

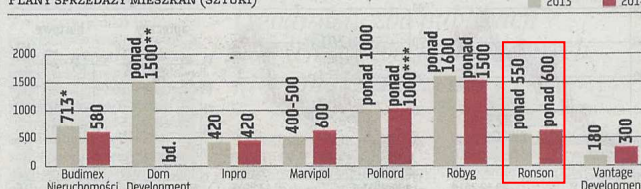
Date:
Publication:
Title:
Journalist:

07/01/2014
Parkiet
Which developers to invest in?
Anna Koper

Akcje których deweloperów warto kupić?

Nieruchomości ▶ Giełdowe firmy szykują się na kolejny dobry rok po udanym 2013 r. Sprzedaż lokali może rosnąć.

DEVELOPERZY MIESZKANIOWI Z GPW
PLANY SPRZEDAŻY MIESZKAŃ (SZTUKI)



* Zgodnie z planem do 19 grudnia 2013 r. ** Spółka zakładała, że w IV kwartale utrzymała się tendencja sprzedażowa z III kwartału, w którym sprzedała 414 lokali, co końca września sprzedała 1139 lokali *** Strategicznym celem jest osiągnięcie planu 1,5 tys. sprzedawanych mieszkań

Anna Koper
anna.koper@parkiet.com

Po bardzo dobrym 2013 r., kiedy większość deweloperów z warszawskiego parkietu notowała wzrosty sprzedaży, dobrze zapowiada się także ten rok. Niektóre firmy ostrożnie liczą na utrzymanie liczby sprzedanych lokali na poziomach zbliżonych do ubiegłorocznych. Zdaniem ekspertów nie powinno być jednak problemów ze wzrostami.

Sytuacja sprzyja

Cezary Bernatek, analityk w BESI, uważa, że otoczenie makroekonomiczne w tym roku będzie korzystne dla deweloperów mieszkaniowych, co powinno wspierać wolumen sprzedaży. W jego ocenie sprzyjają im niskie stopy procentowe oraz nadchodzące ożywienie gospodarcze, które powinno przełożyć się na wzrost pewności konsumentów. Korzystny wpływ będą też miały dwa programy rządowe. Analityk uważa ponadto, że główni gracze mają szansę zyskiwać udziały w rynku kosztem mniejszych w związku z łatwiejszym dostępem do finansowania dłużnego i rachunków powierniczych.

Maciej Wewiórski, analityk w DM IDMSA, zaznacza, że najważniejszym czynnikiem brany pod uwagę przy ocenie koniunktury na rynku mieszkaniowym jest liczba sprzedanych lokali. – Wydaje nam się, że w 2014 r. człowi deweloperzy giełdowi zwiększą sprzedaż mieszkań o 20 proc. Zwykli częściowo będą zawdzięczać problemom małych firm, a częściowo wzrostowi organicznemu – mówi. – Popyt

w ostatnich latach był bowiem słaby, przesunął się na 2014 r., a być może nawet na 2015 r. Na wyobraźnię nabywców działają ponadto informacje o zapoczątkowanym już wzroście cen mieszkań – dodaje.

Na kogo postawić?

Bernatek zaznacza, że do branży trzeba mieć selektywne podejście, gdyż kursy deweloperów mieszkaniowych bardzo dobrze zachowywały się w 2013 r. – Wśród głównych graczy polecamy inwestycje w akcje Robygu i LC Corp. Neutralne nastawienie mamy do Domu Development, a ostrożne podejście na pierwszą połowę roku zalecamy wobec Ronsona – wylicza.

Wśród czynników przemawiających za Robygiem wymieniamy m.in. to, że jako jedyna ze wspomnianych firm oferuje potencjał rosnących zysków w latach 2012–2015 oraz to, że w tej grupie powinien mieć najwyższą stopę dywidendy. Pozytywne nastawienie BESI do LC Corp wynika zaś m.in. z tego, że spółka jest najtańsza w grupie deweloperów o relatywnie solidnych fundamentach. W ocenie analityków z tego biura rynek przesadził ponadto z reakcją na ryzyka związane z przejęciem Sky Tower, a z drugiej strony nie docenia potencjału wzrostu wolumenów sprzedaży w 2014 r. W najbliższych latach spółka powinna ponadto osiągać satysfakcjonujące wyniki finansowe, a po ostatnich znaczących inwestycjach w grunty jest przygotowana na kilkuletnią ekspansję w segmencie mieszkaniowym.

Zdaniem Wewiórskiego w portfelach warto mieć akcje tych deweloperów, którzy mają dobry bilans oraz dodat-

nie przepływy pieniężne za sprawą otwartych rachunków powierniczych w bankach i pobierania solidnych wpłat od klientów. – W tym gronie wymienilibym przede wszystkim Ronsona i Robyg, a być może również Dom Development. Podoba mi się także Polnord, który w mojej ocenie jest bardzo tani – mówi.

Analitycy z DM BZ WBK pozytywnie postrzegają zaś deweloperów placących dywidendę oraz tych, którzy mogą w sposób istotny skorzystać na rządowym programie Mieszkanie dla młodych lub programie skupu mieszkań przez BGK. – Dlatego nasze pozytywne typy to Inpro oraz Robyg. Obie spółki powinny także wyróżnić się na tle branży pod względem wygenerowanego w tym roku zysku (w stosunku do kapitałów). Dodatkowo Robyg jest jedną z najtańszych spółek biorąc pod uwagę wolumen sprzedawanych przez deweloperów mieszkań – mówi Adrian Kyrzcz. – Pozytywnie jesteśmy także nastawieni wobec Vantage Development. Spółka znalazła się w gronie naszych faworytów także w roku 2013, ale uważamy, że wciąż ma potencjał wzrostu – dodaje. Informuje, że neutralnie oceniane są Dom Development oraz Ronson. – Obie spółki pozytywnie ocenialiśmy w naszej strategii na rok 2013. W tej chwili jednak Dom notowany jest już z istotną premią do swoich aktywów netto i pod tym względem jest najdroższy w sektorze. Ronson z kolei może rozczarować wynikami w tym roku – mówi. Dodaje, że analitycy z DM BZ WBK są negatywnie nastawieni do J.W. Construction Holding z uwagi na wysokie zadłużenie tej spółki.