

**DIE FEITE ONTSYFER**

...UIT DIE JAARVERSLAG

**CALGRO M3 HOLDINGS****Goedkoop huisvesting steeds winsgewend**

**GOEDKOOP** huisvesting is klaarblyklik die enigste sektor van die residensiële-eiendomsmark waar ontwikkelaars nog geld maak. Volgens die jongste jaarverslag van die AltX-genoteerde ontwikkelaar Calgro M3 het sy blootstelling aan die onderpunt van die huismark die aansienlike verliese in sy middel- en hoëinkomstetroontwikkelings help teenwerk.

Calgro se afdeling vir residensiële ontwikkelings, hoofsaaklik in Johannesburg se noordwestelike voorstede en met eenhede wat tussen R600 000 en R1,6 miljoen kos – het in die jaar tot einde Februarie 'n bedryfsverlies van R12,6 miljoen gely.

In teenstelling hiermee het Calgro se afdeling wat goedkoop huisvesting, tipies onder R340 000, in Soweto en omgewing ontwikkel, in dieselfde tyd 'n bedryfswins van R21 miljoen gehad. Dit het die totale bedryfswins vir die boekjaar op R8,3 miljoen te staan gebring. Dis aansienlik minder as die R47,5 miljoen van die 2008-boekjaar, maar soos Ben Malherbe, waarnemende uitvoerende hoof, noem, het die maatskappy te midde van uitdagende ekonomiese toestande dit tog reggekry om 'n positiewe prestasie te behaal.

Malherbe sê Calgro het die middel- en

hoë-inkomsteselement van sy sake herstruktureer sodat hy sy eiendomme kan "landbank" totdat dié deel van die mark begin herstel.

Intussen beplan Calgro om sy fokus na goedkoop ontwikkelings te verskuif waar verkope nie in dieselfde mate opgedroog het as in die middelste en boonste deel van die mark nie.

Malherbe sê hoewel verkope van goedkoop huisvesting ongetwyfeld ook deur die nasionale kredietwet en strenger bankkriteria getref is, is die vraag steeds heelwat groter as die aanbod met dié dat dit in die algemeen as noodsaaklik eerder as 'n luukse beskou word.

Boonop glo Malherbe dat die regering se verbintenis daartoe om teen 2014 2,2 miljoen huise te bou en banke se uitleenverbintenis tot laerinkomste-huishoudings ingevolge die finansiële dienste-handves oor die volgende klompie jare sterk groei in aktiwiteit sal ondersteun.

"SA het tans 'n agterstand van 2,5 miljoen huise," sê Malherbe, "en dit groei jaarliks met 200 000. Die geleenthede vir ontwikkelaars wat gewillig is om die probleem in die geïntegreerde- en goedkoophuisingvestingsegment van die mark te help uitwis, is dus eindeloos."

Calgro sal na verwagting binne die volgende klompie maande die eerste soeie spit van sy grootste bekostigbarebehuisingprojek tot nou. Die projek, Fleurhof, word op 'n enorme stuk grond sowat 12 km suidwes van die Johannesburgse middestad ontwikkel en sal uiteindelik uit 6 500 wonings bestaan. Malherbe sê Fleurhof sal oor die volgende drie tot vier jaar 'n omset van 'n geraamde R1,6 miljard genereer.

Calgro se mees onlangse slag was om 'n 30%-belang in Fleurhof teen R30 miljoen aan 'n private-ekwiteitbehuisingfonds te verkoop. Laasgenoemde word deur International Housing Solutions (IHS), 'n gesamentlike onderneming van die Amerikaanse verbanduitlener MuniMae en die Ierse eiendomsgroep Howard Eurocape, besit.

Calgro se transaksie met IHS behels ook 'n verdere voorskot van R50 miljoen in die vorm van 'n aandeelhouderslening.

JOAN MULLER

joanm@finweek.co.za

