



Nieruchomości biurowe w Trójmieście

WIOSNA 2008

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.

Spis treści

1.	Obecna sytuacja makroekonomiczna	2
2.	Sytuacja gospodarcza w województwie pomorskim	3
3.	Powierzchnie biurowe w Trójmieście	4
4.	Planowane inwestycje w Trójmieście	5

Gdańsk 2008

1. Obecna sytuacja makroekonomiczna

W ostatnich pięciu latach zauważalne jest duże ożywienie w polskiej gospodarce. W ciągu tego okresu coroczny wzrost PKB kształtował się na przeciętnym poziomie 5%. W zeszłym roku szacowany wzrost PKB wyniósł 6,5%, w porównaniu do 6,1% w 2006 roku.

Tak istotny wzrost gospodarczy był związany z równie dynamicznym wzrostem produkcji przemysłowej, która w 2007 roku wzrosła o 9,7%. Co ważne, odnotowano wyraźny spadek stopy bezrobocia z poziomu 20% w 2002 roku do 11,4% w roku 2007. Ożywienie gospodarcze oraz duża dynamika inwestycji przyczyniają się do wzrostu zatrudnienia. Wzrost ten oraz wyjazdy Polaków do pracy w krajach Unii Europejskiej, przyczyniły się do zmniejszenia się stopy bezrobocia w kraju. Równocześnie odnotowywana jest wysoka dynamika wzrostu płac.

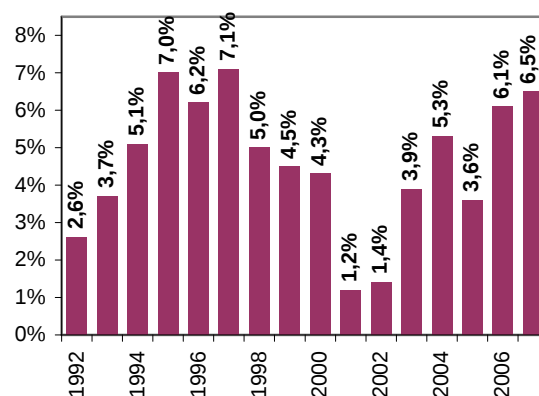
Konsekwencją wzrostu dynamiki płac oraz rosnącej presji inflacyjnej są (mające miejsce w ostatnich miesiącach) podwyżki stóp procentowych dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP). Kolejne decyzje Rady mogą być podobne do dotychczasowych w sytuacji, gdy nie będzie zauważalny spadek inflacji, która w ostatnich miesiącach wzrasta w tempie około 4% (licząc miesiąc do miesiąca poprzedniego roku)¹.

Z taką sytuacją nie mieliśmy do czynienia od 2004 roku, jednak bez umacniającego się złotego byłoby jeszcze gorzej. Dla porównania w krajach nadbałtyckich, w których panuje sztywny reżim kursowy wobec euro, ceny rosną dwa razy szybciej niż w Polsce. Przy czym „liderem” jest tu Łotwa, gdzie inflacja w ostatnim roku wyniosła 14%.

Dodatkowo może niepokoić spadek dynamiki eksportu. Jednym z czynników do tego się przyczyniających jest pogarszanie się konkurencyjności polskich produktów na światowych rynkach. Z danych Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych

„Lewiatan” wynika, iż najwięcej eksportują przedsiębiorstwa średnie i duże. Wśród nich aż połowa to podmioty z kapitałem zagranicznym. Jest im łatwiej ograniczać ryzyko walutowe, gdyż wspólnie mogą korzystać z tańszego dostępu do surowców.

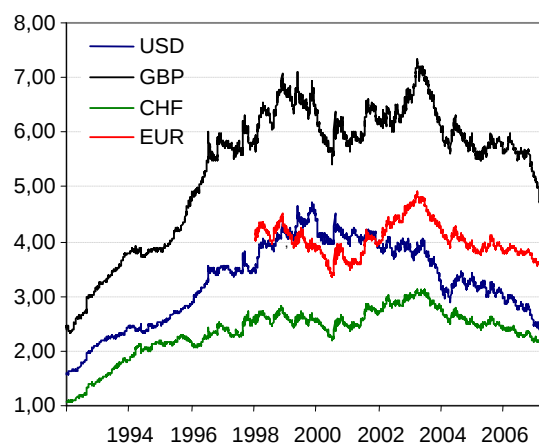
Dynamika wzrostu PKB w latach 1992-2007.



Źródło: GUS.

Eksportowi nie sprzyja umacniająca się złotówka. Kilkanaście lat temu polska waluta była uznawana za pieniądź niezbyt wiarygodny. Jednak w ostatnich latach umocnienie się złotego wobec euro, dolara czy funta powoduje, iż czasy słabości złotówki przeszły do historii.

Polski złoty względem dolara, euro, franka i funta w okresie od 1993 do marca 2008.



Źródło: NBP.

Choć silna waluta krajowa nie służy wszystkim (wcześniej wspomnianym eksporterom), to jednak potwierdza to fakt, iż Polska nie zmarnowała ostatnich 18 lat (zwłaszcza jeśli porównamy złotego do

¹ Dla porównania, cel inflacyjny RPP to inflacja na poziomie 2,5% plus / minus 1 punkt procentowy rocznie.

innych walut). Kluczowym momentem dla złotówki było przystąpienie Polski do Unii Europejskiej.

Umocnienie się złotówki względem wybranych walut od momentu wejścia Polski do UE.

Kraj	Waluta	Siła złotego
Stany Zjednoczone	Dolar	-38,8%
Wielka Brytania	Funt	-31,3%
Szwajcaria	Korona	-27,5%
Szwecja	Frank	-26,1%
Strefa Euro	Euro	-23,7%
Dania	Korona	-23,7%
Słowacja	Korona	-8,5%
Czechy	Korona	-6,3%

Źródło: obliczenia własne, na podstawie danych NBP.

W 2008 roku obserwujemy kontynuację korzystnego rozwoju podstawowych wskaźników makroekonomicznych. Główną siłą napędową polskiej gospodarki pozostaje silny popyt wewnętrzny. Rosnąca dynamika produkcji przemysłowej (szczególnie przyrost produkcji sprzętu AGD / RTV, mebli oraz samochodów) jest pochodną między innymi popytu wykreowanego ekspansją kredytów hipotecznych, która rozpoczęła się dwa lata temu. Dodatkowym czynnikiem stymulującym popyt na sprzęt gospodarstwa domowego i meble są względnie stabilne ceny tych dóbr. W ciągu ostatniego roku wzrastały one trzy razy wolniej niż ceny żywności.

2. Sytuacja gospodarcza w województwie pomorskim

Ożywienie gospodarcze jest widoczne także w województwie pomorskim, a szczególnie w głównym ośrodku województwa – Trójmieście. Przychody przedsiębiorstw wzrosły o 5% (licząc rok do roku). Ich łączny wynik finansowy brutto wyniósł 5,2 mld PLN i był o 31,8% wyższy od wypracowanego w analogicznym okresie 2006 roku. Wyniki finansowe netto kształtowały się na poziomie 4,3 mld PLN (wzrost o 34,8%).

W 2007 odnotowano wyraźne ożywienie inwestycyjne pomorskich przedsiębiorstw. Najdynamiczniej rosła produkcja sprzedana maszyn i urządzeń, produktów z metali oraz odzieży i wyrobów futrzarskich. Produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się o 42,6% w stosunku do wartości sprzed roku. Dobra koniunktura panująca w przedsiębiorstwach niesie za sobą wzrost zatrudnienia. Wzrosło ono o 5,2% (rok do roku). Stopa bezrobocia spadła poniżej 11%, a w Trójmieście poniżej naturalnego progu 5%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 12,7% i wyniosło w lutym 2008 roku 3 066,56 PLN. Na podstawie przedstawionych danych można przyjąć,

iż pomorska gospodarka rozwija się w zadowalającym tempie.

... i jej wpływ na rynek nieruchomości biurowych

Dynamiczny rozwój gospodarczy Polski oraz napływ bezpośrednich inwestycji ma znaczący wpływ na sytuację na rynku nieruchomości biurowych. Tak też się dzieje na rynku trójmiejskim. Rosnący popyt na nowoczesne powierzchnie o najwyższym standardzie oraz wciąż niewystarczająca podaż tego typu nieruchomości rysuje bardzo dobre perspektywy rozwoju tego rynku.

