

Optymiści zapewne uznają mecz otwarcia Euro 2012 za pasjonujące widowisko sportowe. Pesymiści z kolei określić mogliby przebieg i wynik piątkowych zmagani naszych Orłów na Stadionie Narodowym jako skutek ciężającej nad nim kławy. Jeśli przyjąć punkt widzenia tych ostatnich, to prawdopodobnie chodziłoby o przypadek Hydrobudowy Polska S.A., do niedawna jednej z jaśniej świecących gwiazd giełdowej budowlanki – pisze Jarosław Jędrzyński, analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.com.

Opisywana niedawno przez RynekPierwotny.com bliska zapaści sytuacja rodzimego sektora budowlanego, nadspodziewanie szybko znalazła swoją dramatyczną kontynuację. Po niedawnym głośnym upadku znanej firmy DSS, media od tygodnia aż huczą o otwarciu postępowań upadłościowych budowlanego potentata PBG, trzeciej spółki indeksu WIG-budownictwo, a także zależnej od niej Hydrobudowy Polska (HBP), głównego budowniczego trzech z czterech stadionów przygotowanych specjalnie na Euro 2012, w tym oczywiście tego najważniejszego - Narodowego. Niestety istnieje poważne ryzyko, że budowa tego ostatniego zostanie opisana w podręcznikach historii jako pasmo nieszczęść, strat i bankructw wielu firm budowlanych z generalnym wykonawcą na czele. Czy fakt ten przysporzy sportowego fartu polskiej reprezentacji i pomoże wyjść z grupy, przekonamy się już niebawem.

Poszukiwania winnego

Prawdopodobnie najbliższe tygodnie upłyną pod znakiem poszukiwania winnych zaistniałej autostradowo-stadionowej „Euroafery”. Czy tego typu pojęcie jest stosowne dla określenia zaistniałej sytuacji? Trudno powiedzieć, ale taki stan rzeczy, w którym setki mniejszych i większych firm budowlanych wskutek realizacji państwowych zamówień tracą grunt pod nogami, a ogólne straty już dziś są przewidywane na grube miliardy złotych, na pewno zasługuje na specjalny termin rozpoznawczy. Jedno natomiast już dziś jest pewne – rodzimy sektor zamówień publicznych nie zdał „egzaminu dojrzałości”, nie był bowiem przygotowany nawet w połowie do realizacji największego infrastrukturalnego programu inwestycyjnego kraju tak od strony legislacyjnej, jak i merytorycznej, czy wreszcie finansowej.

- Z drugiej strony – zauważa Jarosław Jędrzyński, analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.com - mamy firmy budowlane, które narażając swój oraz własnych pracowników byt, podpisywały świadomie nierentowne kontrakty, pokornie godziły się na przyjęcie pełnego ryzyka inwestycyjnego, łącznie z brakiem waloryzacji cen materiałów i surowców, przyjmując bez zastrzeżeń mocno skrócone opieszałością państwowego inwestora terminy realizacji itd. Na co liczyły podejmując się tej swoistej „mission impossible”?

Straty, straty, straty...

Szacowanie strat finansowych, jakie staną się udziałem zaangażowanych w inwestycje infrastrukturalne firm budowlanych, a zaraz po nich także banków, funduszy inwestycyjnych i emerytalnych, czy też inwestorów giełdowych, zapewne musi trochę potrwać. Nie dobiegło bowiem końca rozliczanie drogowych czy stadionowych kontraktów. Wydaje się też oczywiste, że straty nie będą miały wyłącznie charakteru finansowego, ale także strukturalny, czy społeczno-ekonomiczny. Na dzień dzisiejszy można tylko podać kilka przykładów lub szacunków, które tylko w przypadku grupy PBG mogą przyprowadzić o ból głowy.

Z prostego rachunku ogólnej wartości kontraktów infrastrukturalnych oraz średniej skali wzrostu cen materiałów i surowców budowlanych wynika, że ogółem firmy budowlane mogły „dołożyć do interesu” nawet kilka miliardów złotych(!). Na szczegóły musimy jeszcze trochę poczekać, ale lepiej nie liczyć tu na pozytywne rozczarowanie. Straty „cenowe” nie wyczerpują bowiem katalogu poniesionych kosztów przekraczających otrzymane wynagrodzenie.

Sporo ciekawych statystyk w tej kwestii publikuje firma Analizy Online. Wynika z nich mianowicie, że tylko trzy podmioty: Amplico PTE, IDEA TFI oraz Union Investment TFI zażądały, w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy, natychmiastowego wykupu obligacji przez PBG o łącznej wartości nominalnej ponad 400 mln zł. - W sumie aż 32 fundusze inwestycyjne mogą ponieść straty z tytułu inwestycji w obligacje tej spółki, na łączną kwotę, bagatela, ponad pół miliarda złotych – mówi Grzegorz Kurowski z portalu RynekPierwotny.com.

Gigantyczne straty będą zmuszone zaksięgować także fundusze, które zainwestowały w akcje PBG. Tylko jeden z nich

– ING TFI stracił na nich nominalnie prawie 120 mln zł. O idących w setki milionów złotych stratach inwestorów indywidualnych, którzy długoterminowo zainwestowali w akcje PBG czy HBP, licząc na znaczący wzrost kursów, a może i sowitą dywidendę, pochodzącą z „pewnego” zysku z kontraktów infrastrukturalnych, budowy dróg i stadionów, nikt już nawet nie wspomina.

