

# Pomorski rynek nieruchomości komercyjnych | Raport 2015





## Szanowni Państwo,

---

### MIECZYŚLAW STRUK

Marszałek Województwa  
Pomorskiego

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, województwo pomorskie rozwija się niezwykle dynamicznie. Liczne inwestycje w infrastrukturę, będące wynikiem zarówno napływu środków unijnych, jak i kapitału prywatnego, zwiększają konkurencyjność regionu, co z kolei sprzyja napływowi nowych inwestycji.

Na przełomie XX i XXI wieku rynek biurowy w Trójmieście praktycznie nie istniał. Obecnie szacowany jest on na 500 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, co stawia nas na trzeciej pozycji w Polsce wśród rynków regionalnych. Gdańskie lotnisko z kolei, jeszcze w 2000 r. obsługiwało niewiele ponad 260 tys. pasażerów rocznie. Dziś jesteśmy trzecim po Warszawie i Krakowie największym lotniskiem w Polsce, z liczbą obsługanych pasażerów przekraczającą 3 mln. Wreszcie porty – jeszcze na początku stulecia trójmiejskie terminale przeładowywały około 350 tys. TEU każdego roku. Teraz przeładowują ponad 2 mln kontenerów, budując jednocześnie status Pomorza jako bramy logistycznej do Europy Środkowo-Wschodniej.

Zmienia się Pomorze, zmieniają się realia prowadzenia działalności gospodarczej. Niniejszy raport te zmiany prezentuje, szczególną uwagę poświęcając podaży powierzchni biurowej, magazynowej i komercyjnej, prognozując jednocześnie aktualne trendy rozwoju naszego regionalnego rynku.

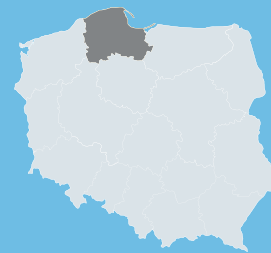
Życzę owocnej lektury,



Mieczysław Struk,

Marszałek Województwa Pomorskiego

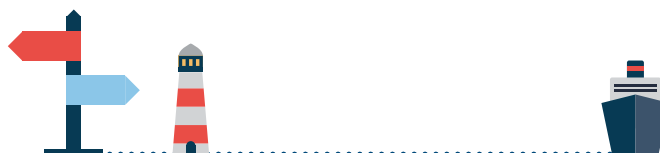
# Pomorskie – brama na świat



Źródło: Colliers International na podstawie Invest in Pomorania, kwiecień 2015

	ODLEGŁOŚĆ (km)	CZAS DOJAZDU
Berlin	594	5h 57 min
Praga	768	8h 11 min
Poznań	332	3h 40 min
Warszawa	417	3h 32 min
Kraków	589	5h 51 min
Szczecin	363	4h 40 min

POŁĄCZENIA PROMOWE	CZAS DOJAZDU
Gdańsk - Nynashamn (Szwecja)	19h
Gdynia - Karlskrona (Szwecja)	10h 30 min



# Dlaczego pomorskie?

## LUDNOŚĆ

Województwo pomorskie położone jest w północnej Polsce i administracyjnie dzieli się na 16 powiatów. Największym ośrodkiem gospodarczym jest Trójmiasto obejmujące trzy sąsiadujące ze sobą miasta - Gdańsk, Gdynię i Sopot. Region ten skupia około 33% mieszkańców województwa, podczas gdy 40% ludności zamieszkuje gminy nadmorskie. Oprócz Trójmiasta, największymi miastami regionu są m.in. Słupsk, Tczew i Wejherowo. Pomorskie wyróżnia się na tle reszty kraju wysokim odsetkiem ludności w wieku produkcyjnym oraz przedprodukcyjnym. Zgodnie z prognozami Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR), liczba ludności w wieku produkcyjnym będzie w regionie zmniejszać się wolniej niż przeciętnie w całej Polsce. W województwie pomorskim odnotowano w 2010, 2011 i 2013 roku najwyższy w Polsce przyrost naturalny.

100% = 2,3 mln | populacja\*

63,4% populacja w wieku produkcyjnym\*

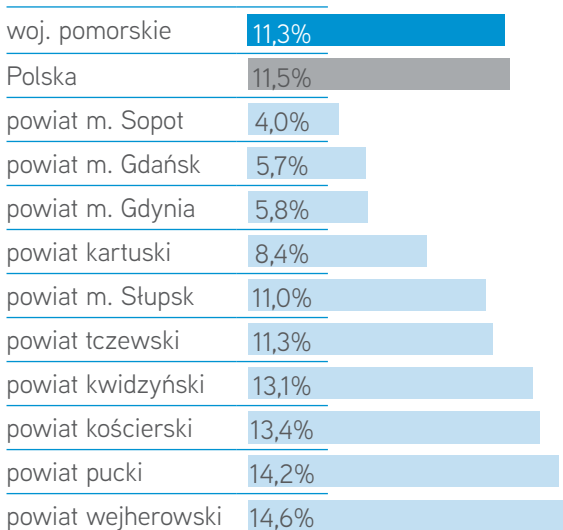
\*2013 r., wg GUS

2,24%

PRZYROST NATURALNY  
(III kw. 2014 r., wg GUS)



