

Raport o szczecińskim rynku nieruchomości

Kaskada odmieni Galaxya

Szczecin ma najmniej pustostanów wśród ośmiu największych polskich miast. Powierzchnia biurowa w najbliższych latach podwoi się. A otwarcie Kaskady zmieni oblicze handlu i wymusi na konkurencyjnych galeriach uatrakcyjnienie oferty - wynika z raportu firmy analitycznej Jones Lang LaSalle

JAKUB ZIĘBKA

Dokument „Szczeciński Rynek Nieruchomości” powstał na zlecenie Urzędu Miasta. Kosztował 20 tys. zł. Sporządził go warszawski oddział amerykańskiej firmy specjalizującej się w analizie światowych rynków nieruchomości. Przedstawione w nim dane pochodzą z I kwartału tego roku. Co ciekawego jest w raporcie?

- Dopiero otwarcie Galerii Kaskada w centrum miasta wprowadzi Szczecin w nowe czasy handlu - uważa Patrycja Dzikowska z Jones Lang LaSalle.

Dlaczego? W mieście brakuje nowoczesnych obiektów handlowo-rozrywkowych z szeroką ofertą najemców. Wskaźnik obecności na szczecińskim rynku największych i najbardziej popularnych w swoich kategoriach marek wynosi 39 proc. i jest najniższy wśród największych aglomeracji takich jak Poznań, Łódź czy Kraków. Analitycy zwracają uwagę, że wskutek braku powierzchni sklepowej w Szczecinie wciąż nie działają sklepy takich marek jak np. C&A, Bershka [będą w Kaskadzie - red.] czy Mexx.

Kolejny wniosek z raportu: „motorem napędowym” dużej części obiektów (takich jak Ster, Turzyn czy Auchan) są hipermarkety spożywcze. To one przyciągają klientów. Wyjątkiem jest na razie tylko Galaxya.

- Możemy spodziewać się, że ten obiekt, który dotychczas miał najszerszą ofertę na lokalnym rynku, nie odda swojej pozycji lidera bez walki. Będzie starał się wzmocnić swój zestaw najemców i wizerunek - uważa Dzikowska.

Póki co łączna powierzchnia najmu dziewięciu szczecińskich centrów handlowych to 200 tys. m kw. Po otwarciu Kaskady wzrośnie ona o kolejne 42 tys. W 2013 r. mają zostać otwarte Ferio Pogodno (teren po Polmo) i Aleja Słońca (obok Steru, już na terenie Mierzyna).

Z raportu wynika, że w Szczecinie utrzymuje się wysoki popyt na



W Kaskadzie (otwarcie na przełomie września i października) znajdują się sklepy niedostępnych dotąd w Szczecinie marek

HANDEL PO SZCZECIŃSKU

Analitycy wyliczyli, że Szczecin ma wciąż za mało nowoczesnych centrów handlowych

Powierzchnia dziewięciu istniejących galerii to

200 tys. m kw.

Po wybudowaniu Galerii Kaskada przybędzie

42 tys. m kw.

Cena wynajmu metra kw. sklepu w centrum handlowym to

40-43 euro

jemców na powierzchnie handlowe. Mamy najniższy spośród ośmiu największych aglomeracji wskaźnik pustostanów: niespełna 1 proc. całej powierzchni. W Krakowie jest 3 proc. pustych powierzchni handlowych, w Łodzi - 4 proc. Na tle innych dużych miast szczecińskie centra handlowe oferują atrakcyjne stawki czynszowe za najlepiej ulokowane lokale. Za wynajęcie lokalu o powierzchni ok. 100 m kw. trzeba co miesiąc płacić w granicach 40-43 euro za m kw. W przypadku Łodzi i Poznania ceny dochodzą nawet do 55 euro.

Analitycy z Jones Lang LaSalle zajęli się także szczecińskim rynkiem nowoczesnych powierzchni biurowych. Zalicza się do nich m.in. Centrum Biurowe Maris (pl. Hołdu Pruskiego), Pazim i Oxygen. W sumie jest to 71 tys. m kw. Realizowane są kolejne inwestycje. Po wybudowaniu biu-

rowców szwedzkiego koncernu Inter Ikea na Bramie Portowej, nadodrzańskiej Lastadia Office, Baltic Business Park (ul. 1 Maja), Piastów Office Park (u zbiegu al. Bohaterów Warszawy i Piastów) oraz Nowej Dany powierzchnia biurowa wzrośnie w Szczecinie o drugie tyle. Według twórców raportu nowe biura mogą zająć firmy outsourcingowe, dla których miasto staje się coraz bardziej atrakcyjne. Ale nie tylko. W Szczecinie zaczyna występować zjawisko przechodzenia firm z budynków o niskim i średnim standardzie do biurowców oferujących wyższy standard. Tak było w przypadku Tieto, które przeniosło się z Campanile do Oxygena.

Rynek szczecińskich nieruchomości biurowych także charakteryzuje się małą liczbą pustostanów: to tylko 5 proc. całej dostępnej powierzchni. Dla porównania w Krakowie

pustych jest 10 proc. biur, a w Łodzi aż 20 proc. Miesięczna cena m kw. najatrakcyjniejszych powierzchni biurowych w centrum Szczecina to 13,5-15 euro.

- Poziom czynszów transakcyjnych za najlepsze powierzchnie biurowe w Szczecinie, szczególnie górna granica, jest porównywalny do poziomu stawek odnotowywanych w Krakowie czy Poznaniu - mówi Agnieszka Sosnowska z Jones Lang LaSalle.

Na koniec analitycy wzięli pod lupę pierwotny rynek mieszkaniowy. Zauważyli, że w porównaniu z pierwszym kwartałem ub.r. znacznie wzrosła liczba lokali do kupienia. Na początku 2010 r. na szczecińskim rynku było dostępnych 800 nowych mieszkań, pod koniec marca 2011 r. - już 2 tys.

- Ma to związek z ofensywą deweloperów spoza Szczecina, którzy w końcu postanowili zainwestować poza największymi polskimi miastami - tłumaczy Katarzyna Kuniewicz z firmy REAS współpracującej z Jones Lang LaSalle przy tworzeniu raportu.

Wzrosła także liczba gotowych, niesprzedanych jeszcze mieszkań. W ostatnim kwartale 2010 r. było ich 260, z kolei pod koniec marca tego roku już 300. W raporcie możemy przeczytać, że wśród lokali planowanych do oddania jeszcze w tym roku, 54 proc. stanowią mieszkania już sprzedane, natomiast 43 proc. jest nadal w ofercie. Pozostałe 3 proc. to lokale, których sprzedaż jeszcze nie rozpoczęto.

- Nie jest to najlepszy wynik - ocenia Kuniewicz. - Spora konkurencja na rynku i wprowadzenie do oferty dużej ilości mieszkań (w I kwartale 2011 r. - 370, przy sprzedaży na poziomie niecałych 400 lokali) może doprowadzić do nadwyżki podaży w stosunku do popytu. To dobra wiadomość dla klientów, bo będzie taniej. Ale raczej nie będą to obniżki wielkiego rzędu: może 3-5-procentowe.

W pierwszym kwartale tego roku średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym wyniosła w Szczecinie 4,8 tys. zł za m kw. ●