|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Sztuka kalkulacji, czyli rzecz o marżach deweloperskich | Data:  21.09.2017 | P.B Start  C:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Sztuka kalkulacji, czyli rzecz o marżach deweloperskich

Nie jest tajemnicą, że nowe mieszkania sporo kosztują. Ich cena jest składową wielu czynników lokalnych, ekonomicznych czy społecznych. Nie zapominajmy, że deweloperzy to również przedsiębiorcy, którzy z realizacji inwestycji czerpią zysk. W jaki sposób inwestorzy wyliczają marże?

Z najnowszego raportu NBP wynika, że najniższe marże dotyczą deweloperów w Poznaniu i Krakowie - w granicach 1000 - 1300 zł. W przypadku Wrocławia i Gdańska są natomiast zbliżone do stołecznych, czyli mieszczą się w przedziale 1500 - 1800 zł.

Prawidłowy szacunek

W latach przed kryzysem ekonomicznym zyski w branży deweloperskiej były wyraźnie większe, czasem przekraczały nawet 2 tys. złotych. Obecnie NBP szacuje, że w Krakowie od kilku lat są to kwoty rzędu tysiąca złotych. NBP wyliczyło, że średni koszt budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania w stolicy małopolski, to aktualnie nieco ponad 4 tys. złotych. Pod uwagę brano przeciętny budynek mieszkalny wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem.

- *Każdy przedsiębiorca musi ustalać marże przy sprzedaży produktów* - tłumaczy Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej Start. - *Należy jednak pamiętać, że wielkość szacowanego zysku nie jest dowolnym wymysłem dewelopera. Trzeba bardzo dobrze przeanalizować szereg elementów, aby właściwie wyliczyć końcowy koszt mieszkania. Nie chcemy sztucznie zawyżać cen rynkowych, naszym celem jest stworzenie oferty atrakcyjnej dla klientów* - dodaje.

Rozpiętość marż, jakie deweloperzy realizują na projektach inwestycyjnych, jest zaskakująco duża. Mogą one oscylować nawet pomiędzy 3 proc. na minusie a 30 proc. na plusie. Deweloper, zanim wybuduje osiedle, musi sporo zainwestować w zakup gruntu, uzyskanie niezbędnych pozwoleń oraz wnieść tzw. udział własny przy finansowaniu inwestycji kredytem bankowym.

Składowa wielu elementów

Do konkretnych inwestycji indywidualnie ustala się marże, ponieważ na ich wysokość mają wpływ, takie czynniki jak cena zakupionego gruntu, koszt budowy czy aktualny popyt. Wysokość marży nie przekłada się na czysty zysk dla dewelopera. Należy pamiętać, że z tej kwoty firma utrzymuje się, rozwija i może zaproponować kolejne projekty inwestycyjne.

Choć nie jest to popularna praktyka w branży, część deweloperów pełni funkcję generalnego wykonawcy, dzięki czemu minimalizują ryzyko związane z procesem budowlanym i zapewniają większe bezpieczeństwo transakcji.

- *Pełnienie tej funkcji pozwala nam uzyskać lepszą rentowność* - wyjaśnia ekspert Grupy Deweloperskiej Start. - *Nie jesteśmy w pełni uzależnieni od zewnętrznych wykonawców, dlatego nasze prace mogą przebiegać sprawniej. W ten sposób pełnimy kompleksową kontrolę nad poszczególnymi etapami budowy i możemy szybciej reagować, a to wszystko przekłada się na optymalizację kosztów* - dodaje.

Realizowanie zakładanych marż na projektach inwestycyjnych to podstawowa umiejętność oczekiwana od deweloperów przez inwestorów. Zdarza się, choć niezwykle rzadko, że deweloperzy realizują projekty bez marży. Głównym celem jest wówczas spieniężenie gruntu i odzyskanie zainwestowanych wcześniej środków. Takie sytuacje miały miejsce po kryzysie ekonomicznym z 2007 roku.

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

**Więcej informacji**:   
Katarzyna Krupicka  
e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)  
tel. 12 313 00 87