

# Regiony wracają do łask



W największych miastach przybywa obiektów komercyjnych, ale klienci jeszcze czekają z wynajmem

Marta  
Sieliwierstow

m.sieliwierstow@pb.pl ■ 22-333-98-60

**Po kryzysowym roku 2009 deweloperzy nieśmiało zaczynają budować biurowce, centra handlowe i magazyny.**

Według szacunków Colliers International w pierwszym półroczu 2010 wartość inwestycji osiągnęła aż 80 proc. ich całkowitej wartości z roku ubiegłego. Największe ożywienie widoczne jest na rynku biurowym. Wciąż jednak powstaje niewiele obiektów handlowych.

W minionych miesiącach 2010 r. pojawiły się nawet pierwsze projekty spekulacyjne.

— Pierwsze dwa kwartały 2010 r. nie przyniosły znaczących zmian na rynku nieruchomości handlowych. Dekoniunktura powoduje ograniczenie planów ekspansji. Firmy koncentrują się na utrzymaniu istniejących placówek i nie poszukują nowych. Spadek obrotów najemców zwiększa ryzyko zalegania z opłatami czynszowymi. Zmusza to wynajmujących do renegotjacji stawek czynszów, gwarantowania w umowach wakacji czynszowych nowym najemcom,

a także udziału w kosztach wykończenia powierzchni lokalu — tłumaczy Agnieszka Górkiewicz, prezes Ober-Haus.

## **Biur pod dostatkiem**

W samej Warszawie w I półroczu 2010 r. oddano do użytku ponad 60 tys. mkw. biur. Największe obiekty to New City (około 35 tys. mkw.), przy ulicy Marynarskiej oraz Crown Square (17 tys. mkw.) na Przyokopowej. W lipcu pierwsi najemcy zaczęli się wprowadzać do Poleczki Business Park (38 tys. mkw.). W następnych miesiącach stolicy przybędą kolejne biu-

rowce — m.in. Wolf Marszałkowska i Zebra Tower.

— Oddanie dużej liczby nowych obiektów biurowych w ostatnich miesiącach oraz to, że na rynku zawiera się głównie niewielkie transakcje sprawia, że współczynnik powierzchni niewynajętej w całej Warszawie wzrósł do prawie 8 proc. — mówi Agnieszka Górkiewicz.

Kolejne biurowce oddano do użytku także w Katowicach. W I kwartale zakończono budowę Reinhold Center (8,6 tys. mkw.), w kwietniu Katowice Business Point (17 tys. mkw.), a w lipcu Centrum Biurowego Francuska (11 tys. mkw.). W budowie są

kolejne biurowce w Łodzi, m.in. University Business Park, Sterlinga Business Centre oraz Zenit. O nową powierzchnię biurową wzbogaci się również Poznań. Na wrzesień zaplanowano oddanie do użytku Skalar Office Center przy ul. Grójeckiej 1. Zaś Echo Investment będzie oddawać kolejne biurowce wchodzące w skład kompleksu Malta Office Park.

W Krakowie zawarto również dużą transakcję najmu — firma Capgemini Polska wynajęła od grupy Buma około 10 tys. mkw. w powstającym kompleksie Quattro Business Park (I etap — 12,2

tys. mkw.). Capgemini przeprowadzi się do nowego biura jeszcze jesienią tego roku.

## **Na zakupy do Łodzi**

Łódź przez wiele lat pozostawała na szarym końcu pod względem liczby nowoczesnych obiektów handlowych. Wygląda jednak na to, że deweloperzy nareszcie dostrzegli możliwości tego miasta i właśnie tutaj planują kolejne budowy nowoczesnych obiektów handlowych. Na początku roku otwarto Port Łódź, centrum handlowe wokół wielkopowierzchniowego sklepu Ikea. Planowane są także budowy kolejnych obiektów: Selgrossa na ulicy



► **Wyczekanie:** Większość najemców centrów handlowych wstrzymuje ekspansję — mówi Agnieszka Górkwicz, prezes Ober-Haus. [FOT. GK]

Pabianickiej, Plaza Centers na Chojnach (45 tys. mkw.), przy ulicy Wieniawskiego stanie supermarket Kaufland, a przy alei Jana Pawła II sklep sportowy Decathlon.

Niestety, pozostałe duże miasta nie mogą się pochwalić podobnymi osiągnięciami, jeśli chodzi o budowę nowych centrów handlowych.

#### **Magazyny na zamówienie**

W I półroczu 2010 r. zdecydowanie spadła liczba dostępnej powierzchni magazynowej, ukończono zaledwie dwa obiekty poza Warszawą. Były to: trzeci magazyn w Panattoni Park Łódź East (17 tys. mkw.) i magazyn dla firmy Farmacol (5,4 tys. mkw.) w Żernikach pod Poznaniem.

Po wycofaniu się z wielu inwestycji spekulacyjnych w 2009 r. deweloperzy nadal budują niemal wyłącznie na zlecenie konkretnych firm (build to suit) i na brak takich projektów nie można narzekać. Jednak zakończenie większości z nich zaplanowano dopiero na koniec 2010 r. lub na początek 2011 r.

— Ze względu na duży zapas niewynajętej powierzchni deweloperzy będą rozpoczynać nowe inwestycje tylko po podpisaniu umów typu pre-lease lub w miastach, gdzie jest mało dostępnych magazynów. W związku z tym stawki najmu powinny się ustabilizować — uważa Maciej Chmielewski, partner i dyrektor działu powierzchni przemysłowych i magazynowych w Colliers International.