



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

RYNEK POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH – HANDLOWYCH I USŁUGOWYCH W KRAKOWIE

Robert Zygmunt

Kraków, wrzesień 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

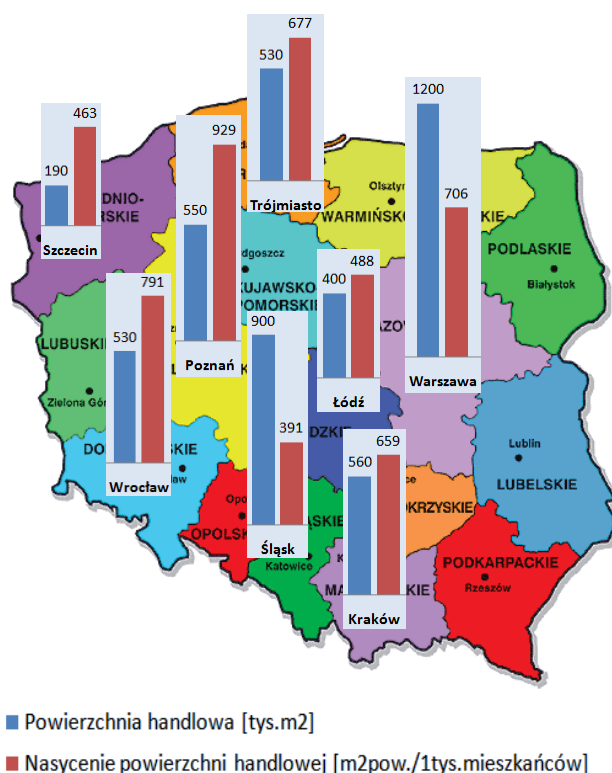
*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl*

Wielkość i rozmieszczenie powierzchni handlowej w Krakowie

Z początkiem 2010 r. powierzchnia handlowa w Polsce szacowana była na 7,5 - 8 mln m². Średnie nasycenie powierzchni handlowej w Polsce wynosiło około 210 m²/tys. mieszkańców. To dużo na tle średniej europejskiej - 230 m²/tys. mieszkańców, porównując siłę nabywczą ludności w Polsce i w Europie. Według Eurostatu w 2008 r. PKB na jednego mieszkańca Polski wynosiło 57% unijnej średniej, co pozwalało zajmować czwarte miejsce od końca. Przeciętny Polak zarobił w 2007 r. trzy razy mniej niż Norweg, dwa razy mniej niż Niemiec.

Nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce skoncentrowana jest w dużych ośrodkach miejskich, na które przypada 60% ogólnej powierzchni handlowej, mimo licznych nowych inwestycji w mniejszych miastach w ostatnich trzech latach. Prym wiedzie Warszawa i aglomeracja śląska pod względem wielkości powierzchni handlowej – odpowiednio 1,2 – 0,9 mln m². Pod względem nasycenia powierzchnią handlową najwyższymi wskaźnikami odznacza się Poznań i Wrocław – 929 i 791 m²/tys. mieszkańców. Kraków zajmuje pod względem wielkości powierzchni handlowej trzecie miejsce, a pod względem nasycenia powierzchni piątą pozycję wśród największych ośrodków miejskich.

Wielkopowierzchniowe sklepy skoncentrowane są w Krakowie w strefie śródmiejskiej, na linii głównych starych tras komunikacyjnych – Conrada – Komorowskiego; Kapelanka - Zakopiańska; Wielicka, Aleje Pokoju, Aleja Jana Pawła II oraz bliżej centrum położone nowoczesne galerie handlowo-rozrywkowe – Krakowska, Kazimierz i Bonarka oddana do użytku pod koniec 2009 r.



