NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

TRÓJMIASTO 1 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

TRÓJMIASTO 1KW. 2023 W LICZBACH

1 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

4 700 m²
PODAŻ
1 KW. 2023

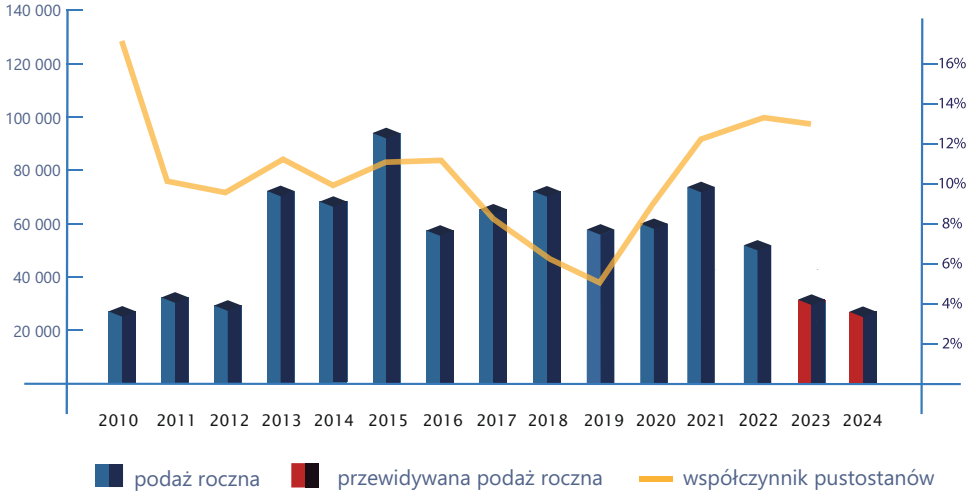
47 600 m²
POPYT
1 KW. 2023

55 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

5 100 m²
ABSORPCJA*
1 KW. 2023

13,2%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2024



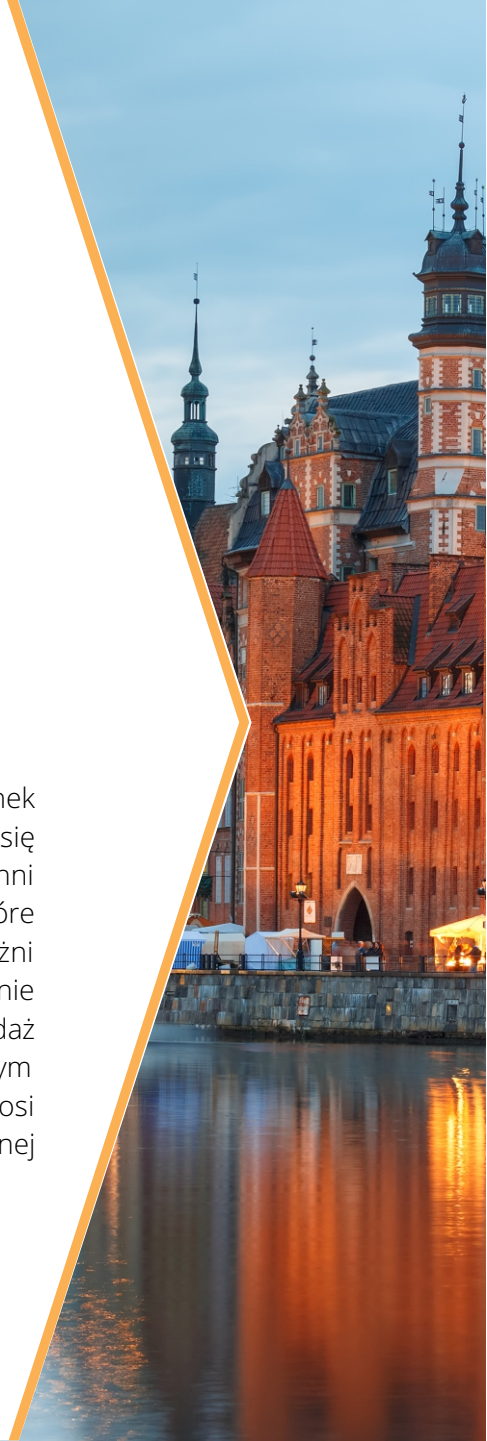
DEWELOPERZY CZEKAJĄ NA ROZWÓJ SYTUACJI

W pierwszym kwartale oddano do eksploatacji zaledwie jeden nowy budynek (Officer w Gdyni, 4,7 tys. m2). W najbliższych miesiącach sytuacja nie zmieni się w znaczący sposób – w budowie jest zaledwie 55 tys. m2 nowej powierzchni biurowej, z czego połowa planowana jest na 2023 r. (wszystkie obiekty, które zostaną ukończone w tym roku, powstają w Gdańsku). Deweloperzy są ostrożni – realizacja kilku dużych inwestycji została wstrzymana, a ich uruchomienie uzależnione jest od podpisania umów przednajmu. Niewielka nowa podaż wpłynie na spadek wskaźnika pustostanów, który póki co pozostaje na stabilnym poziomie - w porównaniu do czwartego kwartału 2022 r. spadł on o 0,1% i wynosi obecnie 13,2%. Najemcy mają obecnie do dyspozycji 134 tys. m2 wolnej powierzchni biurowej.

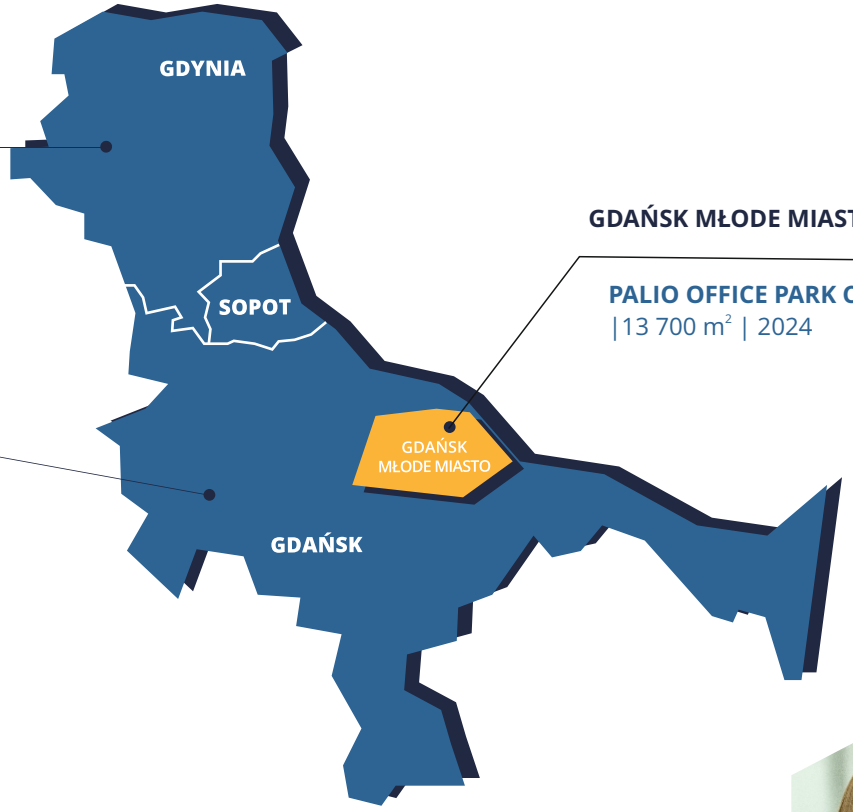
MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

*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 2023-2024



GDYNIA / SOPOT

OFFICER
|5 000 m² | 2023 Q1

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

GDAŃSK MŁODE MIASTO

PALIO OFFICE PARK C
|13 700 m² | 2024

GDAŃSK

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

PUNKT
|12 800 m² | 2024 Q1

INTEL IGK6
|23 000 m² | 2023 Q2

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

13-15,5 EUR/M²/MC — BIUROWCE KLASY A

10-13 EUR/M²/MC — BIUROWCE POZOSTAŁYCH KLAS

MARLENA DUBIŃSKA
Transaction Manager, Nuvalu Polska

NAJWIĘKSZY POPYT W REGIONACH

Aglomeracja trójmiejska już trzeci raz została wyróżniona mianem najszybciej rozwijającego się miasta w sektorze usług dla biznesu (BSS). Znajduje to odzwierciedlenie na rynku biurowym - popyt od stycznia do marca 2023 r. wyniósł 47,6 tys. m2, czyli aż o 70% więcej niż w ostatnim kwartale zeszłego roku. To jednocześnie najlepszy wynik na rynkach regionalnych w Polsce. Wszystko wskazuje na to, że sektor biurowy w Trójmieście czeka dobry rok – łączny wolumen umów podpisanych w pierwszym kwartale stanowi niemal 50% całorocznego popytu w latach 2021-2022, który wyniósł nieco ponad 100 tys. m2. Zmieniła się struktura umów - dominowały renegocjacje (aż 68%), nowe kontrakty stanowiły 29%, a ekspansje – 3%. Poziom stawek czynszu nie zmienił się (13-15,5 EUR/m2 w budynkach klasy A), rosną za to opłaty eksploatacyjne – w zależności od budynku ich poziom sięga obecnie 15-30 PLN/m2.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

m.kowal@nuvalu.pl

+48 661 429 474

Gdynia, Al. Zwycięstwa 241/13