

Rynek nieruchomości komercyjnych – raport porównawczy Kraków, Poznań, Łódź, Wrocław

Eliza Bingül

Pracowanie to ma na celu zilustrowanie rynku nieruchomości w czterech ośrodkach poza Warszawą - w Krakowie, Poznaniu, Łodzi i Wrocławiu. Mając na względzie rosnące zainteresowanie inwestorów tymi lokalnymi rynkami, trudno byłoby nie wspomnieć o ich znaczeniu. Chociaż w dalszym ciągu dominującym rynkiem jest Warszawa, coraz więcej firm wybiera inne miasta na swoje główne siedziby czy miejsce prowadzenia działalności.

Sytuacja gospodarcza¹

Z PKB na poziomie 270 miliardów euro Polska jest największym rynkiem wśród nowych członków Unii Europejskiej. W 2004 roku nastąpił duży wzrost eksportu do krajów Unii, będący efektem ułatwionego dostępu do innych rynków zagranicznych. Szacunkowo 80% polskiego eksportu jest przeznaczonych na rynki unijne.

Przewiduje się, że średnie przychody z bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce wyniosą 2% PKB rocznie. Oczekuje się także, że inflacja na koniec 2005 roku spadnie poniżej 3%. W latach 2005 – 2008 wzrost PKB ma wynieść 4–4,5%. Takie wskaźniki gospodarcze sugerują, że kondycja działa-

Tabela 1. Potencjał gospodarczy rynków lokalnych

Miasto	Kraków	Poznań	Wrocław	Łódź
Powierzchnia ²	327 km ²	261 km ²	293 km ²	294 km ²
Ludność ³	757 430	570 828	636 268	774 004
Stopa bezrobocia rejestrowanego ⁴	7,2%	6,6%	11,7%	16,7%
Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie	2228,90 zł ⁵	2412,06 zł ⁶	2248,59 zł ⁷	2001,41 zł ⁸
Podmioty gospodarcze ogółem ⁹	99 133	83 813	93 053	89 387
PKB na 1 mieszkańca ¹⁰	29 871 zł	37 517 zł	27 064 zł	21 767 zł

Eliza Bingül -
- research assistant,
Colliers International



jących w Polsce firm stopniowo się poprawia, zachęcając do kolejnych inwestycji. Przyciąga to uwagę nowego kapitału zagranicznego.

Rynek powierzchni biurowych¹¹ Kraków

Kraków to przede wszystkim centrum kultury i nauki, chętnie odwiedzane przez turystów z całego świata. Inwestorzy doceniają również jego dobrą kondycję gospodarczą, położenie geograficzne oraz odpowiednie otoczenie dla biznesu. Jest to także jeden z ważniejszych ośrodków pod względem zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce.

Chociaż całkowitą komercyjną powierzchnię biurową szacuje się na poziomie około 600 000 m², to jedynie około 115 000 m² można traktować jako nowoczesną. Rozwój tego rynku oraz inwestycje zostały zapoczątkowane w 1996 roku, natomiast największy przyrost podaży nastąpił w latach 1998 – 2000.

Większość nowych biurowców powstaje poza centrum miasta, które raczej

nie jest identyfikowane z biznesem, głównie z powodu swojego zabytkowego charakteru oraz dość zwartej zabudowy. Ze względu na wprowadzone ograniczenia dotyczące parkowania oraz ruchu, samochodowy dostęp do tej części miasta jest utrudniony. W konsekwencji większość nowo budowanych biurowców powstaje poza centrum.

Na uwagę zasługują trzy lokalizacje, w których koncentruje się duża liczba nowoczesnych obiektów biurowych: Rondo Grzegorzeckie, Rondo Mogiłskie oraz Rondo Radzikowskiego. Także Olsza ma szansę stać się kolejnym „centrum biznesu” dzięki inwestycji Olsza Business Centre, w której w kolejnych etapach powstanie aż 36 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 10 000 m² zostanie oddanych do użytku już na początku 2006 roku.

Kolejnym, zasługującym na uwagę dużym projektem jest z pewnością Nowe Miasto, inwestycja realizowana przez firmę ECE Project Management. Oddanie do użytku pierwszej fazy tej inwestycji także planuje się na 2006 rok. W pierwszym etapie powstanie około 10 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Następną dość popularną lokalizacją jest obszar Parku Technologicznego Politechniki Krakowskiej w dzielnicy Czyżyny, leżący w obrębie Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W 2003 roku powstał tam biurowiec Copernicus (4 340,2 m²). W tej samej dzielnicy w 2000 roku oddano do użytku Centrum Biurowe Azbud, gdzie jest do dyspozycji 8 500 m² powierzchni komercyjnej.

