

**KIERUNKI ROZWOJU  
POMORSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
NA ROK 2010 i lata następne**



**POMORSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA**

**Kwiecień 2010**

Od wielu lat, Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa, pod działaniami obecnego Zarządu notuje okres bardzo dynamicznego rozwoju, co w swych sprawozdaniach podkreślają kontrole zewnętrzne lustratorów i biegłych. W swych opiniach wymieniają oni pozytywne strony tak obranego kierunku działania, co w konsekwencji przekłada się na wyniki finansowe i bezpieczeństwo całej Spółdzielni.

Sukcesywna modernizacja wszystkich starych zasobów Spółdzielni między innymi poprzez racjonalne wykorzystanie funduszu remontowego, stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i estetycznych ukazuje Pomorską Spółdzielnię Mieszkaniową w pozytywnym świetle dla potencjalnych klientów.

Myślenie o rozwoju i przyszłości, to kreowanie nowej rzeczywistości poprzez wyznaczanie nowych celów i spojrzenie na nie przez pryzmat teraźniejszości.

Dziś PSM administruje 1616 lokalami mieszkalnymi, 40 lokalami użytkowymi i 425 garażami. Jest to spory dorobek, szczególnie w czasach, gdzie proces inwestycyjny jest wyjątkowo trudny.

Budowanie nowych mieszkań, już od 20 lat, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin to nadrzędne zadanie wynikające z celów działania Spółdzielni. Zarząd Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od wielu lat konsekwentnie realizuje to zadanie wynikające z postanowień Statutu, co przekłada się na permanentny przyrost eksploatowanych zasobów.

Wszystkie nowobudowane mieszkania budowane są jedynie dla Członków Spółdzielni i w 100% są finansowane przez nich ze środków własnych. Rynek mieszkaniowy w roku 2009 uległ gwałtownemu osłabieniu. Asekuracyjna polityka banków w zakresie kredytów inwestycyjnych i hipotecznych w istotny sposób wpłynęła na zmniejszenie tempa prowadzonych inwestycji. Uwzględniając zewnętrzne warunki rynkowe i zmniejszony popyt na nowe mieszkania Zarząd Spółdzielni, przy akceptacji Rady Nadzorczej, ograniczył zaangażowanie środków Spółdzielni w noworozpoczynane inwestycje. Mimo przygotowanych inwestycji, posiadanych prawomocnych pozwoleń na budowę ograniczyliśmy podaż nowych mieszkań oferowanych przez Spółdzielnię. Stosowana polityka umiarkowanych cen sprzedaży mieszkań, dobra organizacja procesu inwestycyjnego zagwarantowały, pomimo odczuwalnego kryzysu, zbywanie budowanych mieszkań.

Na bazie tych spostrzeżeń i oceny sytuacji bieżącej, mając na uwadze uwarunkowania zewnętrzne i zawirowania ekonomiczne należy w sposób odpowiedzialny ustalić kierunki działania Spółdzielni na najbliższą przyszłość.

### **Stan finansów**

Zobowiązanie wynikające z zaciągniętych kredytów na realizację nowych inwestycji na dzień 31.12.2009 wynoszą 3.872.910,16 zł, natomiast zobowiązania z tytułu kredytów zaciągniętych na termorenowację budynków budowanych w starych technologiach wynoszą 924.927,27 zł.

Kredyty obsługiwane są na bieżąco i nie mają znaczącego wpływu na bieżącą gospodarkę finansową Spółdzielni. Natomiast istotny wpływ na bieżącą płynność finansową ma poziom zadłużenia naszych mieszkańców, który na koniec roku 2009 wyniósł 495.008,27 zł, co stanowi 5,24% rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych.

