

# BUILDER

CZĘŚĆ 1.

# RANKING

## 300

NAJWIĘKSZYCH

## FIRM!

Z BRANŻY BUDOWLANEJ

## 5. edycja

# 100

## NAJWIĘKSZYCH FIRM

# DEWELOPERZY

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

BUILD THE **FUTURE**  
FUNDAMENTY I ROZWÓJ

**Builder**

**pwc**

dun & bradstreet

# BUILDER RANKING



**NATALIA ŁYKO**  
Dyrektor w PwC Polska



**JAROSŁAW OLEKSIK**  
Wiceprezes Zarządu,  
Builder Corp

Już po raz piąty mamy przyjemność przedstawić Państwu ranking firm budowlanych Build The Future. Ranking jest projektem realizowanym przez PwC, miesięcznik „Builder” i Dun & Bradstreet, w ramach którego analizujemy pozycję kapitałową 100 największych: deweloperów, producentów materiałów budowlanych i generalnych wykonawców w Polsce. Wierzymy, że sporządzone analizy pomogą Państwu w zdefiniowaniu obecnej sytuacji finansowej prowadzonej działalności na tle innych firm. Kompleksowe spojrzenie na branżę pozwoli zaś określić kondycję całego rynku deweloperskiego, który jest przedmiotem prezentacji w tym wydaniu, będącego tak ważnym segmentem polskiej gospodarki. ■

## 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.

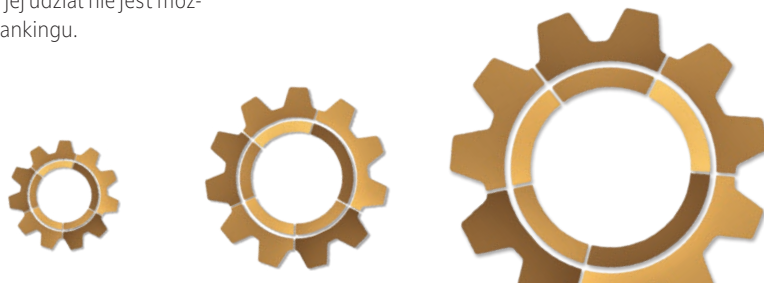
Jeżeli w ramach grupy kapitałowej produkowane są wyroby dostarczane nie tylko na rynek budowlany, ale i do innych branż gospodarki oraz produkcja budowlana nie stanowi głównego obszaru działalności lub jej udział nie jest możliwy do określenia, grupa nie zostanie uwzględniona w rankingu.

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 ani spółki, których sprawozdania finansowe za 2022 rok nie zostały złożone w KRS do momentu opracowywania zestawienia.

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





**KATARZYNA KOWALCZYK**  
Wicedyrektor w PwC Polska



**JUSTYNA STEFANIUK**  
Ekspert w PwC Polska



**JAROSŁAW CZAJKA**  
Ekspert w PwC Polska

Zapoznając się z komentarzem do niniejszego rankingu, należy pamiętać, że rynek deweloperski ciągle ulega dynamicznym zmianom. Opieranie się na oficjalnych sprawozdaniach finansowych przygotowywanych przez biegłych rewidentów sprawia, że ranking siłą rzeczy tworzony jest z pewnym opóźnieniem.

# 100 NAJWIĘKSZYCH DEWELOPERÓW

Obecnie wzrost cen hamuje – inflacja powróciła do wartości jednocyfrowej, a ostatnie obniżki stóp procentowych przez RPP najprawdopodobniej zwiastują początek luzowania polityki monetarnej. Jednakże 2022 r., którego dotyczy niniejszy ranking, był okresem, w którym wysoka inflacja, rosnące stopy procentowe i spadająca zdolność kredytowa konsumentów dały o sobie szczególnie znać.

**A**nalogicznie jak w latach ubiegłych, aby pokazać całościowy obraz branży deweloperskiej, ranking został sporządzony bez podziału na sektory biurowy, handlowy, magazynowy i mieszkaniowy. Zwracamy uwagę na ograniczenia, które niesie oparcie rankingu na publicznie dostępnych sprawozdaniach finansowych, mogących różnić się pod względem stosowanych zasad rachunkowości (MSSF vs. ustawa o rachunkowości). Kolejną wartą podkreślenia kwestią, która tłumaczy przyczynę nieobecności w rankingu części międzynarodowych podmiotów, jest nieuwzględnianie tych grup kapitałowych, które konsolidują swoje wyniki poza Polską.

## Komentarz rynkowy

Po bardzo pozytywnym dla branży deweloperskiej roku 2021 – rok 2022 zapisał się w jej historii jako okres pełen wyzwań. Wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie przyniosła gwałtowną niepewność i ryzyko na rynku i w biznesie. Do największych trudności, z którymi musieli zmierzyć się deweloperzy, ale również konsumenci, należała przede wszystkim najwyższa od ponad 20 lat inflacja (napędzana m.in. związanym z wojną wzrostem cen surowców energetycznych), która przelożyła się na znaczący spadek siły nabywczej. Dodatkowo cykliczne podwyżki stóp procentowych przez RPP, w wyniku których wysokość głównej stopy referencyjnej osiągnęła nienotowany od 2008 r. poziom aż 6,75 proc., spowodowały, że kredyty stały się droższe i mniej dostępne zarówno dla indywidualnych nabywców, jak i inwestorów instytucjonalnych. Doprowadziło to do dużych spadków w sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, zwłaszcza tych kupowanych na kredyt. W przeciwieństwie do lat ubiegłych popyt na mieszkania był generowany w znacznie większym zakresie przez klientów gotówkowych, chcących chronić swój kapitał przed dewaluacją.

Wyżej wymienione czynniki, z uwagi na specyfikę rynku mieszkaniowego, na którym od podpisania umowy deweloperskiej do przekazania lokalu nabywcy upływa zazwyczaj okres kilku kwartałów, dadzą o sobie znać dopiero w wynikach prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za 2023 r.

Wyraźne schłodzenie widoczne było także na „rozgrzanim do czerwoności” w pandemicznych latach 2020–2021 rynku magazynowym. Niepewność wywołana u inwestorów trwającą za naszą wschodnią granicą wojną, w powiązaniu z rosnącymi kosztami finansowania i wysokimi kosztami budowy, znalazła swoje odbicie w spadku zainteresowania funduszy inwestycyjnych magazynami, czego efektem była dekompresja rynkowych stóp zwrotu, nieobserwowana w tym sektorze od ponad 10 lat. Podobnie jak w przypadku rynku mieszkaniowego należy podkreślić, że będzie to najprawdopodobniej widoczne dopiero w wynikach finansowych za 2023 r.

Przychody wszystkich spółek uwzględnionych w rankingu wzrosły z 26,2 mld zł do 29,3 mld zł, co stanowiło wzrost o ponad 11 proc. w porównaniu z bardzo dobrym 2021 r. Zyski netto analizowanych firm wzrosły natomiast o ok. 10 proc., z 4,5 mld zł do niespełna 5 mld zł.

Rynki biurowy i handlowy stale szukają miejsca w nowej rzeczywistości, wykreowanej w trakcie pandemii COVID-19. Pracownicy wielu biur nadal pracują w trybie hybrydowym lub zdalnym, co mocno ogranicza zapotrzebowanie na nowe powierzchnie i plany ekspansji firm. Deweloperzy co prawda wprowadzają na rynek nowe inwestycje, jednak skala nowej podaży w tym sektorze jest istotnie niższa niż przed pandemią. Rynek powierzchni handlowych również zmienił się w porównaniu z czasami przed 2020 r. Zmieniły się zachowania i preferencje konsumentów, a co za tym idzie – inwestorów na tym rynku. Wśród nowych inwestycji dominują obecnie mniejsze formaty: parki handlowe i centra convenience, powstające szczególnie w małych i średnich miejscowościach, uzupełniając podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w miejscach z dotychczas niskim jej nasyceniem.