W najbliższych latach oczekuje się znacznego zwiększenia podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. W 2005 roku przybędzie 19 600 m² a w latach następnych około 104 000 m². Realizacja niektórych inwestycji została przesunięta z 2005 roku na lata następne, bowiem inwestorzy nadal czekają na kluczowych najemców, nie chcąc jeszcze brać na siebie ryzyka związanego z inwestycjami w projekty spekulacyjne. Przykładem może być pierwsza faza Olsza Business Centre, której oddanie, wstępnie zaplanowane na rok 2005, przeniesiono na 2006.

W bieżącym roku możemy się spodziewać oddania do użytku trzech budynków w kompleksie Buma Square oraz biurowca Górka Narodowa Business Park.

Dobrą prognozą dla inwestorów i właścicieli budynków może być z pewnością malejący współczynnik pustostanów, świadczący o rosnącym popycie na nowoczesną powierzchnię biurową. W przypadku istniejących budynków klasy A i B+ wskaźnik ten spadł poniżej 10% i wynosi obecnie 7,59%¹².

Wywoławcze miesięczne stawki czynszu w nowoczesnych budynkach wahają się od 8 do 14 euro za metr kwadratowy. Średnie koszty związane z dodat-

kowymi opłatami administracyjnymi wynoszą około 2,3 euro, chociaż w części przypadków są one już zawarte w podawanej przez deweloperów wywoławczej stawce czynszu. Taka duża rozpiętość wysokości opłat spowodowana jest głównie różnicami wynikającymi z lokalizacji oraz innych cech i specyfiki poszczególnych budynków.

Poznań

Poznań jest siedmiuset tysięczną aglomeracją, należąca do najlepiej rozwiniętych gospodarczo w Polsce, o czym świadczy wysokie PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca i niska stopa bezrobocia. Korzystne warunki ekonomiczne oraz dobre otoczenie dla biznesu sprawiają, iż Poznań jest postrzegany przez inwestorów – nie tylko z sektora nieruchomości - jako bardzo dobre miejsce do prowadzenia działalności. Atrakcyjne jest położenie Poznania na trasie A2 między Warszawą i Berlinem. Jest to drugie po Warszawie centrum finansowe Polski oraz siedziba Targów Międzynarodowych.

Poznański rynek nowoczesnej komercyjnej powierzchni biurowej rozwija się prężnie od 1998 roku, kiedy to oddano do użytku pierwszy nowoczesny budynek biurowy klasy A - Poznańskie Centrum Finansowe przy ul. Głogowskiej. Od tego czasu powstało do dziś ponad 90 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A i B+. W najbliższym czasie planowane jest zakończenie kolejnych inwestycji, które wzbogacą rynek o dodatkowe 28 500 m² nowoczesnej powierzchni komercyjnej.

W trakcie realizacji jest obecnie Centrum Obsługi Biznesu - kompleks wielofunkcyjny składający się z hotelu oraz części biurowo-usługowej, położony w ścisłym centrum Poznania, w bezpośrednim sąsiedztwie Międzynarodowych Targów Poznańskich. Część przeznaczona na biura składa się z 7-kondygnacyjnego obiektu biurowo-usługowego o powierzchni około 16 500 m² oraz budynku biurowego o powierzchni ok. 5 000 m², który powstał po modernizacji i adaptacji zabytkowej drukarni „Concordia”.

Rozpoczęto także budowę wieżowca Andersia Tower, zaplanowanego jako drugi etap inwestycji Centrum Kongresowego Biurowiec Sp. z o.o. Projekt inwestycyjny zakłada budowę całego kompleksu obiektów komercyjnych przy Placu Andersa. W pierwszym etapie w 2001 roku oddano do użytku Poznańskie Centrum Finansowe, które do tej pory było największym biurowcem w Poznaniu.

Plac Andersa jest obecnie jednym z najatrakcyjniejszych terenów inwestycyjnych w tym mieście, ma bardzo dobrze rozwiniętą sieć komunikacji miejskiej oraz dobre połączenie zarówno z lotniskiem „Ławica”, jak i węzłem autostrady A-2.

