

Szanowni Państwo,

Miniony rok był zdecydowanie pomyślny nie tylko dla naszej Grupy, ale i wszystkich akcjonariuszy Dom Development S.A. – rekordowe 227 mln zł skonsolidowanego zysku netto oznacza możliwość wypłaty rekordowej dywidendy w wysokości 9,05 zł na akcję.

2018 rok upłynął pod znakiem silnego popytu i wyzwań po stronie podażowej, z którymi w mojej ocenie Dom Development S.A. i cała Grupa Kapitałowa bardzo dobrze sobie poradziły. Wykorzystaliśmy sprzyjającą koniunkturę i skupiliśmy na maksymalizacji marży. Rekordowo niskie stopy procentowe, bardzo silny rynek pracy i wzrost płac niezmiennie wspierały popyt na mieszkania.

Po stronie podażowej piętrzyły się natomiast wyzwania, którym jako nieliczni podołaliśmy. Rosnące koszty budowy i ograniczona dostępność usług budowlanych w parze z trudnościami w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych przełożyły się na ograniczenie oferty rynkowej. W tym czasie Grupa Dom Development utrzymywała zróżnicowaną, atrakcyjną ofertę – w minionym roku rozpoczęliśmy budowę 30 projektów z niemal 3.600 lokalami. Udało nam się to dzięki wysokiej jakości bankowi ziemi pozwalającemu na szybki start inwestycji oraz zwiększeniu skali własnego generalnego wykonawstwa.

Silny popyt i niedostateczna podaż rynkowa doprowadziły do wzrostu cen nieruchomości. Przewidując taki scenariusz, już rok temu sygnalizowaliśmy, że naszym priorytetem jest koncentracja na marżach, nie zaś wolumenie sprzedaży. Ta strategia okazała się właściwa. W 2018 roku sprzedaliśmy 3.602 lokale odnotowując jednocześnie istotne wzrosty cen na wszystkich naszych projektach. Mieszkania o podwyższonym standardzie to segment, w którym marka Dom Development jest szczególnie silna. W 2018 roku wprowadziliśmy do oferty kolejne etapy naszych flagowych inwestycji - Mariny Mokotów i Żoliborza Artystycznego. Oba projekty spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem klientów.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. bardzo dobrze sobie poradziła także z problemami branży budowlanej. Zgodnie z planem zakończyliśmy budowę 34 projektów z ponad 4.400 lokalami i przekazaliśmy klientom rekordową liczbę 3.632 lokali utrzymując jednocześnie wysoki poziom jakości i satysfakcji klientów.

Zgodnie z deklaracjami sprzed roku, intensywnie rozwijaliśmy działalność Grupy poza Warszawą. Stołeczny rynek nadal dominuje w naszej działalności – przypada na niego około 70% sprzedaży i przekazania Grupy, jednak widzimy duży potencjał w Trójmieście i Wrocławiu, których udział w skonsolidowanych wynikach powinien rosnąć w najbliższych latach. Po pierwszym pełnym roku konsolidacji Euro Styl S.A., trójmiejskiego dewelopera o ugruntowanej pozycji i 10% udziale w tamtejszym rynku, patrząc na perspektywy Grupy w Trójmieście z jeszcze większym optymizmem. W kwietniu 2018 roku Pan Mikołaj Konopka, Prezes Zarządu Euro Styl S.A., został Członkiem Zarządu Dom Development S.A. – doceniamy kompetencje naszego trójmiejskiego zespołu i staramy się jak najbardziej je wykorzystywać z pożytkiem dla całej Grupy.

W 2018 roku znacząco zwiększyliśmy nasze banki ziemi w Trójmieście, gdzie kupiliśmy 5 działek z potencjałem budowy ponad 1.400 lokali i Wrocławiu, gdzie w ciągu dwunastu miesięcy kupiliśmy grunty pod 4 projekty na ponad 900 lokali. Na najtrudniejszym, warszawskim rynku wzbogaciliśmy bank ziemi o jeden projekt apartamentowy na 400 lokali oraz zabezpieczyliśmy wyłączność zakupu działek o znaczącym potencjale. Wszystkie zakupione grunty pozwalają na szybkie wprowadzenie do realizacji projektów o atrakcyjnych marżach.

W 2018 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. powiększyła się o Dom Construction Sp. z o.o., firmę generalnego wykonawcy usług budowlanych. Rozwój własnego generalnego wykonawstwa był naszą odpowiedzią na problemy branży budowlanej z dostępnością usług i gwałtownym wzrostem kosztów. W krótkim czasie udało nam się stworzyć dobrze zorganizowaną i efektywną spółkę wykonawczą, która nawet na trudnym rynku sprawnie prowadzi budowę trzech prestiżowych projektów: Żoliborz Artystyczny, Apartamenty Dolny Mokotów i Apartamenty Ogrodowa.

W bieżącym roku spodziewam się kontynuacji trendów z 2018 roku – wciąż głównym wyzwaniem będzie zapewnienie atrakcyjnej oferty w odpowiedzi na silny popyt wspierany niskimi stopami procentowymi. Aby mu sprostać, należy zmierzyć się z ograniczoną dostępnością gruntów i trudnościami z uzyskiwaniem pozwoleń administracyjnych, zwłaszcza na rynku warszawskim. Wieloletnie doświadczenie, sprawna organizacja i siła bilansu dają nam przewagę, dzięki której jesteśmy w stanie od lat utrzymywać satysfakcjonujące marże przy tak dużej skali działalności. Znaczne zasoby gotówki i bardzo niskie zadłużenie pozwalają nam rozważnie podejmować decyzje mając na względzie długookresowy wzrost wartości Spółki i Grupy.

Sądzę, że Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. obrała właściwą strategię działania w obecnych warunkach rynkowych – w 2019 roku nadal będziemy koncentrować się na maksymalizacji marży, wzroście udziału Trójmiasta i Wrocławia w działalności Grupy oraz zwiększeniu skali wewnętrznego generalnego wykonawstwa poprzez rozwój Dom Construction Sp. z o.o.

Jarosław Szanajca  
Prezes Zarządu Dom Development S.A.