



INFOR.pl | [wiadomości e-GP24.pl](http://wiadomości.e-GP24.pl) | Wieszjak.pl | Prawnik.pl
[załoguj się do eGP](#)

Gazeta Prawna - największy dziennik gospodarczy

w pisz frazę,

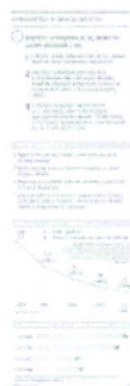
BUDOWNICTWO | Dekoniunktura na rynku nieruchomości

Nadchodzi nowa fala upadłości firm deweloperskich

W I półroczu zbankrutowało 27 deweloperów, ale do sądów wpłynęło aż pięć razy więcej wniosków. O 40 proc. wzrosła liczba zleceń windykacji wierzycielności budowlanych. Najszybciej kłopoty branży odbijają się na nowych firmach deweloperskich i podwykonawcach.



W I półroczu zbankrutowało 27 deweloperów, ale do sądów wpłynęło aż pięć razy więcej wniosków



Deweloperzy w obliczu kryzysu

Deweloperzy zwolnili tempo inwestycji. Niektórzy, zwłaszcza nowi, którzy pojawili się na rynku trzy, cztery lata temu, przeinwestowali w zakupach nieruchomości, bo liczyli na dalszy wzrost ich wartości w tempie 25 proc. rocznie. Wykonawcy nie doszacowali biznesplanów, nie uwzględnili wzrostu kosztów energii i robocizny. Dekoniunktura na rynku nieruchomości dotyczy przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego. Na rynku powierzchni biurowych i magazynowych sytuacja jest stabilna. Jednak konsekwencje przełożą się na całą branżę budowlaną i materiałów budowlanych oraz firmy powiązane z nimi.

Deweloperzy tracą rentowność

Ekspert ostrzegają przed nową falą upadłości firm deweloperskich. Ich liczba po raz pierwszy od pięciu lat przestała spadać. W I półroczu odnotowano 27 upadłości deweloperów, ale liczba faktycznych bankructw jest znacznie wyższa. Pięć razy więcej wniosków o otwarcie postępowania upadłościowego, składanych do sądu

przez wierzycieli lub dłużników, zwracanych jest z powodu braków formalnych i umorzeń lub oddalanych - głównie ze względu na brak majątku. Wiele firm małych i średnich zamyka działalność, nie prowadząc procesu upadłościowego przed sądem.

Kryzys na rynku nieruchomości wynika przede wszystkim ze zbyt wysokich cen, które w latach 2004-2007 w wielu regionach kraju wzrosły nawet o 200 proc.

- Początek roku wykazał wyraźnie, że szybkie wzrosty cen nieruchomości z poprzednich lat nie okazały się trwałe i należą do przeszłości. Doszło do stabilizacji i urealnienia cen - mówi Ewa Perkowska, dyrektor handlowy Budimeksu Nieruchomości.

W efekcie wzrostu konkurencji, korekty cen oraz spadku sprzedaży rentowność działalności deweloperskiej obniżyła się i zapewne będzie maleć przez najbliższy rok.

Analitycy rynku już teraz odnotowują wydłużone wskaźniki rotacji zobowiązań i należności. Należy liczyć się z tym, że jeszcze w tym roku zatory płatnicze zablokują branżę, liczba niewypłacalnych firm będzie rosła.

- Zalecamy ostrożne podejście do kredytowania odbiorców odroczonymi terminami płatności, zwłaszcza tych nieznanymi i niesprawdzonych. Zalecałabym rzetelne sprawdzenie moralności płatniczej klienta oraz bazy niewypłacalnych kontrahentów, a także ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń - mówi Hanna Kobus, szefowa departamentu oceny ryzyka Atradius w Polsce.

Najtrudniej podwykonawcom

Jako pierwsze kryzys w branży dotyka małe firmy wykonawcze, gdyż na nich kumulują się opóźnienia w płatnościach na wcześniejszych etapach budowlanej produkcji. Niewielkie firmy są też bardziej wrażliwe na opóźnienia płatności.

- W większym niż dotychczas stopniu deweloperzy opóźniają płatności generalnym wykonawcom, kredytują się ich kosztem, a ci postępują analogicznie wobec swoich podwykonawców - mówi Zbigniew Korzeniewski, zastępca dyrektora działu windykacji Euler Hermes Zarządzanie Ryzykiem.

Analiza należności Euler Hermes pokazuje, że zaczyna odwracać się dotychczasowy spadkowy trend liczby przeterminowanych należności. Dodatkowo wzrasta liczba windykowanych wierzytelności budowlanych.

- W porównaniu z ubiegłym rokiem obecnie notujemy o ok. 40 proc. więcej zleceń windykacyjnych, przy czym ich wartość jest o ok. 40-50 proc. wyższa - mówi Zbigniew Korzeniewski.

Wynika to z większej ilości transakcji o wyższej wartości, a także z rosnącej liczby przeterminowanych płatności.

- W dodatku ponownie - bo tak było już jak w czasie recesji sześć, siedem lat temu - mamy do czynienia ze zjawiskiem wyludzeń w branży budowlanej oraz stalowej - dodaje Zbigniew Korzeniewski.

Firmy będą się zamykać

Choć trwa właśnie czas budowlanych żniw, przedsiębiorcy budowlani mają do realizacji znacznie mniej inwestycji, niż przewidywali. Przez to do każdego przetargu staje kilkudziesięciu, a nie kilku oferentów. Firmy wykonawcze, aby minimalizować straty związane z nakładami poniesionymi na zakup sprzętu i zatrudnienie pracowników oraz choć częściowo amortyzować poniesione inwestycje, wolą stosować dumping cenowy i realizować przedsięwzięcia, niż beczynnie czekać na poprawę sytuacji w branży.