Łódź

Łódź jest szybko rozwijającym się miastem położonym w centralnej Polsce, stanowi ważny węzeł komunikacyjny. Krzyżują się tu drogi o bardzo dużym znaczeniu logistycznym: nr 1 (Gdańsk – Łódź – Katowice – Cieszyn, tj. E 75), 14 (Warszawa – Łowicz – Łódź

- Wrocław) oraz 72 (Warszawa - Rawa Maz. – Łódź – Konin - Poznań). Łódź ma prawie milionową populację, z czego 61% jest w wieku produkcyjnym.

Dopiero w 1999 roku zaczęły powstawać w Łodzi nowoczesne obiekty biurowe - Centrum Biurowo - Apartamentowe „Secesja 89”. Nowoczesne powierzchnie biurowe w Łodzi zlokalizowane są głównie w pobliżu ulic Piotrkowskiej, Sienkiewicza i Al. Piłsudskiego.

Całkowita podaż powierzchni biurowej klasy A i B przeznaczonych pod wynajem wynosi obecnie około 28 000 m², co w porównaniu z innymi miastami nie jest ilością oszałamiającą. W planach jest budowa dodatkowych 8 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Pod koniec 2006 roku zostanie oddane do użytku Europejskie Centrum Usługowe powstające przy ul. Piłsudskiego.

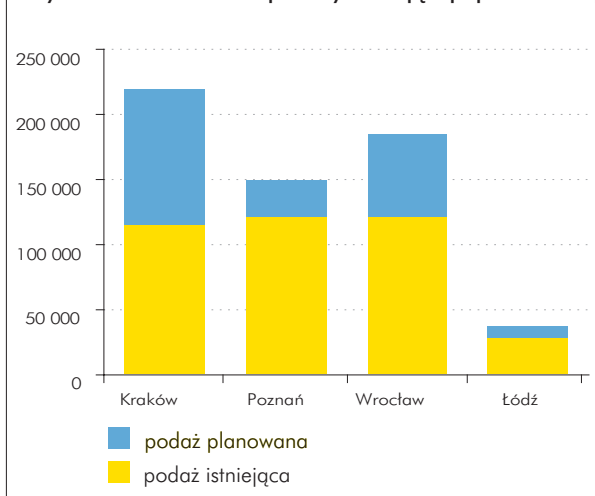
Na razie nie widać dużego zainteresowania Łodzią ze strony deweloperów z sektora biurowego, chociaż planuje się budowę kolejnych, bądź restaurację istniejących już budynków. W porównaniu z innymi miastami w niniejszym zestawieniu Łódź zajmuje ostatnie miejsce, jeżeli chodzi o rejestrowane bezrobocie, PKB na jednego mieszkańca oraz przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw. Sytuacja w gospodarce Łodzi znajduje odzwierciedlenie na łódzkim rynku nieruchomości biurowych, który charakteryzuje się dosyć małą podażą i niskim wskaźnikiem powierzchni wolnej. Brak odpowiedniego zaplecza może mieć wpływ na sytuację gospodarczą Łodzi i odwrotnie – nienajlepsza sytuacja gospodarcza może odstraszać potencjalnych inwestorów. Żadna firma nie chce inwestować tam, gdzie nie ma odpowiednich warunków lokalowych do świadczenia pracy. O wiele lepiej rozwija się tamtejszy rynek powierzchni handlowych czy magazynowych.

Istniejące w Łodzi biurowce są w znacznym stopniu wynajęte i trudno byłoby znaleźć tam wolną powierzchnię nawet w granicach 500 m². To, co pojawia się na rynku komercyjnym, jest prawie od razu wchłaniane. Przewidywalnie właśnie dlatego Warta zdecydowała się wybudować własny biurowiec. Po prostu nie było budynku, w którym można by znaleźć wolne 5 000 m² dla nowego najemcy.

Tabela 2. Zestawienie porównawcze rynku powierzchni biurowej.

	Kraków	Poznań	Wrocław	Łódź
Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej	115 000 m ²	120 000 m ²	120 000 m ²	28 650 m ²
Podaż planowana na 2005-2006 r.	104 000 m ²	28 500 m ²	64 500 m ²	8 000 m ²
Współczynnik powierzchni niewynajętej	7,59 %	10,5 %	8,63 %	6,25 %
Średnia wywoławcza stawka czynszu	11,40 euro	12,40 euro	10,70 euro	10,50 euro

Wykres 1. Porównanie podaży istniejącej i planowanej.



Deweloperzy podają czynsze zarówno w euro, jak i w złotych oraz dolarach. Średni czynsz wywoławczy wynosi 10,49 euro, natomiast opłaty związane z utrzymaniem budynku – jeżeli są one w ogóle doliczane – wahają się od 2 do 2,45 euro.

