

Czym jest deweloper i kto tak naprawdę buduje nowe mieszkania?



Rozwiewamy mity i półprawdy. "Kto to buduje, kim jest deweloper" - to jedno z częstszych pytań, jakie klienci zadają nam w procesie zakupu nowego mieszkania lub domu. Specjalnie dla Was napisałem ten artykuł, wyjaśniając kulisy rynku deweloperskiego.

Zanim odpowiem na to pytanie potencjalnym kupującym, dopytuje pytającego co chce się dowiedzieć zadając to pytanie? W odpowiedzi dostaję dwie kluczowe zwrotki:

- Chcę zobaczyć co już zbudował
- Chcę zasięgnąć opinii

W obu przypadkach taka analiza oferty może nie mieć większego sensu z kilku powodów.

Pierwszym powodem dla którego sprawdzanie wcześniejszych budynków, jakkolwiek ktokolwiek chciałby to robić, nie ma większego sensu, ponieważ w większości rynkowych przypadków **deweloper nie buduje**. Dla wielu osób może to być zaskoczeniem, ale zazwyczaj deweloper nie zajmuje się budowaniem.

Więc czym jest deweloper ?

Deweloper jest **organizatorem procesu deweloperskiego**, odpowiedzialnym za jego sukces. Oznacza to, że zadaniem dewelopera jest pospinanie wszystkiego w jedną całość, aby na koniec powstał ładny budynek a klienci byli zadowoleni z zakupu. Deweloper to podmiot, który robi następujące rzeczy:

- Pozyskuje działkę pod inwestycję stając się jej właścicielem lub współwłaścicielem
- Zleca architektom zaprojektowanie budynku i uzyskania pozwolenia na budowę
- Zatrudnia wykonawców do wybudowania budynku
- Załatwia finansowanie
- Realizuje sprzedaż i marketing lub zleca to innym firmom

"Ale my nie jesteśmy deweloperem" - słyszałem nieraz od osób realizujących inwestycje mieszkaniowe. Wykładają kasę, kupują działkę, zlecają projekt i zatrudniają wykonawców - ale w ich mniemaniu deweloperem nie są. Cała różnica polega na tym, że nie budują długoterminowego brandu wokół swojej działalności a skupiają się na promocji inwestycji. Są deweloperem chcąc nie chcąc - często o wiele lepszym niż niejeden znany, będący od wielu lat na rynku.

Zatem główną rolą dewelopera i inwestora jest na zakup działki i załatwienie finansowania realizacji projektu, a

nie fizyczne budowanie inwestycji **Budowaniem zajmują się firmy budowlane.**

Firma budowlana to wykonawca inwestycji. Lecz tutaj sprawa też nie jest taka jednoznaczna, gdyż są na rynku firmy budowlane nie mające ani budowlanców ani sprzętu. Są to podmioty organizujące proces budowlany a do wykonawstwa zatrudniające inne firmy mające sprzęt i ludzi. Rolą takiej firmy jest głównie nadzór inżynierski i jakościowy, załatwienie formalności oraz organizacja finansowania.

Dla mnie osobiście, **prawdziwa firma budowlana** to taka która ma swój sprzęt i ludzi, którymi we własnym zakresie, bez udziału firm zewnętrznych jest w stanie wznieść budynek przynajmniej do stanu surowego. Dlaczego tylko do surowego ? Ponieważ firma budowlana buduje, ale nie koniecznie ma zasoby do realizacji instalacji branżowych czyli hydraulicznych czy elektrycznych. Tymi tematami najczęściej zajmują się wyspecjalizowane firmy instalatorskie zatrudnione na zlecenie firmy budowlanej, jeżeli ta realizuje projekt jako generalny wykonawca.

Generalny Wykonawca to firma budowlana, która podjęła zlecenie realizacji budowy od dewelopera lub inwestora od początku do końca wg dostarczonego projektu. GW zajmuje się organizacją budowy, zatrudnieniem niezbędnych firm podwykonawczych i kierownika budowy, odpowiada za jakość wszystkich wykonywanych prac i zapewnia niezbędne gwarancje. Model ten jest bardzo często spotykany na rynku ze względu na wygodę takiej współpracy zarówno dla dewelopera jak i wykonawcy.

W przypadku gdy deweloper nie zatrudnia generalnego wykonawcy, może sama zlecać poszczególne etapy realizacji budowy wybranym podwykonawcom branżowym. Taki sposób budowy nazywany **systemem gospodarczym** jest tańszy, bo eliminuje marżę GW ale wymaga też większego doświadczenia w budownictwie i dobrego nadzoru inwestorskiego. Model ten jest trudniejszy przez co rzadko wybierany przez początkujących inwestorów lub deweloperów nie mających w swoich zasobach wystarczającej kadry inżynierskiej.

Coraz częściej występujące zjawisko to **wejście firmy budowlanej w rolę dewelopera**. W takim wariacie mamy do czynienia z przejęciem całego procesu deweloperskiego przez jeden podmiot. Firmy budowlane coraz częściej i odważniej robią ten krok z dwóch powodów - po pierwsze - realizując swoje projekty zarabiają więcej na budowie niż występując tylko w roli wykonawcy na zlecenie (marża deweloperska zostaje u nich), a po drugie same sobie zapewniają roboty budowlane dywersyfikując w ten sposób rynek.

Jakość nie zależy bezpośrednio od dewelopera

Zatem **od czego ostatecznie zależy jakość inwestycji deweloperskiej** na której tak zależy kupującym ? Na pewno nie wprost od dewelopera :)

Głównymi wyznacznikami jakości inwestycji deweloperskich są przede wszystkim:

- **Projekt architektoniczny i wykonawczy**, który opisuje dokładnie z jakich materiałów i w jaki sposób ma być wykonana inwestycja. Od jakości projektu i doświadczenia projektanta dużo zależy ostateczna jakość całej inwestycji. Jednak w całej swojej karierze deweloperskiej przypominam sobie tylko dwóch klientów, którzy byli na tyle świadomi, aby pytać jacy architekci lub jako pracownia odpowiada za dany projekt. Im bardziej znana i renomowana pracownia, tym większa szansa że deweloper nie oszczędza na inwestycji.
- Poszczególne **ekipy wykonawcze** zatrudnione przez generalnego wykonawcę lub dewelopera. Wnikliwi mogą sprawdzić referencje firm odpowiadających za dane branże, jednocześnie zdobycie tych danych może nie być proste, bo w czasach trudności z pozyskaniem dobrych ekip, przekazywanie tych danych może nie być w interesie deweloperów aby nie zostali odkupieni przez konkurencję. Szczególnie dotyczy to może dobrych ekip tynkarskich i dekarских, których jakość pracy ma szczególne znaczenie dla ostatecznej oceny całego budynku. Nic tak nie boli jak klientów jak krzywe ściany czy ciekący dach ;)
- **Kadra inżynierka - kierownik budowy**, inżynier budowy, majster - ich doświadczenie, charyzma i znajomość budowlanki to podstawa sukcesu inwestycji

Co nie jest wyznacznikiem jakości nowo realizowanej inwestycji?

- **Wcześniejsze inwestycje** mogą pokazywać pewien styl jaki charakteryzuje danego dewelopera, jednak mało prawdopodobne aby przełożyło się to 1 do 1 w kwestii jakości do aktualnie realizowanej inwestycji ponieważ jest to inny projekt i najprawdopodobniej wykonawca też będzie inny. Zazwyczaj firmy się uczą na swoich błędach, wobec czego kolejne inwestycje starają się robić lepiej niż poprzednie, zatem zgodnie z tym trendem każda kolejna budowa powinna być lepsza i ładniejsza, jednak to nie jest regułą. Ciekawą sytuacją są wieloetapowe osiedla mieszkaniowe realizowane przez większych graczy. Często jest tak, że różne budynki na tych osiedlach, realizują różne firmy wykonawcze, przez co jeden budynek danego dewelopera może mieć świetną jakość, zaś drugi kolokwialnie sypie się na każdym kroku. Dlatego coraz częściej deweloperzy chcą podnieść prestiż swojej inwestycji w oczach kupujących, tuż obok swojego brandu na budowie, wieszają logo wykonawcy realizującego budynek. Ma to być dla kupujących gwarantem jakości wykonania nowych mieszkań a przy okazji reklamą wykonawcy. Ma to miejsce tylko wtedy kiedy budowę obsługuje generalny wykonawca. Zdarzają się też sytuacje, w których początkujący deweloperzy chcą błysnąć na początku swojej kariery i robią bardzo udany projekt aby zebrać dobre opinie, to pozwala nieco przyszczędzić na kolejnych projektach
- **Opinie o deweloperze** lub inwestycji w dzisiejszych czasach, są mało wiarygodne i miarodajne. Osobiście znam bardzo dobre firmy, które nie dbają o opinie w Internecie, bo wystarczy im zaufanie jakim cieszą się wśród swoich stałych klientów w swojej wąskiej branży. Z drugiej strony znam bardzo kiepskich deweloperów, którzy wypuszczają gniota za gniotem a opinie mają całkiem niezłe - prawdopodobnie kupione lub sztucznie wygenerowane. Warto pamiętać że w naszym kraju rzadko się zdarza aby zadowoleni klienci pisali dobre opinie o firmach. Jeśli nie zostaną o to poproszeni, zazwyczaj ich nie wystawiają ... no chyba że coś pójdzie nie tak, wtedy chętnie wstawiają jedną gwiazdkę w Google. Prawdziwe opinie wystawione przez realnych klientów najczęściej posiadają odpowiedni komentarz opisujących wrażenia klientów. Osobiście z dystansem podchodzę do tzw "lokalnych przewodników", których sporo opinii spotykam w inwestycjach deweloperskich. Odnoszę wrażenie, że wystawiając opinie generują sobie punkty w rankingu Google za wystawione opinie i lecą z gwiazdkami jak popadnie po wielu wielu firmach, nie będąc realnym klientem. Dowodem na to może być fakt, że nieraz widziałem wiele pozytywnych opinii w inwestycjach które nie miały szansy jeszcze pokazać swojej jakości. Lokalni przewodnicy oceniali wizualizacje, lokalizacje i inne subiektywne walory, nie do końca mające cokolwiek wspólnego z inwestorem czy jakością budynku.

To tyle z grubsza w kwestii odpowiedzi na pytania "kim jest deweloper", "kto to buduje" i "chcemy poznać opinie o deweloperze". Oczywiście każdy przypadek jest indywidualny i co firma to inne rozwiązania oraz podejście do tematu. Wiele jest na rynku opcji pośrednich, hybrydowych i łączących niektóre opisane rozwiązania, bądź stosujących inne opcje. Dlatego wybierając mieszkanie warto skupić się na standardzie wykonania, projekcie, walorach architektonicznych i emocjonalnych, które najbardziej wpływają na satysfakcję z zakupu nowego mieszkania. Kierowanie się marką dewelopera może być niepotrzebnym balastem utrudniającym zakup fajnego mieszkania w lokalizacji na której Ci zależy.



tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl