

# BUILDER RANKING

CZĘŚĆ 3.

300 **NAJWIĘKSZYCH  
FIRM Z BRANŻY**  
2. edycja



100 **NAJWIĘKSZYCH  
FIRM**

# DEWELOPERZY

KTO W GÓRĘ? KTO UTRZYMAŁ, A KTO NIE OBRONIŁ SWOJEJ POZYCJI?

BUILD THE **FUTURE**  
FUNDAMENTY I ROZWÓJ

**Builder**

**pwc**

**Bisnode**

# BUILDER RANKING

Oddajemy w Państwa ręce II RANKING BUILDERA. Publikację podzieliliśmy na trzy części. W grudniu opublikowaliśmy zestawienie generalnych wykonawców, w numerze styczniowym ujawniliśmy największych producentów, a z obecnego wydania dowiedzą się Państwo, jak przedstawia się rozkład miejsc wśród deweloperów. Ranking przygotowany przez PwC, miesięcznik „Builder” i Bisnode Polska to wiarygodne i rzetelne zestawienie dotyczące pozycji finansowej firm budowlanych. Teraz, jeszcze bardziej niż przed rokiem, potrzebne jest kompleksowe spojrzenie na sektor budowlany, niezwykle istotny dla polskiej gospodarki.

Ponadto już dzisiaj postanowiliśmy zapytać liderów poszczególnych zestawień o największe dokonania w ubiegłym roku mogące decydować o ich pozycji w kolejnej edycji rankingu. Pomimo trudności spowodowanych pandemią sytuacja największych deweloperów jest stabilna. Z komentarzy szefów największych firm wynika, że 2020 nie był rokiem straconym, a rytm nadal wyznaczały w nim nowe inwestycje, powiększanie banku gruntów i optymizm.

Z obecnego wydania dowiedzą się Państwo, jak przedstawia się rozkład miejsc wśród deweloperów.

## METODOLOGIA

### W rankingu uwzględniamy:

- największe pod względem przychodów firmy na rynku budowlanym;
- 3 segmenty (deweloperzy, generalni wykonawcy oraz producenci materiałów budowlanych i wykończeniowych) na bazie ogólnodostępnych danych ze sprawozdań finansowych;
- spółki przyporządkowane do poszczególnych segmentów rynku budowlanego na podstawie PKD oraz innych dostępnych danych rynkowych;
- wynik skonsolidowany grupy kapitałowej zarejestrowanej w Polsce lub wynik indywidualnych spółek z działalności na terenie Polski, jeśli spółki należą do międzynarodowej grupy konsolidującej wynik za granicą;
- wynik skonsolidowany grupy tylko jeśli 50% i więcej przychodów pochodzi z rynku budowlanego; jeśli nie, zostanie uwzględniona tylko ta część działalności, która jest realizowana na rynku budowlanym (możliwe tylko, gdy w ramach grupy są wydzielone spółki działające na rynku budowlanym lub w ramach sprawozdania finansowego jest jasno wskazany procent przychodów generowanych na tym rynku).

Jeśli działalność grupy obejmuje więcej niż jeden ze wskazanych segmentów rynku, grupa zostanie zaklasyfikowana do zestawienia w segmencie, w którym generuje największą część przychodów.

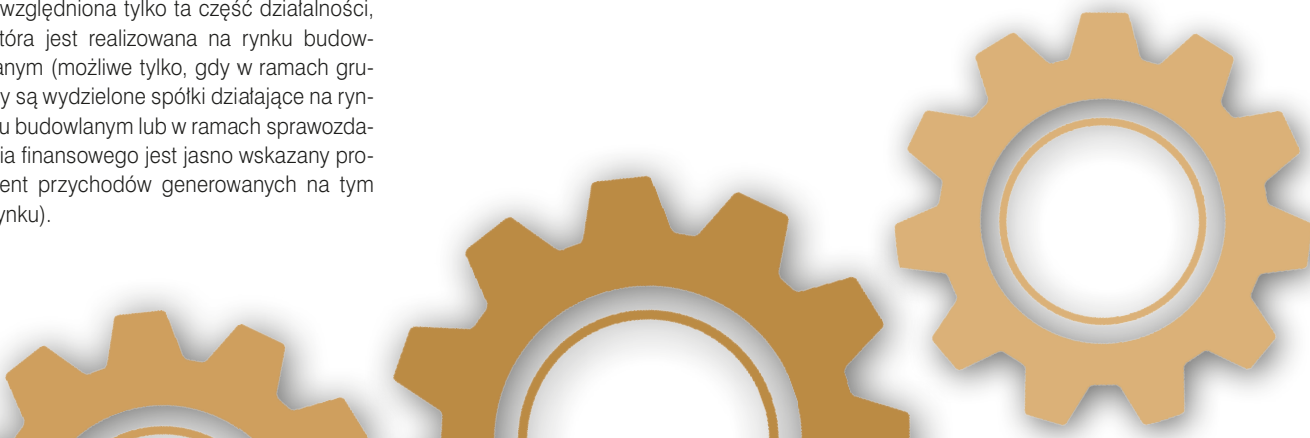
Jeżeli w ramach grupy kapitałowej produkowane są wyroby dostarczane nie tylko na rynek budowlany, ale i do innych branż gospodarki oraz produkcja budowlana nie stanowi głównego obszaru działalności lub jej udział nie jest możliwy do określenia, grupa nie zostanie uwzględniona w rankingu.

Jeżeli firma produkuje wyłącznie półprodukty sprzedawane dalej do producentów budowlanych, jej wynik nie zostanie uwzględniony w rankingu; jeśli firma produkuje zarówno półprodukty, jak i produkty finalne, zostanie pokazana w rankingu.

W przypadku firm świadczących usługi budowlane i deweloperskie, jeżeli na podstawie ogólnodostępnych informacji zakres realizowanych prac budowlanych dotyczy głównie obiektów realizowanych w ramach własnej działalności deweloperskiej, spółka zostanie zaklasyfikowana do rankingu deweloperów.

W rankingu nie zostaną uwzględnione przedsiębiorstwa w likwidacji, firmy prowadzone jako jednoosobowe działalności gospodarcze oraz spółki, których sprawozdania finansowe za 2019 rok nie zostały złożone w KRS do momentu opracowywania zestawienia.

Przy sporządzaniu rankingu nie dokonywano korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości. ■



# 100 NAJWIĘKSZYCH DEWELOPERÓW



**MATEUSZ KSIĘŻOPOLSKI**  
Dyrektor, PwC Polska



**TOMASZ CIEŚIELSKI**  
Wicedyrektor, PwC Polska



**MONIKA SNOPEK**  
Menedżer, PwC Polska

Patrząc całościowo na branżę, stu największych deweloperów w Polsce uzyskało przychody ze sprzedaży o wartości 19,9 mld zł, co oznacza wzrost o 0,8 mld zł (4,2%). Zauważyć należy, że dynamika wzrostu przychodów jest w przypadku deweloperów najwyższa w branży.

Branża deweloperska w Polsce od wielu lat radzi sobie bardzo dobrze – zarówno na tle całej gospodarki, jak i w porównaniu z innymi spółkami branży budowlanej, zwłaszcza jeśli chodzi o poziom uzyskiwanych marż oraz zysków. Po zawirowaniach spowodowanych kryzysem finansowym lat 2007–2009 spółki budujące mieszkania, magazyny czy biura systematycznie pokazywały wzrost skali działalności. Rozwijająca się dynamicznie polska gospodarka potrzebowała coraz większej liczby magazynów i fabryk, a także powierzchni biurowej oraz handlowej. Zdecydowana większość projektów tego typu powstawała dzięki wysokiej dostępności finansowania, zwłaszcza zagranicznego, i bardzo dużej aktywności funduszy międzynarodowych na polskim rynku nieruchomości inwestycyjnych. Z kolei występujący od wielu lat strukturalny niedobór mieszkań sprawił, że pomimo rosnącej podaży w roku 2019 ceny mieszkań kolejny rok z rzędu istotnie wzrosły, a sprzedaż realizowana była często na etapie „dziury w ziemi”. Sytuacja taka sprzyjała dynamicznemu rozwojowi zarówno międzynarodowych grup działających na rynku nieruchomości w Polsce, jak i lokalnych, polskich firm deweloperskich.

## Najwyższa dynamika wzrostu przychodów

Ze względu na chęć całościowego pokazania rynku deweloperskiego, tworząc ranking, nie wydzielaliśmy segmentów: biurowego, handlowego, magazynowego i mieszkaniowego. O ile wszystkie te grupy spółek prowadzą działalność deweloperską, to jednak występują pomiędzy nimi istotne różnice, które zaburzają porównywalność spółek z poszczególnych segmentów – na przykład wynikające z liczby transakcji sprzedaży

w ciągu roku, która dla deweloperów mieszkaniowych jest znacząco wyższa niż w przypadku pozostałych spółek. Głównym odniesieniem przyjętym na potrzeby naszego rankingu były przychody jako uniwersalny miernik wynikający z ogólnodostępnych sprawozdań finansowych. W przypadku rozdzielenia rankingu na poszczególne segmenty można by pokusić się o klasyfikację w konkretnych grupach na podstawie wartości aktywów, liczby zrealizowanych inwestycji czy metrów kwadratowych.

Zdajemy sobie sprawę z ograniczeń, które na sporządzony przez nas ranking nakłada różna dostępność danych finansowych poszczególnych grup kapitałowych i spółek. Dla części deweloperów, którzy ze względu na strukturę grupy kapitałowej nie przeprowadzają konsolidacji w Polsce, brak skonsolidowanego sprawozdania finansowego istotnie wpływa na miejsce w rankingu (w takich przypadkach korzystaliśmy z jednostkowych danych finansowych spółek działających na terenie Polski).

Patrząc całościowo na branżę, stu największych deweloperów w Polsce uzyskało przychody ze sprzedaży o wartości 19,9 mld zł, co oznacza wzrost o 0,8 mld zł (4,2%) w porównaniu do wyniku 19,1 mld zł osiągniętego przez stu największych deweloperów w roku 2018. Zauważyć należy, że dynamika wzrostu przychodów jest w przypadku deweloperów najwyższa w branży – ranking stu największych generalnych wykonawców prezentowanych w grudniowym numerze miesięcznika „Builder” pokazał spadek przychodów o 0,54%, a przychody stu największych producentów materiałów budowlanych urosły o 4,3%. Stopniowy wzrost przychodów zgodny jest z wynikami badania *Build the future* przeprowadzonego latem 2020 roku przez PwC wspólnie z „Builderem”. Większość an-

kietowanych (60%), zajmujących kluczowe stanowiska w spółkach budowlanych, spowodowało się wzrostu biznesu w perspektywie najbliższych lat.

Zysk netto wykazywany przez stu największych deweloperów to 2,8 mld zł (w 2018 r.: 3 mld zł), co daje średnią marżowość zysku netto w wysokości 13,9% (w 2018 r.: 15,7%). Dla porównania średnia marżowość zysku netto stu największych generalnych wykonawców wyniosła w 2019 roku 2,1% (wzrost z 0,9% w 2018 r.), a producentów: 6,6% (wzrost z 5,9% w 2018 r.). Niewątpliwie deweloperzy pozostają najbardziej rentownym segmentem rynku, natomiast zauważyć należy spadkowy trend marżowości.

Pośród analizowanej setki większość spółek (68) zwiększyła przychody w porównaniu do poprzedniego roku. Jednocześnie zdecydowana większość (86) wykazała zysk netto. Łączny zysk netto tych 86 spółek wyniósł 3 mld zł, natomiast strata pozostałych 14 spółek wyniosła w sumie 0,2 mld zł. Przy czym strata ta wygenerowana została w większości przez jeden podmiot. Na tej podstawie można wysnuć wniosek, że zdecydowana większość deweloperów w 2019 r. osiągnęła zysk netto (średnio było to 35 mln zł), który był istotnie wyższy od średniej straty netto

Niekwestionowanym liderem tegorocznego rankingu została GK Dom Development, której przychody w wysokości 1662 mln złotych są aż o 49% wyższe od przychodów zajmującej drugą pozycję GK Robyg.

(wynoszącej 18 mln zł). Analiza ta potwierdza ogólnie dobrą sytuację w zakresie marżowości deweloperów. Łączna EBITDA klasyfikowanych w rankingu spółek to 3,6 mld zł.

