

NIERUCHOMOŚCI Tylko kilkanaście firm ma zagwarantowany kredyt dla siebie lub klientów

Wiarygodność dewelopera łatwo zweryfikować w banku

Roman Grzyb

roman.grzyb@infor.pl

Mała firma, która chce wejść na rynek deweloperski, nadal nie uzyska w banku kredytu na budowę. Łatwiej pożyczkę dostanie duży, znany deweloper, a przede wszystkim osoby indywidualne, które kupują mieszkania w jego inwestycjach.

Niektóre banki prowadzą listy wiarygodnych deweloperów. Wśród nich są mBank, Multibank, BZ WBK i Nordea – mówi Katarzyna Siwek z Home Brokera.

W nieoficjalnych rozmowach bankowcy potwierdzają, że prowadzą takie listy. Aby się na nich znaleźć, deweloper musi wykazać się doświadczeniem w branży budowlanej i dobrą historią w kontaktach z bankami. Za najbardziej wiarygodnych deweloperów uznawani są ci, których akcje są notowane na giełdzie lub których właściciele to spółki publiczne. Na trzynastu deweloperów, którzy najczęściej pojawiają się na pozytywnych listach banków lub których wskazują doradcy Home Brokera, na co dzień współpracujący z bankami, pięć firm to spółki giełdowe, a kolejne cztery to firmy związane ze spółkami giełdowymi (czasami zagranicznymi). W przypadku Bre.locum i LC Corp na ich korzyść działa też fakt, że ich udziałowcy to instytucje finansowe. Ekspert podkreśla, że o ile pojawienie się dewelopera na pozytywnej liście prowadzonej przez bank ma niewielki wpływ na ewentualne decyzje dotyczące finansowania samej budowy, to ma duże znaczenie przy udzielaniu kredytów dla osób fizycznych.

– Aby kupić konkretne mieszkanie na etapie dziury w ziemi, deweloper, który realizuje inwestycję, musi być na liście wiarygodnych firm prowadzonej przez bank – mówi Iwona Załuska z Upper Finance.

Potwierdzają to inni eksperci. – W Polbanku jest wskazanych kilku deweloperów, których klienci dostaną kredyt na mieszkanie bez względu na stan zaawansowania prac budowlanych. Także w mBanku i Multibanku wprowadzono w kwietniu listę deweloperów, których klienci są kredytowani od poziomu zerowego i bez badania sytuacji finansowej dewelopera i źródeł finansowania jego inwestycji – mówi Katarzyna Siwek.

W DnB Nord klienci wybranych firm mogą zapłacić mniej za ubezpieczenie pomostowe (zamiast standardowo 1,5 proc. wartości kredytu – 0,75 proc.).

Niektóre instytucje finansowe zamiast prowadzić listy deweloperów, wprowadziły certyfikaty konkretnych inwestycji mieszkaniowych.

– Dzięki temu mamy gwarancję, że wszyscy klienci z danej inwestycji zostaną potraktowani według takich samych zasad – mówi Agnieszka Nachyla z Millennium.

Przy pozytywnej ocenie można się spodziewać, że łatwiej i szybciej dostaniemy pożyczkę. W uzyskaniu lepszych warunków kredytowych może też pomóc to, że bank finansował wcześniej inwestycje dewelopera. Jest wówczas zainteresowany jak najszybszą sprzedażą mieszkań w takiej inwestycji.

– Pojawiają się specjalne oferty kredytowe dla konkretnej inwestycji. Można wówczas uzyskać lepsze warunki finansowe, jak np. niższa marża lub zwolnienie z prowizji – mówi Iwona Załuska.

Których deweloperów banki obsługują najchętniej*

Liczba zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych	Rok rozpoczęcia działalności
Dom Development 70	1996
Marvipol 11	1996
Bouygues Immobilier 9	2000
Budimex Nieruchomości 27	1998
Eco Classic 9	1993
Archicom 10	1986
Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego „Mój Dom” 17	1996
Bre.locum** 23	2001
LC Corp 1	2006
Ronson 8	1999
Grupa inwestycyjna Hossa 31	1989
Echo Investment 19	1996
J.W. Construction 48	1994

*na podstawie wskazań banków i doradców Home Brokera

**do końca 2008 roku

źródło: Home Broker

rys. LR

Znowu rosną domy

Deweloperzy nie boją się zaczynać dużych inwestycji mieszkaniowych. Dom Development rozpoczął największą inwestycję w swojej historii, osiedle Saska Kępa w Warszawie, w którym docelowo ma być ponad 1500 mieszkań. Wrocławska spółka Gant po raz pierwszy zdecydowała się na budowę w Warszawie i od razu jest to osiedle na ponad 750 mieszkań. W Wilanowie Ro-byg realizuje kolejny etap osiedla na łącznie 860 mieszkań. Polnord także kontynuuje inwestycje w Wilanowie, a oprócz tego prowadzi duże budowy poza stolicą. W Łodzi i Szczec-

inie powstają osiedla na prawie 700 mieszkań. Jednak największe budowy realizowane są w Warszawie. Zieloną Dolinkę buduje J.W. Construction i docelowo ma w niej zamieszkać 600 rodzin. Podobne plany na Woli ma Bouygues Immobilier.

Według danych GUS w marcu deweloperzy rozpoczęli budowę 6258 mieszkań, czyli w porównaniu z sytuacją przed rokiem jest to wzrost o 234 proc. Zdaniem ekspertów dane kwietniowe powinny potwierdzić, że deweloperzy realizują coraz więcej nowych inwestycji mieszkaniowych.