





Wydarzenia w minionym okresie



handel
detaliczny

Helios S.A. spółka zależna Agory S.A. zawarła umowę inwestycyjną z inwestorami indywidualnymi – Piotrem Grajewskim oraz Piotrem Komórem. Przedmiotem umowy jest założenie nowego podmiotu, którego głównym celem działalności będzie utworzenie, zarządzanie oraz rozwijanie sieci restauracyjnej. Według założeń, w ciągu czterech lat powstanie ok. 45 restauracji typu fast casual. Restauracje będą zlokalizowane w centrach handlowych, ale także jako samodzielne lokale. Pierwsze otwarcie przewidywane jest na II połowę roku.



fuzje
i przejęcia

Grupa Kapitałowa P.A. Nova, której działalność skupia się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych obejmujących galerie handlowe, parki handlowe oraz hale przemysłowe, zapowiedziała sprzedaż części nieruchomości z posiadanego portfela inwestycyjnego. Obecnie Grupa jest właścicielem m.in. kilkunastu obiektów handlowych i zasobu gruntów przeznaczonych na cele inwestycyjne, a łączna wartość aktywów inwestycyjnych wynosi ponad 600 mln zł. Dalszy rozwój przedsiębiorstwa, w tym realizacja nowych przedsięwzięć, wymaga zaangażowania znacznych środków, które spółka zamierza pozyskać m.in. ze sprzedaży części funkcjonujących obiektów.



fuzje
i przejęcia

Polski Holding Nieruchomości S.A. oraz Korporacja Budowlana Doraco sp. z o.o. zakończyły negocjacje dotyczące transakcji przejęcia przez PHN kontroli nad Doraco. Poinformowano, iż podjęta decyzja inwestycyjna nie wpływa na współ-

pracę między podmiotami i będzie ona nadal kontynuowana.



sieci
handlowe

Piotr i Paweł sfinalizował porozumienie, na podstawie którego Bank Zachodni WBK oraz ING Bank Śląski zwiększają zakres finansowania spółki. SGB Bank potwierdza stabilność posiadanych limitów finansowych, a nowy inwestor finansowy – TFI Capital Partners – zobowiązał się do podwyższenia kapitału sieci. Podjęte działania stabilizują sytuację finansową sieci Piotr i Paweł i umożliwiają dalsze prowadzenie działalności handlowej po nieoczekiwanym ograniczeniu limitów na transakcje przez firmy ubezpieczeniowe. Nadal trwa proces wyboru inwestora strategicznego, obecnie przeprowadzane są analizy i oceny potencjalnych inwestorów, jednak po podjęciu decyzji przez Zarząd Spółki, zgodę musi wyrazić UOKiK. Zamknięcie procesu przed rozpoczęciem uzyskania zgody Urzędu planowane jest do końca pierwszego półrocza 2018 roku.



inwestycje

Polska znalazła się na 3 miejscu rankingu wskazującego najatrakcyjniejsze kraje do inwestowania w 2018 roku. Ranking został opracowany przez amerykański portal U.S. News wykorzystujący dane gromadzone przez ekspertów Banku Światowego. Oceny dokonywano z uwzględnieniem kilku kryteriów: ogólna sytuacja ekonomiczna kraju, dynamika wzrostu gospodarczego, populacja, środowisko inwestorskie, system podatkowy, poziom korupcji czy przedsiębiorczość kraju. Na pierwszym miejscu uplasowały się Filipiny, na drugim Indonezja, a zaraz po tych krajach Polska. Jako atuty inwestycyjne Polski wskazano powiązania handlowe z Niemcami i obecność na terenie kraju wielkich firm motoryzacyjnych – takich jak Volkswagen. Zwrócono również uwagę na rozwijający się przemysł lotniczy, energetyczny oraz elektroniczny.

ŹRÓDŁO:

Agora S.A.,
P.A. Nova S.A.,
PHN S.A.,
Piotr i Paweł S.A.,
UOKiK, GUS,
U.S. News.

Polska w dalszym ciągu jest atrakcyjnym rynkiem inwestycyjnym. Zaangażowaniem kapitałowym zainteresowane są zarówno polskie, jak i zagraniczne podmioty.