## Stopa bezrobocia



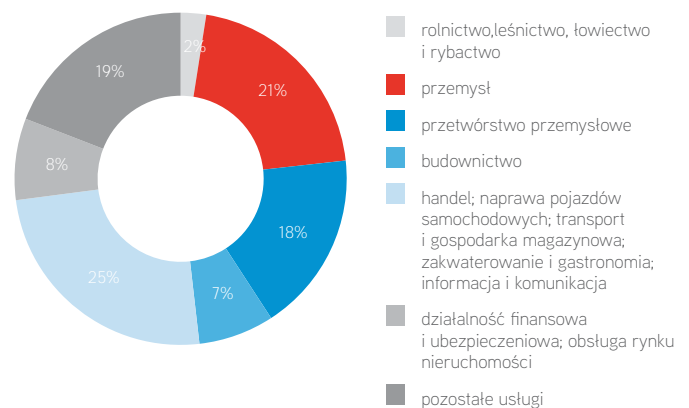
Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2014 r.

## EKONOMIA I RYNEK PRACY

Województwo pomorskie należy do grupy regionów ponadprzeciętnie rozwiniętych. Na koniec 2012 r. wartość produktu regionalnego brutto (PRB) przekroczyła 93 mld PLN stanowiąc 5,8% ogólnopolskiego PKB. Stopa bezrobocia województwa pomorskiego na koniec grudnia 2014 r. była nieco niższa w porównaniu do średniej dla Polski (11,5%) i wyniosła 11,3%. Natomiast w samym Trójmieście w zestawieniu z pozostałymi aglomeracjami ukształtowała się ona na dużo niższym poziomie i wyniosła 5,6%. Struktura pomorskiej gospodarki opiera się na usługach i przemyśle (odpowiednio 52% i 21% wytwarzanej wartości dodanej brutto). Mimo, że przemysł spożywczy należy do przodujących sektorów gospodarki regionu, rolnictwo ma jednak znaczenie marginalne i dostarcza zaledwie 2% wartości dodanej brutto.



## Struktura pomorskiej gospodarki



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, ostatnie dostępne dane.

# Dlaczego pomorskie?

W 2010 r. została przeprowadzona „Analiza atrakcyjności inwestycyjnej województwa pomorskiego”. Opracowanie wskazało na sześć branż, które mają wyjątkowy potencjał by rozwijać się w regionie. Analiza wykazała, że największy potencjał rozwoju w województwie pomorskim mają branże: logistyka, BPO/SSC (Business Process Offshoring / Shared Service Centre), ICT (Information and Communication Technologies), energetyka, chemia lekka oraz motoryzacja.

Sektorem gospodarki rozwijającym się bardzo dynamicznie na przestrzeni ostatnich 10 lat jest sektor BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Services Centres). Głównym ośrodkiem rozwoju centrum usług wspólnych w województwie pomorskim jest Trójmiasto. Funkcjonuje tu około 47 centrów nowoczesnych usług biznesowych, które zatrudniają około 15 tys. pracowników. Zdecydowana większość z tych centrów specjalizuje się w usługach IT (centra ITO) oraz procesach finansowych. To, co wyróżnia Trójmiasto na polskiej mapie sektora SSC & BPO, to wyraźnie silniejsza pozycja w kategorii zatrudnienia w centrach badawczo-rozwojowych. W trójmiejskich centrach R&D pracuje obecnie około 1,8 tys. osób.

Podczas gali Poland Outsourcing & Shared Services Awards Gala 2013, Trójmiasto otrzymało prestiżowy tytuł „Best City of the Year” dla sektora BPO/SSC. Wyprzedziło tym samym inne nominowane metropolie: Kraków, Wrocław i Poznań. Zwycięzców wyłoniło międzynarodowe jury złożone z ok. 20 ekspertów związanych z sektorem BPO/SSC, a także firmy doradcze oraz największe stowarzyszenia branżowe w Polsce i Europie.

Kapitał ludzki Trójmiasta został doceniony przez inwestorów, którzy przenoszą na Pomorze zaawansowane procesy wsparcia dla biznesu. Przygotowanie pomorskich pracowników pozwoliło na powstanie pierwszych centrów usług opartych na wiedzy (KPO – Knowledge Process Outsourcing – Coleman, KYC – Know Your Customer – PwC) oraz centrów doskonałości, tj. Thomson Reuters.

Wyróżniającą cechą regionu jest liczna grupa studentów posługujących się biegle mniej popularnymi w Polsce językami obcymi (języki nordyckie). 59% z osób znających w Polsce języki skandynawskie mieszka w Pomorskiem (Raport ABSL).

Sektor BPO/SSC rozwija się obecnie niezwykle dynamicznie. W 2014 r. sześć kolejnych firm ogłosiło wejście na pomorski rynek: ThyssenKrupp, Proservartner, MOL Europe, CCC, CCIG i PwC. Nowe inwestycje utworzą łącznie nawet do 1 500 nowych miejsc pracy.