### **Rozwój Spółdzielni**

Działalność inwestycyjna na chimerycznym bydgoskim rynku nieruchomości jest obarczona znacznym ryzykiem gospodarczym. Już ostatni kwartał 2008 roku pokazał niekorzystne relacje między popytem, a podażą nowych mieszkań. Pogarszająca się kondycja gospodarki, niekorzystna polityka kredytowa banków, bogata oferta nowych mieszkań, gwałtowny przyrost podmiotów developerskich w roku 2009 to podstawowe przyczyny osłabienia tempa naszych inwestycji. Dopiero ostatni kwartał roku 2009 przyniósł gwałtowny przyrost Klientów poszukujących nowe mieszkania. Ten trudny okres spowodował również powstanie nowej jakości KLIENTA na rynku mieszkaniowym. Dostępność do nowych mieszkań, nadwyżka podaży nad popytem spowodował, że zainteresowania Klientów zakupami nowych mieszkań rosły wraz z postępem robót montażowych na budowie. Dodatkowe obwarowania wielu banków wymagających m. in. wykonania stanu surowego zamkniętego jako warunku udzielenia kredytu hipotecznego spowodowały, że pozyskanie Klienta stało się dużo trudniejsze. Tego typu zjawiska rynkowe wymagają od Spółdzielni zaangażowania większych środków na inwestycje z zasobów własnych bądź z kredytów inwestycyjnych, a oczekiwania Klientów stawiają nowe wyzwania przed pracownikami Spółdzielni.

Posiadane nieruchomości gruntowe pozwalają na realizowanie zadań inwestycyjnych przez najbliższe 3 lata. Mimo, że ceny rynkowe gruntów znacząco spadły, to w 2009 roku Zarząd nie rekomendował Radzie Nadzorczej Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ich zakupu.

Konsekwentna realizacja programu „Kierunków rozwoju Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” na kolejne lata, dobra marka rynkowa Spółdzielni jako solidnego i wiarygodnego inwestora, dobrze działająca informacja w mediach i na stronie internetowej ([www.psm.bydgoszcz.pl](http://www.psm.bydgoszcz.pl)), uczestnictwo w Targach Mieszkaniowych, organizacja Drzwi Otwartych powodują, że nabywcy nowych mieszkań są zainteresowani zakupami mieszkań w naszych zasobach. Ukończone w roku 2009 inwestycje to 100% sprzedanych mieszkań oraz 91% sprzedanych garaży i miejsc postojowych, a w planowanych do oddania do użytku na rok 2010 sprzedaż kształtuje się na poziomie ca 88%.

Zasób zakupionych gruntów w latach 2005 – 2006 pozwala na intensyfikację procesu inwestycyjnego, a co za tym idzie w ciągu kilku lat na znaczny wzrost eksploatowanych zasobów.

W efekcie prowadzonych inwestycji PSM oddała do użytkowania w roku 2009 nieruchomość 2 budynkową przy ulicy Gersona 21 i 23 z 68 mieszkaniami i 13 garażami oraz 31 miejsc postojowych z kompletnie urządzoną infrastrukturą zewnętrzną, placem zabaw, drogą i parkingami zewnętrznymi o łącznej powierzchni mieszkań 4.601,53 m<sup>2</sup> oraz budynek numer 4 przy ul. Powstańców Warszawy 6A w ramach II etapu inwestycji z 35 mieszkaniami, 14 miejscami postojowymi, co odpowiada dynamice przyrostu zasobów o **7,73%**.

W roku 2010 PSM realizuje inwestycje, w wyniku których zostaną oddane do użytkowania budynki przy Powstańców Warszawy 6A nr 3, Gersona 19 i Jaskółczej 29 łącznie z 80 mieszkaniami, o łącznej powierzchni 4.824,05 m<sup>2</sup>, co spowoduje kolejny przyrost eksploatowanych zasobów o **5,19%**.

Trwają prace budowlane w wyniku, których Spółdzielnia zrealizuje 2 kolejne budynki o łącznej ilości 51 mieszkań w 2011 roku.

Jednocześnie należy podkreślić, że jesteśmy w posiadaniu prawomocnych pozwoleń na budowę dla 2 następnych budynków, przy czym został rozstrzygnięty przetarg na realizację dużego budynku przy ulicy Strzeleckiej i jego realizacja planowana jest na lata 2010-2012.

