

Date: 19/04/2018
Media: Parkiet
Subject: Funds are earning money on bonds

Na obligacjach zarabiają fundusze

Deweloperzy > Coraz większy odsetek zobowiązań dostawców mieszkań przypada na papiery dłużne, z tego źródła finansowane są zakupy ziemi. Mało która spółka wypuszcza obligacje dla inwestorów detalicznych.

Adam Roguski
adam.roguski@parkiet.com

Wygodniej niż w banku
 - Deweloperzy bardzo dobrze wykorzystali sytuację rynkową w minionych kwartałach, dbali o pozyskiwanie finansowania i powiększanie banków ziemi. Silny popyt na mieszkania skutkuje szybką wyprzedacją oferty i zmusza spółki do poszukiwania kolejnych atrakcyjnych gruntów pod zabudowę - komentuje Mateusz Mucha, menedżer w DM Navigator. - Uzyskiwanie dobrych wyników finansowych i wysoki poziom bieżącej sprzedaży pozwalają deweloperom plasować kolejne serie papierów - dodaje.
 Na koniec ub.r. średni udział zobowiązań z tytułu obligacji w strukturze zobowiązań finansowych obserwowanych przez DM Navigator deweloperów wzrósł do prawie 70 proc.

WARTOŚĆ ZADŁUŻENIA DEWELOPERÓW Z CATALYST Z TYTUŁU OBLIGACJI, STAN NA KONIEC 2017 R. (MLN ZŁ)

Spółka	Wartość zadłużenia (MLN ZŁ)
Robygn	388
Atal	388
U.C. Camp*	357
Dom Development	311
Mariposa*	248
J&K Construction	220
Ronson	197
Likum Developer	174

* część przeznaczona na inwestycje mieszkaniowe
 Źródło: Raporty DM Navigator

Posilkowanie się papierami dłużnymi jest istotne, bo banki z reguły chętnie udzielają kredytów na budowę, ale na zakup gruntów już nie. Emisja obligacji daje też większą elastyczność w dysponowaniu pieniędzmi niż kredyt.

Deweloperzy najchętniej sprzedają obligacje inwestorom instytucjonalnym. Nie zawsze parametry emisji są ujawniane. Z dostępnych danych wynika, że najtaniej pozyskują kapitał Atal i Dom Development - oprocentowanie obligacji sięga obecnie około 3,5 proc. w skali roku. Więcej muszą płacić Murapol czy Victoria Dom (ponad 6 proc.) czy iż Development (nawet 8 proc.).

Ta ostatnia firma czeka na zatwierdzenie prospektu dotyczącego emisji dla inwestorów detalicznych za około 100 mln zł. Na Kowalskich stawia też Echo Investment. W II kwartale planowana jest emisja pierwszej transzy kolejnego programu o całkowitej wartości 400 mln zł. W ub.r. deweloper sprzedał papiery za łącznie 300 mln zł - obecne oprocentowanie to 4,68 proc.

Marże pod presją
 W ub.r. deweloperzy ustanowili nowy rekord sprzedaży mieszkań. Czego

DM Navigator spodziewa się w tym roku?
 - W naszej ocenie utrzymanie podobnych wyników będzie bardzo dobrym rezultatem. Wyzwaniem są rosnące ceny gruntów, materiałów i wykonawstwa. Jest ryzyko, że podwyżki cen mieszkań nie zrekomensują w pełni wzrostu kosztów realizacji, co może skutkować pogorszeniem rentowności - mówi Mucha. ©

PARKIET
 RAPORT DMOŻLI
 Rosnące koszty zmuszają deweloperów do podwyżek cen lokali. Jak długi wzrost zaakceptują klienci? „Deweloperzy biją nadal rekordy cen mieszkań”
 10 kwietnia 2018 r.
 parkiet.com

Date: 19/04/2018
Media: Parkiet
Subject: Funds are earning money on bonds

In the first quarter of this year housing developers listed on Catalyst have issued bonds worth over 500 million PLN.

Ronson has been mentioned in this text as a developer which issued bonds worth 197 million PLN.