczba projektów w toku jest wysoka.

- Liczba pozwoleń na budowę w 2021 wzrosła do 212,9 tys., (+23,9% r/r), tworząc warunki do dalszej wysokiej aktywności na rynku w przypadku utrzymania się popytu. W 1q22 liczba pozwoleń dla deweloperów wyniosła 52 tys. (-8,2% r/r), niewielki spadek może oznaczać dużą liczbę zgromadzonych pozwoleń oraz ostrożniejszą ocenę perspektyw rynku.
- Na koniec 2021 w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera zmalała liczba mieszkań gotowych i kończonych w 2022 (9% vs 21% w 3q21). Udział mieszkań kończonych w 2023 był zbliżony, wzrósł natomiast (o 11 pp q/q) udział mieszkań oddawanych do użytku w 2024 i później, co oznacza rosnącą liczbę rozpoczętych nowych projektów i produkcję w toku.

Wykres 6. Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach

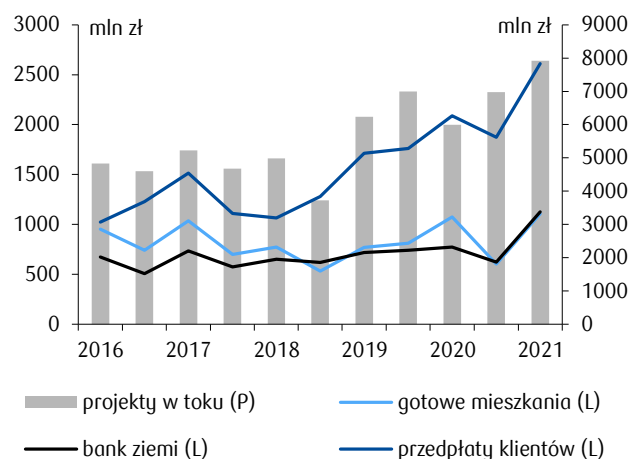


Źródło: JLL, PKO Bank Polski

Trudne uwarunkowania podażowe tegorocznego sezonu

- Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich na koniec 2021 sugerują kontynuację wysokiej podaży mieszkań. Wolumen środków na projekty w toku wzrósł znacząco (+32% r/r), czemu towarzyszyły rosnące przedpłaty klientów (+25% r/r). Pula gotowych mieszkań była na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku (+3% r/r). Znacząco wzrósł bank ziemi (+45% r/r), co jest spójne ze wzrostem nakładów na zakup gruntów (+335% r/r), ale i wynika z wysokich cen działek. Deweloperzy zwiększają zdolności produkcyjne.
- W 2021 udział kredytów w instrumentach finansowych dla branży deweloperskiej był podobny jak w poprzednim roku i wynosił ok. 70%, na pozostałe 30% składały się pożyczki i obligacje. Długoterminowe kredyty stanowiły 66% kredytów ogółem (64% w 2020). Według szacunków DM Navigator w przypadku deweloperów notowanych na Catalyst w 2022 do wykupu będą obligacje o wartości ok. 0,8 mld zł, a w 2023 ok. 1 mld zł.

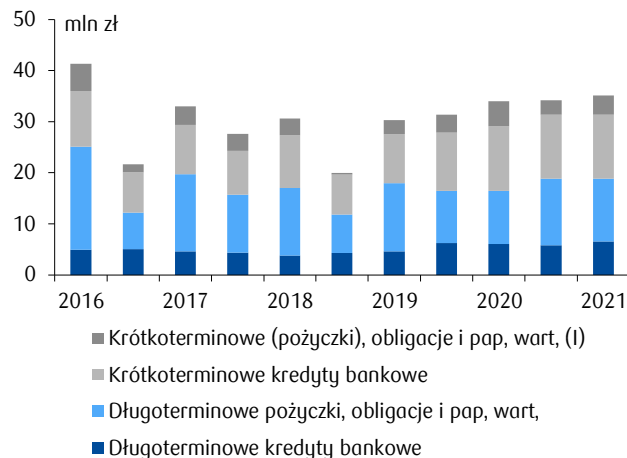
Wykres 7. Aktywność deweloperów wg zapisów księgowych



Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

- W finansowaniu działalności firm deweloperskich istotną rolę odgrywa kapitał własny, na koniec 2021 jego udział w firmach deweloperskich sięgał 45% i był o kilka pp wyższy na tle poprzednich kwartałów. Jest to efekt wysokiej rentowności projektów i mocna strona sektora deweloperskiego. Pokazuje to wzmocnienie pokrycia majątku kapitałem własnym.
- Niski (zmalął do ok. 5% wobec 9% w poprzednich kwartałach) udział kredytu bankowego w pasywach deweloperzy kompensują wysokim udziałem finansowania się ze zobowiązań (ok. 20% w strukturze pasywów), głównie wykonawców. Jest to słaba strona branży, gdyż przy pogorszeniu koniunktury wzmacnia przesłanki zatorów płatniczych i problemów z płynnością.

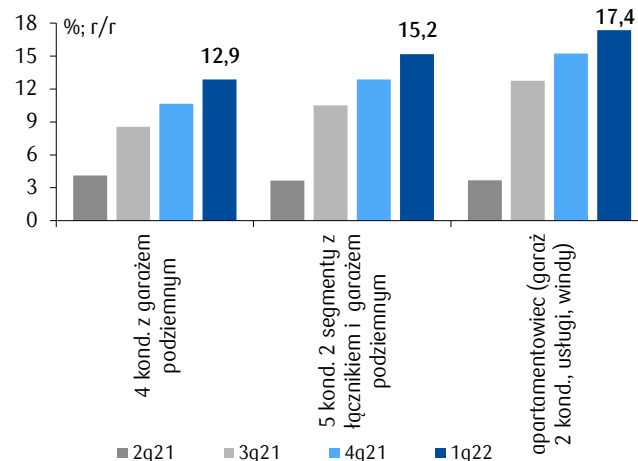
Wykres 8. Finansowanie działalności deweloperskiej kredytem bankowym i pożyczkami (średnio na firmę)



Źródło: GUS, PONT Info, firmy pow. 9 osób; PKO Bank Polski

- Z kwartału na kwartał szybko rosną koszty budowy – według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych budynków wielorodzinnych, reprezentujących najbardziej typowe budynki mieszkalne wzrosły w 1q22 w granicach 13-17% r/r (vs 11-15% r/r w 4q21). Dane za 1q22 w niewielkim zakresie uwzględniają silny wzrost kosztów materiałów budowlanych i robocizny związany z inwazją Rosji na Ukrainę w końcu lutego, która spowodowała zaburzenia na rynkach surowcowych, przerwanie łańcuchów dostaw i wyjazdy ukraińskich pracowników do kraju.
- Według monitoringu Grupy PSB ceny materiałów budowlanych w 1q22 średnio wzrosły r/r o 29%. Najbardziej wzrosły ceny materiałów izolacyjnych (64% r/r), płyty OSB (51% r/r) oraz sucha zabudowa (45% r/r).

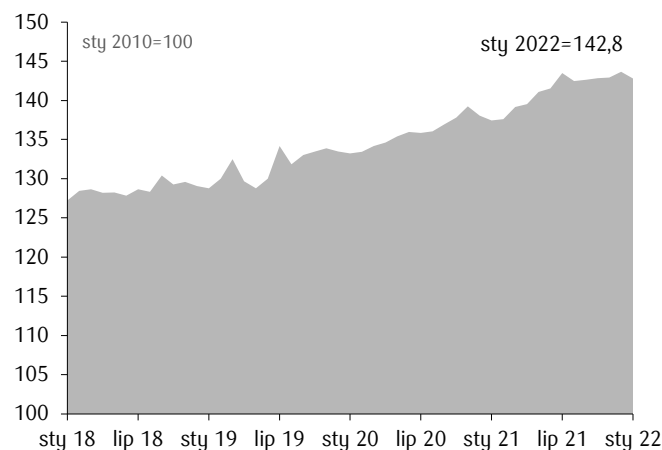
Wykres 9. Zmiany kosztów budowy wybranych obiektów wielorodzinnych



Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

- Ograniczenia w dostępie do gruntów budowlanych są trzecią główną barierą podażową, po przewlekłych decyzjach administracyjnych i wysokich cenach materiałów budowlanych, sygnalizowaną w kwartalnym raporcie NBP za 4q21 dot. rynku mieszkaniowego. Według wyników cyklicznej ankiety NBP przeprowadzanej wśród deweloperów mieszkaniowych ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym wzrosły w 2021 średnio r/r o 27% w przeciętnych lokalizacjach i o 42% w bardzo dobrych lokalizacjach (w 2020 odpowiednio o 13% i o 22%). Tak silny wzrost jest konsekwencją wyczerpywania się dobrze zlokalizowanych gruntów pod zabudowę wielorodzinną.
- Indeks cen gruntów wg Cenatorium wzrósł do 143 pkt w styczniu'22 (wobec 137 pkt w w styczniu'21). Indeks dotyczy gruntów pod zabudowę jednorodzinną i wykorzystuje dane z aktów notarialnych oraz operatów szacunkowych gromadzonych w Bazie Cenatorium,

Wykres 10. Indeks cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę

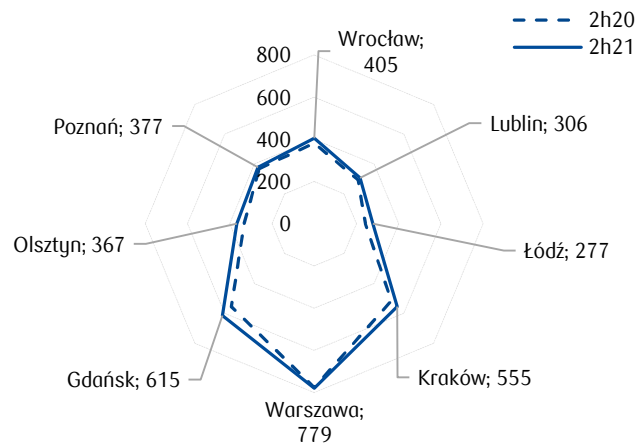


Źródło: Cenatorium, Bankier.pl, Puls Biznesu, PKO Bank Polski

a także prognozy ekspertów (odpowiedź na pytanie czy w okresie kolejnych 6 miesięcy warunki gospodarcze dla rynku nieruchomości pozostaną bez zmian, poprawią się czy pogorszą).

- Według danych Cenatorium na koniec 2021 w grupie największych miast ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę były najwyższe w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, najniższe natomiast w Łodzi i Lublinie. W 2h21 ceny działek pod zabudowę wzrosły znacząco w Łodzi (o 14% r/r; ceny gruntów zbliżają się tam do poziomu innych największych aglomeracji), a także w Gdańsku (o 11% r/r) i Olsztynie (o 11% r/r). Przy już wysokim poziomie cen działek w aglomeracjach wzrost tych cen był nieco wolniejszy w porównaniu z 1h21.

Wykres 11. Średnia cena 1 m kw. gruntu pod zabudowę w wybranych miastach



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

- Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży mieszkań przez giełdowych deweloperów mieszkaniowych w 2021, w 1q22 większość z nich odnotowała znaczący spadek sprzedaży. Jedynie w przypadku Murapolu i Develii został utrzymany poziom z poprzedniego roku, a Wikana notowała wzrost. Spadek sprzedaży mieszkań przez 14 deweloperów giełdowych w 1q22 pogłębił się w porównaniu z 4q21 (odpowiednio -23% r/r i -8,4% r/r w 4q) i wskazuje na zmianę tendencji na rynku. Jest to w znacznej mierze konsekwencja ograniczeń po stronie podaży (mniej mieszkań rozpoczętych w 1h20 przy problemach administracyjnych w okresie okołocovidowym oraz utrzymujących się wysokich cenach gruntów), jak i po stronie popytu (spadek popytu konsumpcyjnego na skutek rosnących stóp procentowych oraz niepewności otoczenia makroekonomicznego z uwagi na konsekwencje gospodarcze wojny w Ukrainie). Podobny spadek występuje 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 przez mniejsze firmy.

