

J.W. Construction ma się czym pochwalić w przeddzień debiutu

Lider zarabia już tyle, ile na lidera przystało

Wybierający się na warszawską giełdę J.W. Construction liczy w setkach milionów nie tylko przychody, ale i zyski

Krzysztof Woch

krzysztof.woch@parkiet.com

Dzisiaj J.W. Construction Holding pochwali się wynikami finansowymi za 2006 rok. A te, na tle poprzednich lat, wyglądają imponująco. Przychody największego polskiego dewelopera mieszkaniowego, który w tym kwartale chce wejść na warszawską giełdę, wyniosły w ubiegłym roku 726,3 mln zł i były o ponad 75 proc. wyższe niż rok wcześniej.

Ubiegłoroczny zysk netto był aż dwunastokrotnie wyższy niż

wypracowany w 2005 roku i przekroczył 132 mln zł.

J.W. Construction – niekwestionowany lider pod względem liczby sprzedawanych mieszkań – dołączył tym samym również do czołówki firm deweloperskich pod względem osiągniętych wyników finansowych. Bardzo zbliżone rezultaty wypracował w ubiegłym roku giełdowy Dom Development (135 mln zł zysku netto, przy blisko 730 mln zł przychodów), którego wartość rynkowa sięga teraz 4,2 mld zł.

CZYTAJ WIĘCEJ .04



Ryszard Matkowski, prezydent holdingu, odpowiada za strategię J.W. Construction. FOT. A.W.

J.W. Construction idzie po pieniądze na grunty

Prawie 14 tys. mieszkań może wybudować warszawski deweloper na posiadanych gruntach – twierdzi szef holdingu. Pieniądze z GPW chce przeznaczyć na dalsze zasilenie „banku ziemi”

Krzysztof Woch

krzysztof.woch@parkiet.com

200 mln zł – taką kwotę zamierza pozyskać J.W. Construction Holding ze sprzedaży nowych akcji. – Pieniądze te w całości przeznaczymy na zakup gruntów pod nowe inwestycje – zapowiada Ryszard Matkowski, prezydent holdingu.

Panującą na giełdzie modę na firmy deweloperskie wykorzystywał również założyciel i właściciel J.W. Construction – Józef Wojciechowski, który zamierza upłynnić część posiadanych walorów przy okazji oferty publicznej spółki (przy czym jego zamiarem jest utrzymanie większościowego pakietu). Łączna wartość sprzedawanych akcji przekroczy 600 mln zł.

Porozumienie z Energopolem wciąż ważne
Akcjonariusze Energopolu-Południe, którzy dobrze pamiętają nieudany mariaż ich spółki z deweloperem, będą mogli liczyć na to, że będą mieć pierwszeństwo w nabyciu połowy puli oferowanych akcji J.W. Construction. Przedstawiciele przyszłego debiutanta podtrzymują również ważność porozumienia zawartego pod koniec ubiegłego roku z Energopolem. Nie wykluczają, że sosnowiecka spółka może w przyszłości stanowić oś, wokół której tworzone będzie zaplecze wykonawcze dewelopersko-budowlanej grupy.

W ostatnim czasie reprezentacja deweloperów na GPW znacznie się powiększyła. Do tego dochodzą firmy, które deweloperkę traktują jako działalność uzupełniającą. Inwestorzy mają zatem w czym wybierać, chcąc skorzystać z hossy na rynku nieruchomości. Dłaczego

mieliby się skusić na zakup akcji J.W. Construction? Szef holdingu wymienia przewagę firmy nad konkurencją. Do najważniejszych zalicza rozbudowany portfel realizowanych projektów oraz „bank ziemi”.

Kto ma ziemię, ten jest górą

– Cykl inwestycyjny dużego projektu mieszkaniowego trwa około 18–24 miesięcy. Jeśli do tego doliczymy czas, który trzeba poświęcić na zakup gruntu pod inwestycję i uzyskanie niezbędnych pozwoleń, okres ten się wydłuża do trzech lat. Tyle średnio czasu, potrzeba, aby pomysł projektu przerodził się w korzyści finansowe – wskazuje R. Matkowski.

– Jeszcze kilka lat temu koszt gruntu nie przekraczał 10 proc. wartości inwestycji. Teraz wskaźnik ten sięga już 15–20 proc. Jest to zatem bardzo istotny składnik, decydujący o atrakcyjności przedsięwzięcia. J.W. Construction jest w tej komfortowej sytuacji, że posiada ogromny i zdywersyfikowany „bank ziemi”. Licząc grunty, które już mamy, i te, których nabycie jest już przesądzone i zagwarantowane, do dyspozycji mamy prawie 100 hektarów, na których będzie można wybudować prawie 14 tys. mieszkań – wskazuje prezydent holdingu.

– W ubiegłym roku sprzedaliśmy ponad 4 tys. mieszkań. biorąc pod uwagę fakt, że rynek już się stabilizuje, nie oczekujemy dalszych wzrostów. Przyjmując zatem, że rocznie będziemy budować i sprzedawać od 3 do 4 tys. lokali, obecnie posiadany „bank ziemi” zapewni nam spokojne funkcjonowanie przez następne 4 lata – dodaje.

Nowe projekty w nowych miastach

J.W. Construction rozgląda się przy tym za kolejnymi lokalizacjami. Pieniądze z emisji no-



W ofercie J.W. Construction Holding dominują mieszkania popularne, czyli adresowane do średniozamożnych klientów. Na zdjęciu: kompleks Mokotów Plaza w Warszawie.

wych akcji warszawski deweloper zamierza przeznaczyć właśnie na zakup gruntów. – Nie czujemy jednak presji i nie musimy kupować ziemi za wszelką cenę. Szukamy okazji – mówi R. Matkowski.

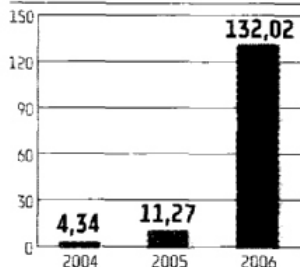
Jak informuje, głównym rynkiem działalności J.W. Construction pozostanie Warszawa i jej okolice. Spółka zamierza jednak pojawić się w innych aglomeracjach Polski. – Realizujemy już projekty w Łodzi i Trójmieście, a wkrótce rozpoczynamy budowę mieszkań w Kato-

wicach. Interesują nas również Kraków i Wrocław, a ostatnio kupiliśmy też dużą działkę w Szczecinie – wylicza szef holdingu.

„Drugie mieszkanie”

Przedstawiciel spółki zapowiada również większą dywersyfikację oferty, chociaż wciąż będą w niej dominować mieszkania popularne, a więc adresowane do osób średniozamożnych. Nie zabraknie jednak w niej też apartamentowców czy domów jednorodzinnych.

J.W. CONSTRUCTION
WYNIKI NETTO GRUPY
(MLN ZŁ)



Przychody i zysk netto J.W. Construction były w ubiegłym roku niemal identyczne z wynikami Domu Development. A ten wyceniany jest na ponad 4 mld złotych

FOT. A. WĘGLEWSKA

Nowością będą natomiast lokale sprzedawane w ramach tzw. programu „Drugie mieszkanie”. – Jest to oferta skierowana głównie do mieszkańców dużych miast, którzy pragną mieć drugie mieszkanie, w miejscowości wypoczynkowej. Naszym zdaniem, w polskich realiach najlepszą lokalizacją dla tego typu projektów jest pas nadmorski – wskazuje R. Matkowski. Deweloper przysięga się do inwestycji w Łebie, w okolicach Świnoujścia oraz na Półwyspie Helskim.