

Międzynarodowa firma doradcza na rynku nieruchomości komercyjnych Cushman & Wakefield obchodzi w tym roku dwudziestolecie działalności w Polsce. Z tej okazji eksperci firmy przygotowali podsumowanie rynku nieruchomości biurowych, handlowych i przemysłowo-magazynowych za miniony okres oraz przedstawili aktualne trendy i prognozowane zmiany.

LATA DZIEWIĘDZIESIĄTE

Rynek biurowy

Początek polskiego rynku nowoczesnych powierzchni komercyjnych przypada na lata 90., okres istotnych przemian ustrojowo-gospodarczych. Rozwój gospodarki wolnorynkowej spowodował wzrost zainteresowania polskim rynkiem ze strony inwestorów zagranicznych. Na początku lat 90. mieli oni do dyspozycji tylko kilka nowoczesnych budynków biurowych, w tym Intraco (wybudowane w latach 70.), budynek Elektrimu czy Błękitny Wieżowiec.

„Stawki czynszów w budynkach np. Intraco sięgały zawrotnych kwot 54 USD za metr kwadratowy. Typowe biura mieściły się głównie w administracyjnych budynkach lub kamienicach. Były to małe pokoiki usytuowane po obu stronach długiego korytarza. Funkcję reprezentacyjną pełnił gabinet prezesa” – mówi Paulina Misiak, Partner w dziale powierzchni biurowych firmy Cushman & Wakefield.

Warszawa powoli stawała się wielkim placem budowy. W pierwszej dekadzie transformacji gospodarczej do użytku oddano takie biurowce jak na przykład (wg daty ukończenia): Kolmex, Warsaw Corporate Center, IPC Business Center, Aktyn Business Center, Fim Tower (obecnie Orco Tower), budynki kompleksu Atrium, Prima Court, Ilmet, Alma, Holland Park, Kaskada, Nautilus, Norway House, Sienna Center, Warsaw Financial Center, BTA Office Center, Wolf Zielna, Puławska Financial Center, Millennium Plaza, Saski Point, Warsaw Towers oraz Warsaw Trade Tower.

Rynek handlowy

Lata 90. to okres prywatyzacji i gwałtownego wzrostu liczby nowych podmiotów gospodarczych. Symbolem rodzącego się wolnego rynku były wszechobecne stoliki, łóżka polowe i budki (tzw. szczęki). Do największych lokalizacji handlowych stolicy należały bazy – Stadion Dziesięciolecia oraz Plac Defilad. Stadion był uważany za jedno z największych targowisk Europy, handel prowadziło tam ponad 5.000 podmiotów gospodarczych. Oficjalny handel wielobranżowy odbywał się w Domach Towarowych Centrum (Wars, Sawa i Junior) oraz w Domu Towarowym Smyk, które w zmienionym formacie i charakterze funkcjonują do dziś. Pierwszym nowoczesnym centrum handlowym była otwarta w 1993 r. Panorama. Szybko zaczęły powstawać kolejne centra: Promenada (1996 – I faza, 1999 – II faza, 2005 – III faza), Land (1999), Galeria Mokotów (2000, rozbudowa 2002 i 2006), Wola Park (2002), Blue City (2004), Arkadia (2004), Złote Tarasy (2007). Zgodnie ze światowymi tendencjami, stale zwiększał się udział dużych obiektów handlowych w strukturze handlu. W krótkim czasie powstawały obiekty pierwszej, drugiej, a następnie trzeciej generacji.

„Prawdziwą sensacją na rynku było otwarcie pierwszego sklepu IKEA w Polsce. W sektorze spożywczym wydarzeniem było wejście na polski rynek supermarketów Billa, a także dynamiczny rozwój rodzimej sieci supermarketów MarcPol. Powierzchnie handlowe pod wynajem osiągały astronomiczne wówczas stawki czynszowe 60-80 USD/mkw./miesiąc” – mówi Katarzyna Michnikowska, starszy analityk w dziale Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield.

