

Date: 7.10.2011
Publication: Parkiet
Title: Slowdown on the residential market
Journalist: Błażej Dowgielski

Hamowanie na rynku mieszkań

Giełdowe spółki deweloperskie radzą sobie nieco gorzej niż dotychczas. To zły prognostyk dla całej branży

Błażej Dowgielski

bldziej.dowgielski@parkiet.com

Na pierwszy rzut oka wyniki sprzedaży mieszkań giełdowych deweloperów za III kwartał wydają się świadczyć o dobrej kondycji całej branży. Łączna sprzedaż mieszkań dziewięciu analizowanych przez „Parkiet” firm wzrosła w minionym kwartale o 10 proc. rok do roku, lider rynku zaś, Dom Development, może pochwalić się 40-proc. wzrostem sprzedaży.

Jednak już dynamika wzrostu sprzedaży wszystkich analizowanych firm za dziewięć miesięcy, sięgająca 24 proc., pokazuje, że III kwartał przyniósł wyraźne spowolnienie. Blisko połowa firm zanotowała spadek sprzedaży rok do roku, dla podobnej części firm II kwartał 2011 r. okazał się lepszy od trzeciego. Niektóre giełdowe spółki, m.in. J.W. Construction Holding, już zapowiedziały, że tegoroczne wyniki sprzedaży będą niższe od wewnętrznych prognoz na ten rok, dla innych (Gant) poprawienie ubiegłorocznych rezultatów już dziś wydaje się mało prawdopodobne.

Inni mają jeszcze gorzej

Co to oznacza dla całej branży mieszkaniowej? Porównując wcześniejsze wyniki sprzedaży giełdowych deweloperów ze statystykami dla całej branży, łatwo można zauważyć, że deweloperzy z GPW z reguły radzą sobie znacznie lepiej niż niepubliczni konkurenci. Podczas gdy w II kwartale 2011 r. spółki publiczne zwiększyły sprzedaż, kwartał do kwartału, o 1,5 proc., to całkowita sprzedaż mieszkań w sześciu największych aglomeracjach spadła w porównaniu z I kwartałem o niemal 5 proc. (dane firmy Reas). Z wypowiedzi przedstawicieli branży wynika, że i ten kwartał przyniósł spadek sprzedaży.

Co stoi za pogorszeniem koniunktury na rynku? Powodów

może być wiele. Problemy Grecji i obawy przed drugą falą kryzysu zniechęcają potencjalnych klientów do zaciągania kredytów na zakup nieruchomości. Z kolei dostępność finansowania hipotecznego pozostawia wiele do życzenia, rynkowi nie pomagają też zmiany limitów cenowych w rządowym programie „Rodzina na swoim”.

Dom Development nokautuje

W rankingu mieszkaniowych deweloperów „Parkietu” II kwartał przyniósł pewne przetasowanie. Dzierżący od dwóch lat palmę pierwszeństwa Dom Development po raz kolejny pozytywnie zaskoczył rynek, zwiększając sprzedaż do około 450 mieszkań. Dla kierowanego przez Jarosława Szanajcę dewelopera to już piąty kwartał nieprzerwanego wzrostu sprzedaży i równoczesnego zwiększenia przewagi nad konkurentami.

Na drugą pozycję wskoczył Robyg, który w ostatnich kwartałach awansował do ścisłej czołówki rynku, podwajając, rok do roku, swoje dotychczasowe wyniki. Szczególnych powodów do zadowolenia nie mają z kolei akcjonariusze walczących o trzecią pozycję na podium J.W. Construction i Polnord. Pierwszy co prawda zwiększył sprzedaż kwartał do kwartału, rok do roku zanotował jednak 28-proc. spadek sprzedaży, 26-proc. zniżkę rok do roku i 28-proc. kwartał do kwartału miał z kolei Polnord.

Marvipol już pobił rekord

W gronie mniejszych deweloperów miniony kwartał był szczególnie udany dla Marvipolu, który sprzedał w tym okresie 154 mieszkania, o 87 proc. więcej niż kwartał wcześniej. Po dziewięciu miesiącach 2011 roku jego sprzedaż jest o ponad połowę wyższa od średniorocznej liczby sprzedanych mieszkań z ostatnich trzech lat.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W III KW. 2011 R.

	III KW. 2011	I-III 2011	III KW. 2010	I-III 2010
DOM DEVELOPMENT**	450	2276	339	974
ROBYG	240	783	115	402
J.W. CONSTRUCTION*	248	755	345	901
POLNORD	211	794	291	563
GANT DEVELOPMENT*	210	655	290	713
MARVIPOL	154	150	27	135
BOWSON	87	300	56	214
WIKANA	75	230	88	216
INPDD*	70	298	73	239

* WYNIK ROZWIŁ, BEZ RESTRUKCJI
 ** SKŁADKI WŁASNE
 ŹRÓDŁO: SPISD, BAZE WŁASNE