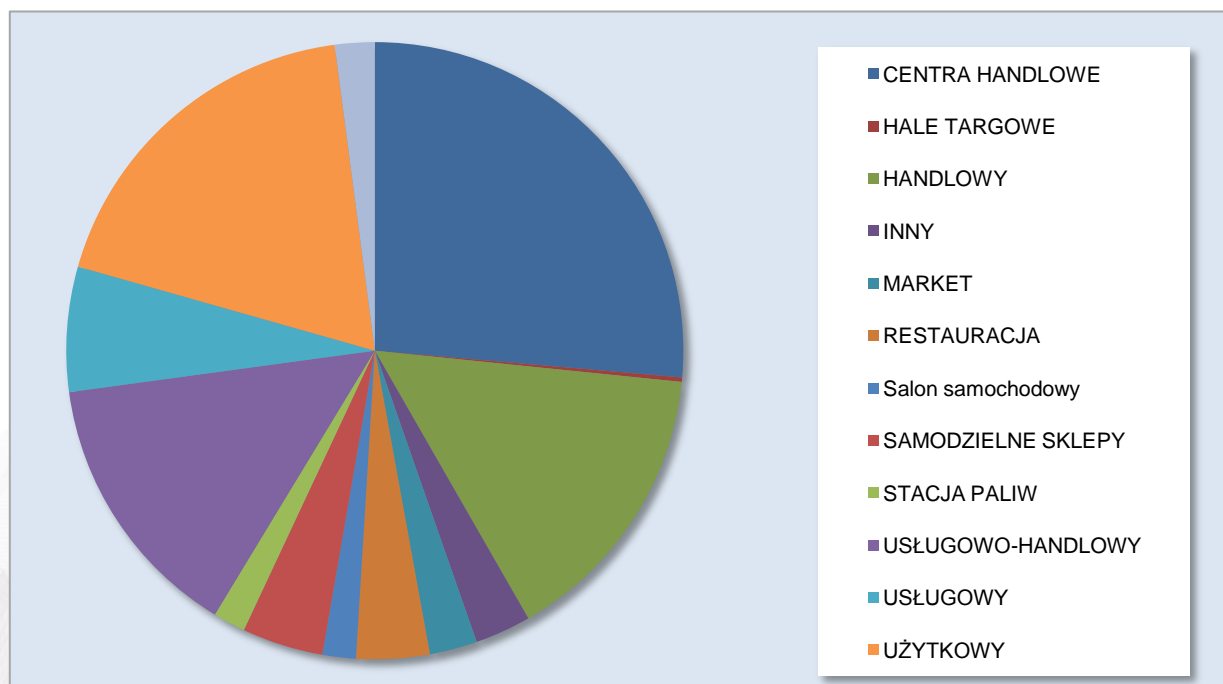
Rozwój nowych centrów i obiektów niszowych w Krakowie w ciągu najbliższych kilku lat przedstawiono strzałkami na wyżej umieszczonej rycinie. Należą do niego następujące lokalizacje, związane z rozbudową układu komunikacyjnego w mieście, budową nowych osiedli oraz uzupełnieniem oferty obok już występujących powierzchni handlowych:

1. Rondo Ofiar Katynia
2. Węzeł Radzikowski
3. Aleja Pokoju
4. Czyżyny
5. Węzeł Sidzina
6. Węzeł Rogoziany
7. Węzeł Zesławice
8. ul. Czesława Miłosza łącząca Dr Twardego i 29-go Listopada
9. Park & Reid – Trasa Zwierzyniecka
10. Bora Komorowskiego.

Lokalizacje nr 1, 2, 3, 6, 8, 10 są przedmiotem zainteresowania międzynarodowych sieci handlowych lub developerów branżowych, którzy przygotowali pierwszy etap inwestycji – nabycie własności nieruchomości, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sprzedaż powierzchni handlowej i usługowej w Krakowie

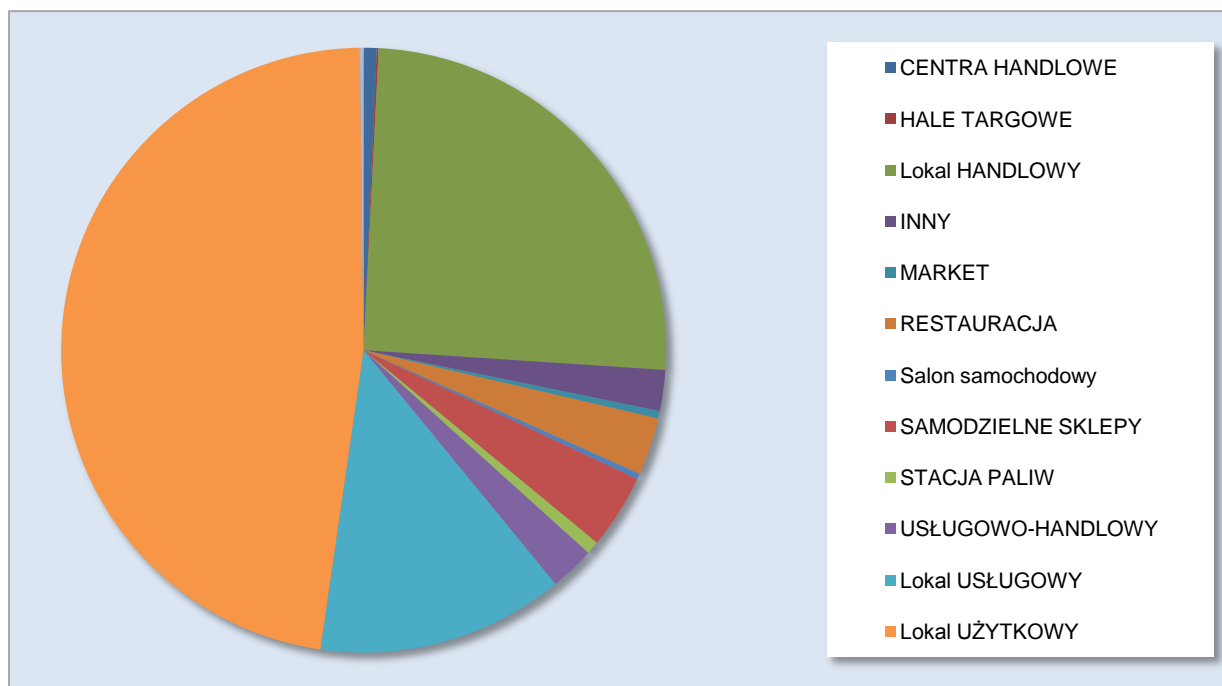
Obrót nieruchomości komercyjnych w Krakowie w latach 2003 – 2009 r. wynosił łącznie 1,27 mld złotych, co średnio rocznie wynosi 1,47 mln złotych. Kwota obejmuje sprzedaż powierzchni handlowej oraz powierzchni lokali usługowych, użytkowych o nie określonym jeszcze przeznaczeniu, restauracje, stacje paliw, hotele. Obrót centrami handlowymi, lokalami użytkowymi i lokalami handlowymi był największy w segmencie nieruchomości komercyjnych i usługowych



Ryc. Obrót nieruchomości komercyjnych w Krakowie w latach 2003-2009 r.
Źródło: Instytut Analiz mrn.pl

