

## Ile wyniosło zadłużenie deweloperów w 2022 roku?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 22, grudzień 2022 13:14

Joanna Gryboś-Chechelska

Odśloni: 478

---

Wraz z wygasaniem pandemii zadłużenie deweloperów sukcesywnie spadało. Jednak 2022 rok przyniósł branży nowe wyzwania: wysoka inflacja, podwyżki stóp procentowych i zmniejszenie zdolności kredytowej Polaków sprawiły, że IV kwartał bieżącego roku deweloperzy przywitani ponownym wzrostem zadłużenia i liczby dłużników. Według danych Krajowego Rejestru Długów wartość przeterminowanych zobowiązań finansowych sektora to obecnie 177,6 mln zł. Jeśli nie uda się zahamować spadków rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, to ucierpią inne gałęzie gospodarki.

Jak wynika z danych GUS, od stycznia do października br. deweloperzy rozpoczęli budowę o 28,3 proc. mniej mieszkań niż przed rokiem. Powodem mniejszej liczby rozpoczętych budów jest m.in. spadek popytu na rynku mieszkaniowym. Przyczyniło się do tego kilka czynników, takich jak: zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych (w pierwszych dziesięciu miesiącach 2022 r. banki udzieliły o 48,2 proc. mniej kredytów mieszkaniowych niż w ub.r. i na niższe kwoty średnio o 45 proc.), zaostrzenie sposobu obliczania zdolności kredytowej przez banki oraz podwyżki stóp procentowych. Ponadto niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej, wysokie ceny materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych, a także brak siły roboczej i wzrost jej kosztów sprawiają, że deweloperzy i inwestorzy działający w sektorze nieruchomości gruntownie weryfikują dzisiaj swoje plany.

### Mały dług zwiastunem dużych kłopotów

Deweloperzy mają obecnie na koncie 177,6 mln zł przeterminowanych zobowiązań finansowych, co jest wartością zbliżoną do wartości sprzed pandemii (marzec 2020 r.), kiedy zadłużenie wynosiło 195 mln zł. Liczba zadłużonych podmiotów notowanych w Krajowym Rejestrze Długów od dłuższego czasu utrzymuje się na poziomie ok. 4,5 tys. firm (obecnie to 4 541). Większość z nich, bo 53 proc., to spółki prawa handlowego, na które przypada 71 proc. całego długu. Nie znaczy to jednak, że mniejsi przedsiębiorcy, którzy realizują kameralne inwestycje, jak np. domy w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej, są w komfortowej sytuacji. W KR D jest obecnie nieco ponad 2 tys. takich jednoosobowych działalności gospodarczych, a ich zadłużenie przekracza 50,6 mln zł. Średni dług jednej zadłużonej firmy z tego sektora to niemal 40 tys. zł (39 122 zł).

Największym wierzycielem branży deweloperskiej są instytucje finansowe (banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, firmy windykacyjne) – 72,2 mln zł. Tuż za nimi w kolejce po pieniądze ustawili się przedstawiciele budownictwa – 31,2 mln zł, handlu – 24,8 mln zł i przetwórstwa przemysłowego – 12 mln zł. Jak podkreślają eksperci KR D, wraz z rosnącym zadłużeniem deweloperów, rośnie też skala przeterminowanych należności w portfelach innych firm.

Najbardziej zadłużone firmy działają na Mazowszu (55,8 mln zł). Drugie pod względem zadłużenia jest województwo śląskie (18,6 mln zł), a następnie wielkopolskie (14,3 mln zł). Rekordzistką jest spółka z województwa mazowieckiego, która ma na koncie 93 przeterminowane zobowiązania finansowe wobec 23 wierzycieli – firm budowlanych, wynajmujących maszyny i narzędzia, z energetycznych czy IT. Jej łączny dług to blisko 11,8 mln zł.

Na polskim rynku są już regulacje dotyczące ochrony praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Działający od 1 lipca 2022 roku Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zabezpiecza konsumenta w sytuacji, gdy z jakichś powodów firma realizująca projekt zaprzestanie budowy bądź utraci pozwolenie na budowę, a bank przekazałby jej już środki z rachunku powierniczego. W przypadku upadłości dewelopera nabywca może ubiegać się o zwrot środków z Funduszu. Niemniej jednak warto zabezpieczyć się w dwójnasób i jeszcze przed podpisaniem umowy z firmą deweloperską, sprawdzić jej

## Ile wyniosło zadłużenie deweloperów w 2022 roku?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 22, grudzień 2022 13:14

Joanna Gryboś-Chechelska

Odsłony: 478

---

kondycję finansową w wielu źródłach.

Ale konsumenci też nie są bez winy. Zarówno oni, jak i inni przedsiębiorcy zalegają deweloperom na blisko 40 mln zł. Z tego 4,4 mln zł to zobowiązania osób fizycznych.

*Źródło: IP*