NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

TRÓJMIASTO 3 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

TRÓJMIASTO 3KW. 2023 W LICZBACH

1,05 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

23 000 m²
PODAŻ
3 KW. 2023

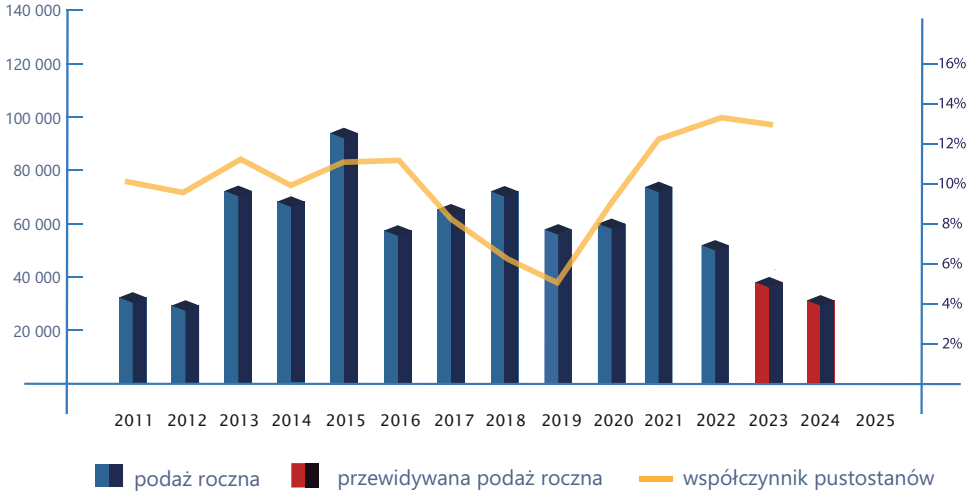
58 400 m²
POPYT
3 KW. 2023

39 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

137 000 m²
DOSTĘPNA POWIERZCHNIA
3 KW. 2023

13,1%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



REKORDOWY POPYT KWARTALNY

Trójmiasto ma za sobą zdecydowanie najlepszy kwartał z wszystkich rynków regionalnych – podpisano umowy najmu na rekordową powierzchnię 58,4 tys. m2. Od początku roku wynajęto 127 tys. m2 biur, co jest historycznie najlepszym wynikiem w Trójmieście. Choć istotny procent tego wolumenu stanowi najem na potrzeby własne, i tak rezultat ten nastraja bardzo optymistycznie. Struktura umów jest zrównoważona – 49% stanowiły renegocjacje, 48% - nowe umowy, a 3% - ekspansje. W związku z wysokim popytem wskaźnik pustostanów spadł o 1,2% - Trójmiasto wyróżnia się na tle innych rynków regionalnych, gdzie tendencja jest odwrotna. Obecnie wynosi od 13,1%, co przekłada się na 137 tys. m2 wolnej powierzchni. Stawki czynszu pozostają stabilne (13-15,5 EUR/m2 w budynkach klasy A, 10-13 EUR/m2 w obiektach klasy B), jednak w przypadku kontynuacji trendu wysokiego popytu i niskiej nowej podaży mogą zacząć rosnąć. Opłaty eksploatacyjne utrzymują się na poziomie 17-32 PLN/m2.

MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

*Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2023-2024

GDYNIA / SOPOT

OFFICER
|4 700 m² | 2023 Q1

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

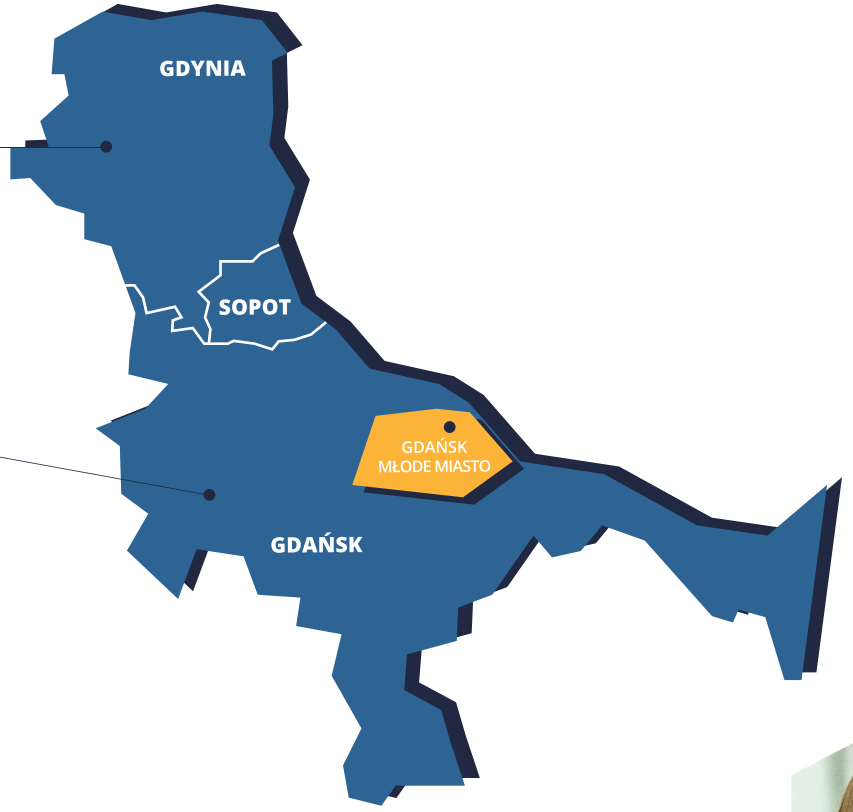
GDAŃSK

MATARNIA OFFICE PARK 2 ETAP
|2 100 m² | 2023 Q2

INTEL IGK6
|23 000 m² | 2023 Q3

PUNKT
|12 800 m² | 2024 Q1

LPP FASHION LAB 2
|9 000 m² | 2023 Q4



POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

MARLENA DUBIŃSKA
Transaction Manager, Nuvalu Polska

„ NOWA PODAŻ WYHAMOWAŁA

Od początku roku nowa podaż na trójmiejskim rynku nieruchomości wyniosła 30 tys. m2, a do końca zwiększy się do poziomu zaledwie 38,8 tys. m2. Jest to najniższy wynik od dekady. W dodatku uwzględnia on dwa projekty realizowane na własne potrzeby – dla firmy Intel i LPP. Oznacza to, że łączny wolumen nowej powierzchni dostępnej na najemców w 2023 r. wyniesie zaledwie niespełna 7 tys. m2 – to oznacza stagnację i głęboką lukę podażową. W najbliższych miesiącach sytuacja nie zmieni się – w budowie jest 5 nowych projektów o łącznej powierzchni 39 tys. m2. Deweloperzy są ostrożni i wstrzymują nowe inwestycje do czasu zabezpieczenia ich umowami przednajmu – zgodnie z aktualnymi deklaracjami na 2025 r. nie jest planowane ukończenie żadnego nowego biurowca. Sytuacja na rynku może ulec zmianie w przypadku utrzymania się wysokiego poziomu popytu. „

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl
linkedin.com/company/nuvalu
m.kowal@nuvalu.pl
+48 661 429 474
Gdynia, Al. Zwycięstwa 241/13