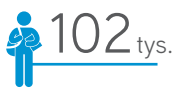


# Szkolnictwo

W województwie pomorskim funkcjonuje 28 szkół wyższych, kształcących prawie 102 tys. studentów. W 2013 r. pomorskie uczelnie ukończyło 28 064 absolwentów.



28



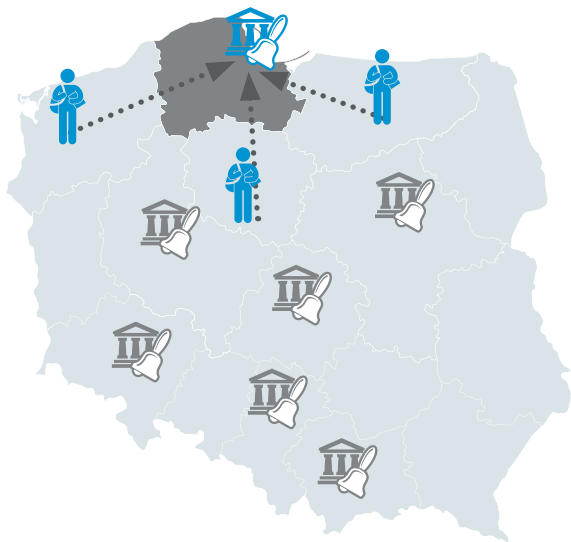
102 tys.



28 tys.

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2014 r.

W odróżnieniu od południowo-centralnej Polski, gdzie występuje nagromadzenie dużych ośrodków ekonomicznych, Trójmiasto stanowi swoistą „wyspę”, przyciągając studentów z sąsiadujących regionów. Według najnowszej analizy GUS, w 2050 r., pomorskie będzie drugim regionem po mazowieckim, który zanotuje najmniejszy spadek liczby ludności.



Najważniejsze ośrodki akademickie w regionie kształcące studentów dla głównych sektorów gospodarki w roku akademickim 2012/2013

UCZELNIA	LICZBA STUDENTÓW
Uniwersytet Gdański	28 684
Politechnika Gdańska	25 217
Akademia Morska w Gdyni	6 342
Akademia Pomorska w Słupsku	3 958
Gdański Uniwersytet Medyczny	5 389
Akademia Marynarki Wojennej w Gdyni	3 445

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2014 r.

Główne kierunki studiów w roku akademickim 2012/2013

KIERUNKI	STUDENCI	ABSOLWENCI
architektura i budownictwo	4 984	1 170
biologiczne	1 468	414
ekonomia I administracja	22 094	6 933
inżynieryjno-techniczne	12 546	2 561
ochrona środowiska	1 505	384
IT	4 475	898
dziennikarstwo I informacja	517	165
prawo	3 208	450
produkcja I przetwórstwo	1 725	325
matematyczno-statystyczne	1 312	457
medycyna	7 526	2 010
pedagogika	9 174	4 483
fizyka	2 680	655
usługi dla ludności	4 162	1 350
ochrona I bezpieczeństwo	4 280	693
nauki społeczne	9 349	2 624
opieka społeczna	245	65
usługi transportowe	2 828	376

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2013 r.

Nadmorskie położenie Trójmiasta, relatywna bliskość Szwecji, Danii jak i uwarunkowania historyczne, sprzyjają rozwojowi branży morskiej oraz kontaktom biznesowym z krajami Skandynawskimi. Z tego względu, uczelnie wyższe na Pomorzu umożliwiają kształcenie na kierunkach unikalnych na skalę kraju. Do najciekawszych należy kierunek Nawigacja o specjalnościach: Transport Morski, Technologie Offshorowe, Zarządzenie Bezpieczeństwem w Transporcie Morskim, Żegluga Arktyczna na Akademii Morskiej, czy też Oceanotechnika i Okrętownictwo o specjalności utworzonej we współpracy z General Electric - Technologie Podwodne na Politechnice Gdańskiej.

[Kierunek Nawigacja, Oceanografia > Akademia Morska w Gdyni](#)

[Kierunek Oceanografia > Uniwersytet Gdański](#)

[Kierunek Inżynieria Biomedyczna > Uniwersytet Gdański](#)

[Kierunek Oceanotechnika i Okrętownictwo, Specjalizacja: Technologie Podwodne > Politechnika Gdańska](#)

[Kierunek Skandynawistyka > Uniwersytet Gdański](#)

[Kierunek Niemcoznawstwo > Uniwersytet Gdański](#)

[Kierunek Sinologia > Uniwersytet Gdański](#)

# Turystyka

Region Pomorza charakteryzuje się wybitnymi walorami naturalnymi oraz antropogenicznymi, co przekłada się na liczbę turystów. Wg Głównego Urzędu Statystycznego w województwie pomorskim rozmieszczonych jest ponad 1400 turystycznych obiektów noclegowych. Baza hotelowa jest systematycznie rozbudowywana. W 2013 r. zanotowano około 12% wzrost liczby obiektów turystycznych w porównaniu do roku poprzedniego. Liczba osób korzystających z noclegów oraz liczba udzielonych noclegów również systematycznie wzrasta. Gdańsk i Gdynia jako miasta portowe oferują także istotne dla ruchu turystycznego połączenia promowe ze Skandynawią.



