

Branża budowlana nie ma dobrej prasy. Druga połowa 2012 roku i początek 2013 sprawiły, że inwestorzy pod wpływem wielu informacji o bankructwach w branży, postanowili wycofać z niej swój kapitał. Spowodowało to znaczną przecenę akcji notowanych na parkiecie i odrzucenie wielu projektów budowlanych, ze względu na brak finansowania. Czy strach przed „budowlanką” jest uzasadniony ?

Branża budowlana to filar każdej gospodarki. Szacuje się, że w krajach Unii Europejskiej ten sektor gospodarki odpowiada za wypracowanie ok. 10 % PKB brutto¹. Za sprawą ostatniego kryzysu finansowego branża znacznie podupadła. W Polsce, mimo trwającego na świecie od 2008 roku kryzysu, budowlanka radziła sobie całkiem dobrze. Motorem napędowym były środki unijne na projekty infrastrukturalne, szereg inwestycji związanych z Mistrzostwami Europy w 2012 roku oraz wciąż niezaspokojony popyt na rynku mieszkaniowym. Po Euro 2012 unaoczniała się jednak słabość branży. Wartość wielu inwestycji drogowych została przeszacowana, co pociągnęło za sobą szereg bankructw, w tym te najgłośniejsze – giganta PBG. Sytuacja na rynku mieszkaniowym natomiast charakteryzowała się systematycznym spadkiem cen mieszkań, wynikającym głównie z ograniczenia ilości kredytów hipotecznych przyznawanych przez banki komercyjne.

Mimo, że w chwili obecnej budownictwo nie cieszy się wielkim zainteresowaniem rynku, na horyzoncie pojawiają się pewne oznaki ożywienia, zwłaszcza na rynku mieszkaniowym.

- Po ponad 5 latach przeceny na rodzimym rynku wraca dobra aura na rynek kredytowy (przez działania RPP). Trzeba przy tym wiedzieć, że w Polsce mniej więcej trzy na cztery mieszkania są kupowane z udziałem finansowania bankowego. Jest to więc warunek konieczny, aby w nieruchomościach zauważyć ożywienie – komentuje stan branży Bartosz Turek, analityk Home Broker. - W mojej ocenie rok 2013 powinniśmy więc zakończyć stabilizacją cen. Rok 2014 może przynieść niewielki ich wzrost, ale znacznie baczniej obserwowałbym zmiany liczby zawieranych transakcji. To one będą pierwszym zwiastunem ożywienia.

Mimo tego, że niewielki wzrost szacowany jest dopiero w 2014 roku, już teraz w branży są podmioty które są rentowne i które stale się rozwijają. Wśród takich firm jest LKJ-BUD SA, która od początku działalności (tj. 2004) pokazuje dodatnie wyniki finansowe. Spółka, która świadczy usługi dla budownictwa, a także zaangażowana jest w projekty mieszkalne i usługowe, myśli o upublicznieniu swoich akcji w najbliższym czasie.

W 2012 roku wartość przychodów spółki przekroczyła 36,7 mln zł, zysk EBITDA - 2,78 mln zł, a zysk netto - 1,53 mln zł. Przychody wzrosły tym samym o 92 proc. w porównaniu do roku 2011.

Jak spółce udało się osiągnąć taki wzrost przychodów, mimo problemów branżowych?

- Przede wszystkim praca, praca i jeszcze raz praca. Mamy coraz więcej klientów i coraz więcej zleceń, ponieważ inwestorzy doceniają naszą jakość i rzetelność i wracają do nas z nowymi projektami. Marka LKJ-BUD jest już dobrze znana, inwestorzy polecają nas dalej, a to najlepszy marketing – tłumaczy sukces firmy Pan Krzysztof Szukała, Wiceprezes Zarządu LKJ-BUD SA. - Radzimy sobie dobrze na rynku budowlanym, bo stosujemy ścisłą kontrolę kosztów i terminowości realizowanych prac. Niewątpliwie pomaga nam też wieloletnie doświadczenie w tej branży i wypracowane relacje biznesowe.

Czy w 2013 i 2014 roku dynamika zostanie utrzymana?

- W 2013 roku przychody wzrosną niemal o około 70% w porównaniu z rokiem poprzednim. W kolejnych latach ostrożnie szacujemy, że utrzymamy wzrost na poziomie 25-30% rocznie. Wynika to z ilości zleceń, jakie do nas trafiają. Już teraz z powodu ograniczonych mocy wykonawczych niektóre z nich kontraktujemy na rok 2014 – odpowiada Pan Krzysztof Szukała. - Aktualnie angażujemy się głównie w budownictwo mieszkaniowe, np. budynki wielorodzinne dla RTBS Sp. z o.o. w Lubinie, Osiedle Namysłów, Zielone Tarasy w Brzegu, budujemy obiekty użyteczności publicznej, jak np. przedszkole w Strzelinie czy Hotel w Skarbimierzu i wiele innych. Planujemy też zakup i rewitalizację kamienicy w Brzegu z przeznaczeniem na lokale mieszkalne i usługowe.

Na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie także nie brakuje potwierdzenia oznak poprawy. Mimo, że

inwestorzy nadal z pewnym dystansem podchodzą do budowlanych watorów, na parkiecie nie brakuje spółek, których wycena wzrasta. Przykładem takiej spółki jest deweloper Echo Investment. Spółka parę dni temu opublikowała bardzo korzystne wyniki za I kwartał 2013 roku. Zysk netto w I kwartale wyniósł ponad 156 mln zł, co w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku oznacza pięciokrotny wzrost.

Czym wyróżnia się spółka na tle konkurentów, ze osiągnęła w 2012 roku i pierwszym kwartale 2013 roku takie wyniki finansowe?

- Z pewnością tym, że w 2012 roku oddaliśmy do użytkowania dużą liczbę inwestycji. Były to dwa centra handlowe – Outlet Park Szczecin i Galeria Olimpia w Bełchatowie, projekt biurowy – Aquarius Business House we Wrocławiu (I etap) oraz cztery projekty mieszkaniowe (Kraków, Poznań, Wrocław, Kielce). W I kwartale tego roku otworzyliśmy również Galerię Veneda w Łomży – komentuje wyniki Mateusz Frey, Dyrektor Finansowy Echo Investment SA. - Nadal oczywiście chcemy kupować, szukamy okazji, zwłaszcza w segmencie biurowym. Jesteśmy po prostu dobrzy w kupowaniu, projektowaniu, sprzedawaniu i zarządzaniu.

Prognozy dla branży na najbliższe lata są łaskawe. Dodatkowe pieniądze z Unii Europejskiej zapisane w budżecie na lata 2014-2020 jeśli nie zwiększą skali budowy to na pewno utrzymają je na podobnym poziomie. Ożywienie akcji kredytowej także korzystnie wpływa na decyzje Polaków o zakupie nowych mieszkań. Co to oznacza dla inwestorów?

W najbliższym czasie (perspektywa 2-3 lat) będziemy mieli do czynienia najprawdopodobniej ze zwiększeniem wyceny spółek z branży budowlanej. Decydując się jednak na inwestowanie w tę „trudną” branżę warto jednak pamiętać o badaniu fundamentów spółki oraz przyjrzeniu się jakości jej zarządzania. Nie sztuką jest zarabiać w okresie prosperity, sztuką jest zarabiać gdy inni tracą...

Autor: Paweł Kozak, **Ipo.pl**