**

**Finansowe kulisy potężnych inwestycji: jak banki wspierają deweloperów?**

**W jaki sposób powstają inwestycje realizowane przez deweloperów? Jak je finansują? Na co zwrócić uwagę, gdy planujemy zakup mieszkania i chcemy zweryfikować, czy dany inwestor jest pewnym partnerem? Największe przedsięwzięcia budowlane zarówno w Polsce, jak i na całym świecie są realizowane z kredytów. Rzadko dochodzi do sytuacji, gdy deweloperzy finansują inwestycje ze środków własnych. Po stronie banku leży weryfikacja, na ile dana firma jest wypłacalna i w jakiej wysokości kredyt może otrzymać.**

Deweloperzy w celu realizowania inwestycji mogą skorzystać z tak zwanego kredytu deweloperskiego, udzielanego w ściśle określonym w umowie kredytowej celu . Oznacza to, że środki finansowe muszą być przeznaczone wyłącznie na konkretne zadania, jakie deweloper wskazuje. Kredyty te są wysokie, gdyż koszty inwestycji budowlanych to miliony, a niekiedy i miliardy złotych. Na zaciągnięcie zobowiązania mają szanse jedynie firmy, które spełniają określone warunki i są pewnym partnerem dla banku.

**Jak działa kredyt deweloperski i kto może go otrzymać?**

Kredyt deweloperski jest udzielany firmom, które prowadzą działalność deweloperską. Może być przeznaczony na budowę nowej lub rozbudowę już istniejącej inwestycji. Kredyt ma za zadanie pokrycie przynajmniej części realizacji, która jest kosztochłonna. Najczęściej kredyty są udzielane na budowę osiedli domów jednorodzinnych, realizację budynków wielorodzinnych, apartamentowców, a także obiektów komercyjnych, takich jak biurowce.

Jakie warunki należy spełniać, aby otrzymać pomoc od banku? – Deweloper ubiega się o kredyt na konkretny projekt inwestycyjny. Zadaniem banku jest weryfikacja zaprognozowanej przez dewelopera rentowności przedsięwzięcia, a także ocena ryzyka związanego z realizowaniem budowy. Banki udzielają finansowania jedynie na szczegółowo zweryfikowane przez siebie projekty, o akceptowalnym profilu ryzyka. Środki zazwyczaj są wypłacane transzami, co stanowi niejako zabezpieczenie dla banku. Aby otrzymać finansowanie należy spełniać szereg określonych warunków. Przede wszystkim prowadzić działalność deweloperską i mieć odpowiednio długie doświadczenie w branży. Ponadto należy posiadać wkład własny w wysokości od 2 5 do 30 procent wartości inwestycji, a także wykazać się odpowiednią zdolnością kredytową i przedstawić odpowiednie zabezpieczenia kredytu – wyjaśnia Łukasz Kirczuk Dyrektor Finansowy RealCo.

Deweloper powinien także dostarczyć do banku odpowiednie dokumenty. To m.in. biznesplan inwestycji zawierający kosztorys i harmonogram prac, sprawozdania finansowe firmy, dokumenty potwierdzające stan prawny nieruchomości czy pozwolenie na budowę i projekt inwestycji. Jak widać – wymagania banków są bardzo konkretne.

**RealCo z rekordowym kredytem**

Ogromne doświadczenie dewelopera RealCo przełożyło się na przyznanie przez bank rekordowego kredytu na realizację inwestycji we Wrocławiu. Ekspert firmy przyznaje, że to efekt zaufania do pracy, jaką wykonuje deweloper.

 – Otrzymaliśmy rekordowy w historii kredyt na dofinansowanie inwestycji realizowanej przy Parku Szczytnickim we Wrocławiu. To 107 milionów złotych, a kwotę w całości przeznaczymy na stworzenie nowoczesnego, ekologicznego i funkcjonalnego osiedla dla mieszkańców. Nasza pozycja na rynku jest mocna, co potwierdza fakt, iż otrzymaliśmy tak duże finansowanie od banku. Z sukcesem zakończyliśmy też pierwszą w historii naszej Grupy emisję obligacji korporacyjnych na kwotę 21 mln złotych. Budujemy apartamenty w segmencie premium, które są bardziej odporne na wahania rynku, aniżeli klasyczne mieszkania. – dodaje Łukasz Kirczuk.

A jak wygląda sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce? Z danych rynkowych wynika, że w dwóch pierwszych miesiącach 2023 roku rozpoczęto budowę 20 300 mieszkań, co stanowi spadek o blisko 32 procent porównując analogiczny okres ubiegłego roku. Sytuacja na rynku nieruchomości nadal nie jest optymistyczna z uwagi na zmniejszony popyt na kredyty hipoteczne, a także rosnące koszty robocizny, materiałów budowlanych i ograniczony dostęp do surowców. Deweloper, który w tych niepewnych czasach otrzymuje od banku wysoki kredyt, to pewny inwestor, któremu warto zaufać.

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PR Manager**

**Patrycja Ogrodnik**

M: [p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

T: 692 333 175