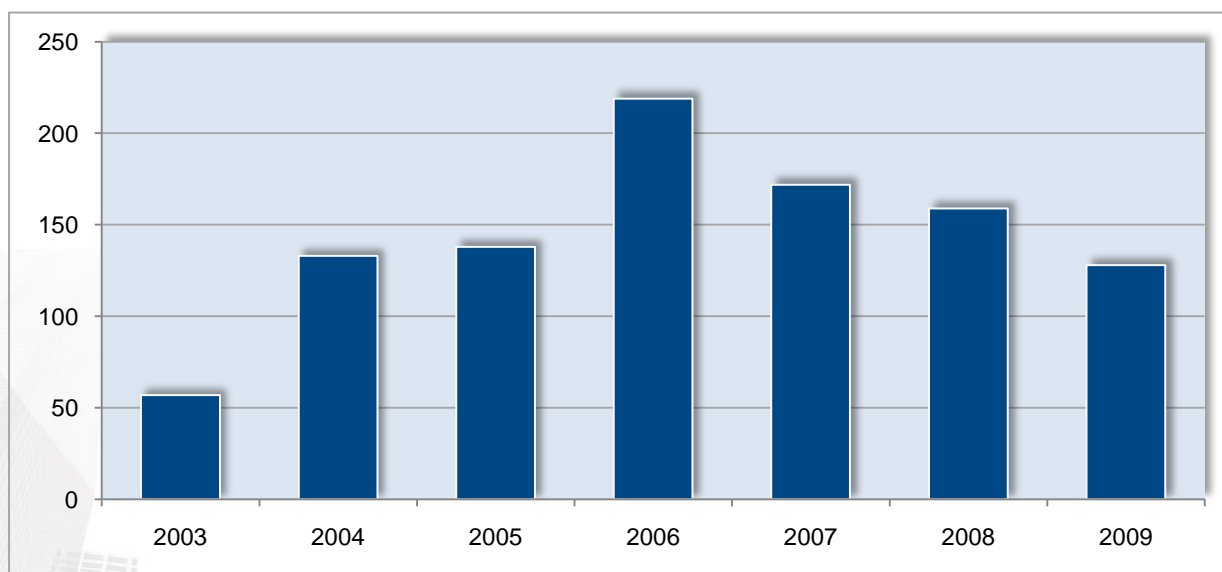
Wolumen sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Krakowie w latach 2003 – 2009 r. wynosił łącznie 1006 sztuk, tj. około 144 rocznie. Pod względem liczby transakcji dominujący udział przypada na lokale użytkowe o nieokreślonym przeznaczeniu oraz lokale handlowe i lokale usługowe.

Zarówno pod względem obrotu jak również wolumenu sprzedaży nieruchomości handlowe stanowią bardzo nie wielki segment rynku nieruchomości – nieporównywalnie mniejszy niż np. segment mieszkań i domów.



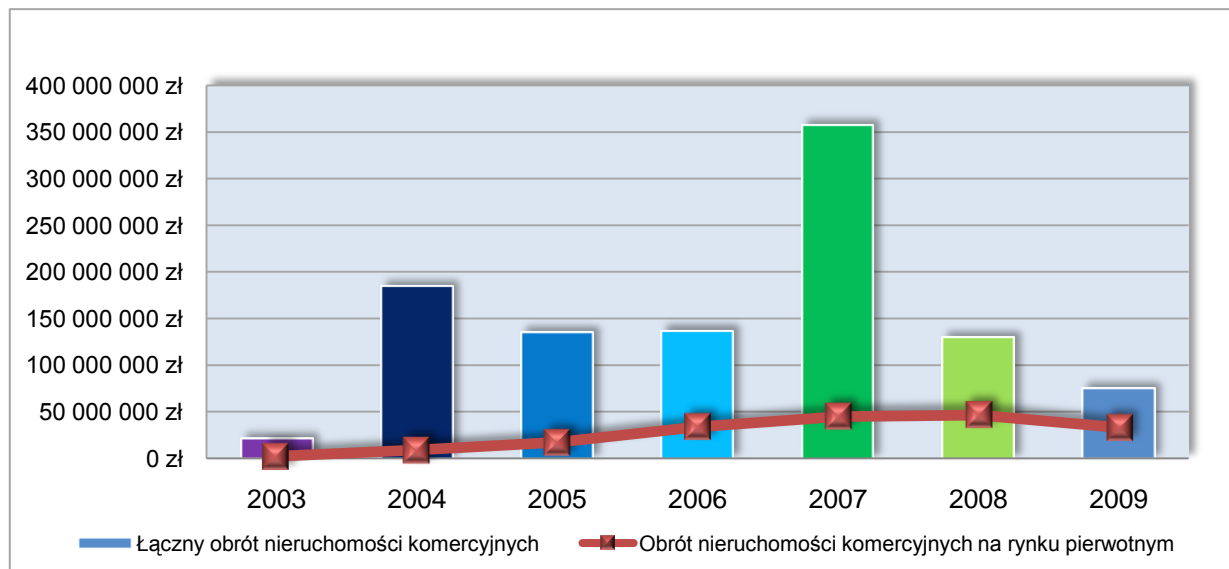
Ryc. Wolumen sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Krakowie w latach 2003-2009 r.
Źródło: Instytut Analiz mrn.pl