W budynkach, w których czynsz wywoławczy podawany jest na poziomie 13 euro, wskaźnik powierzchni niewynajętej jest bardzo duży (jak na warunki łódzkie) i wynosi powyżej 30%. Standardowa wywoławcza stawka czynszu w Łodzi wynosi od 8 do 10 euro.

Łódź może być dobrym miejscem do prowadzenia działalności typu call center lub związanej z outsourcingiem. Niskie ceny najmu przyciągają firmy, które w celu ograniczenia kosztów przenoszą swoje działy do Polski i szukają lokalizacji poza stolicą, tam, gdzie ceny są zdecydowanie niższe.

Wrocław

Wrocław jest czwartym pod względem wielkości miastem w Polsce. To administracyjna, gospodarcza oraz kulturalna stolica Dolnego Śląska. Rynek powierzchni biurowych jest tu dosyć dobrze rozwinięty, choć niski wskaźnik powierzchni wolnej wskazuje na niską podaż w stosunku do istniejącego popytu. Biurowce klasy A, zlokalizowane w dobrym punk-

cie miasta, na przykład w okolicach ulicy Legnickiej, mają współczynnik powierzchni niewynajętej poniżej 5%, a często bliski, bądź równy 0%.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wynosi około 120 000 m², przy czym największa koncentracja tego typu powierzchni występuje w okolicach ulicy Legnickiej i Placu Strzegomskiego, będącego ważnym węzłem komunikacyjnym. Tam też planowane są kolejne inwestycje, dzięki którym w niedalekiej przyszłości dostępna powierzchnia biurowa zwiększy się o dodatkowe 64 500 m².

Już teraz okolica ta nazywana jest Wrocławskim Zachodnim Centrum Biznesu. Należy się więc spodziewać, że duża część kolejnych inwestycji będzie zlokalizowana właśnie w tym rejonie. Za tą lokalizacją przemawia wiele czynników. Przede wszystkim jest na trasie Rynek - lotnisko oraz w bliskim sąsiedztwie obwodnicy staromiejskiej, jak również przyszłej obwodnicy autostradowej. Rozbudowana jest również komunikacja zbiorowa, co ułatwia dostęp do tej części miasta niezmotoryzowanym mieszkańcom.

W najbliższym czasie planowane jest oddanie do użytku biurowca Times o powierzchni około 3 500 m², natomiast w 2006 roku mają powstać: Strzegomska Complex (2 budynki - powierzchnia całkowita 17 000 m²), FIG Plaza (1 750 m²), biurowiec Ghelamco (około 15 000 m²) i drugi we Wrocławiu budynek Devco (około 15 000 m²).

Średnia wywoławcza stawka czynszu wynosi niecałe 11 euro (większość deweloperów używa już tej waluty). Właściciele nieruchomości doliczają również opłaty związane z administracją budynków, wahają się one w granicach 1,5 – 2,6 euro.

Rynek powierzchni handlowych w Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu¹³

Kraków

Od pewnego czasu deweloperzy wykazują duże zainteresowanie inwestowaniem w nowoczesne powierzchnie handlowe w Krakowie. Powstaje duża ilość nowych centrów handlowych, a kolejne są w planach (około 249 800 m² powierzchni).

Całkowitą nowoczesną powierzchnię handlową w Krakowie szacuje się na 395 000 m².

Zgodnie z obecnie panującymi na rynku tendencjami wzrasta liczba wielofunkcyjnych obiektów nowej generacji, których oferta jest uzupełniona przez część rozrywkową i rekreacyjną. Wśród ważnych inwestycji jest Galeria Kazimierz (powierzchnia handlowa ok. 36 000 m²) oraz centrum Nowe Miasto (powierzchnia całkowita ok. 200 000 m²). Oba projekty zlokalizowane są blisko centrum miasta,

Tabela 3. Powierzchnie handlowe w Krakowie.

Typ nieruchomości	Ilość nieruchomości w Krakowie
Centra handlowe (III generacja)	2
Centra handlowe (II generacja)	4
Samodzielne hipermarkety z galerią ▶ Tesco (2) ▶ Geant (1) ▶ Carrefour (3)	6
Centra hurtowe ▶ Macro Cash & Carry (1) ▶ Selgros (1)	2
Outlety	0
Markety typu DIY ▶ Castorama (1) ▶ OBI (2) ▶ Leroy Merlin (1) ▶ Praktiker	5
Retail parki (IKEA)	1

gdzie dominują raczej małe sklepy, zajmujące parterowe części zlokalizowanych tam starych kamienic. Supermarkety czy nowoczesne centra handlowe powstają bliżej granic miasta, w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych, bądź osiedli mieszkaniowych.