Hotele wg kategorii w woj. pomorskim (2013 r., wg GUS)



Turystyczne obiekty noclegowe w woj. pomorskim (2013 r., wg GUS)



# Transport

## INFRASTRUKTURA

Jednym z głównych atutów województwa pomorskiego jest jego korzystne położenie geograficzne, które bezpośrednio przekłada się na możliwości komunikacyjne. W regionie krzyżują się ze sobą dwa kluczowe dla ruchu tranzytowego paneuropejskie szlaki komunikacyjne:

- Korytarz IA (Helsinki – Tallin – Ryga – Kaliningrad – Gdańsk), będący odgałęzieniem Korytarza I (Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa),
- Korytarz VI (Gdańsk – Katowice – Żylna), łączący Skandynawię z Europą Środkowo-Wschodnią oraz krajami basenu Morza Śródziemnego.

Województwo pomorskie posiada status tzw. „gateway region”, dlatego też odgrywa znaczącą rolę w rozwoju korytarza transportowego Bałtyk-Adriatyk. Swoją pozycję zawdzięcza przede wszystkim dwóm portom morskim w Gdyni oraz Gdańsku o kluczowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, obsługującym oceaniczne (globalne) i europejskie linie żeglugowe, aspirujące do statusu „autostrad morskich”. To tu zaczyna swój bieg autostrada A-1 jako kręgosłup ruchu tranzytowego z północy na południe Polski. Tutaj także początek swój mają niezwykle ważne z perspektywy znaczenia dla korytarza Bałtyk – Adriatyk zmodernizowane linie kolejowe E65 oraz CE65.

Województwo przeżywa obecnie boom budowlany w dziedzinie infrastruktury transportowej. Liczne inwestycje są efektem napływu środków z funduszy europejskich. Rozwój infrastruktury transportowej sprawia, że region jest atrakcyjnym miejscem dla inwestorów.

## DROGI

Drogą o największym znaczeniu strategicznym jest Autostrada A1. Będzie ona częścią międzynarodowej trasy łączącej Skandynawię z południem kontynentu. Istotne znaczenie mają drogi krajowe nr 7 (Gdańsk – Warszawa – Kraków) oraz 6 (Gdynia – Szczecin), które sukcesywnie są rozbudowywane oraz podnoszone do standardu dróg szybkiego ruchu.

W ostatnich latach intensywnie rozbudowuje się także infrastruktura drogowa i kolejowa. Na szczeblu centralnym i regionalnym podejmowany jest cały szereg intensywnych działań zmierzających do stworzenia zintegrowanego korytarza transportowego Bałtyk – Adriatyk. Położenie geograficzne Polski, pomiędzy dwoma akwenami morskimi: Bałtykiem i Adriatykiem, stwarza wyjątkowe warunki do poprowadzenia przez nasze terytorium strumienia ładunków obsługiwanych w portach obu mórz.

## KOLEJ

Połączenia kolejowe w województwie pomorskim to bardzo dogodny sposób transportu towarów, m.in. tych, które docierają drogą morską do portów w Gdańsku oraz Gdyni, a następnie są przewożone w głąb kontynentu. Przez województwo, oprócz połączeń lokalnych, będą ważne dla ruchu międzynarodowego linie kolejowe.

Od grudnia 2014 r. połączenia między Gdynią a Warszawą i dalej Krakowem są obsługiwane przez nowoczesne składy Pendolino osiągające na tej trasie prędkość około 200 km/h. Czas podróży z Gdańska do Warszawy skrócił się do 2h 57 min.

W najbliższych miesiącach, zostaną zrealizowane inwestycje, które dodatkowo usprawnią komunikację wewnątrz regionu: Pomorska Kolej Metropolitalna, helski oraz kościerski korytarz kolejowy. Budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej ma na celu połączenie centrów Gdańska i Gdyni z portem lotniczym w Rębiechowie. Linia połączy także zachodnie dzielnice Gdańska, do których nie dociera obecnie SKM, z centrum Gdańska, a także zapewni realizację bezpośrednich połączeń kolejowych między Gdańskiem a Kościerzyną i Kartuzami. Pierwsze składy pociągów będą przewozić pasażerów już od 1 września 2015 r. Pomorska Kolej Metropolitalna to największa kolejowa inwestycja realizowana na Pomorzu. Jej koszt to blisko 1 mld PLN.



