

Date : 21.01.2009

Title : RONSON : ten rok będzie dużo lepszy

Name of the publication : Parkiet

Journalist : Krzysztof Woch



Projekt Imaginarium na warszawskich Bielanach to jedna z najbardziej trafionych inwestycji Ronsona. Dlatego niemal pewne jest, że spółka przystąpi w tym roku do realizacji jej trzeciego etapu. FOT. ARCHIWUM

Ronson: ten rok będzie dużo lepszy

W 2008 roku deweloper zarobił prawdopodobnie ponad połowę mniej niż rok wcześniej. 2009 rok zapowiada się znacznie lepiej

Krzysztof Woch

krzysztof.woch@parkiet.com

Wykonki Ronson Europe za IV kwartał 2008 roku będą dużo skromniejsze od wykazanych rok wcześniej. Zarejestrowany w Holandii deweloper (aczkolwiek działający wyłącznie na polskim rynku) rozpoznaje bowiem przychody ze sprzedaży mieszkań zgodnie ze standardem MSR18, czyli dopiero po przekazaniu lokali nabywcom. Tymczasem w ostatnim kwartale ubiegłego roku Ronson – jak informuje Tomasz Lapiński, członek zarządu spółki ds. finansowych – oddał do użytku tylko 16 mieszkań (144 w IV kwartale 2007 roku).

Caly 2008 rok Ronson także zamknie znacznie niższym zrobkiem niż rok wcześniej, mimo że po trzech kwartałach wykazywał jeszcze istotny wzrost wyników finansowych (notowal 63,7 mln zł przychodów i prawie 14,6 mln zł zysku netto wobec odpowiednio 40,8 mln i 6,2 mln zł po 9 miesiącach 2007 roku). W minionym roku spółka przekazała bowiem klientom w sumie „tylko” 104 mieszkania, podczas gdy w 2007 roku ponad 230, co przyniosło jej wówczas 129,6 mln zł przychodów i 38,9 mln zł zysku netto.

Po chudym roku kolejny będzie już tłusty?

Zdecydowanie lepiej niż ubiegły rok, pod względem oczekiwanych wyników, zapowiada się dla dewelopera 2009 rok (choć zapewne może on być jeszcze trudniejszy, jeśli chodzi o tempo sprzedaży mieszkań). W tym roku, Ronson planuje bowiem ukończyć cztery projekty. Obejmują one łącznie 355 lokali, przy czym na 110 z nich spółka znalazła już nabywców (na 11 w minionym kwartale).

Zarząd oczekuje, że liczba tą do końca roku znacząco się powiększy. – Dwa z tych czterech projektów to osiedla domów jednorodzinnych – w Józefosławiu i Konstancinie. Liczymy, że zainteresowanie nimi wzrośnie

za kilka miesięcy, gdy gotowe będą pierwsze z nich. Domy dużo trudniej sprzedaje się „na parterze” niż mieszkania – uważa Tomasz Lapiński.

Ronson liczy, że „magnes gotowych lokali” przyciągnie też klientów w Poznaniu. Chodzi o projekt Galileo, liczący 226 mieszkań i 6 lokali handlowych. Właściwie inwestycja ta została już ukończona. – Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie to kwestia najbliższych tygodni. I jesteśmy dobrze myślisz, choć do tego czasu sprzedaż – nie ukrywam – odbiega od naszych oczekiwani – przyznaje członek zarządu. – Klienci dopiero od niedawna mogą przekonać się o wysokiej jakości wykończenia tego projektu – dodaje. Nie obawia się natomiast o powodzenie projektu realizowanego na warszawskich Bielanach – Imaginarium II, liczącego 65 mieszkań. – Ta inwestycja, podobnie jak jej pierwszy etap, cieszy się nieustannie dużym zainteresowaniem – twierdzi.

Ponadto w tym półroczu Ronson powinien rozpoznać przychody ze sprzedaży ostatnich mieszkań w projektach zakończonych w 2008 roku, a które jeszcze nie zostały przekazane nabywcom. – Obecnie do przekazania mamy 17 takich mieszkań, przy czym do sprzedania pozostało 8 z nich – informuje Tomasz Lapiński.

A czy w 2009 roku Ronson rozpocznie jakieś nowe inwestycje? – W ostatnim kwarta-

le wprowadziliśmy do sprzedaży dwa dość duże – jak na nasze standardy – projekty na Ursynowie – Nautica (przy ul. Stryjeńskiej) i Gemini I (przy al. KEN), każdy na około 150 mieszkań. Można więc powiedzieć, że nasz apetyt na kolejne inwestycje na dłuższy czas został zaspokojony – mówi przedstawiciel dewelopera.

W tym roku tylko jeden nowy projekt?

– Niemniej jednak niemal pewne jest, że jeszcze w tym roku uruchomimy kolejny etap naszej udanej inwestycji na Bielanach, czyli Imaginarium III. Rozważamy też uruchomienie kolejnych trzech mniejszych projektów przygotowywanych w Poznaniu, Szczecinie i Wrocławiu, ale odpowiednie decyzje w tym przypadku będą zapadać w połowie roku – wskazuje członek zarządu spółki.

Wspomniane ursynowskie projekty cieszą się różnym zainteresowaniem. – Sprzedaż w Gemini idzie wolniej, niż zakładaliśmy. Nautica przerasta z kolei nasze oczekiwania. Sprzedanych lub zarezerwowanych mamy już niemal 50 lokali w tej inwestycji i naszym zdaniem, w obecnych warunkach rynkowych, należy uznać to za duży sukces – wskazuje Tomasz Lapiński. Przypomina, że oba projekty zostaną ukończone w 2010 roku. Dopiero wówczas Ronson wykaże więc z nich pierwsze przychody.

Skokowy wzrost, gdy jest pozwolenie

Ronson rozpoznaje przychody zgodnie z MSR18, czyli dopiero po przekazaniu lokali nabywcom. W kwartale, kiedy uzyskuje pozwolenie na użytkowanie projektu, wykazuje najczęściej duże przychody i zyski, gdyż w tym momencie do rachunku wyników wpada sporą „navis” sprzedanych lokali. IV kwartał 2007 roku był dla spółki rekordowy, gdy wówczas zakończyła

ona budowę dwóch inwestycji. W całym 2008 roku Ronson oddał do użytkowania tylko jeden, niewielki projekt (Imaginarium I). Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w sierpniu, dlatego korzystnie wypadły III kwartał ub.r. Teraz spółka czeka na pozwolenie na użytkowanie poznańskiego projektu Galileo i oczekuje bardzo dobrego II kwartału br.