Można obecnie wyróżnić trzy najbardziej popularne lokalizacje handlowe: Rondo Radzikowskiego (Macro Cash & Carry, Ikea, Office Depot), Olsza (Geant i Globi) oraz ul. Zakopiańska z Centrum Handlowym Zakopiańska (Carrefour i Office Depot).

Poznań

Powierzchnię handlową w Poznaniu szacuje się na 386 000 m². Tylko w tym roku oddano do użytku dwa centra handlowe, których łączna powierzchnia przekracza 74 000 m². W planach jest budowa jeszcze ponad 470 000 m² powierzchni handlowej, chociaż nie wiadomo, czy wszystkie projekty będą zrealizowane.

W marcu oddano do użytku Centrum Handlowe King Cross Marcelin, w którym część handlowa zajmuje około 37 000 m² oraz Poznań Plaza na Trójpolu, projekt zrealizowany przez Plaza Center Group. Jest to centrum handlowe trzeciej generacji z rozbudowaną częścią rozrywkową. Powierzchnia handlowa tego obiektu wynosi 29 687 m².

Kolejna inwestycja handlowa w Poznaniu to Andersia Retail, która ma powstać przy budowanym Andersia Tower. Część handlowa ma tam zajmować około 36 000 m².

Tabela 4. Powierzchnie handlowe w Poznaniu.

Typ nieruchomości	Ilość nieruchomości w Poznaniu
Centra handlowe (III generacja)	1
Centra handlowe (II generacja)	5
Samodzielne hipermarkety z galerią ▶ Auchan (2) ▶ Carrefour (3) ▶ Tesco (3) ▶ Hit	9
Centra hurtowe ▶ Macro Cash & Carry (1)	1
Markety typu DIY ▶ Castorama (1) ▶ Leroy Merlin (3) ▶ Praktiker	5
Retail parki (IKEA, ETC Swarzędz)	2

Planuje się także rozbudowę istniejących już centrów handlowych, Kupca Poznańskiego, Centrum M1 czy Starego Browaru.

Wraz z otwarciem planowanego Fashion House pojawi się w Poznaniu nowa, coraz bardziej popularna już w Polsce kategoria sklepów, tzw. „outlet”.

Łódź

Nowoczesna powierzchnia handlowa w Łodzi to obecnie około 245 600 m². Jej większość skoncentrowana jest w czterech dużych centrach han-

dlowych: Galerii Łódzkiej (Tesco, Rossmann, Media Markt), Centrum M1 (Real, Praktiker, Media Markt), Tulipanie (Geant) i Pasażu Łódzkim (Geant).

W 2006 roku zostanie oddane do użytku kolejne centrum handlowe – Manufaktura. Będzie to wielofunkcyjny obiekt, w którym 13 500 m² zajmie hipermarket, 57 800 m² - galeria; 7 500 - hotel, 8 000 m² - muzeum, 33 000 m² - część rozrywkowa, a 10 000 m² zostanie przeznaczona na biura.

Łączna szacowana powierzchnia planowanych w Łodzi inwestycji handlowych wynosi około 194 300 m².

Wrocław

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej zlokalizowanej we Wrocławiu szacowana jest na prawie 400 000 m². Znaczna część tej powierzchni zlokalizowana jest w czterech największych centrach handlowych Wrocławia: Centrum Handlowym Korona, Bielanach, Borku Wrocławskim oraz w Galerii Dominikańskiej.

237 000 m² planowanej powierzchni handlowej powstanie w centrach handlowych trzeciej generacji, tj.: Arkadach Wrocławskich (32 000), Galerii Legnickiej (65 000) Wrocław Plaza (40 000), Pasażu Grunwaldzkim (100 000). Planowane Centra drugiej generacji to King Cross i Poltegor (oba po 25 000 m² powierzchni handlowej). Planowana jest również rozbudowa istniejącego hipermarketu Auchan.

We Wrocławiu zostanie również otwarty Fashion House oraz druga faza Outletu Wrocław.

Jedną z ważniejszych inwestycji są Arkady Wro-

Tabela 5. Wybrane projekty handlowe.