Suma aktywów deweloperów, którzy znaleźli się w rankingu, wyniosła 48,2 mld złotych (w 2018 r. 44,1 mld zł).

### Najwięksi deweloperzy

Pośród podmiotów z pierwszej dziesiątki zeszłorocznego rankingu siedem spółek w niej pozostało, pozostałe trzy podmioty spadły: dwa (GK Archicom oraz GK Vantage Development) do drugiej dziesiątki, a Grupa Inwestycyjna Hossa do trzeciej.

Pierwsza trójka tegorocznego rankingu (GK Dom Development, GK Robyg, Panattoni Development Europe) składa się

ze spółek zajmujących odpowiednio pierwsze, trzecie i czwarte miejsce w zeszłorocznym rankingu. Do pierwszej dziesiątki awansowali: GK J.W. Construction Holding, Ghe-lamco Poland oraz GK Arche.

Uwagę zwraca wysoka koncentracja – 10 największych podmiotów odpowiadało za aż 45% przychodów oraz 44,6% zysku netto wygenerowanych przez analizowaną setkę. W poprzednim roku było to odpowiednio 44,9% oraz 52,5%.

Niekwestionowanym liderem tegorocznego rankingu została GK Dom Development, której przychody w wysokości 1662 mln złotych są aż o 49% wyższe od przychodów zajmującej drugą pozycję GK Robyg. W zakresie budowy magazynów i obiektów przemysłowych bezdyskusyjnie, podobnie jak przed rokiem, prym wiedzie Panattoni Development Europe. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku deweloperów magazynowych oraz biurowych są to w większości podmioty niesporządzające konsolidacji w Polsce – przez co nie są obecne w naszym rankingu.

TOP 10 spółek o największym zysku netto osiągnęło w 2019 roku wynik na poziomie 1,5 mld zł, co stanowi 50% zysków wygenerowanych przez spółki uwzględnione w ran-

Dane finansowe deweloperów za 2020 rok pochodzące z raportów okresowych spółek publicznych

| Lp.         | Nazwa                                      | Przychody<br>1.01-30.09.2020<br>(mln PLN) | Przychody<br>1.01-30.09.2019<br>(mln PLN) | Zysk netto<br>1.01-30.09.2020<br>(mln PLN) | Zysk netto<br>1.01-30.09.2019<br>(mln PLN) | Suma aktywów<br>30.09.2020<br>(mln PLN) | Suma aktywów<br>31.12.2019<br>(mln PLN) |
|-------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1           | Grupa Kapitałowa Dom Development           | 1 135                                     | 1 154                                     | 175                                        | 170                                        | 3 179                                   | 2 961                                   |
| 2           | Grupa Kapitałowa Echo Investment           | 746                                       | 382                                       | 87                                         | 120                                        | 5 402                                   | 4 810                                   |
| 3           | Grupa Kapitałowa Atal                      | 671                                       | 419                                       | 82                                         | 70                                         | 2 960                                   | 2 432                                   |
| 4           | Grupa Kapitałowa Archicom                  | 397                                       | 423                                       | 95                                         | 82                                         | 1 545                                   | 1 381                                   |
| 5           | Grupa Kapitałowa Ronson Development        | 322                                       | 179                                       | 38                                         | 13                                         | 839                                     | 943                                     |
| 6           | Grupa Kapitałowa Develia                   | 318                                       | 714                                       | 23                                         | 159                                        | 3 004                                   | 3 244                                   |
| 7           | Grupa Kapitałowa Robyg *                   | 295                                       | 421                                       | 30                                         | 49                                         | 2 828                                   | 2 403                                   |
| 8           | Grupa Kapitałowa Arche *                   | 204                                       | 205                                       | 35                                         | 21                                         | 903                                     | 937                                     |
| 9           | Grupa Kapitałowa Inpro                     | 184                                       | 131                                       | 18                                         | 13                                         | 705                                     | 636                                     |
| 10          | Grupa Kapitałowa Polnord                   | 184                                       | 119                                       | - 75                                       | - 72                                       | 947                                     | 1 038                                   |
| 11          | Grupa Kapitałowa Marvipol Development      | 169                                       | 119                                       | 43                                         | 45                                         | 1 457                                   | 1 275                                   |
| 12          | Grupa Kapitałowa i2 Development            | 168                                       | 37                                        | 12                                         | - 2                                        | 461                                     | 557                                     |
| 13          | Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper           | 135                                       | 211                                       | 22                                         | 48                                         | 694                                     | 688                                     |
| 14          | Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding | 123                                       | 406                                       | - 25                                       | 38                                         | 1 818                                   | 1 669                                   |
| 15          | Grupa Kapitałowa JHM Development           | 89                                        | 67                                        | 7                                          | 10                                         | 538                                     | 511                                     |
| 16          | Ed Invest SA                               | 71                                        | 27                                        | 8                                          | 3                                          | 83                                      | 76                                      |
| 17          | Grupa Kapitałowa Vantage Development *     | 70                                        | 64                                        | 9                                          | 12                                         | 829                                     | 828                                     |
| 18          | Grupa Kapitałowa Wikana                    | 57                                        | 69                                        | 4                                          | 5                                          | 230                                     | 235                                     |
| 19          | Grupa Kapitałowa HM Inwest                 | 43                                        | 30                                        | - 2                                        | - 7                                        | 220                                     | 172                                     |
| 20          | Grupa Kapitałowa Soho Development **       | 8                                         | 107                                       | - 3                                        | 8                                          | 33                                      | 39                                      |
| <b>SUMA</b> |                                            | <b>5 389</b>                              | <b>5 286</b>                              | <b>583</b>                                 | <b>786</b>                                 | <b>28 675</b>                           | <b>26 836</b>                           |

\* Dane za 2 kwartały 2020 roku, brak dostępnych danych za 3 kwartały 2020 roku

\*\* Przesunięty rok obrotowy, dane wynikowe za okres 1.10.2019-30.06.2020, dane bilansowe na 30.09.2020 i 30.09.2019



kingu. W 2018 roku było to odpowiednio 1,7 mld zł i 52,6%. W TOP 10 pod względem zysku netto znalazło się 6 spółek z analogicznego zestawienia przygotowanego w rankingu za 2018 rok.

TOP 10 deweloperów pod względem sumy aktywów wyłonionych z naszego rankingu wykazało na 31 grudnia 2019 r. aktywa o wartości 23 mld zł, co stanowi 48% sumy aktywów wszystkich spółek w rankingu. W TOP 10 pod względem aktywów znalazło się 9 spółek z analogicznego podsumowania zeszłego roku, chociaż zmieniły się zajmowane przez nie pozycje. Do TOP 10 dołączyła GK Marvipol Development, a opuściła go GK Polnord.

### Wpływ COVID-19, dane za rok 2020

Ranking deweloperów jest trzecią częścią rankingu firm budowlanych i jego publikacja następuje z pewnym przesunięciem w stosunku do końca roku 2019, którego wyniki analizujemy. Ponadto rok 2020 okazał się trudny dla wielu branż, dlatego przeanalizowaliśmy dodatkowo, jak wygląda sytuacja deweloperów notowanych na GPW w oparciu o ich raporty okresowe za drugi i trzeci kwartał 2020 roku (w zależności od dostępności danych).

### Redevelopment i rewitalizacja mogą stać się istotnym obszarem działalności deweloperów w przyszłości.

Jeszcze w pierwszych dniach marca 2020 wielu deweloperów oczekiwało powtórki z bardzo dobrego pod względem sprzedaży i wyników roku 2019, a wstępne wyniki po 2 miesiącach 2020 roku potwierdzały dobrą kondycję sektora. Rosły apetyty na rekordowy rok 2020. W marcu sytuacja zmieniła się diametralnie. Biura sprzedaży deweloperów mieszkaniowych opustoszały, przed całym sektorem pojawiły się nowe wyzwania i zagrożenia. Patrząc z perspektywy czasu na rok 2020, można było zaobserwować stopniowy powrót klientów indywidualnych do biur sprzedaży. Konieczność ograniczenia kontaktów osobistych wymusiła na deweloperach mieszkaniowych nowe podejście do sprzedaży lokali – sprzedaż odbywała się w dużej części wirtualnie – przez zastosowanie nowych narzędzi do wizualizacji i prezentacji lokali. W ciągu 2020 roku ceny mieszkań utrzymały trend wzrostowy.

Deweloperzy magazynowi po pewnym okresie niepewności co do przyszłości gospodarki korzystali z dobrej koniunktury i niesłabnącego popytu na przestrzeń

magazynową, zwłaszcza wykorzystywaną przez najemców działających w formie e-commerce. Polskiej branży budowlanej udało się uniknąć całkowitego lockdownu oraz wstrzymania prac. Szybkie dostosowanie zarówno placów budowy, jak i biur sprzedaży oraz *back-office* do nowej rzeczywistości pozwoliło na kontynuację procesów sprzedażowych i budowlanych.

W związku z wyjątkowym zainteresowaniem, jakie wzbudza wpływ pandemii na wyniki deweloperów za 2020 rok, prezentujemy dane finansowe deweloperów – aktualnie najświeższe dostępne – pochodzące z raportów okresowych spółek publicznych.

Na podstawie danych finansowych za 3 kwartały 2020 roku (za 2 kwartały tam, gdzie dane za 3 kwartały nie były dostępne) widać, że notowani deweloperzy wykazali 2% (z 5,4 mld zł do 5,3 mld zł) spadek przychodów względem analogicznego okresu poprzedniego roku. W porównaniu z bardzo dobrym rokiem 2019 zysk netto zmniejszył się o 26% z 786 mln zł do 583 mln zł w analogicznym okresie. Suma aktywów wzrosła o 7% z 26,8 mld zł na 31.12.2019 do 28,7 mld zł na koniec analizowanych kwartałów 2020 roku. Należy zaznaczyć, że z uwagi na charakter działalności deweloperskiej oraz długotrwały okres budowy w 2020 roku sprzedawane były mieszkania, dla których w istotnej części umowy przedwstępne zostały zawarte w jeszcze wcześniejszych latach – przed tym, jak przyszło nam zmierzyć się z pandemią oraz jej negatywnym wpływem na nastroje inwestorów i klientów indywidualnych. Pełny wpływ na branżę deweloperską w roku 2020 będzie można ocenić na podstawie wyników za cały okres, natomiast z przytoczonych przez nas wstępnych danych wynika, iż obecnie nie widać istotnego pogorszenia wyników spowodowanego wpływem COVID-19.

### Przyszłość

W najbliższym czasie deweloperzy będą musieli przede wszystkim zmierzyć się z nową rzeczywistością i trendami spowodowanymi lub uwypuklonymi przez pandemię. Już teraz zaliczyć do nich można obniżone zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz niepewną sytuację na rynku centrów handlowych – trendy te będą na pewno miały istotny wpływ na nowe inwestycje deweloperów w tych sektorach. Z kolei rynek magazynów w Polsce wydaje się nadal nienasycony, a popyt generowany głównie przez najemców z branży e-commerce nie słabnie.

Deweloperzy mieszkaniowi korzystają z niskich stóp procentowych skłaniających Polaków do przenoszenia oszczędności z nisko oprocentowanych lokat na rynek mieszkaniowy, który cały czas wydaje się atrakcyjną formą lokowania kapitału. Czynniki, które wpływają na utrzymanie popytu

na rynku mieszkaniowym, są również: strukturalny niedobór mieszkań w Polsce (wg różnych szacunków w naszym kraju brakuje nadal ok. 2–3 mln mieszkań) oraz łatwy dostęp do finansowania – niskie stopy procentowe, pojawiające się oferty kredytów ze stałą stopą procentową eliminujące ryzyko zmiany stóp procentowych. Pomimo istotnie zmniejszonego zainteresowania wynajmem mieszkań (brak ruchu turystycznego, ograniczone zapotrzebowanie na mieszkania ze strony studentów), a przez to spadającej rentowności najmu wciąż panuje przekonanie, że długoterminowo mieszkania nadal będą dobrą inwestycją. Zwiększone zainteresowanie występuje aktualnie zwłaszcza w przypadku mieszkań z ogrodami i tarasami oraz projektów podmiejskich z przewagą terenów zielonych i dostępem do natury – popularność pracy zdalnej sprawiła, że mniej istotne stało się skomunikowanie z centrum miast na korzyść komfortowego spędzania czasu np. w trakcie lockdownu.

