

# Powierzchnie komercyjne szansą dla samorządów

BOGDAN SADECKI

**Deweloperzy zajmujący się powierzchniami komercyjnymi mogą zaliczyć ub. rok do kolejnych udanych. Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe w minionym roku był bardzo silny, pomimo coraz częściej pojawiającego się słowa kryzys. Euro 2012, perspektywy rozbudowy dróg i lotnisk podnoszą chęć inwestowania w Polsce, co powoduje, że rynek nieruchomości biurowych staje się bardzo atrakcyjny.**

**K**oniec 2008 r. okazał się gorszy dla światowej gospodarki, niż przewidywały to prognozy. Państwa zachodnioeuropejskie gwałtownie wstrzymują zamówienia i inwestycje, przez co na tej recesji traci rynek nieruchomości. Rynek inwestycji w nieruchomości okazał się bardzo wrażliwy na skutki kryzysu kredytowego. Według szacunków ekspertów obecny 2009 r. nie przyniesie drastycznych zmian na tym rynku. W branży w znacznie bardziej komfortowej sytuacji są deweloperzy komercyjni niż inwestorzy mieszkaniowi.

## Powierzchnie magazynowe

Spowolnienie gospodarcze na świecie oraz powszechnie panująca niepewność co do dalszego rozwoju wypadków wpłynęły i wpływają na decyzje inwestorów. Spowolnienie spowodowało także zmiany na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. W minionym roku popyt utrzymywał się na wysokim poziomie, ale z powodu ostrożnego podejścia deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji, na przykład najemcy od razu odczuli wzrost czynszów za wynajem. Rosnące koszty

**TAB 1. POLSKI RYNEK INWESTYCYJNY (W MLD EURO)**

Sektor	2006	2007
Biura	1,85	1,05
Centra handlowe	2,7	1,61
Magazyny	0,2	0,17
Ogółem	4,75	2,83
Liczba transakcji	97	77
Średni wolumen transakcji	0,049	0,037

*Źródło: Cushman & Wakefield.*



**Pierwsza instalacja typu Double Deep w Polsce**

Fot. Materiały prasowe

inwestycji mają przełożenie na wyższe stawki za wynajem powierzchni.

Nowe inwestycje są przesunięte w czasie, a firmy budujące centra logistyczne koncentrują się na dokończeniu rozpoczętych budów. 550 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowej powstaje w największych polskich aglomeracjach. Łącznie z obiektami, których budowa jest dopiero planowana, na rynek może trafić ponad 1,1 mln mkw. (wg Cushman & Wakefield). Pod koniec 2008 r. łączne zasoby powierzchni magazynowych w Polsce wyniosły 5,1 mln mkw., co dało wzrost o 34 proc. w porównaniu do 2007 r. Najwięcej nowych powierzchni tego typu powstało w okolicach Warszawy (Ożarów, Pruszków, Błonie, Janki) i w centralnej Polsce (Piotrków Trybunalski, Łódź, Stryków) oraz we Wrocławiu. Spadek zanotowano na Górnym Śląsku (wolumenu zawartych transakcji): 244 tys. mkw. w 2008 r. w porównaniu do 358 tys. mkw. w 2007 r.).

Deweloperzy nie rozpoczęli nowych inwestycji w ostatnim kwartale 2008 r., tylko kontynuowali te już rozpoczęte. Zanotowano spadek powierzchni w budowie o 120 tys. mkw. w porównaniu z trzecim kwartałem 2008 r.

Rynek powierzchni magazynowych jest skonsolidowany. Potentaci, firmy: ProLogis, Panattoni (działa dopiero cztery lata) oraz Segro – mają łącznie 55 proc. podaży (ProLogis 34 proc., Panattoni 14 proc., Segro 7 proc.).

W minionym roku pojawiły się nowe rejony godne zainteresowania z punktu widzenia powierzchni magazynowych, takie jak Toruń (Crystal Park), Szczecin (ProLogis Park Szczecin – magazyny o powierzchni 42 000 mkw.) oraz Lublin (Panattoni Park Lublin – projekt).

Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową jest generowane

**TAB. 2. NAJWIĘKSZE PROJEKTY HANDLOWE ODDANE W 2008 R.**

Centrum	Miasto	Powierzchnia najmu (mkw.)	Liczba sklepów
Forum Koszalin	Koszalin	54 000	100
Pestka	Poznań	42 000	75
Focus Mall	Bydgoszcz	39 000	150
Karolinka	Opole	37 000	140
Pogoria	Dąbrowa Górnicza	35 000	100
Alfa	Białystok	32 000	150
Ferio Konin	Konin	30 000	62
Focus Mall	Zielona Góra	29 000	110
Jantar	Słupsk	23 000	70
Galeria Wisła	Płock	23 000	120

Źródło: DTZ Research.

**TAB. 3. NAJWIĘKSZE PROJEKTY HANDLOWE PLANOWANE NA 2009 R.**

Centrum	Miasto	Powierzchnia najmu (mkw.)	Liczba sklepów
Bonarka	Kraków	101 000	230
Maximus II	Warszawa	60 000	670
Galeria Malta	Poznań	55 000	200
Galeria Jurajska	Częstochowa	50 000	114
Focus Mall	Piotrków Trybunalski	35 000	120
Cuprum Arena	Lubin	32 000	130
Renoma	Wrocław	31 000	120
Mega Olimp IV	Lublin	31 000	75
Galeria Przymorze	Gdańsk	29 000	60
Sfera (rozbudowa)	Bielsko-Biała	27 000	110

Źródło: DTZ Research.

przez firmy z branży logistycznej, to one od kilku lat zawierają najwięcej spośród wszystkich transakcji najmu powierzchni magazynowych. Na drugim miejscu znajdują się sieci sklepów, a w następnej kolejności firmy z branży spożywczej.

## Powierzchnie biurowe

W związku z coraz mniejszą dostępnością kredytów część projektów biurowych planowanych przez deweloperów

nie zostanie zrealizowana lub też ich realizacja będzie odsunięta w czasie.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce wynosi ponad 4,2 mln mkw. (wg Ernst & Young), z czego ponad 65 proc. powierzchni zlokalizowana jest w Warszawie. Specjaliści uważają, że nawet jeśli najbliższy rok nie przyniesie tak owocnych wyników, to sytuacja rynkowa będzie stosunkowo zadowolająca.

Dla dużych firm kryzysowy okres będzie jedynie sprawdzianem, a dla małych deweloperów będzie walką o przetrwanie. Realizowana przez deweloperów podaż na powierzchnie

### POJĘCIA:

**Magazyn handlowy** – wolnostojący, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy typowy dla sieci meblowych, RTV/AGD oraz artykułów budowlanych i wyposażenia wnętrz.

**Centrum handlowe** – nowoczesny obiekt handlowy o powierzchni wynajmu brutto powyżej 5000 mkw. powierzchni handlowej z ponad 10 sklepami (zarządzany przez jeden podmiot).

#### Klasyfikacja wg trzech generacji:

■ Centrum handlowe I generacji: hipermarket (40–50 proc. powierzchni najmu) z małą galerią handlową (uzupełnienie oferty);

■ II generacja: hipermarket z większą galerią handlową zajmującą około 70 proc. powierzchni najmu całego obiektu,

■ III generacja: większa galeria handlowa, elementy rozrywki, ograniczony udział operatora spożywczego.

**Park handlowy** to kompleks handlowy zlokalizowany na obrzeżach miasta z minimum dwoma średnio- i wielkopowierzchniowymi najemcami.

**Główna ulica handlowa** to ulica w centrum miasta, gdzie jest dużo operatorów handlowych i duże natężenie ruchu pieszego.

**Centrum wyprzedażowe** – wyspecjalizowane centrum, w którym producenci i sieci handlowe sprzedają po obniżonych cenach końcówki serii swoich produktów i nadwyżki produkcyjne.

Największymi przeszkodami w realizacji nowych inwestycji są:

- problemy z uzyskaniem gwarancji bankowych;
- wzrost wymaganego udziału kapitału własnego do 30–35 proc. (do września 2008 r. było to 20–25 proc.);
- wzrost wymaganego współczynnika wynajęcia obiektu do 60–70 proc.;
- rosnące dopłaty do aranżacji lokali dla najemców.

TAB. 4. GŁÓWNE WSKAŹNIKI RYNKOWE, KONIEC 2008 R.