Typ powierzchni handlowej	KRAKÓW		POZNAŃ	
	istniejące	planowane	istniejące	planowane
	powierzchnia wynajmu brutto (GLA) w m kw.		powierzchnia wynajmu brutto (GLA) w m kw.	
Centra handlowe nowej generacji	Galeria Kazimierz (36 000) Krokus (17 000) Centrum M1 (43 000) Kraków Plaza (31 000) Zakopianka (52 000)	Galeria Krakowska (60 000) Nowe Miasto	Poznań Plaza (29 687) Stary Browar (23 700) King Cross Marcelin (34 173) Centrum M1 (42 000) Franowo (15 600) Kupiec Poznański (22 000) Pasaż Rondo (18 000) Panorama (22 000)	Galeria Hetman (20 000) Dworzec PKS (20 000) Łacina (90 000) Stary Browar II faza (20 000) Andersia Retail (36 000)
Typ powierzchni handlowej	ŁÓDŹ		WROCLAW	
	istniejące	planowane	istniejące	planowane
	powierzchnia wynajmu brutto (GLA) w m kw.		powierzchnia wynajmu brutto (GLA) w m kw.	
Centra handlowe nowej generacji	Galeria Łódź (41 000) Tulipan (22 000) Centrum M1 (37 000) Pasaż Łódzki (21 500)	Manufaktura (71 300) Łódź Plaza (31 000)	Galeria Dominikańska (30 000) Korona (31 000) Arena (32 000) Borek (37 000)	Arkady Wrocławskie (32 000) King Cross (25 000) Galeria Legnicka (65 000) Poltegor (25 000) Pasaż Grunwaldzki (100 000)

Tabela 6. Powierzchnie handlowe w Łodzi.

Typ nieruchomości	Ilość nieruchomości
Centra handlowe (III generacja)	1
Centra handlowe (II generacja)	4
Samodzielne hipermarkety z galerią ▶ E.Leclerc (1) ▶ Tesco (3) ▶ Carrefour (1)	5
Centra hurtowe ▶ Macro Cash & Carry (1) ▶ Selgros (1)	2
Outlety	0
Markety typu DIY ▶ Castorama (2) ▶ OBI (2) ▶ Nomi (1) ▶ Praktiker	6
Retail parki	0

ławskie – Centrum Handlu, Kultury i Biznesu. Na tym przykładzie widać doskonale chłonność wrocławskiego rynku. Dopiero wbudowano kamień węgielny pod tę inwestycję, a już 100% powierzchni

Tabela 7. Powierzchnie handlowe we Wrocławiu.

Typ nieruchomości	Ilość nieruchomości we Wrocławiu
Centra handlowe (III generacja)	2
Centra handlowe (II generacja)	2
Samodzielne hipermarkety z galerią ▶ Auchan (1) ▶ E. Leclerc (1) ▶ Tesco (2) ▶ Kaufland (1) ▶ Lidl (1)	6
Centra hurtowe ▶ Macro Cash & Carry (1) ▶ Selgros (1)	2
Outlety	
Markety typu DIY ▶ OBI (1) ▶ Castorama (2) ▶ Leroy Merlin (1) ▶ Praktiker (1)	5
Retail parki (Centrum Handlowe Bielany: IKEA, Obi, Tesco)	1

biurowej i 70% powierzchni handlowej zostało wynajęte. Arkady zostaną oddane do użytku w marcu 2007 roku.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce¹⁵

W pierwszej połowie 2005 roku odnotowano znaczącą aktywność na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Coraz popularniejsze stają się projekty spekulacyjne lecz tzw. inwestycje butli-to-suit nadal mają dominujący udział w rynku. Mała liczba inwestorów, szczególnie tych, którzy mają silną pozycję na polskim rynku, decyduje się na rozpoczęcie inwestycji przed podpisaniem przedwstępnej umowy najmu z kluczowym najemcą. Dzięki akcesji do Unii Europej-

Tabela 11. Rynek powierzchni magazynowych w liczbach w 2005.

	Całkowita podaż	Powierzchnia wolna	Współczynnik powierzchni wolnej	Aktywność rynkowa I+II kw. 2005
Łódź	101 023	0	0,00%	18 944
Poznań	58 299	0	0,00%	49 625
Śląsk	67 084	5 000	7,45%	57 814
Wrocław	61 500	1 460	2,37%	13 423
Inne	20 920	0	0,00%	5 000

Wykres 2. Polski rynek powierzchni magazynowych z podziałem na regiony.

