

Firma Colliers International, wiodący doradca na rynku nieruchomości komercyjnych, prezentuje wyniki najnowszego raportu nt. sytuacji na rynku powierzchni handlowych.

Od początku 2010 roku na rynku powierzchni handlowych utrzymuje się stabilna sytuacja. Chociaż najemcy starannie analizują swoje wyniki finansowe, a wiele firm nadal ogranicza koszty, zauważalny jest rosnący powoli optymizm. Zwiększyła się aktywność deweloperów – obecnie ponad 940 000 mkw powierzchni handlowych znajduje się w czynnej budowie.

W tym roku całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni handlowych zwiększą się tylko o około 446 000 mkw, co związane jest ze znacznym spadkiem liczby inwestycji rozpoczynanych w okresie kryzysu. Jednak biorąc pod uwagę rosnącą aktywność deweloperów, już w 2011 roku wielkość nowej podaży powinna być porównywalna z tą sprzed dwóch lat.

Na koniec września 2010 całkowita podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce wyniosła 7,86 mln mkw. W trzecim kwartale oddano do użytku zaledwie kilka nowych projektów o łącznej wielkości 56 300 mkw.

Całkowita podaż powierzchni handlowych w ośmiu największych miastach wynosi 5,13 mln mkw. W trzecim kwartale tego roku nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu handlowego w tych aglomeracjach.

Zasoby powierzchni handlowych w małych i średnich miastach Polski wynoszą obecnie około 2,73 mln mkw. Do użytku oddano trzy nowe obiekty: Galerię Wyszaków (6000 mkw), Pomorska Park Handlowy (8780 mkw) w Bydgoszczy oraz największy nowy projekt – Gemini Park w Tarnowie (41 500 mkw). Dzięki oddaniu do użytku Gemini Park znacząco wzrósł wskaźnik nasycenia rynku w Tarnowie – z 364 do 724 mkw na 1000 mieszkańców.

W ostatnim kwartale tego roku ma zostać ukończona budowa 168 800 mkw powierzchni handlowych. Będą to m.in. Galeria Victoria w Wałbrzychu (43 000 mkw), Agora Bytom (25 000 mkw) oraz Galeria Sanowa (21 000 mkw) w Przemyślu. Tak niska nowa podaż to pokłosie kryzysu, po wybuchu którego liczba projektów handlowych, wchodzących w fazę budowy, zdecydowanie spadła. W 2009 roku rozpoczęto budowę około 365 000 mkw, podczas gdy w tym roku jest to już blisko 650 000 mkw, co stanowi wyraźną oznakę poprawy sytuacji na rynku.

Największe projekty handlowe, których ukończenie planowane jest na 2011 rok, to Millenium Hall w Rzeszowie (79 000 mkw) oraz Galeria Kaskada w Szczecinie (43 000 mkw).

Wiele firm decyduje się na dalszą ekspansję, jednak nowe lokalizacje wybierają dużo uważniej niż w latach wcześniejszych. W minionym kwartale na otwarcie nowych lokali zdecydowały się m.in. Tchibo – we Wrocławiu i Warszawie oraz Starbucks – w Krakowie i Warszawie. Najwięcej uwagi przyciągnęło otwarcie pierwszej części odremontowanych Domów Towarowych w Warszawie, gdzie znalazł się pierwszy sklep marki TK Maxx w stolicy. W październiku miało miejsce otwarcie drugiej części obiektu – największego w Polsce sklepu Marks&Spencer oraz Reserved i House.

Od kilku miesięcy stawki czynszów w najlepszych centrach handlowych w największych aglomeracjach utrzymują się w zasadzie na niezmiennym poziomie. Najemcy mogą liczyć na większą elastyczność deweloperów w przypadku obiektów handlowych, które zostały oddane do użytku w okresie niekorzystnej koniunktury i zmagające się z małą liczbą klientów. Niezmiennie najwyższe stawki czynszu są w centrach handlowych w Warszawie. Wahają się między 65 a 80 EUR / mkw (dla lokali o powierzchni około 100 mkw), a w przypadku najlepszych centrów sięgają nawet 90 EUR. Stawki najmu w innych miastach są nawet o połowę niższe.

„Zauważalna jest rosnąca aktywność deweloperów i jest ona wyższa niż spodziewano się tego jeszcze kilka miesięcy temu. W fazę budowy wchodzi obecnie znacznie większa liczba nowych projektów niż rok temu. Znajdzie to swoje

odzwierciedlenie w wielkości nowej podaży w latach 2012-2013.” – mówi Małgorzata Trzaskowska, dyrektor w dziale powierzchni handlowych Colliers International – „Większość najemców poważne problemy ma już za sobą. Możemy zatem oczekiwać utrzymania się popytu na stabilnym poziomie. Największym powodzeniem nadal będą się cieszyły lokale w najlepszych centrach handlowych. Spodziewam się utrzymania stawek czynszu na stałym poziomie w ciągu najbliższych miesięcy, a w przypadku najlepszych centrów handlowych – ich powolnego wzrostu.”

Colliers International