

ANALIZA WYKONALNOŚCI
INWESTYCJI „LAZUROWE APARTAMENTY”
PRZY UL. STERNICZEJ W WARSZAWIE
DLA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”



WARSZAWA
styczeń 2022 r.

A. ANALIZA WYKONALNOŚCI

I. PODSUMOWANIE

Podstawowe informacje dotyczące projektowanej inwestycji

Podstawowe dane		
Liczba jednostek w inwestycji	mieszkania	40
	garaże podziemne	54
	miejsca postojowe zewnętrzne	2
	Komórki lokatorskie	7
	lokale użytkowe	2
Łączna powierzchnia użytkowa jednostek	mieszkania	2 228,30 m ²
	garaże podziemne	1 231,04
	Lokale użytkowe	344,02 m ²
Średnie ceny brutto sprzedaży z zyskiem	Mieszkania	13 000 zł/m ²
	garaże podziemne	35 000 zł/miejsce
	miejsca postojowe zewnętrzne	15 000 zł/miejsce
	Komórki lokatorskie	4 000 zł/m ²
	lokale użytkowe	13 000 zł/m ²
Średnie ceny brutto sprzedaży po kosztach realizacji	mieszkania	10 500 zł/m ²
	garaże podziemne	30 000 zł/garaż
Wartość gruntu przeznaczonego pod inwestycję		3 931 500,00 zł

II. INFORMACJE WSTĘPNE I CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Prezentowana analiza wykonalności dotyczy planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, obejmującego budowę jednego budynku mieszkalno- usługowego 6- kondygnacyjnego z 2 lokalami użytkowymi na parterze budynku oraz halą garażową na kondygnacji -1. Budowa będzie realizowana na działce będącej własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. (nazywaną w dalszej części opracowania - „**Spółdzielnią**”) Inwestycja będzie realizowana samodzielnie przez Spółdzielnię. Budynek będzie charakteryzował się nowoczesną i atrakcyjną architekturą.

Dane zawarte w niniejszym opracowaniu odzwierciedlają informacje dostępne na dzień 31 stycznia 2022 r.

LOKALIZACJA I INFRASTRUKTURA

Teren inwestycyjny położony jest przy ul. Sterniczej, w strefie zabudowy miejskiej warszawskiej Dzielnicy Bemowo, w niedalekiej - około 8 km na zachód - odległości od ścisłego centrum Warszawy. Działka nr 31, położona w obrębie 6-12-10, nr KW WA1M/00078864/5, położona jest w sąsiedztwie inwestycji Lazurowe Ogrody, obecnie mieści się na niej parking. Wartość tej nieruchomości szacowana jest na kwotę 3 931 500 PLN.

W obrębie działek przeznaczonych pod planowaną inwestycję znajduje się gęsta, rozbudowana sieć utwardzonych (asfalt) dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, a także drogi zewnętrzne. Istniejąca już obecnie sieć drogowa zapewnia bardzo łatwy i bezpośredni dostęp do projektowanych budynków.

Zaletą lokalizacji jest dobry dojazd i bliskie położenie względem głównych ulic Warszawy, m. in. ul. Połczyńskiej, Lazurowej oraz nowej obwodnicy S8), a także łatwy dostęp do komunikacji miejskiej, w przyszłości również do nowej linii metra.

III. RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE

SYTUACJA NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Podaż i perspektywy rozwoju rynku

Warszawski rynek mieszkaniowy jest niezmiennie od wielu lat największym i najbardziej dynamicznie rozwijającym się rynkiem w Polsce. To tu działa najwięcej deweloperów i pojawia się najwięcej osób kupujących mieszkania i wynajmujących je. Przed pandemią sytuacja na rynku deweloperskim była bardzo dobra, deweloperzy odnotowywali wysokie wyniki sprzedaży oraz najwyższy od wielu lat wzrost cen mieszkań w stosunku do lat poprzednich. W 2020 r. ze względu na pandemię notowania na rynku nieruchomości chwilowo spadły, jednak w całym 2021 r., po przejściowym spowolnieniu, powróciła wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym i ceny wzrosły o około 8-10% w stosunku do 2020 r.

Od 2 lat r. można było zauważyć stopniowy spadek ilości nowych inwestycji w Warszawie, który jest wynikiem rosnących cen gruntów pod inwestycje, a także wzrost cen robót i materiałów budowlanych. Te czynniki powodują, że planowanie nowych inwestycji na terenie Warszawy może wydawać się deweloperom bardzo ryzykowne. Wysoki poziom sprzedaży mieszkań, przy zmniejszeniu liczby nowych inwestycji mieszkaniowych wprowadzonych na rynek, przyczynił się również do wzrostu cen. W III kwartale 2021 r. wyniki sprzedaży deweloperów mieszkaniowych były wprawdzie niższe niż w rekordowych dwóch poprzednich kwartałach, ale wciąż historycznie wysokie. Potwierdzeniem spadku kontraktacji w III kwartale 2021 r. są wyniki sprzedażowe kilkunastu największych deweloperów mieszkaniowych notowanych na rynku Catalyst, którzy od lipca do września 2021 r. sprzedali 5186 lokali, tj. o 16% mniej niż w II kwartale 2021 r. (6190 lokali). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w III kwartale 2021 r. była niższa o 4% w odniesieniu do kwartału poprzedniego i o 10% wobec