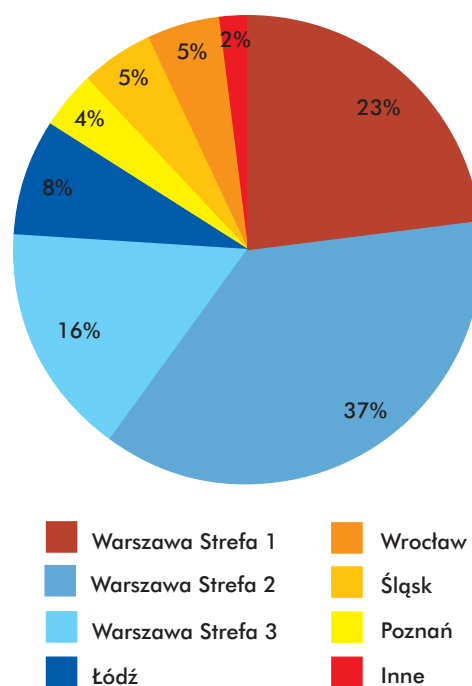


Tabela 8. Zestawienie porównawcze rynku nowoczesnych powierzchni handlowych¹⁴.

	Kraków	Poznań	Łódź	Wrocław
Istniejąca powierzchnia handlowa	395 000 m ²	386 000 m ²	245 600 m ²	385 500 m ²
Planowana powierzchnia handlowa	249 800 m ²	470 000 m ²	194 300 m ²	444 060 m ²

Tabela 9. Wybrane sklepy wielkopowierzchniowe.

Typy powierzchni handlowej	Nazwa	Średnia powierzchnia	Liczba sklepów w Polsce	Liczba sklepów w mieście
Hipermarket	▶ Tesco	5 000 – 12 000	48	Kraków (2), Poznań (3), Łódź (3), Wrocław (2)
	▶ Carrefour	6 000 – 10 000	31	Kraków (3), Poznań (2), Łódź (3), Wrocław (1)
	▶ Auchan	3 000 - 20 000	19	Poznań (1), Wrocław (1)
	▶ Geant	10 000	18	Kraków (1), Poznań (1), Łódź (2), Wrocław (1)
	▶ Real	8 200	27	Kraków (1), Poznań (1), Łódź (1)
	▶ Hypernova	3 000 - 10 000	13	Poznań (1)
	▶ Kaufland	2 500 – 12 000	63	Kraków (1), Poznań (1), Wrocław (1)
Supermarket	▶ Champion	500 – 2 500	70	Kraków (1), Łódź (6), Wrocław (1)
	▶ Globi	500 – 2 500		
	▶ Elea	800 – 4 000	12	Kraków (1), Łódź (1), Wrocław (1)
	▶ Albert	400 – 3 000	170	Kraków (1), Poznań (6), Łódź (3), Wrocław (4)
	▶ Intermarche	500 – 1 500	101	Kraków (1), Poznań (1)
Dyskont	▶ Biedronka	800 – 1 000	>700	Kraków (11), Poznań (13), Łódź (16), Wrocław (14)
	▶ Lidl	1 000 – 1 500	60	Kraków (1), Poznań (3), Łódź (4), Wrocław (6)
	▶ Plus	650	160	Kraków (3), Łódź (1), Wrocław (6)
	▶ Leader Price	800 – 1 000	163	Kraków (1), Poznań (1), Łódź (9)
Delikatesy	▶ Piotr i Paweł	1 100	25	Poznań (7)
	▶ Alma	4 000	5	Kraków (2)

Tabela 10. Nowa podaż w I połowie 2005 r.

NAZWA	Deweloper	Lokalizacja	Standard	Powierzchnia	Strefa
Długotęka	VATT Invest	Wrocław	Klasa A	5 000	Wrocław
PDC Silesia	Dąbrowa Górnicza	Śląsk	Klasa A	20 000	Śląsk

skiej, Polska ma szansę stać się zapleczem logistycznym dla innych krajów europejskich, szczególnie będąc bardzo konkurencyjnym rynkiem ze względu na koszty najmu i proponowaną jakość.

Rynki regionalne

Najważniejszym po Warszawie rynkiem jest Łódź (8% udziału w rynku), Śląsk (5%), Wrocław (5%) oraz Poznań (4%). Poniżej prezentujemy istniejącą podaż

oraz udział poszczególnych regionów w rynku.

Całkowita aktywność rynkowa zanotowana poza Warszawą w pierwszej połowie 2005 roku sięgnęła 144,806 m². Najciekawsze transakcje tego roku to między innymi 30,000 m² wynajęte przez Fiege w Parkridge Distribution Centre w Dąbrowie Górniczej (Śląsk), 20,000 m² wynajęte przez Eurocash w Komorniki Distribution Centre oraz 12,000 wynajęte przez IPS Instal fittings w Prologis Par Poznań oraz 12,144 m² wynajęte w Prologis Park Piotrków przez NOMI.

