

Date: 27.09.2012
Publication: Dziennik Gazeta Prawna
Title: Developers struggle with debt
Journalist: Małgorzata Kwiatkowska

Deweloperzy walczą z zadłużeniem

Dla spółek działających na rynku mieszkaniowym **szczególnie groźne** jest narastające zadłużenie krótkoterminowe związane głównie z wykupem obligacji korporacyjnych. Zaczęła się wielka fala upadłości

Małgorzata Kwiatkowska
małgorzata.kwiatkowska@infor.pl

W ciągu zaledwie tygodnia dwie spółki z branży deweloperskiej notowane na GPW i NewConnect złożyły wnioski o upadłość z możliwością zawarcia układu. To Religa Development, deweloper mieszkaniowy z Wrocławia, i Alterco, firma inwestycyjna działająca na rynku mieszkaniowym i komercyjnym. Dariusz Religa, prezes wrocławskiej spółki, przewiduje, że przypadek jego firmy to zaledwie początek fali upadłości. Przyczyni się do niej m.in. ustawa deweloperska, która może odciąć część spółek, szczególnie małych i średnich, od finansowania bankowego.

Sądzę, że w perspektywie 12 miesięcy co chwilę będzie słyhać o upadłościach deweloperów, i to nawet z pierwszej ligi. Nowa ustawa, koniec programu „Rodzina na swoim” i pogłębiający się kryzys w strefie euro skutecznie się do tego przyczynia – ostrzega Dariusz Religa.

Czy rzeczywistość? Inni przedstawiciele branży o jej przyszłości mówią znacznie spokojniej, choć przyznają, że sytuacja na rynku mieszkaniowym szczególnie dla małych deweloperów jest niezwykle trudna.

Mimo kryzysu deweloperzy wciąż biorą dwucyfrowe marże

Liczę jednak, że spółki, które nie będą w stanie sprostać wymogom i sytuacji na rynku, będą raczej kończyły bieżące projekty i wygaszały działalność – mówi Jacek Bielecki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Michał Modrzejewski, dyrektor działu analiz branżowych w Euler Hermes Collections, firmie dostarczającej raporty handlowe oraz odyskującej należności, dodaje, że deweloperzy mieszkaniowi wciąż osiągają bez problemu dwucyfrowe marże. Było to możliwe, bo w ostatnich 2–3 latach dzięki mniejszym kosztom prac i materiałów budowlanych zdyskontowali sporą część obniżki cen mieszkań. Nie widać też załamania kondycji finansowej spółek działających w segmencie komercyjnym. Według danych firmy od początku tego roku upadło w sumie mniej niż 20 firm z branży deweloperskiej.

Rozmówcy DGP zwracają jednak uwagę, że ryzykiem dla branży jest rosnące zadłużenie krótkoterminowe, związane m.in. z wyemitowanymi przez spółki obligacjami. Maciej Wewiński z IDMSA nie wyklucza, że problemy z ich spłatą mogą przyczynić się do zwiększenia liczby upadłości. Mniej obawia się o deweloperów komercyjnych, którzy mogą obsługiwać bieżące odsetki z wypływów np. z najmu. W gorszej sytuacji są deweloperzy mieszkaniowi. Co ciekawe, zarówno Religa Development, jak i Alterco były aktywne na rynku obligacji. Religa już na długo przed złożeniem wniosku o upadłość miał problemy z wypłatą odsetek. Z kolei, według danych Analiz.Online, na inwestycjach w papiery Alterco może stracić m.in. 6 funduszy z oferty Pioneer Pekao TFI oraz jeden z oferty CO TFI.

To zamieszanie na rynku obligacji dodatkowo może ograniczyć źródła finansowania dla deweloperów. Już upadłość spółek budowlanych DSS i PBC zwiększyła ostrożność inwestorów. W rezultacie obecnie deweloperzy mają m.in. problemy ze sprzedażą nowych emisji, z których spłacane są starsze papiery.

Deweloperzy pieniądze z obligacji pozyskiwali przede wszystkim w latach 2010 i 2011. W wielu przypadkach były to papiery z terminem wykupu w ciągu roku do trzech lat. Wkrótce wiele z nich trzeba będzie wykupić – ocenia Paweł Grzybka, prezes firmy doradczej CEE Property Group.

Pocieszeniem może być to, że z finansowania obligacjami korzystała mniejszość firm z branży. Jednak pewnym ryzykiem jest to, że z emisji korzystali duzi i najwięksi gracze na rynku. Problemy ze spłatą obligacji którejkolwiek z dużych spółek deweloperskich mogą mieć na całą branżę tak negatywny wpływ jak upadłość PBC i DSS – dodaje szef CEE Property Group.

Stosunek wartości obligacji do kapitalizacji giełdowej deweloperów (proc.)

Spółka	Stosunek (%)
GANT DEVELOPMENT	146
MARVIPOL	49
ROBYG	43
BBI DEVELOPMENT NFI	41
RONSON EUROPE	40
WARIMPEX	39
WIKANA	35
RANK PROGRESS	34

Źródło: GPW Catalyst, Stooc.pl, etc.

Date: 27.09.2012
Publication: Dziennik Gazeta Prawna
Title: Developers struggle with debt
Journalist: Małgorzata Kwiatkowska

Dziennik Gazeta Prawna / Developers struggle with debt

The article reports on a difficult situation on the Polish real estate market. Within a week, two development companies listed on the Stock Exchange filed for bankruptcy (Religa Development and Alterco). According to Dariusz Religa, CEO Religa Development this is only the beginning of a wave of bankruptcy because of the new developer's law, end of the "Family on its own" program and the crisis in the Eurozone. However, the more and more important risk for the real estate industry is growing short-term debt related to bonds issued by companies. Ronson Development is mentioned in a table showing ratio of bonds value to developers' stock exchange capitalization.