Od pewnego czasu obserwujemy również zmiany zachodzące na rynku najmu mieszkaniowego. W przeciagu ostatnich kilku lat pojawili się w Polsce instytucjonalni inwestorzy wyspecjalizowani w segmencie mieszkań na wynajem czy prywatnych akademików (*Private Rented Sector* – PRS). Obserwowaliśmy już wiele transakcji zakupu całych budynków, zarówno istniejących, jak i projektów w budowie z mieszkaniami na wynajem. Wydaje się, że PRS w Polsce ma przed sobą kilka lat wzrostu, wnioskując z zapowiedzi inwestorów oraz samych deweloperów, z których duża część planuje budować mieszkania na wynajem. Trend ten jest już zauważalny zarówno w Warszawie, jak i w głównych miastach regionalnych, a sama pandemia może go jeszcze wzmocnić.

### Ze wstępnych danych wynika, iż obecnie nie widać istotnego pogorszenia wyników w branży deweloperskiej spowodowanego wpływem COVID-19.

Zgodnie z wynikami badania *Build the future*, przeprowadzonego latem 2020 roku przez PwC wspólnie z miesięcznikiem „Builder”, branża deweloperska szans na rozwój upatruje także w nowym podejściu do zagospodarowania powierzchni oraz budynków, które w wyniku pandemii mogą okazać się nadmiarowe i przez to niewykorzystane. Redevelopment oraz rewitalizacja tego typu obiektów mogą stać się istotnym obszarem działalności deweloperów w przyszłości.

# DEWELOPERZY

Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych za 2019 rok

▲ / ▼ ● – utrzymanie pozycji z ubiegłego roku, D – debiut, ▲ – awans, ▼ – spadek pozycji

| Lp. | ▲ / ▼ | Nazwa                                              | Województwo    | Miejscowość         | Przychody ze sprzedaży (mln PLN) | Zysk / strata netto (mln PLN) | Suma aktywów (mln PLN) |
|-----|-------|----------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1   | ●     | Grupa Kapitałowa Dom Development                   | mazowieckie    | Warszawa            | 1 662                            | 256                           | 2 961                  |
| 2   | ▲     | Grupa Kapitałowa Robygy                            | mazowieckie    | Warszawa            | 1 115                            | 202                           | 2 403                  |
| 3   | ▲     | Panattoni Development Europe                       | mazowieckie    | Warszawa            | 1 006                            | 126                           | 555                    |
| 4   | ▲     | Grupa Kapitałowa Murapol                           | śląskie        | Bielsko-Biała       | 981                              | - 53                          | 1 522                  |
| 5   | ▲     | Grupa Kapitałowa Echo Investment                   | świętokrzyskie | Kielce              | 880                              | 300                           | 4 810                  |
| 6   | ●     | Grupa Kapitałowa Develia                           | dolnośląskie   | Wrocław             | 819                              | 117                           | 3 244                  |
| 7   | ▼     | Grupa Kapitałowa Atal                              | śląskie        | Cieszyn             | 720                              | 116                           | 2 409                  |
| 8   | ▲     | Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding         | mazowieckie    | Ząbki               | 605                              | 63                            | 1 669                  |
| 9   | ▲     | Ghelamco Poland                                    | mazowieckie    | Warszawa            | 603                              | 2                             | 383                    |
| 10  | ▲     | Grupa Kapitałowa Arche                             | mazowieckie    | Warszawa            | 551                              | 102                           | 937                    |
| 11  | ▼     | Grupa Kapitałowa Archicom                          | dolnośląskie   | Wrocław             | 508                              | 98                            | 1 381                  |
| 12  | ▲     | Victoria Dom                                       | mazowieckie    | Warszawa            | 439                              | 88                            | 615                    |
| 13  | ▲     | Bouygues Immobilier Polska                         | mazowieckie    | Warszawa            | 367                              | - 2                           | 453                    |
| 14  | ▼     | Grupa Kapitałowa Vantage Development               | dolnośląskie   | Wrocław             | 362                              | 51                            | 828                    |
| 15  | ▲     | Grupa Kapitałowa Invest Komfort                    | pomorskie      | Gdynia              | 332                              | 50                            | 949                    |
| 16  | ▲     | Grupa Kapitałowa White Stone Development           | mazowieckie    | Warszawa            | 317                              | 11                            | 501                    |
| 17  | D     | F.R.B. Inter-Bud                                   | małopolskie    | Kraków              | 309                              | 34                            | 551                    |
| 18  | ▲     | Grupa Kapitałowa Marvipol Development              | mazowieckie    | Warszawa            | 291                              | 70                            | 1 275                  |
| 19  | ▼     | Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper                   | dolnośląskie   | Wrocław             | 286                              | 62                            | 688                    |
| 20  | ▲     | Grupa Kapitałowa Przedsiębiorstwo Budowlane Górski | pomorskie      | Gdańsk              | 275                              | 64                            | 854                    |
| 21  | ▼     | Grupa Inwestycyjna Hossa                           | pomorskie      | Gdynia              | 271                              | 46                            | 1 438                  |
| 22  | ▲     | Grupa Kapitałowa Inpro                             | pomorskie      | Gdańsk              | 271                              | 44                            | 636                    |
| 23  | ▲     | Grupa Kapitałowa 7R                                | małopolskie    | Kraków              | 241                              | 97                            | 761                    |
| 24  | ▼     | Grupa Kapitałowa Ronson Development                | mazowieckie    | Warszawa            | 233                              | 17                            | 943                    |
| 25  | D     | Grupa Kapitałowa Moderna Holding                   | mazowieckie    | Warszawa            | 211                              | 30                            | 293                    |
| 26  | ▲     | YIT Development                                    | mazowieckie    | Warszawa            | 193                              | - 8                           | 405                    |
| 27  | ▼     | Dantex                                             | mazowieckie    | Warszawa            | 169                              | 76                            | 632                    |
| 28  | ▲     | Grupa Kapitałowa Profit Development                | dolnośląskie   | Wrocław             | 168                              | 32                            | 358                    |
| 29  | ▲     | Budnex Deweloper                                   | lubuskie       | Gorzów Wielkopolski | 167                              | 24                            | 386                    |
| 30  | D     | Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud     | dolnośląskie   | Wrocław             | 162                              | 9                             | 178                    |

|    |   |                                         |                     |              |     |       |       |
|----|---|-----------------------------------------|---------------------|--------------|-----|-------|-------|
| 31 | ▼ | Grupa Kapitałowa Mak Dom Holding        | mazowieckie         | Piaseczno    | 160 | 12    | 559   |
| 32 | ▲ | Grupa Kapitałowa Developers             | podkarpackie        | Rzeszów      | 156 | 15    | 360   |
| 33 | ▲ | Grupa Kapitałowa Prestige Inwestycje    | mazowieckie         | Warszawa     | 153 | - 7   | 335   |
| 34 | D | Olczyk Lokum 10                         | dolnośląskie        | Wrocław      | 152 | 39    | 143   |
| 35 | ▼ | Grupa Kapitałowa Polnord                | mazowieckie         | Warszawa     | 148 | - 138 | 1 005 |
| 36 | ▼ | Grupa Kapitałowa SGI                    | zachodniopomorskie  | Szczecin     | 142 | 26    | 491   |
| 37 | ▲ | Grupa Kapitałowa i2 Development         | dolnośląskie        | Wrocław      | 140 | - 4   | 557   |
| 38 | D | Grupa Kapitałowa JHM Development        | łódzkie             | Skierniewice | 139 | 18    | 511   |
| 39 | D | Rogowski Development Nova Dwójka        | podlaskie           | Białystok    | 138 | 17    | 120   |
| 40 | D | Allcon Osiedla                          | pomorskie           | Gdynia       | 118 | 16    | 141   |
| 41 | ▼ | Grupa Kapitałowa Soho Development       | mazowieckie         | Warszawa     | 115 | 7     | 39    |
| 42 | ▲ | Ilawskie Przedsiębiorstwo Budowlane IPB | warmińsko-mazurskie | Ilawa        | 115 | 12    | 171   |
| 43 | ▼ | Asbud Wola                              | mazowieckie         | Warszawa     | 113 | 47    | 22    |
| 44 | ▼ | Henniger Investment                     | małopolskie         | Kraków       | 110 | 28    | 387   |
| 45 | D | Mill-Yon                                | mazowieckie         | Warszawa     | 109 | 28    | 211   |
| 46 | D | Grupa Kapitałowa Nickel Development     | wielkopolskie       | Złotniki     | 109 | - 3   | 267   |
| 47 | D | Triada Dom Wachowiak Śliwiak            | dolnośląskie        | Trzebnica    | 107 | 70    | 210   |
| 48 | D | Ruscus                                  | mazowieckie         | Warszawa     | 107 | 24    | 274   |
| 49 | ▲ | Rutkowski Development                   | warmińsko-mazurskie | Elk          | 106 | 14    | 228   |
| 50 | ▼ | Grupa Kapitałowa Ataner                 | wielkopolskie       | Poznań       | 104 | 10    | 483   |
| 51 | D | Rogowski Development VI                 | podlaskie           | Białystok    | 104 | 22    | 71    |
| 52 | D | Novdom                                  | mazowieckie         | Przasnysz    | 103 | 12    | 111   |
| 53 | ▼ | Semeko Grupa Inwestycyjna               | pomorskie           | Gdynia       | 102 | 2     | 566   |
| 54 | ▲ | Grupa Kapitałowa Yuniversal Podlaski    | lubelskie           | Lublin       | 99  | 4     | 284   |

|    |   |                                        |                    |                  |    |      |     |
|----|---|----------------------------------------|--------------------|------------------|----|------|-----|
| 55 | ▲ | Grupa Kapitałowa HM Inwest             | mazowieckie        | Warszawa         | 94 | 7    | 172 |
| 56 | ▼ | Dom-Bud M.Szaflarski                   | małopolskie        | Kraków           | 92 | 18   | 432 |
| 57 | D | Ochnik Development AD                  | mazowieckie        | Warszawa         | 84 | 25   | 36  |
| 58 | ▼ | Activ Investment                       | małopolskie        | Kraków           | 82 | - 10 | 178 |
| 59 | ▲ | Grupa Kapitałowa Wikana                | lubelskie          | Lublin           | 77 | 1    | 235 |
| 60 | ▼ | Grupa Kapitałowa Eco-Classic           | mazowieckie        | Warszawa         | 76 | - 2  | 235 |
| 61 | D | Ursa Park Smart City                   | mazowieckie        | Warszawa         | 75 | 18   | 98  |
| 62 | ▲ | Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska | mazowieckie        | Warszawa         | 73 | 2    | 133 |
| 63 | ▲ | Matexi Polska                          | mazowieckie        | Warszawa         | 69 | 83   | 272 |
| 64 | D | Grupa Kapitałowa UWI Inwestycje        | wielkopolskie      | Poznań           | 63 | 1    | 91  |
| 65 | ▼ | Grupa Kapitałowa Wawel Service         | małopolskie        | Kraków           | 62 | 5    | 284 |
| 66 | ▼ | Port Praski                            | mazowieckie        | Warszawa         | 60 | 13   | 232 |
| 67 | D | Grupa Kapitałowa Infinity              | mazowieckie        | Warszawa         | 60 | 38   | 561 |
| 68 | D | Adatex                                 | śląskie            | Dąbrowa Górnicza | 59 | 9    | 97  |
| 69 | D | Budner Inwestycje                      | mazowieckie        | Warszawa         | 59 | 1    | 13  |
| 70 | D | Pro-Nord 2                             | zachodniopomorskie | Kołobrzeg        | 57 | 18   | 45  |
| 71 | ▲ | Grupa Kapitałowa Orion Investment      | małopolskie        | Kraków           | 56 | 14   | 79  |
| 72 | D | Acatom                                 | małopolskie        | Kraków           | 56 | 5    | 96  |
| 73 | D | Activa AP                              | pomorskie          | Pruszcz Gdański  | 56 | 9    | 124 |
| 74 | D | Akropol Inwestycje                     | wielkopolskie      | Luboń            | 52 | 1    | 41  |
| 75 | D | Rogowski Invest                        | podlaskie          | Białystok        | 52 | 9    | 35  |
| 76 | ▼ | Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane | dolnośląskie       | Wrocław          | 52 | 6    | 94  |
| 77 | ▼ | Grupa Kapitałowa WAN                   | mazowieckie        | Warszawa         | 51 | - 2  | 551 |



|     |   |                                                         |                |           |    |      |     |
|-----|---|---------------------------------------------------------|----------------|-----------|----|------|-----|
| 78  | ▼ | ProLogis Poland Management                              | mazowieckie    | Warszawa  | 50 | 4    | 35  |
| 79  | D | Rogowski Development II                                 | podlaskie      | Białystok | 47 | - 1  | 32  |
| 80  | D | Quelle Locum                                            | małopolskie    | Kraków    | 46 | 4    | 44  |
| 81  | ▼ | ED Invest                                               | mazowieckie    | Warszawa  | 44 | 4    | 76  |
| 82  | ▲ | Wechta Inwestycje                                       | wielkopolskie  | Słupca    | 43 | - 13 | 378 |
| 83  | D | Dewelopart Fidelis                                      | dolnośląskie   | Wrocław   | 43 | 5    | 78  |
| 84  | D | Caba Development                                        | małopolskie    | Węgrzce   | 41 | 12   | 87  |
| 85  | ▼ | Inwestor Development                                    | podlaskie      | Białystok | 41 | 23   | 8   |
| 86  | D | W.W. Investment Wiśniewscy                              | mazowieckie    | Wołomin   | 41 | 7    | 41  |
| 87  | ▲ | Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Corpores | podkarpackie   | Rzeszów   | 40 | 5    | 44  |
| 88  | D | Projekty Deweloperskie Hossanova                        | mazowieckie    | Warszawa  | 39 | 0    | 60  |
| 89  | D | Neovillage                                              | mazowieckie    | Warszawa  | 38 | 2    | 5   |
| 90  | ▼ | Przedsiębiorstwo Budowlane Blockpol                     | dolnośląskie   | Wrocław   | 38 | 0    | 10  |
| 91  | ▼ | Asbud Białolęka                                         | mazowieckie    | Warszawa  | 38 | - 1  | 107 |
| 92  | ▼ | Eko-Invest                                              | świętokrzyskie | Kielce    | 37 | 0    | 14  |
| 93  | ▲ | Przedsiębiorstwo Tynkbud-1                              | mazowieckie    | Warszawa  | 37 | 3    | 109 |
| 94  | D | Salwirak                                                | dolnośląskie   | Wrocław   | 37 | 4    | 34  |
| 95  | D | Millenium Inwestycje                                    | śląskie        | Katowice  | 36 | 5    | 63  |
| 96  | D | Mostowa                                                 | wielkopolskie  | Poznań    | 36 | 6    | 34  |
| 97  | D | TML Wałbrzyska                                          | wielkopolskie  | Poznań    | 35 | 8    | 25  |
| 98  | D | Zielona Polana Apus                                     | mazowieckie    | Warszawa  | 35 | 16   | 34  |
| 99  | ▼ | Proins                                                  | małopolskie    | Kraków    | 35 | 5    | 133 |
| 100 | ▼ | Rogowski Development                                    | podlaskie      | Białystok | 35 | - 1  | 82  |

# AUTORSKA RECEPTA NA BUDOWLANY SUKCES

Na Warmii i Mazurach firma IPB to ceniona marka, która kojarzy się wszystkim z solidnością, wiarygodnością oraz silną pozycją na rynku budowlanym, a także z tradycją. O recepcie na wieloletni sukces rozmawiamy z **Anną Szymczak**, Prezesem Zarządu Łławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego IPB w Łławie.



**Natalia Chylińska:** W 2021 roku jest co świętować. Które to już urodziny firmy?

Anna Szymczak: Obchodzimy jubileusz 55-lecia. Firmę tworzył i zarządzał nią przez bardzo długi czas Eugeniusz Jareńko. W 2012 r. mi powierzono stanowisko prezesa. Nastąpiła zmiana pokoleniowa, której celem była kontynuacja dotychczasowej polityki firmy, a także dalszy jej rozwój. Od 1991 r. IPB funkcjonuje jako spółka z o.o. Dzięki przekształceniu przetrwaliśmy na ry-

ku najtrudniejszy okres załamania koniunktury budowlanej oraz dostosowaliśmy strukturę i organizację procesu wykonawstwa do wymogów gospodarki rynkowej.

**N.Ch.:** Jak udało się przetrwać ten trudny czas transformacji?

A.S.: Stabilność firmy jest oparta na zespole wykwalifikowanych pracowników, własnym zapleczu technicznym oraz wieloletniemu doświadczeniu. Musieliśmy szukać rozwiązań, wchodząc na nowe rynki krajowe, ale także zagraniczne. Ponadto urucho-

miliśmy sprzedaż materiałów budowlanych i rozpoczęliśmy działalność deweloperską na własnych gruntach.

**N.Ch.:** Dziś IPB to niekwestionowany Lider Budowlany Warmii i Mazur. Trudno utrzymać taką pozycję?

A.S.: Lider to firma posiadająca umiejętność kreowania własnej przestrzeni gospodarczej do rozwoju. Ma pomysł i odwagę, aby się samemu zmieniać, a także dokonywać zmian w otoczeniu, oraz która nie boi się wkroczyć w strefę ryzyka. IPB to firma, która odnalazła swoje miejsce w branży, z dużym bagażem historii, ale wciąż z bardzo dalekim horyzontem rozwoju. Tworzymy plany wybiegające w przyszłość, musimy być stale gotowi, by z wyprzedzeniem je wdrażać. Zmiany, które dzieją się w naszej firmie, pozwalają nam bezpiecznie funkcjonować na rynku, a także bez obaw patrzeć w przyszłość, co jest bardzo ważne zarówno dla właścicieli firmy, jak i pracowników oraz naszych klientów czy kontrahentów.

**N.Ch.:** Mimo trudnych realiów rynkowych IPB wciąż się rozwija, inwestuje i skutecznie konkuruje.

Potwierdza to m.in. zdobyty ostatnio przez firmę tytuł Wzorowa Firma 2020 – Lider Budownictwa Warmii i Mazur.

**Czy to ważna nagroda?**

A.S.: Tytuł Wzorowa Firma to kolejna pozycja na długiej liście trofeów IPB, ale przede wszystkim to bardzo ważne branżowe wyróżnienie, które umacnia markę IPB na rynku regionalnym. Lista wszystkich naszych nagród jest bardzo długa. Spośród tych najważniejszych warto wymienić m.in. Złotą Statuetkę Lidera Polskiego Biznesu oraz trzy Diamenty do tej Statuetki, 17 Medali Europejskich, 2 tytuły Firma Dobrze Widziana (Supermarka CSR), tytuł Branżowy Lider Zmian, VIP Biznesu, Brylant Polskiej Gospodarki, Mocna Firma Godna Zaufania, Statuetkę Orła Biznesu Warmii i Mazur, Laur Najlepszy z Najlepszych, cztery nagrody TOP WARMII I MAZUR. Od 1996 r. nasze obiekty uzyskały też czołowe miejsca i wyróżnienia w corocznych konkursach BUDOWA ROKU Regionu Warmińsko-Mazurskiego. Otrzymujemy również wysokie lokaty w konkursach organizowanych przez Państwową Inspekcję Pracy. Są to zatem nagrody różnego rodzaju, od ogólnych po branżowe czy produktowe. Jed-



nak globalne oceny całej firmy dokonywane przez różnych niezależnych ekspertów mają dla nas szczególną wartość. Są jak papierek lakmusowy, który pokazuje aktualną kondycję spółki i to, w jaki sposób jest postrzegana marka IPB. Dlatego właśnie tytuł Wzrosta Firma 2020 – Lider Budownictwa Warmii i Mazur przyznany przez kapitułę konkursu, a także forum niezależnych ekspertów jest dla nas bardzo cennym branżowym wyróżnieniem, które umacnia wizerunek marki IPB w oczach klientów, potwierdza skuteczność realizowanej strategii. Motywuje nas także do dalszej pracy.

**N.Ch.: Budują Państwo obiekty o bardzo różnym charakterze – mieszkalne, handlowe, sportowe, przemysłowe. Co jest wspólnym mianownikiem sukcesu w przypadku tak różnych wymogów?**

A.S.: Aktualny nasz profil to działalność deweloperska, kompleksowe usługi budowlano-montażowe oraz sprzedaż materiałów budowlanych. Jeśli chodzi o zakres deweloperski, prowadzimy go od ponad 20 lat. Mimo iż to nasz najmłodszy produkt, to właśnie budownictwo deweloperskie jest dziś najmocniejszą pozycją w ofercie. Nasza marka cieszy się zaufaniem. Potwierdzają to branżowe nagrody i wyróżnienia. Jednym z nich jest tegoroczna nominacja do Rankingu 100 Największych Deweloperów w Polsce według miesięcznika „Builder” oraz zajęcie 42. pozycji w kraju. Ponadto w tym samym rankingu jesteśmy pierwszą z 2 największych firm deweloperskich na Warmii i Mazurach. Jest to dla nas podwójne, ogromne wyróżnienie. Jeśli chodzi o usługi budowlano-montażowe, świadczymy je dla inwestorów zewnętrznych od początku istnienia firmy. Generalnie jednak budujemy nie tylko mieszkania, ale także obiekty przemysłowe, hale sportowe, banki, szpitale, hotele, baseny, SPA. Rozszerzenie przedmiotu działalności o handel materiałami budowlanymi pozwoliło stworzyć kompleksową ofertę. Elastyczność rynkowa i stałe podwyższanie standardów, jak również wielopokoleniowa tradycja sprawiły, że przedsiębiorstwo dopracowało się wizerunku rzetelnego wykonawcy. To jest nasz pomysł, autorska recepta na sukces w biznesie i wspólny mianownik tego sukcesu.

**N.Ch.: Z których obiektów w portfolio jest Pani najbardziej dumna?**

A.S.: Generalnie firma specjalizuje się w realizacjach skomplikowanych, trudnych, budowanych w krótkich cyklach realizacji i o bardzo wysokich wymaganiach inwestorów. W portfolio mamy np. salon samochodów Mercedes i CH Alfa w Olsztynie, hotel Anders w Starych Jabłonkach, hotel Miłomłyn Zdrój w Miłomylynie. Na szczególne wyróżnienie zasługuje jednak adaptacja Przedzeczna Biskupów Warmińskich w Lidzbarku

Warmińskim na nowoczesny, ekskluzywny hotel Krasicki. Przywrócenie do życia tak wyeksploatowanego zabytku w ciągu zaledwie półtora roku to w ocenie inwestora rekord świata. Obiekt ten powstał jak feniks z popiołów. Otrzymał mnóstwo prestiżowych nagród, w tym m.in. nagrodę w Londynie za Najlepszy Hotel w Polsce, Europie i na Świecie. Inne zrealizowane obiekty, które stanowią wizytówkę naszych możliwości, to ładowisko dla śmigłowców ponad dachem Szpitala Powiatowego w Iławie czy Port śródlądowy w Iławie, za które otrzymaliśmy pierwsze nagrody w konkursie Budowa Roku na Warmii i Mazurach.

**N.Ch.: 55 lat na rynku to piękny jubileusz i powód do dumy.**

A.S.: Jubileusz 55-lecia to przede wszystkim imponująca praca kilku pokoleń. Firma IPB to ludzie, czyli pracownicy, ale też klienci i partnerzy. To dzięki nim firma wciąż się rozwija oraz skutecznie konkuruje. To dla nas ogromna radość, ale także zaszczyt i wielka satysfakcja, że przez tyle lat mogliśmy, a także nadal możemy liczyć na zaangażowanie pracowników, zaufanie klientów, inwestorów oraz partnerów handlowych. Za to wszystkim serdecznie dziękuję. W życiu biznesowym trzeba mieć szczęście do ludzi i my to szczęście mamy – od 55 lat. ■



# BUDOWNICTWA NIE MOŻNA ZATRZYMAĆ

Kiedy zamknięte były szkoły czy galerie handlowe, a większość ludzi pracowała zdalnie, powstawały najciekawsze inwestycje, takie jak zabezpieczenie przeciwpowodziowe ze służą żeglowną w Porcie Praskim.

**Dyrektor Inwestycyjny PORT PRASKI**  
**KRZYSZTOF PYKEL**



Fot. arch. Port Praski

Zima to trudny okres dla budownictwa. Niesprzyjające warunki pogodowe utrudniają realizację inwestycji. Dzięki doświadczeniu oraz nowoczesnym technologiom możemy budować nawet przy trzaskającym mrozie, procesu budowlanego nie zatrzymają też upały czy burze. Współczesne budownictwo radzi sobie również z żywiołami. Nauczyliśmy się budować pod wodą, mamy materiały odporne na ogień. Inwestycje powstają nie tylko w każdych warunkach klimatycznych, ale też gospodarczych. Dzięki budownictwu rozwijają się też inne branże i usługi.

Nieprzypadkowo budownictwo określane jest mianem „koła zamachowego” go-

Należy spodziewać się, że w najbliższych latach rozpocznie się wiele inwestycji innych niż te, które znamy.

spodarki – jest kołem, którego nie można zatrzymać. I tak budownictwo nie zatrzymało się w marcu 2020, kiedy ze względu na epidemię koronawirusa konieczne było zamknięcie wielu innych części gospodarki. To właśnie w tym czasie, kiedy zamknięte były szkoły czy galerie handlowe, a większość ludzi pracowała zdalnie, powstawały najciekawsze inwestycje, takie jak zabezpieczenie przeciwpowodziowe ze służą żeglowną w Porcie Praskim. To wyjątkowy obiekt, który chroni przed powodzią znaczną część prawobrzeżnej Warszawy. Nie zatrzymała się też budowa mieszkań czy lokali usługowych.

Zamknięcie galerii handlowych spowodowało także zmianę przyzwyczajeń. Coraz częściej ludzie wybierają lokalne sklepy i usługi. Firmy dla swojej działalności poszukują nowych lokali w bardziej centralnych lokalizacjach, przy ulicach handlowych.

Ze względu na zmiany, jakie w ostatnim roku przyniosła pandemia, coraz więcej lu-

Nieprzypadkowo budownictwo określane jest mianem „koła zamachowego” gospodarki – jest kołem, którego nie można zatrzymać. I tak budownictwo nie zatrzymało się w marcu 2020.

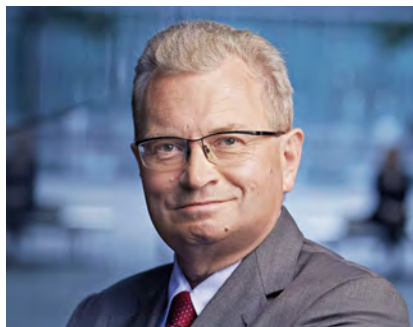
dzi pracuje z miejsca zamieszkania, a dzieci uczą się zdalnie, przez co dotychczasowe mieszkania często okazują się za małe. Znaczne obniżenie stóp procentowych wpływa na dostępność kredytów. Obydwa te czynniki przekładają się na zainteresowanie większymi mieszkaniami.

Takie zmiany mimo pandemii mają znaczny wpływ na budownictwo. Należy spodziewać się, że w najbliższych latach rozpocznie się wiele inwestycji innych niż te, które znamy. ■



# MOCNY GŁOS BRANŻY

Publikacja II edycji rankingu to okazja, by oddać głos ludziom z branży – reprezentantom firm z czołowych miejsc. Wybrane osoby poprosiliśmy o skomentowanie aktualnej sytuacji biznesowej, o nakreślenie kondycji reprezentowanej przez nich firmy i o przyszłość.



**JAROSŁAW SZANAJCA**  
Prezes Zarządu  
Dom Development

„Dobrze wykorzystaliśmy ten wymagający czas, sprzedając 3756 lokali.

Trwająca od marca 2020 roku epidemia COVID-19 sprawiła, że ubiegły rok był czasem próby i dynamicznych zmian dla całej gospodarki oraz polskiego społeczeństwa. Na tym tle popyt na mieszkania w głównych aglomeracjach kraju był zaskakująco silny, natomiast podaż znajdowała się pod dużą presją. W tym pełnym wyzwaniach roku tylko nieliczne spółki, posiadające skuteczny dział sprzedaży, wysokiej jakości bank ziemi i potrafiące sprawnie wprowadzać nowe projekty do realizacji były beneficjentami silnego popytu. Jako Dom Development dobrze wykorzystaliśmy ten wymagający czas, sprzedając 3756 lokali. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz sprawnej organizacji byliśmy w stanie działać bez zakłóceń i zwiększyć udział w rynku. Klienci wybierali Dom Development ze względu na bezpieczeństwo, renomę oraz stabilną sytuację finansową. Sytuacja na rynku budowlanym sprzyjała przede wszystkim deweloperom posiadającym własne generalne wykonawstwo, które w naszym przypadku przełożyło się na ograniczenie kosztów budowy i wysoką jakość, a także terminowość realizacji wszystkich projektów Grupy. 2021 rok rozpoczynamy nadal jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce, z doskonałą kondycją finansową i znacznym potencjałem wzrostu.



**ZBIGNIEW WOJCIECH OKOŃSKI**  
Prezes Zarządu  
ROBYG

„Na budowach nie mieliśmy ani jednego dnia przestoju.

Najważniejszy sukces 2020 roku – pomimo pandemii, obostrzeń, lockdownu, kryzysu gospodarczego Grupa ROBYG prowadziła nieprzerwanie działalność, oczywiście przestrzegając wszystkich wytycznych sanitarnych. Na budowach nie mieliśmy ani jednego dnia przestoju. Wprowadziliśmy w 2020 roku nowe inwestycje i kolejne etapy. Nabyliśmy Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane (WPB) oraz nowe grunty w Warszawie, Wrocławiu i Gdańsku. Udoskonaliliśmy współpracę z bankami, aby ułatwić klientom procedury kredytowe. Wprowadziliśmy także nowy format lokali – mikroapartamenty Modern Space w warszawskich Włochach.

Mamy obszerny bank ziemi, który zabezpiecza działalność na kolejne 3–4 lata. W Warszawie i Gdańsku mamy ugruntowaną pozycję na rynku inwestycji mieszkaniowych, rozwijamy się we Wrocławiu oraz Poznaniu. Mamy zabezpieczone środki na zakupy gruntów i kolejne inwestycje. W 2021 roku będziemy kontynuować dotychczasową strategię. Wierzymy, że rynek nieruchomości mieszkaniowych będzie odporny na koronawirusa.



**ROBERT DOBRZYCKI**  
CEO, Panattoni

„Ponad 62 proc., czyli 800 tys. mkw., więcej niż rok wcześniej.

Rok 2020 dla nieruchomości przemysłowych w oczach Panattoni wypadła bardzo dobrze – podpisaliśmy umowy najmu na ponad 2,1 mln mkw. powierzchni – aż ponad 62 proc., czyli 800 tys. mkw., więcej niż rok wcześniej. Na ten wynik, mimo trwającego od marca stanu epidemii, wpływ miał przede wszystkim szybki rozwój e-commerce. Ożywieniu na rynku sprzyjały też nowe trendy – zarówno jeśli chodzi o przenoszenie produkcji z Azji bliżej konsumenta końcowego, jak i sieci handlowe zabezpieczające ciągłość łańcucha swoich dostaw.

Branża potwierdziła swoją atrakcyjność, najlepiej reagując na sytuację związaną z pandemią, a największym wyzwaniem było sprostanie oczekiwaniom i potrzebom najemców, a więc zabezpieczenie odpowiedniej ilości powierzchni oraz gruntów w możliwie jak najkrótszym czasie. Polska jest drugim najaktywniejszym rynkiem magazynowym w Europie i notuje bardzo dobre wyniki – tylko w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. popyt brutto osiągnął 3,4 miliona mkw. w skali całego kraju, z czego ponad 75 proc. to nowe umowy oraz ekspansje. Dlatego pozytywnie patrzymy w przyszłość.





## NIKODEM ISKRA

Prezes Zarządu  
Murapol

„Wypracowaliśmy mocne oraz stabilne roczne wyniki sprzedaży i przekazań.

Za nami rok pełen niepewności oraz turbulencji praktycznie we wszystkich aspektach życia gospodarczego i społecznego. Mimo nadzwyczajnych okoliczności, w jakich przyszło nam funkcjonować w obliczu globalnej pandemii, w Grupie Murapol wypracowaliśmy mocne oraz stabilne roczne wyniki sprzedaży i przekazań, które tylko nieznacznie odbiegają od poziomów uzyskanych w 2019 roku. Sprawdził się tutaj na pewno nasz model biznesowy, u którego podstaw leży geograficzne rozproszenie działalności. W minionym roku weszliśmy z ofertą do dwóch nowych miast – Bydgoszczy oraz Sosnowca – i obecnie nasza mapa inwestycji obejmuje aż 17 lokalizacji, a wśród nich zarówno aglomeracje, jak i mniejsze miasta z potencjałem do prowadzenia działalności deweloperskiej. Naszym atutem jest również oferta mieszkań pozycjonowana w szerokim oraz najbardziej chłonnym segmencie rynku, tj. popularnym i *affordable premium*, skrojona zarówno na potrzeby klientów kupujących mieszkania dla siebie, jak i nabywców inwestycyjnych. To właśnie otwarcie się na tę drugą grupę klientów, dla których nieruchomości są ucieczką przed utratą wartości pieniądza w czasie, także miało swój udział w naszych wynikach za 2020 rok. Postrzeganie nieruchomości jako jednej z najbardziej atrakcyjnych form inwestowania kapitału, zwłaszcza w czasach zawirowań gospodarczych, niskie stopy procentowe oraz wciąż niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków, pozwalają sądzić, że sytuacja w branży w rozpoczynającym się roku pozostanie dobra.



## NICKLAS LINDBERG

Prezes Echo Investment

„Nasza przewaga konkurencyjna to kompetencje w różnych sektorach rynku.

Sytuacja finansowa Echo Investment jest stabilna. W trzech kwartałach 2020 r. wypracowaliśmy ponad 87 mln zł skonsolidowanego zysku netto, a na koniec okresu mieliśmy na kontach 440 mln zł. Dodatkowo w czwartym kwartale wyemitowaliśmy obligacje o łącznej wartości 52,8 mln euro.

Koncentrujemy się na sektorze mieszkaniowym. Mieszkania na sprzedaż oraz lokale na wynajem stanowią około jednej czwartej wartości naszych aktywów. Naszą ambicją jest zwiększać ich udział. Pozytywnym wynikiem tej strategii będzie niższy poziom zadłużenia Grupy.

Nasza przewaga konkurencyjna to kompetencje w różnych sektorach rynku nieruchomości: mieszkań, biur i powierzchni handlowo-rozrywkowych. Jako jedyny deweloper w Polsce możemy dzięki temu budować atrakcyjne miejskie projekty, gdzie można żyć, pracować oraz spędzać wolny czas. Nazywamy je „destinations”. Dziś stanowią one około połowy projektów w budowie i przygotowaniu, ale będziemy zwiększać ich udział. Zamierzamy jednak zachować dywersyfikację, z silną pozycją w sektorze biurowym i aktywnością w sektorze handlowym.

W 2020 roku pobiliśmy dwa rekordy: sprzedaży i przekazań mieszkań. Nasi sprzedawcy podpisali z klientami 1570 umów sprzedaży, czym przebili zeszłoroczny wynik o 16%. W tym czasie klienci odebrali klucze do 1505 gotowych mieszkań, co z kolei oznacza 19% wzrostu w porównaniu z 2019 rokiem. Stale badamy potrzeby klientów, obserwujemy ich wybory oraz priorytety. Szybko dostosowujemy mieszkania do nowych warunków, co zwłaszcza w 2020 roku było kluczem do przyciągnięcia uwagi i zdobycia zaufania.



## ANDRZEJ OŚLIŻŁO

Prezes Zarządu  
Develia

„Patrzymy z optymizmem na rok 2021.