Rynek powierzchni magazynowo-przemysłowych

Zmiany gospodarcze otworzyły nowe możliwości rozwoju także w sektorze magazynowo-przemysłowym. Powstawał on zgodnie z zasadami rynkowymi – szybko zapelniające się półki i zaplecza sklepowe oznaczały wzrost zapotrzebowania na usługi magazynowania towarów i usługi logistyczne. Siłą napędową rynku była dostępność towarów i usług, otwarcie rynku konsumentów, rozwój technologii informatycznych i telekomunikacyjnych.

„W 1995 r. powstał pierwszy nowoczesny magazyn (ProLogis Park Warsaw, wtedy o nazwie Warsaw Industrial

Center). Czysze w tym okresie sięgały 12 USD/mkw./miesięcznie” – mówi Joanna Sinkiewicz, negocjator z działu powierzchni przemysłowo-magazynowych firmy Cushman & Wakefield.

SYTUACJA OBECNA

Rynek biurowy

Według „European Cities Monitor” Warszawa znajduje się w ścisłej czołówce europejskich miast postrzeganych przez inwestorów jako atrakcyjna lokalizacja dla przyszłej ekspansji firm. Stolica zajmuje wysokie miejsca w rankingu pod względem niskich kosztów zatrudnienia pracowników, niskich kosztów i dostępności powierzchni biurowej oraz przyjaznego klimatu biznesowego tworzonego przez rząd.

„Obecnie podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w porównaniu z rokiem 1991 wzrosła o 1.400% – z 250 tys mkw. do 3,5 mln mkw. Warszawa może się pochwalić ponad 375 nowoczesnymi biurowcami. Powierzchnie biurowe, oddane do użytku w ostatnich 10 latach, należą do jednych z najbardziej nowoczesnych w Europie pod względem standardu i rozwiązań technicznych. Przykładem są budynki takie jak Rondo 1 czy Metropolitan. Gabinety i niekończące się korytarze zastąpione zostały powierzchniami typu open space, a wizytówką firmy nie jest już gabinet prezesa tylko recepcja” – mówi Paulina Misiak.

Rynek oferuje duże możliwości wyboru powierzchni, a średnie stawki czynszowe spadły ponad dwukrotnie w porównaniu do poprzedniego okresu. Bazowe stawki czynszu w najlepszych lokalizacjach w centrum wynoszą 24-27 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza centrum 15,5-16,5 EUR. Wyraźnym trendem na rynku jest rozwój parków biznesowych, które są atrakcyjne głównie ze względu na niższe koszty najmu oraz możliwość ekspansji najemców. Warszawa wciąż pozostaje głównym rynkiem biurowym kraju. Wśród miast regionalnych największe zasoby powierzchni biurowej (łącznie 1.913.000 mkw.) znajdują się w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Łodzi. Czysze wywoławcze w tych miastach wahają się między 12 a 16 EUR/mkw./miesiąc.

Rynek handlowy

Polski rynek handlowy jest dojrzały, atrakcyjny dla inwestorów instytucjonalnych, deweloperów, sieci handlowych oraz klientów.

„W tej chwili w Polsce działa ponad 370 centrów handlowych, o łącznej powierzchni 7,2 mln mkw., z czego 56,5% zlokalizowanych jest w głównych aglomeracjach miejskich. Największe z nich liczą ponad 100.000 mkw. powierzchni, jak Arkadia w Warszawie, Manufaktura w Łodzi czy Port Łódź. Centra handlowe budowane są obecnie również w mniejszych miastach (50.000-100.000 mieszkańców). Na rynku działają profesjonalni międzynarodowi i krajowi deweloperzy i inwestorzy, a najemcami lokali handlowych są znane sieci handlowe (rodzime i zagraniczne). Wśród głównych graczy na rynku spożywczym należy wymienić Tesco, Carrefour, Real i Auchan. Sektor sklepów z art. budowlanymi reprezentują Castorama, OBI, Leroy Merlin i Praktiker. Najwyższe czysze osiągają powierzchnie w śródmiejskich centrach handlowych w Warszawie – na poziomie 75-80 EUR/mkw./miesiąc” – mówi Katarzyna Michnikowska.