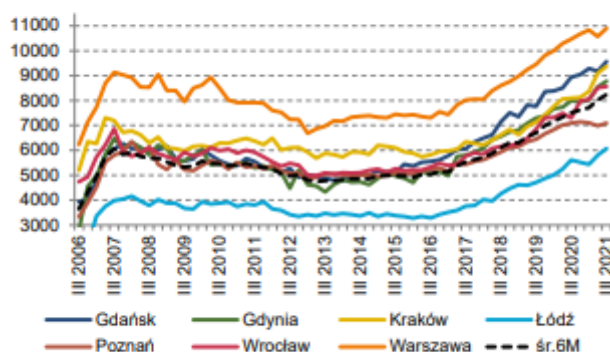
III kwartału 2020 r. Oslabienie popytu na rynku mieszkaniowym w III kwartale 2021 r. w dużym stopniu było efektem zmniejszenia podaży (wejścia deweloperów z niższą ofertą i rozpoczęcia budowy mniejszej liczby lokali) oraz zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych przez banki. Niższa dostępność ofert mieszkań oraz narastanie czynników kosztowych po stronie podaży (wzrost cen materiałów budowlanych, robocizny i ziemi) skutkowały dalszym wzrostem cen mieszkań na rynku warszawskim.

Trudna do przewidzenia skala wzrostu kosztów realizacji, skłoniła deweloperów do zwiększenia rezerw w budżetach rozpoczynanych inwestycji, co wymusza bardziej ostrożne podejście do kształtowania polityki cenowej sprzedawanych lokali, tj. głównie podnoszenia cen mieszkań w projektach wprowadzonych na rynek. Ze względu na niepewność całkowitych kosztów realizacji projektów, część deweloperów wprowadza nowe mieszkania do oferty sprzedaży dopiero na zaawansowanym etapie budowy. Wzrost cen wykonawstwa projektów rodzi ryzyko nierentownych kontraktów zawartych wcześniej z niedoszacowanym budżetem, osłabienia kondycji inwestorów i ich wykonawców oraz narastania zatorów płatniczych.

Pod względem lokalizacji najwyższy poziom podaży mieszkań budowanych na terenie Mokotowa oraz Pragi-Południe i Pragi-Północ. Stanowiły one łącznie 40,7% ogółu lokali znajdujących się w ofercie sprzedaży inwestorów. Według raportu NBP w 2020 r. odnotowano wzrost podaży mieszkań z tańszego segmentu, budowanych na obrzeżach miasta w porównaniu do IV kw. 2019 r. Najwyższy wzrost podaży (o 2,8 p.p.) odnotowano na Białoleścu i Targówku, w których oferta na koniec I kw. br. wyniosła 17,6%. Dzielnice, w których spadek podaży zarejestrowano w przypadku lokali wznoszonych na terenie Ochoty i Woli (o 3 p.p.) oraz na Ursynowie (o 1,9 p.p.).

Na Bemowie ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży na rynku pierwotnym jest stosunkowo niska w porównaniu z sąsiednimi dzielnicami: Ursusem i Wolą, z którymi Bemowo może konkurować pod względem atrakcyjności lokalizacji. Niska podaż wpływa korzystnie na sprzedaż i pozwala na utrzymanie cen lokali na wyższym poziomie.

Wykres 9 Cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW w Warszawie i 6M



Źródło: NBP

Uwarunkowania popytu

Rosnące zainteresowanie mieszkaniem w Warszawie, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym w ostatnich 2-3 latach było spowodowane wieloma czynnikami, przede wszystkim warunkami makroekonomicznymi (rekordowo niskie bezrobocie, rosnące wynagrodzenia i coraz większe oszczędności Polaków) oraz niskimi stopami procentowymi. Te czynniki skłaniały inwestorów do lokowania kapitału m.in. na rynku nieruchomości. Większy inwestorzy,

którzy dotychczas inwestowali w nieruchomości biurowe i handlowo- usługowe, w okresie pandemii chętniej lokowali środki w nieruchomości mieszkaniowe.

Okres lock-downu podczas pandemii spowodował czasowy przestój na rynku nieruchomości. Obecnie można ocenić, że pandemia nie przyniosła długotrwałego spadku ilości transakcji sprzedaży. Biorąc pod uwagę lata 2020 i 2021 należy zauważyć, że spadek popytu na mieszkania na rynku pierwotnym był chwilowy i dotyczył II i III kwartału 2020 r. W IV kwartale 2020 r. zainteresowanie mieszkaniami powróciło do okresu sprzed pandemii i w całym 2021 r. utrzymywała się tendencja rosnąca tych cen. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w Warszawie w 2021 r. wzrosły w porównaniu do roku 2020.

