

TRÓJMIEJSKI RYNEK BIUROWY 3 Q 2011

SYTUACJA GOSPODARCZA

Trójmiasto jest obszarem metropolitalnym składającym się z Gdańska, Gdyni oraz Sopotu. Obszar trójmiejski jest miejscem zamieszkania dla około 1,26 miliona ludzi, stanowiąc piąty pod względem liczby populacji układ miejski w Polsce, zaraz za Silesią, Warszawą, Łodzią oraz Krakowem.

Trójmiasto jest bardzo ważnym ośrodkiem działalności naukowej, kulturalnej oraz gospodarczej. Od wieków aglomeracja trójmiejska stanowiła istotny punkt transferowy na szlaku handlowym pomiędzy krajami Europy.

Trójmiasto oferuje dobrze rozwiniętą infrastrukturę towarzyszącą dla działalności gospodarczej, jak również bogaty zasób wysoce wykwalifikowanej siły roboczej. Wraz z napływem międzynarodowych przedsiębiorstw, Trójmiasto zmienia swoje oblicze w stronę gospodarki opartej na wiedzy. Do najbardziej dynamicznie rozwijających się sektorów należą turystyka oraz nowoczesne usługi.

Duża liczba inwestycji infrastrukturalnych, takich jak budowa autostrady A1 oraz stadionu sportowego PGE Arena, remont torowisk kolejowych, nowy terminal lotniczy, czy też rozwój inkubatorów przedsiębiorczości, z pewnością wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej Trójmiasta.

ZASÓB POWIERZCHNI BIUROWEJ

Trójmiasto zajmuje czwarte miejsce w Polsce pod względem rozmiaru rynku biurowego, za miastami takimi jak Warszawa, Kraków czy Wrocław. Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście wynosi około 365.000 m kw., co przekłada się jednak na relatywnie niskie nasycenie – na jedno przedsiębiorstwo (zatrudniające ponad 10 osób) przypada zaledwie 70 m kw.

Okolo 60% zasobu biurowego zlokalizowane jest w Gdańsku, głównie w trzech lokalizacjach: centrum miasta, w budynkach oferujących niższy standard, we Wrzeszczu oraz Oliwie (wzdłuż Alei Grunwaldzkiej), jak również w pobliżu lotniska Rębiechowo.

Powierzchnie biurowe w Gdyni umiejscowione są głównie wzdłuż tras prowadzących do Gdańska (ulica Śląska oraz Władysława IV). Mniejsze budynki biurowe znajdują się centralnej części miasta (ulice Świętojańska, Batorego i 10 lutego). Parki biznesowe znajdują się wzdłuż ulicy Łużyckiej.

Sopot pozostaje miastem z relatywnie niskim udziałem w całkowitym zasobie biurowym aglomeracji trójmiejskiej. Nowoczesna powierzchnia biurowa znajduje się głównie w wyremontowanych willach, zajętych na potrzeby lokalnych przedsiębiorstw. Powierzchnia biurowa na wynajem występuje w niewielkich budynkach w okolicach centrum miasta.

Nasylenie powierzchnią biurową miast regionalnych w Polsce (w m kw. na liczbę przedsiębiorstw zatrudniających ponad 10 osób)



Źródło: CBRE, GUS

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Pierwszym znaczącym projektem biurowym w Trójmieście był Baltic Business Centre, wybudowany w 1995 r. Dobre czasy dla rynku biurowym nastały jednak po 2000 r., gdy oddano wiele dużych projektów, włącznie z siedzibą Grupy Lotos – pierwszym projektem biurowym o powierzchni ponad 20.000 m kw.

Koniunktura na rynku biurowym w Gdańsku osiągnęła szczyt w roku 2008 gdy na rynek trafiło około 55.000 mkw. w dziesięciu niezależnych obiektach. Obecnie, do największych i najbardziej znanych istniejących projektów biurowych należą Arkońska Business Park w Gdańsku oraz Łużycka Office Park w Gdyni.

Unikalnym elementem Trójmiasta jest dominacja na rynku biurowym lokalnych deweloperów takich jak Allcon Investment, Grupa Inwestycyjna Hossa, Torus, TPS czy Euro Styl.