- Dla funkcjonowania firm deweloperskich kluczowe znaczenie będzie miała sytuacja na rynkach finansowych. Wzrośnie zapotrzebowanie na kredyty budowlane, ale banki zapewne nie tylko podniosą oprocentowanie kredytów, ale także wymogi dotyczące wkładu własnego, wysokości przedsprzedaży czy standingu deweloperów - mówi Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy doradczej Reas.

Jednak wraz z wyhamowaniem dynamiki produkcji budowlano-montażowej wiele słabszych firm będzie musiało wstrzymać działalność, sprzedać majątek lub się przebranzowić.

- To ostatnie rozwiązanie wśród wielu firm można zaobserwować już teraz. Sądzę, że w przyszłym roku statystyki pokażą, jak obniżenie tempa rozwoju gospodarczego, spadek dynamiki produkcji i cen w branży budowlanej, w tym nieruchomości mieszkaniowych, wpłynęły na ten rynek - mówi Marcin Siwa, dyrektor ds. oceny ryzyka Coface Poland.

SZERSZA PERSPEKTYWA

W Hiszpanii wzrost w branży budowlanej trwał od 1994 do 2006 roku, generował rocznie 18 proc. PKB oraz 20 proc. nowych miejsc pracy. Wyhamowanie wzrostu konsumpcji indywidualnej od 2006 roku oznaczało coraz większą nadpodaż oddanych do użytku mieszkań (w ciągu ostatnich trzech lat corocznie jest to 700 tys. wobec zapotrzebowania rynku na 400 tys.), co powoduje wydłużanie się średniego czasu sprzedaży mieszkania (od początku inwestycji) z 2 lat w 2004 roku do 3,5 roku obecnie. Problemy deweloperów ze zbytem mieszkań, spadek ich cen oraz mniejsza liczba nowych inwestycji spowodowały powstawanie od 2006 roku zatorów płatniczych. Najwięcej bankructw jest wśród średnich firm, a kulminacja opóźnień w płatnościach i upadłościach ma dopiero nastąpić.

OPINIE - ANDRZEJ OSIŃSKI

dyrektor departamentu analiz Dun and Bradstreet Poland

Aby świadomie podjąć decyzję o współpracy z danym przedsiębiorstwem i poznać aktualną kondycję potencjalnego kontrahenta, należy przede wszystkim dokonać analizy moralności płatniczej podmiotu. Mierzy ona średnie terminy płatności zobowiązań firmy w cyklach miesięcznych, przez co pozwala na bieżąco oceniać jej kondycję finansową. Jest przy tym miernikiem prawdopodobieństwa upadłości firmy. Stan moralności płatniczej jest odzwierciedleniem płynności finansowej firmy, która jeśli zostanie długotrwale zachwiana (zła moralność płatnicza utrzymuje się przez wiele miesięcy), prowadzi nieuchronnie do upadku firmy.

ROBERT CHOJNACKI - prezes redNet Consulting

Spowolnienie na rynku mieszkaniowym obserwujemy od połowy ubiegłego roku. Spadek tempa sprzedaży mieszkań doprowadził do obniżenia cen zarówno na pierwotnym, jak i wtórnym rynku. W niektórych regionach kraju w ostatnich trzech latach ceny wzrosły nawet dwukrotnie. Teraz klienci wstrzymują się z decyzją o zakupie mieszkania, licząc na istotne przeceny. W efekcie urealniły się już ceny materiałów budowlanych, będą musiały też spaść koszty usług budowlanych. Dla klientów to raj. Mogą negocjować ceny zakupu mieszkań, warunki umowy oraz płatności. Wreszcie na rynku deweloperskim dostępne są mieszkania gotowe do wprowadzenia się od zaraz. Klient nie jest już skazany na kupowanie dziury w ziemi i pięknych wizualizacji.

GP RADZI

Chcę kupić mieszkanie, które deweloper dopiero buduje. Czy uzyskam gwarancję, że pieniądze nie przepadną?

Tak

Można negocjować niższą pierwszą wpłatę, np. na poziomie 10 proc. Inną opcją jest założenie tzw. rachunku powierniczego. Polega on na tym, że wpłacamy pieniądze do banku na nieoprocentowany rachunek, z którego są one przelewane w terminach przewidzianych w umowie, np. w miarę postępu prac. To gwarancja dla dewelopera, że dostanie pieniądze za zbudowane mieszkanie. Z kolei klient ma pewność, że jego pieniądze nie zostaną przeznaczone na sfinansowanie innej budowy niż jego własnego mieszkania. Dobrze też uzależnić wypłatę ostatniej transzy, np. 20 proc., od uregulowania wszelkich kwestii własności nieruchomości.

Czy można sprawdzić stan prawny nieruchomości. Czy to zabezpieczy mnie na wypadek upadłości dewelopera?

Tak

Przede wszystkim trzeba sprawdzić, w dziale II księgi wieczystej działki, jaki tytuł prawny ma do niej deweloper. Trzeba też zajrzeć do działu III KW, w którym znajdziemy informacje o tym, czy jakieś inne podmioty mają jakiegokolwiek prawa albo roszczenia do nieruchomości. W dziale IV będzie też informacja, czy na działce są ustanowione zabezpieczenia w postaci hipoteki. Najlepiej przy okazji zawierania umowy z deweloperem uzyskać jego zgodę na wpisanie w IV dziale KW naszego roszczenia o wybudowanie lokalu i przeniesienie jego własności na naszą rzecz. W razie upadłości takie zapisane roszczenie będzie zaspokajane w pierwszej kolejności.

Autor: [Bianka Jaworska](#) 

Źródło: GP

Artykuł z dnia: 2008-07-25