W najbliższym czasie spodziewane jest utrzymanie trendu związanego z akwizycją istniejących obiektów handlowych oraz dynamiczne powstawanie nowych. Szczególnie dotyczy to formatów takich jak mniejsze Galerie Handlowe (do ok. 15 tys. m² GLA) i Retail Parków w miejscowościach do 100 tys. mieszkańców.



polityka
monetarna

W marcu odbyło się kolejne w tym roku posiedzenie Rady Polityki Pieniężnej, podczas którego zapadła decyzja o utrzymaniu dotychczasowego poziomu stóp procentowych. Poza analizą bieżącej sytuacji gospodarczej w Polsce oraz zagranicą (gdzie Europejski Bank Centralny utrzymuje stopy procentowe na poziomie bliskim zera), Rada zapoznała się z wynikami projekcji inflacji i PKB, sporządzonej przy założeniu niezmiennych stóp procentowych NBP. W ocenie Rady, pomimo nieznacznego obniżenia dynamiki PKB w następnych latach, bieżące dane oraz wyniki projekcji wskazują na korzystne perspektywy wzrostu

aktywności w gospodarce krajowej, a inflacja utrzyma się blisko celu inflacyjnego.

Kursy walut NBP	Luty	Marzec	Zmiana
100 EUR	416,83	421,01	1,00%
100 USD	337,01	341,58	1,36%
100 GBP	472,01	476,61	0,97%
100 CHF	361,15	360,62	-0,15%

Stopy procentowe	28.02.2018	29.03.2018	Zmiana [p.p.]
WIBOR 3M	1,7200%	1,7000%	-0,0200
EURIBOR 3M	-0,3270%	-0,3280%	0,0010

Wskaźniki makroekonomiczne	Styczeń	Luty	Zmiana [p.p.]
Inflacja [m/m]	0,30%	-0,20%	-0,50
Inflacja [r/r]	1,90%	1,40%	-0,50
Produkcja budowlano - montażowa [m/m]	42,20%	3,30%	-38,90
Produkcja budowlano - montażowa [r/r]	34,70%	31,40%	-3,30
Produkcja przemysłowa [m/m]	4,10%	-2,20%	-6,30
Produkcja przemysłowa [r/r]	8,60%	7,40%	-1,20

Indeks aktywności gospodarczej	Luty	Marzec	Zmiana
PMI	53,7 pkt	53,7 pkt	0,0 pkt

→ ŹRÓDŁO
NBP, GUS,
bankier.pl

W lutym roczna inflacja spadła z 1,9% do 1,4%.

W ujęciu miesięcznym, w stosunku do stycznia 2018 roku, ceny towarów obniżyły się o 0,2% (w tym towarów - o 0,3%, przy utrzymujących się na tym samym poziomie cenach usług). W lutym mniej płacono głównie za odzież i obuwie (o 1,5%), w zakresie łączności (o 1,4%) oraz za żywność o 0,4%. Natomiast w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku, ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 1,4% (w tym usług - o 2,3% i towarów - o 1,0%). GUS, podobnie jak w poprzednich latach, zaktualizował wagi systemu stosowanego w obliczeniach wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wzrósł między innymi udział wydatków w zakresie restauracji hoteli, zdrowia, transportu, wyposażenia mieszkania i prowadzenia gospodarstwa domowego, a także żywności i napojów bezalkoholowych.





Nieruchomości

Nieruchomości mieszkaniowe w 2017 r.

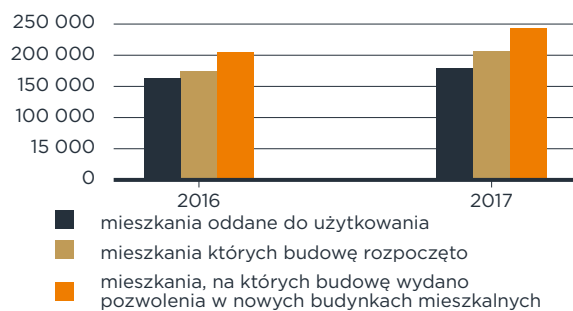
Korzystna koniunktura gospodarcza, zmiany na rynku pracy (spadek bezrobocia, rosnące płace), umiarkowany poziom inflacji, utrzymujące się niskie stopy procentowe, a przy tym niskie oprocentowanie lokat, miały silny wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce w 2017 roku. Czynniki, które sprzyjały wysokiej aktywności i nowym transakcjom na rynku nieruchomości mieszkaniowych to także: szeroki wybór oferty deweloperskiej, atrakcyjna rentowność najmu w porównaniu z lokatami bankowymi i dostępne wolne środki Polaków na rachunkach bankowych. Aktywizacji na tym rynku służyły programy rządowe, takie jak „Mieszkanie dla Młodych” i „Rodzina 500+”.

W 2017 roku, w porównaniu z rokiem 2016, odnotowano wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (19,17%), których budowę rozpoczęto (18,43%) oraz tych oddanych do użytkowania (9,22%).

Łącznie w 2017 roku oddano do użytkowania 178 460 mieszkań, a ich łączna powierzchnia przekroczyła 16,542 mln m², podczas gdy w 2016 roku oddano o 9,22% mieszkań mniej (163 394 mieszkań). Warto podkreślić, że liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrosła rok do roku o ponad

14%, podczas gdy liczba mieszkań w budownictwie indywidualnym przeznaczonym wyłącznie na użytek własny inwestora wzrosła zaledwie o 2,92%. Porównując dane z 2016 i 2017 roku, spadek liczby mieszkań o 14,6% wykazało budownictwo spółdzielcze, o 1,8% komunalne oraz o blisko 53% zakładowe.

Mieszkania których budowę rozpoczęto



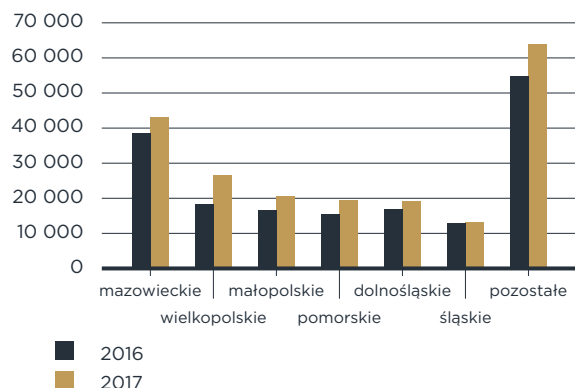
ŹRÓDŁO
 opracowanie Metropolitan Investment S.A.
 na podstawie danych GUS

W 2017 roku oddano do użytkowania 9 026 nowych budynków mieszkalnych (dla porównania w 2016 roku – 7 762 budynków), a w nich 94 172 mieszkania wybudowane przez inwestorów innych niż indywidualni.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętny czas trwania budowy wyniósł 21,9 miesiąca. Wśród nowo wybudowanych obiektów dominowały budynki czterokondygnacyjne (645 budynków, 20 090 mieszkań, 18,6% kubatury), pięciokondygnacyjne (352 budynki, 14 764 mieszkań, 15,1% kubatury), a także sześciokondygnacyjne (219 budynków, 13 920 mieszkań, 13,6% kubatury).



Mieszkania których budowę rozpoczęto



ŹRÓDŁO
 opracowanie Metropolitan Investment S.A.
 na podstawie danych GUS

W 2017 roku rozpoczęto budowę łącznie prawie 206 tys. mieszkań, jest to o 18,4% więcej niż w 2016 roku. Najwięcej realizowanych obiektów, podobnie jak w poprzednim roku, jest w województwie mazowieckim – ponad 43 tys. mieszkań. Z kolei najmniej w województwie opolskim – prawie 2,6 tys. mieszkań.

Zaprezentowane wartości liczbowe dla poszczególnych wskaźników oraz ich poziom w porównaniu z ubiegłym rokiem wskazują, że rok 2017 był rekordowy dla branży nieruchomości mieszkaniowych. Po raz pierwszy od niemalże 5 lat popyt na mieszkania był tak silny, że podaż ledwie nadążała z dostarczeniem produktu na rynek. Z uwagi na ten fakt zaobserwowano również wzrost cen sprzedawanych mieszkań. Pomimo, iż rządowy program MdM zakończył się w ciągu 2 pierwszych dni stycznia 2018 roku, perspektywy na bieżący rok są dobre. Potwierdzają to wstępne dane opublikowane przez GUS, zgodnie z którymi w okresie styczeń-luty 2018 roku liczba oddanych do użytkowania mieszkań jest o 10% większa niż w analogicznym okresie 2017 roku (29 576 mieszkań).

→ OPRACOWAŁ
Rafał Kroczak

Rafał Kroczak – Dyrektor ds. Analiz Metropolitan Investment S.A. Od 8 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, XIII 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, V p. | 31-548 Kraków | +48 535 50 70 70

info@metropolitaninvestment.pl

www.metropolitaninvestment.pl