Według danych NBP, w I kw. 2021 r. liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym największych miast była znacząco wyższa od kwartalnych wyników sprzedaży odnotowanych w 2019 i 2020 r. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto również była historycznie wysoka, tj. wyższa o 21,2% od notowanej w I kw. 2020 r. W 2021 r. banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, które wcześniej zostały zaostrzone z powodu pandemii, oraz jednocześnie podniosły marżę dla kredytów obarczonych wyższym ryzykiem oraz stopy procentowe. W 2022 r. banki przewidują dalsze podnoszenie stóp procentowych.

Dotychczas – niezmiennie od wielu lat najbardziej popularne były mieszkania o powierzchni w granicach 50 m² - 65 m². Obecnie inwestorzy kupujący mieszkania przeznaczone na wynajem nadal kupują najczęściej małe lokale 2- pokojowe. Klienci szukający mieszkania na własne potrzeby zmienili w ostatnim czasie preferencje ze względu na pandemię i konieczność wykonywania pracy zdalnej. Organizacja pracy w trybie home office, czyli przeniesienie biura do domu, niesie ze sobą konieczność wygospodarowania w domu dodatkowej przestrzeni na pracę. Dzięki temu wzrosło zainteresowanie klientów większymi lokalami.

Na rynku pierwotnym w 2019 i 2020 r. najwięcej mieszkań zostało sprzedanych się na Białołęce, Mokotowie oraz Pradze Południe, a także na Woli, w Ursusie i Włochach. Bemowo zajmuje 7 miejsce ze względu na niewielką podaż. Najwyższą sprzedaż odnotowuje się w dzielnicach o dużej podaży i niskich cenach. Dzielnice sąsiadujące z Bemowem: Ursus i Włochy są gorzej komunikowane co przekłada się na niższe ceny mieszkań w tych dzielnicach.

Ceny - tendencje

Ceny mieszkań w Warszawie systematycznie rosną od 2017 r., jednak w 2022 r. przewiduje się przyhamowanie wzrostu cen do około 3% w skali roku. Wzrost stóp procentowych (obecnie wynosi on 2,25 proc. w przypadku stopy referencyjnej) poważnie ograniczy zdolność kredytową, a tym samym grono potencjalnych nabywców mieszkań. Zakupy inwestycyjne, zarówno te pod wynajem, jak i spekulacyjne również nie będą już tak atrakcyjne, jak w latach ubiegłych.

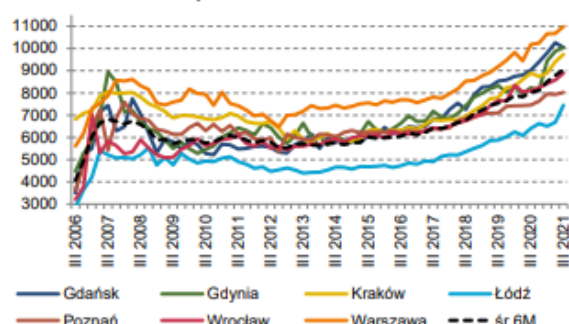
Tendencja wzrostu cen mieszkań prawdopodobnie utrzyma się w perspektywie kolejnych 2 lat. Wpływ na wzrost cen mają przede wszystkim:

- Wzrost cen materiałów budowlanych. W 2021 roku doszło do istotnego – o około 90-120% – wzrostu cen podstawowych materiałów budowlanych, a zwłaszcza dociepleniowych: styropianu i wełny elewacyjnej. Zapasy magazynów stopniowo się wyczerpują, co może skutkować ponownym skokiem cen. Portal Muratorplus.pl podaje, że ceny drewna wzrosły od początku roku 2021 r. o ponad 80%, a miedzi i stali nawet o 100%. Koszty farb i lakierów wzrosły o ponad 30%, polimerów o 60%. Ze względu na szybki wzrost cen, firmy budowlane robią zapasy drożących materiałów, co powoduje małą podaż materiałów, a czas oczekiwania na niektóre z nich jest 3-krotnie dłużej niż jeszcze kilka miesięcy temu.
- Inflacja. Pod koniec 2021 roku inflacja sięgnęła 7,8% – jest to rekordowy poziom od ponad dwudziestu lat. Naturalną reakcją mieszkaniówki jako jednej z najdynamiczniejszych branż jest wzrost cen.

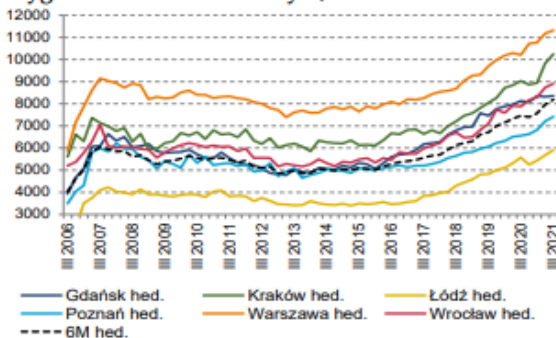
- Przewaga popytu nad podażą. W obliczu kryzysu i obawie przed jego konsekwencjami na zakup nieruchomości zdecydowało się więcej osób, niż przewidywano. Do tego doszła chęć podniesienia standardu życia spowodowana pandemicznymi restrykcjami i koniecznością ciągłego przebywania w domu.
- Wzrost cen prądu i kosztów robocizny. Wykonawcy budowlani będą waloryzować swoje stawki, a to dodatkowo podniesie ceny mieszkań.

