



Warszawa, 4 stycznia 2023 r.

Grupa Dom Development S.A.: Wstępna informacja o wynikach za 2022 r.

Sprzedaż

W 2022 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. sprzedała na rynku detalicznym 3 093 lokali netto (-24% r/r), w tym: 1 738 w Warszawie, 793 w Trójmieście, 354 we Wrocławiu i 208 w Krakowie. Grupa zakontraktowała także budowę 397 lokali na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector).

Sprzedaż Grupy w IV kwartale wyniosła 831 lokali (+18% IV kw./III kw.). W tym okresie zawarto także opisaną powyżej umowę na budowę 397 lokali w Warszawie, które Dom Development wybuduje w kolejnych latach na rzecz inwestora PRS.

Największą roczną sprzedaż odnotowaliśmy w projektach: Metro Zachód (494 lokale), Apartamenty Ludwiki (215), Osiedle Bokserska 71 (163) oraz Apartamenty Solipska (154) w Warszawie, Perspektywa (160 lokali) i Doki (122) w Trójmieście oraz Osiedle Zielna (119 lokali), Osiedle Komedy (102) we Wrocławiu.

Przekazania

W 2022 roku Grupa przekazała 3 666 lokali (+10% r/r), w tym 1 068 lokali w IV kwartale (386 w Warszawie, 389 w Trójmieście, 163 w Krakowie oraz 130 we Wrocławiu).

Na wynik finansowy za IV kwartał 2022 r wpływają głównie sprzedaż nieruchomości gruntowej wraz z pozwoleniami na budowę 397 lokali, do funduszu PRS, za cenę 90 mln zł oraz przekazania w projektach: Metro Zachód (135 lokali), Wilno (126) oraz Stanisława Augusta (111) w Warszawie, Perspektywa (126 lokali) w Trójmieście, a także Przestrzenie Banacha (117 lokali) w Krakowie.

Ocena sytuacji rynkowej

Rok 2022 na rynku mieszkaniowym upłynął pod znakiem licznych wyzwań, narastających z kwartału na kwartał. Rosyjska inwazja na Ukrainę w lutym minionego roku spowodowała odpływ kapitału z naszego regionu, jednocześnie fala uchodźców znacząco wzmocniła popyt na rynku najmu. Ponadto, kryzys energetyczny wywołany niestabilną sytuacją geopolityczną wpłynął na wzrost cen, pogłębiając inflację.

Kwietniowa rekomendacja KNF, zaostrożająca kryteria obliczania zdolności kredytowej, spowodowała natomiast nagłe ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, które odbiło się na popycie rynkowym zwłaszcza w segmencie popularnym, pozbawiając znaczną część społeczeństwa możliwości zakupu własnego mieszkania. Na tym tle, drugie półrocze było względnie spokojne, choć do września trwał jeszcze cykl podwyżek stóp procentowych, które osiągnęły poziom nienotowany od 20 lat. Czwarty kwartał przyniósł ich stabilizację przy jednoczesnym, 25-letnim szczycie inflacji.

Mimo niesprzyjającego otoczenia rynkowego, w dalszym ciągu obserwujemy znaczne zainteresowanie klientów naszymi projektami. Wysoka inflacja oraz prężnie rozwijający się rynek najmu zachęcają do lokowania oszczędności w nieruchomości mieszkaniowe, zaś nabywcy w trudnym otoczeniu ekonomicznym preferują podmioty o silnej pozycji rynkowej i finansowej, takie jak Grupa Dom Development. Klienci pragnący ochronić wartość swojego kapitału chętnie inwestują w lokale o podwyższonym standardzie - w minionym roku odnotowaliśmy rekordowy, 70-proc. udział transakcji gotówkowych w strukturze sprzedaży.

Wykluczenie z rynku grupy klientów o niższej zdolności kredytowej, odbiło się istotnie na sprzedaży mieszkań przede wszystkim w segmencie popularnym i w mniejszych miastach. Dzięki silnej marce, atrakcyjnej ofercie i obecności w najlepiej prosperujących aglomeracjach, Grupa Dom Development doświadcza relatywnie niewielkiego spowolnienia sprzedaży. Dodatkowo, w IV kwartale spółka Dom Development sfinalizowała pierwszą transakcję z inwestorem z segmentu PRS (najmu instytucjonalnego), dzięki czemu osiągnęliśmy sprzedaż zbliżoną do poziomu z bardzo dobrych lat



2018-2019. Jesteśmy otwarci na dalszą współpracę z funduszami PRS, jednak nadal koncentrujemy się przede wszystkim na ofercie skierowanej do klientów indywidualnych.

Poza zachętą do lokowania środków w nieruchomości, inflacja wpływa także na koszty budowy. W końcówce roku ceny materiałów budowlanych co prawda wyhamowały, a zmniejszenie liczby projektów na rynku zwiększyło dostępność i elastyczność cenową podwykonawców, wciąż jednak należy liczyć się z negatywnymi skutkami rosnących cen energii. Grupa Dom Development, dzięki własnym generalnym wykonawcom, jest w stanie efektywnie zarządzać kosztami budowy.

W roku 2022 Grupa umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim. Po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma, powstała firma Dom Development Kraków Sp. z o.o., która skonsolidowała zarówno działalność operacyjną jak i lokalny potencjał ludzki. Spółka z sukcesem rozpoczęła realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim.

2023 rok zapowiada się jako okres wyjątkowej pracy i licznych wyzwań. W Grupie Dom Development jesteśmy jednak spokojni o naszą sytuację. Wierzymy, że dzięki silnemu bilansowi, wiodącej na rynku marce oraz starannie dobranej ofercie, obecny kryzys będzie kolejnym, w którym umocnimy naszą pozycję jako lidera.

Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Dariusz Gołębiewski – Prokurent