



## RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH, KWIECIEŃ 2005 r.

W Polsce całkowita podaż powierzchni handlowych wynosi obecnie około 4,8 mln mkw. Planowana całkowita nowa podaż szacowana jest na około 2,8 mln mkw., gdzie prognozuje się, iż największy udział w podaży będą miały śródmiejskie centra handlowe i inne centra handlowe<sup>1</sup>.

W miastach regionalnych skala wynajmu powierzchni handlowej będzie rosła, ponieważ obecnie w fazie planowania bądź budowy znajduje się tam ponad 1 mln mkw. powierzchni - głównie w dużych centrach handlowych. Popyt na powierzchnię handlową utrzymuje się na stałym wysokim poziomie i znacznie przewyższa podaż.

W Warszawie najdroższej handlowej lokalizacji w Polsce, znajduje się około miliona mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej. W 2005 r. przybędzie około 100 tys. nowej powierzchni.

W stolicy czynsze wynajmu powierzchni handlowej przy głównych ulicach handlowych kształtowały się na poziomie około 65-75 euro za mkw. miesięcznie, a w centrach handlowych dla powierzchni około 100 mkw. w zakresie około 35-45 euro za mkw. miesięcznie. Przewiduje się, iż po ukończeniu budowy Złotych Tarasów w 2006 r. (o powierzchni 65,5 tys. mkw.) nastąpi dalsze zagospodarowanie Placu Defilad.

MIASTO	GŁÓWNE ULICE HANDLOWE (EURO/MKW./MIESIĄC)	CENTRA HANDLOWE POW. 100 MKW. (EURO/MKW./MIESIĄC)
Warszawa	65-75	35-45
Kraków	58	28-30
Poznań	45	26-27
Wrocław	38	35
Łódź	25	28-30
Katowice	30-35	22-25

Źródło: CB Richard Ellis, Rzeczpospolita, 2005.04.25

Zdaniem Cushman & Wakefield Healey&Baker stopy zwrotu z wybranych inwestycji dla centrów handlowych w kraju wynosiły od 8% dla nowo wybudowanych w dobrych lokalizacjach do około 10% w mniej atrakcyjnych miejscach.<sup>2</sup>

Według analizy Jones Lang LaSalle, stopy kapitalizacji dla powierzchni handlowych w Warszawie kształtowały się na poziomie 8.5% i przewiduje się, że mogą spaść do poziomu 7.75%. W Budapeszcie i Pradze stopy były nieznacznie niższe, zaś w Europie Zachodniej wyniosły około 4.5 – 7%<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> A. Staniszevska, DTZ Research: „Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości”, Seminarium „Biznes i ryzyko finansowania na rynku nieruchomości”, organizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Gdańską Akademię Bankową, 21 kwietnia 2005 r.

<sup>2</sup> P. Ciupek, Cushman & Wakefield Healey&Barker, Rzeczpospolita, 28.02.2005 r.

<sup>3</sup> Jones Lang LaSalle, Rynek nieruchomości w Warszawie, marzec 2005, s. 9.



Inwestorzy są coraz bardziej zainteresowani sektorem handlowym<sup>4</sup> również w innych miastach niż Warszawa (transakcje sprzedaży powierzchni handlowej w 2004 i w 2005 r. na przykład w Toruniu, Olkuszu, Pile, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu).

Nowymi trendami jest rozwój powierzchni handlowej w prestiżowych lokalizacjach przy głównych ulicach w centrach wielu miast - rewitalizacja oraz powstawanie wielofunkcyjnych centrów nowej generacji w największych aglomeracjach miejskich. Występuje również wzrost zainteresowania inwestorów lokalizacją obiektów handlowych i rozrywkowych w starych budynkach o charakterze przemysłowym (np. konstancińskie centrum Stara Papiernia, poznański Stary Browar, łódzkie zakłady włókiennicze Izraela Poznańskiego, plany zagospodarowania twierdzy Modlin przez ACV International)<sup>5</sup>.

Analitycy Price Waterhouse Coopers przewidują powstanie centrów typu „retail park” wielkopowierzchniowych obiektów, położonych na wspólnej powierzchni w sąsiedztwie dużych aglomeracji.

---

<sup>4</sup> A. Staniszewska, DTZ Research: „Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości”, Seminarium „Biznes i ryzyko finansowania na rynku nieruchomości”, organizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Gdańską Akademię Bankową, 21 kwietnia 2005 r.

<sup>5</sup> Price Waterhouse Coopers, *Polski rynek nieruchomości komercyjnych*, listopad 2004, s. 6.