

Date: 10/10/2016

Source: Parkiet

Title: Producers of apartments bravely going to beat another sales record

Author: Adam Roguski

# „Producenci mieszkań” śmiało idą na kolejny rekord sprzedaży

**Deweloperzy** > Niewiele brakuje, by spółki notowane na GPW i Catalyst w tym roku sprzedały więcej mieszkań niż w ubiegłym. Rynekowi liderzy prężą muskuły i chcą sprzedać po 3 tys. mieszkań rocznie.

Adam Roguski

adam.roguski@parkiet.com

Deweloperzy mieszkaniowi notowani na warszawskim parkiecie oraz Catalyst po trzech kwartałach 2016 r. sprzedali łącznie 17,5 tys. lokali (szacunki uwzględniają zarówno mieszkania, jak i pomieszczenia gospodarcze czy garaże), czyli o 15 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## Kluczowa dobra oferta

2015 r. był dla branży rekordowy – spółki z naszej listy znalazły wówczas nabywców na 21,2 tys. lokali. Do ustanowienia nowego rekordu potrzebna jest więc sprzedaż 4 tys. mieszkań, co wydaje się do osiągnięcia, biorąc pod uwagę cele, o których informowała część przedsiębiorstw.

Wysoka sprzedaż to zapowiedź przyszłych dobrych wyników finansowych – deweloperzy księgują zyski dopiero po przekazaniu lokali swoim klientom.

Większość spółek odnotowała solidny, dwucyfrowy wzrost sprzedaży w ostatnim kwartale ubiegłego roku. Niskie stopy procentowe zachęcają Polaków do zaciągania kredytów hipotecznych. Przez część klientów zakup lokum pod wynajem jest traktowany jako lokata kapitału zapewniająca lepszy zwrot, niż oferują konta bankowe czy obligacje oraz bezpieczniejsza od inwestowania na giełdzie.

Kilka firm odnotowało jednak dwucyfrowy spadek. To pochodna braku lokali w ofercie, czy to z powodu zbyt małego banku ziemi (jak Budimex Nieruchomości), czy to opóźnień z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę (Ronson, Inpro).

## 3 tys. do przebicia

Liderem rankingu jest działający w Warszawie i Trójmieście Robyg. Spółka znalazła nabywców na 2,11 tys. lokali (wzrost o ponad 19 proc.) i w całym roku liczy na sprzedaż 2,6 tys. mieszkań. Robyg jest nastawiony na dalszy rozwój, w tym roku wydał ponad 136 mln zł na zakup nowych gruntów. Według wcześniejszych zapowiedzi firma w przyszłym roku będzie się starać przebić poziom 3 tys. sprzedanych lokali.

Na drugim miejscu zestawienia znalazł się notowany na Catalyst Murapol. Firma działająca aż w 11 miastach sprzedała 2,04 tys. lokali, czyli o prawie 18 proc. więcej niż rok wcześniej. Murapol już w tym roku zamierza znokautować konkurencję i sprzedać 3 tys. mieszkań – firma twierdzi, że to realne, ponieważ kulminacja inwestycji nastąpi w IV kwartale.

Trzecie miejsce na podium zajęł Dom Development, działający niemal wyłącznie w stolicy. Firma zwiększyła sprzedaż o ponad 18 proc., do 2,02 tys. Ambicją jest poprawienie ubiegłorocznego rekordu, co wiązałoby się ze znalezieniem nabywców na ponad 2,38 tys. lokali. Podczas niedawnego fetowania 20-lecia firma zapowiedziała, że jest gotowa przekroczyć sprzedaż 3 tys. mieszkań. Dom Development uważa, że stołeczny rynek nadal umożliwi utrzymanie tempa wzrostu.

## Mocne średniaki

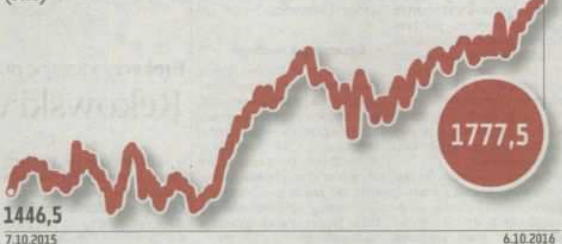
Podczas gdy liderzy chcą realizować program 3 tys. plus, bardzo dużą aktywnością wykazują się średnie przedsiębiorstwa.