Porównanie średnich cen transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie i największych miastach w Polsce w latach 2006-2021

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie i 6M, w zł



Wykres 2 Ceny transakcyjne mkw. mieszkań na RW korygowane ind. hedonicznym, w Warszawie i 6M



Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy dostępny na stronie internetowej banku: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html.

Źródło: NBP

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2020		IV kwartał 2020		I kwartał 2021		II kwartał 2021		III kwartał 2021	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 735	10 183	10 750	10 240	10 969	10 666	11 359	10 671	11 406	10 992
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	107,9	100,1	100,6	102,0	104,2	103,6	100,1	100,4	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego = 100)	108,1	110,8	104,6	108,1	103,4	108,6	106,0	113,1	106,2	107,9
liczba mieszkań według przedziałów:	12 735	3 154	11 757	3 917	9 780	4 951	8 429	4 699	9 042	3 757
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	26	6	13	8	9	1	6	3	11	19
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 889	609	1 608	609	889	514	785	419	573	173
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	4 053	1 111	3 747	1 568	3 195	1 698	2 163	1 656	2 559	1 236
powyżej 10 001 zł/mkw.	6 767	1 428	6 389	1 732	5 687	2 738	5 475	2 621	5 899	2 329
liczba mieszkań ogółem, w tym:	12 735	3 154	11 757	3 917	9 780	4 951	8 429	4 699	9 042	3 757
do 40 mkw.	2 084	636	1 801	864	1 524	1 154	1 359	851	1 771	894
od 40,1 do 60 mkw.	5 210	1 324	4 858	1 645	4 087	2 062	3 549	2 101	3 803	1 518
od 60,1 do 80 mkw.	3 840	855	3 588	1 001	2 864	1 286	2 397	1 239	2 465	965
powyżej 80,1 mkw.	1 601	339	1 510	407	1 305	449	1 124	508	1 003	380
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 735	10 183	10 750	10 240	10 969	10 666	11 359	10 671	11 406	10 992
do 40 mkw.	12 327	10 851	12 346	10 722	12 267	11 432	12 819	11 286	12 548	11 405
od 40,1 do 60 mkw.	10 635	10 097	10 603	10 099	10 845	10 623	11 212	10 738	11 241	11 007
od 60,1 do 80 mkw.	9 774	9 529	9 919	9 424	10 269	9 928	10 608	9 989	10 664	10 505
powyżej 80,1 mkw.	11 297	10 912	11 299	11 789	11 380	11 010	11 663	11 031	11 834	11 196
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,4%	x	5,0%	x	2,8%	x	6,4%	x	3,8%	x
do 40 mkw.	13,6%	x	15,1%	x	7,3%	x	13,6%	x	10,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,3%	x	5,0%	x	2,1%	x	4,4%	x	2,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,6%	x	5,3%	x	3,4%	x	6,2%	x	1,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,5%	x	-4,2%	x	3,4%	x	5,7%	x	5,7%	x



BIG DATA
RynekPierwotny.pl

Zmiany średniej ceny 1 mkw. nowych mieszkań w III kw. 2021 r. oraz IV kw. 2021 r.

(W PODZIALE NA DZIELNICE WARSZAWY).

Dzielnica	Średnia cena 1 mkw. w III kw. 2021 r. (zł)	Średnia cena 1 mkw. w IV kw. 2021 r. (zł)	Zmiana III kw. 2021 r. / IV kw. 2021 r. (%)
Bemowo	12 080	12 333	+2,1
Białołęka	8 754	8 964	+2,4
Bielany	14 347	14 557	+1,5
Mokotów	14 833	15 543	+4,8
Ochota	14 000	17 160	+22,6
Praga-Południe	12 138	12 374	+1,9
Praga-Północ	12 415	12 636	+1,8
Rembertów	9 496	9 473	-0,2
Śródmieście	22 969	26 998	+17,5
Targówek	10 929	10 915	-0,1
Ursus	9 718	9 978	+2,7
Ursynów	11 566	13 502	+16,7
Wawer	7 766	8 667	+11,6
Wesoła	10 038	10 347	+3,1
Wilanów	10 893	12 105	+11,1
Włochy	11 160	11 734	+5,1
Wola	16 566	18 552	+12,0
Żoliborz	14 746	16 416	+11,3
Suma	11 492 zł	12 020 zł	+4,6

UWARUNKOWANIA LOKALNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO DZIELNICY BEMOWO

