

# Raport analityczny Gold Finance

## Wydarzenia Tygodnia

---

### NIERUCHOMOŚCI

- Informacje z raportu NBP nt. rynku mieszkaniowego w I kw. 2017r.:

"Rynek pierwotny mieszkań w 6 największych miastach wszedł w fazę ekspansji. Przekroczono poziom sprzedaży mieszkań ze szczytu poprzedniego cyklu. Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym. Nie obserwowano niepokojących wzrostów cen, a finansowanie transakcji nadal odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych nabywców"

"Podaż mieszkań jak dotąd elastycznie dopasowywała się do wzrostu popytu - deweloperzy zaczynali nowe i kontynuowali istniejące projekty inwestycyjne. Struktura oferty mieszkań była dobrze dopasowana do struktury popytu. Utrzymanie elastycznej podaży to główne wyzwanie obecnej sytuacji i warunek utrzymania stabilnych cen"

"Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej i rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz zbliżona do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu"

"Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w złotych (bez umów renegegowanych) wzrosła w omawianym kwartale o 10,9 mld zł, tj. o 10,2 proc. stosunku do poprzedniego kwartału oraz o 12,3 proc. względem I kwartału 2016 r."

„Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach 12 w Polsce zmniejszył się w omawianym kwartale o ok. 2,5 tys. mieszkań i wyniósł 50,2 tys. Jednocześnie zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.



**Goldlinia: 0 8 0 1 3 3 3 8 8 3**  
inwestycje • kredyty • leasing

Wzrost popytu mieszkaniowego był wyższy niż wzrost podaży. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 6M zmniejszył się nieznacznie do 3 kwartałów w omawianym okresie. Zmniejszyła się liczba mieszkań oraz projektów w toku ważonych sprzedażą oraz gotowych mieszkań wystawionych na sprzedaż. Deweloperzy dotychczas dobrze dopasowywali strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika z istniejącej struktury zasobu mieszkaniowego. W segmencie nieruchomości popularnych cena jest nadal podstawowym kryterium wyboru mieszkania, zatem największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Istnieje także stały popyt na mieszkania większe, tj. powyżej 60 mkw.”

„W I kwartale 2017r. wzrosła liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań, zwłaszcza w istniejących projektach. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przełożyły się na zwiększenie liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania.”

- Grupa Murapol kupiła za 4,5 mln PLN netto nieruchomość we Wrocławiu o powierzchni 0,27 ha. Na nabytym gruncie ma powstać 106 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4,6 tys. m kw. oraz 7 lokali usługowych o powierzchni ok. 300 m kw. Harmonogram projektu zakłada rozpoczęcie prac budowlanych na przełomie drugiego i trzeciego kwartału 2017 r., natomiast oddanie lokali do dyspozycji mieszkańców przewidziane jest na koniec 2018 r.
- Lokum Deweloper podpisała przedwstępną umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 4,29 ha we Wrocławiu za 32,1 mln zł netto. Nieruchomość przylega do działek o łącznej powierzchni 0,83 ha, które Lokum Deweloper nabył już wcześniej za 6 mln zł netto.



**Goldlinia: 0 8 0 1 3 3 3 8 8 3**  
inwestycje • kredyty • leasing

**USA - S&P500**

Na S&P500 mała konsolidacja. Zamknięcie na 2.431. pkt.



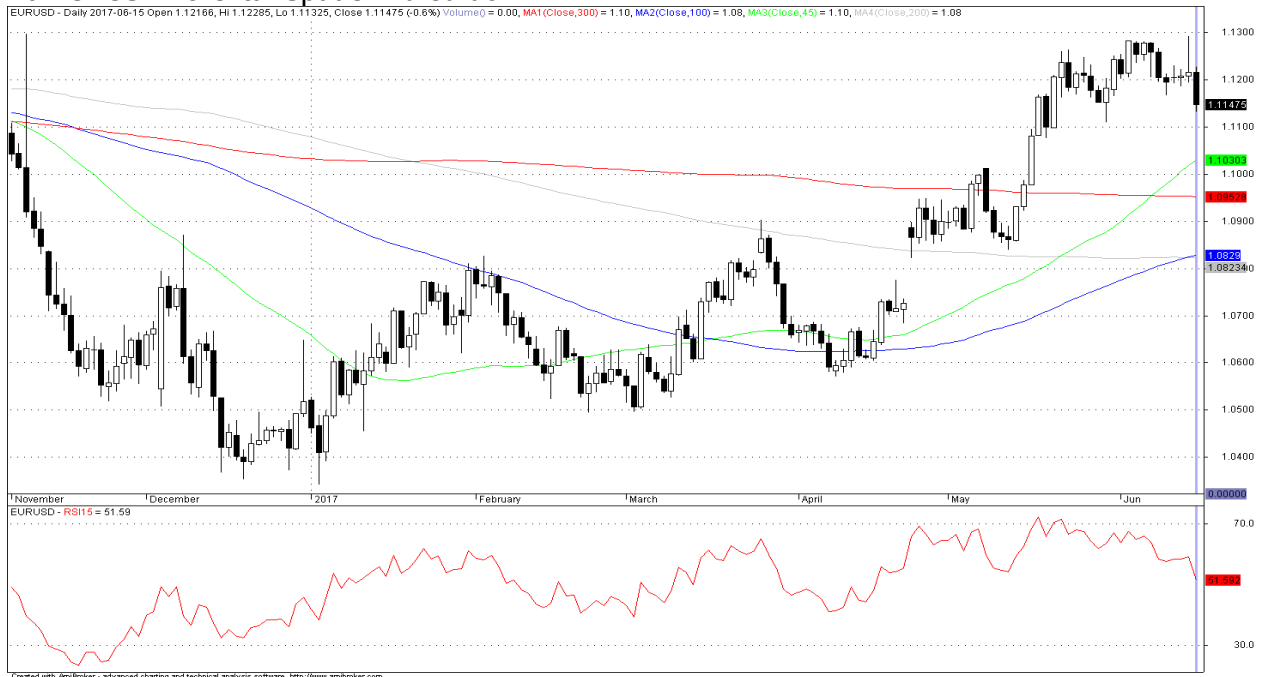
**POLSKA – WIG30**

NA WIG30 naruszenie MA45 i 3 coraz niższe lokalne szczyty. Zamknięcie na 2.654 pkt.



## EURUSD

Na EURUSD korekta. Spadek kursu do 1.1147.



## EURPLN

Na EURPLN kontynuacja odbicia, pokonany pór na MA45. Zamknięcia na 4.2342.



*Powyższy tekst jest wyrazem osobistych opinii i poglądów autora i nie powinien być traktowany jako rekomendacja do podejmowania jakichkolwiek decyzji związanych z opisywaną tematyką. Jakikolwiek decyzje podjęte na podstawie powyższego tekstu podejmowane są na własną odpowiedzialność. GF*



**Goldlinia: 0801 333 883**

inwestycje • kredyty • leasing

Gold Finance Spółka z o.o. ul. Chopina 9/13, 05-800 Pruszków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290556, NIP 534-237-16-76, REGON 141153906, której kapitał zakładowy wynosi 5 400 000 zł. wpłacony w całości.