Wzrost wolumenu sprzedaży obserwowano od 2003 do 2006 r., w którym to roku wystąpiło maksimum liczby transakcji w ciągu roku – ponad 200 transakcji rocznie, a następnie aż do 2009 r. stopniowy spadek liczby transakcji.



Ryc. Wolumen sprzedaży nieruchomości handlowych i usługowych w Krakowie 2003-2009 r.
Źródło: Instytut Analiz mrn.pl

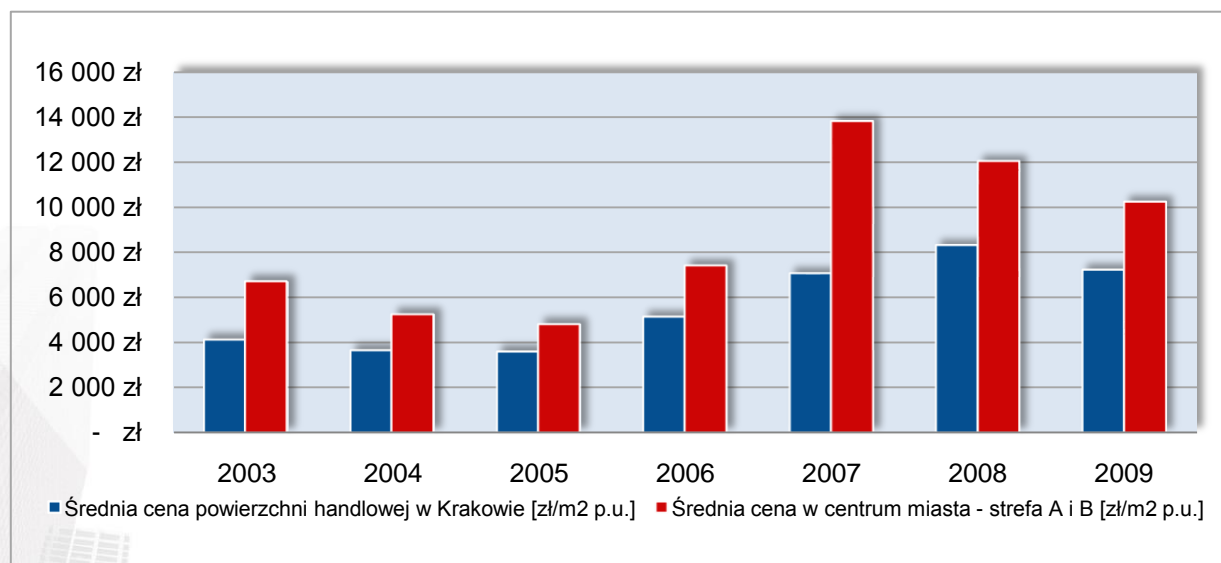
Obroty nieruchomości komercyjnych nie są tak regularne jak wolumen sprzedaży. Występują dwa wyraźne maksima - w 2007 roku na skutek znacznego wzrostu cen, które nastąpił po wzroście popytu w 2006 r. i w 2004 r. z powodu zmiany właścicieli dużych centrów handlowych, która nastąpiła na fali kryzysu gospodarczego z lat 2001 – 2003 r.