Rynek powierzchni magazynowo-przemysłowych

Polski rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej obejmuje obecnie 6,5 mln mkw. Większość powstała między 2004 a 2008 r. Lata 2006-2008 to okres boomu magazynowego, kiedy to popyt na powierzchnię przekraczał tempo powstawania nowych inwestycji, a kolejne magazyny znajdowały nabywców przed zakończeniem budowy.

„Trudności z uzyskaniem finansowania spowodowały niemal całkowite zaprzestanie budowy spekulacyjnej. Od 2009 r. stale wzrasta zainteresowanie najemców obiektami typu built-to-suit, które poza dostosowaniem specyfikacji technicznej do indywidualnych wymagań, oferują również możliwość realizacji obiektu w wybranej przez użytkownika lokalizacji. Inwestycje w tej formie niewątpliwie przyczynią się do rozwoju rynku powierzchni magazynowych w nowych lokalizacjach. Czysze wywoławcze w zależności od regionu wahają się od 3 do 6 EUR/mkw./miesiąc.” – mówi Joanna Sinkiewicz.

PROGNOZY

Rynek biurowy

Wraz z postępem technologicznym i związanym z nim rozwojem technologii mobilnej zmieni się podejście pracodawców do kwestii środowiska pracy, wzrośnie popularność pracy z domu lub dowolnego innego miejsca. Biura nadal będą miejscem spotkań, prezentacji oraz tzw. spokojnej pracy.

„Zielone koncepcje i ekologiczne inicjatywy staną się ważnym kryterium wyboru najemców dbających o komfort pracowników. Nastąpi rozwój miast regionalnych Polski, z Łodzią na czele” – przewiduje Paulina Misiak.

Rynek handlowy

Zmiany stylu życia znajdują odbicie w ofercie centrów handlowych. Coraz większy nacisk kładzie się na rozbudowę części gastronomicznej i rozrywkowej. Szybki rozwój handlu internetowego, tzw. e-tailing, może przyczynić się do ograniczania oferty obiektów handlowych, szczególnie w sektorze spożywczym oraz multimedialnym. Już dziś widzimy powstawanie nowych kanałów dystrybucji, jakimi są galerie internetowe czy koncepty biznesowe realizowane za pomocą portali społecznościowych.

„Najbliższe dwadzieścia lat będzie okresem powrotu handlu do ścisłych centrów miast, także w formie domów towarowych, przy wzrastającym udziale zagranicznych marek luksusowych. Doczekamy się wreszcie zagospodarowania Placu Defilad w Warszawie i wielu atrakcyjnych terenów w centrach innych polskich miast” – mówi Katarzyna Michnikowska.

Rynek powierzchni magazynowo-przemysłowych

Widoczna jest tendencja do powstawania wyspecjalizowanych kompleksów magazynowych, którą wymusza postępująca globalizacja oraz zmiany na rynku logistycznym. W przyszłości będzie rosło znaczenie magazynów przyprodukcyjnych o bardzo wysokim standardzie technicznym i w pełni zautomatyzowanych. Z kolei centra magazynowe zmieniają się w miasteczka magazynowe z pełną infrastrukturą i obsługą w systemie just-in-time. Moduły będą mogły być swobodnie aranżowane, a ich wielkość będzie dostosowana do indywidualnych potrzeb najemców zarówno tych wynajmujących powierzchnię 50 mkw., jak i 5.000 mkw.” – dodaje Joanna Sinkiewicz.

Po ukończeniu budowy sieci autostrad w Polsce, na mapie magazynowej pojawi się wiele nowych ośrodków dystrybucyjnych (Szczecin, Rzeszów i Toruń).

Cushman & Wakefield