

Date: 4.04.2012

Publication: Dziennik Gazeta Prawna

Title: There are less of those, who are willing to buy developers' bonds

Journalist: Małgorzata Kwiatkowska

Ubywa chętnych na papiery deweloperów

Branża do tej pory chętnie finansowała się długiem. Teraz staje się to coraz trudniejsze

Małgorzata Kwiatkowska
malgorzata.kwiatkowska@infor.pl

Do grona deweloperów notowanych na Catalyst, giełdowym rynku obligacji, dołączyła dziś spółka Lokaty Budowlane, która z emisji pozyskała niemal 4,5 mln zł. Apetyt firm deweloperskich na pieniądze ze sprzedaży obligacji rośnie nieprzerwanie od 2010 r. W 2011 roku na Catalyst pojawiły się papiery deweloperów warte 1 mld zł. Do tego dochodzą emisje niepubliczne, jak np. Echa Investment o łącznej wartości niemal 300 mln zł.

Wzrost zainteresowania emisją obligacji to efekt m.in. ograniczenia finansowania deweloperów przez banki. Kryzys spowodował, że od kilku lat instytucje finansowe bardzo ostrożnie podchodzą do kredytowania branży. Poza tym pieniędzmi z emisji papierów dłużnych firmy mogą dysponować o wiele swobodniej niż kredytem, który muszą zwykle przeznaczyć na konkretny projekt.

Paweł Grząbka, prezes firmy doradczą CEE Property Group, spodziewa się, że w 2012 r. rynek obligacji deweloperskich nadal będzie się rozwijał, ale tempo wzrostu może już nie być tak duże jak w latach 2010 - 2011.

Dlaczego? Po pierwsze znacznie wyższa jest baza porównawcza. - Po drugie, część inwestorów mocno zaangażowała się w rynek deweloperski i może nie chce dalej tego zaangażowania zwiększać - mówi.

O tym, że rynek nasycił się ostatnio obligacjami deweloperów, jest przekonany Marek Łuczak, kierownik zespołu emisji w Raiffeisen Banku. - Inwestorzy uważają, że do tej pory przygląda

ją się spółkom i samym papierom - mówi. Dzieje się tak ze względu na niepewne perspektywy rynku nieruchomości.

Jeszcze dosadniej o rynku obligacji deweloperskich wyraża się Grzegorz Leszczyński, szef DM IDMSA. Broker w tym roku przeprowadził emisję obligacji dla Dolcanu o wartości 40 mln zł. - Inwestorzy boją się i odwracają od tej branży, podobnie jak od branży budowlanej, która ma bardzo słabe wyniki. Dlatego, poza naprawdę dobrze ocenianymi spółkami, sami niechętnie organizujemy emisje dla deweloperów - mówi DGP Leszczyński.

Przed angażowaniem się w papiery deweloperów powstrzymują spadająca dostępność kredytów i coraz płytszy rynek mieszkaniowy, na którym sprzedają się przede wszystkim lokale małe i tanie, co może oznaczać problemy dla części firm z branży. Błażej Bogdziewicz z Caspar Asset Management ryzyko inwestowania w tę branżę określa jednym słowem: wysokie.

Jak wysokie, widać na przykładzie firmy Hirny BD. Jej spółka zależna nie wykupiła w terminie obligacji, które

znajdowały się m.in. w portfelach funduszy zamkniętych Opera TFI. Towarzystwo musiało przejąć nieruchomości spółki.

Specjaliści z rynku obligacji prognozują w tym roku wzrost oprocentowania papierów deweloperów. - Spodziewamy się wzrostu kosztów finansowania dla średnich i dużych firm deweloperskich, przy bardzo ograniczonych możliwościach pozyskania kapitału przez emisję obligacji dla małych spółek bez względu na proponowane oprocentowanie - mówi Wojciech Chlebowski, wiceprezes CorporateBonds.pl.

Jak wskazuje Marek Łuczak z Raiffeisen Banku, obecnie oprocentowanie obligacji deweloperskich z reguły odpowiada stawce WIBOR6M plus marża na poziomie 300 do 600 pkt, co daje rentowność na poziomie 8 - 11 proc w skali roku.

- Zdarzają się jednak przypadki, kiedy inwestorzy wymagają oprocentowania jeszcze wyższego - dodaje Łuczak.

Największe emisje obligacji deweloperów na Catalyst (mln zł)

Ghelamco Invest	150
Rank Progress	100
LC Corp	100
Warimpex	66,3
Robyg	60,0
Ronson Europe	51,3
Marvipol	39,4
BBi Development	26,5

Źródło: GPW

Więcej na: www.gazeta.prawna.pl

Date: 4.04.2012

Publication: Dziennik Gazeta Prawna

Title: There are less of those, who are willing to buy developers' bonds

Journalist: Małgorzata Kwiatkowska

The article reports on developers' bonds listed on the Catalyst. According to the specialist the market of developers' bonds will still be developing, but not as fast as two years ago as it is less attractive than it was. Ronson Europe is mentioned in the table next to the article among developers with the biggest bond issues on Catalyst with PLN 51.3m.