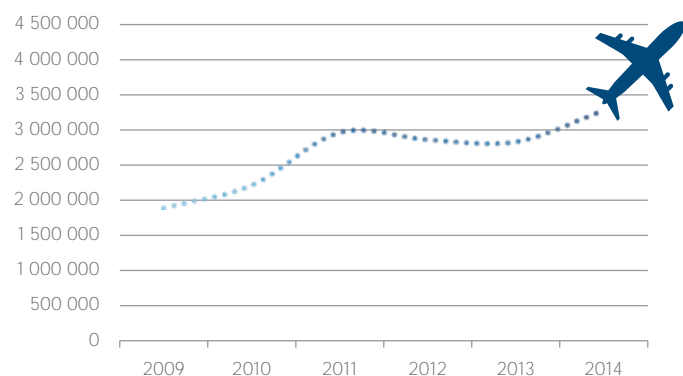
# Transport

## POŁĄCZENIA LOTNICZE

W regionie funkcjonuje międzynarodowy port lotniczy im. Lecha Wałęsy w Gdańsku. Oferuje on połączenia z 56 najważniejszymi portami lotniczymi w Europie, w tym 4 lokalne. Niewątpliwą zaletą regionu jest największa w Polsce liczba połączeń lotniczych z krajami skandynawskimi. Z Gdańska polecieć można do: Bergen, Kopenhagi, Göteborga, Malmö Sturup, Oslo, Oslo – Rygge, Oslo – Torp, Stavanger, Sztokholmu – Skavsta, Turku.

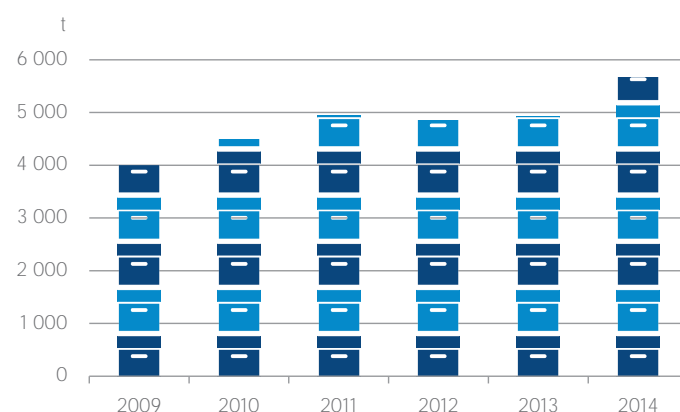
Od 2000 r. ruch pasażerski i cargo na lotnisku w Gdańsku dynamicznie się zwiększa. Dzięki realizacji zaplanowanych inwestycji, w 2020 r. liczba obsługiwanych pasażerów może wzrosnąć do 7,5 mln rocznie. Obecnie, lotnisko w Gdańsku jest trzecim (po Warszawie i Krakowie) największym portem lotniczym pod względem ruchu pasażerskiego.

## Pasażerowie na lotnisku w Gdańsku w latach 2009-2014



Źródło: Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy, kwiecień 2015

## Przewozy cargo na lotnisku w Gdańsku w latach 2009-2014



Źródło: Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy, kwiecień 2015





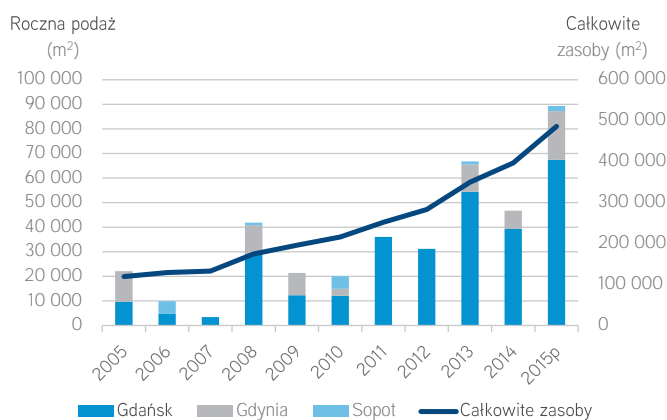
# Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej

## PODAŻ

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w województwie pomorskim jest skoncentrowana w trzech miastach aglomeracji trójmiejskiej. Na koniec 2014 r. całkowite zasoby biurowe w Gdańsku, Gdyni i Sopocie wyniosły łącznie 0,5 mln m<sup>2</sup>, z czego blisko 400 tys. m<sup>2</sup> przeznaczonych było na wynajem.

Trójmiasto jest obecnie jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków regionalnych w Polsce. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat deweloperzy ukończyli 200 tys. m<sup>2</sup> biur, co stanowi połowę obecnie istniejącej powierzchni na wynajem. Przeważająca większość nowych inwestycji została dostarczona w Gdańsku, który pozostaje największym rynkiem biurowym Pomorza.

## Rozwój podaży w Trójmieście



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

Na koniec grudnia 2014 r. podaż powierzchni biurowej w Gdańsku wyniosła 282,4 tys. m<sup>2</sup>, natomiast drugi co do wielkości rynek – Gdynia – dysponował zasobami na poziomie 102 tys. m<sup>2</sup>. Podaż nowoczesnych biur w Sopocie to jedynie 12,5 tys. m<sup>2</sup>.

Trójmiejski rynek jest zdominowany przez lokalnych deweloperów. Najwięksi inwestorzy pod względem ilości dostarczonej powierzchni to Olivia Business Centre (kompleks Olivia Business Centre), Torus (Arkońska Business Park, Alchemia), Allcon Investment (Allcon Park, Łużycka Office Park), Hossa (Garnizon.biz) i Euro Styl (BPH Office Park, Opera Office).

W całym 2014 r. do użytku oddano 46,7 tys. m<sup>2</sup>, z czego 39,3 tys. m<sup>2</sup> w Gdańsku i 7,4 tys. m<sup>2</sup> w Gdyni. Największe nowe

obiekty dostarczone w omawianym okresie to Centrum Biurowe Neptun (15,3 tys. m<sup>2</sup>), które jest pierwszą inwestycją Hines w Trójmieście, Olivia Four (14,7 tys. m<sup>2</sup>, Olivia Business Centre) oraz BPH Office Park C (7 tys. m<sup>2</sup>, Euro Styl).

Obecnie w budowie znajduje się 111 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która zostanie dostarczona na rynek w ciągu najbliższych dwóch lat. Aktywność deweloperska nadal koncentruje się w Gdańsku, gdzie powstają obiekty o łącznej powierzchni 85 tys. m<sup>2</sup>.

Obserwujemy rosnące zainteresowanie inwestorów Gdynią, czego najlepszym potwierdzeniem są rozpoczęte tam projekty m.in. Gdynia Waterfront (BTS, 10 tys. m<sup>2</sup>, Vastint) czy pierwszy z trzech budynków kompleksu Tensor (4,3 tys. m<sup>2</sup> z 18 tys. m<sup>2</sup>, Euro Styl). Należy jednak zaznaczyć, że w większości są to inwestycje na mniejszą skalę.

## POPYT

Popyt brutto w 2014 r. wyniósł 65,6 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi ponad 50% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu 2013 r. Gdański rynek biurowy, z uwagi na wielkość istniejących zasobów oraz dostępność wolnej powierzchni w istniejących i planowanych budynkach, cieszył się największym zainteresowaniem ze strony najemców. W omawianym okresie wolumen transakcji odnotowany w tym mieście wyniósł 59,6 tys. m<sup>2</sup> (91% całkowitej aktywności). Pozostałą część popytu stanowiły umowy zawarte w gdyńskich biurowcach (6 tys. m<sup>2</sup>).

Udział nowych umów (włączając kontrakty na użytek własny właściciela) ukształtował się na poziomie 81%. Renegocjacje / przedłużenia stanowiły 15%, natomiast na ekspansję przypadło 4% całkowitego popytu.

Najemcy poszukujący powierzchni biurowej wybierają najczęściej budynki zlokalizowane wzdłuż głównej osi transportowej Trójmiasta, co gwarantuje dogodny dostęp zarówno do transportu publicznego, jak i usług okołobiznesowych.

# Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej

## Wybrane transakcje najmu zawarte w 2014 r.

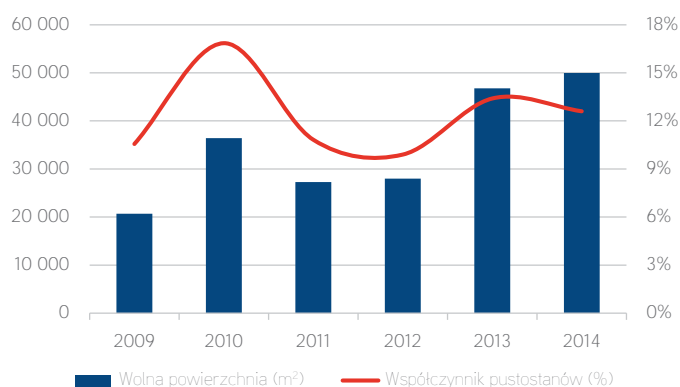
NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )	BUDYNEK
Arla Foods	3 400	CB Neptun Gdańsk
Compuware	3 100	Alchemia Gdańsk
Sii	2 700	Olivia Business Centre, Gdańsk
Amazon	2 700	Olivia Business Centre, Gdańsk
Young Digital Planet	2 500	Łużycka Plus Gdynia
Your CCC	1 200	Olivia Business Centre, Gdańsk

Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIETYNAJETEJ

W ciągu ostatnich dwóch lat współczynnik pustostanów dla całej aglomeracji nie podlegał większym wahaniom. Na koniec 2014 r. wskaźnik dla trzech miast wyniósł 12,6%, co przełożyło się na blisko 50 tys. m<sup>2</sup> dostępnej od zaraz powierzchni. W podziale na poszczególne rynki najwyższy odsetek wolnej powierzchni został zarejestrowany w Gdańsku (14,4%), następnie w Gdyni (8,4%) i w Sopocie (6,9%). Inwestycje w fazie realizacji były wynajęte w 20%.

## Wolna powierzchnia i współczynnik pustostanów w aglomeracji trójmiejskiej



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## POZIOM CZYNSZÓW

W ciągu roku na rynku nie odnotowano znaczących zmian w poziomie czynszów. Przeciętne stawki bazowe za powierzchnię biurową w budynkach klasy A kształtowały się między 12,75 a 15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w obiektach klasy B od 10,5 do 12,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W ramach dodatkowych zachęt deweloperzy oferowali okres bezczynszowy (zwykle 1 miesiąc zwolnienia na każdy rok umowy najmu) oraz budżet na aranżację powierzchni.

## RYNEK BIUROWY NA TLE INNYCH MIAST

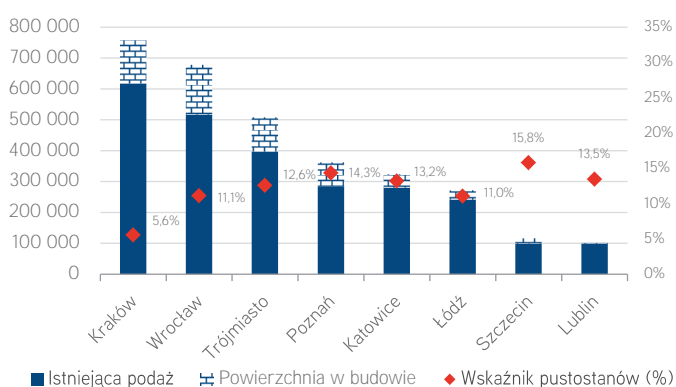
Agglomeracja trójmiejska jest trzecim pod względem wielkości rynkiem regionalnym w Polsce (po Krakowie i Wrocławiu). Na koniec 2014 r. zasoby biurowe Trójmiasta stanowiły 15,7% całkowitej podaży dostępnej na ośmiu głównych rynkach regionalnych (2,5 mln m<sup>2</sup>).

W 2014 r. osiem głównych miast regionalnych odnotowało wzrost podaży rzędu 306 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej nowej powierzchni ukończono w Krakowie (111 tys. m<sup>2</sup>), Wrocławiu (56 tys. m<sup>2</sup>) i Katowicach (55,8 tys. m<sup>2</sup>). Na tle pozostałych rynków Trójmiasto charakteryzuje się relatywnie wysoką aktywnością deweloperską – więcej powierzchni w fazie realizacji znajduje się tylko we Wrocławiu (160 tys. m<sup>2</sup>) i Krakowie (140 tys. m<sup>2</sup>).

W omawianym okresie większość rynków zarejestrowała wzrost aktywności najemców. Kraków i Wrocław uzyskały najlepsze wyniki pod względem wolumenu zawieranych transakcji (odpowiednio 117,2 tys. m<sup>2</sup> i 94,7 tys. m<sup>2</sup>). Trójmiasto z popytem na poziomie 65,6 tys. m<sup>2</sup> uplasowało się na trzeciej pozycji.

# Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej

## Podaż, powierzchnia w budowie i wskaźnik pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce

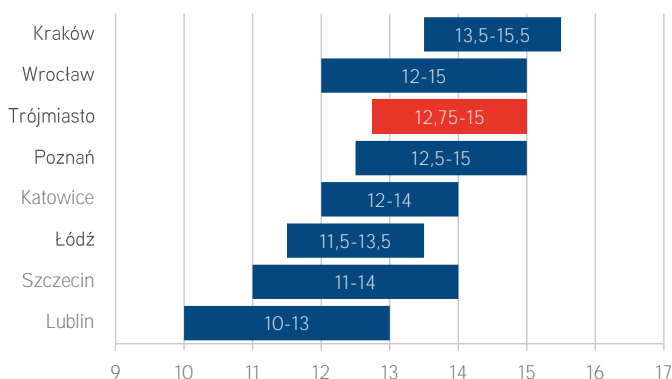


Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

W przypadku większości głównych rynków współczynnik pustostanów utrzymał się na poziomie powyżej 10%. Wyjątek stanowił Kraków, gdzie odsetek wolnej powierzchni na koniec grudnia 2014 r. wyniósł 5,6%.

Stawki czynszu w miastach regionalnych kształtowały się między 10 EUR a 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najbardziej konkurencyjne warunki najmu oferowały Lublin i Łódź (10-13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc). Najwyższe stawki zarejestrowano w Krakowie (13,5-15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc), głównie z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni na wynajem.

## Stawki czynszu w głównych miastach regionalnych (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## TRENDY

W 2015 r. do użytku zostanie oddane około 90 tys. m<sup>2</sup> nowych biur. Tradycyjnie większość nowej podaży (75%) zasili gdański rynek biurowy, gdzie ukończone zostaną m.in. Tryton Business House (21,8 tys. m<sup>2</sup>, Echo Investment), druga faza kompleksu Alchemia (19 tys. m<sup>2</sup>, Torus) oraz Olivia SIX (15 tys. m<sup>2</sup>, Olivia Business Centre). Nowa podaż planowana do dostarczenia w Gdyni jest szacowana na 19,8 tys. m<sup>2</sup>, z czego 10 tys. m<sup>2</sup> w ramach projektu Gdynia Waterfront. Zasoby biurowe Sopotu zwiększą się o 2,1 tys. m<sup>2</sup> (Nowe Centrum Sopotu).