Rynek mieszkaniowy Bemowa - uwarunkowania

Bemowo jest jedną z najchętniej wybieranych dzielnic przez osoby poszukujące mieszkań. Od kilkunastu lat dzielnica rozwija się bardzo dynamicznie, przyciągając wielu deweloperów. Powstało tu dużo nowych osiedli, a głównym czynnikiem przyciągającym nowych nabywców są niższe ceny mieszkań w relacji do cen np. na równie szybko rozwijającej się Woli. Przedstawiciele agencji nieruchomości zwracają uwagę, że głównym atutem Dzielnicy Bemowo jest dobry dojazd do centrum Warszawy - drogi dojazdowe i komunikacja autobusowa, wybudowana kilka lat temu obwodnica. W pobliżu inwestycji planowana jest stacja drugiej linii metra, co również wpływa na atrakcyjność lokalizacji oraz na ceny mieszkań

w okolicy. Okolica, w której planowana jest inwestycja „Lazurowe Apartamenty” będzie zyskiwać na atrakcyjności w miarę postępów prac nad II linią metra. Bardzo dobra komunikacja dzielnicy z dzielnicami tzw. biurowymi: Mokotowem i Wola, jak i bliskość obwodnicy wpływają na popyt nieruchomości w tej części miasta. Klienci zainteresowani mieszkaniami na Woli, chętniej będą decydować się na mieszkania na Bemowie ze względu na niższe ceny nieruchomości w tej dzielnicy, a równie dobry węzeł komunikacyjny.

Na zakup mieszkań na Bemowie decydują się głównie młodzi ludzie w przedziale wiekowym 25 – 35 lat, dysponujący ograniczonymi środkami finansowymi. Dotychczas nabywane były mieszkania o małej powierzchni – najczęściej dwupokojowe, ale ta tendencja ulega zmianie. W ostatnim czasie klienci poszukujący mieszkań na własne potrzeby częściej decydują się na lokale większe, m.in. ze względu na konieczność zorganizowania w nich miejsca do pracy, tzw. home office.

Inną grupę nabywców mieszkań w projektowanej inwestycji stanowić będą osoby posiadające już mieszkanie w Warszawie (zazwyczaj już w średnim wieku), które zamierzają poprawić standard swojego miejsca zamieszkania - na przykład osoby chcące zamienić dotychczasowe mieszkanie na większe, mieszkańcy osiedli z „wielkiej płyty” chcący zamieszkać w nowoczesnym budownictwie. Planowana lokalizacja drugiej linii metra oraz intensywny rozwój inwestycji biurowych w sąsiedniej dzielnicy Wola czyni dzielnicę Bemowo atrakcyjnym miejscem dla inwestycji mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem.

ZAKŁADANY POZIOM CEN SPRZEDAŻY

Określając średnie ceny sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego Spółdzielnia powinna założyć zróżnicowanie ich poziomu w zależności od powierzchni i atrakcyjności lokalu. Czynniki wpływające na atrakcyjność lokalu to np. piętro, taras, położenie w budynku. **Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w dzielnicy Bemowo w III kwartale 2021 r. to około 12 333 zł brutto.**

Spółdzielnia planuje sprzedaż około 30% lokali mieszkalnych w inwestycji swoim członkom po kosztach realizacji. Pozostałe lokale zostaną sprzedane po cenach rynkowych.

Spółdzielnia przyjmuje założenie, że sprzedaż lokali kształtować się będzie (jeżeli chodzi o sprzedaż z zyskiem po cenach rynkowych) na poziomie następujących cen brutto:

13 000 zł/m² - mieszkania

13 000 zł/m² - lokale komercyjne

35 000 zł – miejsce w garażu podziemnym

15 000 zł - miejsce postojowe zewnętrzne

Przyjęcie powyższych założeń wynika z uwzględnienia przez Spółdzielnię szeregu istotnych czynników i uwarunkowań, posiadających bezpośredni wpływ na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży powierzchni w projektowanym budynku. Czynniki te obejmują przede wszystkim:

- ✓ prognozowany przez analityków rynkowych poziom cen powierzchni na warszawskim rynku mieszkaniowym
- ✓ rosnąca atrakcyjność Dzielnicy Bemowo (zarówno w ocenie analityków rynkowych, jak i w opinii przyszłych nabywców mieszkań)
- ✓ stale poprawiająca się atrakcyjność otoczenia
- ✓ poprawiająca się dostępność komunikacyjna lokalizacji (obwodnica, autostrada, a w przyszłości również metro)

