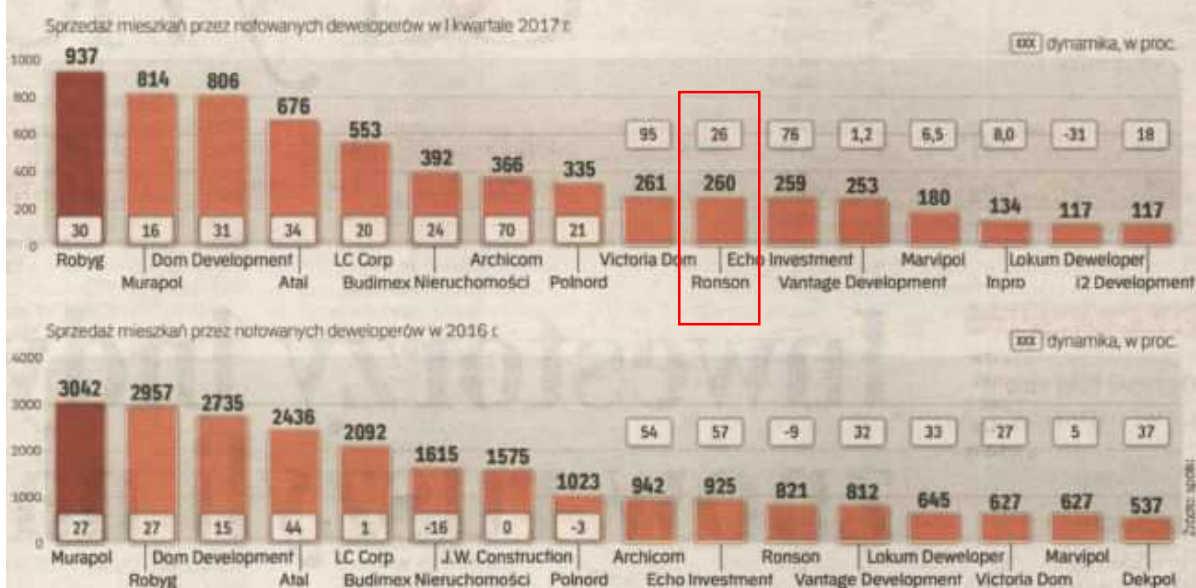


Date: 10/04/2017
 Source: Rzeczpospolita / Parkiet
 Title: Last such a year for developers
 Author: Adam Roguski

Ostatni taki rok

NIERUCHOMOŚCI Pierwszy kwartał był dla sprzedawców mieszkań znakomity, cały rok może im przynieść kolejny rekord. A potem będzie hamowanie.



CZOŁÓWKA BRANŻY BIJE REKORDY

ADAM ROGUSKI

Niemal wszystkie notowane na giełdzie przedsiębiorstwa deweloperskie podały już wyniki sprzedaży mieszkań w I kwartale 2017 r. Prawie wszyscy z tego grona pochwalili się dwucyfrową dynamiką wzrostu, a wiele przedsiębiorstw raportowało nawet, że kwartałna sprzedaż była najlepsza w historii. Jeśli tendencje z tego okresu się utrzymają, cały rok może być lepszy niż rekordowy ubiegły.

Kluczem poziom stóp

– W naszym scenariuszu bazowym zakładamy, że w tym roku sprzedaż mieszkań na krajowym rynku pierwotnym będzie lekko niższa niż w rekordowym dla branży 2016 r. Jednak największy gracz, z dużymi bankami ziemi, będący w stanie szybko uzu-

pełniać ofertę, wypadną znacznie lepiej niż reszta rynku i dla nich może to być rok dalszego wzrostu sprzedaży – komentuje Cezary Bernatek, analityk Haitong Banku. – Liczba lokali sprzedanych przez deweloperów giełdowych w I kwartale potwierdza to założenie: zdecydowana większość spółek odnotowała mocną dynamikę wzrostu, wiele osiągnęło rekordowy wynik.

Jak może wyglądać kolejny rok? – Trudno o jednoznaczne prognozy. W naszym scenariuszu założyliśmy umiarkowany spadek sprzedaży względem 2017 r., przede wszystkim z uwagi na zakładaną podwyżkę stóp procentowych – mówi Bernatek. – To może wpłynąć na zmniejszenie popytu na mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych. Jednocześnie nie wydaje się, by podwyżka miała być znaczna. Znowu największy gracz poradzą so-

bie najlepiej na tle rynku – podsumowuje Bernatek.

