

**Date:** 5.08.2013  
**Publication:** Dziennik Gazeta Prawna  
**Title:** For developers it will get significantly better next year  
**Journalist:** Małgorzata Kwiatkowska

## U deweloperów będzie znacznie lepiej za rok

**Spadają marże z mieszkań. W biurach i handlu klienci chcą płacić niższe czynsze**

**Małgorzata Kwiatkowska**  
malgorzata.kwiatkowska@infor.pl

Ponad 127 mln zł zarobiły w II kw. największe spółki z branży deweloperskiej notowane na GPW. To o ponad 700 proc. więcej niż w II kw. 2012 r. Tak duży wzrost wyniku sektora to zasługa jednej spółki: Echo Investment, działającej głównie w segmencie komercyjnym, m.in. biur i centrów handlowych.

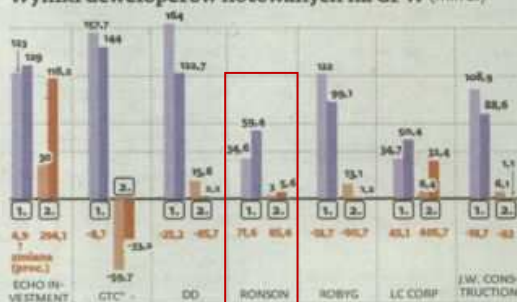
Średnia z prognoz analityków wskazuje, że jej zysk netto wzrósł o niemal 300 proc. do 118,2 mln zł. Specjaliści z domów maklerskich podkreślają, że nie jest to efekt gwałtownej poprawy sytuacji na rynku, ale osłabienia złotego wobec euro w II kw. W euro z reguły wyceniane są nieruchomości komercyjne i umocnienie tej

waluty poprawia wyniki spółek działających w tym segmencie. Od kwietnia do czerwca 2013 r. złoty osłabił się o 3,6 proc. do 4,33 zł. – Dodatni efekt zmiany kursu walutowego na zysk netto Echa szacuję na 55–60 mln zł. Na pozostałą część składają się stabilne zyski z najmu oraz sprzedaży w segmencie mieszkaniowym, który w 2012 r. zanotował stratę z powodu odpisów na utratę wartości części gruntów – ocenia Piotr Zybala z DI BRE.

Deweloperzy borykają się raczej ze spadkami czynszów w obiektach komercyjnych. Odczuje to m.in. GTC, które zapewne zamknie kwartał stratą. – Sądzę, że z powodu nacisku najemców na obniżanie czynszów spółka była zmuszona do obniżenia wycen swoich nieruchomości – twierdzi analityk DI BRE. Po sprzedaży jednego parku biurowego przychody GTC z czynszów spadły o ok. 10 proc., a firma nie ma nowych projektów, które mogłyby wypełnić tę lukę.

W segmencie mieszkaniowym wyniki poprawiły te spół-

**Wyniki deweloperów notowanych na GPW (mln zł)**



**1. PRZYCHODY**  
dane za II kw. 2013 r.  
dane za II kw. 2012 r.  
średnia z prognoz analityków na II kw. 2013 r.

**2. WYNIK NETTO**  
dane za II kw. 2013 r.  
dane za II kw. 2012 r.  
średnia z prognoz analityków na II kw. 2013 r.

ki, którym udało się wręczyć klientom klucze do większej liczby mieszkań niż przed rokiem. Tylko takie lokale, a nie bieżąca sprzedaż deweloperzy mogą rozliczać w swoich wynikach. Do wygranych należy m.in. Ronson, który według szacunków analityków wydał 120 mieszkań wobec 73 przed rokiem i zarobił netto

o 85 proc. więcej. Krystian Brymora z DM BDM wskazuje, że były to przekazania przy nieco słabszej marży, poniżej 20 proc. – W minionym kwartale spółka zakończyła drugi etap jednej z warszawskich inwestycji, ale szacujemy, że przez spadki cen mieszkań marża z niego zmniejszyła się do ok. 15 proc. – tłumaczy.

Ze spadkami marż z powodu przeceny mieszkań borykają się też inni deweloperzy. Niższe marże przy mniejszej liczbie wydanych mieszkań spowodowały, że dużo gorsze wyniki niż rok temu zanotują m.in. Dom Development i Robyg. Piotr Zybala podaje, że DD udostępnił klientom 295 lokali wobec 378 w II kw. 2012 r., a Robyg 230 wobec 272. – Słabsze marże to skutek budowania na gruntach kupionych kilka lat temu po wysokich cenach i spadku cen mieszkań – mówi specjalista DI BRE.

Analitycy uważają, że dane płynące z rynku wskazują obecnie na stabilizację cen mieszkań w największych miastach w Polsce. Na jej efekt widoczny w wynikach branży trzeba będzie jednak poczekać. – Biorąc pod uwagę, że przeciętnie budowa inwestycji mieszkaniowej zajmuje ok. półtora roku, mieszkania sprzedawane obecnie będą uwzględnione w ich wynikach najwcześniej za rok z okładem – mówi Marek Szymański z DI Investors.

**Date:** 5.08.2013  
**Publication:** Dziennik Gazeta Prawna  
**Title:** For developers it will get significantly better next year  
**Journalist:** Małgorzata Kwiatkowska

The article is devoted to WSE developers' results in Q2 2013, both commercial and residential.

The biggest companies representing developers' sector and listed on WSE, have made a profit of over 127 mln PLN in Q2 2013. This is over 700% more than in Q2 2012.

Among winners from the residential sector, Ronson Development is mentioned. According to analysts Ronson sold 120 apartments in comparison with 73 apartments last year.

Net profit of Q2 2013 is 85% higher than in Q2 2012. However, analysts point out that the margin was lower than 20%.

"In Q2 2013 Ronson Development finished second stage of one of Warsaw's investments, but we estimate that due to apartment prices decrease, its' margin dropped to 15%," adds Krystian Brymora, an analyst at DM BDM.

Other developers also struggle with lower margins : Dom Development and Robyg are among them.