

Date: 12.10.2009

Publication: Parkiet

Title: Developers start new investments.

Journalist: Błażej Dowgielski

Deweloperzy ruszają z nowymi inwestycjami

Spadki cen mieszkań zostały wyhamowane. Sprzedawcy mniej chętnie schodzą z katalogowych stawek

Błażej Dowgielski
b.dowgielski@parkiet.com

Rynek mieszkaniowy odbił się od dna. Wyniki sprzedaży giełdowych spółek za III kwartał pokazują, że nawet sezon letni nie przeszkodził największym „producentom czterech ścian” w zwiększeniu obrotów. Choć średnie ceny mieszkań w ofertach deweloperów wciąż się zmniejszają, to stawki transakcyjne już minimalnie rosną. Powód – klienci przestali już wierzyć w dalsze spadki cen, a deweloperzy odchodzą od stymulowania sprzedaży kilkumiesięcznymi rabatami. Jeżeli jeszcze na początku roku klient mógł liczyć na średnio 11-proc. upust w stosunku do ceny w ofercie, to obecnie, jak wynika z danych RedNet Consulting, rabaty wynoszą średnio 7 proc.

Deweloperzy chcą budować

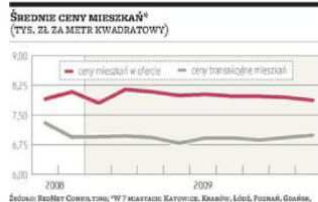
W tej sytuacji publiczne spółki mieszkaniowe chcą mocno ruszyć z realizacją nowych projektów. – Naszym największym wyzwaniem jest wystartowanie z nowymi projektami, by zapewnić podaż mieszkań na koniec 2010 roku i następny rok. Oceniamy, że nasza obecna oferta mieszkań zostanie wyprzedzona w przyszłym roku – mówi Małgorzata Szware-Sroka, dyrektor pionu ekonomicznego J. W. Construction. – Na wiosnę chcemy ruszyć z in-

westycją przy ulicy Światowida na stołecznej Białolece (173 lokale). Uruchomienie I etapu (300 mieszkań) inwestycji przy ulicy Zdziańskiej (Białoleka) jest praktycznie przesądzone. Chcemy również rozpocząć projekt przy ul. Antoniewskiej (Mokotów, 200 mieszkań) – wymienia Szware-Sroka. Ruszyć mają również budowa domów jednorodzinnych w Ożarówie Mazowieckim oraz inwestycje w Łodzi i Katowicach.

Z kolei Polnord zamierza jeszcze przed końcem tego roku rozpocząć sześć nowych projektów (około 1 tys. mieszkań). – Startują dwa projekty w Gdańsku, jeden w Sopocie oraz drugi etap inwestycji w Olsztynie. Uruchomimy również dwie inwestycje na warszawskim Wilanowie – wymienia prezes Polnordu Wojciech Ciurzyński. Wystartować z pierwszym od ponad roku projektem chce Dom Development. Plany inwestycyjne mają również dołnośląski Gant, którego oferta jest już mocno wyprzedzona, Ronson i inni.

Problemy z finansowaniem

Analitycy zwracają jednak uwagę, że wielu deweloperów może mieć poważne problemy z pozyskaniem finansowania dla nowych inwestycji. W niepamięć odchodzi powszechna do niedawna praktyka finansowania projektów z pieniędzy klientów. Gdy na rynku jest wiele go-



towych lokali, sprzedaż mieszkań w budynku, który istnieje wyłącznie na planie, jest bardzo utrudniona.

Deweloperzy nie mogą również liczyć na łatwe do uzyskania wsparcie banku. Banki z rezerwą podchodzą do inwestycji mieszkaniowych, a ich możliwości kredytowania są również ograniczone. Deweloperzy zwracający się do banku o kredyt muszą się legitymować sporym, 40-proc., wkładem własnym. Banki ostrożnie podchodzą do zaliczania na poczet wkładu działki, na której powstaje budynek (weryfikują wypracowaną wartość) czy projektu. – Problemem może być również warunek pewnego zaawansowania przedprzedaży (20–30 proc. całkowitej liczby mieszkań). Gdy na rynku jest wiele gotowych lub bliskich oddania do użytku mieszkań sprzedaż mieszkań na etapie „dziury w ziemi” jest sporym wyzwaniem – wskazuje dyrektor Szware-Sroka. W lepszej sytuacji są deweloperzy, którzy dysponują pokaznymi środkami

Udziałowcy pomagają

Pozostali poszukują innych źródeł finansowania. Gant, który jeszcze w tym roku chce ruszyć z realizacją pierwszego warszawskiego projektu mieszkaniowego przy ul. Sokolowskiej, dla pozyskania środków na wymagany wkład własny chce wyemitować ponad 3 mln nowych akcji z prawem poboru. Liczy na pozyskanie 30–45 mln zł. Z kolei akcjonariusze Polnordu upoważnili zarząd do emisji obligacji zamiennych na akcje o wartości do 200 mln zł.

opinie	
Marcin Gołębiowski	Maciej Stokłosa
WICEPREZES ZARZĄDU REDNET CONSULTING	ANALITYK COMI, INWESTYCYJNEGO NIE BANKU
Pierwotny rynek mieszkaniowy zawęży się. Różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi zmniejsza się, a te ostatnie lekko odbiły w górę. Pokazuje to, że z jednej strony skłonność deweloperów do stosowania rabatów maleje, a akceptacja klientów dla obecnego poziomu cen jest powszechniejsza. Nie ma jeszcze nowo spowrocie na ścieżkę wzrostu cen, jednak stabilizacja jest już faktem. Środek ciężkości rynku przesunął się w dół – ze względu na zmianę polityki banków przeciętnego Polaka stać na mieszkanie mniej lub położone w gorszej lokalizacji. Niedopasowanie rynkowej oferty do preferencji sprawia, że o ile w segmencie podwyższonym popyt może być jeszcze stymulowany cięciami cen, o tyle mieszkania popularne nie powinny już tanieć. (40)	Jest zdecydowanie za wcześnie, aby twierdzić, że w 2010 r. podaż mieszkań gwałtownie spadnie. Oferta deweloperów w przypadku wybranych miast i lokalizacji kończy się, w związku z tym myślą oni o rozpoczęciu nowych inwestycji. Projekt z pozwoleniem na budowę może być wprowadzony do sprzedaży nawet w ciągu 1–2 miesięcy, pod warunkiem pozyskania finansowania, co może być problematyczne. W zasadzie jedynie w przypadku Domu Development ilość dostępnych wolnych środków jest na tyle duża, aby bez problemu kontynuować działalność na dotychczasową skalę. Inne firmy albo muszą poczekać na sprzedaż pozostałych mieszkań i spływ z tego tytułu środków na nowe inwestycje (J.W. Construction), albo pozyskać kapitał z zewnątrz (Polnord, Gant). (40)

Parkiet / Developers start new investments

Parkiet reports that declines in housing prices have slowed. The housing market has rebounded from the bottom. Summer did not stop developers from increasing their turnover. Although the average home price continues to decrease, the rate of transactions has increased slightly.