



Zapisz się na newsletter



RSS subskrypcja



CENTRA HANDLOWE

BIURA

MAGAZYN

HOTELE

PRAWO

FINANSE

TERENY INWESTYCYJNE

WYKONAWSTWO I USŁUGI

TECHNOLOGIE

MARKETING

SYLWETKI

NA SKRÓTY



BIURA

Inwestycje

Komerccjalizacja

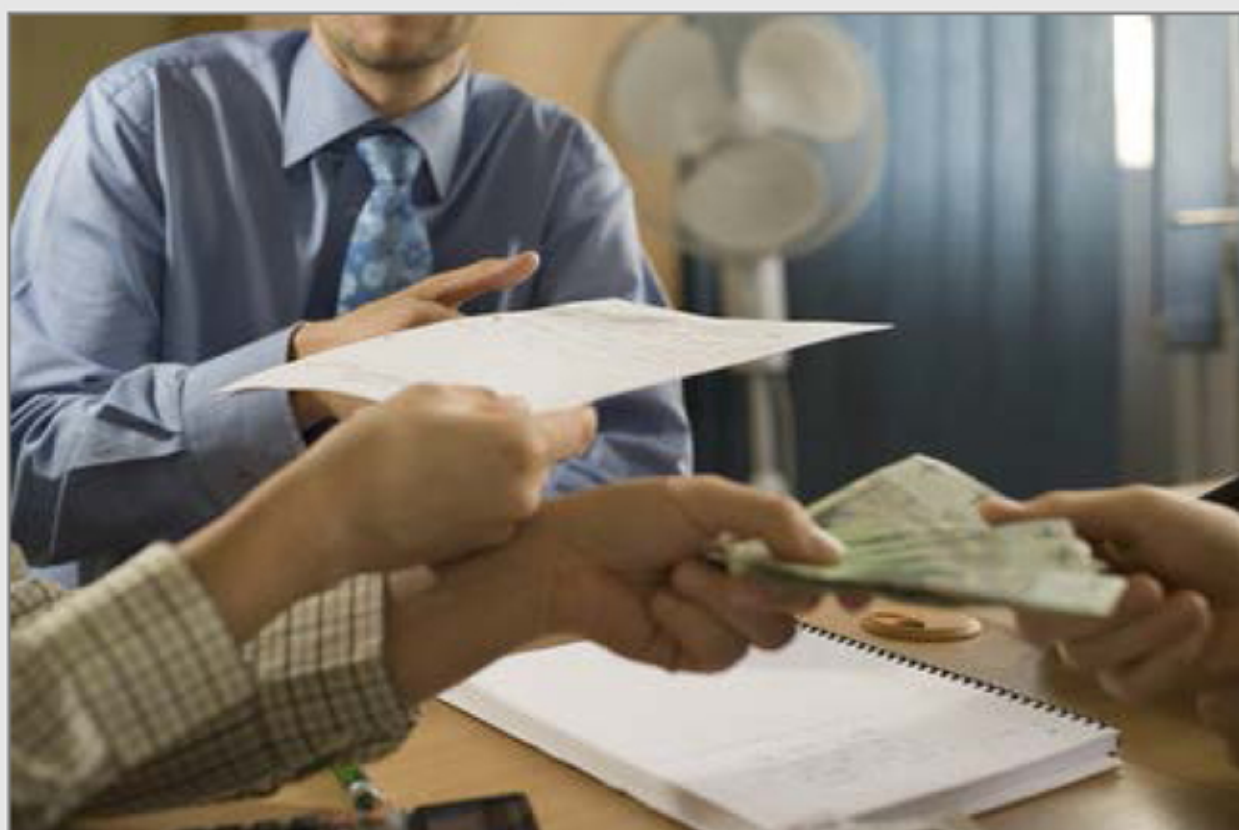
Najemcy

Zarządzanie

24-02-2012, Propertynews.pl



Czas trudnego pieniądza



Dostępność kredytów deweloperskich oraz koszty pozyskania finansowania to jedno z największych niewiadomych 2012 roku. Wiadomo, że nie będzie ani łatwo, ani tanio.

Przeczytaj również



Panattoni, Goodman, Prologis i Segro najaktywniejszymi deweloperami na rynku magazynów

Branża jest zgodna co do tego, że kapitał jest i nadal będzie dostępny, ale problemem dla części deweloperów może być sprostanie podwyższonym wymaganiom banków. Sytuacja na rynku bankowym odbija się negatywnie na wszystkich sektorach nieruchomości komercyjnych.

W związku z utrudnionym dostępem do finansowania, znajdującym odzwierciedlenie w trzech głównych

wskaźnikach: marża, wysokość wkładu własnego oraz liczba umów przednajmu, w najtrudniejszej sytuacji znaleźli się najmniejsi gracze. - Tak naprawdę w latach boomu wielu deweloperów nie miało poważnego kapitału i było w znacznym stopniu uzależnionych od dźwigni finansowej - mówi **Eduard Zehetner**, CEO Immofinanz Group. Obecnie nie jest to już możliwe. - To sytuacja korzystna dla silnych korporacji, które mają odpowiednie zaplecze finansowe i dostęp do rynków kapitałowych - przekonuje.

Rosną koszty, rosna

Zdaniem deweloperów dziś kredyt jest o 50 lub nawet 100 proc. droższy niż kiedyś. - Dawniej marża banku wynosiła 1 proc., a teraz jest to 3-4 proc. - mówi **Wojciech Cieślak**, prezes firmy doradczej BOIG.

Karina Trojańska z Panattoni Europe dodaje, że przed 2008 rokiem finansowanie było ogólnodostępne i niemalże wszystkie inwestycje były kredytowane. Deweloper mógł liczyć, że bank pokryje nawet 85 proc. wartości całego projektu, a teraz musi legitymować się wkładem własnym na poziomie 30-40 proc. kosztów realizacji inwestycji.

Dodatkowym obciążeniem jest zagwarantowanie umów najmu na przynajmniej 30 proc. powierzchni jeszcze przed udzieleniem kredytu, czyli bardzo często przed rozpoczęciem prac budowlanych.

- Banki z większą starannością weryfikują samych deweloperów. Zwracają większą uwagę na dotychczas zrealizowane projekty i spłacone kredyty oraz sprawność zarządzania biznesem przez kredytobiorców - przekonuje **Jan Wróblewski**, członek zarządu spółki Zdrojowa Invest, która do 2020 roku chce zrealizować projekty hotelowe o wartości ponad miliarda zł.