

Szanowni Państwo!

Rok 2010 był rokiem przełomowym, w którym, po zastoju rynkowym na przełomie lat 2008-2009, znacznie wzrosła sprzedaż nowych mieszkań i obecnie kształtuje się już na poziomie sprzed



kryzysu. Taki poziom sprzedaży to niewątpliwie również wynik coraz szerszej akcji kredytowej prowadzonej przez banki oraz rozpoczęcia w 2010 roku dużej ilości atrakcyjnych inwestycji, dzięki czemu znacznie poprawiła się oferta mieszkań dostępnych na rynku.

Sytuacja gospodarstw domowych w 2010 roku była już zauważalnie lepsza latami niż w poprzednich dwóch latach, co wpłynęło pozytywnie na sprzedaż nowych mieszkań. Chciałbym podkreślić, że nasze inwestycje sprzedawały się już na etapie, tzw. „dziury w ziemi”, co było dla nas wyraźnym sygnałem, że rynek mieszkaniowy zaczyna rozwijać się, a klienci aktywnie poszukują mieszkań. Nie zauważyliśmy jednak powrotu zakupów inwestycyjnych – mieszkania w przeważającej większości były kupowane na własne potrzeby, a w strukturze zakupów zdecydowanie dominowały małe mieszkania.

Dom Development po raz kolejny wyszedł z kryzysu wzmocniony. Dzięki konsekwentnej realizacji naszej strategii dysponowaliśmy bardzo silną pozycją gotówkową, wzmocnioną dodatkowo udaną emisją obligacji niezabezpieczonych o wartości 100 mln zł oraz dużym bankiem ziemi. Oba te czynniki zapewniały nam dużą elastyczność działania, dlatego byliśmy w 2010 roku liderem we wprowadzaniu do sprzedaży nowych inwestycji. W mijającym roku rozpoczęliśmy sprzedaż aż 12 nowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, na których w budowie mamy obecnie 2151 mieszkań. Znacznie zmieniliśmy również strukturę budowanych przez nas mieszkań, dostosowując ją do potrzeb klientów poszukujących mieszkań dwu-, trzypokojowych o powierzchni do 55 m².

Czas powrotu do ożywienia rynkowego wykorzystaliśmy na zwiększenie naszego udziału w rynku. Dzięki nowym projektom oraz aktywnej polityce sprzedażowej, w całym 2010 roku Spółka utrzymywała najwyższy wśród deweloperów udział w warszawskim rynku - w IV kwartale 2010 roku wyniósł on 16,6%.

Chciałbym zwrócić również Państwa uwagę, że jest to wyjątkowa sytuacja na rynku europejskim – w żadnej ze stolic krajów Unii Europejskiej jeden deweloper nie zdobył w rynku tak wielkiej przewagi nad swoimi konkurentami.

Ostatni kwartał 2010 roku charakteryzował się bardzo wysoką sprzedażą mieszkań, która prawdopodobnie wynikała z oczekiwań społecznych związanych ze zmianami w programie „Rodzina na swoim”. W wyniku tych zmian, zmniejszą się limity cenowe mieszkań, które będą mogły być zakwalifikowane do programu, a sam program zostanie ograniczony wyłącznie do rynku pierwotnego, czego obawiały się osoby, które już zdecydowały się na zakup mieszkania w 2010 roku.

Wyniki sprzedażowe 2010 roku potwierdzają ugruntowanie przez Dom Development pozycji lidera na stołecznym rynku mieszkaniowym, a tym samym są potwierdzeniem konsekwentnej realizacji bardzo dobrej strategii na czas zarówno kryzysu, jak i wychodzenia z niego. Doświadczenie wyniesione z kryzysu lat 2002 i 2003 oraz przede wszystkim silna pozycja finansowa Dom Development, a także wysoko wykwalifikowana kadra specjalistów stanowiły o silnej i stabilnej pozycji naszej Firmy. Na koniec 2010 roku Spółka dysponowała gotówką w wysokości przekraczającej 434 mln zł, co pozwala na dalsze realizowanie planów spółki oraz umacnianie pozycji lidera. W naszych wynikach finansowych intensywne działania sprzedażowe oraz marketingowe będą widoczne już w 2011 roku.

Rynek mieszkaniowy w 2010 roku ustabilizował się i myślę, że w 2011 roku nie powinniśmy spodziewać się wielkich zmian. Zarówno ceny mieszkań, jak i sytuacja gospodarstw domowych nie ulegną większej zmianie w 2011 roku, co oznacza, że ceny mieszkań mogą kształtować się na zbliżonym do obecnego poziomie. Spodziewam się jednak, że firmy deweloperskie w większym stopniu niż obecnie zdecydują się na rozpoczynanie nowych inwestycji, z uwagi na lepsze kredytowanie oraz relatywnie większy popyt na ciekawe inwestycje w interesujących cenach. Dobrym sygnałem dla naszej branży jest ograniczenie rządowego programu do rynku pierwotnego bowiem wcześniej to właśnie na rynku wtórnym było znacząco więcej transakcji z udziałem „Rodziny na swoim”. Dzięki temu popyt na mieszkania kupowane w tym programie zostanie skierowany na nowobudowane inwestycje. Oznacza to rozwój rynku deweloperskiego, a co za tym idzie również nowe miejsca pracy, co może pozytywnie wpłynąć na naszą gospodarkę.

W rok 2011 Dom Development wkracza jako niekwestionowany lider, który potrafił wykorzystać trudną sytuację rynkową. Obecny rok będzie kolejnym okresem wyzwań oraz ugruntowania naszej pozycji. Zamierzamy wykorzystać nasze doświadczenia również poza Warszawą, więc będzie to dla nas również okres budowania naszej marki oraz zdobywania zaufania klientów poza rynkiem stołecznym.

Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

