

Biuletyn CPRF Luty 2008
Rynek nieruchomości komercyjnych

Spis treści

Tytuł	Strona
Hossa na Rynku Powierzchni Biurowych w Warszawie	2
Wrocław – Narodziny i Perspektywy Rozwoju Rynku Nowoczesnej Powierzchni Biurowej	6
Dodatkowy Koszt Najemcy Biur-Wydatki Operacyjne / Oplaty Eksploatacyjne	9
Podaż Nowoczesnej Powierzchni Handlowej we Wrocławiu	12

Hossa na Rynku Powierzchni Biurowych w Warszawie

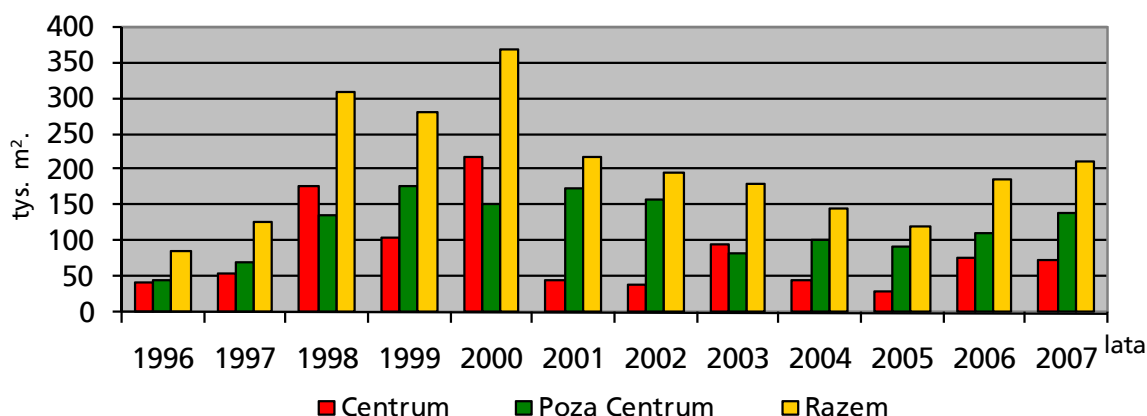
Popyt

W 2007r. zostały wynajęte około 490 000 m² powierzchni biurowej. Największą transakcją najmu w strefie Centrum w tym okresie był najem 6 500 m² powierzchni biurowej przez firmę Provident Polska w International Business Center I i II. W strefie Poza Centrum Millenium Bank wynajął 22 400 m² w Harmony Office Centre. Wysoki popyt powoduje, że wskaźnik pustostanu z roku na rok maleje i pod koniec 2007r. wynosił około 3,0 %. W konsekwencji wysokiego popytu oraz niskiego wskaźnika pustostanu dochodzi do sytuacji, że najemcy chętnie podpisują umowy najmu w inwestycjach jeszcze nie oddanych do użytkowania. Należałoby w tym miejscu wspomnieć o firmie Deloitte, która podpisała umowę najmu 14 500 m² powierzchni biurowej w budynkach Atrium City. Planowanym terminem oddania Atrium City do użytkowania jest sierpień 2009.

Zasoby / Podaż

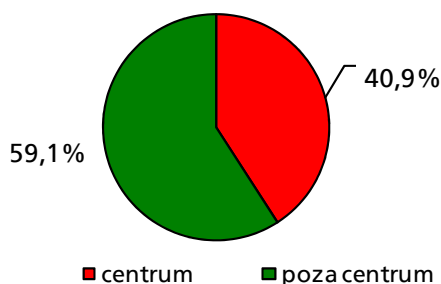
W grudniu 2007r. w Warszawie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynosiły około 2,7 mln m², z czego około 1 105 000 m² znajdowało się w strefie Centrum i stanowiło około 41% całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej, a pozostałe 59% tj. około 1 598 000 m² znajdowało się w strefie Poza Centrum.

Podaż Nowoczesnej Powierzchni Biurowej w Warszawie w latach 1995-2007



Opracowane przez: CPRF na podstawie własnych danych i WRF

Nowoczesna Powierzchnia Biurowa Według Lokalizacji Koniec 2007 roku

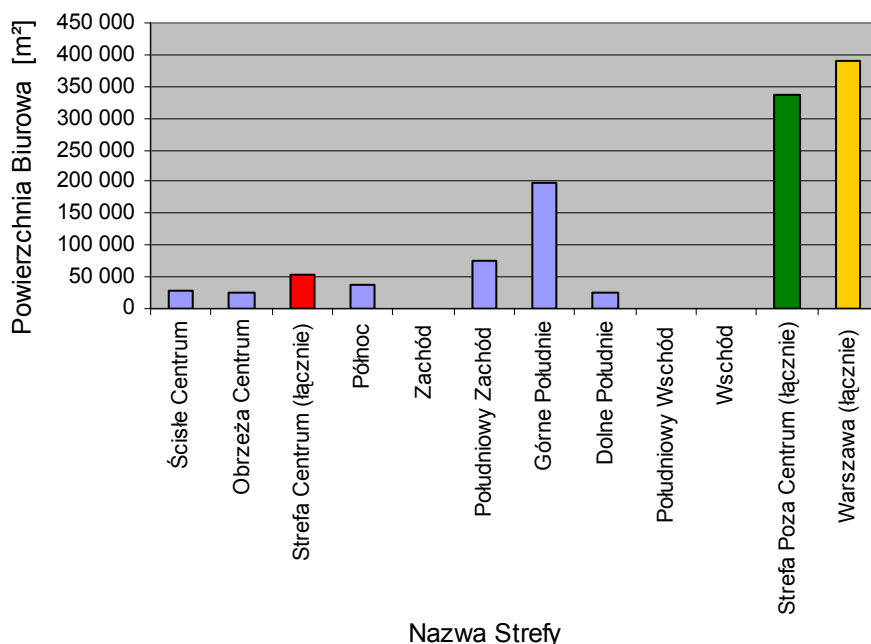


Opracowane przez: CPRF na podstawie własnych danych i WRF

W 2007r oddano do użytkowania około 210 000 m², co w porównaniu z rokiem wcześniejszym oznacza około 13% wzrost. W związku z powyższym nie zauważa się dynamicznego wzrostu podaży powierzchni biurowej w Warszawie. Większość tej powierzchni, około 140 000 m², czyli około 66,2%, oddano do użytkowania w strefie Poza Centrum podczas gdy w strefie Centrum oddano około 71 400 m².

Inwestycje Biurowe Realizowane

Realizowane Inwestycje Biurowe w Poszczególnych Strefach w Warszawie, Stan 12.2007

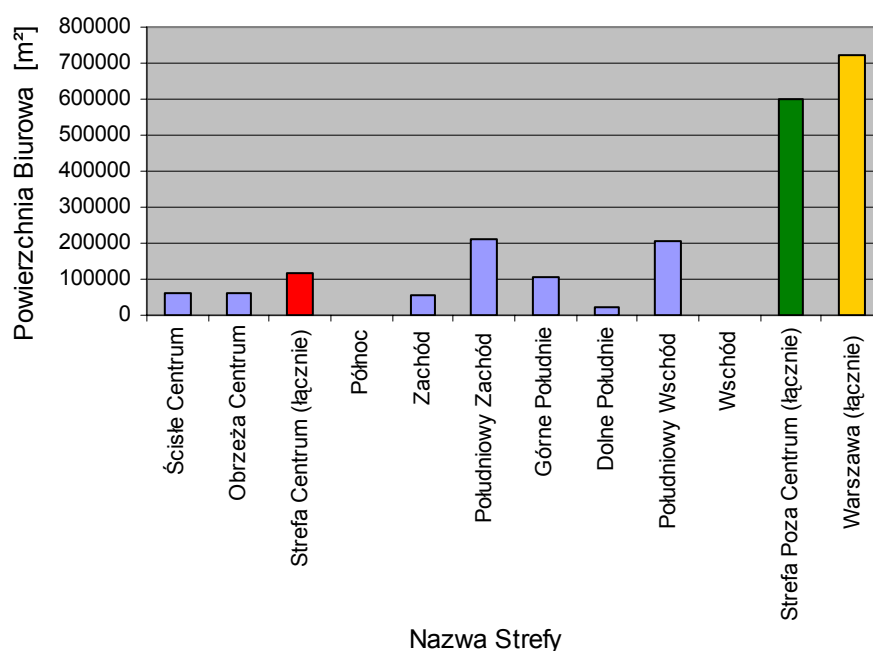


Źródło: CPRF Sp. z o.o.
Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

Pod koniec 2007r. realizowane były na terenie Warszawy 23 inwestycje biurowe, które obejmowały łącznie 390 000 m² powierzchni biurowej. Największa liczba projektów biurowych zlokalizowanych jest w strefie Górne Południe. Jedną z inwestycji w strefie Górne Południe jest Marynarska Business Park, która przewiduje oddanie do użytkowania w czerwcu 2008r. 43 000 m² powierzchni biurowej. We wrześniu 2008r firma Curtis Group wzbogaci stolicę o kolejne 35 000 m². Przy ulicy Wołoskiej / Domaniewskiej zostaną zakończone prace przy II fazie budowy budynku biurowego Horizon Plaza. Należy zaznaczyć, że w strefach Zachód, Południowy Wschód oraz Wschód nie są realizowane żadne projekty biurowe. Łącznie w strefie Poza Centrum realizowanych jest 20 projektów, które zwiększą podaż powierzchni biurowej o około 337 000 m², podczas gdy w strefie Centrum inwestycje obejmują łącznie tylko około 53 000 m². W strefie Ścisłe Centrum są w trakcie realizacji dwa projekty: Atrium City i Grzybowska Park. Powiększą one podaż powierzchni biurowych w Warszawie o około 28 500 m².

Inwestycje Biurowe Planowane

Planowane Inwestycje Biurowe w Poszczególnych Strefach w Warszawie, Stan 12.2007



Źródło: CPRF Sp. z o.o.
Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

Analizując planowane inwestycje biurowe w Warszawie przewiduje się, że wzbogacą one zasoby powierzchni biurowej w stolicy o około 700 000 m². Dużą inwestycją ze wstępnie określonym terminem oddania inwestycji do użytkowania na 2013r., obejmującą 68 000 m² planują firmy Immoeast Immobilien Anlagen AG oraz Karimpol. Projekt powstanie w strefie Południowy Zachód, przy al. Jeruzolimskiej i obejmować będzie trzy fazy projektu. Duży projekt planuje firma Polnord. W strefie Południowy Wschód, przy polach Wilanowskich planują wykonanie kompleksu czteropiętrowych budynków, które zajmą 180 000 m² powierzchni biurowej. Nie znany jest jednak termin rozpoczęcia i zakończenia tej inwestycji.

Czynsze

Obecnie czynsze bazowe w najlepszych budynkach biurowych w Centrum kwotowane są na poziomie 20 - 38 EUR / m² / miesiąc. W lokalizacjach Poza Centrum dla najlepszych budynków czynsze kształtują się w przedziale 13 - 19 EUR / m² / miesiąc, przy czym w lokalizacjach w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum mogą dochodzić do poziomu 18 - 20 EUR / m² / miesiąc. W wyniku obecnej sytuacji na rynku zdarza się, że wynajmujący wykorzystują swoją dobrą pozycję i podnoszą czynsze. Rezygnują również z zachęt, jak okres wolny od czynszu lub pokrycie części kosztów aranżacji powierzchni. W strefie Centrum zaczyna występować tendencja polegająca na zróżnicowaniu stawek czynszu w zależności od piętra, na którym położony jest proponowany moduł. Im wyżej on się znajduje tym jest droższy.

Podsumowanie

Deweloperzy i inwestorzy rozpoczynają kolejne inwestycje biurowe w Warszawie. Jednakże kolejne oddawane biurowce nie są w stanie zrównoważyć wysokiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe w stolicy. Sytuacja rynkowa sprawia, iż rynek biurowy w Warszawie na dzień dzisiejszy jest rynkiem wynajmującego. Analizując ilość realizowanych i planowanych nowoczesnych inwestycji biurowych rodzą się pytania: Jak długo potrwa ta sytuacja? Jak długo

wynajmujący będzie stawiał warunki i miał wpływ na stan rynku powierzchni biurowych? Czy możemy się spodziewać, iż w ciągu 3-4 lat role się odwrócą i wówczas to najemca będzie stawiał warunki a wynajmujący będzie robił wszystko, żeby go przyciągnąć / zatrzymać w swoich biurach?

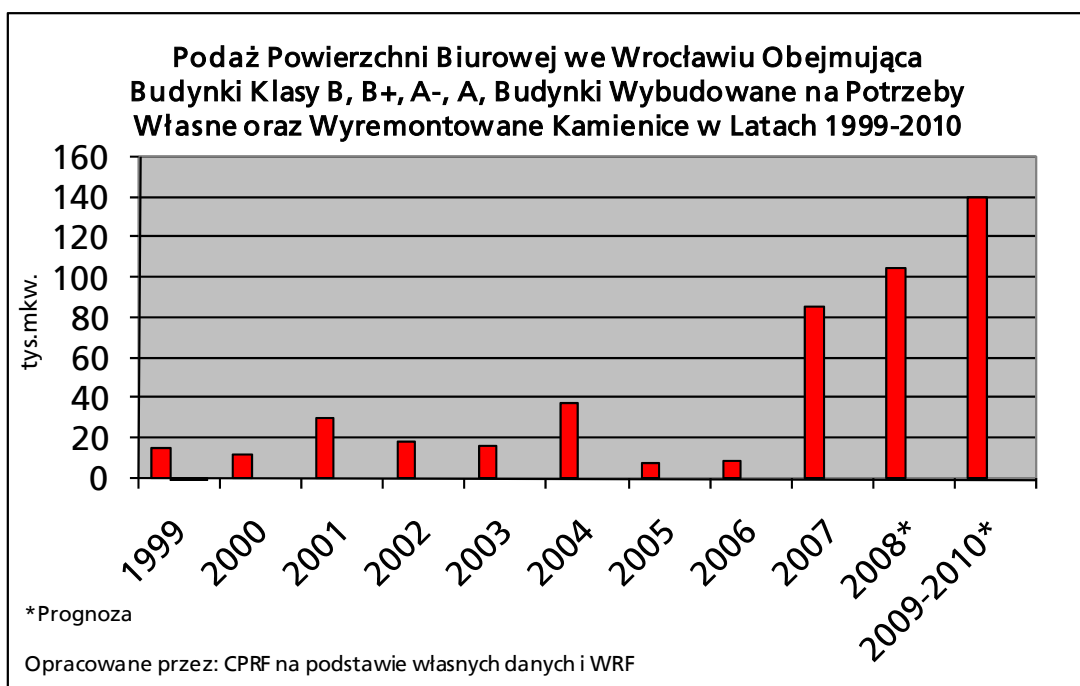
W ciągu najbliższych 4-5 lat Warszawa wzbogaci się o ponad 1,0 mln m² powierzchni biurowej, co średniorocznie daje około 200 000 – 250 000 m². Jednakże porównując tą przyszłą podaż z roczną chłonnością/popytem na rynku, który od 2003r. z roku na rok rośnie, wydaje się, że jednak nie zaspokoi ona wysokiego zainteresowania najmem powierzchni biurowej w Warszawie. Można przepuszczać, że popyt w latach 2008 - 2009 nie powinien zdecydowanie spaść poniżej poziomu z 2007r., który wyniósł 490 000 m². W wyniku czego wysoce prawdopodobny jest scenariusz występowania rynku wynajmującego co najmniej w ciągu najbliższych 4 lat. Ze względu na rosnące stawki czynszu za powierzchnie biurową do poziomu nawet 38,0 Euro/m²/miesiąc w strefie Centrum można przepuszczać, że niektórzy inwestorzy/deweloperzy zdecydują się na inwestycje biurowe kosztem mieszkaniowych. Zaś najemcy zainteresowani lokalizacjami w centrum stolicy, ze względu na ograniczoną podaż w tej strefie, zdecydują się na lokalizacje siedzib swoich firm w biurach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Centrum, np. na terenie dzielnicy Wola, lub nawet daleko poza nią.

Wrocław – Narodziny i Perspektywy Rozwoju Rynku Nowoczesnej Powierzchni Biurowej

Rozwój Rynku Biurowego we Wrocławiu

Duże firmy międzynarodowe, produkcyjne, instytucje finansowe, firmy konsultingowe zaczęły wybierać Wrocław jako miejsce lokalizacji swoich placówek dopiero od 2005r. Doprowadziło to do szybkiego wzrostu popytu na nowoczesną powierzchnie biurową, przez co w 2007r do praktycznego narodzenia się rynku nowoczesnych powierzchni biurowych we Wrocławiu. Łączna ilość powierzchni biurowej dostarczonej na rynek w latach 1998 – 2006, uwzględniając budynki klasy A i B oraz wyremontowane kamienice, osiągnęła wartość około 150 000 m². Natomiast w 2007r. wartość ta wzrosła o około 50% osiągając poziom około 230 000 m².

Do 2006r. rynek powierzchni biurowych we Wrocławiu stanowił w większości starsze kamienice zlokalizowane w centrum miasta oraz kilka budynków biurowych klasy B/B+ powstałych na przestrzeni 4-6 lat. Do ciekawszych inwestycji oddawanych od początku 2000r należą: Renaissance Business Center (2000r), Centrum Orłąt (2001), Wratislavia Center (2001r), Wratislavia Tower (2002r). Łącznie w okresie od 1998 – 2006r wprowadzono na rynek około 150 000m², przy czym największą aktywnością wykazał się 2001 oraz 2004r. Rok 2007 okazał się przełomowy. Oddano do użytku dwa nowoczesne obiekty biurowe Silver Forum oraz Arkady Wrocławskie wnoszące na rynek łącznie ponad 24 000 m² powierzchni biurowej klasy A/A-. Poza istniejącym budynkiem tej klasy Centrum Orłąt (2001) liczącym blisko 14 000 m² powierzchni biurowej, inwestycje te były wówczas jedynymi we Wrocławiu o tak wysokim standardzie biur. Łączna ilość oddanych biur we Wrocławiu uwzględniająca budynki o niższym standardzie w 2007r. wyniosła około 85 000 m².



Realizowane i Planowane Budynki Biurowe we Wrocławiu

Po 2007r., w którym podaż ilościowa oraz jakościowa niewątpliwie ustanowiła nowe wskaźniki i standardy, nastąpił okres wysokiej aktywności deweloperów budujących budynki biurowe we Wrocławiu. Lata 2008 – 2010 mogą znacząco odmienić oblicze Wrocławia w zakresie podaży nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A/A-. Aktualnie realizowanych jest 9 nowoczesnych obiektów biurowych klasy A,A-, których łączna wielkość ma wynieść 95 000 m². Przy czym około 80,0 % tej powierzchni już jest wynajęta. Główne z nich to budynek Archicom'u oraz Descont'u

położone w biznesu zachodnim centrum przy ul. Strzegomskiej, inwestycja Bema Plaza firmy Ghelamco przy Placu Bema, Grunwaldzki Center firmy Skanska przy Placu Grunwaldzkim oraz Globis firmy GTC przy Powstańców Śląskich.

W kolejnych latach 2009 - 2010 we Wrocławiu przybędzie co najmniej 120 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A/A- realizowanych w 9 kolejnych biurowcach. Przy czym zgodnie z wykresem zamieszczonym wcześniej, dodatkową część stanowią będą wyremontowane kamienice oraz biura wybudowane na potrzeby własne inwestorów.

Popyt

Ze względu na „narodzenie” się rynku nowoczesnych powierzchni biurowych we Wrocławiu w 2007r trudno jest określać/szacować roczny popyt ilościowy. Jednakże w naszej opinii w 2007r. wyniósł on minimum około 70 000 m², a realnie około 100 000 m². Koniec roku 2007 zgodnie z przewidywaniami zanotował zdecydowanie wyższy stopień popytu na nowoczesną powierzchnię biurową we Wrocławiu niż 2006r.

Rynek Wrocławski wykazuje bardzo zróżnicowany popyt zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i standardu powierzchni. Generalnie można zauważyć podział na mniejszych lokalnych najemców i firmy zagraniczne rozpoczynające działalność w Polsce i decydujące się na lokalizację we Wrocławiu.

Biorąc pod uwagę ilość planowanych i realizowanych inwestycji biurowych możliwy jest scenariusz, w którym większość dużych graczy/najemców na rynku Wrocławskim została już wchłonięta przez inwestycje zrealizowane lub inwestycje, które są w końcowym etapie realizacji, przez co może nastąpić sytuacja w której popyt na większą powierzchnię biurową na przestrzeni nadchodzących lat będzie ograniczony i oferta najmu może zostać skierowana w mniejszego/lokalnego najemcę.

Istotną rolę w wielkości popytu we Wrocławiu odgrywają inwestorzy zagraniczni. Firmy te przeważnie obejmują duże powierzchnie w nowoczesnych biurowcach wówczas, gdy lokalni najemcy koncentrują się na mniejszych powierzchniach w budynkach niższych klas. Jednak wraz z napływem dużej ilości nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej w najbliższych latach sytuacja ta może ulec zmianie.

Firmy zagraniczne koncentrujące działalność na danym rynku poszukują przeważnie ponad 1 000 m² powierzchni co najmniej klasy B+, natomiast przedsiębiorstwa lokalne wykazują zapotrzebowanie na 50 - 200 m². Dla lokalnych najemców mniej istotniejszą rolę odgrywa również klasa budynku. Są w stanie objąć powierzchnię biurową w budynku klasy B lub B+ lub wynająć biuro w wyremontowanych kamienicach. Przykładem może być wynajęcie przez firmę Google 10 300 m² w budynku Bema Plaza oraz 5 000m² w budynku Skanski - Grunwaldzki Center przez firmę Credit Suisse.

Różnica rysuje się również w długości podpisywanych umów najmu. Umowy na powierzchnię biurową wyższych klas, obejmującą ponad 1 000m² przeważnie zawierane są na okres 5 – 10 lat, natomiast mniejsze powierzchnie wynajmowane przez spółki lokalne wynajmowane są umowami podpisanymi na okres 3 lat.

Czynsze

Obecnie czynsze bazowe/nominalne w najlepszych budynkach biurowych klasy A/A- we Wrocławiu kwotowane są na poziomie 16 - 18 EUR / m² / miesiąc. W lokalizacjach znacznie oddalonych od centrum miasta dla najlepszych budynków czynsze kształtują się w przedziale 13 – 15 EUR / m² / miesiąc, przy czym w indywidualnych przypadkach mogą dochodzić do poziomu 16 EUR / m² / miesiąc. Czynsze w budynkach klasy B+ z reguły nie przekraczają stawki 13,5 EUR / m² / m-c, przy czym wyjątkiem jest Renaissance Bussines Center, którego lokalizacja zdeterminowała właściciela do podniesienia stawki czynszu.

Odpowiednio opłaty za miejsca parkingowe kształtują się na poziomie 50 EUR/miejsce/miesiąc – parking naziemny do 150 EUR/miejsce/miesiąc w miejscach parkingowych podziemnych zlokalizowanych w budynkach w ścisłym centrum miasta.

Biorąc pod uwagę obecną i potencjalną w przyszłości roczną chłonność rynku, występujący obecnie niski pustostan, oraz praktyczne wynajęcie w 80 % realizowanej w chwili obecnej we Wrocławiu nowoczesnej powierzchni biurowej z całą pewnością w okresie najbliższych 2 lat rynek będzie charakteryzował się czynnikami pozytywnie wpływającymi na wzrost lub stabilizację stawek czynszowych. Jednakże w przypadku znaczącego wzrostu stawek czynszów, mogą one niekorzystnie wpływać na stopień wynajętej powierzchni przez co utrudnić nowym inwestorom komercjalizację inwestycji.

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę dynamikę wzrostu popytu, obecny stan pustostanu i wielkość planowanych realizacji budynków biurowych we Wrocławiu można ogólnie spodziewać się równowagi pomiędzy podażą a popytem na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu do 2010r. Jednakże w 2010r rynek może być świadkiem wzrostu stopnia pustostanu w porównaniu do wcześniejszych lat.

Ze względu na obecną dużą różnorodność produktu na rynku, indywidualne i szczególne sytuacje związane z wynajmem danej powierzchni w budynku i / lub potrzebami najemcy rynek będzie wymagał by każdy przypadek wynajmu powierzchni, szczególnie od drugiej połowy 2009r., rozpatrywać indywidualnie.

Dodatkowy Koszt Najemcy Biur - Wydatki Operacyjne / Opłaty Eksploatacyjne

Poszukując powierzchni biurowej do najmu istotnym elementem decydującym o atrakcyjności oferty dla najemcy jest wysokość czynszu ofertowego. Najemcy często rozpatrując dwa fizycznie podobne obiekty z reguły decydują się na obiekt, w którym czynsz związany z wynajmem jest korzystniejszy dla nich. Jednakże wynajmując powierzchnię biurową należy zwrócić szczególną uwagę na koszty dodatkowe, które najemca musi ponieść, związane z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem powierzchni wynajmowanej oraz części wspólnych budynku. Koszty te określane są często jako Opłaty Eksploatacyjne lub Wydatki Operacyjne.

W budynkach biurowych klas A i B czynsz najmu i wydatki operacyjne/opłaty eksploatacyjne liczone są zazwyczaj od powierzchni rzeczywiście zajmowanej (powierzchnia najmu), powiększonej o wielkość tzw. współczynnika powierzchni wspólnych. Współczynnik ten odzwierciedla udział najemcy w korzystaniu z części wspólnych budynku, do których w większości przypadków należą główne recepcje budynków, hole windowe, korytarze, toalety, pomieszczenia sprzątacze i niekiedy pomieszczenia ochrony.

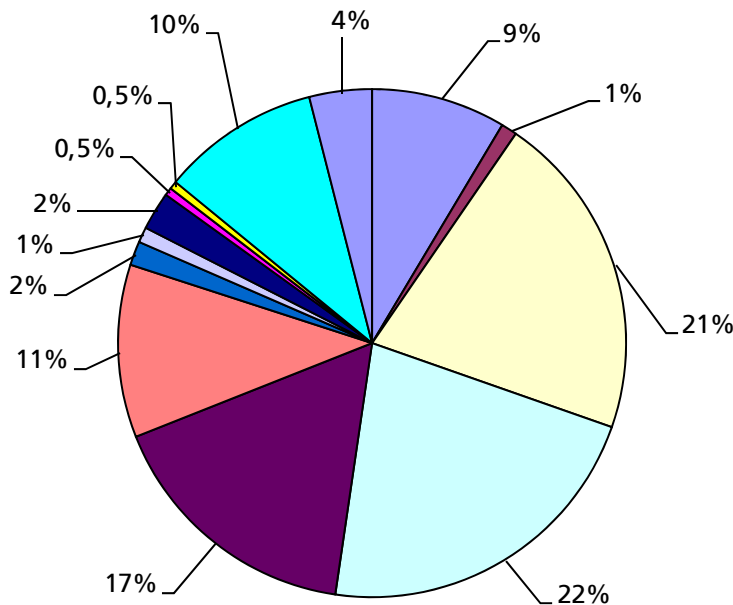
Zmiany Wysokości Wydatków Operacyjnych/Opłat Eksploatacyjnych

Analizując wysokość kosztów związanych z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem budynków biurowych na przykładzie trzech nowoczesnych budynków biurowych położonych w strefie Centrum w Warszawie można zauważyć, że na przestrzeni okresu 2004r. – 2007r. łączna wartość w/w kosztów wrosła średnio o około 25%. Przy czym zaznaczyć należy, że ta wielkość wzrostu w dużym stopniu spowodowana była zwiększonymi nakładami na remonty/modernizację budynków, które z racji powolnego starzenia się budynków muszą być ponoszone. Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę czynnik wzrostu cen usług i inflację można wnioskować, że efektywnie koszty związane z posiadaniem, utrzymaniem i funkcjonowaniem powierzchni wynajmowanej i części wspólnych w budynkach biurowych nie zmieniły się / wzrosły znacząco na przestrzeni od 2004r. do 2007r.

Struktura wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych

Wydatki operacyjne / opłaty eksploatacyjne uzależnione są od wielu aspektów, zależą między innymi od: wieku i standardu budynku, lokalizacji, stosunku wielkości powierzchni całkowitej do powierzchni wynajmowanej, ilości kondygnacji budynku, lokalizacji. Struktura i sposób naliczania wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych zmienia się w czasie, w zależności od panujących trendów i ogólnych zachowań inwestorów na rynku. Poniżej przedstawiono przykładową charakterystykę struktury wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych w budynku biurowym położonym w strefie Centrum w Warszawie.

**Podział Wydatków Operacyjnych /Opłat Eksploatacyjnych
dla Przykładowego Ponad 20-sto Kondygnacyjnego Budynku
Biurowego w Warszawie**



- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| ■ Ogrzewanie | ■ Woda i ścieki |
| ■ Administracja/Obsługa Techniczna | ■ Ochrona |
| ■ Usługi Porządkowe/ Sprzątanie | ■ Remonty/Modernizacje |
| ■ Ubezpieczenie | ■ Usługi eksploatacyjne |
| ■ Ekspertyzy/Doradctwo | ■ Telekomunikacja |
| ■ Pielęgnacja Zieleni | ■ Podatek od Nieruchomości |
| ■ Opłata za Użytkowanie Wieczyste | |

Przygotowane przez CPRF

Roman Fortuna
CPRF

Powyższa główna struktura składników wydatków operacyjnych / kosztów eksploatacyjnych występuje w większości nowoczesnych budynków biurowych w Polsce i uzależniona jest od wcześniej wspomnianych czynników.

Różnice w procentowej wielkości udziału poszczególnych składników w kosztach całkowitych zostały zaobserwowane praktycznie dla każdego budynku. Przy czym zaznaczyć należy, iż z uwagi na inne nazewnictwo oraz politykę firm zarządzających zdarzają się sytuacje, w których trudno jednoznacznie określić / przyporządkować dany koszt do struktury przedstawionej w tabeli powyżej.

Wysokość wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych

W lokalizacjach centralnych w Warszawie stawki opłat eksploatacyjnych oscylują pomiędzy 4,0 a 6,5 Euro / m² / miesiąc, w strefie Poza Centrum kształtują się na poziomie pomiędzy 3,5 a 5,0 Euro / m² / miesiąc.

Dla budynków o ilości kondygnacji przekraczających 20 pięter powyższe wydatki operacyjne/ opłaty eksploatacyjne mogą być wyższe od w/w do 10 %.

Pomimo że w przeważającej mierze deweloperzy podają wysokość stawki z tytułu wydatków operacyjnych/opłat eksploatacyjnych w Euro, zdarzają się przypadki kwotowania tych stawek w PLN. Wynika to z faktu, że opłaty związane z utrzymaniem, użytkowaniem i posiadaniem nieruchomości ponoszone są w złotych. Występują również przypadki kwotowania stawek w CHF, ze względu na chęć uniknięcia przez wynajmującego ryzyka kursowego w stosunku do kredytu wziętego na finansowanie inwestycji.

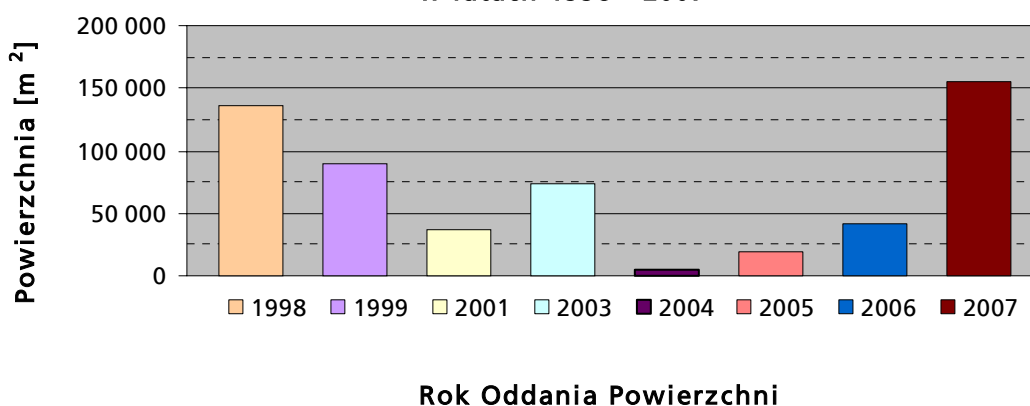
Z uwagi na fakt, że każdy budynek pomimo zbliżonych parametrów fizycznych, lokalizacji czy klasie może posiadać specyficzne / indywidualne rozwiązania / pełnić dodatkową funkcję, to może zaistnieć sytuacja w której koszty przenoszone na najemców w postaci wydatków operacyjnych / opłat eksploatacyjnych mogą zawierać dodatkowe nierynkowe elementy, niewymienione powyżej.

Podaż Nowoczesnej Powierzchni Handlowej we Wrocławiu

Wrocław, stolica województwa dolnośląskiego jest miastem o olbrzymim potencjale, który przyciąga wielu znacznych inwestorów. Rozwój gospodarczy miasta sprawia, iż rynek handlowy we Wrocławiu również intensywnie się rozwija. Deweloperzy i inwestorzy chętnie lokalizują tutaj swoje inwestycje handlowe. Na pewno głównym czynnikiem przyciągającym potencjalnych inwestorów jest fakt, iż około 35 % powierzchni miasta ma aktualne plany zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowym czynnikiem jest dobrze rozbudowana infrastruktura drogowa wraz z autostradą A4, która przebiega na południe od Wrocławia.

Podaż nowoczesnej powierzchni w ramach centrów/galerii handlowych i hipermarketów we Wrocławiu wynosi obecnie około 600 000 m². Należałoby zwrócić uwagę, iż około 160 000 m² powierzchni zostały oddane do użytkowania w 2007r. w trzech nowoczesnych obiektach handlowych: Pasaż Grunwaldzki, Arkady Wrocławskie, obiekty tzw. III Generacji oraz Magnolia Park. Wcześniej Wrocław posiadał jedynie jeden obiekt handlowy III Generacji, Galerie Dominikańska, która oferuje 30 000 m² powierzchni. Wrocławski rynek centrów handlowych udostępnia potencjalnym klientom również centra handlowe wyprzedazowe. W 2006r. firma Neinver otworzył pierwszy we Wrocławiu Faktory Outlet. Analizując wrocławski rynek powierzchni handlowo-usługowej nie można zapomnieć o Bielanych Wrocławskich, na terenie którego mieszczą się dwa olbrzymie Parki Handlowe: Bielany Retail Park oraz Auchan Bielany Park. Powierzchnia handlowo-usługowa tych obydwóch parków zajmuje około 160 000 m² z 6500 miejscami parkingowymi. W kompleksie Bielany Retail Park znajdują się takie hipermarket jak: Tesco, Idea oraz Obi. W bezpośrednim sąsiedztwie Bielany Retail Park znajdują się dodatkowo hipermarket Castorama oraz Makro o łącznej powierzchni handlowej około 23 000 m².

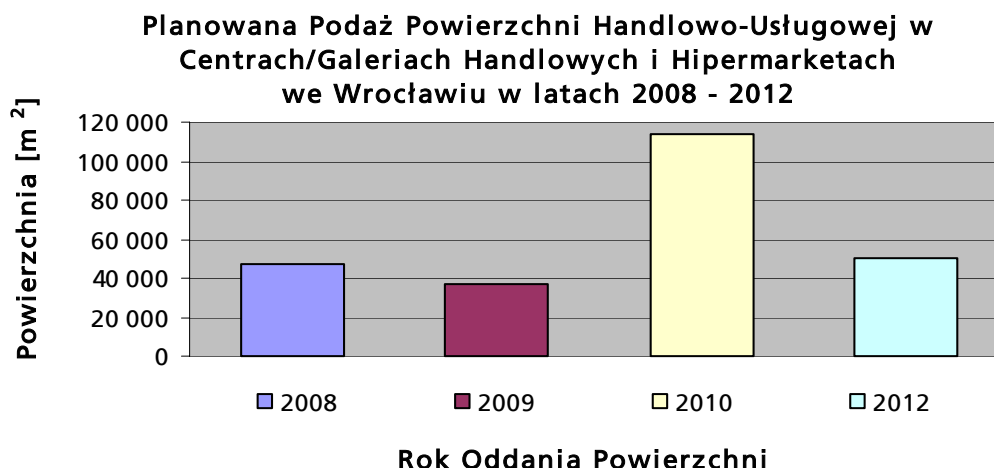
Podaż Powierzchni Handlowo-Uslugowej w Centrach/Galeriach Handlowych i Hipermarketach we Wrocławiu w latach 1998 - 2007



Źródło: CPRF Sp. z o.o.

Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

Obiekty Realizowane i Planowane



Źródło: CPRF Sp. z o.o.

Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

W kontekście planowanych inwestycji handlowych w ciągu najbliższych 5 lat przewiduje się oddanie do użytkowania obiekty, które łącznie zajmą około 350 000 m² powierzchni handlowo-usługowej.

W obecnej chwili trwają prace budowlane polegające na modernizacji i rozbudowie domu handlowego Renoma, która będzie miała do zaoferowania 31 000 m² powierzchni handlowej na 5 kondygnacjach. Prace budowlane rozpoczęły się również przy modernizacji CH Marino. Główny inwestor, firma RE Investment planuje oddać do użytku obiekt, obejmujący 20 000 m² powierzchni handlowej w III kwartale tego roku.

Natomiast firma Mayland Real Estate, przy ulicy Na Ostatnim Groszu planuje budowę centrum handlowego o nazwie Idylla Wrocławska, która będzie zajmować 50 000 m², z czego 14 000 m² zajmie hipermarket Real. Planowanym terminem zakończenia inwestycji jest 2010r. Bardzo ciekawym projektem ze względu na formę architektoniczną całego kompleksu jest centrum handlowe, która znajdzie się przy najwyższym w Polsce wieżowcu Sky Tower. Powierzchnia handlowa centrum ma wynosić około 20 000m². Analizując planowane inwestycje handlowe pod względem ilościowym należy wspomnieć, iż Bielany Retail Park planują dalszą rozbudowę. Docelowa powierzchnia handlowa parku ma wynosić 180 000 m², obecnie liczy około 90 000m².

Podsumowanie

Rynek handlu we Wrocławiu dynamicznie się rozwija. Podaż powierzchni handlowo-usługowej w ramach centrów/galerii handlowych i hipermarketów w ciągu najbliższych 2-3 lat ma powiększyć się o kolejne około 200 000 m². Korzystna sytuacja gospodarcza sprawia, iż inwestorzy i deweloperzy rozpoczynają liczne inwestycje handlowe. Pomimo korzystnej koniunktury gospodarczej występują jednak obawy czy rynek nie przepełni się? Co stanie się gdy podaż przewyższy popyt i na jakie ustępstwa będą musieli pójść zarządcy i właściciele centrów handlowych żeby zatrzymać/zapewnić u siebie markowych najemców? Przyszłość na pewno zweryfikuje i wyjaśni wszystkie niejasności.