ANALIZA SWOT

MOCNE STRONY		SŁABE STRONY	
✓	Doświadczenie Spółdzielni w branży budowlanej i deweloperskiej – kilka zrealizowanych z sukcesem podobnych inwestycji	✓	Sprzedaż 30% mieszkań po kosztach realizacji
✓	Dobra renoma Spółdzielni jako inwestora	✓	Mała ilość lokali
✓	Wysoki standard wykończenia budynku	✓	Ryzyko związane z regularnością dokonywania wpłat przez członków spółdzielni na poczet realizacji inwestycji
✓	Przeważająca ilość małych i średnich mieszkań w projekcie	✓	Ryzyko związane ze wzrostem cen materiałów budowlanych mogące spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji
✓	Atrakcyjne położenie terenu - w strefie zabudowy miejskiej, w bliskiej odległości od centrum Warszawy (około 8 km)		
✓	Atrakcyjne ceny mieszkań oraz lokali usługowych		
✓	Pełne uzbrojenie terenu inwestycji we wszystkie media miejskie		
✓	Istniejąca w obrębie terenu sieć utwardzonych dróg wewnętrznych, z ciągami pieszymi, kanalizacją deszczową i oświetleniem ulic		
✓	Pełna dostępność komunikacyjna: - o dogodny dostęp z każdej strony szerokimi, utwardzonymi ulicami - o obwodnica, autostrada, planowana stacja metra w okolicy - o bliskość i duża liczba przystanków autobusowych, tramwajowych większości linii łączących Bemowo z centrum Warszawy		
SZANSE (MOŻLIWOŚCI)		ZAGROŻENIA	
✓	Dogodna lokalizacja, w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych i sklepów	✓	Konieczność uzyskania szeregu decyzji i uzgodnień administracyjnych
✓	Gotowa infrastruktura – drogi, ciągi pieszych	✓	Długi okres realizacji inwestycji
✓	Realizowane inwestycje drogowe w okolicy poprawiające dostępność komunikacyjną terenu	✓	Niestabilna sytuacja gospodarcza spowodowana pandemią,
✓	Niska podaż inwestycji w okolicy	✓	Wzrost stóp procentowych
✓		✓	Wzrost cen materiałów budowlanych

PODSUMOWANIE

Planowana inwestycja ma duże perspektywy powodzenia. Dotychczasowe doświadczenie Spółdzielni przy realizacji kilku inwestycji w okolicy pozwoliło wyrobić jej bardzo dobrą renomę i zdobyć duże grono zadowolonych klientów. Zbudowane zaufanie klientów i ugruntowana pozycja rynkowa dają duże szanse na popyt mieszkań w nowej inwestycji nawet w czasach spadku zainteresowania na rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę walory lokalizacji projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jak również wstępną koncepcję dotyczącą założeń budowy projektowanego budynku, można określić projektowaną inwestycję jako atrakcyjną na tle innych projektów realizowanych na terenie Bemowa.

Inwestycja wydaje się być interesująca pod względem cenowym oraz lokalizacyjnym zarówno dla segmentu młodych klientów (i młodych gospodarstw domowych), poszukujących pierwszego mieszkania o niedużej bądź średniej powierzchni mieszkalnej jak i dla klientów

poszukujących mieszkań docelowych. Budynek został zaprojektowany w sposób nowoczesny, w mieszkaniach przewidziano duże okna oraz balkony i ogródki, co również będzie miało wpływ na sprzedaż lokali. Zaletą inwestycji jest przewaga mieszkań mniejszych, 1- i 2-pokojowych. Największe mieszkania w inwestycji będą 3- pokojowe. Nie przewidziano mieszkań dwupoziomowych, które były projektowane w poprzednich inwestycjach i cieszyły się dużym zainteresowaniem. Ze względu na przewagę mniejszych mieszkań w inwestycji, proponowana cena 1 mkw. powierzchni w wariantcie sprzedaży z zyskiem może być wyższa niż średnia cena nowych lokali sprzedawanych w dzielnicy Bemowo w III i IV kwartale 2021 r. Obecnie cena lokali dla nowych członków (sprzedaż z zyskiem) jest minimalnie powyżej średniej ceny sprzedaży z III i IV kwartału 2021 r., co oznacza, że cena ta będzie atrakcyjna dla nabywców.

Wpływ na obniżenie popytu na mieszkania może mieć zmniejszenie liczby udzielanych kredytów ze względu na wzrost stóp procentowych. Do jesieni 2021 r. WIBOR był na poziomie poniżej 1%, najniższym w historii. Obecnie jest on na poziomie około 2,25% (stopa referencyjna). Prognozowany dalszy wzrost WIBOR-u w najbliższych latach będzie miał wpływ na obliczanie zdolności kredytowej. Należy jednak pamiętać, że w 2008 r. WIBOR wynosił aż 7%. Dotychczas jednak rynek nieruchomości nie odczuł skutków pandemii negatywnie, a zaostrzenie przez banki kryteriów przy udzielaniu kredytów nie miało wpływu na osłabienie popytu na mieszkania.

W ostatnim czasie można było zaobserwować wzrost cen materiałów budowlanych oraz ich niską podaż. Rosnące ceny materiałów mają wpływ na koszty realizacji inwestycji, a w rezultacie spowodują dalszy wzrost cen mieszkań. Powyższe czynniki i potencjalne zagrożenia nie spowodowały w ostatnich 2 latach kryzysu na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Reasumując - biorąc pod uwagę tak obecną, jak i prognozowaną (oraz popartą ocenami analityków rynkowych i opiniami renomowanych agencji nieruchomości) sytuację na warszawskim rynku mieszkaniowym, a także uwzględniając wyniki analizy rynku lokalnego oraz jakość lokalizacji i towarzyszących jej uwarunkowań, standard budynku i mieszkań, ocena perspektyw powodzenia realizacji projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest pozytywna.