W tym gronie wyróżnia się Atal, który w tym roku ma szansę uzyskać 46-proc. dynamikę

## SPRZEDAŻ MIESZKAŃ PRZEZ NOTOWANYCH DEWELOPERÓW

SPÓŁKA	SPRZEDAŻ PO 9 KWI. 2016 (TYS.)	DYNAMIKA (PROC.)	SPRZEDAŻ W CAŁYM 2015 R. (TYS.)
Robyg	2 111	19	2 113
Murapol	2 058	18	2 400
Dom Development	2 021	19	2 183
Atal	1 761	46	1 490
LC Corp	1 441	8	2 072
J.W. Construction	1 171	-2	1 569
Budimex Nieruchomości	1 121	-22	1 918
Polnord	787	-1	1 055
Archicom	705	54	431
Vantage Development	625	35	411
Ronson	546	-17	656
Victoria Dom	509	41	493
Echo Investment	502	46	590
Lakum Deweloper	421	19	466
Marvipol	407	3	407
IZ Development	318	21	420
Inpro	295	-27	545
Soho	195	183	127
JHM Development	165	106	77
Wikana	159	6	254
BBI Development	119	138	51
Razem	17 461		21 193

## WIG DEWELOPERZY (PKT)



W skład indeksu WIG-Deweloperzy wchodzi zarówno spółki działające w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym (biura, obiekty handlowe, magazyny). Analitycy obserwujący sektor stawiają głównie na liderów: Robyga i Dom Development. Ceny docelowe z ostatnich raportów dla tej pierwszej firmy to 3,4-3,7 zł. We wrześniu kurs przekroczył 3 zł, teraz to 3 zł. Ceny dla Dom Development to 65,9-72,2 zł – kurs dynamicznie rośnie, dobijając przed weekendem do ponad 60 zł. Dobre noty otrzymał też J.W. Construction – ceny docelowe to 6,1-6,2 zł. Niedawno za papiery płacono prawie 5 zł, a teraz 4,8 zł. W ostatnich dniach mocno drożeją papiery Echo Investment. Spółka, która buduje także biura i galerie handlowe, otrzyma około 26,4 mln euro, czyli 1,4 mld zł, ze sprzedaży części portfela. ©©

wzrostu sprzedaży wobec 2015 r. Jeśli tendencja z września się utrzyma, spółka może sprzedać w tym roku prawie 2,4 tys. lokali.

Lepszą lub równie mocną dynamikę w tym roku pokażą Archicom, notowana na Catalyst Victoria Dom czy Vantage Development. To przykłady przedsiębiorstw, które bardzo dobrze wykorzystują koniunkturę – i rynek kapitałowy – do przeskalowania swojego biznesu.

40-proc. dynamiki spodziewa się także Echo Investment. Co więcej, firma chce w ciągu dwóch, trzech lat dogonić czołową branżę, kładąc nacisk na aktywność w segmencie popularnym. To wszystko przy założeniu, że duże zasoby będą wykorzystywane do budowania mieszkań na wynajem do projektu Resi 4 Rent (projekt głównego akcjonariusza), a także w segmentach biurowym i handlowym.

## Dobra inwestycja

Indeks WIG-Deweloperzy jest w trendzie wzrostowym od początku 2015 r. – przed weekendem jego wartość wyniosła 1,78 tys. punktów, co oznacza blisko 40-proc. wzrost.

Najnowsza odsłona dynamicznej zwyżki trwa od lipca br. Wartość indeksu wzrosła o 14 proc. (WIG zyskał w tym czasie 7 proc.). Spośród deweloperów mieszkaniowych najmocniej, bo o prawie 32 proc., podrożały papiery J.W. Construction. Kurs Dom Development zyskał prawie 21 proc., a Atalu oraz Robygu ponad 13 proc.

Zdaniem analityków, kursy wybranych spółek mają jeszcze potencjał wzrostu (patrz ramka).

Obecnie uwaga inwestorów koncentruje się na Echo Investment. ©©

