

**ZAKOŃCZONY**

20.11.2023 11:00



Podsumowanie wyników Instal Kraków S.A. po III kwartałach 2023 roku

Stowarzyszenie Inwestorów Indywidualnych

EKSPERT
Instal Kraków S.A.



Instal Kraków S.A. 11:00

Witamy wszystkich uczestników czatu.



Filip 11:01

Jak zarząd Instal Kraków ocenia wyniki spółki po trzech kwartałach 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:01

Wyniki są lepsze niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Spółka ocenia szczególnie pozytywnie wyniki w segmencie deweloperskim i najmu.



Filip 11:03

Jakie czynniki w największym stopniu przyczyniły się do wzrostu o 31 procent w ujęciu rocznym zysku netto spółki w okresie trzech kwartałów 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:03

Na wzrost wyniku Spółki po 3 kwartałach 2023 roku największy wpływ miał dobry wynik w segmencie deweloperskim Spółki związany z znacznym ożywieniem na rynku mieszkaniowym w stosunku do osłabionego popytu w 2022 roku. Liczba przeniesień własności lokali mieszkalnych (moment ujęcia przychodu) wzrosła o 60% r/r.



Verka 11:04

Jak program „Bezpieczny kredyt 2 procent” wpłynął na funkcjonowanie spółki?



Instal Kraków S.A. 11:04

Wpływ programu „Bezpieczny kredyt 2%” na funkcjonowanie Spółki jest pozytywny. Aktualnie mamy do czynienia z odkładanym popytem w związku z jego osłabieniem w 2022 roku. Widać to wyraźnie na przykładzie danych sprzedażowych Spółki - liczba umów deweloperskich i przedwstępnych wzrosła o 144% r/r.



adrian 11:06

Czy obserwujecie Państwo zwiększone zainteresowanie ofertą mieszkaniową od wprowadzenia programu „Bezpieczny kredyt 2 procent”?



Instal Kraków S.A. 11:06

Spółka odnotowała zdecydowanie większe zainteresowanie ofertą mieszkaniową od momentu wejścia w życie „Bezpieczny kredyt 2%”. Widać to wyraźnie na przykładzie danych sprzedażowych Spółki - liczba umów deweloperskich i przedwstępnych wzrosła o 144% r/r.



Grzesiek S. 11:07

Jak liczba zawartych umów przedwstępnych oraz umów przeniesienia własności lokali za pierwsze trzy kwartały 2023 roku wypada na tle analogicznego okresu roku 2022?



Instal Kraków S.A. 11:07

Liczba umów deweloperskich i przedwstępnych wzrosła o 144% r/r.



Roman O. 11:09

O ile wzrosła średnia cena Państwa mieszkań od początku 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:09

W stosunku do początku 2023 roku ceny mieszkań sprzedawanych przez Spółkę wzrosły średnio o około 20%.



Waldemar Guzera 11:10

Jak mocno wzrosły ceny sprzedawanych przez Instal Kraków mieszkań od lipca 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:10

W III kwartale 2023 roku ceny mieszkań sprzedawanych przez Spółkę wzrosły średnio o około 13%.



Krzysztof K. 11:12

W okresie trzech kwartałów 2023 roku, pozostałe koszty operacyjne spółki wyniosły 1,7 mln złotych, wobec prawie 5,5 mln złotych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Z czego wynika ten spadek?



Instal Kraków S.A. 11:12

Z zestawienia danych w pytaniu rozumiemy, że nie chodzi o pozostałe koszty operacyjne, a o pozostałe przychody operacyjne. Pozostałe przychody operacyjne w 2022 roku były wyższe r/r przede wszystkim w związku z otrzymanym przez Spółkę odszkodowaniem wysokości 3,25 mln zł w ramach jednego z realizowanych przez Spółkę w latach ubiegłych kontraktów w segmencie budowlano-montażowym.



Paweł Kubacki 11:15

Jaka kategoria kosztowa wzrosła najmocniej w 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:15

W ujęciu procentowym w największym stopniu wzrosły koszty zużycia materiałów i energii, a także usług obcych (podwykonawcy).



witek 11:17

Ile inwestycji spółka obecnie realizuje?



Instal Kraków S.A. 11:17

Według stanu na koniec września 2023 roku w trakcie realizacji jest 13 kontraktów w segmencie budowlano – montażowym oraz 4 zadania inwestycyjne, w trzech lokalizacjach, w segmencie deweloperskim.



Kuba Wójcik 11:18

Ile projektów spółka realizuje w segmencie budowlano-montażowym?



Instal Kraków S.A. 11:18

Według stanu na koniec września 2023 roku w trakcie realizacji jest 13 kontraktów w segmencie budowlano – montażowym.