Spory kłopot za sprawą przypadku PBG stanie się także udziałem rodzimych banków. Tylko kilka z nich udzieliło pechowej spółce kredytów na łączną sumę około 400 mln złotych. Niestety jest bardziej niż pewne, że przypadek PBG i HBP to tylko „czubek góry lodowej”. Odsetek budowlanki, który aktywnie wspomagał własne inwestycje kredytami bankowymi, a teraz może mieć problem z ich spłatą, jest wciąż wielką niewiadomą. Pozostaje tylko nadzieja, że wysyp „trupów” z bankowych sejfów, wynikający z finansowania zagrożonych bankructwem firm budowlanych, nie przybierze formy wodospadu...

Prezes spokojny

Tymczasem prezes NBP zapytany przy okazji konferencji prasowej o skutki dla sektora bankowego ewentualnej upadłości PBG stwierdził, że ewentualny ubytek 400 mln zł. nie powinien dla branży stanowić większego problemu. To z pewnością bardzo dobra wiadomość. Problem jednak po pierwsze w rzeczywistej skali kredytowania budowlanki, na którą przyjdzie robić bankom znaczące rezerwy, po drugie jest to kolejny istotny kłopot banków, z którym przyjdzie im się zmierzyć, bez jakiegokolwiek szansy rozwiązania poprzednich. Chodzi tu o wciąż pogarszającą się jakość portfeli kredytów hipotecznych z jednej strony, oraz systematyczny odpływ wielomiliardowych kapitałów z sejfów rodzimych banków do central ich zagranicznych właścicieli z drugiej. – Każdy z tych czynników rozpatrywany z osobna stanowi pewne istotne zagrożenie, jednak zsumowane stanowią już bardzo poważne ryzyko. W sumie oznacza to wysokie prawdopodobieństwo pogorszenia perspektyw i możliwości operacyjnych sektora bankowego, co wkrótce może odczuć cała gospodarka z rynkiem nieruchomości na czele – uważa Jarosław Jędrzyński, analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.com.

Branża budowlana po ostatnich perturbacjach, zakwalifikowana przez banki do strefy najwyższego ryzyka, w dużej części popadnie w kredytowy niebyt, co jeszcze bardziej skomplikuje jej sytuację. Spowoduje to prawdopodobnie pogorszenie także sytuacji deweloperów, którzy na dobrą sprawę są zaliczani do tej samej kategorii przedsiębiorców co budowlanki. Producentów mieszkań czeka więc mocne hamowanie inwestycji, wymuszone wciąż pogarszającym się dostępem do zewnętrznego finansowania, oraz dopasowywaniem działalności do trudnych przepisów ustawy deweloperskiej.

Duży niepokój budzi też systematyczny spadek liczby nowych kredytów mieszkaniowych. Ostatnie kłopoty sektora budowlanego na pewno staną się kolejnym czynnikiem wpływającym destrukcyjnie na statystyki bankowe dotyczące hipotek. Do krachu na rynku nieruchomości jeszcze nam wprawdzie daleko, jednak na wszelki wypadek warto pamiętać, że w Hiszpanii, która już niebawem unijną pomocą spróbuje wyciągnąć swój sektor bankowy z „czarnej dziury”, właśnie drastyczny spadek kredytów hipotecznych był pierwszym sygnałem zapaści iberyjskiej gospodarki.

A zamiast hossy – wojna...

Sytuacja jaka zaistniała w ostatnich dniach w branży budowlanej, nie wpłynie raczej pozytywnie na koniunkturę giełdową nie tylko w najbliższej, ale prawdopodobnie też w co najmniej w średnioterminowej perspektywie. Na dobrą sprawę, analizując analogiczne sytuacje z przeszłości warszawskiej GPW, a także doceniając dotychczasowy dorobek i udział giełdowej budowlanki w kreowaniu i współtworzeniu trendów giełdowych, należałoby oczekiwać, że ostatnie wypadki tego sektora, a zwłaszcza przykład niedawnego branżowego potentata – PBG, przynajmniej teoretycznie mogą stać się silnym impulsem spadkowym dla całego rynku giełdowego. Niestety byłoby to wiarygodnym potwierdzeniem pogarszających się perspektyw całej gospodarki.

Od ewentualnego przedłużenia giełdowej dekonunktury bardziej jednak niepokoi brak zrozumienia powagi sytuacji krajowej branży budowlanej przez państwowe podmioty odpowiedzialne za inwestycje infrastrukturalne. Chodzi głównie o nieugiętą postawę GDDKiA i Narodowego Centrum Sportu w kwestii roszczeń firm budowlanych dotyczących wzrostu cen materiałów czy też pełnego rozliczenia kosztów budowy Stadionu Narodowego. Zapowiada się więc długa sądowa wojna, w której raczej nie będzie zwycięzców, a tylko sami pokonani – podsumowuje Jarosław Jędrzyński, analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.com.

newss.pl

Mission impossible, czyli kłątwa budowlanki nad Stadionem Narodowym

RynekPierwotny.com