

Raport



Nieruchomości biurowe w Trójmieście

Wiosna 2009

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie.pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Wstęp

Na rynek nieruchomości biurowych wpływa wiele czynników mikro i makroekonomicznych, stąd w pierwszej części raportu znalazła się dokładna analiza sytuacji gospodarczej Polski. Dynamiczne zmiany w gospodarce światowej, a tym samym i w polskiej odbijają się dość wyraźnie na trójmiejskim rynku nowoczesnych powierzchni biurowych. Jego analiza (część mikro) zaprezentowana została w drugiej części raportu.

Raport o nieruchomościach biurowych w Trójmieście został przygotowany przez Agencję Rozwoju Pomorza S.A. (Centrum Obsługi Inwestora oraz Pomorski Portal Gospodarczy madeinpomorskie.pl).

Zapraszamy do lektury. ■

Spis treści

Sytuacja makroekonomiczna	2
Rynek powierzchni biurowej	4
Wybrane inwestycje biurowe przewidziane do oddania w latach 2009 – 2011	7

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie.pl

ul. Piwna 36/39, 80-391 Gdańsk
tel. +48 (0) 58 32 33 122, fax. +48 (0) 58 301 13 41
e-mail: redakcja@madeinpomorskie.pl, www.madeinpomorskie.pl

Opracowanie raportu: Marek Trocha,
Łukasz Michalski

Niniejszy dokument służy jedynie do celów informacyjnych. Przedstawione informacje uważane są za prawidłowe, ale ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. W sensie formalnym, nie zaleca się posługiwania podaną tutaj informacją w celu dokonania jakiejkolwiek transakcji handlowej, a ARP S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu zaniedbań lub innych, wynikających z takiego użytkowania. Niniejszy dokument nie może być w całości lub części, ani w żadnej postaci reprodukowany bez pisemnej zgody Zarządu ARP S.A.



fot. materiał inwestora



Sytuacja makroekonomiczna

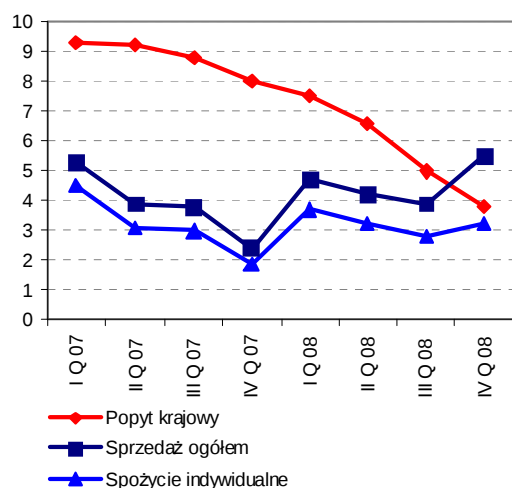
Wzrost gospodarczy?

Według wstępnego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto (PKB) w 2008 roku był o 4,9% wyższy niż przed rokiem. Jak wzrost PKB będzie się kształtował w 2009 roku? Na to pytanie w dobie kryzysu trudno jest jednoznacznie odpowiedzieć. Jednak jedno jest pewne – będzie on zdecydowanie niższy od tego z 2008 roku.

Warto zwrócić uwagę, iż w ujęciu kwartalnym PKB Polski zaczął spadać jeszcze przed pojawieniem się światowego kryzysu (III-VI kwartał 2008 roku). Od II kwartału 2007 roku wzrost PKB systematycznie spada, z poziomu 6,5% do 2,9% w IV kwartale 2008 roku.

Wykres 1.

Struktura wybranych kategorii PKB.



Źródło: NBP oraz MFW.

Analizując poszczególne czynniki wpływające na dynamikę wzrostu gospodarczego można zauważyć szybki spadek popytu krajowego. Kryzys spowodował przyspieszenie tendencji spadkowej w dwóch ostatnich kwartałach poprzedniego roku. Jeszcze rok wcześniej, kiedy w polskiej gospodarce można było zauważyć dynamiczny wzrost

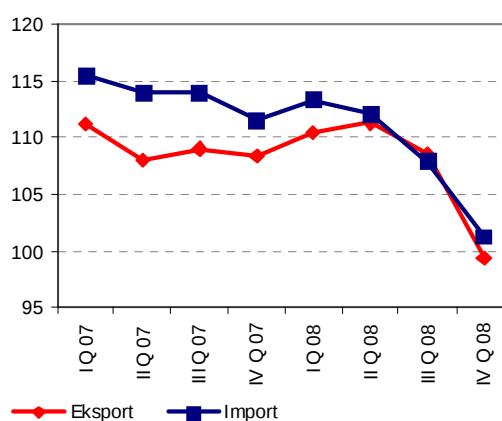
PKB, to już w połowie roku odnotowano spadek bezpośrednich inwestycji zagranicznych o ponad 33% (z 16,7 mld EUR w 2007 roku do 11 mld EUR w 2008 roku).

Handel zagraniczny

Kluczowymi partnerami handlowymi województwa pomorskiego są: Niemcy, Szwecja oraz Norwegia. Wartość eksportu do Niemiec w kwietniu tego roku w stosunku do stycznia 2009 roku wzrosła o 17%, a udział Szwecji wzrósł o 2,2 punkty procentowe. Jest to dobra informacja, zważywszy na negatywne dane z poprzednich okresów. Może jedynie martwić spadek udziału Norwegii w pomorskim eksporcie, gdyż wcześniej długo plasowała się ona na pierwszym miejscu. Wartość eksportu do Norwegii spadła w stosunku miesięcznym o prawie 60%. Z danych Narodowego Banku Polskiego wynika, iż na początku 2009 roku spadek importu był o 1,4 punktu procentowego wyższy niż spadek eksportu. Obserwując tę tendencję należy w najbliższych miesiącach bacznie obserwować takie czynniki jak: dalsze kształtowanie się kursu złotego, skala spadku inwestycji oraz popytu krajowego.

Wykres 2.

Dynamika eksportu i importu.



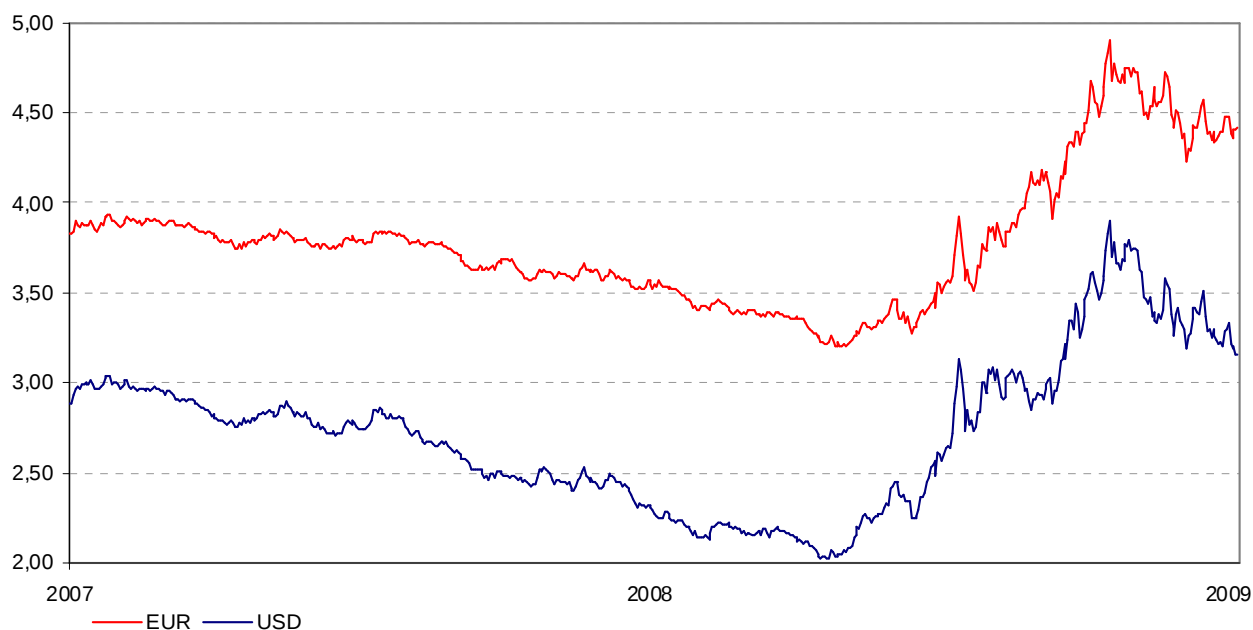
Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

Zmiany zachodzące w dynamice eksportu i importu w znacznej mierze uzależnione są od kształtowania się polskiego złotego w stosunku do innych walut. Od lipca zeszłego roku do maja br. nasza waluta osłabiła się do waluty strefy euro o 38%, a do dolara amerykańskiego o 56%. ▶

Wykres 3.

EUR i USD w stosunku do PLN (kursy średnie NBP)

(styczeń 2007 - maj 2009).



Źródło: Narodowy Bank Polski.

Deprecjacja złotego spowodowała, iż import stał się mniej opłacalny, niż miało to miejsce jeszcze w połowie 2008 roku. Z kolei sytuacja ta sprzyja polskim eksporterom. Jednak obecnie kluczowe dla nich znaczenie ma zakres osłabienia się popytu na polski eksport.

Sytuacja budżetu państwa

Wyniki budżetu państwa w pierwszym kwartale 2009 roku pokazują znaczące pogorszenie sytuacji fiskalnej polskiej gospodarki. Światowy kryzys finansowy w znaczący sposób wpłynął na saldo budżetu państwa, które pod koniec marca br. może być nawet o 12 mld PLN niższe niż przed rokiem.

W projekcie budżetu na 2009 rok założono, iż dochody będą wzrastały szybciej niż wydatki (odpowiednio o 19,3% i 15,3% w relacji do wstępnego wykonania na 2008 rok). Jednak już w dwóch pierwszych miesiącach tego roku dynamiki te ukształtowały się odwrotnie: wpływy do budżetu zwiększyły się o niecałe 8%, a wydatki wzrosły o blisko 20%.

Niekorzystne zmiany zachodzące w polskiej gospodarce skłoniły w ostatnich miesiącach Radę Polityki Pieniężnej do obniżki stóp procentowych. Jednak obecnie najważniejszym czynnikiem ograniczającym skalę redukcji stóp procentowych są obawy o kształtowanie się kurs złotego.

Oznacza to zatem, iż RPP porusza się w dość wąskiej ścieżce między potrzebami stymulowania gospodarki, a koniecznością stabilizowania krajowej waluty. Tym samym kwestia celu inflacyjnego (inflacja na poziomie 2,5% plus/minus jeden punkt procentowy) przesunęła się na nieco dalszy plan.

Podsumowanie

Porównując prognozy PKB dla Polski na 2009 rok z prognozami krajów Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych, Japonii i Rosji można dojść do wniosku, iż światowy kryzys aż w tak znacznej mierze nie wpłynie na polską gospodarkę. Wedle wyliczeń Międzynarodowego Funduszu Walutowego Polska plasuje się na trzecim miejscu w wyżej wymienionej grupie. ▶

Tabela 1.

Prognoza dynamiki PKB Polski w 2009 roku na tle krajów UE, USA, Japonii i Rosji.

Kraj	2009	UE
Cypr	0,3	x
Grecja	-0,2	x
Polska	-0,7	x
Malta	-1,5	x
Bułgaria	-2,0	x
Słowacja	-2,1	x
Słowenia	-2,7	x
USA	-2,8	
Austria	-3,0	x
Francja	-3,0	x
Hiszpania	-3,0	x
Węgry	-3,3	x
Czechy	-3,5	x
Belgia	-3,8	x
Dania	-4,0	x
Portugalia	-4,1	x
Rumunia	-4,1	x
Wielka Brytania	-4,1	x
Szwecja	-4,3	x
Włochy	-4,4	x
Luxembourg	-4,8	x
Holandia	-4,8	x
Finlandia	-5,2	x
Niemcy	-5,6	x
Rosja	-6,0	
Japonia	-6,2	
Irlandia	-8,0	x
Estonia	-10,0	x
Litwa	-10,0	x
Łotwa	-12,0	x
Wartości średnie		
Świat	-1,3	
Unia Europejska	-4,0	
Strefa euro	-4,2	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Międzynarodowego Funduszu Walutowego.

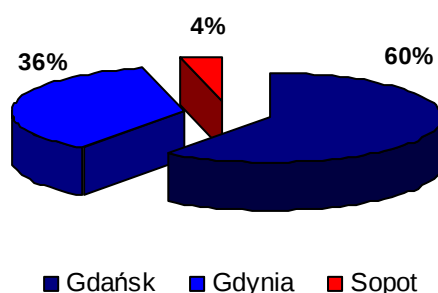
O ile cieszyć może fakt, iż jesteśmy na wysokiej pozycji w porównaniu z innymi krajami (tabela 1), o tyle niepokoić powinna wartość prognozowanego „wzrostu” PKB, która wynosi minus 0,7%! Jeśli jednak porównamy tę wartość do wielkości uśrednionych, to na tle krajów Unii Europejskiej znajdujemy się zdecydowanie ponad średnią, która wynosi minus 4,0% (a w strefie euro: -4,2%). Należy również dodać, iż ze względu na duże ryzyko spadku popytu krajowego bez znaczącego udziału eksportu netto w strukturze PKB, będzie bardzo trudno uzyskać w tym roku dodatni wzrost gospodarczy. Potwierdzeniem tego są szacunki MFW na temat polskiego PKB w 2009 roku. ■

Rynek powierzchni biurowej

Centrum Obsługi Inwestora (COI) szacuje całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście (obiekty o powierzchni powyżej 500 m²) na około 195 000 m². Tym samym, Trójmiasto jest czwartym po Warszawie, Krakowie oraz Wrocławiu rynkiem biurowym w Polsce. Najwięcej nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście przypada na Gdańsk (60%), nieco mniej zasobów posiada Gdynia (36%), a najmniej Sopot (4%). Trójmiasto, będące bardzo młodym rynkiem nieruchomości biurowych, prawdziwy rozwój przeżywa dopiero od kilku lat. Rozwój ten napędzany jest przede wszystkim przez lokalnych deweloperów, co odróżnia Trójmiasto od innych rynków.

Wykres 3.

Zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście (II kwartał 2009).



Źródło: opracowanie własne.

Silna pozycja rynkowa takich firm jak Allcon Investment, Grupa Inwestycyjna Hossa czy Torus spowodowała, że żaden międzynarodowy inwestor nie rozpoczął dotychczas żadnego znaczącego projektu biurowego na trójmiejskim rynku. Powoli jednak się to zmienia – AV Chmielna Sp. z o.o. (spółka córka izraelskiej Vitanii Ltd.) buduje przy ul. Chmielnej biurowiec klasy A – Granary Island Business Centre. Na trójmiejski rynek zdecydował się wejść także polski deweloper spoza Trójmiasta – Centrum Zana z Lublina. Inwestor realizuje obecnie projekt Office Island przy głównej arterii Trójmiasta, przy Al. Grunwaldzkiej (w bliskim sąsiedztwie największej galerii handlowej Trójmiasta, Galerii Bałtyckiej). ▶

Tabela 2.

Zestawienie nieruchomości biurowych w Trójmieście

(II kwartał 2009).

Obiekt	Lokalizacja	Powierz. biurowa (m ²)
Gdańsk		
Abrahama Office Building	ul. Abrahama	6 000
Allcon @ park I i II	ul. Słowackiego	9 600
Apeks Jaśkówka	ul. Jaśkowa Dolina	1 200
Arkońska Business Park I	ul. Arkońska	10 085
CB Gnina	ul. Gnina	1 622
CB Grunwaldzka	ul. Grunwaldzka	9 000
CB Centromor	ul. Okopowa	4 000
CB Zieleniak	ul. Wały Piastowskie	13 540
CH Manhattan	ul. Grunwaldzka	8 000
CH Real	ul. Kołobrzeska	4 256
Centrum Dmowskiego	ul. Dmowskiego	2 784
Haxo	ul. Strzelecka	2 200
Hossa Company House	ul. Grunwaldzka	7 200
Ka5	ul. Kartuska	3 550
Organika Trade	ul. Heweliusza	10 000
Sadowa Business Park	ul. Sadowa	6 550
Torus G413	ul. Grunwaldzka	4 254
Torus G417	ul. Grunwaldzka	850
TPS Otwarta Przestrzeń B1	ul. Biała	3 825
Vigo	ul. Skarżyńskiego	8 020
Suma powierzchni biurowej dla Gdańska:		117 701
Sopot		
Centrum Majkowskiego	ul. Majkowskiego	3 700
Inekspl	ul. Reja	3 500
Suma powierzchni biurowej dla Sopotu:		7 200
Gdynia		
Alfa Plaza Business Center	ul. Batorego	7 682
Balic Business Center	ul. Ślaska	10 000
Biurowiec Portu Gdynia	ul. Wiśniewskiego	6 000
Cech Rzemiosła i Przedsiębiorczości	ul. Batorego / 3 Maja	1 800
CB Hossa	ul. Władysława IV	6 900
Centrum Kwiatkowskiego	ul. 10 lutego	3 000
Chipolbrok	ul. Ślaska	2 908
City Arcade	ul. Ślaska	1 500
Gdyńskie Centrum Biznesu	Pl. Kaszubski	6 986
Łużycka Office Park	ul. Łużycka	16 160
Morska Agencja Gdynia	ul. Wendy	1 950
Sea Towers	ul. Hryniewieckiego	4 100
TPS Otwarta Przestrzeń K12	ul. Krzywoustego	649
Suma powierzchni biurowej dla Gdyni:		69 635
Suma powierzchni biurowej dla Trójmiasta:		194 536

Źródło: opracowanie własne.

Należy sądzić, że w perspektywie najbliższych kilku lat na trójmiejskim rynku pojawi się co najmniej kilku nowych inwestorów, którzy już teraz posiadają atrakcyjne grunty inwestycyjne. Wspomnieć warto chociażby o Echo Investment (projekt Tryton) czy konsorcjum Baltic Property Trust oraz TK Development (projekt Młodego Miasta).

Na chwilę obecną w Trójmieście powstaje ponad 57 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Budowane obiekty te mają szansę zwiększyć współczynnik pustostanów, który obecnie wynosi około 3%. Tak niski współczynnik pustostanów jest korzystny dla deweloperów, ale z drugiej strony stwarza pewne ograniczenia dla firm poszukujących większej powierzchni biurowej.

Na chwilę obecną w Trójmieście powstaje ponad 57 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Firmy te, z braku dostępnej „od zaraz” wolnej powierzchni, zmuszone są podpisywać umowy najmu typu *pre-let* (czyli zawarte przed bądź w trakcie realizacji obiektu). Z drugiej strony, od podpisania takich umów uzależnione jest często rozpoczęcie przez inwestorów wielu projektów.

W 2008 roku czynsze wywoławcze za powierzchnie biurowe klasy A wynosiły miesięcznie 15-18 EUR za m². Czynsze w obiektach klasy B były średnio o 2-3 EUR niższe. W 2009 roku spodziewane jest lekkie obniżenie popytu, spowodowane głównie gorszą sytuacją ekonomiczną, która powoduje wstrzymanie wielu decyzji inwestycyjnych – kolejne firmy nie decydują się na wynajem nowej powierzchni biurowej. To może pociągnąć za sobą obniżenie stawek czynszowych oraz wprowadzenie przez wynajmujących dodatkowych zachęt.

Z drugiej strony, gorsza koniunktura odbija się też na stronie podaży – wielu deweloperów ma trudności z uzyskaniem finansowania dla nowych projektów. Zmniejszona podaż biurowców może skutecznie powstrzymać mocniejszy spadek czynszów. ▶

Tabela 3.

Główne projekty realizowane i planowane w Trójmieście.

Projekt	Inwestor	Powierzchnia biurowa (m ²)	Planowana data oddania
Allcon @ park III, Gdańsk	Allcon Investment	8 400	II kwartał 2011
Arkońska Business Park II, Gdańsk	Torus	16 566	IV kwartał 2009
Fregata, Gdańsk	DORACO Developing	1 262	I kwartał 2010
Granary Island Business Centre, Gdańsk	AV Chmielna Sp. z o.o.	7 000	IV kwartał 2010
Hynka, Gdańsk	Inpro	991	II kwartał 2009
Kartuska 201, Gdańsk	DAP Karpiak Sp.j.	2 200	II kwartał 2009
Łużycka Office Park, Gdynia	Allcon Investment	4 400	III kwartał 2009
Office Island, Gdańsk	Centrum Zana	5 500	II kwartał 2010
Oliva Business Park, Gdańsk	Truss Real Estate	4 490	III kwartał 2010
Platanowa, Sopot	ODDK	5 500	IV kwartał 2009
Logo, Gdańsk	Estate Fellows	5 800	IV kwartał 2010

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4.

Największe transakcje zawarte na rynku nieruchomości biurowych w 2008 roku.

Najemca	Powierzchnia biurowa (m ²)	Obiekt	Pośrednik w najmie nieruchomości
GE Money Bank	5 380	Arkońska Business Park I	Jones Lang LaSalle
Arla Foods	2 700	CB Heweliusz	Ober-Haus
GEOBAN Grupo Santander	2 475	Łużycka Office Park	Kinge Sturge
Acxiom Polska	2 300	CB Grunwaldzka	Ober-Haus
BZ WBK S.A.	1 076	Arkońska Business Park	Torus
EUROHEAT HQ	682	Łużycka Office Park	Allcon Investment
Mercor	655	Arkońska Business Park	Torus
Optix	500	Centrum Majkowskiego	Ober-Haus
Prokuratura Okręgowa w Gdańsku	500	Centromor	Ober-Haus

Źródło: opracowanie własne.

Optymistycznie na przyszłość rynku nowoczesnych powierzchni biurowych patrzą deweloperzy, realizujący swoje projekty w Trójmieście. Coraz wyższe oceny Polski i Gdańska w międzynarodowych rankingach, atrakcyjne koszty siły roboczej oraz stabilność polityczna i gospodarcza, coraz lepsza dostępność komunikacyjna Trójmiasta – to wszystko powinno spowodować, że proces wyhamowania nowych inwestycji będzie miał w Trójmieście łagodniejszy przebieg, uważa Ser-

Wprawdzie żyjemy w czasach globalnego kryzysu, ale Trójmiasto w zakresie rynku powierzchni biurowych wydaje się mieć optymistyczne perspektywy rozwoju.

**Sergiusz Gniadecki,
Allcon Investment**

giusz Gniadecki, prezes Allcon Investment.

Potwierdzeniem tego może być nowa inwestycja Allcon Investment – Allcon @

park III, której oddanie zaplanowane jest na 2011 rok. Pierwszą umowę złożyła już firma

Young Digital Planet. Równie pozytywnie na trójmiejski rynek spogląda prezes Centrum Zana,

Maciej Balcerek, który zdecydował się na realizację swojego pierwszego komercyjnego projektu w Gdańsku – Office Island.

Deweloper jest zdania, że kryzys nie wpłynie na najem powierzchni komercyjnych, które usytuowane są w najlepszych punktach miast i posiadają klasę A. Według niego, zawsze będą to miejsca atrakcyjne dla najemców, niezależnie od sytuacji ekonomicznej na rynku. ■

Kryzys nie wpłynie na najem powierzchni komercyjnych, które usytuowane są w najlepszych punktach miast i posiadają klasę A.

Maciej Balcerek, Centrum Zana

Wybrane inwestycje biurowe przewidziane do oddania w latach 2009 – 2011

Allcon @ park III



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Słowackiego
Powierzchnia biurowa: 8 400 m²
Wolna powierzchnia biurowa: 5 400 m²
Termin oddania: I połowa 2011 roku

Arkońska Business Park II



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Arkońska
Powierzchnia biurowa: 16 566 m²
Wolna powierzchnia biurowa: 14 200 m²
Termin oddania: IV kwartał 2009 roku

Granary Island Business Centre



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Chmielna
Powierzchnia biurowa: 7000 m²
Termin oddania: IV kwartał 2010 roku

Kartuska 201



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Kartuska
Powierzchnia biurowa: 2 200 m²
Termin oddania: II Q 2009



Łużycka Office Park



fot. T. Kamiński

Lokalizacja: Gdynia, ul. Łużycka

Powierzchnia biurowa: 22 00 m²

Wolna powierzchnia biurowa: 14 000 m²

Termin oddania: III kwartał 2009 roku (budynek D)
I połowa 2010 roku (budynek E)

Office Island



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, Al. Grunwaldzka

Powierzchnia biurowa: 5 500 m²

Termin oddania: II kwartał 2010 roku

Oliva Business Park – Budynek „Alfa”



fot. materiał inwestora

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Piastowska

Powierzchnia biurowa: 4 490 m²

Termin oddania: IV Q 2010

Opracowanie raportu:

Łukasz Michalski

tel. (58) 32 33 242

lukasz.michalski@arp.gda.pl

Marek Trocha

tel. (58) 32 33 248

marek.trocha@arp.gda.pl

Pragniemy podziękować wszystkim osobom, które pomogły w realizacji niniejszego raportu.

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie[®].pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Publikacja współfinansowana przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego