

Date: 25/11/2014
Media: Parkiet
Title: Companies with plots for thousands of apartments
Journalist: Dorota Kaczyńska

Spółki z ziemią na tysiące mieszkań

Deweloperzy > Dzięki swym bankom ziemi giełdowi emitenci utrzymują dużą ofertę mieszkań w najbliższych latach.

Dorota Kaczyńska
dorota.kaczynska@parkiet.com

Szaletstwo na polskim rynku gruntów nie słabnie. W tym roku deweloperzy w sumie wydadzą na nowe działki, według szacunków Colliers International, około 1,9 mld zł, wobec 1,5 mld zł rok wcześniej. I wszystko wskazuje na to, że w 2015 r. gorączka na rynku ziemi wcale się nie zmniejszy. Jednocześnie banki gruntów należących do deweloperów zbyt szybko się nie zmieniają, gdyż nowa ziemia w szybkim tempie jest szykowana pod inwestycję, zwłaszcza na rynku mieszkań.

Kolejka po łatwe grunty

W samych tylko rękach giełdowych spółek mieszkaniowych znajdują się obecnie grunty o wartości przekraczającej 4 mld zł. Warto jednak mieć na uwadze, że u części deweloperów są to wyceny księgowe, a więc np. znacznie zaniżone w przypadku ziemi

nabywanej przed boorem w latach 2006–2007.

– Część deweloperów działających na rynku mieszkaniowym, szczególnie tych, którzy posiadają dostęp do większej ilości gotówki, stara się zabezpieczyć nowe tereny inwestycyjne ze względu na niską podaż dobrze zlokalizowanych działek posiadających plany miejscowe lub wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – tłumaczy Daniel Puchalski, dyrektor działu obsługi gruntów inwestycyjnych w JLL.

Najchętniej kupowane są ziemię z wydanym już pozwoleniem na budowę. – Im szybciej projekt uplasuje się na rynku, tym korzystniej dla dewelopera. Z drugiej strony widać trend do zakupów gruntów „niegotowych”, czyli opartych tylko na studium zagospodarowania przestrzennego, dla których inwestor musi dodatkowo uruchamiać pełną procedurę administracyjną. W efekcie przygotowanie projektu zabiera wiele miesięcy – tłumaczy Emil Domeracki,

PROJEKTY DO REALIZACJI NA GRUNTACH DEWELOPERÓW POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ (TYS. MKW.)

| | | |
|-----------------|--|-------|
| Echo Investment | Warszawa, duże aglomeracje i mniejsze miasta | 1700 |
| Polnord | gl. Warszawa i Trójmiasto; inne miasta | 517,5 |
| Benson | gl. Warszawa, Wrocław, Poznań, Szczecin | 323 |
| ALTA | Siewierz, Jeziora | 298,8 |
| Dom Development | gl. Warszawa, Wrocław | 275 |
| Wikana | niewielkie miasta | 111,8 |
| J&M Development | Katowice, Łódź, niewielkie miasta | 99,1 |
| BBN Development | Warszawa, Szczecin | 74,7 |

Źródło: deweloperzy, "DANE SUKCESOWE"

specjalista ds. gruntów w Colliers International.

Duża podaż mieszkań

Według wyliczeń Cezarego Bernacka, analityka BESI, w Polsce projekty realizuje około 650 deweloperów. Jednak około połowy mieszkań w sześciu największych aglomeracjach oddaje mniej niż 15 proc. spółek. W tym zdecydowaną większość stanowią spółki giełdowe. – Giełdowi gracze mają łatwiejszy dostęp do gotówki, więc

budują najwięcej – tłumaczy Puchalski.

Duże giełdowe spółki działające w sektorze mieszkaniowym mają dziś poza zabezpieczonymi gruntami, na których mogą wybudować po kilka tysięcy lokali. Np. Robygn na warszawskich gruntach może postawić ok. 3 tys. lokali, a w Gdańsku 3,7 tysięcy. J.W.Construction wylicza, że na własnych bankach ziemi może zacząć budować osiedla liczące w sumie 6 tys. mieszkań. Z kolei Dom Development ma zabezpieczoną

ziemię na ponad 5 tys. lokali, a na gruntach Polnordu można ruszyć z budową ponad 500 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań.

Przy tym każdy deweloper, nawet z dużym bankiem ziemi, zapewnia, że jeśli na rynku gruntów trafi się okazja, to na pewno z niej skorzysta. O to jednak coraz trudniej, bo sprzedawcy są coraz mniej elastyczni w negocjacjach, a w przypadku najlepszych lokalizacji zaczynają ustawiać się kolejki chętnych.

Skromniejszy udział

Z kolei deweloperzy komercyjni koncentrują się raczej na nabyciu nieruchomości pod jeden planowany projekt niż na rozbudowywaniu własnych banków ziemi. To efekt dużej liczby nowych inwestycji, zwłaszcza na rynku biurowym, i rosnącego wskaźnika powierzchni niewynajętych w tym segmencie. Ich banki ziemi (wyceniane przeciętnie na 20–30 mln zł) są więc z reguły znacznie skromniejsze niż zasoby firm budujących mieszkania. Ponadto w przeciwieństwie do segmentu mieszkaniowego spółki giełdowe, z wyjątkiem Echo Investment, nie wyróżniają się w segmencie komercyjnym.

Szczególnie aktywne są w nim takie podmioty, jak: Skanska, Ghelamco, Hines, ImmoBiel, Karimpol, HB Reavis czy Penta. I właśnie te firmy w porównaniu ze spółkami giełdowymi mają zdecydowanie większy udział w inwestycjach komercyjnych – zauważa Puchalski.