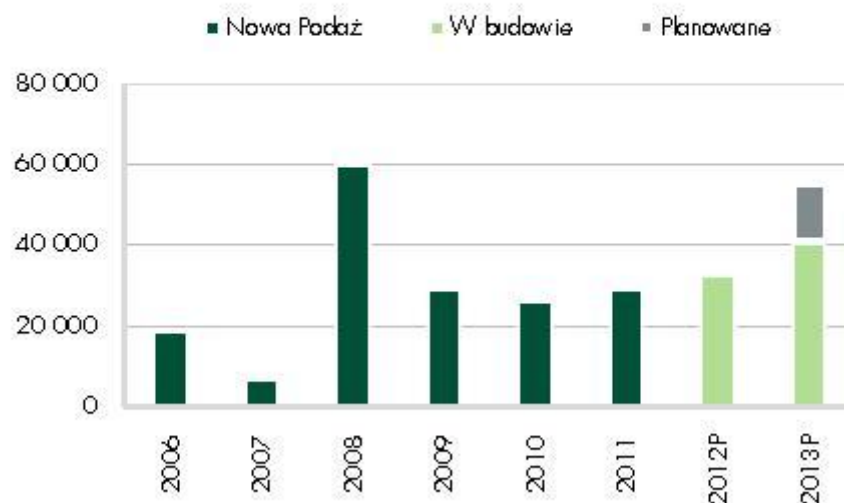
Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście przekroczył 365.000 mkw. pod koniec 3 kw. 2011. Obecnie, w budowie znajduje się około 70.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Do największych projektów w tym roku należy Olivia Business Centre – Olivia Gate spółki TPS. W budowie są: Alchemia firmy Torus, Garnizon.biz – Omega & Gamma, pierwsza faza BCB Business Park oraz Opera Office. Wśród istotnych projektów planowanych na następne lata należy wymienić budynek Neptun spółki Hines, kolejne fazy Olivia Business Centre, BCB Business Park oraz Garnizon.biz.

Ze względu na rosnące zainteresowanie nowoczesnymi biurami, zarówno wśród istniejących najemców, jak też nowych graczy, absorpcja nowej powierzchni jest potencjalnie bardzo wysoka. W związku z tym wysokiej klasy budynki biurowe relatywnie zapętniają się najemcami. Obecnie, dla przedsiębiorstwa szukającego 4.000 m kw. powierzchni biurowej w następnym roku, dostępnych jest 7 możliwości (biorąc pod uwagę budynki istniejące oraz w budowie).

W całym Trójmieście dostępność postindustrialnych terenów inwestycyjnych jest bardzo wysoka. Dawne obszary Stoczni Gdańskiej czy też Stoczni Gdynińskiej kuszą inwestorów atrakcyjną

lokalizacją przy głównych trasach, w niedalekiej odległości od centrum miasta. W przyszłości te tereny mogą zostać skutecznie przekształcone w atrakcyjne obiekty biurowe, bądź też o wielofunkcyjnym przeznaczeniu.

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście



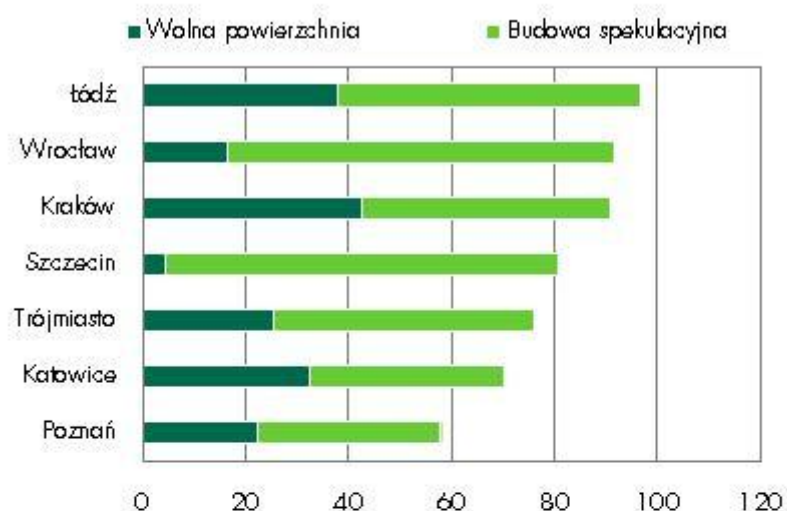
POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

Do 2006 r. roczny popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Trójmieście oscylował w okolicach 10.000 m kw. W 2007 r. wartość ta wzrosła do 20,000 m kw. Wiele przedsiębiorstw sektora BPO (Business Process Offshoring) takich jak First Data Global Services, Thomson Reuters, ZenSar, Kainos czy Nordea, zdecydowało się na otwarcie swoich siedzib na terenie Trójmiasta.

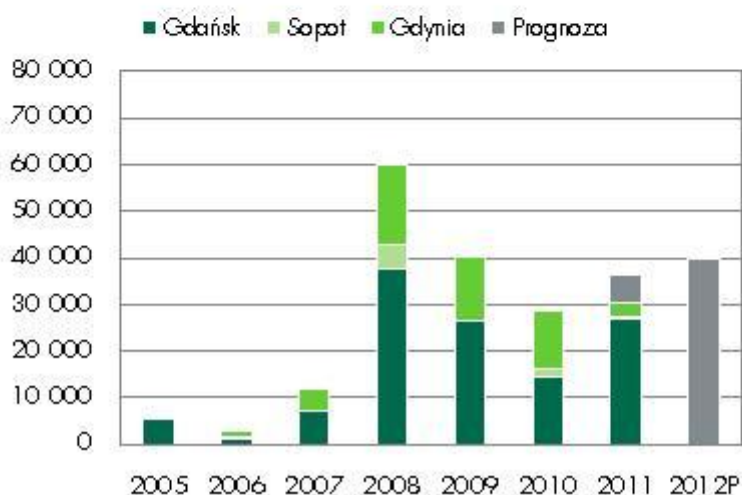
Rok 2008 był przełomowy na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. W tym czasie popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w aglomeracji trójmiejskiej wzrósł do poziomu 60.000 m kw. Przedsiębiorstwa takie jak Arla Foods, Geoban, Grupo Santander czy Acxiom dołączyły do grona najemców powierzchni biurowej Trójmiasta. W roku 2009, ze względu na załamanie na światowych rynkach finansowych, zainteresowanie powierzchnią biurową w Trójmieście zmalało, by powrócić do ścieżki wzrostu już pod koniec roku 2010. Silne fundamenty gospodarki oraz intensywny rozwój branży BPO / SSC w Polsce, przyczyniły się do wzrostu popytu na nowoczesne biura w Gdańsku oraz Gdyni. Do przedsiębiorstw, które ostatnimi czasy podpisały duże umowy najmu w Trójmieście należą Grupa Energa, Jeppesen, Wolters Kluwer, Netia oraz Ericsson.

Trójmiasto uchodzi za trzecią pod względem popularności w Polsce lokalizację dla działalności sektora BPO / SSC. Co istotne, aglomeracja trójmiejska przyciąga coraz więcej przedsiębiorstw z sektora KPO (Knowledge Process Offshoring), którego przedmiotem działalności są bardziej zaawansowane procesy, wymagające wykwalifikowanych profesjonalistów.

Dostępność powierzchni biurowej w głównych miastach Polski ('000 sq m)



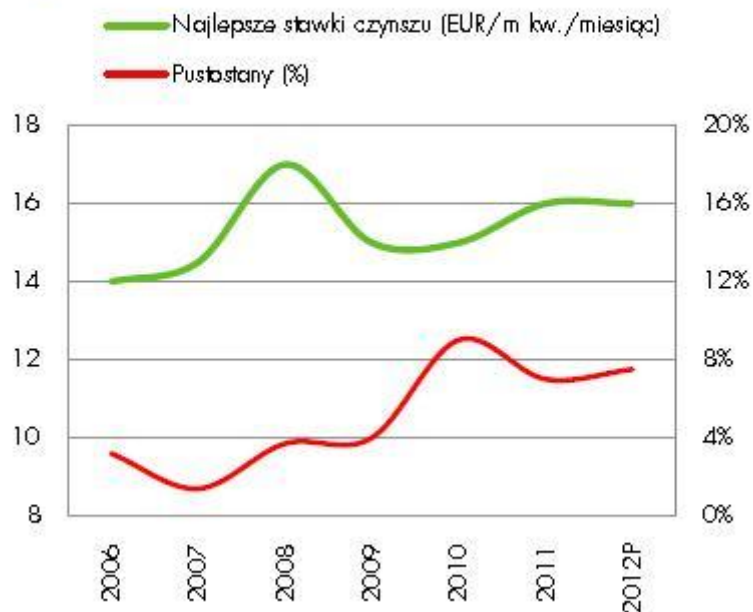
Wynajęta powierzchnia biurowa w Trójmieście



POZIOM PUSTOSTANÓW

Stopa pustostanów we wszystkich budynkach biurowych w Trójmieście, włączając w to budynki zajęte w na potrzeby właścicieli, wyniosła ok. 7% na koniec 3 kw. 2011 r. Oznacza to, iż na rynku jest dostępne od zaraz prawie 25.500 m kw. Pustostany w aglomeracji trójmiejskiej występują głównie w budynkach klasy B oraz w niedawno ukończonych projektach, które nie zostały jeszcze do końca skomercjalizowane. W związku z rozwojem sektora BPO, dostępna powierzchnia biurowa powinna zostać szybko wchłonięta przez rynek.

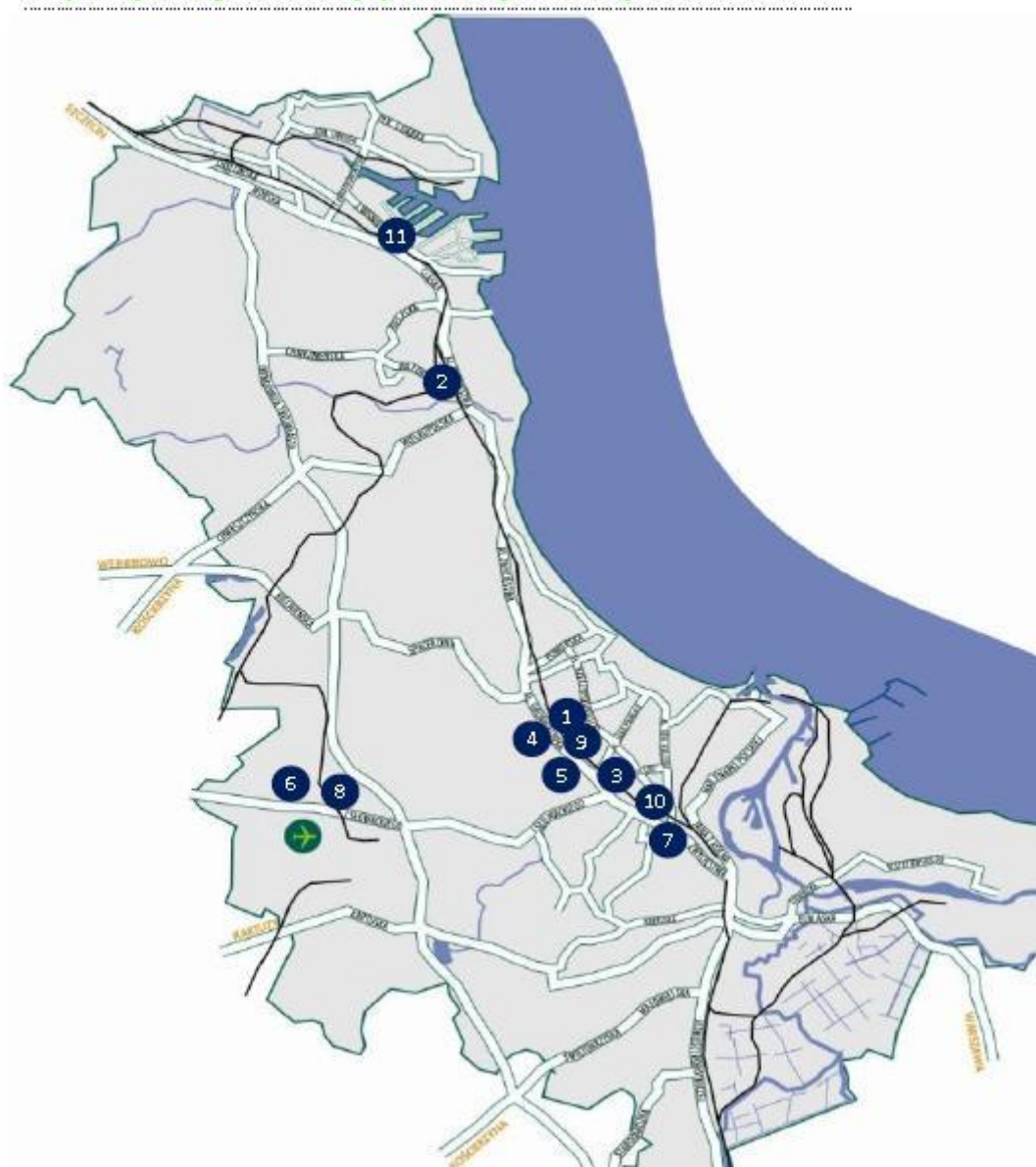
Poziom pustostanów oraz najlepsze stawki czynszu w Trójmieście



