

Szanowni Państwo,

Rok 2017 był przełomowy dla Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej. Osiągnęliśmy nowy poziom działalności, niespotykany dotąd na polskim rynku deweloperskim. Sprzedaliśmy blisko 4.000 lokali i przekazaliśmy ponad 2.900. Rozwinęliśmy nasz potencjał strategiczny zdecydowanie wychodząc poza Warszawę poprzez akwizycję Grupy Euro Styl S.A. z Trójmiasta i intensywny rozwój Dom Development Wrocław Sp. z o.o.. Przy tylu zmianach i skokowym wzroście skali działalności w minionym roku terminowo wybudowaliśmy niemal 3.000 lokali, ustanawiając kolejny rekord.

Zakup Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. to kamień milowy w historii Dom Development S.A.. Ze środków własnych nabyliśmy dewelopera z około 10-proc. udziału w rynku trójmiejskim i w bardzo dobrej kondycji finansowej. W połączeniu ze wzrostem organicznym to przejęcie pozwoliło na skokowy wzrost skali naszej działalności – sprzedaż Grupy wzrosła o 45% w 2017 roku. Euro Styl S.A. bardzo dobrze wpasowuje się w Grupę Kapitałową Dom Development S.A. plasując swoją ofertę na wyższej półce segmentu popularnego oraz kładąc nacisk na jakość i dobrą reputację.

Miniony rok był przełomowy także dla naszej działalności we Wrocławiu. Dom Development Wrocław Sp. z o.o., wzmocniony o doświadczoną kadrę, nabył działki pod budowę ponad 500 lokali w 4 lokalizacjach. W 2018 roku spodziewamy się wymiernych efektów pracy włożonej w rozbudowę potencjału Grupy na rynku wrocławskim – dużego wzrostu sprzedaży i udziału w rynku. W najbliższych latach oczekujemy wzrostu znaczenia Trójmiasta i Wrocławia w wynikach Grupy.

Działalność Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nadal była jednak skoncentrowana przede wszystkim w Warszawie, gdzie od wielu lat pozostajemy niekwestionowanym liderem. Stołeczny rynek pobił kolejny rekord liczby sprzedanych mieszkań, a nam udało się utrzymać w nim 11-proc. udział. Mimo silnej konkurencji pozyskaliśmy atrakcyjne grunty pod kolejne inwestycje, m.in. działkę na ponad 1.300 lokali pod kontynuację naszego flagowego projektu, osiedla Żoliborz Artystyczny.

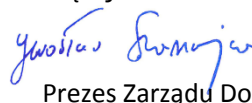
Rekordowe wyniki Dom Development S.A. to także efekt niskich stóp procentowych, rosnących płac i niskiego bezrobocia. W Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu obserwujemy niedobór pracowników, stymulujący migrację do tych miast. Napływ ludności wspiera popyt inwestycyjny na mieszkania – nowoprzybyli mieszkańcy szukają zazwyczaj lokum na wynajem. Silny rynek pracy i wzrost gospodarczy pomagają także w podjęciu decyzji o poprawie warunków mieszkaniowych.

Niedobór rąk do pracy nie ominął sektora budowlanego. Generalni wykonawcy zmagają się z brakiem pracowników i presją na wzrost płac. Kłopoty branży budowlanej dotknęły nas w stosunkowo niewielkim stopniu – w minionym roku wszystkie 23 projekty z prawie 3.000 lokali zakończyliśmy terminowo. Problemy spółek budowlanych nasiliły się jednak dopiero w drugiej połowie 2017 roku i w bieżącym roku mogą wystąpić większe trudności.

W 2017 roku rynek wciąż jeszcze znajdował się w równowadze, choć już w IV kwartale deweloperzy wprowadzili do realizacji mniej inwestycji. Skurczyła się oferta rynkowa i przyspieszył wzrost cen. Może to być początek osłabienia strony podaźowej, które przy silnym popycie doprowadzi do dalszego wzrostu cen. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zdołała utrzymać tempo narzucone przez silny rynek – w 2017 roku wprowadziliśmy do realizacji 29 projektów obejmujących 3.743 lokale oraz zabezpieczyliśmy przyszłą ofertę poprzez zakupy gruntów z potencjałem budowy ponad 4.200 lokali wydając 351 mln zł.

Nieziemiennie utrzymujemy bardzo silny bilans – 2017 rok zakończyliśmy z 331 mln zł skonsolidowanej gotówki i tylko 6,4% zadłużenia netto do kapitałów własnych Grupy. Podtrzymujemy dotychczasową politykę dywidendową – Zarząd rekomenduje wypłatę 100% skonsolidowanego zysku netto za rok 2017 Akcjonariuszom. Przy osiągniętym wyniku 190,8 mln zł oznacza to rekordową w naszej historii dywidendę 7,60 zł na akcję.

Celem na 2018 rok jest optymalne wykorzystanie naszych bogatych zasobów dla osiągnięcia jak największych korzyści z bardzo sprzyjającej nam sytuacji rynkowej. Zamierzamy koncentrować się na maksymalizacji marży i utrzymaniu skali działalności Grupy. Wciąż jest dużo chętnych do zakupu mieszkań, których coraz mniej w ofercie rynkowej.

 Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu Dom Development S.A.