Duży odsetek najemców stanowią zagraniczni inwestorzy, którzy otwierają swoje siedziby regionalne między innymi w Trójmieście. Większość z nich poszukuje dużych powierzchni, często powyżej 1 000 m², a co więcej wykazują zainteresowanie biurami o wysokim standardzie (klasy A).

Elementem charakteryzującym obecny rynek nowoczesnych nieruchomości biurowych są kontrakty typu *pre-let*, czyli zarezerwowanie powierzchni jeszcze przed oddaniem ich do użytku. Obserwując szybkie tempo wynajmu, należy się spodziewać, że kolejne projekty, które będą się pojawiać na rynku, będą wynajmowane w 100% jeszcze przed oddaniem do użytku. Tak silny popyt połączony z niedoborem nowoczesnych powierzchni pozwala sądzić, iż stawki czynszu (obecnie w Trójmieście na poziomie 15–18 EUR / m²) będą rosły. Dynamiczny rozwój rynku nieruchomości biurowych może zostać wzmocniony jeszcze bardziej przygotowaniami do

mistrzostw w piłce nożnej EURO 2012. Ogromne inwestycje infrastrukturalne oraz telekomunikacyjne mają szansę przyciągnąć wielu nowych inwestorów, którzy będą chcieli budować nowe bądź modernizować już istniejące obiekty. Z przyjsciem nowych przedsiębiorstw będzie się wiązało poszukiwanie powierzchni pod otwierane biura.

zować już istniejące obiekty. Z przyjsciem nowych przedsiębiorstw będzie się wiązało poszukiwanie powierzchni pod otwierane biura.

Zestawienie nieruchomości biurowych w Trójmieście

Miasto	Lokalizacja	Klasa budynku
Gdańsk		
Allcon Centrum Słowackiego	ul. Słowackiego	B+
Apeks Jaśkówka	ul. Jaśkowa Dolina	B+
Arkońska Business Park	ul. Arkońska	A
Budynek Biurowy Kartuska	ul. Kartuska	B+
Centrum Biurowe Gnilna	ul. Gnilna	B+
Centrum Biznesu (Centromor)	ul. Okopowa	B+
Centrum Biznesu (Zieleniak)	ul. Wały Piastowskie	B
Centrum Handlowe Manhattan	ul. Grunwaldzka	B+
Centrum Dmowskiego	ul. Dmowskiego	A
Haxo	ul. Strzelecka	B+
Hossa Company Mouse	ul. Grunwaldzka	B+
Organika Trade	ul. Heweliusza	B
Sadowa Business Park	ul. Sadowa	B+
Torus G413	ul. Grunwaldzka	A
Torus G417	ul. Grunwaldzka	B+
TPS Otwarta Przestrzeń B1	ul. Biała	B+
Vigo	ul. Skarżyńskiego	B+
Sopot		
Ineksplo	ul. Reja	B
Gdynia		
Alfa Plaza	ul. Batorego / 3 Maja	A
Baltic Business Center	ul. Śląska	B+
Cech w Gdyni	ul. Batorego / 3 Maja	B
Centrum Biurowe	ul. Władysława IV	B+
Chipolbrok	ul. Śląska	A
City Arcade	ul. Śląska	A
Gdyńskie Centrum Biznesu	Plac Kaszubski	B
Łużycka Office Park *	ul. Łużycka	A
Centrum Kwiatkowskiego	ul. 10 Lutego	A
TPS Otwarta Przestrzeń C133	ul. Chwaszczyńska	B
TPS Otwarta Przestrzeń K 12	ul. Krzywoustego	B
Morska Agencja Gdynia	ul. Armii Krajowej	B

* Obecnie dostępny jeden budynek.

Źródło: opracowanie własne.

