NUVALU

Biznes dobrze czuje się w Trójmieście

Raport rynkowy

2018

Trójmiasto to w ostatnich latach jedna z najbardziej aktywnie rozwijających się metropolii w Polsce. Region ten jest dla wielu przedsiębiorstw coraz bardziej interesującą alternatywą lokalizacyjną dla wciąż jednoznacznie dominującej w skali kraju Warszawy.

Intel, Transcom Worldwide, State Street Corporation, Bayer, Thyssenkrupp, FujiFilm, Thomson Reuters, Geoban, Nordea Bank, Adva Optical Networking – te marki mówią same za siebie. Wiele globalnych firm inwestuje w swoje siedziby w Gdańsku i Gdyni. Aglomeracja kusi biznes dynamicznie rozwijającą się infrastrukturą oraz jedynym w swoim rodzaju nadmorskim klimatem. Powodów jest jednak znacznie więcej.

Podaż

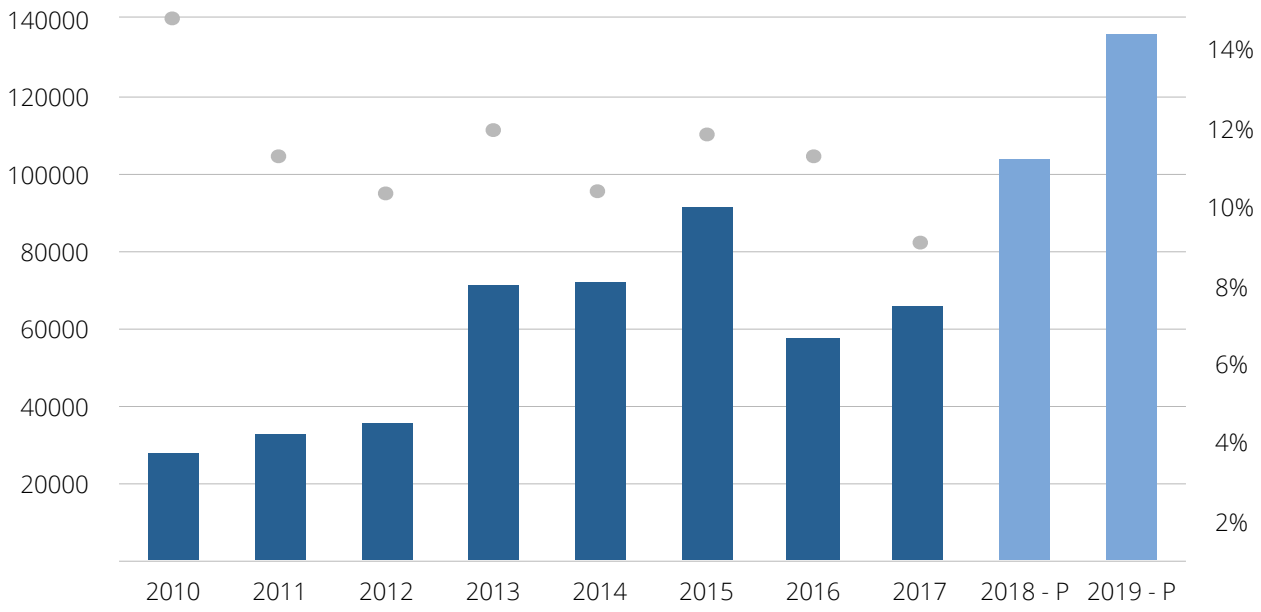
Podaż nieruchomości biurowych w Trójmieście wynosi obecnie **722.800 m2**, z czego zdecydowana większość przypada na Gdańsk (72%). Druga w kolejności jest Gdynia (23%), Sopot ma w tym kontekście znaczenie symboliczne (5%).

Nowa podaż w 2017 r. wyniosła **66.000 m2, z czego największym ukończonym projektem był kolejny etap inwestycji Alchemia- budynek Argon (36.000 m2).**