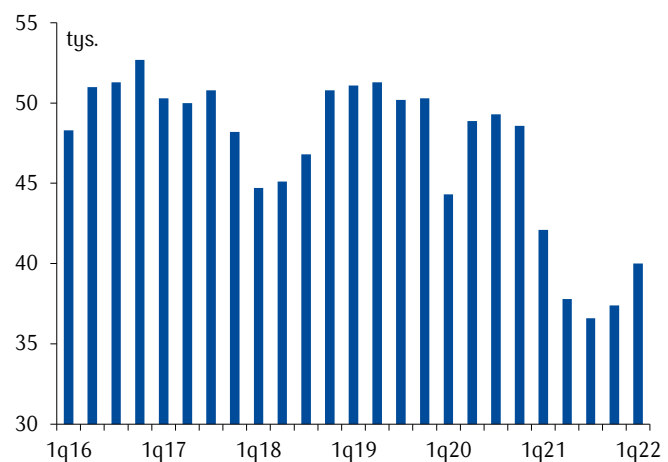
- Wstępne dane z monitoringu JLL 6 największych rynków mieszkaniowych w 1q22 sygnalizują spadek sprzedaży mieszkań o 47% r/r, co jest spójne z tendencjami sprzedaży mieszkań przez deweloperów giełdowych. Nowa podaż mieszkań była w 1q22 zbliżona r/r, a oferta deweloperska wzrosła. Średnie ceny ofertowe lokali sprzedanych w 1q22 wzrosły r/r w granicach 18%-29%.

Tabela 3. Sprzedaż mieszkań przez wybranych deweloperów

Deweloper	Sprzedane mieszkania			Zmiana r/r		
	2021	4q21	1q22	2021	4q21	1q22
Murapol	4 532	908	764	64,3	42,1	-1,9
Robyg	4 308	776	600	57,3	-9,1	-32,4
Atal	4 258	1 039	754	47,2	26,1	-11,1
Dom Development	4 066	1 094	758	8,3	-3,2	-30,1
Develia	1 921	421	603	41,1	-27,4	4,0
Echo Investment	1 680	406	370	7,0	-12,5	-20,1
Victoria Dom	1 607	316	311	5,6	-11,2	-38,5
Archicom	1 275	227	334	31,3	0,0	-8,7
Ronson	877	111	99	-4,5	-56,8	-72,1
Lokum Deweloper	744	220	73	60,7	30,2	-47,5
Inpro	728	152	81	14,6	-5,6	-63,0
Dekpol	490	82	70	231,1	12,3	-11,4
Marvipol	376	131	67	-65,4	-81,3	-19,3
Wikana	324	85	89	106,4	84,8	30,9

Źródło: Informacje spółek, PKO Bank Polski

Wykres 12. Oferta deweloperska w 6 aglomeracjach



Źródło: JLL PKO Bank Polski

Przed branżą przyszłość już nie tak różowa

- W nadchodzących kwartałach deweloperzy mieszkaniowi będą się mierzyć z wyzwaniami zmian po stronie podaży jak i popytu na rynku mieszkaniowym. **Branża wchodzi w trudny okres ograniczeń podaży i osłabienia popytu, sprzyja jej mocna kondycja finansowa wypracowana w poprzednich latach.**
- Po stronie podaży pogłębiać się będzie **bariera ograniczonej dostępności działek budowlanych w dobrych lokalizacjach**. Kolejną barierą jest ponowny, **silny wzrost kosztów materiałów budowlanych**, którego podłożem są zaburzenia na światowych rynkach surowcowych i przerwane łańcuchy dostaw w konsekwencji wojny w Ukrainie. To geopolityczne podłoże utrudnia przewidywalność długości okresu rosnących cen. W dalszym ciągu utrzymywać się będzie **duża presja płacowa** z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników budowlanych oraz wyjazdy części ukraińskich pracowników do Ukrainy (ta przyczyna nie spowodowała jednak tak silnych negatywnych skutków, jakie rysowały się w momencie wybuchu wojny). **Te czynniki kosztu budowy będą obiektywnymi przesłankami wzrostu kosztów w 2022**, które mogą przekładać się na ograniczanie podaży mieszkań (mniej rozpoczynanych mieszkań) w dalszej perspektywie. **Będą też utrzymywać wysokie ceny mieszkań w budowie i ograniczać marże deweloperskie.**
- Po stronie popytu obserwowany w 2022 **słabszy popyt kredytowy na skutek wysokich stóp procentowych i regulacji ostrożnościowych zmniejszających zdolność kredytową gospodarstw domowych ograniczy liczbę potencjalnych klientów deweloperów**. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy (GKM; startuje od maja 2022) raczej w niewielkim zakresie uzupełni ubytek klientów – kryterium maksymalnej ceny metra mieszkania, które może być sfinansowane GKM, silnie ogranicza pulę mieszkań dostępnych w poszczególnych miastach: wg szacunków JLL na początku kwietnia mieszkania spełniające kryteria gwarancji stanowiły 33% oferty na rynku pierwotnym w Poznaniu, 27% w Gdańsku, 23% we Wrocławiu, 20% w Warszawie, 11% w Krakowie i 3% w Łodzi.
- **Szansą i niewiadomą jest popyt inwestycyjny na mieszkania**. Przejściowo na osłabianie także tego popytu może wpływać mała płynność nieruchomości, niekorzystna w sytuacji niepewności. Niemniej obserwowany ostatnio (już przed wybuchem wojny) wzrost stawek wynajmu – efekt wzrostu popytu przy sztywnej podaży mieszkań na wynajem, może podtrzymywać zakupy inwestycyjne mieszkań w dużych miastach, finansowane zwyczajowo w znacznym stopniu za gotówkę. Do indywidualnych zakupów inwestycyjnych zachęcać też będzie utrzymująca się wysoka inflacja, która skłania do ochrony oszczędności przed utratą wartości. W korzystny dla deweloperów scenariusz kontynuacji popytu inwestycyjnego wpisuje się też duży potencjał rynku PRS. Część deweloperów planuje dwutorowo – w planach, obok klientów indywidualnych, uwzględnia sprzedaż pakietów mieszkań funduszom inwestycyjnym. Sprzedaż taka, przy obniżeniu marży, gwarantuje deweloperom utrzymanie zdolności produkcyjnych.
- **Dużym wyzwaniem, ale i szansą dla rynku nieruchomości w średniej perspektywie, jest popyt na mieszkania dla uchodźców wojennych z Ukrainy** (blisko 3 mln osób po dwóch miesiącach wojny; szacunkowo w Polsce zatrzyma się na dłużej co najmniej 750 tys. osób, co kreuje popyt na ok. 230 tys. mieszkań). Zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych wygeneruje, obok popytu na modernizację i budowy obiektów zbiorowego zakwaterowania, także popyt na budowę mieszkań na wynajem w popularnym standardzie.
- W warunkach dużej niepewności, w kontekście sygnalizowanych ograniczeń podaży i słabszego popytu część deweloperów nie będzie wchodziła w nowe wieloletnie projekty. Jednocześnie mniejsza podaż mieszkań przy kontynuacji popytu inwestycyjnego (osłabienie głównie popytu konsumpcyjnego) i obiektywnie wysokich kosztach budowy będzie podtrzymywała wysokie ceny mieszkań; pewna korekta in minus zakładanych zysków jest jednak wysoce prawdopodobna.

SZANSE

- Dobra sytuacja finansowa deweloperów na koniec 2021 roku, dojrzałość deweloperskiego rynku;
- Popyt inwestycyjny z rynku wynajmu, wzmocniony trendem wzrostowym stawek wynajmu;
- Duży potencjał rynku PRS z pakietową sprzedażą mieszkań;
- Potrzeby mieszkaniowe uchodźców wojennych z Ukrainy, którzy na dłużej zatrzymają się w Polsce;
- Wzmocnienie tendencji konsolidacyjnych na rynku deweloperskim (większa firma zwykle lepiej radzi sobie na trudniejszym rynku, ma możliwości dywersyfikacji portfela i większy bufor finansowy, łatwiej zarządza popytem).

ZAGROŻENIA

- Słabszy popyt konsumpcyjny przy ograniczonej regulacyjnie dostępności kredytu;
- Wzrost niepewności rynku z uwagi na niepewność otoczenia makro- i geopolitycznego;
- Wysokie, z ryzykiem dalszych wzrostów, ceny materiałów budowlanych (efekt zaburzeń na rynkach surowcowych wywołanych wojną w Ukrainie);
- Presja płacowa przy deficycie wykwalifikowanych pracowników budowlanych;
- Nasilające się problemy z dostępnością gruntów budowlanych.

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

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (Kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	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**:



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.