Ryc. Obrót nieruchomości handlowych i usługowych w Krakowie 2003-2009 r.
Źródło: Instytut Analiz mrn.pl

Średnie ceny nieruchomości komercyjnych w Krakowie

Wzrost liczby transakcji nieruchomości komercyjnych w latach 2003 - 2005 był spowodowany skutkami kryzysu gospodarczego z lat 2001 - 2002 oraz obniżaniem cen sprzedaży, co w dobie niepewności w gospodarce było czynnikiem przesądzającym o podjęciu decyzji o zakupie nieruchomości. Dopiero od 2006 r., w którym odnotowano trwałą poprawę sytuacji gospodarczej w kraju popyt zaczął przewyższać podaż i nastąpił wzrost cen nieruchomości komercyjnych. Maksimum średniej ceny powierzchni handlowej w Krakowie przypadła na 2008 rok, zaś w obszarze samego centrum miasta obejmującego tzw. trzecią obwodnicę wraz z głównymi ulicami handlowymi do niej dochodzącymi – Królewska, Starowiślna, Krakowska, Kalwaryjska.

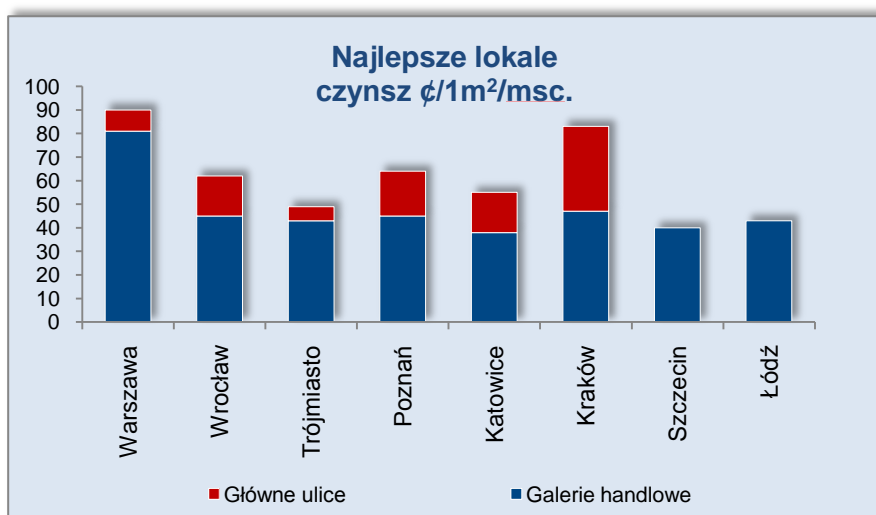


Ryc. Średnie ceny nieruchomości handlowych i usługowych w Krakowie 2003-2009 r.
Źródło: Instytut Analiz mrn.pl

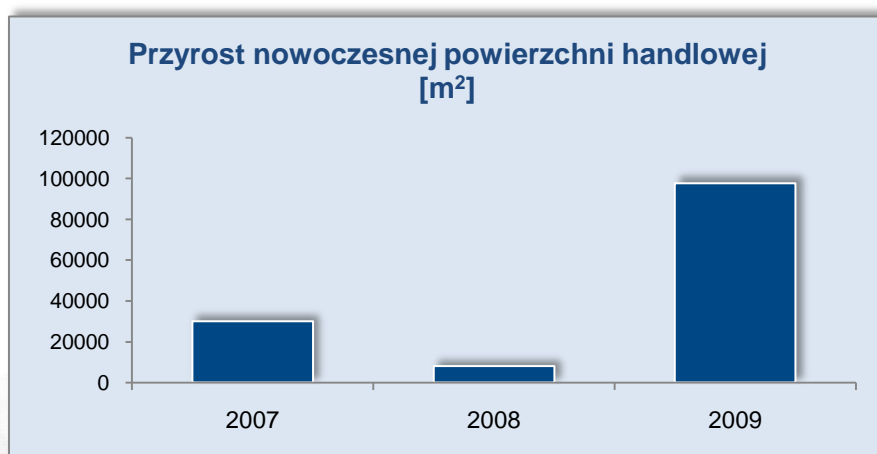
W ciągu najbliższych dwóch lat nie odwróci się wyraźnie tendencja spadku cen nieruchomości komercyjnych. Podobnie jak na rynku mieszkaniowym spodziewać się należy niewielkich wahań z przewagą tendencji spadkowych do czasu wyjścia na prostą gospodarki europejskiej i zwiększenia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce. Czynnikiem stabilizującym sytuację obecnie w Polsce w odróżnieniu od innych państw europejskich są inwestycje „wymuszane” koniecznością wykorzystania dotacji unijnych. Na poziom cen nieruchomości komercyjnych może w najbliższych latach mieć jeszcze większy wpływ dalszy rozwój w Polsce funduszy inwestycyjnych, również tych polskich.

Rynek najmu nieruchomości komercyjnych w Krakowie

Na tle największych miast w Polsce pod względem wysokości czynszu nieruchomości komercyjnych Kraków plasuje się w ścisłej czołówce. Stawki najmu najlepszych lokali na modnych ulicach handlowych w Krakowie nie wiele ustępują stolicy mimo znacznie większego potencjału Warszawy od Krakowa wynikającego z obecności centralnej administracji, siedzib większości dużych firm i dwa razy większej liczby ludności. Dużo niższe stawki najmu występują w krakowskich galeriach niż w warszawskich, ale w innych miastach stawki najmu są niższe.



Ryc. Stawki najmu najlepszych lokali handlowych przy modnych ulicach i w galeriach handlowych – koniec 2009r. Źródło: Instytut Analiz mrn.pl



2009 rok to okres obniżek stawek najmu nieruchomości komercyjnych w euro ze względu na deprecjację złotego i związane z tym wyższe koszty dla najemców. W Krakowie nałożył się ten proces na zwiększoną podaż nowoczesnej powierzchni handlowej, głównie za sprawą oddania do użytku Galerii Bonarka z powierzchnią ponad 90 tys. m².

W związku z tym odnotowano również na koniec 2009 r. wzrost pustostanów do 7-9% oraz spadek stawek najmu, nawet o 15%.

☐ wzrost poziomu pustostanów – ↑ 7-9%

☐ spadek czynszu – ↓ 15%

Podsumowanie i wnioski z analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Krakowie z perspektywy wiosny 2010 r.

- stabilizacja stawek czynszu i pustostanów, po okresie spadków od IV kw. 2008 r. do IV kw. 2009 r.
- brak sprzedaży nieruchomości o dużej wartości
- powrót do planów realizacji nowych powierzchni handlowych, odłożonych w 2009 r. z powodu kryzysu
- poprawa warunków inwestowania:
 - złagodzenie wymagań banków, zwiększenie dostępności do kredytów komercyjnych
 - powrót inwestorów zagranicznych do Polski, w tym funduszy inwestycyjnych, zainteresowanych również dobrze prosperującymi, dużymi obiektami handlowymi
- nasycenie powierzchni handlowej w Krakowie na poziomie średniej w największych ośrodkach miejskich w Polsce
- perspektywa wzrostu popytu ze strony konsumentów i podaży nowoczesnej powierzchni handlowej ze strony międzynarodowych koncernów na skutek rozbudowy obwodnicy Krakowa, w tym Ronda Ofiar Katynia – wystąpienie o wydanie decyzji WZ



Robert Zygmunt

Rzecznawca majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl