

Obligacje deweloperskie i wzrost aktywów funduszy inwestycyjnych

Jednym z najważniejszych zjawisk widocznych na rynku kapitałowym jest rosnąca rola funduszy inwestycyjnych w finansowaniu rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Materiały przygotowane przez Michała Pajaka
Dyrektora Departamentu Funduszy Nieruchomości

434,8 mld zł

**Aktywa funduszy
inwestycyjnych TFI**

koniec 2025 r. – historyczny rekord

+14,6%

Wzrost aktywów

względem końca 2024 r.

95,7 mld zł

**Fundusze obligacji
nieskarbowych**

instrumenty dłużne korporacyjne

Co oznacza tak silny wzrost aktywów?

Tak silny wzrost aktywów oznacza zwiększony napływ kapitału od inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Zarządzający funduszami muszą lokować napływające środki w aktywach zapewniających odpowiednią relację ryzyka do oczekiwanej stopy zwrotu. W efekcie rośnie popyt na obligacje emitowane przez przedsiębiorstwa, w tym przez deweloperów mieszkaniowych.

Relacje pomiędzy sektorem deweloperskim a funduszami inwestycyjnymi przestają być zjawiskiem okresowym i stały się trwałym elementem polskiego rynku kapitałowego.

Jeszcze kilka lat temu

Fundusze koncentrowały się przede wszystkim na obligacjach skarbowych, emitentach z sektora finansowego oraz największych spółkach notowanych na GPW. Sektor deweloperski pozostawał na marginesie zainteresowania zarządzających.

Co się zmieniło?

Sytuacja zaczęła się zmieniać wraz ze wzrostem aktywów funduszy oraz poprawą wiarygodności sektora deweloperskiego. Duże spółki mieszkaniowe przez ostatnie lata terminowo regulowały swoje zobowiązania, a na rynku Catalyst praktycznie nie występowały spektakularne przypadki niewypłacalności największych emitentów deweloperskich.

Zmiana modelu finansowania rynku nieruchomości

Przez wiele lat podstawowym źródłem finansowania deweloperów były kapitał własny oraz kredyty bankowe. Obecnie coraz większą rolę odgrywa finansowanie obligacyjne. Oznacza to, że sektor nieruchomości staje się mniej zależny od polityki kredytowej banków. To istotna zmiana strukturalna na polskim rynku mieszkaniowym.

Dom Development

250 mln zł

WIBOR 6M + 1,2%

Develia

180 mln zł

WIBOR 3M + 2,0%

Marvipol

100 mln zł

WIBOR 6M + 3,3%

Nowe możliwości dla deweloperów spoza GPW

Wraz ze wzrostem aktywów funduszy i spadkiem podaży atrakcyjnych emisji największych spółek fundusze zaczęły aktywniej poszukiwać nowych emitentów. Otwiera to rynek kapitałowy dla średnich i regionalnych deweloperów, którzy wcześniej mieli ograniczony dostęp do finansowania obligacyjnego.

To istotna zmiana – kapitał instytucjonalny przestaje być domeną wyłącznie największych, giełdowych graczy. Średnie firmy z solidnymi fundamentami i transparentną strukturą mogą dziś skutecznie pozyskiwać środki na rozwój bezpośrednio od funduszy inwestycyjnych.

Korzyści dla deweloperów

- Dywersyfikacja źródeł finansowania
- Większa elastyczność w zarządzaniu długiem
- Możliwość refinansowania istniejącego zadłużenia
- Finansowanie zakupu gruntów
- Prowadzenie większej liczby inwestycji równolegle

Potencjalne ryzyka

W przypadku pogorszenia koniunktury lub odpływu kapitału z funduszy koszt finansowania dla deweloperów może wzrosnąć. Rynek pozostaje wrażliwy na zmiany stóp procentowych, nastroje inwestorów oraz sytuację na rynku mieszkaniowym. Wymaga to od emitentów utrzymania dyscypliny finansowej i transparentności.

WNIOSKI STRATEGICZNE

Fundusze inwestycyjne stają się systemowym źródłem kapitału dla rynku mieszkaniowego. Dla deweloperów oznacza to łatwiejszy dostęp do finansowania i większą elastyczność prowadzenia biznesu. Dla inwestorów oznacza rozwój rynku obligacji korporacyjnych i wzrost znaczenia sektora nieruchomości na polskim rynku kapitałowym.

Relacje pomiędzy sektorem deweloperskim a funduszami inwestycyjnymi stały się trwałym elementem polskiego rynku kapitałowego.