Miasto	Populacja	Podaż istniejąca (mkw.)	Największe centra handlowe	Nasylenie na tys. mieszkańców (mkw.)	Podaż planowana 2009–2010 (mkw.)
Górny Śląsk	2 000 000	960 000	Silesia City Center, M1 Czeladź, Forum Gliwice, Trzy Stawy	478	24 000
Warszawa	1 710 000	1 580 000	Arkadia, Wola Park, Złote Tarasy, Galeria Mokotów	922	180 000
Trójmiasto	750 000	580 000	Galeria Bałtycka, Auchan Port Rumia	775	80 000
Łódź	750 000	460 000	Manufaktura, Galeria Łódzka	613	100 000
Kraków	760 000	470 000	Zakopianka, Galeria Krakowska, M1	625	150 000
Wrocław	630 000	510 000	Magnolia Park, Pasaż Grunwaldzki	803	30 000
Poznań	560 000	560 000	Stary Browar, Auchan Swadzim, M1	997	70 000
Szczecin	410 000	250 000	Galaxy, Ster, Turzyn	612	20 000
Polska	38 120 000	8 390 000		220	

Źródło: DTZ Research.

Czynniki wpływające na atrakcyjność powierzchni biurowej w oczach najemców

- Projekt architektoniczny – na ile istotny z punktu widzenia najemcy;
- Lokalizacja – jakie tendencje: centrum czy obrzeża miasta;
- Klasy biurowców – zdefiniowanie ich cech;
- Rozwiązania ekologiczne energooszczędność, certyfikaty i ich wpływ na wartość nieruchomości;
- Jakość materiałów – wpływ na postrzeganie budynku;
- Wartość inteligentnych rozwiązań.

biurowe może jednak nie zaspokoić potrzeb na najbliższe 1,5–2 lata, co wpłynie na dalszy wzrost cen. Ile z planowanych na lata 2011–2012 projektów doczeka się realizacji, stanowi obecnie dużą niewiadomą. Nikt nie przewidzi, jak obecny kryzys finansowy wpłynie na plany rozwojowe firm. Na rynku nieruchomości biurowych odczuwalne stało się pogorszenie sytuacji, co jest widoczne w wysokości stawek transakcyjnych czynszów. Poza ścisłymi centrami jest coraz większa podaż nowych i stosunkowo niedrogich biur, które cieszą się dużym zainteresowaniem. Szacunki informują, że do końca 2010 r., całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce może osiągnąć poziom około 6,6 mln mkw.

## Powierzchnie handlowe

Analizując powierzchnie handlowe, także coraz bardziej widoczne jest, że najemcy, wykorzystując hasło „kryzys na rynku”, stali się roszczeniowi wobec wynajmujących – żądają różnych dopłat. Popyt ze strony potencjalnych najemców jest stabilny, ale wkrótce może okazać się, że spotka barierę ograniczonej podaży powierzchni na rynku. Popyt na tzw. nowoczesną powierzchnię handlową w ubiegłym roku był wysoki, obrazuje to niska ilość pustostanów w centrach

handlowych (0–3 proc.) oraz wysoki stopień wynajęcia projektów będących w budowie oraz planowanych. W Polsce jest 8,4 mln mkw. nowoczesnych sklepów, a w najbliższych latach będzie przybywać po 800–900 tys. mkw. nowych sklepów rocznie. Centra handlowe stanowiły 73 proc. całkowitej

tej podaży powierzchni równej 6,2 mln mkw., 18 proc. stanowiły magazyny handlowe, 7 proc. parki handlowe oraz 1 proc. centra wyprzedażowe. 43 proc. nowoczesnej powierzchni handlowej dostarczonej w 2008 r. zlokalizowane jest w miastach mających powyżej 200 tys. mieszkańców, w których średnie nasycenie osiągnęło poziom równy 616 mkw. na 1000 mieszkańców.

Największe nasycenie powierzchnią handlową ma Poznań, gdzie na tysiąc mieszkańców przypada 997 mkw. tego typu powierzchni, najwięcej spośród 17 największych polskich miast oraz aglomeracji. Firma DTZ prognozuje przyrost nowej podaży w latach 2009–2011 na poziomie 800–900 tys. mkw. rocznie. ■



Fot. Materiały prasowe

Budowa magazynów w Goleniowie