Tabela 11. Deweloperzy inwestujący w regionach.

Miasto	Deweloper	Projekty ¹⁶
Kraków	▶ Biuro Inwestycji Kapitałowych	▶ Centrum Logistyczne Kraków
Łódź	▶ AIG Lincoln ▶ Prologis ▶ Parkridge ▶ Logistic City ▶ Poland Central Sp. Z o.o. ▶ Grontmij	▶ Diamond Business Park ▶ Prologis Park ▶ PDC Piotrków ▶ Piotrków Distribution Centre ▶ Poland Central ▶ Tulipan Park Stryków
Poznań	▶ Clip ▶ Democo ▶ EDC ▶ Liebrecht & Wood ▶ Parkridge ▶ Prologis ▶ WCL	▶ Centrum Logistyczno – Inwestycyjne ▶ Democo Park ▶ Europa Park Komorniki ▶ Gądko Logistic Centre I Poznań Distribution Centre PDC Poznań ▶ Prologis Park Poznań ▶ Wielkopolskie Centrum Logistyczne
Wrocław	▶ VATT Invest ▶ Tiner ▶ Eurotech Development Services ▶ Parkridge ▶ Prologis	▶ Długołęka ▶ Kąty Wrocławskie Distribution Centre ▶ Nowogrodziec Business Park ▶ PDC Wrocław ▶ Prologis Park Wrocław

Popyt na powierzchnie magazynowe przenosi się obecnie z Warszawy na rynki regionalne. Inwestorzy zagraniczni umieszczają swoje magazyny wzdłuż głównych tras tranzytowych, starając się omijać zatłoczoną stolicę.

Stawki czynszu poza Warszawą osiągnęły minimum, często będąc na granicy nieopłacalności. Średnia wywoławcza stawka czynszu za powierzchnię magazynową waha się od 2,8 euro do 3,5 euro za m² a opłaty administracyjne średnio 0,5 – 0,7 euro/m². Czynsze ustabilizowały się na tym poziomie i nie powinny dalej spadać. ■

Przypisy:

¹ Standard and Poor's "Sovereign Ratings In Europe - May 2005".

² Źródło: GUS; http://www.stat.gov.pl/dane_spol-gosp/ludnosc/powierz_teryt/2005/index.htm; „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2005 r.”, stan na 2005, 2005-09-20.

³ Źródło: GUS; http://www.stat.gov.pl/dane_spol-gosp/ludnosc/powierz_teryt/2005/index.htm; „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2005 r.”, stan na 2005, 2005-09-20.

⁴ Źródło: GUS; http://www.stat.gov.pl/dane_spol-gosp/praca_ludnosc/bezrob_pow/2005/07_05.xls; „Liczba bezrobotnych zarejestrowanych oraz stopa bezrobocia według województw, podregionów i powiatów”; stan na lipiec 2005; 2005-09-20.

⁵ Źródło: GUS; <http://www.stat.gov.pl/urzedy/krak/index.htm>; stan na lipiec 2005, 2005-09-20.

⁶ Źródło: GUS; <http://www.stat.gov.pl/urzedy/poznan/index.htm>; stan na lipiec 2005, 2005-09-20.

⁷ Źródło: GUS; <http://www.stat.gov.pl/urzedy/wroc/index.htm>; stan na lipiec 2005, 2005-09-20.

⁸ Źródło: GUS; <http://www.stat.gov.pl/urzedy/lodz/index.htm>; stan na lipiec 2005, 2005-09-20.

⁹ Źródło: GUS; Stan na koniec I kw. 2002 r.

¹⁰ Źródło: GUS; Stan na koniec 2000 r.

¹¹ Colliers International przy przygotowywaniu niniejszego opracowywania oparł się o dane dotyczące nowoczesnej powierzchni biurowej, tzw. klasa A i B+; ze statystyk wykluczono budynki o niższym standardzie.

¹² Stan w III kw. 2005 r.

¹³ Dane przygotowane we współpracy z Pauliną Kunkowską z Działu Research Colliers International oraz Jarosławem Lipińskim z Działu Powierzchni Handlowych Colliers International.

¹⁴ Dane szacunkowe.

¹⁵ Dane za pierwszy kwartał 2005.

¹⁶ Istniejące i planowane.