Konsekwentnie realizowany program inwestycyjny, nakreślony uchwałami kolejnych Zebrań Przedstawicieli Członków Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwiększa eksploatowane zasoby Spółdzielni i ma istotny wpływ na poziom jednostkowych kosztów utrzymania.

Nowym zjawiskiem na rynku mieszkaniowym jest dokonywanie zakupów mieszkań w budynkach prawie już wybudowanych. Brak pewności Klienta, co do wiarygodności rynkowej Inwestorów oraz wymagania formalne stawiane przez banki determinują takie zachowania Klientów.

Poziom sprzedaży mieszkań w ostatnim kwartale 2009 i pierwszym kwartale 2010 roku pozwala oczekiwać zwiększonego popytu na rynku nowobudowanych mieszkań, a co tym idzie zwiększonego zapotrzebowania Klientów na budowane przez naszą Spółdzielnię mieszkania.

Inwestowanie poprzez zakup nowych nieruchomości gruntowych jest gwarantem na powiększanie zasobów i dalszy rozwój Spółdzielni.

Realizowany program inwestycyjny, kontrolowany w sposób ciągły przez Radę Nadzorczą, pozwala na kontynuację strategii zrównoważonego przyrostu zasobów w sposób gwarantujący bezpieczeństwo działań inwestycyjnych i ciągłość działania Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Nowe perspektywy planowania nowych inwestycji stwarza przyszłym inwestorom opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górzyskowo - Gnieźnieńska” w Bydgoszczy.

Pozyskane w tym rejonie działki pozwolą na realizację kolejnych budynków wielorodzinnych.

Nowym kierunkiem działania Zarządu Spółdzielni wyznaczonym na 2010 rok jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami obcymi.

W 2009 r. zgłosił się do Spółdzielni NORDIC DEVELOPMENT SA - developer , zlecając administrowanie swoją nieruchomością. Bardzo cieszy nas fakt, że zarząd NORDIC DEVELOPMENT wybrał Pomorską Spółdzielnię Mieszkaniową, motywując swój wybór estetyką eksploatowanych zasobów, profesjonalizmem i dobrą opinią. Działanie to będzie stanowiło kolejne źródło dochodu Spółdzielni, które służy obniżaniu kosztów w eksploatacji naszych podstawowych zasobów.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że zarówno szeroko rozumiana działalność inwestycyjna, jak również rozpoczęty kierunek administrowania zasobami obcymi przyniesie wymierne korzyści wszystkim Członkom już zamieszkującym

w zasobach naszej Spółdzielni, gdyż ma to bezpośredni wpływ na minimalizowanie kosztów działalności eksploatacyjnej pomimo wzrostu rynkowych kosztów utrzymania.

### **Remonty istniejących zasobów**

W wyniku wniosków składanych przez Członków Spółdzielni, oceny energochłonności budynków i ogólnej oceny ich stanu technicznego przystąpiliśmy do kontynuacji programu termorenowacji.

Budynki zostały objęte audytem energetycznym i zostały wykonane projekty techniczne dociepleń. W latach 2010 do 2011 termorenowacje zostaną zakończone, a źródłem ich finansowania będą środki zgromadzone z odpisu na fundusz remontowy i kredyty termorenowacyjne pozyskane na bardzo korzystnych warunkach.

### **Wnioski**

1. Należy kontynuować proces inwestycyjny prowadzący do dalszego przyrostu eksploatowanych zasobów.
2. Tempo realizacji inwestycji i wysokość zaangażowania środków własnych PSM musi być skojarzone z aktualnym popytem na rynku mieszkaniowym.
3. Należy pozyskać nowych grunty, które stanowić będą o możliwości prowadzenia nowych inwestycji po roku 2011 i dalszego rozwoju Spółdzielni w latach następnych. Źródłem finansowania zakupów gruntów powinny być środki własne i kredyty bankowe.
4. Pozyskiwanie zasobów wybudowanych przez inne podmioty do administrowania.
5. Maksymalna suma zobowiązań nie może przekroczyć kwoty 26.000.000 zł słownie dwadzieścia sześć milionów złotych.