

Sierpień 2017





## Wydarzenia w minionym okresie



fuzje  
i przejęcia

Echo Polska Properties NV sfinalizowała transakcję zakupu kolejnej Galerii Handlowej. Od spółki, której udziałowcami są Libra Project oraz Acteeum Group przejęła Galerię Solna w Inowrocławiu. Wartość transakcji to 55,4 mln EUR. Galeria została otwarta w 2013 roku i ma powierzchnię ponad 23,5 tys. m<sup>2</sup>. Przejęcie stanowi kontynuację strategii akwizycji dominujących centrów handlowych posiadających zróżnicowany mix najemców dostosowanych do potrzeb lokalnych odbiorców.



prawo  
i podatki

22 lipca zaczęła obwiyzywać ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Celem jej wprowadzenia jest ustandaryzowanie informacji, jakie banki i pośrednicy muszą przekazać konsumentom przy proponowaniu produktów hipotecznych. Ma to pomóc między innymi przy wyborze najbardziej optymalnego rozwiązania dla kredytobiorcy. Ponadto konsument będzie mógł otrzymać taki kredyt jedynie w walucie, w której osiąga dochody, bądź w której utrzymuje większość swojego majątku.



prawo  
i podatki

W lipcu pojawił się projekt podatku od nieruchomości komercyjnych. Według projektu zobowiązani do jego odprowadzania będą właściciele różnej wielkości centrów handlowych, sklepów, innych budynków handlowych oraz biurów, których wartość przekracza 10 mln PLN. Ponadto nie będą go opłacać właściciele obiektów generujący podatek dochodowy przekraczający 0,5% wartości nieru-

chomości pomniejszonej o 10 mln PLN. Wysokość płaconego podatku ma być odliczana od zobowiązania wynikającego z podatku CIT.



obligacje korporacyjne

Echo Investment przedwcześnie zamknęło zapisy na obligacje serii E o łącznej wartości 100 mln zł. Inwestorzy złożyli zapisy na wartość przekraczającą emisję w ciągu kilku godzin. Obligacje zostały wyemitowane na 4 lata z półroczną wypłatą odsetek i rentownością WIBOR 6M + 2,9% marży. W lipcu zarząd Giełdy podjął uchwałę dopuszczającą obrót papierami na rynku Catalyst.



ŹRÓDŁO  
RCL, Spółki

Nieruchomości, zarówno komercyjne jak i mieszkalne, w dalszym ciągu pozostają atrakcyjnym obiektem inwestycji. Inwestorzy wykazują duże zainteresowanie zarówno zakupem pakietów udziałowych, jak również instrumentami dłużnymi.

Sprzyjają temu głównie niskie stopy procentowe. Niska rentowność depozytów bankowych powoduje

poszukiwania wyżej oprocentowanych, jednak w dalszym ciągu bezpiecznych inwestycji. Z drugiej strony tani kapitał dłużny, który stanowi podstawę finansowania na rynku nieruchomości, zachęca do rozwijania nowych projektów inwestycyjnych i przejmowania obecnych portfeli. Duży popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje, że zdecydowana większość deweloperów cechuje bardzo dobra sytuacja finansowa. Sprzedawana jest obecnie rekordowa liczba mieszkań. Pozwala to na przedterminowe wykupy zaciągniętego długu oraz rozpoczęcie coraz większej ilości nowych projektów.



polityka monetarna

Na lipcowym posiedzeniu Rada Polityki Pieniężnej utrzymała obecnie obowiązujące stopy procentowe. Stopa referencyjna - 1,50%, lombardowa - 2,50%, depozytowa - 0,50%, redyskonta weksli - 1,75%. W uzasadnieniu swojej decyzji Rada wskazuje między innymi na utrzymywane blisko 0% stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny oraz wyraźnych sygnałach poprawy koniunktury na rynkach światowych połączonych z umiarkowanym poziomem inflacji. Obecnie faza wzrostu widoczna jest również w Polsce i podobnie jak w przypadku innych krajów inflacja utrzymuje się w dalszym ciągu na niskim poziomie. Przy celu inflacyjnym na poziomie 2,5% +/- 1 p.p. nie oczekuje się obecnie ich zwiększania. Przewiduje się, że stopy mogą zostać utrzymane na niezmiennym poziomie do końca 2017 roku. Na konferencji zamykającej posiedzenie RPP wskazała, że stopy procentowe mogą pozostać niezmiennie także w 2018 roku.

<b>Kursy walut NBP</b>	<b>Czerwiec</b>	<b>Lipiec</b>	<b>Zmiana</b>
EUR	4,2083	4,2361	0,66%
USD	3,7504	3,6805	-1,86%
GBP	4,7972	4,7797	-0,36%
CHF	3,8708	3,8291	-1,08%

<b>Stopy procentowe</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.07.2017</b>	<b>Zmiana [p.p.]</b>
LIBOR CHF 3M	-0,7300%	-0,7256%	0,0044
WIBOR 3M	1,7300%	1,7300%	-
EURIBOR 3M	-0,3310%	-0,3300%	0,0010
LIBOR GBP 3M	0,3067%	0,2861%	-0,0206

<b>Wskaźniki makroekonomiczne</b>	<b>Maj</b>	<b>Czerwiec</b>	<b>Zmiana [p.p.]</b>
Inflacja [m/m]	0,00%	-0,20%	-0,20
Inflacja [r/r]	1,90%	1,50%	-0,40
Produkcja budowlano - montażowa [m/m]	12,10%	16,70%	4,60
Produkcja budowlano - montażowa [r/r]	8,40%	11,60%	3,20
Produkcja przemysłowa [m/m]	5,50%	2,70%	-2,80
Produkcja przemysłowa [r/r]	9,10%	4,50%	-4,60

<b>Indeks aktywności gospodarczej</b>	<b>Czerwiec</b>	<b>Lipiec</b>	<b>Zmiana</b>
PMI	53,1 pkt	52,3 pkt	-0,80 pkt

→ ŹRÓDŁO  
NBP, GUS,  
bankier.pl

Wiosna i lato to typowy okres zwiększenia aktywności budowlano-montażowej w ujęciu miesięcznym ze względu na sprzyjające warunki pogodowe.