IV. ANALIZA FINANSOWA INWESTYCJI

ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH KOSZTÓW INWESTYCJI

Planowane koszty realizacji projektowanej inwestycji zostały przedstawione jako koszty pozyskania terenu, koszty bezpośrednie budowy oraz koszty obsługi inwestycji. Poszczególne pozycje kosztowe podane zostały w złotych, w kwotach brutto (tj. bez uwzględnienia podatku VAT, który został pokazany odrębnie).

Koszt pozyskania terenu

Inwestycja zostanie zrealizowana na działkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Wartość rynkowa całego gruntu szacowana jest na kwotę 3 931 500,00 zł. Zgodnie z Regulaminem przyjmowania członków i zasad realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, koszt zadania inwestycyjnego obejmuje koszty gruntu według operatu szacunkowego, czyli według wartości rynkowej.

Koszty bezpośrednie budowy

Przyjęte dla potrzeb niniejszej analizy wykonalności inwestycji koszty bezpośrednie budowy wynikają ze wstępnych założeń Inwestora. Koszty budowy 1 m² powierzchni użytkowej łącznie z kosztami odbiorów technicznych dla pierwszego etapu realizacji projektowanej inwestycji

kształtować się będą na poziomie 10 500 zł netto PUM + PU w standardzie tzw. deweloperskim (bez podłóg i białego montażu). Do tak określonych kosztów budowy dodana została rezerwa na prace budowlane oraz okres realizacji inwestycji, w wysokości około 5% sumy tych kosztów.

ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE OCZEKIWANYCH PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

Spółdzielnia sporządziła kalkulację sprzedaży lokali po kosztach realizacji oraz po cenach rynkowych. Planowana jest sprzedaż 30% lokali mieszkalnych po kosztach realizacji inwestycji oraz sprzedaż 70% lokali mieszkalnych z zyskiem.

Zysk ze sprzedaży lokali Spółdzielnia przeznaczy na realizację kolejnych etapów inwestycji oraz na budowę lokalu przeznaczonego na biuro Spółdzielni. Planowane do uzyskania w ramach projektowanej inwestycji przychody ze sprzedaży lokali przedstawione zostały w podziale na: przychody ze sprzedaży mieszkań, przychody ze sprzedaży powierzchni usługowych oraz przychody ze sprzedaży garaży. Poszczególne pozycje przychodów podane zostały w złotych, w kwotach netto oraz brutto.

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA INWESTYCJI

Ceny jednostkowe sprzedaży po kosztach realizacji

	netto	VAT		brutto
Mieszkania (zł/m ²)	9 722,22	8%	777,78	10 500,00
Miejsca postojowe w garażu (zł/1 mp)	24 390,24	23%	5 609,76	30 000,00
Miejsca postojowe dla inwalidów w garażu (zł/1 mp)	28 455,28	23%	6 544,72	35 000,00
Miejsca postojowe naziemne (zł /1 mp)	12 195,12	23%	2 804,88	15 000,00

Ceny jednostkowe sprzedaży z zyskiem

	netto	VAT		brutto
Mieszkania (zł/m ²)	12 037,04	8%	962,96	13 000,00
Lokale usługowe (1 m ²)	10 569,11	23%	2 430,89	13 000,00
Miejsca postojowe w garażu (zł/mp)	28 455,28	23%	6 544,72	35 000,00
Miejsca postojowe dla inwalidów w garażu (zł/1 mp)	32 520,33	23%	7 479,67	40 000,00
Miejsca postojowe naziemne (zł 1 mp)	12 195,12	23%	2 804,88	15 000,00
Komórki lokatorskie	3 703,70	8%	296,30	4 000,00

Koszty przygotowania i obsługi I etapu inwestycji

Zgodnie z przyjętymi założeniami koszty przygotowania i obsługi inwestycji obejmują następujące, szczegółowe rodzaje kosztów (wartości netto):