Eryk I 11:19

Jaką część przychodów stanowiła działalność poza deweloperska spółki w okresie 1-3 kwartał 2023 roku?



Instal Kraków S.A. 11:19

W ujęciu skonsolidowanym po 3 kwartałach 2023 udział przychodów z innych działalności niż deweloperska wyniósł 82,8%.



Kuba Wójcik 11:22

Jak wojna w Ukrainie wpłynęła na sytuację pracowniczą w spółce?



Instal Kraków S.A. 11:22

Wojna w Ukrainie wpłynęła negatywnie na sytuację pracowniczą na budowach, w szczególności u naszych podwykonawców. Do chwili obecnej luka ta nie została w pełni uzupełniona.



Tomasz 11:24

Czy doświadczacie Państwo deficytu pracowników na prowadzonych budowach?



Instal Kraków S.A. 11:24

Deficyt pracowników na budowach (zwłaszcza u naszych podwykonawców) był szczególnie widoczny w roku 2022 w związku z wybuchem wojny w Ukrainie. Obecnie sytuacja zaczyna się normować, aczkolwiek luka ta nie została w pełni uzupełniona.



rekin 11:26

Czy spółka planuje bardziej wyjść poza Kraków jeżeli chodzi o działalność deweloperską?



Instal Kraków S.A. 11:26

Spółka jest w trakcie realizacji pierwszego zadania inwestycyjnego w lokalizacji poza Krakowem (centrum Zabrze) i aktywnie poszukuje terenów pod kolejne inwestycje w aglomeracji śląskiej.



dywidendowiec 11:28

Instal Kraków regularnie dzieli się zyskiem z akcjonariuszami. Czy polityka ta będzie kontynuowana?



Instal Kraków S.A. 11:28

Zarząd co do zasady rekomenduje wypłatę dywidendy. Ostateczna decyzja w tym zakresie należy do akcjonariuszy.



dywidendowiec 11:29

Czy Instal Kraków można już nazwać spółką dywidendową?



Instal Kraków S.A. 11:29

Spółka regularnie wypłaca dywidendę, w związku z czym w ocenie Zarządu kwalifikuje się do spółek dywidendowych.



Kuba Wójcik 11:32

Jakie są plany Instal Kraków na końcówkę tego i przyszły rok?



Instal Kraków S.A. 11:32

Spółka nie publikuje prognoz finansowych, czynniki mogące wpłynąć na wyniki w kolejnych kwartałach zostały opisane w pkt. 23 Informacji dodatkowych do skróconego sprawozdania finansowego za 3q 2023 roku.



serek 11:37

Jakiej koniunktury na rynku deweloperskim spodziewacie się Państwo w 2024 roku?



Instal Kraków S.A. 11:37

Koniunktura w 2024 roku będzie w dużej mierze zależna od utrzymania programu "Bezpieczny kredyt 2%" oraz bariery popytu w postaci wysokości ceny na rynku. Na popyt wpływać będzie również kształtowanie się stóp procentowych. Największy problem stanowi zmniejszona podaż inwestycji na rynku deweloperskim. W ocenie Spółki uruchomienie nowych projektów powinno częściowo ustabilizować sytuację.



VeeV 11:39

Czy cen mieszkań nadal będą tak szybko rosnąć?



Instal Kraków S.A. 11:39

W ocenie Spółki ceny mieszkań będą nadal rosnąć, ale wzrost ten będzie wolniejszy niż w bieżącym roku.



Olek 11:41

Czy zdaniem zarządu spółki ceny mieszkań nie są zbyt wysokie?



Instal Kraków S.A. 11:41

Wysokość cen jest wypadkową kształtowania się popytu i podaży. Obecny poziom cen nie spowodował zahamowania popytu.



Raimondo Eggink 11:47

Dzień dobry wszystkim, gratuluję dobrych jak zawsze wyników w segmencie deweloperskim, ale martwi mnie co innego. Proszę o szczegółowe wyjaśnienie, z czego wynika strata operacyjna segmentu budowlano-montażowego w wysokości aż 6,5 mln zł od początku roku?

Co spowodowało konieczność korekty budżetów w ramach dwóch (bliżej niesprecyzowanych) kontraktów i jak do tego doszło?

Jak doszło do negatywnego wpływu na wynik końcowego rozliczenia robót budowlanych realizowanych przez Frapol w 2023 roku dla obiektu Termy Chochołowskie?

I jakie lekcje wyciągnął Zarząd z tych doświadczeń na przyszłość?



Instal Kraków S.A. 11:47

W segmencie budowlano-montażowym w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku odczuwalny był wzrost cen surowców, materiałów i usług. Wzrost ten spowodował konieczność korekty budżetów kontraktów w zestawieniu z procedowanymi, a nie zakończonymi jeszcze procesami waloryzacyjnymi w ramach tych umów.



Raimondo Eggink 11:51

Jak obecnie wygląda portfel zamówień, lejek sprzedażowy i perspektywa odzyskania dodatkowej rentowności w segmencie budowlano-montażowym?
Czy nie należałoby zatrudnić menedżera w randze członka zarządu, który obejmie pełną odpowiedzialność za ten segment wyłącznie?



Instal Kraków S.A. 11:51

Według stanu na koniec 3 kwartału Spółka jest w trakcie realizacji 13 kontraktów. Na rentowność segmentu powinno wpłynąć zakończenie procesu waloryzacji umów, o ile wszystkie wnioski Spółki zostaną ostatecznie rozpatrzone pozytywnie. O składzie Zarządu decyduje walne zgromadzenie Spółki, niemniej Zarząd w obecnym składzie dokłada najwyższej staranności w zakresie działalności tego segmentu pomimo trudności związanych ze skutkami Covid-19 i wojną w Ukrainie.



Arek P. 11:55

Jak Państwa zdaniem w dużych miastach takich jak Kraków, Wrocław czy Warszawa sprawdza się idea mikro mieszkań?



Instal Kraków S.A. 11:55

Pomimo złej opinii "mikromieszkania" nadal cieszą się zainteresowaniem w szczególności wśród klientów inwestycyjnych. Spółka nie prowadzi projektów w tym podsegmencie.



Łukasz P. 11:57

Czy wzrost cen materiałów budowlanych spowolnił czy nadal obserwowane jest szybkie tempo wzrostu?



Instal Kraków S.A. 11:57

Spółka nadal obserwuje wzrost cen materiałów budowlanych, ale jest on wolniejszy niż w roku ubiegłym.



Filip 11:57

Jakimi miastami mogłaby się zainteresować spółka w kwestii lokalizacji kolejnych inwestycji deweloperskich?



Instal Kraków S.A. 11:57

Spółka aktywnie poszukuje gruntów w aglomeracji śląskiej, w szczególności w Katowicach.



imkg 11:59

Jaki spółka posiada bank ziemi?



Instal Kraków S.A. 11:59

Spółka posiada bank ziemi umożliwiający zapewnienie przychodów w kolejnych kilku latach.



Gerg - Anonim 12:01

Czy spółka nie będzie mogła wystawić odpowiednią podaż mieszkań w kolejnych latach? Czy w związku na wykupienie rynku może być jakiś przestój?



Instal Kraków S.A. 12:01

W trakcie realizacji są 4 zadania inwestycyjne w trzech lokalizacjach. Spółka posiada również bank ziemi umożliwiający realizację kolejnych projektów.



Raimondo Eggink 12:10

Jakie kolejne projekty deweloperskie planują Państwo wprowadzić do sprzedaży w najbliższych kilku latach?



Instal Kraków S.A. 12:10

W perspektywie roku Spółka wprowadzi do sprzedaży realizowane obecnie zadania inwestycyjne tj. 2 etapy osiedla Mierzeja Wiślana w Krakowie, pierwszy etap w rejonie ulicy Golikówka w Krakowie, a także inwestycję w Zabrze. W perspektywie najbliższych kilku lat do sprzedaży wprowadzone zostaną również kolejne etapy w rejonie ulicy Golikówka.



Andrzej 12:13

Jak długo Państwa zdaniem polski konsument jest w stanie wytrzymać wzrosty cen na rynku mieszkaniowym?



Instal Kraków S.A. 12:13

W ocenie Spółki bariera cenowa może pojawić się stosunkowo szybko, biorąc pod uwagę obecne tempo wzrostu cen. Ostatecznie zależeć to będzie to kilku czynników w szczególności inflacji, poziomu stóp procentowych, ogólnej sytuacji gospodarczej.



zuch 12:16

Jak zarząd zapatruje się na sytuację na rynku stóp procentowych w Polsce?



Instal Kraków S.A. 12:16

Wysokość stóp procentowych wpływa na zachowanie nabywców w segmencie deweloperskim. Ich wzrost wpływa na zmniejszenie liczby klientów.



Instal Kraków S.A. 12:18

Szanowni Państwo, bardzo dziękujemy za udział w dzisiejszym czacie. Ograniczenia czasowe nie pozwoliły nam na odpowiedź na wszystkie pytania, niemniej jednak staraliśmy się odpowiedzieć na większość z nich, w szczególności na te których treść powtarzała się u osób pytających. Postaramy się uwzględnić przedmiot wszystkich dzisiejszych pytań w kolejnych naszych raportach finansowych i niefinansowych.