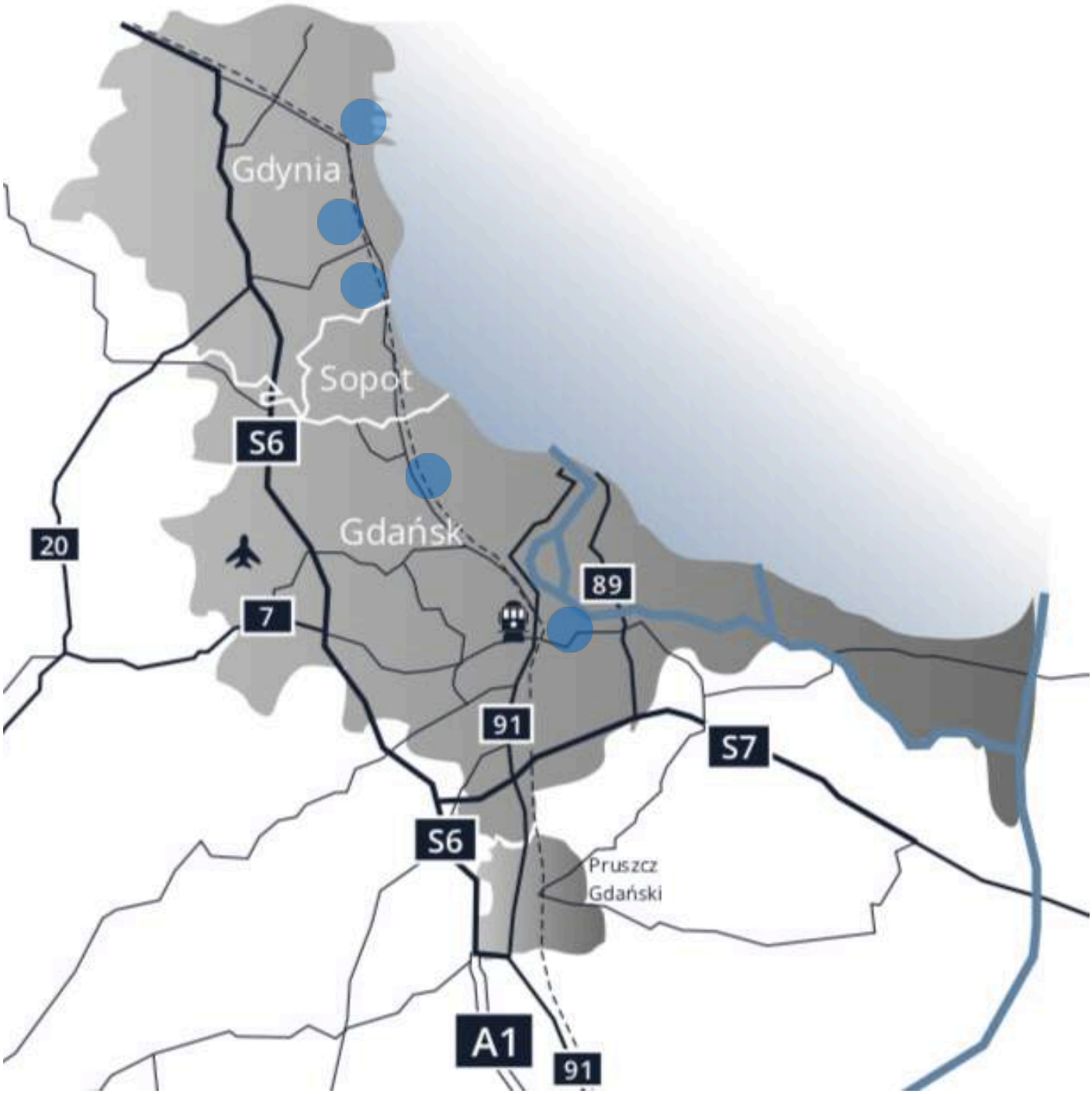
W zeszłym roku oddano do użytku takie inwestycje jak m.in.: wspomniana Alchemia Argon, BCB Business Park III, Tensor Z czy Yoko.

Aktualnie w budowie jest ok. **150.000 m2** powierzchni biurowych, z czego zdecydowana większość planowana jest do oddania jeszcze w 2018 roku.

Roczna podaż (m2) I wskaźnik pustostanów w Trójmieście (%) w latach 2010-2019



Obszary koncentracji powierzchni biurowej



Inwestycje biurowe w przygotowaniu

Gdańsk

Heweliusza 18
- 10 000 m2
- Apollo Rida

Biurowce Echo
- 30 100 m2
- Echo Investment

Palio
- 28 000 m2
- Cavatina

Gdynia

Waterfront II
- 16 000 m2
- Vastint

Officer
- 3 200 m2
- Panorama Development

Square
- 5 000 m2
- AB Inwestor

722 800 m2

Całkowite zasoby powierzchni biurowej

150 000 m2

Powierzchnia biur w w budowie

8,2%

Współczynnik powierzchni niewynajętej

Koszty eksploatacyjne

11–19,5

PLN/m2

Czynsze w klasie A

12–15

EUR/m2

Czynsze w niższych klasach

9–12

EUR/m2

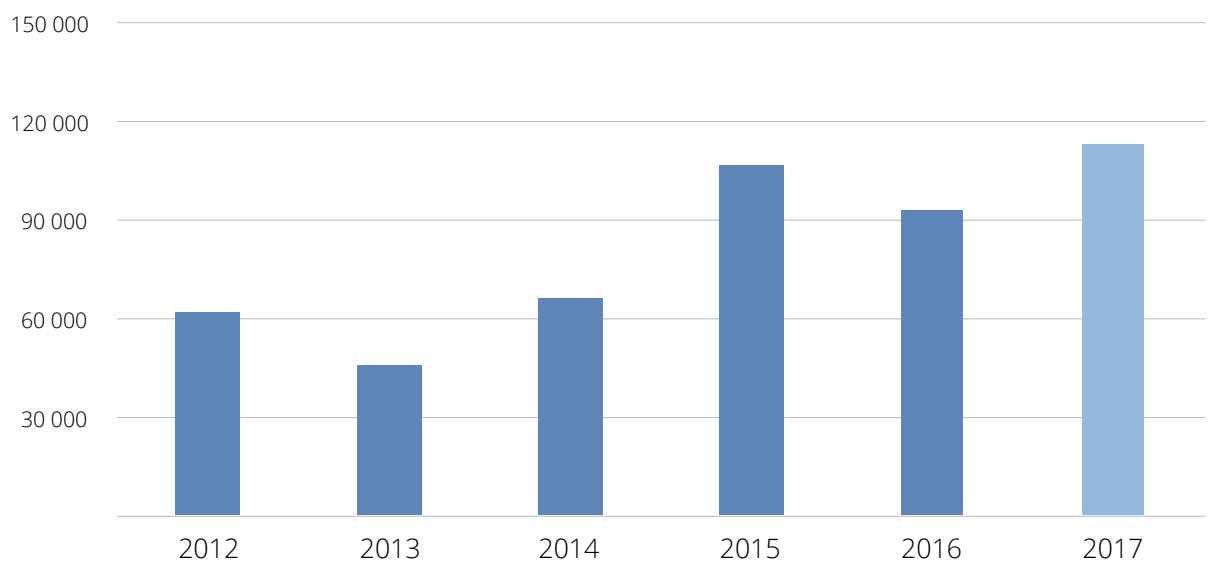
Popyt

W 2017 r. podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię **113.200 m2**.
Trend wzrostowy w tym zakresie trwa już od kilku lat – na koniec 2016 roku popyt wyniósł ponad 90.000 m2. W minionym roku zauważyć można było wzrost liczby umów renegocjacji co oznacza dużą aktywność najemców już obecnych na trójmiejskim rynku. Nowe umowy stanowiły zdecydowaną większość- ponad 40 % transakcji.

Lista największych transakcji ubiegłego roku świadczy o potencjale rynku:

Energa Group	Olivia Gate	15 100 m2
Amazon	Olivia Point i Tower	7 100 m2
Swarovski	Yoko	6 000 m2
Nordea AB	Olivia Businesss Centre Alfa	5 800 m2
Arla Foods	Centrum Biurowe Neptun	5 500 m2
IHS Global	C200	4 300 m2

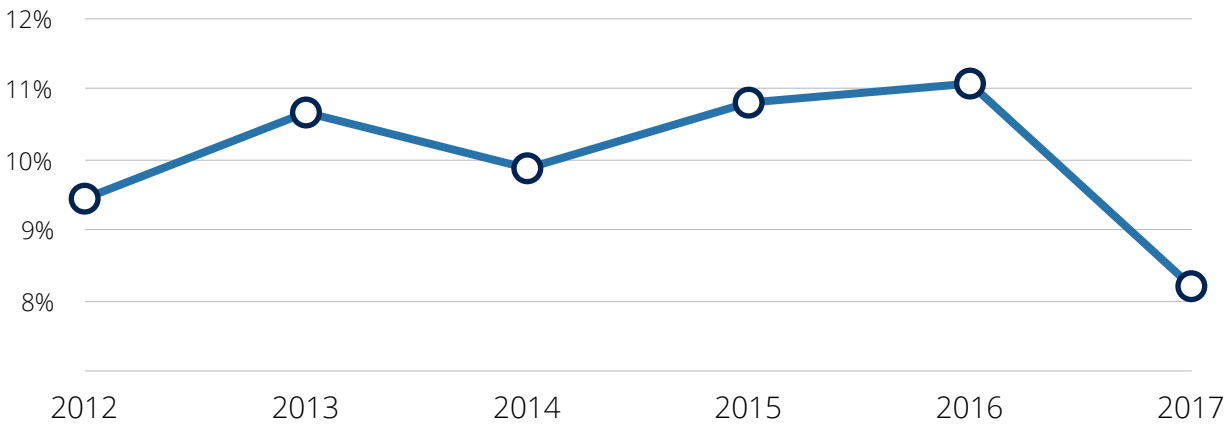
Popyt na powierzchnię biurową w Trójmieście w latach 2012-2017



Pustostany

Na koniec IV kwartału 2017 r. współczynnik pustostanów w Trójmieście wyniósł **8,2 %.** Ta wartość jest skutkiem stałego dostarczenia na rynek wielu nowych projektów biurowych. Można spodziewać się dalszego spadku współczynnika w związku z dużą liczbą realizowanych inwestycji, których oddanie do użytku jest planowane na najbliższe lata.

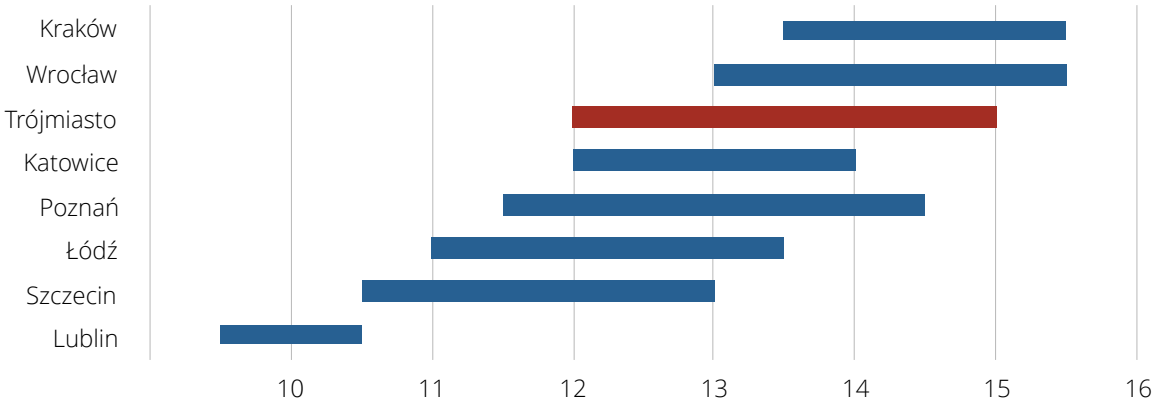
Współczynnik pustostanów w Trójmieście w latach 2012-2017



Poziom czynszów i opłat

Wartości czynszów wyjściowych w budynkach klasy A kształtują się na poziomie **12-15 EUR/m2,** w obiektach klasy B – **9-12 EUR/m2**. W najbliższych latach nie powinny one ulec zmianie, choć duża liczba nowych inwestycji może zwiększyć konkurencję na rynku, a co za tym idzie – presję na obniżkę czynszów, nawet w nowoczesnych budynkach. Jak wyglądają pozostałe koszty? Średnie opłaty eksploatacyjne wynoszą 11-19,5 PLN/m2 miesięcznie.

Średnie stawki czynszów w miastach regionalnych (EUR/m2)



Rynek trójmiejskich nieruchomości komercyjnych był do niedawna zdominowany przez lokalnych deweloperów, takich jak: Olivia Business Centre, Torus, Allcon Investment, Hossa czy Euro Styl. Metropolia została jednak zauważona przez dużych deweloperów, którzy przymierzają się do realizacji nowych projektów w Gdańsku czy Gdyni.

Przykładem jest Skanska, która planuje budowę kompleksu biurowego na terenie dawnych budynków Centrostalu przy Grunwaldzkiej. Realizację swoich kolejnych projektów planują również Vastint, Echo Investment czy Cavatina. Zainteresowanie tym rynkiem przez największych rynkowych graczy można traktować jako prognozę szybkiego wzrostu potencjału inwestycyjnego Trójmiasta.

Jarosław Zdzitowiecki | Head of Tricity
Al. Grunwaldzka 411, 08-309 Gdańsk
+48 605 868 189 | **www. nuvalu.pl**
j.zdzitowiecki@nuvalu.pl

Nuvalu Polska Sp. z o. o. Sp. k
Prosta 70, 00-838 Warszawa
+48 22 465 99 66 | **www. nuvalu.pl**
biuro@nuvalu.pl