### Ogólny obraz branży

Pomimo tego, że otoczenie makroekonomiczne w analizowanym okresie wydawało się bardzo niesprzyjające dla branży, wyniki finansowe pokazują jednak dość optymistyczny obraz – spowodowany głównie faktem przekazania dużej liczby mieszkań zakontraktowanych jeszcze w 2021 r., który przyniósł dynamiczny wzrost cen mieszkań.

Spółki zajmujące pierwsze 10 miejsc zwiększyły przychody z 11,7 mld zł do 13,3 mld zł (o 13 proc.), a zysk netto z 2,1 mld zł do 2,6 mld zł (o 21 proc.). Nieznaczny wzrost w tej grupie odnotowano natomiast w zakresie sumy aktywów (o 1,5 proc.), co oznacza szybką rotację zapasów deweloperów i potwierdza utrzymywanie się silnego popytu.

W nieco szerszym gronie – 30 najwyżej sklasyfikowanych spółek odnotowano wzrost zysków netto i przychodów o 17 proc. Podobnie jak w przypadku spółek z pierwszych 10 miejsc sumy bilansowe utrzymały się na podobnym poziomie (brak zmiany w stosunku do poprzedniego roku)..

Przychody wszystkich spółek uwzględnionych w rankingu wzrosły z 26,2 mld zł do 29,3 mld zł, co stanowiło wzrost o ponad 11 proc. w porównaniu z bardzo dobrym 2021 r. Zyski netto analizowanych firm wzrosły natomiast o ok. 10 proc., z 4,5 mld zł do niespełna 5 mld zł.

Pomimo wzrostów sumy przychodów notowanych spółek nieznacznie obniżył się „próg wejścia” do rankingu. Do zajęcia miejsca w pierwszej setce konieczne było wykazanie przychodów w wysokości około 52,5 mln zł wobec 54 mln zł w 2021 r. Imponująco zwiększył się za to poziom przychodów konieczny do znalezienia się w pierwszej dziesiątce rankingu, który wyniósł 849 mln zł, co w zestawieniu z 2021 r. stanowi wzrost o 65 proc. i świadczy o rosnącej sile czołowych firm deweloperskich w kraju.

Średnia marża netto deweloperów sklasyfikowanych w rankingu wyniosła 17 proc., co było wynikiem nieznacznie gorszym niż w 2021 r. (17,3 proc.), ale w obliczu rekordowej w XXI wieku inflacji, drogiej kredytów i wysokich kosztów materiałów budowlanych był to nadal bardzo dobry wynik (lepszy niż w latach 2019–2020), co świadczy o przeniesieniu rosnących

kosztów budowy na nabywców. Spośród czołówki rankingu 7 z 10 deweloperów odnotowało wzrost marży w stosunku do jego poprzedniej edycji.

### Top 10

Skład czołówki rankingu pozostał bardzo zbliżony do lat ubiegłych. Liderem rankingu, podobnie jak w każdej z dotychczasowych 4 edycji, pozostaje Grupa Dom Development. Największy polski deweloper mieszkaniowy kolejny rok z rzędu notuje wzrosty zarówno pod względem przychodów, jak i zysku netto (odpowiednio 28-proc. i 26-proc. wzrost). Drugie miejsce przypadło, podobnie jak w poprzedniej edycji rankingu, Grupie Atal, która utrzymała status wicelidera pomimo marginalnego spadku przychodów (o 1 proc.), zwiększając za to zysk netto o ponad 11 proc. Podium uzupełniła Grupa Robyg, która wymieniła się pozycjami z trzecią w roku ubiegłym Grupą Echo Investment. Na uwagę zasługuje powrót do pierwszej dziesiątki J.W. Construction Holding, który uplasował się na 6. miejscu, zaliczając awans z końca drugiej dziesiątki w 2021 r. (jest to jedyny deweloper obecny w tegorocznym Top 10 rankingu, który nie znalazł się w nim w 2021 r., co potwierdza stabilność wśród największych graczy na rynku).

Imponująco zwiększył się za to poziom przychodów konieczny do znalezienia się w pierwszej dziesiątce rankingu, który wyniósł 849 mln zł, co w zestawieniu z 2021 r. stanowi wzrost o 65 proc. i świadczy o rosnącej sile czołowych firm deweloperskich w kraju.

Na czele rankingu niezmiennie dominują deweloperzy działający głównie na rynku mieszkaniowym. Przedstawicielami innych sektorów są deweloperzy powierzchni logistycznych Panattoni i 7R, którzy rozpadzeni rekordowymi na rynku magazynowym latami 2020–2021 osiągnęli rekordowe przychody, odpowiednio 1264 mln zł i 849 mln zł. Na uwagę zasługuje wzrost zysku netto tych spółek – w przypadku Panattoni z 169 mln zł do 311 mln zł (o 84 proc.), w przypadku 7R z 92 mln zł do 235 mln zł (o 155 proc.), co spowodowane było jednak zyskiem na sprzedaży udziałów jednostek podporządkowanych międzynarodowemu inwestorowi – funduszowi Nrep, który nabył pakiet większościowy 7R S.A.

### Debiutanci i awanse

W tegorocznym rankingu zadebiutowało 20 spółek. Na najwyższych pozycjach wśród debiutantów uplasowały się: Przedsiębiorstwo Budowlane DOMBUD (31. miejsce) – działające na terenie Śląska, Strus Development (32. miejsce) – deweloper wywodzący się z Siedlec, a obecnie oferujący mieszkania także m.in. w Warszawie, Białymstoku i Poznaniu, oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego EKOBUD z Ostródy, prowadzące inwestycje mieszkaniowe na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (40. miejsce).

W 2022 r. po raz kolejny awans, tym razem z 15. na 12. miejsce, odnotowała Grupa Matexi – jest ona jedynym podmiotem, który w każdym kolejnym rankingu notował wyższą pozycję (w ciągu 5 lat awansowała z 64. miejsca na 12. pozycję).

Największe awanse w tegorocznej edycji były udziałem GK Home Invest Group (z 79. na 41. pozycję), APRO Investment (z 94. na 67. pozycję) i GK art.Locum (z 60. na 38. pozycję). Z kolei największe spadki odnotowały Seme-ko Grupa Inwestycyjna (z 47. na 84. pozycję), Angel Garden

(z 56. na 90. pozycję), GK Okam Capital (z 31. na 60. pozycję) oraz GK Home Invest (z 35. na 64. pozycję – co interesujące, był to podmiot, który w każdym z poprzednich rankingów odnotowywał wzrost pozycji).

### Rozkład przestrzenny największych deweloperów

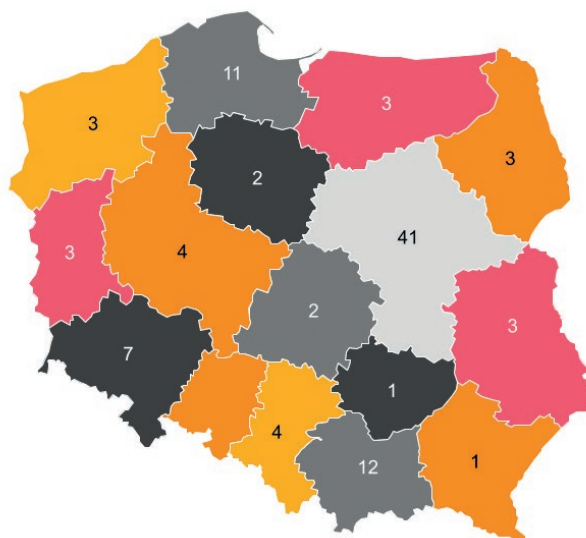
Nie dziwi fakt, że po raz kolejny zdecydowanie najwyższe przychody wśród 100 największych deweloperów odnotowały spółki mające swoje siedziby w województwie mazowieckim – w rankingu znalazło się ich 41, a przychody przez nie wygenerowane stanowiły ponad połowę (54,41 proc.) całkowitych przychodów podmiotów sklasyfikowanych w rankingu. W stosunku do roku poprzedniego w rankingu spadła liczba spółek z Mazowsza (w roku ubiegłym było ich 46), jednak o ponad 5 proc. wzrósł ich udział w całkowitych przychodach. Rozkład przestrzenny największych deweloperów nie uległ znaczącym zmianom w stosunku do lat ubiegłych. Poza Mazowszem najbardziej swój udział w rankingu zaznaczyły spółki z województw: śląskiego (4 spółki, 10,11 proc. przychodów – głównie za sprawą GK Atal), pomorskiego (11 spółek i 7,64 proc. przychodów), małopolskiego (12 spółek i 7,37 proc. przychodów), dolnośląskiego (7 spółek i 6,65 proc. przychodów) oraz świętokrzyskiego, które co prawda wprowadziło do rankingu tylko jeden podmiot, ale za to z pierwszej piątki rankingu – GK Echo Investment, który odpowiadał za 4,76 proc. całkowitych przychodów spółek notowanych w rankingu. Najniższe przychody – poniżej 200 mln zł wygenerowali deweloperzy z województw zachodniopomorskiego, podkarpackiego i kujawsko-pomorskiego. Podobnie jak w poprzednich rankingach w tym roku również nie sklasyfikowano żadnej spółki z województwa opolskiego.

Mimo że brakuje jeszcze zdefiniowanych struktur, w których mają się poruszać spółki, kwestie związane ze sprawozdawczością ESG wysuwają się na pierwszy plan wyzwań czekających deweloperów w najbliższych latach.

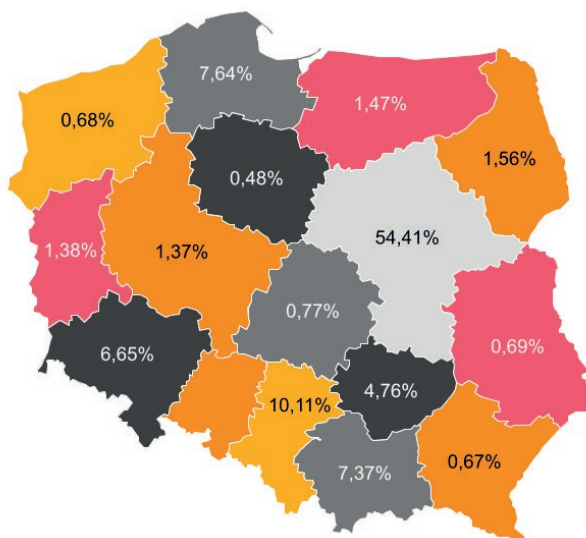
### Trendy rynkowe. PRS i ESG

W zesztorocznym wydaniu pisaliśmy, że hasłem odmienianym przez deweloperów przez wszystkie przypadki był PRS (ang. *private rented sector*). Rok 2022 nie był łatwym czasem dlatego „raczkującego” w Polsce sektora. W wyniku dość niekorzystnego klimatu inwestycyjnego rozwój PRS nie był tak dynamiczny, jak można to było zakładać wcześniej, nawet pomimo rekordowych wzrostów cen najmu mieszkań. Chociaż zwiększyła się liczba lokali dostępnych w zasobach PRS oraz wzrosła powierzchnia lokali tego typu pozostających w budowie, w porównaniu z 2021 r. o ponad połowę spadła skala transakcji w tym sektorze. Pomimo chwilowego wyhamowania dynamiki rozwoju rynku najmu instytucjonalnego i trudności, na które wskazują najważniejsi gracze na tym rynku – takich jak wysokie stopy procentowe i wysokie koszty budowy, możliwe zmiany legislacyjne, niska dostępność gruntów inwestycyjnych czy możliwa stagnacja/spadek cen najmu – sektor ma cały czas duży potencjał do wzrostu w Polsce. Chociaż w I połowie 2023 r. spadła dynamika liczby oddawanych lokali oraz powierzchnia w budowie, inwestorzy nadal planują dużą ofensywę w najbliższych kilku latach, zwiększając docelową liczbę lokali w swoich strategiach inwestycyjnych.

## DEWELOPERZY



Liczba przedsiębiorstw w poszczególnych województwach



Udział przychodów

Nie ma wątpliwości, że jednym z największych wyzwań dla branży budowlanej w najbliższych latach będzie kwestia transformacji rynku w kierunku „zielonych inwestycji”. Mimo że brakuje jeszcze zdefiniowanych struktur, w których mają się poruszać spółki, kwestie związane ze sprawozdawczością ESG wysuwają się na pierwszy plan wyzwań czekających deweloperów w najbliższych latach.

### Odbicie popytu wśród nabywców „kredytowych”

Prognozujemy, że „tryb oczekiwania”, panujący w 2022 r. na rynku deweloperskim, który zaowocował znacznymi spadkami w sprzedaży nowych mieszkań, będzie miał odbicie w wynikach spółek w przyszłorocznym rankingu. Zdecydowanie bardziej optymistyczne nastroje w branży powracają w drugiej połowie 2023 r. – obniżka stóp procentowych, a przede wszystkim rządowy program Bezpieczny Kredyt 2% sprzyjają odbudowie zdolności kredytowej Polaków, a co za tym idzie – prowadzą do tendencji wzrostowej po stronie popytu. Wysoki popyt w połączeniu z dość ograniczoną podażą nowych mieszkań, w wyniku spadku liczby rozpoczętych projektów w 2022 r., będzie prawdopodobnie skutkowało dalszym wzrostem średnich cen mieszkań.

# DEWELOPERZY

## Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych za 2022 rok

▲ / ▼ 0 – utrzymanie pozycji z ubiegłego roku, +1, +2, +3... – awans, -1, -2, -3... – spadek, D – debiut,

nd. (nie dotyczy) – odnosi się do firm, których nie było w ostatnim rankingu, ale były w rankingach za lata 2018–2020

Przedstawiamy piątą edycję Rankingu Deweloperów, przygotowanego w ramach projektu Build The Future. Tabela prezentuje 100 firm największych pod względem uzyskanych przychodów ze sprzedaży. Zawiera także informacje o osiągniętym przez firmę zysku bądź stracie oraz sumie aktywów. Przy numerze z pozycją firmy w rankingu znajdują się oznaczenia pokazujące, czy przedsiębiorstwo zmieniło miejsce w porównaniu z poprzednią edycją (awans, spadek, pozycja bez zmian, debiut). Gratulujemy tym, których firmy znalazły się w rankingu, i życzymy ciekawej lektury.

Lp.	▲ / ▼	Nazwa	Miejscowość	Województwo	Przychody ze sprzedaży (mln PLN)	Zysk/strata netto (mln PLN)	Suma aktywów (mln PLN)
1	0	Grupa Kapitałowa Dom Development	Warszawa	mazowieckie	2 419	410	4 112
2	0	Grupa Kapitałowa Atal	Cieszyn	śląskie	1 658	368	3 178
3	1	Grupa Kapitałowa Robyg	Warszawa	mazowieckie	1 505	354	3 523
4	-1	Grupa Kapitałowa Echo Investment	Kielce	świętokrzyskie	1 394	157	6 087
5	1	Panattoni Development Europe	Warszawa	mazowieckie	1 264	311	1 230
6	13	Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding	Ząbki	mazowieckie	1 116	129	1 431
7	1	Grupa Kapitałowa Develia	Wrocław	dolnośląskie	1 068	232	2 949
8	-1	Spravia	Warszawa	mazowieckie	1 007	159	1 762
9	-4	Grupa Kapitałowa Murapol	Bielsko-Biała	śląskie	1 006	215	1 730
10	-1	Grupa Kapitałowa 7R	Kraków	małopolskie	849	235	887

Fot. AdobeStock



11	0	Grupa Kapitałowa Grupa Inwestycyjna Hossa	Gdańsk	pomorskie	681	208	1 874
12	3	Grupa Kapitałowa Matexi Polska	Warszawa	mazowieckie	677	38	977
13	1	Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości	Warszawa	mazowieckie	627	30	4 585
14	4	Grupa Kapitałowa Marvipol Development	Warszawa	mazowieckie	589	90	1 377
15	2	Grupa Kapitałowa Arche	Warszawa	mazowieckie	550	67	922
16	-6	Grupa Kapitałowa Victoria Dom	Warszawa	mazowieckie	540	75	1 264
17	-5	F.R.B. Inter-Bud	Kraków	małopolskie	480	120	858
18	-2	Invest Komfort	Gdynia	pomorskie	467	114	1 271
19	10	Dantex (skonsolidowane pod spółką Flavus)	Warszawa	mazowieckie	448	92	846
20	4	Grupa Kapitałowa White Stone Development	Warszawa	mazowieckie	386	20	597
21	9	Grupa Kapitałowa Mak Dom Holding	Warszawa	mazowieckie	383	68	707
22	1	Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper	Wrocław	dolnośląskie	367	61	805
23	14	Grupa Kapitałowa Inpro	Gdańsk	pomorskie	358	64	750
24	14	YIT Development	Warszawa	mazowieckie	341	30	765
25	-3	Bouygues Immobilier Polska	Warszawa	mazowieckie	334	24	334
26	-5	Ghelamco Poland	Warszawa	mazowieckie	321	7	395
27	-14	Grupa Kapitałowa Ronson Development SE	Warszawa	mazowieckie	300	31	1 002
28	6	Grupa Kapitałowa Budlex	Warszawa	mazowieckie	241	29	333
29	nd.	WWA Development (dawniej Polnord)	Warszawa	mazowieckie	240	-13	450
30	-2	Grupa Kapitałowa Infinity	Warszawa	mazowieckie	235	46	565
31	D	Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud	Katowice	śląskie	227	12	218
32	D	Strus Development	Warszawa	mazowieckie	220	65	1 113
33	0	Budnex Deweloper	Gorzów Wielkopolski	lubuskie	213	77	447
34	7	Grupa Kapitałowa Developers	Rzeszów	podkarpackie	195	12	321
35	5	Vastint Poland	Warszawa	mazowieckie	194	-10	2 841
36	0	Grupa Kapitałowa Yuniversal Podlaski	Białystok	podlaskie	178	33	433
37	13	Grupa Kapitałowa Moderna Holding	Warszawa	mazowieckie	177	39	613
38	22	Grupa Kapitałowa art.Locum	Łódź	mazowieckie	175	36	265
39	-12	Przedsiębiorstwo Budowlane Górski	Gdańsk	pomorskie	167	20	658
40	D	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Ekobud	Ostróda	warmińsko-mazurskie	166	34	231

41	38	Grupa Kapitałowa Home Invest Group	Warszawa	mazowieckie	153	48	578
42	11	PHU Partner Spółka Jawna Adam i Grażyna Wiącek	Mińsk Maz.	mazowieckie	153	26	288
43	12	Henniger Investment	Kraków	małopolskie	150	66	522
44	-5	Rutkowski Group (dawniej: Rutkowski Development)	Elk	warmińsko-mazurskie	147	20	285
45	D	PPUH Kombinat Budowlany	Białystok	podlaskie	144	19	319
46	13	Everest Development 2	Poznań	wielkopolskie	137	2	183
47	nd.	Rogowski Development Nova Sp. z o.o. Dwójka	Białystok	podlaskie	134	30	173
48	-28	Grupa Kapitałowa I2 Development	Wrocław	dolnośląskie	132	14	543
49	-4	Grupa Kapitałowa JHM Development	Skierniewice	łódzkie	132	13	642
50	8	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom”	Wrocław	dolnośląskie	129	27	422
51	1	Dom-Bud M.Szaflarski	Kraków	małopolskie	125	26	626
52	16	Ursa Sky Smart City	Warszawa	mazowieckie	124	31	14
53	D	Domesta	Gdańsk	pomorskie	119	20	194
54	D	Jakon Inwest 3	Tarnowo Podgórne	wielkopolskie	119	27	247
55	7	ławskie Przedsiębiorstwo Budowlane IPB	ława	warmińsko-mazurskie	118	16	174
56	-12	EBF Development Elżbieta i Leszek Jarząbek	Zielona Góra	lubuskie	116	25	276
57	-3	Grupa Kapitałowa WAN	Warszawa	mazowieckie	111	20	540
58	D	Miasteczko Jutrzenki I	Warszawa	mazowieckie	107	26	140
59	nd.	Vantage Development	Wrocław	dolnośląskie	105	7	2 093
60	-29	Grupa Kapitałowa Okam Capital	Warszawa	mazowieckie	103	19	872
61	3	Torus	Gdańsk	pomorskie	102	6	209
62	D	Novisa Development	Warszawa	mazowieckie	96	16	348
63	D	TDG 15 Sp. z o.o. D77	Łódź	łódzkie	94	22	9
64	-29	Grupa Kapitałowa HM Inwest	Warszawa	mazowieckie	93	-3	317
65	16	ProLogis Poland Management	Warszawa	mazowieckie	91	24	72
66	-17	Triada Dom Wachowiak Śliwiak	Trzebnica	dolnośląskie	89	13	316
67	27	APRO Investment	Toruń	kujawsko-pomorskie	89	11	129
68	nd.	Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska	Warszawa	mazowieckie	87	13	43
69	D	Volumetric Górnośląska	Warszawa	mazowieckie	86	18	3
70	nd.	Grupa Kapitałowa Cavatina	Kraków	małopolskie	83	34	2 910



