

## Deweloperzy mieszkaniowi biją rekordy sprzedaży.

Rok 2015 okazał się wyjątkowo udany dla branży deweloperskiej. Większości czołowych deweloperów udało się utrzymać, a nawet poprawić bardzo dobre wyniki osiągnięte w poprzednim kwartale, jednocześnie bijąc dotychczasowe rekordy sprzedaży. Liderem w 2015 roku okazał się Dom Development sprzedając 2 383 mieszkań - o 26% więcej, niż rok wcześniej. Na drugim miejscu uplasował się Robyg, który zakontraktował łącznie 2 333 lokale (10-procentowy wzrost). Bardzo dobre wyniki sprzedaży odnotowali również tacy deweloperzy jak LC Corp, Budimex Nieruchomości, Atal oraz J.W. Construction. Niemal wszystkie spółki osiągnęły dwucyfrową dynamikę wzrostu sprzedaży, sprzedając łącznie 16 501, średnio 30% więcej niż w 2014 roku.

Jedynie dwóm spółkom nie udało się osiągnąć dwucyfrowego wzrostu. Polnord sprzedał zaledwie 6% więcej mieszkań, co na tle konkurencji jest dość niskim wynikiem. Deweloper dokonał zmiany sposobu prezentacji danych sprzedażowych jednego projektu w warszawskim Wilanowie, w wyniku której spółka zmuszona była pomniejszyć liczbę lokali sprzedanych o 156 lokali pierwotnie odnotowanych jako sprzedane w 2Q 2015. Na uwzględnienie tej pakietowej sprzedaży w liczbie zakontraktowanych lokali zwracaliśmy uwagę w naszym poprzednim raporcie, dotyczącym sprzedaży deweloperów po trzech kwartałach. Marvipol natomiast jako jedyny zanotował spadek sprzedaży. Deweloper sprzedał 600 mieszkań, czyli o 176 mniej niż rok wcześniej, mimo to zrealizował zakładane cele sprzedażowe. W przypadku tej spółki słabsza sprzedaż związana jest przede wszystkim z wyprzedaniem oferty i wprowadzeniem do sprzedaży zaledwie jednego nowego projektu w całym 2015 r.

Rekordowe wyniki sprzedażowe to przede wszystkim rezultat korzystnych warunków rynkowych. Wysokiemu popytowi na mieszkania sprzyjały utrzymujące się niskie stopy procentowe, dostęp do tanich kredytów oraz dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Dodatkowym czynnikiem zachęcającym do zakupu mieszkania był stosunkowo niski wkład własny wynoszący 10%, który od 2016 ma zostać podwyższony do 15%.

Na 2016 roku deweloperzy mieszkaniowi patrzą z optymizmem. Większość zakłada utrzymanie aktualnego poziomu sprzedaży, a niektórzy celują w osiągnięcie kolejnego rekordu. Nadchodzący rok powinien przynieść dalszy wzrost sprzedaży, choć prawdopodobnie już nie tak spektakularny jak obecny. Pomimo niewielkiego ryzyka podwyżki stóp procentowych, niepewność na rynku mieszkaniowym może wiązać się z podniesieniem wymaganego wkładu własnego, zmianami w programie MdM oraz podatkiem bankowym, który pośrednio dotknie również klientów.

Poniższa tabela prezentuje liczbę sprzedanych mieszkań przez omawianych deweloperów w 2015 roku w porównaniu do poprzedniego roku oraz sprzedaż w dwóch ostatnich kwartałach 2015 roku.

	Q3 2015	Q4 2015	Zmiana q/q	2014	2015	Zmiana r/r	Plan na 2016
Dom Development	640	678	6%	1889	2383	26%	b.d.
Robyg	638	564	-12%	2118	2333	10%	2 500
LC Corp	503	743	48%	1220	2072	70%	b.d.
Budimex Nieruchomości	358	481	34%	1685	1918	14%	1 500
Atal	399	485	22%	1093	1690	55%	b.d.
J.W. Construction*	466	380	-18%	1097	1569	43%	2 500
Polnord**	357	129	-64%	1251	1320	6%	b.d.
Ronson	248	248	0%	711	906	27%	850
Vantage***	112	163	46%	255	613	140%	b.d.
Archicom	178	154	-13%	518	611	18%	1000
Marvipol	168	170	1%	776	600	-23%	b.d.
Lokum	141	131	-7%	355	486	37%	ok. 800
<b>SUMA</b>	<b>4 208</b>	<b>4 326</b>	<b>3%</b>	<b>12 966</b>	<b>16 501</b>	<b>27%</b>	

\* sprzedaż brutto

\*\*liczba lokali w 4Q 2015 r. skorygowana w dół o 156 w związku ze zmianą sposobu prezentacji danych sprzedażowych

\*\*\* w tym 133 na podstawie jednorazowej transakcji ze spółką celową Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem zarządzanego przez BGK

Niniejszy materiał nie stanowi analizy inwestycyjnej, rekomendacji inwestycyjnej ani porady inwestycyjnej lub podatkowej. Komentarz ma charakter opinii jego autorów i nie może stanowić podstawy podjęcia decyzji inwestycyjnej a autorzy komentarza nie ponoszą odpowiedzialności za skutki takich decyzji.

Komentarz został sporządzony na zlecenie Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, adres e-mail: kontakt@michaelstrom.pl.

