



Szanowni Państwo,

w 2022 rok wchodziliśmy z rosnącą inflacją, podwyżkami stóp procentowych, jak też niekorzystnymi zmianami podatkowymi określanymi jako Polski Ład. Było to otoczenie niesprzyjające podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania. Gdy chwilę później Ukraina została zaatakowana przez Rosję, obawy o własne bezpieczeństwo zdominowały myślenie Polaków, zniechęcając do zaciągania długoterminowych zobowiązań. W dalszym ciągu rosły także stopy procentowe, a na dodatek w kwietniu KNF niekorzystnie dla kredytobiorców zmieniła rekomendację odnośnie do wyliczania ich zdolności kredytowej. W efekcie większość potencjalnych klientów została pozbawiona możliwości zakupu mieszkania, co skutkowało znacznym spadkiem liczby transakcji. W naszym przypadku spadek ten sięgnął aż 42%.

Wybuch wojny spowodował istotny wzrost cen materiałów i transportu oraz powrót części pracowników na Ukrainę. Wysoka inflacja przekładała się na presję płacową u naszych wykonawców. Wszystko to spowodowało wyraźny wzrost kosztów realizacji mieszkań. Równoległe bardzo dużym obciążeniem dla spółki były rosnące odsetki od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji. Obniżony popyt na mieszkania uniemożliwił uwzględnienie tych obciążeń w cenach sprzedaży.

Biorąc pod uwagę te niekorzystne dla spółki uwarunkowania, ale także dysponując wciąż bogatą ofertą, zdecydowaliśmy rozpocząć budowę jedynie 133 nowych lokali (wobec 932 rok wcześniej) i poczekać z uruchamianiem kolejnych inwestycji, aż sytuacja finansowa klientów się poprawi. Miało to korzystny wpływ na cash-flow spółki w tym trudnym okresie. Dzięki ograniczeniu wydatków na budowy, na przełomie 2022/2023 roku istotnie zredukowaliśmy zadłużenie spółki poprzez wcześniejszy wykup obligacji na łączną kwotę 100 mln zł, niezależnie od chwilę wcześniej wypłaconej dywidendy w wysokości blisko 30 mln zł.

W 2023 rok weszliśmy z szeroką ofertą mieszkań gotowych i takich, których realizacja zostanie ukończona w najbliższych miesiącach. Daje to dobre perspektywy na dalsze obniżenie poziomu zadłużenia spółki. Od początku roku obserwujemy silne, rosnące z każdym miesiącem, ożywienie na rynku. Obecnie złagodzona rekomendacja KNF, planowany do wprowadzenia program *Pierwsze Mieszkanie* oraz stabilizacja (choć na wysokim poziomie) stóp procentowych dają nadzieję na trwały wzrost popytu na mieszkania. Fundamentalne znaczenie ma tutaj ich głęboki deficyt w dużych miastach – takich jak Wrocław i Kraków, który został skokowo powiększony po napływie uchodźców z Ukrainy. Niemniej ważny jest też efekt pewnego przyzwyczajenia społeczeństwa do wojny, oswojenia tej sytuacji, obniżenia poczucia zagrożenia. Odbudowa poczucia bezpieczeństwa ma decydujący wpływ na długoterminowe plany, jakie wiążą się z decyzją o nabyciu własnego lokum.

Spodziewamy się, że zwiększony popyt na mieszkania spowoduje w najbliższych miesiącach istotne uszczuplenie oferty dostępnej na rynku i wzrost cen mieszkań. Mamy przekonanie, że nasza oferta, zbudowana w dużej części z mieszkań gotowych do odbioru, o wysokim standardzie wykonania będzie kusząca i przyniesie poprawę wyników sprzedaży.



W 2022 roku odnotowaliśmy marżę w wysokości 15,6% (spadek o 2,3 pp. r/r). Jest to poziom niski, adekwatny do trudnej sytuacji klientów pozbawionych narzędzi na sfinansowanie zakupu mieszkań i doświadczających skutków dużego wzrostu kosztów życia. Mamy nadzieję, że obecny wzrost płac i zdolności nabywczej klientów, spodziewane obniżenie inflacji i stóp procentowych, czyli ogólna poprawa sytuacji finansowej nabywców mieszkań, ale także uszczuplenie oferty mieszkań dostępnych na rynku, pozwolą podnieść rentowność spółki do oczekiwanego poziomu.

Dysponując bogatym bankiem ziemi i projektami oczekującymi na rozpoczęcie jesteśmy dobrze przygotowani na obserwowaną poprawę koniunktury. Dlatego z nadzieją wchodzimy w 2023 rok.

Dziękujemy Państwu za dotychczasowe zaufanie, szczególnie w obliczu trudnej sytuacji, jaka w zeszłym roku dotknęła rynek mieszkaniowy. Wierzymy, że rok 2023 będzie lepszy i przybliży nas do osiągnięcia istotnych kamieni milowych w rozwoju spółki, czego Państwu i sobie życzymy.

Z wyrazami szacunku



Bartosz Kuźniar, prezes zarządu LOKUM DEWELOPER S.A.