STAWKI CZYNSZU

Najlepsze stawki czynszu osiągnęły w ostatnim czasie poziom stabilizacji. Obecnie, wahają się między 13 – 16 EUR/m kw./miesiąc. Przeciętne stawki oscylują w rejonie 11 – 14 EUR/m kw./miesiąc. Nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Mapa wybranych inwestycji biurowych w Trójmieście



Nr	Obiekt	Powierzchnia Biurowa (m kw. brutto)	Status
1	Andriiska Business Park	27.000	Istniejący
2	Łużycka Office Park/ Łużycka PLUS	22.000 / 6.000	Istniejący/ Planowany
3	Office Island	5.700	Istniejący
4	Olivia Business Centre	15.000 / 24.000	Istniejący/ W budowie
5	Garnizon.kie	8.600 / 8.000	Istniejący/ W budowie
6	BCB Business Park	9.300 / 36.000	W budowie/ Planowany
7	Open Office	8.000	W budowie
8	Alkon @Park	20.000	Istniejący
9	Akademia I	18.000	W budowie
10	Kepton Office	14.500	Planowany
11	Centrum Biurowe Hossa	7.000	Istniejący

Standardowe Warunki Najmu

PŁATNOŚĆ CZYNISZU:	Czynsz płacony w PLN, bardzo często denominowany w EUR. Płatność czynszu wyrażona jest od powierzchni biurowej brutto i płacona z góry, zazwyczaj indeksowana o wartość inflacji. VAT 23%.
OPŁATY EKSPLOATACYJNE I PARKING:	Opłata eksploatacyjna płacona w PLN, stanowi zazwyczaj równowartość 3 – 4 EUR/m kw./miesiąc. Opłata za miejsca parkingowe zazwyczaj około 50 – 70 EUR za miejsce/miesiąc.
WYKOŃCZENIE BIURA:	Właściciel zapewnia zazwyczaj standardowe wykończenie powierzchni biurowej, m.in. okładzinę podłogową, podwieszane sufity, klimatyzację na całej powierzchni. Właściciele oferują często również szereg zachęt, np. budżet na wykończenie wnętrza.
DŁUGOŚĆ UMOWY NAJMU:	Na czas określony. Standardowa długość umowy to 3 – 5 lat.
POZOSTAŁE OPŁATY:	Koszty elektryczności zużytej na wynajmowanej powierzchni płacone są przez najemcę. Najemca ponosi również koszty związane z telekomunikacją oraz ubezpieczeniem dotyczącym zajmowanej przestrzeni powierzchni.

Źródło: CBRE

