



Informacja prasowa

20.07.2010

Lokaty Budowlane przewidują wzrost cen na rynku nieruchomości luksusowych i z zainteresowaniem śledzą rozwój alternatywnych sposobów finansowania inwestycji

Spółka Lokaty Budowlane, notowana na NewConnect firma developersko-budowlana przewiduje wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych w segmencie luksusowych apartamentów w przyszłym roku, co będzie spowodowane coraz słabszą podażą nowych mieszkań. Jednocześnie coraz większe znaczenie dla firm dewelopersko-budowlanych będą miały alternatywne źródła finansowania nowych inwestycji.

Jak wynika z danych statystycznych deweloperzy oddają o wiele mniej mieszkań niż przed rokiem, ale rozpoczynają coraz więcej nowych inwestycji, choć nadal zdecydowanie za mało, by wpłynęło to na spadek cen na rynku nieruchomości. Od stycznia do kwietnia rozpoczęto w Polsce budowę 47 646 mieszkań. To o blisko 23 proc. więcej niż przed rokiem. W tym czasie do użytku oddano 43 703 mieszkania, czyli o blisko jedną piątą mniej niż w analogicznym okresie zeszłego roku – wynika z danych GUS. Bardzo ciekawe wnioski można wysnuć analizując liczbę wydanych pozwoleń na budowę. Na całym rynku w ciągu czterech miesięcy inwestorzy otrzymali pozwolenia na budowę 51,6 tys. mieszkań. To o 12 proc. mniej niż przed rokiem. Zaledwie 19,1 tys. przypada zaś na deweloperów.

Za mało w stosunku do popytu będzie mieszkań większych w podwyższonym standardzie

Analitycy Lokat Budowlanych przewidują, że w 2011 roku ceny mieszkań w segmencie apartamentowym po okresie stabilizacji będą zdecydowanie rosły, zmniejszy się za to popyt na małe mieszkania, które w tej chwili są nieproporcjonalnie droższe w porównaniu z lokalami większymi. Na rynku dominuje przekonanie, że wejście w życie rekomendacji „T” osłabi popyt w segmencie małych, tanich mieszkań. – Obserwujemy z uwagą rynek i widzimy, że mamy do czynienia z dalszym wstrzymywaniem przez część deweloperów kolejnych inwestycji – mówi Marek Kwiatkowski, prezes Lokaty Budowlane. – Poza czynnikami globalnymi jak kryzys grecki czy obawa o sytuację na chińskim rynku nieruchomości, największy wpływ na taką sytuację ma bardzo duża liczba niesprzedanych nieruchomości budowanych i kalkulowanych w sytuacji przedkryzysowej – dodaje Kwiatkowski. Spadek podaży jest konsekwencją mniejszej liczby inwestycji budowlanych rozpoczętych na przełomie 2008/2009 i na początku 2009 roku. – To wielka szansa dla szybko rosnących firm takich jak Lokaty Budowlane, które mogą wejść w niszę opuszczoną przez dużych

deweloperów. Nie wykluczamy, że kolejna inwestycja jaką uda się pozyskać jeszcze w tym roku, będzie właśnie związana z budownictwem mieszkaniowym – podsumowuje Kwiatkowski. Lokaty Budowlane chcą się koncentrować m. in. na budowie mieszkań powyżej 50 m², które będą wykończone w podwyższonym standardzie i położone w atrakcyjnych, ekskluzywnych lokalizacjach. Przykładem takiej inwestycji może być budowa apartamentowca w pobliżu warszawskiego Parku Kozioroźca, którą Spółka z NewConnect rozpocznie jeszcze w tym roku.

Alternatywne finansowanie inwestycji będzie coraz istotniejsze

Oczywiście taka sytuacja na rynku związana jest również z nastawieniem banków do sektora nieruchomości. W ocenie Lokat Budowlanych możemy się spodziewać wzrostu zainteresowania alternatywnymi sposobami finansowania nieruchomości takich jak inwestycje funduszy nieruchomości czy poprzez kapitał pozyskany z emisji obligacji. – Spotykamy się z życzliwym zainteresowaniem ze strony specjalistycznych funduszy i inwestorów zainteresowanych ewentualną emisją obligacji Lokat Budowlanych – mówi Marek Kwiatkowski. – Można się spodziewać, że takie formy finansowania będą miały coraz większe znaczenie dla deweloperów” – dodaje Kwiatkowski. Kapitał dłużny pozyskany w wyniku emisji obligacji pozwala na wykorzystanie efektu dźwigni finansowej i zwiększenie zysku przypadającego na jedną akcję. Jest szansą dla mniejszych deweloperów na skokowe zwiększenie skali działalności.

Lokaty Budowlane S.A., obok budowy hotelu w podwarszawskich Świącicach, realizują inwestycję mieszkaniową w Warszawie. Dokonano już ostatecznych uzgodnień m.in. z dostawą mediów, ustaleniami konserwatora przyrody i Zarządu Dróg Miejskich, co umożliwiło złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Lokaty Budowlane chcą w Warszawskiej dzielnicy Włochy wybudować kameralny apartamentowiec, o podwyższonym standardzie. Będzie to wielorodzinny, czterokondygnacyjny (IV kondygnacja stanowi poddasze użytkowe wchodzące w skład apartamentów dwupoziomowych) budynek wraz z garażem podziemnym oraz basenem i studium fitness o powierzchni użytkowej wynoszącej 3080 m². W budynku zaprojektowano kilkanaście apartamentów, które będą wykończone powyżej standardu, jaki oferują deweloperzy na rynku.

Oddanie inwestycji do użytku Spółka planuje do końca 2011 roku. Ceny za apartamenty nie zostały jeszcze ustalone i będą zależały od sytuacji na rynku nieruchomości w najbliższych miesiącach.

Przy budynku znajduje się także teren rekreacyjno-zielony. Na uwagę zasługuje fakt, iż ulica Rybnicka objęta jest nadzorem konserwatora zabytków, a ze względu na liczne kasztanowce – również konserwatora przyrody.

Hotelowa inwestycja realizowana zgodnie z planem

Lokaty Budowlane są również w trakcie realizacji budowy centrum konferencyjno-hotelowego w podwarszawskich Świącicach. Uruchomienie obiektu planowane jest na przełomie 2010 i 2011 r. Hotel z zapleczem gastronomicznym, restauracją oraz salami konferencyjnymi położony jest w atrakcyjnej lokalizacji przy trasie Poznańskiej (droga krajowa E 30 Świecko – Poznań – Warszawa) w miejscowości Świącice, zaledwie 25 km od centrum Warszawy. Inwestycja prowadzona jest zgodnie z harmonogramem. Obecnie trwają prace wykończeniowe wewnątrz i na zewnątrz budynku.