Wyraźny wzrost występuje także w ujęciu rocznym, co może przełożyć się na lepszy wynik branży budowlanej w stosunku do poprzedniego roku. Wpływa na to silna strona popytowa między innymi na rynku mieszkaniowym, gdzie odnotowywane są kolejne rekordy w ilości oddanych do użytku mieszkań przez deweloperów. W czerwcu w porównaniu do maja osłabła dynamika w przemyśle zarówno w ujęciu miesięcznym jak i rocznym, głównie przez spadki w obszarze górnictwa i wydobywania.



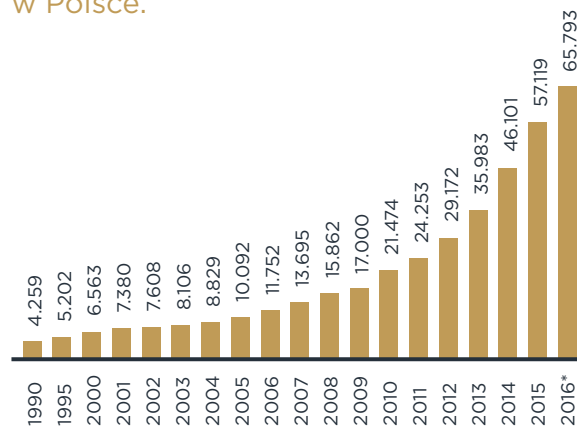


# Nieruchomości

## Domy Studenckie w Polsce.

W ostatnich latach zauważalna jest tendencja znaczącego wzrostu liczby studentów zagranicznych uczących się na polskich uczelniach wyższych. Obecnie jest to około 65 - 66 tys. studentów, którzy rozpoczęli studia w październiku 2016 roku. Jednocześnie ogólna liczba studentów zmniejszyła się r/r o około 4% do poziomu 1,35 mln. Przy obecnym tempie zmian przewidujemy, że za 3 - 4 lata w Polsce uczyć się może około 100 - 120 tys. studentów zagranicznych.

## Liczba studentów zagranicznych w Polsce.



→ \*rok 2016  
dane wstępne  
ŹRÓDŁO GUS

## Wraz ze studentami sukcesywnie maleje liczba miejsc w akademikach oraz studentów w nich zakwaterowanych.

Sprawia to, że od kilku lat tylko około 14,5% studentów uczących się w trybie stacjonarnym może liczyć na miejsce w domu studenckim. Reszta poszukuje możliwości akomodacji na własną rękę wynajmując mieszkania czy pokoje studenckie. Z tego też względu akademiki prywatne stały się ciekawą inwestycją pozwalającą osiągać przewidywalne zyski oraz satysfakcjonującą stopę zwrotu dla sektora

prywatnego. Rynek prywatnych domów studenckich w Polsce jest w początkowej fazie rozwoju (zaledwie około 5% miejsc jest oferowanych w prywatnych akademikach), dlatego też jest wiele miejsca na nowe inwestycje tego typu. Zazwyczaj są to także obiekty bardziej kameralne średnio znajduje się w ich około 120 miejsc, podczas gdy w publicznych akademikach jest ich około 280. Efektywność rynku prywatnego widać także w poziomie obłożenia poszczególnych rodzajów obiektów. W publicznych domach studenckich obłożenie wynosi około 80%. W akademikach osób prywatnych wskaźnik ten kształtuje się na poziomie około 95%.



OPRACOWAŁ  
Rafał Krocza

**Rafał Krocza** – Dyrektor ds. Analiz Metropolitan Investment S.A. Od 7 lat związany z analityką biznesową, gdzie zajmował się wyceną podmiotów, analizami finansowymi i controllingiem w firmach doradczych i branży energetycznej i utilities. Posiada licencje Doradcy Inwestycyjnego i Maklera Papierów Wartościowych.



Niniejsza treść jest tylko i wyłącznie wyrazem osobistych poglądów jej autora i nie stanowi rekomendacji w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, lub ich emitentów, w szczególności nie zawiera wyceny konkretnego instrumentu finansowego, nie opiera się na żadnej metodzie wyceny, a także nie określa ryzyka inwestycyjnego. Wszelkie stwierdzenia dotyczące zdarzeń przyszłych odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem. Zgodnie z powyższym Metropolitan Investment oraz autor nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podejmowane na jej podstawie.





**METROPOLITAN**  
Investment

**METROPOLITAN INVESTMENT S.A.**

**Centrala Warszawa** | ul. Grzybowska 5A, IV p. | 00-132 Warszawa | +48 535 50 20 50

**Oddział Gdańsk** | al. Grunwaldzka 103A, III p. | 80-244 Gdańsk | +48 535 80 80 40

**Oddział Poznań** | ul. Święty Marcin 24, IVp. lok. 401 | 61-805 Poznań | +48 535 80 50 80

**Oddział Kraków** | al. Pokoju 1, XI p. | 31-548 Kraków | +48 535 50 70 70

**info@metropolitaninvestment.pl**

**www.metropolitaninvestment.pl**

