

Choć największe centra handlowe nadal są chętnie odwiedzane, to nie zaspokajają wszystkich potrzeb mieszkańców dużych miast. W aglomeracjach na powrót ożywają ulice handlowe, a w poszczególnych dzielnicach przybywa mniejszych obiektów handlowych i specjalistycznych

Nasz rynek powierzchni handlowych dojrzewa i rozwija swoją ofertę. W najbliższych latach w polskich miastach nastąpi gwałtowny rozwój ulic handlowych, prognozuje CBRE. Powodem jest m.in. brak dostępnych powierzchni w dużych centrach handlowych w wielu miastach, które charakteryzuje duża siła nabywczą. Z tej sytuacji korzystają ulice handlowe. Najmiej więcej powierzchni przy głównych deptakach interesują się nie tylko niezależne podmioty, ale także coraz częściej poszukują ich marki sieciowe.

Na mapie powierzchni handlowych w Polsce pojawia się również coraz więcej projektów specjalistycznych i tzw. parków handlowych. Przybywa zespołów sklepów np. budowlanych, meblowych, centrów outletowych, centrów medycznych, biur serwisowych, czy centrów rozrywki.

Mniejsze obiekty w dużych miastach

Deweloperzy są aktywni w mniejszych miejscowościach, ale zaczynają też znów planować projekty w dużych miastach, zwracając uwagę analitycy CBRE. Największe w kraju aglomeracje oferują bowiem, jak się okazuje dużo niewykorzystanych możliwości. Przede wszystkim w obszarze mniejszych projektów oraz lokalnych i sąsiedzkich galerii handlowych. Pod względem nowoczesnej oferty handlowej nienasycone są przede wszystkim obrzeża, przedmieścia miast i dzielnice zewnętrzne. Te rejonu stwarzają bardzo duże możliwości rozwoju.

Nawet w Warszawie, w której powierzchnia handlowej jest najwięcej w kraju są obiecujące nisze dla rozwoju sektora handlowego. W dłuższej perspektywie planowana jest budowa nowych dużych obiektów handlowych, w takich warszawskich dzielnicach jak Wilanów, Bielany, czy Białołęka. Tymczasem powstają niewielkie centra o zasięgu osiedlowym oraz supermarkety przy nowych stołecznych osiedlach mieszkaniowych m.in. takich sieci jak Marcpol, Lidl, czy Biedronka.

Budowa nowych, mniejszych obiektów handlowych planowana jest też w takich rejonach miast, w których brakowało dotąd takich placówek zakupowych. Nowoczesnego centrum handlowego brakowało dotąd na poznańskim Dębcu. Powstanie tam Galeria Dębiec o pow. 9 tys. mkw., która ma zaspokoić potrzeby tamtejszych mieszkańców. Kompleks handlowo-usługowy stanie w Poznaniu przy ulicy 28 Czerwca 56 w sąsiedztwie realizowanego już przez Red Real Estate Development osiedla Red Park, w którym docelowo powstanie 600 mieszkań. Nowa galeria poprawi komfort zakupów nie tylko mieszkańców osiedla przy Łasku Dębińskim, całego Dębca, ale i południowo-zachodniej części Poznania.

Kompleksy wielofunkcyjne

W dużych miastach powstają też obiekty łączące powierzchnię biurową i handlową. w Warszawie najpopularniejszymi kompleksami wielofunkcyjnymi są: CH Blue City z biurowcem Blue Office i CH Złote Tarasy z biurowcami Skylight i Lumen. Ciekawymi inwestycjami tego typu jest też Karolkowa Business Park, Royal Wilanów, Rondo 1 i Atrium. Teraz w budowie jest centrum Plac Unii, w którym będzie 41 tys. mkw. biur i 16 tys. mkw. przeznaczonych na handel, usługi i rozrywkę, podaje Cushman & Wakefield.

W Krakowie najpopularniejszym obiektem wielofunkcyjnym jest Bonarka City Center, a we Wrocławiu Sky Tower i Arkady Wrocławskie. Sąsiadujące ze sobą biura i sklepy korzystają z efektu synergii. Oba rodzaje powierzchni czerpią z takiego połączenia korzyści, a stawki najmu są przy tym porównywalne do obowiązujących w tradycyjnych centrach.

Powierzchni w takich centrach poszukują najczęściej spółki z sektora handlowego, które oprócz prowadzenia sklepów potrzebują zaplecza dla pracowników administracji. Interesujące są także dla banków, firm doradczych i rekrutacyjnych, kancelarii prawnych oraz podmiotów z branży FMCG.

Aglomeracja warszawska dysponuje łącznie 1,33 mln mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, ale jest ona praktycznie w całości wynajęta. Pustostany stanowią zaledwie 1,6 proc. Brak dostępnej powierzchni handlowej w Warszawie, jak zauważają przedstawiciele CBRE, powoduje wzrost stawek czynszowych w najlepszych galeriach. Średnie stawki najmu to 30 – 45 euro za mkw. miesięcznie, a cena najlepszych lokali o pow. 100 mkw. wynosi ok. 90 euro za mkw./m-c. Z kolei czynsze za lokale przy głównych ulicach handlowych sięgają średnio 70-90 euro za mkw./m-c.

Autor: **Red Real Estate Development**