Także analitycy Emmerison Evaluation spodziewają się, że ten rok będzie dla deweloperów mieszkaniowych jeszcze pomyślny, ale przyszły przyniesie schłodzenie koniunktury związane przede wszystkim ze wzrostem stóp procentowych. Według szacunków Emmerisona ponad 60 proc. transakcji zakupu mieszkań w 2016 r. było opłaconych gotówką. Jak pokazują wyniki deweloperów za I kwartał, popyt nie osłabł, chociaż od stycznia wkład własny przy kredytach hipotecznych wzrósł z 15 do 20 proc. (w 2015 r. było to 10 proc.).

– Czynniki stymulujące rekordowy popyt na nowe mieszkania w 2016 r. wpływają również na sytuację w roku bieżącym. Spodziewamy się utrzymania trendu zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych dopóki oprocentowanie lokat pozostanie na niskim poziomie – komentuje Dariusz

Książak, prezes Emmerison Evaluation. – Dostępność kredytów hipotecznych, dobra sytuacja na rynku pracy i program 500+ to kolejne czynniki pozytywnie wpływające na możliwość zakupu mieszkań przez Polaków – uważa Książak. – Jednak w 2018 r. główne czynniki napędzające wysoką sprzedaż stracą na znaczeniu. Prawdopodobna podwyżka stóp sprawi, że inwestowanie oszczędności w mieszkania nie będzie już tak atrakcyjne wobec lokat bankowych, a kredyty hipoteczne staną się droższe i w skutek tego mniej dostępne. Jednocześnie zakończony zostanie

RZECZPOSPOLITA

PISALIŚMY O TYM:

Giełdowi deweloperzy coraz chętniej finansują zakup gruntów i prace budowlane emisją obligacji.
 „Szczyt deweloperskiej koniunktury”
 5 kwietnia 2017 r.

rp.pl/ekonomia

deweloperów

• OPINIA

Jarosław Szanajca

prezes Dom Development



DLA „Rz”

• RYNEK

Atal i Robyg z prognozami zysków

Choć biznes deweloperski jest relatywnie łatwo „mierzalny”, to niewiele firm decyduje się publikować prognozy. Wyniki zależą bowiem wprost od liczby przekazanych w danym roku klientom lokali, a to zawsze wiąże się z ryzykiem (opóźnienia w pozwoleniach administracyjnych i oddawaniu inwestycji).

Na giełdzie są jednak chwalebne wyjątki. Atal spodziewa się wypracować w tym roku 175–190 mln zł zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. W ubiegłym roku deweloper miał 93,1 mln zł czystego zarobku, z którego na dywidendę trafi 70 proc., co daje 1,68 zł na akcję. Zgodnie ze zaktualizowaną polityką dywidend Atal będzie oddawał akcjonariuszom 70–100 proc. zysku. Implikuje to dywidendę w przyszłym roku z zakresu 3,16–4,9 zł. Tegoroczny wynik ma zostać

osiągnięty dzięki przekazaniu klientom 2,5–2,7 tys. mieszkań wobec 1,4 tys. w ubiegłym. W I kwartale spółka wydała około pół tysiąca mieszkań. Prognozy zostały bardzo dobrze odebrane przez giełdowych inwestorów. Kurs Atalu rósł w piątek nawet o prawie 11 proc., do 36 zł – poziomu najwyższego od debiutu. Atal podał prognozę w przedziale właśnie ze względu na opisane wcześniej ryzyko związane z liczbą przekazanych ostatecznie lokali. Robyg przedstawił w marcu prognozę zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej (rok wcześniej firma prognozowała wynik operacyjny). Zarobek ma wynieść 90 mln zł wobec 108,7 mln zł w 2016 r. Implikuje to przyszłoroczną dywidendę na poziomie 22–27 gr. W tym roku zarząd rekomenduje wypłatę, w ubiegłym spółka wypłaciła po 20 gr. ■

I kwartał 2017 roku był okresem utrzymywania się silnego popytu na mieszkania, co zaowocowało tak wysoką sprzedażą przy niewielkim wzroście cen. W dalszym ciągu obserwowaliśmy dużą aktywność klientów „gotówkowych”, w przypadku Dom Development odpowiadali oni za około 34 proc. sprzedaży. Wciąż niskie stopy procentowe oraz rekordowy poziom oszczędności gospodarstw domowych wspierały rynek mieszkaniowy. Dodatkowo na początku I kwartału transza roku 2017 programu „Mieszkanie dla młodych” wspierała rynek segmentu popularnego, który pomimo wyczerpania się środków nie uległ osłabieniu. Oczekujemy, że sprzedaż mieszkań w bieżącym roku będzie dla nas lepsza niż w ubiegłym. ■■

program „Mieszkanie dla młodych”, a program „Mieszkanie+” zakłada budowę lokali na wynajem, nie będzie więc zwiększać popytu na mieszkania deweloperskie.