Miniony rok z jednej strony był wymagający dla branży nieruchomości, z drugiej pokazał, że jest ona stosunkowo stabilna także w warunkach niepewności. Po słabszym pierwszym półroczu Develia odnotowała stopniowy wzrost sprzedaży mieszkań w kolejnych miesiącach i odwrócenie negatywnego trendu z poprzednich kwartałów r/r. Spodziewam się, że w 2021 r. popyt na mieszkania będzie wspierany zarówno przez klientów szukających mieszkania dla siebie, jak i tych, dla których priorytetem będzie ochrona kapitału przed inflacją w obliczu niskich stóp procentowych. Pewnym krótkoterminowym wyzwaniem będzie rynek najmu. Czynnikiem wspierającym sprzedaż mieszkań to dostępność kredytu hipotecznego i obecna atrakcyjność tego produktu dla banków, które są skłonne wspierać klientów w uzyskaniu tego rodzaju finansowania nieruchomości. Sytuacja w pozostałych segmentach rynku może się dalej istotnie różnić. Lockdown nadal będzie negatywnie wpływał na branżę handlową, z drugiej strony powinien utrzymać się pozytywny sentyment do segmentu magazynowego rosnącego m.in. w związku z przyspieszonym rozwojem handlu online i centrów dystrybucji.

Zestawiając te czynniki ze stabilną sytuacją finansową, w tym niskim w porównaniu do rynku poziomem zadłużenia Develii oraz bankiem gruntów pozwalającym na budowę ponad 7500 lokali, patrzymy z optymizmem na rok 2021, ale jednocześnie jesteśmy gotowi na ewentualne wyzwania, jakie może przynieść.



## ZBIGNIEW JUROSZEK

**Prezes  
ATAL**

” Wydaliśmy klientom 3002 lokale, co stanowi rekordowy wynik w historii spółki.

Mimo wyzwań, jakie przyniósł rok 2020, realizowaliśmy przedsięwzięcia deweloperskie bez istotnych odstępstw od planu, dzięki czemu udało nam się poszerzyć portfolio zrealizowanych projektów. Jednocześnie uruchamialiśmy nowe inwestycje, co pozwoliło nam utrzymać wysoki poziom oferty. Jesteśmy zadowoleni z wypracowanych wyników sprzedaży – ATAL w minionym roku zakontraktował 2 892 lokale. Za nami także udany rok pod kątem przekazania – wydaliśmy klientom 3 002 lokale, co stanowi rekordowy wynik w historii spółki. Nasze plany na 2021 rok skupiają się na utrzymaniu ciągłości realizacji wszystkich prowadzonych projektów deweloperskich oraz optymalizacji procesów, co pozwoli nam na niezakłócone działanie w przyszłych kwartałach. Utrzymujemy dotychczasowe cele, skupiając się na najwyższej jakości realizowanych inwestycji. Inwestycje w trakcie realizacji dostarczą ponad 8 tys. lokali, a projekty, które są już na etapie planowania, kolejnych 9 tys. lokali – co obrazuje potencjał dalszego rozwoju ATAL.



## JÓZEF WOJCIECHOWSKI

**Przewodniczący Rady Nadzorczej  
J.W. Construction Holding**

” Czekamy na odmrożenie branży turystycznej.

Pandemia COVID-19 dotknęła rynek nieruchomości w mniejszym stopniu niż inne branże. Wpłynęła na to głównie czteroletnia hossa na rynku mieszkań. Popyt na mieszkania w pierwszym kwartale 2020 roku nieco załamał się, ale szybko wrócił do stanu sprzed pandemii, dzięki czemu dobra koniunktura panuje na tym rynku dalej. To zasługa niskich stóp procentowych, które skłaniają osoby mające oszczędności do lokowania ich w nieruchomości. Oplącalne jest także zaciąganie kredytów. Deweloperzy, których podstawowym przedmiotem działalności jest budownictwo mieszkaniowe i których poziom oferty był zbliżony do tego z poprzedniego roku, mogli utrzymać sprzedaż na podobnym poziomie. W przypadku J.W. Construction dostępna oferta była, z powodu przedłużających się procedur administracyjnych, mniejsza niż przed rokiem, gdyż nie udało nam się uruchomić kilku nowych projektów. Na rok 2021 patrzymy z optymizmem. Wszystko wskazuje na to, że trzy nowe inwestycje rozpoczną się w pierwszym kwartale. O ile jednak przejawy pandemii wystąpiły w naszej działalności deweloperskiej z umiarkowanym nasileniem, to w naszych obiektach hotelowych oraz apartotelowych mieliśmy i mamy trudną sytuację. Czekamy na odmrożenie branży turystycznej.



## WŁADYSŁAW GROCHOWSKI

**Prezes zarządu  
ARCHE**

” Nadal inwestujemy, powstają nowe realizacje, jak ta w Siedlcach o wartości ok. 20 mln zł.

Firma Arche kończy 30 lat. Przez 29 lat rosła 20–30% rocznie aż do 2020 r. Dużo inwestowaliśmy w hotele kosztem mieszkańców. Teraz działalność deweloperska stała się powodem braku pomocy z tarcz ochronnych. Jako deweloper zostaliśmy wykluczeni z tej możliwości, a banki z powodu hoteli nie mogą nam udzielać kredytów. Przychody hoteli w 2020 r. spadły o ok. 70%, a zatrudnienie o ok. 40%. My przetrwamy, liczymy na siebie i ufających nam klientów. To przykre, że przez odcięcie nas od kredytów około 400 osób straciło pracę i nie zapłacimy w ciągu najbliższych 4 lat blisko 100 mln podatków. Nadal inwestujemy, powstają nowe realizacje, jak ta w Siedlcach o wartości ok. 20 mln zł, m.in. produkcja jednostek mieszkalnych na bazie kontenerów morskich. Kupujemy kolejne nieruchomości: Fabryka Samolotów w Mielenie, Forty w Poznaniu. Kończymy budowę hoteli we Wrocławiu, Żninie, Gdańsku i Pile. W 2021 r. planujemy rozpocząć 2–3 nowe inwestycje mieszkaniowe, ale procedury administracyjne nam tego nie ułatwiają.



## BARTOSZ KUŹNIAR

Prezes Zarządu  
Lokum Deweloper

„ Po odbudowaniu mocno uszczuplonej oferty stopniowo powracamy do skali działalności, do jakiej przyzwyczailiśmy rynek.

Rok 2020 zapamiętamy głównie ze względu na światową pandemię koronawirusa, która nie miała jednak tak znacząco negatywnego wpływu na rynek deweloperski, jak na pozostałe gałęzie gospodarki. Nastroje konsumentów, które w reakcji na lockdown pogorszyły się w II kwartale, powodując spadki sprzedaży, uległy znacznej poprawie już w III kwartale. W końcówce ubiegłego roku, pomimo drugiej fali pandemii, obawy klientów nie były już tak duże jak wiosną. Obecnie stabilny, silny popyt wspiera niskie stopy procentowe, a zakup nieruchomości jeszcze wyraźniej postrzegany jest jako bezpieczna przystań dla kapitału.

W odpowiedzi na niestabnące zainteresowanie mieszkaniami sukcesywnie wprowadzamy do sprzedaży kolejne projekty w sprawdzonych oraz zupełnie nowych lokalizacjach, aby utrzymywać bogatą, zróżnicowaną i atrakcyjną ofertę, którą dostosowujemy do rynkowych trendów oraz oczekiwają szerokiego grona nabywców. Dysponujemy bankiem ziemi o łącznej powierzchni 51 ha, który umożliwia realizację blisko 12 tys. lokali. Nasze inwestycje charakteryzuje podwyższony standard, starannie zaaranżowane części wspólne pełne zieleni i doskonałe rozwiązania projektowe. Dzięki pełnieniu funkcji generalnego wykonawcy dla wszystkich naszych projektów osiągamy wysokiej jakości produkcję oraz optymalizujemy koszty realizacji.

W 2021 r. będziemy rozwijać działalność we Wrocławiu i w Krakowie w oparciu o sprawdzony model biznesowy. Łącznie na obu rynkach planujemy sprzedać 1000 lokali.



## JAROSŁAW ZAGÓRSKI

Dyrektor Handlowy i Rozwoju  
Ghelamco Poland

„ W 2021 roku będziemy świętować 30 lat na polskim rynku.

Nie da się ukryć, że 2020 rok upłynął w cieniu pandemii. Z powodu restrykcji wiele branż zostało dotkniętych bezpośrednio. Na rynku nieruchomości biurowych wiele procesów uległo spowolnieniu, ale nie zostały całkowicie zatrzymane. Mimo trudności spowodowanych koronawirusem 2020 rok był dla Ghelamco niezwykle pracowity. Udało nam się z sukcesem zakończyć nasze sztandarowe inwestycje: na rynku komercyjnym The Warsaw HUB wraz z hotelami, a na rynku mieszkaniowym Foksal 13/15. 2020 zakończyliśmy z nowym projektem biurowym w Katowicach (Craft) i osiedlem domów w Konstancinie (Groen). W 2021 roku będziemy świętować 30 lat na polskim rynku. Oddamy do użytku wieżowiec Warsaw UNIT i rozpoczniemy budowę kolejnego. Uważamy bowiem, że wraz z końcem pandemii ludzie zaczną wracać do biur. Oczywiście praca zdalna stanie się bardziej popularna, ale nie zastąpi stacjonarnej. Rozwijając też będziemy nasz system operacyjny dla budynków biurowych, który już pojawił się w The Warsaw HUB. Opracowane przez nas rozwiązania pozwalają na integrację na niepotykana dotychczas skalę wszystkich systemów budynkowych. Pandemia koronawirusa pokazała również, że bezpieczne miejsce pracy staje się priorytetem dla wielu firm. To dlatego w naszych budynkach zaimplementowaliśmy rozwiązania, które zwiększą bezpieczeństwo.



## MIECZYŚŁAW CIOMEK

Prezes Invest Komfort

„ Invest Komfort przeszedł przez 2020 rok pewnym krokiem.

W minionym roku wielu Polaków zaprzęgnęło miejsca do życia, które zapewnią poczucie bezpieczeństwa i wolności także w czasie kryzysu. Niejeden uznał, że dom, jaki posiada, nie pełni nawet tych podstawowych funkcji. Pandemia znacząco przyczyniła się do wzrostu popytu zarówno na mieszkania oraz apartamenty klasy premium do zamieszkania, jak i na tzw. *second home*. Trójmieście to miejsce, w którym można pracować i cieszyć się życiem – bliskością morza oraz malowniczych lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tutaj mamy najczystsze powietrze w Polsce. A apartament w doskonałej lokalizacji i wysokim standardzie jest trafioną oraz bezpieczną lokatą na przyszłość.

Invest Komfort przeszedł przez 2020 rok pewnym krokiem. Sukces osiągnięty w trudnych czasach wzmacnia przekonanie, że zmierzamy w dobrym kierunku. Jesteśmy obecni w branży nieruchomości od 1995 roku. W ciągu tych 25 lat osiągnęliśmy pewną pozycję na rynku trójmiejskim i zbudowaliśmy portfolio inwestycji mieszkaniowych w Trójmieście, które wyróżniają się atrakcyjną lokalizacją, wysoką jakością materiałów oraz wykonania. Od samego początku do każdego projektu podchodzimy indywidualnie, kładąc duży nacisk na detal, szacunek do miejsca, w którym budujemy, i uważność na potrzeby wymagających klientów. Rosnące zainteresowanie naszymi inwestycjami, będące dowodem zadowolenia mieszkańców, jest dla nas najlepszą nagrodą oraz źródłem satysfakcji. Wkraczamy w kolejny rok z planami realizowanymi zgodnie z harmonogramem oraz kolejnymi inwestycjami, które wkrótce pojawią się w naszej ofercie.





## MARIUSZ KSIĄŻEK

Prezes Zarządu  
Grupa Marvipol

” Pomimo niesprzyjających warunków zewnętrznych, 2020 rok był dla nas biznesowo udanym okresem, tak pod względem bieżących osiągnięć, jak i budowy fundamentów pod przyszłe wzrosty.

Grupa Marvipol wkroczyła w 2021 r. w bardzo dobrej kondycji biznesowej oraz z niebagatelnym potencjałem wzrostu w obu segmentach działalności: mieszkaniowym i magazynowym. Pomimo niesprzyjających warunków zewnętrznych 2020 rok był dla nas biznesowo udanym okresem, tak pod względem bieżących osiągnięć, jak i budowy fundamentów pod przyszłe wzrosty. W segmencie magazynowym w minionym roku zrealizowaliśmy pięć zyskownych finalizacji inwestycji, równocześnie rozpoczynając trzy nowe projekty magazynowe. W segmencie mieszkaniowym m.in. dokonaliśmy rekordowych zakupów gruntów pod łącznie 6 projektów w Warszawie, Gdańsku oraz we Wrocławiu.

Pandemia nie wpłynęła negatywnie na koniunkturę w segmentach rynku nieruchomości, w których Grupa Marvipol jest obecna. Wręcz przeciwnie, pandemia i związane z nią ograniczenia dla życia społecznego m.in. wsparły rozwój e-handlu oraz sklepów convenience, pośrednio stymulując popyt na powierzchnie magazynowe. W biznesie mieszkaniowym odnotowujemy rosnące zainteresowanie naszą ofertą, w tym nieruchomościami z segmentu premium, tak ze strony klientów szukających nieruchomości na własne potrzeby, jak i inwestorów traktujących nieruchomości jako lokatę kapitału.



## WALDEMAR WASILUK

Wiceprezes Zarządu  
Victoria Dom

” Sprzedaliśmy łącznie 1476 mieszkań i przekazaliśmy właścicielom 1176 gotowych lokali. W pierwszym kwartale 2021 r. planujemy wprowadzić do sprzedaży 600 mieszkań, a w całym roku około 2100 lokali.

Miniony rok, mimo jego specyfiki wynikającej z ograniczeń wywołanych COVID-19, zakończyliśmy zgodnie z przewidywaniami. Sprzedaliśmy łącznie 1476 mieszkań i przekazaliśmy właścicielom 1176 gotowych lokali. W pierwszym kwartale 2021 r. planujemy wprowadzić do sprzedaży 600 mieszkań, a w całym roku około 2100 lokali. Polacy lubią mieszkać na swoim, a my mamy dobry produkt, dzięki czemu obserwujemy rosnące zainteresowanie naszymi funkcjonalnymi mieszkaniami. Koncentrujemy się na tych klientach, którzy kupują mieszkanie po raz pierwszy albo zmieniają je na trochę większe. Zapewniamy im dobre jakościowo, funkcjonalne lokale, które zaspokajają ich potrzeby życiowe i estetyczne.

Nie mamy obaw o popyt na rynku mieszkaniowym, ale lepiej mogłaby wyglądać podaż. Mogłaby być jeszcze wyższa, gdyby nie lockdown, który spowodował znaczne opóźnienia w procesach administracyjnych. Chodzi przede wszystkim o zatwierdzanie i wydawanie pozwoleń na budowę. Teraz sytuacja powoli zaczyna się normalizować, co pozwala z optymizmem patrzeć na 2021 r.



## CEZARY GRABOWSKI

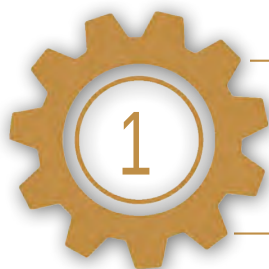
Dyrektor sprzedaży i marketingu  
Bouygues Immobilier Polska

” Nasza firma jest w świetnej kondycji. Niesieni falą sukcesów, planujemy wprowadzać nowe mieszkania w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu, a także wejście do Trójmiasta, a w dalszej perspektywie również do Krakowa.

Pomimo trudności oraz wielu wyzwań postawionych przez pandemię zakończyliśmy rok 2020 z wieloma sukcesami i weszliśmy w nowy pełni optymizmu. Przewidujemy, że sprzedaż utrzyma się na wysokim poziomie, popyt będzie duży, zarówno zgłaszany przez osoby poszukujące mieszkań do życia, jak i przez inwestorów, którzy wciąż traktują mieszkania jako bezpieczną oraz rentowną metodę ulokowania kapitału. Nasza firma jest w świetnej kondycji. Niesieni falą sukcesów, planujemy wprowadzać nowe mieszkania w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu, a także wejście do Trójmiasta, a w dalszej perspektywie również do Krakowa.

Pandemia zmieniła rynek pod pewnymi względami, ale jego uczestnicy szybko przystosowali się do nowych warunków. Dzięki temu sytuacja ustabilizowała się, a jej negatywne skutki nie były odczuwalne w branży deweloperskiej tak bardzo, jak w innych. Budowy były prowadzone, a do sprzedaży trafiały nowe inwestycje. Liczba dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym jednak spada, dlatego też ceny, mimo pandemii, nadal rosną.



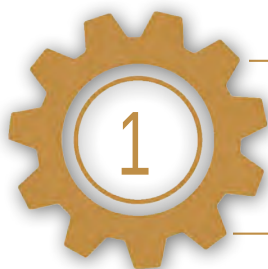


## NAJWIĘKSZY PRZYCHÓD

### Grupa Kapitałowa Dom Development

#### TOP10 POD WZGLĘDEM WIELKOŚCI PRZYCHODÓW (w mln PLN)

| TOP10 | Nazwa                                      | Przychody ze sprzedaży (mln PLN) |
|-------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 1     | Grupa Kapitałowa Dom Development           | 1 662                            |
| 2     | Grupa Kapitałowa Robyg                     | 1 115                            |
| 3     | Panattoni Development Europe               | 1 006                            |
| 4     | Grupa Kapitałowa Murapol                   | 981                              |
| 5     | Grupa Kapitałowa Echo Investment           | 880                              |
| 6     | Grupa Kapitałowa Develia                   | 819                              |
| 7     | Grupa Kapitałowa Atal                      | 720                              |
| 8     | Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding | 605                              |
| 9     | Ghelamco Poland                            | 603                              |
| 10    | Grupa Kapitałowa Arche                     | 551                              |



## NAJWIĘKSZY WZROST PRZYCHODÓW

### Victoria Dom

#### TOP 10 NAJWIĘKSZY WZROST PRZYCHODÓW (w mln PLN)

| TOP10 | Nazwa                                      | Przychody ze sprzedaży 2019 (mln PLN) | Przychody ze sprzedaży 2018 (mln PLN) | Zmiana przychodów (mln PLN) |
|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1     | Victoria Dom                               | 439                                   | 237                                   | 202                         |
| 2     | Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding | 605                                   | 404                                   | 201                         |
| 3     | Grupa Kapitałowa Moderna Holding           | 211                                   | 11                                    | 200                         |
| 4     | Ghelamco Poland                            | 603                                   | 431                                   | 172                         |
| 5     | Grupa Kapitałowa Echo Investment           | 880                                   | 713                                   | 167                         |
| 6     | Olczyk Lokum 10                            | 152                                   | 1                                     | 151                         |
| 7     | YIT Development                            | 193                                   | 45                                    | 148                         |
| 8     | Grupa Kapitałowa Arche                     | 551                                   | 413                                   | 138                         |
| 9     | Grupa Kapitałowa 7R                        | 241                                   | 106                                   | 135                         |
| 10    | Rogowski Development Nova Dwójka           | 138                                   | 29                                    | 109                         |

**RYSZARD GRETKOWSKI****Wiceprezes Zarządu  
7R**

„Magazyny, kiedyś w tyle przemian, są teraz liderem branży nieruchomości komercyjnych. Budynki, które mają sprostać automatyzacji i digitalizacji procesów logistycznych, wyznaczają nowy, wysoki standard.

Rok 2020 był przełomem dla branży logistycznej. Lockdown i wszelkie jego konsekwencje sprawiły, że magazyny, kiedyś w tyle przemian, są teraz liderem branży nieruchomości komercyjnych. Budynki, które mają sprostać automatyzacji i digitalizacji procesów logistycznych, wyznaczają nowy, wysoki standard. Jako deweloper odpowiadamy na te wyzwania. Dostarczamy parki logistyczne oraz magazyny ostatniej mili sieci 7R City Flex. Oferujemy zwiększoną do 12 m powierzchnię składowania. Inwestujemy także w rozwiązania proptech, które nie tylko mają pomóc sprawniej zarządzać procesami biznesowymi najemców oraz samymi budynkami, ale pozwolą zmniejszyć ślad węglowy magazynów i ich wpływ na środowisko. W przygotowaniu mamy aktualnie ponad 1,6 mln mkw. powierzchni przemysłowo-magazynowej w ramach nowych projektów. W ostatnim czasie do naszego zespołu pozyskaliśmy wybitnych specjalistów, którzy odpowiadają za rozwój naszego biznesu, planując także otwarcie 7R na nowe rynki europejskie.

**DARIUSZ PAWLUKOWICZ****Członek Zarządu  
Vantage Development**

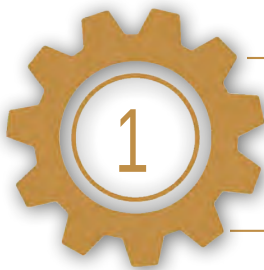
„Rozbudowany bank ziemi, pozwoli nam na realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na wynajem, pod marką Vantage Rent. To właśnie prace nad koncepcją nowego produktu zdominowały nasze działania w ubiegłym roku.

Pomimo specyficznych warunków społeczno-gospodarczych, w których przyszło nam funkcjonować, miniony rok uznajemy za dobry dla naszej spółki. Klientom przekazaliśmy klucze do ponad 700 mieszkań, ukończyliśmy nasz sztandarowy projekt Promenad Wrocławskich i pierwszy etap Portu Powice. Dzięki kluczowej zmianie inwestora w styczniu 2020 uzyskaliśmy dostęp do zaplecza finansowego pozwalającego na liczne zakupy nieruchomości i działek nie tylko we Wrocławiu, ale także w Poznaniu oraz Łodzi. Rozbudowany bank ziemi pozwoli nam na realizację kolejnych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na wynajem, pod marką Vantage Rent. To właśnie prace nad koncepcją nowego produktu zdominowały nasze działania w ubiegłym roku i stały się jednocześnie inspiracją dla dalszego rozwoju spółki. W przeciwieństwie do wielu firm nie musieliśmy redukować zatrudnienia, a wręcz przeciwnie: do naszego zespołu w 2020 roku dołączyło 35 nowych osób.

**KRZYSZTOF MARASZEK****Prezes Zarządu  
INPRO**

„W ubiegłym roku zrealizowaliśmy wszystkie zaplanowane inwestycje, odnotowaliśmy też wzrost liczby przekazanych lokali o 53%. Na bieżąco monitorujemy aktualną sytuację. Na przyszłość patrzemy ze spokojem i umiarkowanym optymizmem.

Wyniki osiągnięte w minionym roku oceniamy jako zadowalające. Popyt w ostatnim czasie się ustabilizował. Wśród klientów jest duża grupa osób kupująca mieszkania na własne potrzeby. Dodatkowo niskie stopy procentowe powodują, że wiele osób szuka bezpiecznego produktu, który pozwala zabezpieczyć wolne środki finansowe na przyszłość. Duże znaczenie ma też nasza oferta, która jest atrakcyjna, biorąc pod uwagę relację ceny mieszkań do lokalizacji i standardu. W ubiegłym roku zrealizowaliśmy wszystkie zaplanowane inwestycje, odnotowaliśmy też wzrost liczby przekazanych lokali o 53%. Na bieżąco monitorujemy aktualną sytuację. Posiadamy znaczny bank gruntów z gotowymi pozwoleniami na budowę, decyzje o wprowadzeniu kolejnych projektów uzależnione będą od sytuacji gospodarczej i możliwości popytowych potencjalnych nabywców. Na przyszłość patrzemy ze spokojem i umiarkowanym optymizmem.

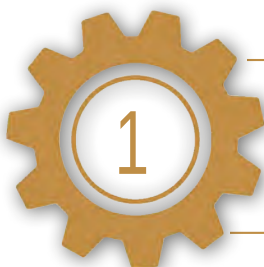


## NAJWIĘKSZY ZYSK

### Grupa Kapitałowa Echo Investment

#### TOP 10 NAJWIĘKSZY ZYSK (w mln PLN)

| TOP10 | Nazwa                            | Zysk netto (mln PLN) |
|-------|----------------------------------|----------------------|
| 1     | Grupa Kapitałowa Echo Investment | 300                  |
| 2     | Grupa Kapitałowa Dom Development | 256                  |
| 3     | Grupa Kapitałowa Robyg           | 202                  |
| 4     | Panattoni Development Europe     | 126                  |
| 5     | Grupa Kapitałowa Develia         | 117                  |
| 6     | Grupa Kapitałowa Atal            | 116                  |
| 7     | Grupa Kapitałowa Arche           | 102                  |
| 8     | Grupa Kapitałowa Archicom        | 98                   |
| 9     | Grupa Kapitałowa 7R              | 97                   |
| 10    | Victoria Dom                     | 88                   |



## NAJWIĘKSZA SUMA AKTYWÓW

### Grupa Kapitałowa Echo Investment

#### TOP 10 NAJWIĘKSZA SUMA AKTYWÓW (w mln PLN)

| TOP10 | Nazwa                                      | Suma aktywów (mln PLN) |
|-------|--------------------------------------------|------------------------|
| 1     | Grupa Kapitałowa Echo Investment           | 4 810                  |
| 2     | Grupa Kapitałowa Develia                   | 3 244                  |
| 3     | Grupa Kapitałowa Dom Development           | 2 961                  |
| 4     | Grupa Kapitałowa Atal                      | 2 409                  |
| 5     | Grupa Kapitałowa Robyg                     | 2 403                  |
| 6     | Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding | 1 669                  |
| 7     | Grupa Kapitałowa Murapol                   | 1 522                  |
| 8     | Grupa Inwestycyjna Hossa                   | 1 438                  |
| 9     | Grupa Kapitałowa Archicom                  | 1 381                  |
| 10    | Grupa Kapitałowa Marvapol Development      | 1 275                  |

# ZMIENIAJĄ OBLCICZE OSIEDLI

Fot. arch. AEROFOTOKACZMARCZYK.COM



Malta Wolkowyska z lotu ptaka

UWI Inwestycje S.A. to poznański deweloper z 29-letnim doświadczeniem. Zrealizował już 200 budynków mieszkalnych na terenie Poznania. O idei budowania czegoś wyjątkowego na zaniedbanych i przemysłowych terenach w rozmowie z Natalią Chylińską opowiada **Małgorzata Puchyla**, Prezes Zarządu UWI Inwestycje S.A.

**Natalia Chylińska: Znaleźli się Państwo w grupie 100 najlepszych deweloperów w Polsce. Czy to ważne wyróżnienie?**

Małgorzata Puchyla: Każde tego typu wyróżnienie jest satysfakcjonujące, nie skupiamy się jednak na tym, by je otrzymywać. Naszym celem jest realizowanie wizji budowania osiedli i mieszkań dostosowanych do potrzeb naszych klientów, a miejsce w rankingu to efekt ciężkiej pracy całego zespołu, by tę wizję wcielić w życie. Oczywiście mając na uwadze fakt, iż działamy wyłącznie w Poznaniu, można uznać to za sukces oraz mobilizację do dalszego rozwoju.

**N.Ch.: Spora część realizowanych projektów to duże osiedla na zaniedbanych terenach. Czy taka jest właśnie idea, aby dawać nowe życie tym rejonom?**

M.P.: Zdecydowanie tak, od wielu lat sami szukujemy najlepsze lokalizacje pod nasze inwestycje. Bardzo często są to jednak miejsca bardzo zaniedbane, zruinowane lub poprzemysłowe, które kompleksowo zmieniamy. Budujemy nie tylko budynki mieszkalne, lecz rewitalizujemy cały teren wokół, począwszy od ciągów komunikacyjnych poprzez tereny zielone, a kończąc na małej architekturze i placach zabaw. Nasz obecnie największy projekt – Malta Wolkowyska również wpisuje się w te założenia. Ten mało atrakcyjny poprzemysłowy

teren zmienia się nie do poznania. Zagospodarowywane przez nas niegdyś przemysłowe betony będą domem dla kilkuset rodzin.

**N.Ch.: Obecnie duży nacisk kładzie się na budynki proekologiczne. Czy to także priorytet w Waszych realizacjach?**

M.P.: W naszych inwestycjach zawsze stawiamy na rozwiązania, które będą najlepsze dla mieszkańców. W ostatnich latach śledzimy możliwości, by wprowadzać działania proekologiczne. Na najnowszym, trzecim etapie Malta Wolkowyska zdecydowaliśmy się na szereg udogodnień, które nie tylko będą oszczędnością dla mieszkańców, lecz także stanowią krok w kierunku spowolnienia zmian klimatycznych. Mamy świadomość, że suma ma-

tych działań może dać globalny efekt. Zaburzenia w bilansie wodnym terenów są jednym z najważniejszych zagrożeń współczesnego świata, dlatego zielone dachy są najlepszym rozwiązaniem, ponieważ odgrywają rolę powierzchni biologicznie czynnych i biorą udział w retencji wód opadowych. To najnowsze rozwiązanie, które wprowadzamy. Dodatkowo instalujemy panele fotowoltaiczne, które będą zasilac w prąd części wspólne osiedla. Energia pozyskana w ten sposób to także działania dla naszej wspólnej przyszłości.

**N.Ch.: UWI Inwestycje S.A. to nie tylko oddane budynki, ale także udział w innych projektach. Jakie inicjatywy społeczne podejmujecie?**

M.P.: Czujemy się przede wszystkim poznańskim deweloperem, dlatego angażujemy się w wiele projektów, które wspierają i integrują lokalną społeczność. W ostatnich latach szczególnie mocno współdziałamy z projektami, które są kierowane do dzieci. Naszym wieloletnim partnerem jest Teatr Muzyczny w Poznaniu. Promujemy premiery oraz wspólne imprezy z okazji Dnia Dziecka. Wspieramy również zawody sportowe dla najmłodszych – Kids Run. Od lat współdziałamy z Wydawnictwem Miejskim, Towarzystwem opieki nad Zabytkami, Uniwersyteciem Artystycznym czy Fundacją Rozwoju Miasta Poznania. Wierzymy, że nasze zaangażowanie w takie projekty wpływa na nas, nasze dzieci i wszystkich poznaniaków, także tych przyszłych.

**N.Ch.: Jakie są plany na najbliższe lata?**

M.P.: Trzymamy się obranego celu. Jakość realizacji, najlepsi architekci, a przede wszystkim stała praca z nabywcami pozwala nam także w trudnych czasach na bardzo dobrą ofertę mieszkaniową. Rozpocznemy trzeci etap osiedla Malta Wolkowyska. To rewitalizacja wspaniale położonego terenu przy Malcie. Dopiero inaugurujemy, a zawierane umowy już potwierdzają trafność naszej oferty. ■

Wizualizacja  
Malta Wolkowyska

Wiz. arch. UWI Inwestycje S.A.



# KLAROWNA STRATEGIA I KONSEKWENCJA

W Poznaniu tego dewelopera nie trzeba przedstawiać. Także w zestawieniu ogólnopolskim pnie się w górę. O recepcie na sukces, a także nowych realizacjach Natalia Chylińska rozmawia z **Marcinem Żurkiem**, dyrektorem działu inwestycji w Nickel Development.

**Natalia Chylińska: W rankingu deweloperów Nickel Development zajął 46. pozycję. Jaka jest recepta na sukces i bycie w grupie najlepszych w Polsce?**

M.Ż.: Receptą na powodzenie w branży deweloperskiej jest klarowna strategia i konsekwencja w jej stosowaniu. Nasza ma trzy filary. Są to: niebanalna architektura, pieczołowicie dobrana lokalizacja oraz dywersyfikacja aktualnie oferowanego portfela produktów. Chodzi o to, aby w dowolnym momencie móc zaproponować klientom dwie lub więcej możliwości o różnej specyfice.

**N.Ch.: Na ten wspomniany sukces pracujecie od ponad 23 lat. Jak w tym czasie zmieniały się trendy dotyczące mieszkań? Trudno za nimi nadążyć?**

M.Ż.: Rzeczywiście od lat z uwagą obserwujemy trendy dotyczące mieszkań. Z naszego punktu widzenia Polacy, a już szczególnie poznaniacy, których znamy najlepiej, mają dość konkretny gust, a drobne zmiany mają raczej charakter mody niż trendu. W poszczególnych segmentach cenowych o wyborze klientów od lat decyduje funkcjonalność i ergonomia mieszkań. W ostatnim czasie wyróżniłbym jednak mimo wszystko dwa istotne trendy. Pierwszym jest znacznie większe zainteresowanie rozwiązaniami

ekologicznymi w budownictwie, które dało się zaobserwować po konferencji klimatycznej COP24 w Katowicach. Drugi to wynikająca z pandemii koronawirusa popularność mieszkań z przynależną strefą rekreacji na wyłączność: tarasami, dużymi loggiami czy ogrodami.

**N.Ch.: Jakie perelki budownictwa znajdziemy w portfolio Nickel Development? Z których realizacji jesteście najbardziej dumni?**

M.Ż.: Dość przewrotnie powiem o tych realizacjach, które akurat nie były nagradzane, choć ocierały się o laury konkursów architektonicznych. Są za to moimi ulubionymi i zaraz wyjaśnię dlaczego. W pierwszej kolejności chcę powiedzieć o zamkniętej kompozycji naszego Osiedla Botaniczna – wyznaczonej skrajnymi budynkami wykończonymi perforowaną blachą falistą, spektakularnie opalizującą w promieniach zachodzącego słońca. Uważam, że na uwagę zasługują także wille przy Parku Wodniczki, w których wiernie odtworzyliśmy klimat przedwojennego Sołacza, uchodzącego od lat za najbardziej prestiżową dzielnicę Poznania. Nie mogę też pominąć nadmorskich Apartamentów Kolo Brzegu, które podobnie jak Botaniczna zachwycają wykończeniem elewacji. W tym przypadku są to płyty z prasowanej wełny skalnej o barwie specjalnie stworzonej dla

nas przez producenta. Efekt przerósł oczekiwania i zachwyił naszego dostawcę na tyle, że zdecydował się na wprowadzenie nowej barwy płyt do swojej oferty na stałe. Dla wyjaśnienia dodam, że przy tworzeniu tej kolorystyki projektant inspirował się wyglądem starych kłód drewna wyrzucanych przez morze na brzeg.

**N.Ch.: Na początku roku nie sposób nie zapytać o plany na przyszłość.**

**Jakie obiekty są realizowane, a jakie wkrótce będą?**

M.Ż.: Budujemy aktualnie 15-piętrowy wieżowiec ST\_ART Piątkowo, bardzo popularny wśród klientów zainteresowanych zakupami inwestycyjnymi, a także kolejny, jedenaśty już etap Osiedla Księżnej Dąbrówki w Dąbrówce na przedmieściach Poznania. W dalszej części rozpoczynającego się roku planujemy zaprezentować trzy nowe projekty. Jeden z nich będzie realizacją podmiejską, kolejnym etapem osiedla w Dąbrówce, natomiast dwie inne znajdują się w granicach Poznania i będą miały bardzo różny charakter. Pierwsza z nich będzie charakteryzowała się nowoczesnym, bardzo wyrazistym sznytem. Druga z kolei to koncept rodzinny, dający poczucie spokoju i bezpieczeństwa, promujący dobre relacje sąsiedzkie. Mam nadzieję, że już wkrótce będziemy mogli opowiedzieć o szczegółach każdego z nich. ■



Fot. arch. Nickel

# RANKING

BUILDERRANKING

2. edycja

**300** NAJWIĘKSZYCH  
FIRM Z BRANŻY

**DEWELOPERZY  
GENERALNI WYKONAWCY  
PRODUCENCI**

**KTO W GÓRĘ?**

**KTO UTRZYMAŁ, A KTO NIE OBRONIŁ SWOJEJ POZYCJI?**

**! ZESTAWIENIA. PORÓWNANIA. ANALIZY  
KOMENTARZE EKSPERTÓW I MENEDŻERÓW**

Ranking jest dostępny na [builderpolska.pl](http://builderpolska.pl) oraz w wydaniach miesięcznika Builder:  
grudzień 2020, styczeń i luty 2021 (wersja cyfrowa na [e.buildercorp.pl](http://e.buildercorp.pl)).

BUILD THE **FUTURE**  
FUNDAMENTY I ROZWÓJ

**Builder**

**pwc**

**Bisnode**