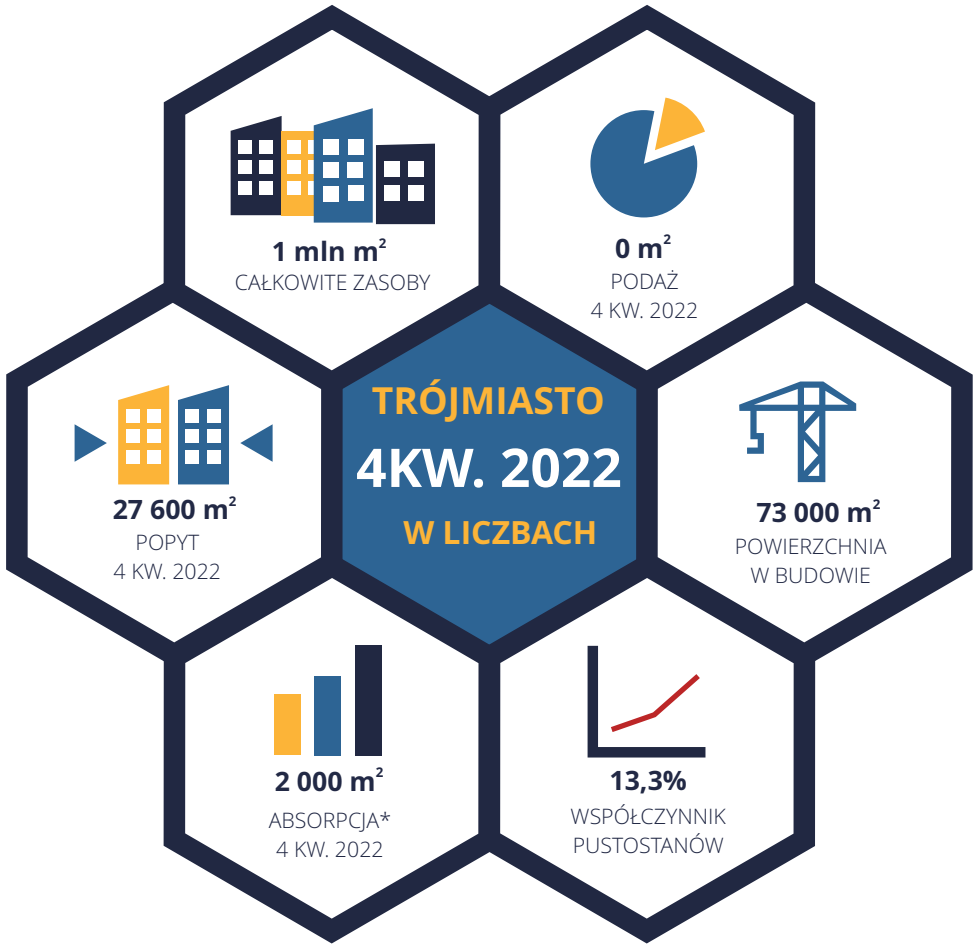
NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

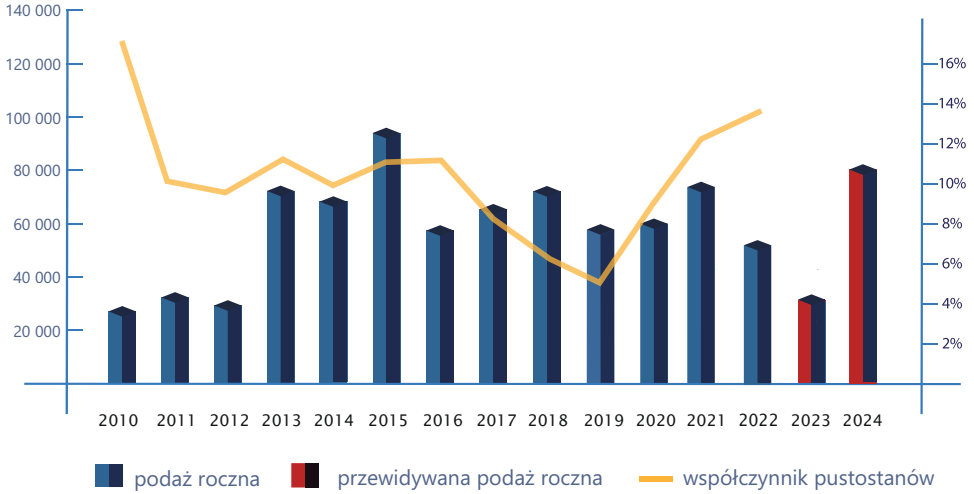
TRÓJMIASTO 4 KW. 2022

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU



PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2024



STABILNY I PRZEWIDYWALNY RYNEK

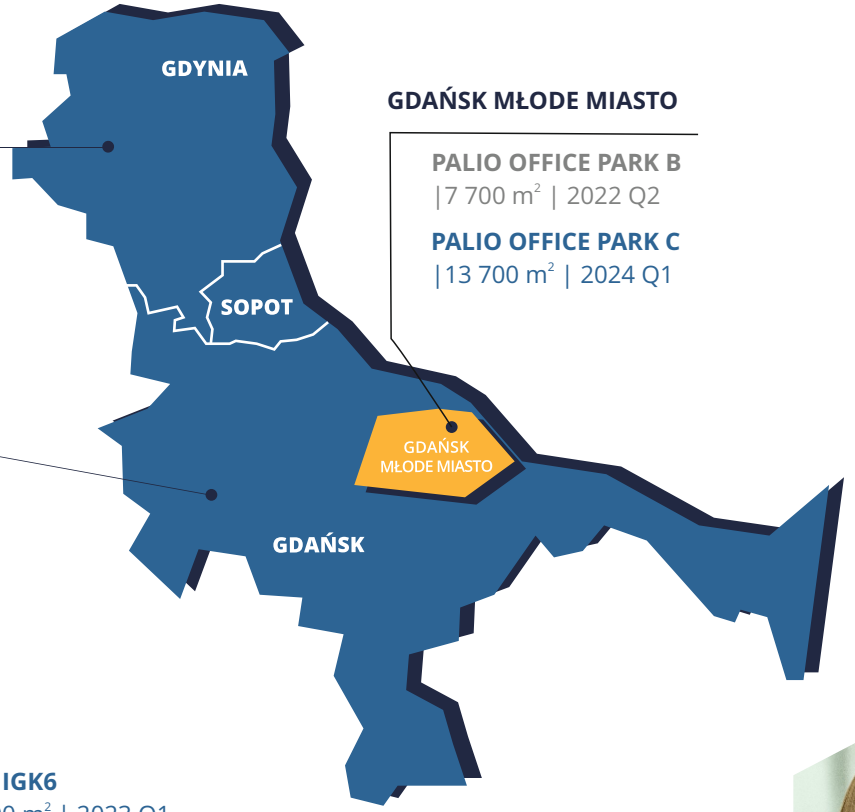
" W całym 2022 r. podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 101 tys. m2, a w ostatnim kwartale – na 27,6 tys. m2. To dobry wynik: w rekordowym 2017 r. wynajęto niewiele więcej (117 tys. m2). Trójmiejski rynek nie bez przyczyny ma opinię stabilnego – nawet w trudnym czasie pandemii nie doszło na nim do załamania popytu. To ważna informacja dla deweloperów planujących kolejne inwestycje w tej aglomeracji. Optymistyczna jest również struktura umów – aż 68% z nich to nowe kontrakty, zaledwie 21% to renegocjacje, ekspansje stanowiły 11% ogółu. Tradycyjnie najbardziej aktywnymi najemcami były firmy z sektora finansowego, IT i usług dla biznesu. W związku z dużym popytem wskaźnik pustostanów nieznacznie spadł względem trzeciego kwartału (-0,2%) i wyniósł 13,3%, co przekłada się na 135 tys. m2 wolnej powierzchni. To wciąż jeden z najniższych wyników w Polsce, w dodatku na skutek niskiej podaży w 2023 r. będzie dalej spadał. "

MARCIN WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

*Absorpcja pokazuje ile powierzchni biurowej zostało wchłonięte przez rynek w analizowanym okresie. Uwzględnia różnicę pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym, powiększoną o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w analizowanym okresie.

**Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2022-2024



GDYNIA / SOPOT

K2
|11 450 m² | 2022 Q2

OFFICER
|5 000 m² | 2023 Q1

WATERFRONT II (BUD. 1 i 2)
|15 000 m² | 2024 Q1

GDAŃSK

FORMAT
|16 000 m² | 2022 Q1

OFFICYNA II
|7 300 m² | 2022 Q1

AIRPORT CITY GDAŃSK ALPHA
|8 500 m² | 2022 Q1

MATARNIA OFFICE PARK 2 ETAP
|2 100 m² | 2023 Q3

PUNKT
|12 800 m² | 2024 Q1

INTEL IGK6
|23 000 m² | 2023 Q1

GDAŃSK MŁODE MIASTO

PALIO OFFICE PARK B
|7 700 m² | 2022 Q2

PALIO OFFICE PARK C
|13 700 m² | 2024 Q1

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

MARLENA DUBIŃSKA
Transaction Manager, Nuvalu Polska

W OCZEKIWANIU NA NOWE INWESTYCJE

" Trójmiejski rynek biurowy w 2022 r. przekroczył granicę miliona m2– dzięki pięciu nowym inwestycjom o łącznej powierzchni 50,6 tys. m2. Wszystkie nowe projekty zostały oddane do eksploatacji w pierwsze połowie roku. Choć aktywność deweloperów była o ponad połowę niższa niż przed pandemią, od dwóch lat pozostaje na stabilnym poziomie – w budowie na koniec roku było 73 tys. m2 (80% w Gdańsku, 20% w Gdyni). Przyszły rok przyniesie wyraźny spadek podaży, ponieważ zgodnie z deklaracjami zostaną ukończone projekty biurowe o powierzchni zaledwie 32,3 tys. m2. To jednak chwilowy regres – o ile plany inwestorów nie zostaną skorygowane, nowa podaż w 2024 r. może sięgnąć 80 tys. m2. Trójmiasto będzie tu wyjątkiem w skali kraju - inne duże rynki doświadczą w 2024 r. luki podażowej. Stawki czynszu pozostają stabilne (10-15,5 EUR/m2), natomiast dynamicznie rosną koszty eksploatacyjne. "

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

j.zdzitowiecki@nuvalu.pl

+48 605 868 189

Gdynia, Al. Zwycięstwa 241/13