3. Powierzchnie biurowe w Trójmieście

W ciągu najbliższych 2–3 lat przewiduje się znaczący wzrost zainteresowania powierzchniami biurowymi w Trójmieście. Tym samym w ślad za popytem podążać będzie podaż, na którą składają się takie

inwestycje jak chociażby Arkońska Business Park w Gdańsku czy Łużycka Office Park w Gdyni

Na koszt wynajmu powierzchni biurowych składają się trzy wartości:

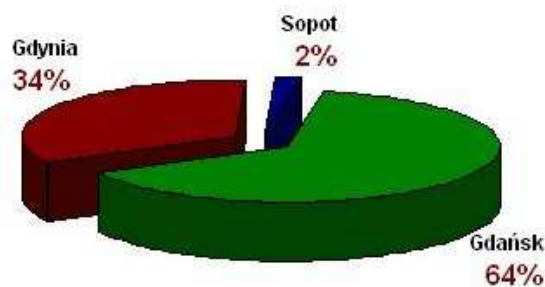
- koszty najmu;
- koszty eksploatacyjne;
- tzw. opłaty licznikowe.

O ile dwie pierwsze wartości (koszty najmu i koszty eksploatacyjne) można przewidzieć, o tyle opłaty licznikowe uzależnione są zarówno od innych czyn-

ników wpływających na łączne koszty najmu, jak i od rodzaju wykonywanej działalności.

Przeciętny koszt najmu w trójmiejskich biurach waha się w przedziale między 15 a 18 EUR za metr kwadratowy za miesiąc. Z niniejszego raportu można wywnioskować, iż w Gdańsku wartość ta kształtuje się na poziomie 15,6 EUR / m² (koszty eksploatacyjne – 3,6 EUR / m²). W Gdyni, przeciętny koszt najmu pomieszczeń kształtuje się na poziomie 15,1 EUR / m² i 5,7 EUR / m² za koszty eksploatacyjne. Średnia cena najmu i eksploatacji powierzchni biurowych w Sopocie kształtuje się na przeciętnym poziomie uwzględniającym Gdańsk i Gdynię.

Struktura powierzchni całkowitej nieruchomości biurowych w Trójmieście

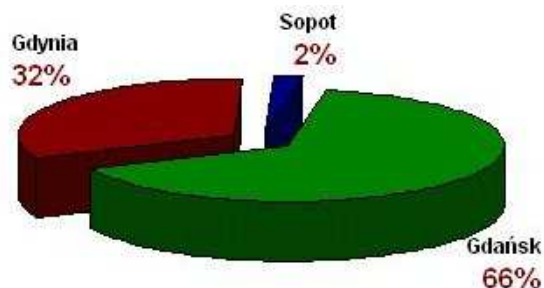


Źródło: opracowanie własne.

Wartość powierzchni całkowitej nieruchomości biurowych w Trójmieście (na podstawie zebranych danych) wyniosła 267 325 m². W Gdańsku powierzchnia ta wynosi 172 330 m² co stanowi 64%

ogólnej powierzchni Trójmiasta. W Gdyni wyniosła ona 89 995 m² (34%), a w Sopocie 5 000 m² (2%).

Struktura powierzchni biurowych w Trójmieście



Źródło: opracowanie własne.

Poddając analizie powierzchnie biurowe, w Gdańsku na dzień 7 kwietnia 2008 roku wynosiły one 97 195 m² (66% ogólnej powierzchni biurowej w Trójmieście), w Gdyni 47 625 m² (32%), a resztę stanowiły sopockie powierzchnie – 3 500 m².

Średnio ze wszystkich powierzchni biurowych w Trójmieście, 3,1% stanowią wolne powierzchnie biurowe (tzw. wskaźnik pustostanów). W samym Gdańsku wskaźnik ten wynosi 2,8% (4 683 m²), Gdyni – 3,1% (2 121 m²), a w Sopocie – 3,5% (175 m²).

4. Planowane inwestycje w Trójmieście

Wzrost popytu

W Trójmieście do połowy 2006 roku można było zaobserwować zastój na rynku powierzchni biurowych. W 2007 roku, sytuacja ta zaczęła się zmieniać. W wyniku zwiększonego popytu na biura, inwestorzy zaczęli budowę dwóch głównych kom-

pleksów przy ulicy Arkońskiej w Gdańsku (Arkońska Business Park) oraz przy ulicy Łużyckiej w Gdyni (Łużycka Office Park).

Można wyróżnić różne determinanty wzrostu popytu na powierzchnie biurowe w Trójmieście. Najważniejsze z nich to:

- rozwój infrastruktury drogowej, czyli budowa autostrady A1, mającej połączyć aglomerację trójmiejską z centralną i południową Polską;
- rozwój infrastruktury drogowej Trójmiasta (budowa trasy Kwiatkowskiego, trasy Sucharskiego oraz obwodnicy południowej Trójmiasta);
- rosnąca rola portów w Gdyni i Gdańsku- wzrost przeładunków, przede wszystkim skonteneryzowanych;

- plany wdrożenia projektu „Autostrada morska Karlskrona – Gdynia”;
- plany budowy kolei metropolitalnej;
- generowanie popytu przez firmy branży spożywczej, logistycznej oraz sieci sklepów;
- organizacja przez Gdańsk Mistrzostw Europy w piłce nożnej EURO 2012;
- wzrost zainteresowania regionem przez inwestorów zagranicznych, wynikający z dobrze wykształconej kadry oraz bliskości ośrodków naukowych.

Według danych DTZ Research dostarczenie na rynek planowanej podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych spowoduje podwojenie całkowitych zasobów tej powierzchni w ciągu następnych 3 lat.

Czynsze w Trójmieście wzrosły ze względu na bardzo niski poziom pustostanów i zbyt małą podaż w stosunku do popytu. Sytuację może zmienić dopiero fakt wybudowania nowych powierzchni biurowych.

Centrum Uphagena w Gdańsku

Obecnie nie są znane wizualizacje budynku.

Klasa: A

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Uphagena

Maksymalna powierzchnia: 13 000 m².

Inwestor: Polnord SA.

Centrum Uphagena ma powstać w centrum Gdańska Wrzeszcza, tuż przy głównym ciągu komunikacyjnym Trójmiasta oraz przy jednej z najważniejszych dróg łączących blokowiska Dolnego Wrzeszcza, a dalej także z osiedlem Morena i Suchaninem.

Inwestycja jest wspólnym przedsięwzięciem firmy Polnord oraz inwestorów indywidualnych. Na działce o powierzchni 3 232 m² powstanie budynek biurowy klasy "A" o pow. całkowitej 13 000 m². Rozważa się także przeznaczenie najwyższych kondygnacji biurowca pod luksusowe apartamenty.

Euro Office Park



Fot. Euro-Styl

Klasa: B+

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Armii Krajowej
(Trasa W-Z)

Kompleks o powierzchni biurowej 12 500 m², składający się z trzech budynków. W projekcie przewidziane są parkingi (podziemne i naziemne) na 425 pojazdów. Inwestorem projektu jest Euro-Styl, a termin jego realizacji to pierwszy kwartał 2010 roku.

Herbal Park

(poprzednio jako projekt Hanza Business Park)



Fot. FTA

Lokalizacja: Gdańsk, skrzyżowania Wosia-

Budzysza i Sucharskiego

Projekt opracowany między innymi przez Elektro-montaż Gdańsk. Pierwotny projekt znany pod nazwą „Hanza Park” zakładał wybudowanie w bezpośrednim sąsiedztwie Zarządu Portu Gdańsk (przy zjeździe z E7) kompleksu biurowego złożonego z trzech wysokich wież biurowych (każda ok. 7 000 m²) oraz pięciu pięciokondygnacyjnych biurowców.

Na parterze zaplanowano sale konferencyjne, filie banku, cafeterię z ogrodem zimowym oraz butiki handlowe. W części biurowej przewiduje się 4 moduły biurowe o powierzchniach 120–160 m² na każdej kondygnacji z możliwością ich dowolnej konfiguracji.

Projekt jest już nieaktualny- trwają prace nad nową koncepcją, kompleksem Herbal Park. Bliższe informacje mają być znane do końca 2008 roku.

Tryton



Fot. www.gdapolis.pl

Klasa A

Lokalizacja: Gdańsk, Podwale Grodzkie

Tryton to kompleks trzech budynków biurowych o łącznej powierzchni 23 000 m². Budynek biurowy zlokalizowany będzie w bezpośrednim sąsiedztwie Stoczni Gdańskiej, tuż przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych Gdańska- ul. Podwale Grodzkie. Kompleks miałby się składać z 9 kondygnacji oraz 12 wind. Przewidziano również parkingi podziemne i na ziemne dla 476 pojazdów.

Inwestor (Echo Investment) zapłacił za użytkowanie wieczyste terenu, na którym powstaną biurowce, bagatela 21 mln PLN. Cena wywoławcza za ten

obszar (o powierzchni 7 000 m²) wynosiła 10,6 mln PLN.

Zabudowa Młodego Miasta w Gdańsku

Lokalizacja: Gdańsk, obszar Stoczni Gdańskiej

Planowana powierzchnia biurowa: około 15 000 m².
Inwestor: TK Development.

Centrum Biznesu Chipolbrok w Gdyni

Wariant pierwszy



Fot. www.kozikowski.pl

Wariant drugi



Fot. www.kozikowski.pl

Lokalizacja: Gdynia, ul. Podolska

Zespół dwóch budynków biurowych wolnostojących połączonych łącznikiem. Projekt obejmuje dwa warianty budynków A i B. Zróżnicowanie wariantów polega na odmiennych obrysach budynków, skali, formie przestrzennej i wyrazie architektonicznym. Każdy z wariantów zakłada budowę dwóch budynków tworzących jeden kompleks:

- A = 23 164 m² i B = 30 049 m²,
- A = 18 065 m² i B = 14 620 m².

Transatlantyk



Fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdynia, ul. Plac Kaszubski

Budynek wielofunkcyjny o powierzchni biurowej około 2 000 m². Inwestorem projektu jest AB Inwestor, a termin realizacji przewidziano na koniec 2009 roku.

Łużycka Office Park



Fot. Gdynia Business Park

Lokalizacja: Gdynia, ul. Łużycka

Budowa kompleksu budynków o standardzie klasy A, składających się na pięciu kondygnacji, każdy o powierzchni 4 350 m². Całkowita powierzchnia to około 42 000 m², wliczając w to 33 500 m² powierzchni biurowej. Przewidzianych jest 640 miejsc parkingowych (poziomych i naziemnych).

Arkońska Business Park



Fot. www.gdapolis.pl

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Arkońska

Rozbudowa parku biurowego klasy A, składającego się z 5 budynków o powierzchni 5-6,8 tys. m² każdy. Powierzchnia biurowa ma przekroczyć 25 000 m². W planach jest także wybudowanie budynku o przeznaczeniu hotelowym, a w nim dodatkowo sale konferencyjne, restauracja, squash, siłownia, sauna oraz fitness.

„Międzytorze” w Gdyni

Stu hektarowy, niezabudowany (lecz uzbrojony technologicznie) teren, położony na pograniczu śródmieścia i portu, potocznie zwany „Międzytorzem”. Obszar wyznaczają ulice Janka Wiśniewskiego, Jana z Kolna, Wendy, Chrzanowskiego i Polska. Anachroniczny już dzisiaj układ torów kolejowych na tym obszarze kwalifikuje się do radykalnej przebudowy. Miejsce to przeznaczone jest pod nowoczesną, wielofunkcyjną dzielnicę, w której wzajemnie mogą dopełniać się funkcje portowe i śródmiejskie. Te ostatnie dominować będą szczególnie w południowej części „Międzytorza” - już na skutek działań Miasta obecnie wyłączonych z administracyjnych granic gdyńskiego portu.

Należy podkreślić, iż poza wymienionymi inwestycjami warto wspomnieć o innych planowanych projektach, których szczegóły i bliższe terminy realizacji nie są znane. Chodzi tu przede wszystkim o obszary Gdańska Wrzeszcza, Oliwy oraz obszary, na których powstanie kolej metropolitalna.

Raport opracowany przez:

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.

Centrum Obsługi Informacyjnej
Inwestora

Pomorski Portal Gospodarczy
madeinpomorskie.pl



madeinpomorskie®.pl

Kontakty:



Łukasz Michalski

Centrum Obsługi Informacyjnej Inwestora
e-mail: lukasz.michalski@arp.gda.pl
tel. (58) 32 33 242



Marcin Piątkowski

Centrum Obsługi Informacyjnej Inwestora
e-mail: marcin.piatkowski@arp.gda.pl
tel. (58) 32 33 256



Marek Trocha

Portal madeinpomorskie.pl
e-mail: marek.trocha@arp.gda.pl
tel. (58) 32 33 248