

Skierniewice, 18 sierpnia 2023 r.

KOMENTARZ DO WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2023 r.

Na rynek deweloperski w Polsce w I półroczu bieżącego roku nadal decydujący wpływ miały niekorzystne uwarunkowania gospodarcze, w tym przede wszystkim inflacja oraz związana z nią polityka monetarna NBP, a co za tym idzie – wysokość stóp procentowych i dostępność kredytów hipotecznych. Szacuje się, że wartość produkcji budowlano – montażowej w segmencie budownictwa mieszkaniowego w I półroczu br. spadła względem analogicznego okresu w 2022 roku aż o 25 procent. Znaczne spadki rynek zanotował również po stronie sprzedaży. Według danych firmy JLL, w 6 największych miastach (Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław, Kraków, Trójmiasto) deweloperzy sprzedali niecałe 35 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 50 proc. rok do roku. W czerwcu br. o 33 proc. zmniejszyła się liczba mieszkań, których rozpoczęto budowę, jednocześnie o 40 proc. spadła liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

Na wynik sprzedaży spółki JHM DEVELOPMENT w I półroczu br. miały wpływ czynniki zewnętrzne oraz czynniki związane z cyklem realizacji inwestycji deweloperskich. Uwarunkowania zewnętrzne, a więc spadek zainteresowania klientów zakupem mieszkań, miały pośredni i mniej istotny wpływ na wyniki spółki. Należy bowiem zauważyć, iż IV kwartał 2022 roku, a więc okres, w którym rynek deweloperski w Polsce wyraźnie odczuwał załamanie sprzedaży, dla naszej spółki był dobrym okresem. Wynikało to z posiadania bogatej oferty i przekazania aktami notarialnymi mieszkań głównie w Bydgoszczy (apartamenty *Aura Towers* przy ul. Fordońskiej), Gdańsku (I etap *Osiedla Skandynavia* przy ul. Wielkopolskiej) oraz Łodzi (*Osiedle Leśne* przy ul. Jugosłowiańskiej). Wysoka sprzedaż w IV kwartale 2022 roku była jednak jednym z czynników decydujących o spadku wyników sprzedaży w I półroczu 2023 roku. Aktualnie spółka dysponuje stosunkowo małą liczbą gotowych mieszkań do sprzedaży (ogółem 178 mieszkań, głównie w dwóch lokalizacjach – w Bydgoszczy i w Gdańsku), natomiast 1.258 lokali w 8 lokalizacjach znajduje się w fazie budowy. Spośród wyżej wymienionych lokali do końca bieżącego roku zakończone zostaną budowy w Żyrardowie (*Osiedle Artystyczne*), w Bydgoszczy (*Osiedle Nowe Wyżyny*), Gdańsku (II etap *Osiedla Skandynavia*), w Zakopanem (*Apartamenty Zakopiańskie*), w Łodzi (*Helenów Park*) oraz w Katowicach (*Apartamenty Mikusińskiego*). Pozwoli to na wprowadzenie do sprzedaży w bieżącym roku 950 lokali, z czego 444 lokale zostały już sprzedane na podstawie umów deweloperskich/przedwstępnych.

Istotny dla wyników spółki jest termin oddania do użytkowania inwestycji w Zakopanem. Przedłużające się procedury administracyjne nie pozwoliły na oddanie tej inwestycji w zakładanym terminie. Z 241 ogółem lokali w tej inwestycji 75% została już sprzedana umowami deweloperskimi. Oddanie inwestycji do użytkowania i przeniesienie własności aktami notarialnymi (a zatem również rozpoznanie tej sprzedaży w przychodach) znacząco podniesie wyniki finansowe spółki w kolejnych kwartałach.

Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT z uwagą obserwuje zmieniające się uwarunkowania rynkowe. Uruchomienie rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz napływające dane o spadku inflacji

pozwalają mieć nadzieję, iż również polityka monetarna Narodowego Banku Polskiego ulegnie rozluźnieniu, co wpłynie na poprawę zdolności kredytowej potencjalnych klientów.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami spółka wykorzystuje ten czas na zwiększanie banku ziemi oraz uruchamianie nowych inwestycji tak, aby w czasie poprawy koniunktury rynkowej dysponować bogatą ofertą mieszkań w takich lokalizacjach jak: Gdańsk, Łódź, Katowice, Bydgoszcz oraz mniejszych ośrodkach, jak Jastrzębia Góra, Skierniewice, Mszczonów, Konin i Żyrardów.

Spółka prowadzi również działania związane z pozyskiwaniem gruntów pod nowe inwestycje dające możliwość jej dalszego rozwoju.

Regina Biskupska

Prezes Zarządu