Wyszczególnienie	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych (m ²)	cena jednostkowa netto (zł/m ²).	Wartość netto (3*4)	Wartość brutto (vat 8%, 23% n/p)	Udział % nakładów kol 5
Wartość rynkowej wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu	2 621,00	1 500,00	3 931 500,00	3 931 500,00	12,7
Koszty ogólne spółdzielni	2 572,32	340,00	874 588,80	1 075 744,22	2,8
Oplaty przyłączeniowe mediów, opłaty administracyjne, wiecz. użyt. gruntu	2 572,32	311,00	800 000,00	984 000,00	2,6
Roboty budowlano-montażowe	2 572,32	7 500,00	19 292 400,00	20 835 792,00	62,2
Rezerwa na roboty budowlane	2 572,32	785,28	2 020 000,00	2 181 600,00	6,5
Projekt koncepcyjny i budowlany z pozwoleniem na budowę	2 572,32	139,95	360 000,00	442 800,00	1
Rezerwa na prace projektowe	2 572,32	38,88	100 000,00	123 000,00	0,3
Koszty Inżyniera Kontraktu	2 572,32	155,50	400 000,00	492 000,00	1,3
Nadzór techniczny inspektorski z okresem rękojmi	2 572,32	77,75	200 000,00	246 000,00	0,6
Koszty marketingu i reklamy	2 572,32	200,00	300 000,00	369 000,00	1,0
Koszty obsługi geologicznej, geodezyjnej, inwentaryzacja powykonawcza	2 572,32	97,19	250 000,00	307 500,00	0,8
Koszty bieżącego finansowania inwestycji	2 572,32	583,13	1 500 000,00	1 845 000,00	4,8
Koszty gospodarki zielenią w okresie realizacji inwestycji- zagospodarowanie terenu	2 572,32	233,25	600 000,00	738 000,00	1,9
Rezerwa na okres realizacji, przekazywania i rozruchu inwestycji	2 572,32	155,50	400 000,00	492 000,00	1,3
Razem koszty kalkulacyjne	2 572,32	12 117,44	31 028 488,80	34 063 936,22	100,00
Nakłady na inwestycje pkt 2-13	2 572,32	10 534,07	27 096 988,80	30 132 436,22	100,00

Planowany model sprzedaży lokali:

Planowana wartość sprzedaży lokali mieszkalnych po kosztach realizacji:

30% lokali i 30% miejsc garażowych (772 mkw. lokali mieszkalnych i 16 miejsc garażowych)

Planowana wartość sprzedaży lokali mieszkalnych z zyskiem:

70% lokali i 70% miejsc garażowych (1 800,62 mkw. lokali mieszkalnych i 38 miejsc garażowych) oraz 344,02 mkw. powierzchni lokali usługowych

Wartość sprzedaży -przyjęty wariant sprzedaży 30/70				
Lokale mieszkalne	25 274 699,07	8%	2 021 975,93	27 296 675,00
Komórki lokatorskie	237 037,04	8%	18 962,96	320 000,00

Lokale usługowe	3 635 983,74	23%	836 276,26	4 472 260,00
Miejsca postojowe w garażu podziemnym	1 471 544,72	23%	338 455,28	1 810 000,00
Miejsca postojowe naziemne z prawem do wyłącznego korzystania	60 975,61	23%	14 024,39	75 000,00
Razem sprzedaż	30 680 240,18		3 229 694,82	33 973 935,00

PODSUMOWANIE

Planowana wartość kosztów realizacji inwestycji (bez wartości gruntu) oraz wartość sprzedaży lokali i miejsc postojowych w inwestycji

Rentowność inwestycji	netto	brutto
Wartość nakładów	27 096 988,80	30 132 436,22
Wartość sprzedaży	30 680 240,18	33 973 935,00
Prognozowany zysk ze sprzedaży	3 583 251,32	3 841 498,78

Niniejsza analiza zakłada uwarunkowania rynkowe występujące na dzień jej wykonania.

Założenia dotyczące przychodów ze sprzedaży uwzględniają aktualne warunki rynkowe, lokalizację oraz charakter projektowanej inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania nie podpisano jeszcze żadnych umów sprzedaży mieszkań, garaży czy powierzchni usługowej, stąd analiza sporządzona została wyłącznie w oparciu o zakładany harmonogram przyszłej sprzedaży mieszkań.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że, projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne charakteryzuje się dobrą efektywnością finansową, pomimo konieczności sprzedaży 30% inwestycji po kosztach realizacji. Wpływ na przewidywaną dobrą rentowność inwestycji mają wysokie ceny lokali sprzedawanych z zyskiem. Dodatkowym czynnikiem, który podniesie wyniki finansowe przy realizacji inwestycji będzie zastosowanie dodatkowych opłat lub współczynnika korygującego w niektórych lokalach. W obecnej analizie czynniki ten nie zostały uwzględnione.

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że pomimo zniżenia cen lokali przy sprzedaży po kosztach realizacji, prognozowany przychód pokryje koszty realizacji inwestycji oraz przyniesie zysk na poziomie około 3,5 mln zł, pod warunkiem, że nie wystąpią okoliczności mające wpływ na osłabienie popytu na mieszkania oraz na zwiększenie kosztów inwestycji.

Ze względu na wskazane ryzyka rynkowe, należy zwrócić uwagę na wszystkie czynniki mogące wpłynąć na płynność finansową Spółdzielni przy realizacji inwestycji oraz konieczność dostosowania harmonogramu wpłat rat do harmonogramu realizacji projektu przez wykonawców. Z powyższych względów należałoby przewidzieć wyższe rezerwy finansowe na realizację inwestycji.

Analizę wykonano 31.01.2022 r.

BAKOWSKI
KANCELARIA RADCOWSKA

DR ZUZANNA ŁAGANOWSKA
RADCA PRAWNY