O klasycznej hossie nie ma mowy, ponieważ mimo dynamicznie rosnącego wolumenu sprzedanych lokali w ostatnich latach ceny są dość stabilne: w 2016 r. wzrosły o najwyżej 5 proc.

– Jednocześnie nawet te niewielkie wzrosty cen były często kompensowane niższymi niż w poprzednim roku średnimi powierzchniami mieszkań w ofercie deweloperów – zauważa Książak. – Za mieszkania o takiej samej liczbie pokoi płacono w 2016 r. tyle samo, co rok wcześniej, choć średnia cena 1 mkw. nieznacznie wzrosła.

Apetyt na więcej

W I kwartale 2017 r. liderem okazał się Robyg, który znalazł

nabywców na 937 mieszkań, o 30 proc. więcej niż rok wcześniej. W całym 2017 r. przedsiębiorstwo liczy na sprzedaż 3,3 tys. lokali, co oznaczałoby wzrost o prawie 12 proc. (w zeszłym roku dynamika sprzedaży sięgnęła niemal 27 proc.).

Murapol sprzedał 814 lokali, czyli o 16 proc. więcej niż rok wcześniej. Firma podtrzymuje plan, by w całym 2017 r. znaleźć nabywców na 4 tys. mieszkań. Znowu chce pobić konkurentów – w 2016 r. jako jedyna przebiła pułap 3 tys. lokali. W samym IV kwartale sprzedała 1 tys. mieszkań.

Dom Development sprzedał 806 lokali, co oznacza wzrost o 31 proc. W całym 2017 r. spółka chce poprawić rekord z 2016 r., kiedy sprzedała 2,74 tys. mieszkań. Wynik może być podbity, jeśli sukcesem zakończy się przejęcie trójmiejskiego Eurostylu, który w ub.r. sprzedał 600 lokali.

Na kogo stawiać

Haitong Bank radzi kupować akcje Robyga i LC Corp z cenami docelowymi odpowiednio 3,98 i 2,4 zł. Dla Dom Development **Ronsona** zalecenie brzmi „neutralnie”, a ceny docelowe to 70,63 i 1,52 zł. Analitycy DM Vestor radzą kupować papiery Robyga (z ceną 4 zł), LC Corp (2,6 zł) i Marvipolu (17 zł). Zalecenie dla Dom Development to „akumuluj”, a cena docelowa 69 zł. ■■

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autora

a.roguski@rp.pl



Czy zakup mieszkania na wynajem to wciąż dobry sposób na ulokowanie kapitału?

Podyskutuj z nami na: facebook.com/dziennikrzeczpospolita

Dla największych graczy zapowiada się jeszcze jeden wyśmienity rok

Deweloperzy > Sprzedaż lokali w I kwartale okazała się bardzo wysoka. Liderzy branży liczą, że w całym 2017 r. ustanowią nowe rekordy. Analitycy spodziewają się, że w 2018 r. zaczną rosnać stopy procentowe, co schłodzi koniunkturę.

Adam Roguski
adam.roguski@parkiet.com

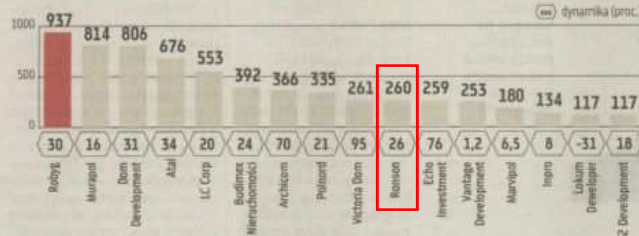
Niemal wszystkie notowane spółki deweloperskie podały już wyniki sprzedaży mieszkań w I kwartale 2017 r. Niemal wszyscy ze wspomnianego grona pochwalili się dwucyfrową dynamiką wzrostu, wiele firm raportowało najlepszą w historii kwartalną sprzedaż.

Jeśli tendencje z tego okresu się utrzymają, cały rok wypadnie lepiej niż rekordowy ubiegły.

Okiem analityków

W naszym scenariuszu bazowym zakładamy, że w tym roku sprzedaż mieszkań na krajowym rynku pierwotnym będzie lekko niższa niż w rekordowym dla branży 2016 r. Jednak najwięksi gracze, z dużymi bankami ziemi, będący w stanie szybko uzupełniać ofertę, wypadną znacznie lepiej niż szeroki rynek i dla nich może to być rok dalszego wzrostu sprzedaży – komentuje Cezary Bernatek, analityk

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ PRZEZ NOTOWANYCH DEWELOPERÓW W I KWARTALE 2017 R.



Haitong Banku. – Wolumeny sprzedaży lokali przez deweloperów giełdowych w I kwartale potwierdzają to założenie: zdecydowana większość spółek odnotowała mocną dynamikę wzrostu, wiele osiągnęło rekordowy wynik.

Jak może wyglądać kolejny rok?

– Trudno jest o jednoznaczne prognozy. W naszym scenariuszu założyliśmy umiarkowany spadek sprzedaży względem 2017 r. przede wszystkim z uwagi na zakładaną podwyżkę stóp procentowych. To może

wpłynąć na zmniejszenie popytu na mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych. Jednocześnie nie wydaje się, by podwyżka miała być znaczna. Znow – najwięksi gracze poradzą sobie najlepiej na tle rynku – podsumowuje Bernatek.

Haitong Bank radzi kupować akcje Robyga i LC Corp z cenami docelowymi odpowiednio 3,98 i 2,4 zł. Dla Dom Development **Ronsona** zalecenie brzmi „neutralnie”, a ceny docelowe to 70,63 i 1,52 zł.

Analitycy szacują, że spółki deweloperskie będą w

latach 2017–2018, być może również w 2019 r., poprawiać wyniki, księgując wysoką sprzedaż lokali z ostatnich lat. Dzięki temu będzie rósł potencjał wypłacania dywidend.

Analitycy Emmerison Evaluation spodziewają się, że ten rok będzie jeszcze pomyślny dla deweloperów mieszkaniowych, ale przyszły przyniesie schłodzenie koniunktury związane przede wszystkim ze wzrostem stóp procentowych. Według szacunków Emmerisona ponad 60 proc. transakcji zakupu mieszkań w 2016 r. było

dokonanych za gotówkę. Jak pokazują wyniki deweloperów za I kwartał, popyt nie osłabił, chociaż od stycznia wkład własny przy kredytach hipotecznych wzrósł z 15 do 20 proc. (w 2015 r. było to 10 proc.).

– Czynniki stymulujące rekordowy popyt na nowe mieszkania w 2016 r. wpływają również na sytuację w roku bieżącym. Spodziewamy się utrzymania trendu zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych dopóki oprocentowanie lokat pozostanie na niskim poziomie. Dostępność kredytów hipotecznych, dobra sytuacja na rynku pracy i program 500+ to kolejne czynniki pozytywnie wpływające na możliwości zakupu mieszkań przez Polaków – komentuje Dariusz Książak, prezes Emmerison Evaluation.

Jednak w 2018 r. główne czynniki napędzające wysoką sprzedaż stracą na znaczeniu. Prawdopodobna podwyżka stóp sprawi, że lokowanie oszczędności w mieszkania nie będzie już tak atrakcyjne, a kredyty hipoteczne staną się droższe i mniej dostępne. Jednocześnie zakończony zo-

stanie program „Mieszkanie dla młodych” – dodaje.

Duże ambicje

W I kwartale 2017 r. liderem okazał się Robyg, który znalazł nabywców na 937 mieszkań, czyli o 30 proc. więcej niż rok wcześniej. W całym 2017 r. spółka liczy na sprzedaż 3,3 tys. lokali, co oznaczałoby wzrost o prawie 12 proc. (w zeszłym roku dynamika sprzedaży sięgnęła niemal 27 proc.).

Murapol sprzedał 814 lokali, czyli o 16 proc. więcej niż rok wcześniej. Firma podtrzymuje plan, by w całym 2017 r. znaleźć nabywców na 4 tys. mieszkań. Znow chce pobić konkurentów – w 2016 r. jako jedyna przebiła pułap 3 tys. W samym IV kwartale sprzedała 1 tys. lokali.

Dom Development sprzedał 806 mieszkań, co oznacza wzrost o 31 proc. W całym 2017 r. spółka chce poprawić rekord z 2016 r., kiedy sprzedała 2,74 tys. lokali. Wynik może być podbity, jeśli sukcesem zakończy się przejście trójmiejskiego Eurostylu, który w ub.r. sprzedał 600 lokali. ©

Date: 10/04/2017
Source: Parkiet
Title: Last such a year for developers
Author: Adam Roguski

Parkiet | Last such a year for developers

The article was also published on msn.pl

Parkiet comment on Q1 sales results. Ronson is placed in a chart with an indication that its sales results rose by 26%. It is also mentioned that Haitong Bank's recommendation for Ronson is neutral.