71	7	Novdom	Przasnysz	mazowieckie	83	7	164
72	17	Nickel Development	Złotniki	wielkopolskie	81	10	252
73	nd.	Allcon Osiedla	Gdynia	pomorskie	81	12	199
74	-11	Acatom	Kraków	małopolskie	80	2	195
75	16	ED Invest	Warszawa	mazowieckie	79	9	93
76	-2	Stargardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane Marbud	Stargard	zachodnio-pomorskie	78	3	30
77	D	Orion Zodiak Sp. z o.o. 1	Kraków	małopolskie	77	13	29
78	-27	Grupa Kapitałowa Wikana	Lublin	lubelskie	76	16	249
79	D	B-JWK-Management	Gdańsk	pomorskie	75	10	176
80	-10	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego	Zielona Góra	lubuskie	75	4	90
81	5	GF Ramba Sp. z o.o.	Warszawa	mazowieckie	74	22	110
82	-16	Grupa Kapitałowa Eco-Classic	Warszawa	mazowieckie	71	1	287
83	D	Żagiel Dom	Lublin	lubelskie	69	10	125
84	-37	Semeko Grupa Inwestycyjna	Gdynia	pomorskie	69	4	705
85	D	Super Krak	Kraków	małopolskie	68	10	112
86	D	Badimex	Dąbrowa Górnicza	śląskie	67	7	45
87	-16	Bryksy M3 Sp. z o.o. Saska	Kraków	małopolskie	67	5	111
88	nd.	P.B. Kuncer	Koszalin	zachodnio-pomorskie	65	8	57
89	D	Proxin Darłowo	Poznań	wielkopolskie	65	6	5
90	-34	Angel Garden	Kraków	małopolskie	64	24	139
91	8	Budner Inwestycje	Warszawa	mazowieckie	63	3	19
92	D	Stacja Kazimierz III	Warszawa	mazowieckie	61	15	35
93	nd.	Activ Investment	Kraków	małopolskie	60	3	90
94	1	Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe i Rusztowaniowe „Budros”	Gdańsk	pomorskie	59	2	97
95	2	Grupa Kapitałowa Ekolan	Sopot	pomorskie	57	2	89
96	D	Lalak Development	Lublin	lubelskie	56	4	253
97	D	PCG Szczecin 1	Wrocław	dolnośląskie	56	4	21
98	-15	Vastbouw Polska	Szczecin	zachodnio-pomorskie	55	5	98
99	D	Wawel Service Developer	Kraków	małopolskie	53	24	27
100	-27	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Lem-Bud	Toruń	kujawsko-pomorskie	52	4	123

# TRANSPARENTNOŚĆ RYNKU

Zestawienie największych firm budowlanych do rankingu Buildera przygotowano na podstawie danych finansowych, które na temat firm z branży budowlanej opracowała i dostarczyła wywiadownia gospodarcza Dun & Bradstreet. Na czym polega praca związana z przygotowaniem takiego zestawienia i czy polscy przedsiębiorcy są transparentni?



**TOMASZ  
STARZYK**

**Specjalista  
ds. Public Relations  
Dun & Bradstreet**

Proces przygotowania takiego zestawienia zawsze przebiega w kilku etapach, a to, co widzimy w magazynie „Builder”, stanowi efekt pracy wielu specjalistów od baz danych, techników, informatyków, a także finansistów. W Polsce Dun & Bradstreet dysponuje danymi o ponad siedmiu milionach firm, włączając w to także te zawieszony i zamknięte. W przypadku światowej bazy danych to już informacje o ponad 500 mln firm z ponad 200 krajów na świecie, włączając w to także ich sprawozdania finansowe, wzajemne powiązania kapitałowe, jak i osobowe.

## Publikowanie danych finansowych

Powodów niepublikowania danych jest wiele, począwszy od własnego przekonania, poprzez zakaz korporacyjny, kończąc na obawach przed ujawnieniem wysokości swoich przychodów, jak w przypadku firm jednoosobowych. Choć trzeba przyznać, że na przestrzeni ostatniej dekady w Polsce w tym aspekcie doszło do prawdziwej rewolucji. Polscy przedsiębiorcy coraz chętniej dzielą się swoimi wynikami. Stają się transparentni, rzetelni, przejrzysti. W ostatnich kilku latach firmy publikują od 300 tys. do 350 tys. sprawozdań finansowych. W Polsce działa około 4 mln aktywnych firm, co oznacza, że swoje finanse pokazuje mniej niż 10 proc. przedsiębiorstw. To i tak więcej niż przed dekadą, gdy każdego roku swoje finanse publikowało nie więcej niż 150 tys. firm. Dla porównania w krajach skandynawskich to prawie 100 proc. Inna kultura biznesu.

## Dlaczego warto

Publikowanie danych zwiększa wiarygodność i przejrzystość prowadzonej działalności, umożliwia ocenę ryzyka współpracy z badaną firmą dla firm ubezpieczających, transakcje kredytowe, co wpływa pośrednio na brak konieczności udostępniania kosztownych zabezpieczeń majątkowych dla dostawcy – w tym wypadku firma publikująca dane ułatwia sobie prowadzenie biznesu i obniża koszty działalności. Ponadto przejrzystość pozwala na szybką ocenę kredytową dla banków i analizę wstępną klientów, czyli przygotowanie rekomendacji kredytu

krótkoterminowego, co przyspiesza podjęcie decyzji kredytowej oraz zwalnia przedsiębiorcę z obowiązku dostarczania części dokumentów i pozwala na monitoring sytuacji kredytowej przedsiębiorcy przez firmy leasingowe, faktoringowe. Tymczasem brak publikacji powoduje konieczność dostarczania tych danych bezpośrednio nawet do kilku firm naraz.

## Kondycja polskich firm budowlanych

Zebrane na potrzeby zestawienia firm budowlanych „Builder 2022” twarde dane finansowe największych pod względem przychodów firm w branży pokazały, że te największe i najbardziej znaczące dla polskiej gospodarki podmioty mają się bardzo dobrze. Aż 75 proc. uwzględnionych w badaniu firm jest w bardzo dobrej kondycji finansowej, kolejne 16 proc. w ocenie wywiadowni gospodarczej Dun & Bradstreet Poland – w dobrej. Oznacza to, że zaledwie 10 proc. uwzględnionych w zestawieniu firm ma kłopoty finansowe, w tym zaledwie 2 proc. jest w bardzo złej sytuacji. Natomiast patrząc na tegoroczne zestawienie, trudno oprzeć się wrażeniu, że polska gospodarka pod względem ilościowym opiera się przede wszystkim na przedsiębiorcach prywatnych. To właśnie spółki prywatne najszybciej się rozwijają, zwiększają inwestycje i zatrudnienie. Należą do grona firm najbardziej innowacyjnych, inwestując krocie w nowe technologie, badania i rozwój, udowadniając, że technologia i biznes to dwa wzajemnie przenikające się światy, nierozdzielalne i jednocześnie silnie ze sobą korelujące.

## Płynność finansowa branży

Rośnie odsetek firm obawiających się utraty płynności finansowej. Także, a może przede wszystkim w branży budowlanej. Obawy są uzasadnione, a strach jest dyktowany brakiem stabilności i troską o dzień jutrzejszy. Polska branża budowlana to nie tylko te największe firmy, to także małe i średnie firmy, które odpowiadają za lwią część PKB kraju. Co gorsza, znajduje to uzasadnienie w twardych danych liczbowych. Łączna liczba ogłoszonych przez polskie sądy upadłości i bankructw polskich przedsiębiorstw w pierwszym półroczu 2023 r. wyniosła nieco ponad 2,5 tys., co stanowi wzrost o ponad 140 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Duży w tym udział sektora budowlanego. To nie napawa optymizmem. Jednocześnie w pierwszym półroczu działalność zawiesiło 110,5 tys. przedsiębiorstw, z czego blisko 27 tys. to firmy budowlane. Stanowi to 24 proc. wszystkich zawieszonych firm w Polsce. W liczbie zawieszonych działalności swoje odbicie znajduje inflacja i cięcia kosztów przedsiębiorców. Co gorsza, jeśli rosnący trend utrzyma się w kolejnych miesiącach, w grudniu 2023 r. liczba zawieszonych firm przekroczy 220 tys. i będzie o 30 proc. wyższa niż w 2022 r. ■

# ZREDEFINIOWAĆ MOKOTÓW

Modern Mokotów to pierwszy taki projekt firmy Archicom, należącej do grupy Echo Investment. Miastotwórcza inwestycja typu „destination” zmieni dawny biznesowy kompleks w tętniący życiem wielofunkcyjny kwartał z nową placówką edukacyjną w pobliżu.

Pierwszy etap mikrodzielniczy Modern Mokotów ma być gotowy w 2025 r. i zakłada powstanie trzech budynków. Pierwszy z nich posiadać będzie 356 mieszkań oraz dwa dziedzińce, a w drugim przewidziane są 144 lokale i jeden dziedziniec. Projekt dopełni kameralny budynek w wyższym standardzie – Apartamenty przy Kwitnącej Wiśni, w którym znajdzie się 40 mieszkań. Koncepcja miasta 15-minutowego to nie tylko rozwiązanie problemu godzin spędzonych w korkach czy zanieczyszczeń powietrza, ale także większej potrzeby nowoczesnych udogodnień, przekładających się na oszczędność czasu.

– *Wszyscy mówią dzisiaj o mieście 15-minutowym, w którym na dobrą sprawę chodzi o to, żeby każdemu z mieszkańców – w ciągłym, codziennym pośpiechu – żyło się lepiej i żeby wszystko – możliwości relaksu, spędzania wolnego czasu po pracy, usługi, zieleń, woda, możliwość zaspokojenia potrzeb zdrowotnych czy edukacyjnych – było na wyciągnięcie ręki, w pobliżu, żeby można było do nich dotrzeć, przemieszczając się niekoniecznie samochodem, ale pieszo lub rowerem* – mówi Waldemar Olbryk, Prezes Zarządu Archicom.

## Wiele wspólnych przestrzeni

Powstanie tego rewolucyjnego projektu podyktowane jest zmianą potrzeb i preferencji mieszkańców wielkich miast. Mimo dużego zaludnienia prawdziwa integracja społeczności jest w dzisiejszych czasach rzadkością. Modern Mokotów będzie prawdziwą enklawą oraz miejscem oferującym wiele wspólnych przestrzeni, np. klub mieszkańca, warsztat dla majsterkowiczów, place zabaw, zewnętrzne strefy fitness & crossfit, tor rowerowy, miejsce do gry w bule i minigolfa czy kameralny amfiteatr. Ponadto liczne tereny zielone wyposażone będą w nowoczesne rozwiązania, m.in. w odzysk wody deszczowej, wykorzystywanej do podlewania znajdujących się tam drzew, krzewów i traw. Nie zabraknie również pomieszczeń do coworkingu, strefy handlowo-usługowej i wygodnych podziemnych



Archiwum: Archicom

garaży. We współpracy z dzielnicą powstanie także w pełni wyposażona szkoła podstawowa, z której korzystać będzie mogło aż 500 uczniów. W przeciwieństwie do tradycyjnych placówek obowiązująca w niej podstawa programowa przewiduje nauczanie najmłodszych w zakresie ekologii i dobrych nawyków. Nowa szkoła to największa tego typu kontrybucja prywatnej firmy na rzecz potrzeb związanych z infrastrukturą edukacyjną w polskim mieście.

## Nowa historia Służewca

– *Naszym celem jest gruntowna przemiana przestrzeni znajdujących się naprzeciwko galerii handlowej Westfield Mokotów. To jeden z najdynamiczniej zmieniających się punktów na mapie Warszawy, z ogromnym potencjałem społeczności mieszkańców i pracowników oraz doskonałą komunikacją z centrum miasta. Kiedyś dominowały tu tereny rolnicze, potem nastąpiła rewolucja przemysłowa, aż w końcu zawitał biznes z biurowcami, tworząc tzw. Mordor. Teraz zamierzamy zredefiniować ten fragment Mokotowa. Napiszemy nową historię Służewca, ale już w oparciu o funkcję mieszkalną oferującą dostęp do najważniejszych miejsc w odległości kwadransa od domu. Zgodnie z tą ideą wystarczy krótki spacer lub przejażdżka rowerem, aby zrobić zakupy, odwiedzić lekarza, dotrzeć do pracy, szkoły oraz parku* – wyjaśnia Prezes Zarządu Archicom.

Miasta 15-minutowe to koncept stworzony kilka lat temu przez Carlosa Moreno, profesora paryskiej Sorbony. Pomysł reorganizacji pojedynczych dzielnic wdrażane są już w największych światowych metropoliach, takich jak Paryż, Szanghaj, Nowy Jork czy Barcelona, a do ich grona dołącza teraz Warszawa. Dzięki temu w kwartale ulic Wotoskiej, Marynarskiej, Domaniewskiej i Postępu powstanie nowa jakość życia i przestrzeń będąca swoistym miastem w mieście, jednocześnie w pełni powiązaniem architektonicznie i komunikacyjnie z okolicą.

# JAK UTRZYMAĆ TEMPO?

Całość  
wypowiedzi na  
builderpolska.pl



Publikację piątej edycji rankingu Buildera rozpoczynamy od zestawienia deweloperów. Oprócz wyników tradycyjnie oddajemy też głos osobom z branży – reprezentantom firm z czołowych miejsc w rankingu, którym zadaliśmy następujące pytania: Jakie działania zrealizowane przez deweloperów w 2023 roku będą miały największy wpływ na ich pozycję rynkową? W jaki sposób firmy zamierzają budować swoją pozycję w przyszłym roku? Pełne wersje wypowiedzi na builderpolska.pl



## JAROSŁAW SZANAJCA

Prezes Zarządu, Dom Development

Systematycznie wprowadzamy do sprzedaży kolejne inwestycje – tylko w pierwszym półroczu bieżącego roku uruchomiliśmy 20 projektów liczących ponad 2500 lokali. Jednocześnie uzupełniamy nasz bank ziemi – pod tym względem okres wakacyjny był dla nas bardzo pracowity. Właśnie opublikowaliśmy wstępne wyniki za trzeci kwartał 2023 r., w którym sprzedaliśmy 1081 lokali, czyli o 54 proc. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Łącznie w ciągu 9 miesięcy 2023 r. Grupa Dom Development sprzedała 2926 lokali netto, co oznacza wzrost o 29 proc. rok do roku...



## ZBIGNIEW JUROSZEK

Prezes, ATAL

Nasze działy architektów oraz przygotowania inwestycji nieustannie pracują nad uruchomieniem następnych inwestycji w 2024 r. W ten sposób chcemy odpowiedzieć na rosnące zainteresowanie klientów. Od wiosny br. widzimy poprawę na rynku mieszkaniowym, co ma odzwierciedlenie w naszej kontraktacji, która na koniec września 2023 r. wyniosła ponad 1900 mieszkań. W całym 2023 r. planujemy sprzedać co najmniej 2,5–3 tys. lokali. W 2024 r. zamierzamy pobić wynik sprzedazowy z bieżącego roku...



## EYAL KELTSH

Prezes Zarządu, Grupa ROBYG

Rok 2023 jest z pewnością wymagający dla całej gospodarki, także w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Dlatego stawiamy na budowę synergii w ramach dużej, silnej Grupy TAG Immobilien. Dzięki temu mamy mocną pozycję, duży bank ziemi, komplementarne działalności i możemy ze spokojem przygotować się na trudniejszy czas w gospodarce. Zarówno rządzący, jak i sektor finansowy powinni cały czas skupiać się na budowaniu dostępności finansowania dla Polaków...



## NICKLAS LINDBERG

**Prezes, Echo Investment**

W sierpniu 2023 r. sfinalizowaliśmy proces przeniesienia wszystkich projektów mieszkaniowych Echo Investment do spółki Archicom. Wyznacza on jasny podział pomiędzy biznesem mieszkaniowym Grupy skierowanym do klientów indywidualnych a ofertą komercyjną w sektorze biurowym, handlowym i PRS. Takie rozróżnienie głównych linii biznesowych będzie sprzyjać dalszemu rozwojowi całej Grupy w odpowiedzi na bieżące wyzwania i sytuację rynkową...



## JÓZEF WOJCIECHOWSKI

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

W 2023 r. koncentrowaliśmy się na rozwoju kilku strategicznych gałęzi naszego biznesu. Jeśli chodzi o rynek mieszkaniowy, stawiamy tu na rozwiązania z zakresu zrównoważonego budownictwa. Dlatego rozbudowaliśmy portfel inwestycji bazujących na drewnianych technologiach szkieletowych. Zachęceni bardzo udaną inwestycją Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim, czyli osiedlu domów z prefabrykatów, uruchomiliśmy w 2023 r. pierwsze projekty mieszkaniowe oparte na wspomnianych ekorozwiązaniach...



## ANDRZEJ OŚLIZŁO

**Prezes Zarządu, Develia**

Dużym krokiem rozwojowym był zakup polskich spółek Nexity – to jedno z największych przejęć w historii naszego rynku mieszkaniowego. Akwizycja umożliwiła poszerzenie naszej oferty w Warszawie i Krakowie oraz wejście na nowy dla nas rynek poznański. Dzięki niej skokowo zwiększamy skalę działalności i wchodzimy do grona największych deweloperów w Polsce. Transakcja pozytywnie wpłynęła również na rozpoznawalność naszej marki zarówno wśród nabywców mieszkań, jak i inwestorów...



## DAMIAN KAPITAN

**Prezes Zarządu, Spravia**

Kontynuujemy strategię polegającą na oferowaniu produktów wyróżniających się rozkładami dopasowanymi do aktualnych trendów i popytu. Od lat jesteśmy znani z najbardziej funkcjonalnych i praktycznych metraży. Nowe projekty wzmacniamy o rozwiązania proekologiczne. Na osiedlach, które trafią do sprzedaży w 2023 r. oraz 2024 r., planujemy m.in. panele fotowoltaiczne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych...



## NIKODEM ISKRA

Prezes Zarządu, Murapol

Nie bez znaczenia pozostaje wyróżniająca nas w branży dywersyfikacja geograficzna, zgodnie z którą realizujemy projekty deweloperskie zarówno w wielkich aglomeracjach, jak i w mniejszych miastach regionalnych. Od początku roku do końca września wprowadziliśmy do oferty ponad 2,6 tys. lokali w 12 miastach w całej Polsce. Zależy nam na tym, by inwestycje Grupy Murapol powstawały w atrakcyjnych, dobrze skomunikowanych lokalizacjach z potencjałem i rozwiniętą infrastrukturą...



## MIREK BEDNAREK

Prezes Zarządu, Matexi Polska

W 2023 r. kontynuujemy naszą politykę zakupu gruntów, mającą na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego Matexi Polska. Naszym priorytetem jest osiągnięcie i stabilizacja portfela sprzedażowego na poziomie około 1000 mieszkań rocznie na dwóch obsługiwanych przez nas rynkach: w Warszawie i Krakowie. Oznacza to podwojenie sprzedaży, które jest uzależnione nie tylko od odpowiedniego zabezpieczenia powierzchni gruntów, ale również od pozytywnych decyzji administracyjnych dotyczących pozwoleń na budowę...



## WŁADYSŁAW GROCHOWSKI

Prezes, Grupa Arche

Od wielu lat Arche SA nie kupuje terenów wcześniej niezainwestowanych. Zwykle są to obszary przemysłowe, zdegradowane. W 2023 r. otworzyliśmy 19. obiekt hotelowy – Arche Fabryka Samolotów, tym razem nad morzem w Mielnie. Dawna baza wojskowa odzyskuje życie. Na razie pierwszy budynek i restauracja w zrewitalizowanym obiekcie, a niebawem serce inwestycji, zabytkowy hangar o powierzchni ok. 3,5 tys. mkw. Wkrótce stanie się on centrum kulturalno-rozrywkowym na mapie północnej Polski. Nasze rewitalizacje to jednak nie tylko ożywianie budynków, ale również miejsc i społeczności...



## WALDEMAR WASILUK

Wiceprezes Zarządu, Victoria Dom

Rok 2023 jest dla nas rekordowy, dlatego w nadchodzącym 2024 r. zamierzamy konsekwentnie realizować naszą strategię inwestycyjną. Będziemy dążyć do doskonalenia oferty, by zapewnić najwyższą jakość mieszkań w atrakcyjnych cenach. Po kilku latach powiększania banku ziemi w najbliższym czasie planujemy utrzymać stabilny stan posiadania. W przyszłym roku rozpoczynamy też ekspansję na nowy dla nas rynek, inaugurując inwestycję w Gdyni, stając się obecni w kolejnym, po Warszawie i Krakowie, dużym mieście Polski...



## **BARTOSZ KUŹNIAR**

**Prezes Zarządu, Lokum Deweloper**

Rok 2023 przyniósł pozytywne odbicie na rynku nieruchomości, które potrafiłmy dobrze wykorzystać, zwiększając sprzedaż o blisko 100% względem kryzysowego roku 2022. Nasza oferta obejmowała głównie lokale gotowe lub o wysokim stopniu realizacji, dzięki czemu ich sprzedaż generowała korzystne przepływy finansowe. Pozwoliło to znacząco zmniejszyć zadłużenie spółki, które wcześniej było istotnym obciążeniem dla jej rentowności...



## **BOAZ HAIM**

**Prezes, RONSON Development**

Tylko w pierwszej połowie 2023 r. sprzedaliśmy o 132 proc. więcej mieszkań niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Stale pracujemy też nad rozbudową naszego banku ziemi. Jeszcze w tym roku uruchomimy kolejne etapy dotychczasowych inwestycji – Viva Jagodno oraz Nowe Warzymice, a także zupełnie nowy projekt na Dolnym Mokotowie w Warszawie – Zielono Mi, w którym wprowadzimy kolejne elementy bliskiego nam designu biofilicznego. Oznacza to jeszcze więcej zieleni oraz rozwiązań bliskich naturze i ekologii...



## **FILIP FRIEDMANN**

**Większościowy udziałowiec, Członek Zarządu, Budlex**

Z pewnością silnym impulsem do dalszego rozwoju w tym i w przyszłym roku są wprowadzane do oferty atrakcyjne projekty, które w okresie zawirowań rynkowych zostały wstrzymane. W naszej branży wskaźnik pozycji rynkowej mierzy się głównie liczbą sprzedanych mieszkań, dlatego konsekwentnie dążymy do utrzymania sprzedaży na stabilnym poziomie. Stały wzrost transakcji przyczynia się do zwiększenia naszych przychodów, pozytywnie wpływa na rentowność firmy i daje nam większą elastyczność finansową...



## **WALDEMAR OLBRYK**

**Prezes Zarządu, Archicom**

Archicom to prawdziwy wizjoner wśród deweloperów, który stawia na projekty w duchu idei zrównoważonego rozwoju. Włączenie części mieszkaniowej Echo Investment zagwarantowało w tym roku firmie Archicom awans z pozycji lidera rynku wrocławskiego do grona liderów ogólnopolskich w największych polskich miastach, m.in. Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu. Dalsze plany firmy przewidują inwestycje wyznaczające nowy kierunek w sposobie mieszkania i codziennego funkcjonowania w mieście...



## **NAJWIĘKSZY PRZYCHÓD** **GRUPA KAPITAŁOWA** **DOM DEVELOPMENT**

### TOP 10 NAJWIĘKSZE PRZYCHODY (w mln PLN)

Lp.	Nazwa	Przychody ze sprzedaży (mln PLN)
1	Grupa Kapitałowa Dom Development	2 419
2	Grupa Kapitałowa Atal	1 658
3	Grupa Kapitałowa Robyg	1 505
4	Grupa Kapitałowa Echo Investment	1 394
5	Panattoni Development Europe	1 264
6	Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding	1 116
7	Grupa Kapitałowa Develia	1 068
8	Spravia	1 007
9	Grupa Kapitałowa Murapol	1 006
10	Grupa Kapitałowa 7R	849



## **NAJWIĘKSZA SUMA AKTYWÓW** **GRUPA KAPITAŁOWA ECHO INVESTMENT**

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

Lp.	Nazwa	Suma aktywów (mln PLN)
1	Grupa Kapitałowa Echo Investment	6 087
2	Grupa Kapitałowa Polski Holding Nieruchomości	4 585
3	Grupa Kapitałowa Dom Development	4 112
4	Grupa Kapitałowa Robyg	3 523
5	Grupa Kapitałowa Atal	3 178
6	Grupa Kapitałowa Develia	2 949
7	Grupa Kapitałowa Cavatina	2 910
8	Vastint Poland	2 841
9	Vantage Development	2 093
10	Grupa Kapitałowa Grupa Inwestycyjna Hossa	1 874





## NAJWIĘKSZE PRZYCHODY W WOJEWÓDZTWIE

### NAJWIĘKSZE PRZYCHODY W WOJEWÓDZTWIE (w mln PLN)

Województwo	Nazwa	Przychody ze sprzedaży (mln PLN)
dolnośląskie	Grupa Kapitałowa Develia	1 068
kujawsko-pomorskie	APRO Investment	89
lubelskie	Grupa Kapitałowa Wikana	76
lubuskie	Budnex Developer	213
łódzkie	Grupa Kapitałowa JHM Development	132
małopolskie	Grupa Kapitałowa 7R	849
mazowieckie	Grupa Kapitałowa Dom Development	2 419
podkarpackie	Grupa Kapitałowa Developers	195
podlaskie	Grupa Kapitałowa Yuniversal Podlaski	178
pomorskie	Grupa Kapitałowa Grupa Inwestycyjna Hossa	681
śląskie	Grupa Kapitałowa Atal	1 658
świętokrzyskie	Grupa Kapitałowa Echo Investment	1 394
warmińsko-mazurskie	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Ekobud	166
wielkopolskie	Everest Development 2	137
zachodniopomorskie	Stargardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane Marbud	78



Fot. arch. Getty Images

# STALE W CZOŁÓWCE

Z **Filipem Friedmannem**, większościovym udziałowcem oraz Członkiem Zarządu Budlex Sp. z o.o., rozmawia Danuta Burzyńska, Redaktor Naczelna „Buildera”.



**FILIP FRIEDMANN**

Członek Zarządu  
Budlex Sp. z o.o.

**Mam poczucie, że konsekwentne zarządzanie firmą, strukturą organizacyjną i finansami jest jednym z kluczowych elementów naszego sukcesu.**

**Danuta Burzyńska:** Kilka dekad na rynku nieruchomości i rokrocznie dobra pozycja w rankingu deweloperów. Co jest największym powodem do dumy dla tak doświadczonego gracza rynku?

Filip Friedmann: Jestem niezmiernie dumny z osiągnięć naszej firmy na rynku nieruchomości w czasie ostatnich trzech dekad. Stała obecność w czołówce wielu różnych rankingów jest wynikiem konsekwentnego podejścia do naszego biznesu. Osiągamy stabilny wzrost, ale to dlatego, że nasze mieszkania są budowane z pasją i starannością, co przekłada się na zadowolenie naszych klientów. Nie tylko inwestujemy w nowoczesne rozwiązania technologiczne, ale również dbamy o detale i estetykę naszych projektów.

**Dążymy do utrzymania stabilnej, rosnącej sprzedaży, co nie tylko przyczynia się do wzrostu naszych przychodów, ale również wpływa korzystnie na rentowność firmy i nadaje większą elastyczność finansową.**

Mam poczucie, że konsekwentne zarządzanie firmą, strukturą organizacyjną i finansami jest jednym z kluczowych elementów naszego sukcesu. Czasy są szczególnie, fluktuacja na rynkach finansowych jest duża i dlatego w ciągle zmieniających się warunkach potrzebna jest subtelna umiejętność łączenia elastyczności w zarządzaniu z realizowaniem długofalowej wizji.

**D.B.: Jaka strategia prowadzi firmę Budlex w przyszłość?**

F.F.: Nasza strategia jest oparta na spójnym wieloletnim planie. Nie podążamy za krótkotrwałymi trendami, to niebezpieczne podejście, zwłaszcza w branży deweloperskiej, w której cały proces inwestycyjny rozłożony jest na lata. Konsekwentnie powiększamy nasz bank ziemi. Jest to kluczowy element naszej działalności, pozwalający na płynne przeprowadzanie kolejnych projektów. Ostatnie lata potwierdziły, że ta strategia doskonale się sprawdza. Obecnie wprowadzamy do oferty inwestycje, które zostały wstrzymane w okresie kryzysu.

Dążymy do utrzymania stabilnej, rosnącej sprzedaży, co nie tylko przyczynia się do wzrostu naszych przychodów, ale również wpływa korzystnie na rentowność firmy i nadaje większą elastyczność finansową. Pozyskane ze sprzedaży środki możemy reinwestować w nowe projekty, co, w połączeniu z emisją obligacji, umożliwia nam budowę stabilnego i pewnego biznesu, nawet w trudnych okresach na rynku.

Nasza strategia obejmuje także realizację prestiżowych projektów wysokiej jakości. Jest to integralna część budowania postrzegania naszej marki na rynku ogólnopolskim. Współpracujemy ściśle z czołowymi pracownikami architektonicznymi w Polsce w zakresie projektowania oraz ze sprawdzonymi generalnymi wykonawcami, którzy zajmują się ich realizacją.

**D.B.: Długoletni staż oraz liczba wybudowanych mieszkań sprawiają, że spółka Budlex jest postrzegana jako jeden z najbardziej doświadczonych i rozpoznawalnych deweloperów w regionie kujawsko-pomorskim. A jak wygląda sytuacja w innych regionach i plany dalszej krajowej ekspansji na nowe rynki?**

F.F.: Trzydziestopięcioletni staż oraz 10 tysięcy wybudowanych mieszkań czynią ze spółki Budlex jednego z najbardziej doświadczonych deweloperów na rynku. Nasza przeszłość to nie tylko powód do dumy, ale również solidna baza do dalszego rozwoju. Już dawno staliśmy się ogólnopolskim deweloperem, realizując oprócz Torunia i Bydgoszczy bardzo udane projekty w Olsztynie czy Warszawie. Wkrótce zadebiutujemy na wybrzeżu, obecnie finalizujemy transakcję w Gdańsku. Z uwagą obserwujemy też rynek łódzki, który, z racji bliskości stolicy, ma duży potencjał rozwoju. ■

# RANKING

**BUILDER**RANKING 5. edycja

**300**

NAJWIĘKSZYCH

**FIRM!**

Z BRANŻY BUDOWLANEJ

**100**

NAJWIĘKSZYCH FIRM



**PRODUCENCI**



**GENERALNI WYKONAWCY**

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



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

**DODATEK SPECJALNY MAGAZYNU BUILDER – GRUDZIEŃ 2023, STYCZEŃ 2024**

BUILD THE **FUTURE**  
FUNDAMENTY I ROZWÓJ

**Builder**

**pwc**

dun & bradstreet