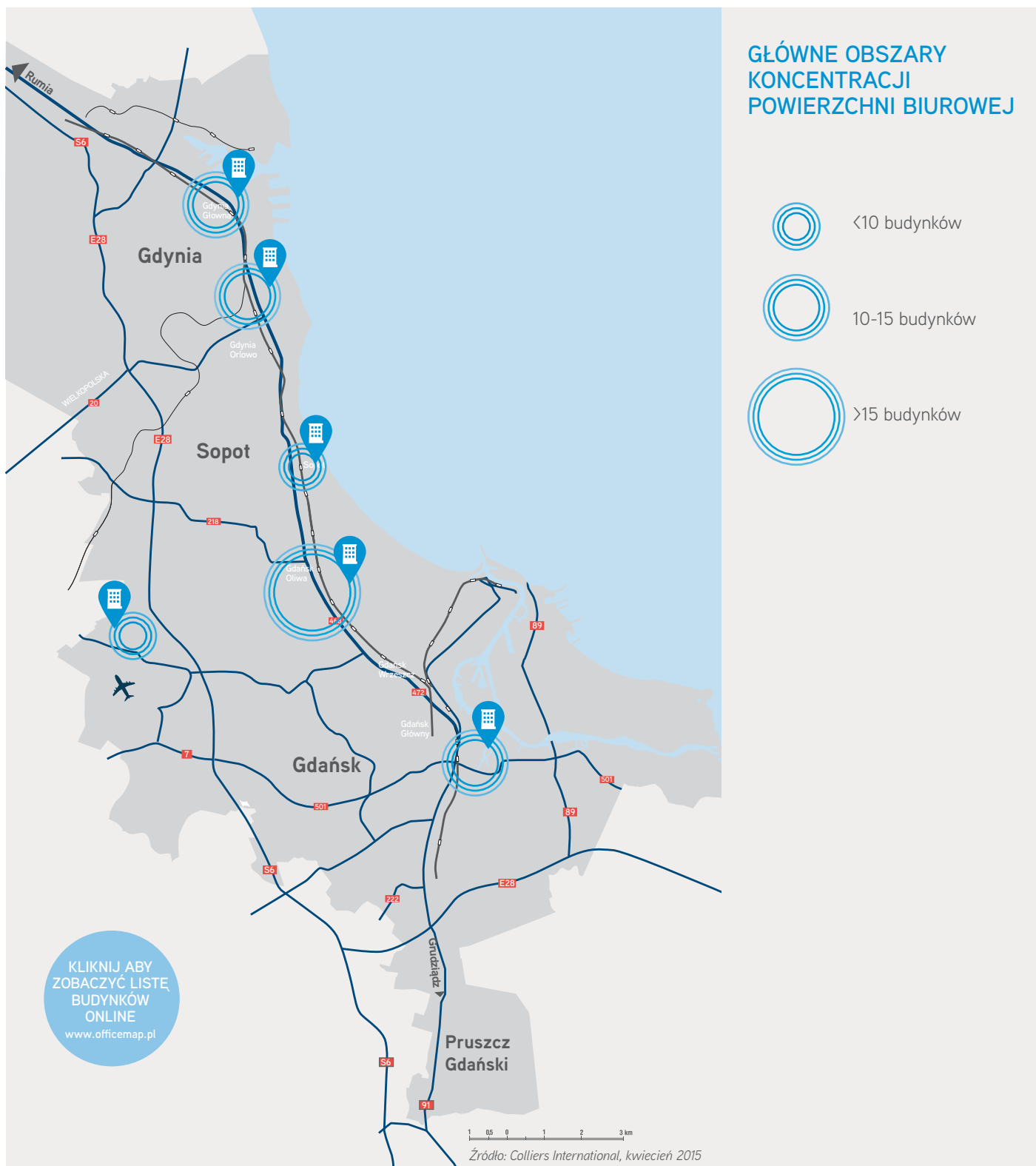
Przewidujemy, że w 2015 r. Trójmiasto odnotuje wzrost współczynnika pustostanów, co będzie bezpośrednio związane z wysokim poziomem nowej podaży. Rosnąca konkurencja ze strony nowych obiektów przełoży się na wzrost odsetka wolnej powierzchni w starszych nieruchomościach. Trend ten będzie w dużej mierze dotyczył gdańskiego rynku biurowego, który charakteryzuje się najwyższą aktywnością deweloperską.

Deweloperzy starają się zwiększyć atrakcyjność swoich inwestycji i wyróżnić się na tle konkurencji. W przypadku nowych inwestycji najemcy coraz częściej mają do dyspozycji infrastrukturę uzupełniającą (klub fitness, przedszkole, pralnia). Co więcej, rośnie liczba budynków objętych „zieloną certyfikacją”.

Rozwój infrastruktury transportowej, w szczególności Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, może znacząco wpłynąć na biurową mapę Trójmiasta. Wraz z poprawą dostępności komunikacyjnej zachodniej części aglomeracji możemy oczekiwać, że w ciągu najbliższych lat zwiększy się atrakcyjność już istniejących w tym rejonie budynków biurowych, jak i potencjalnych nowych projektów.

# Biura

## - mapa Trójmiasta



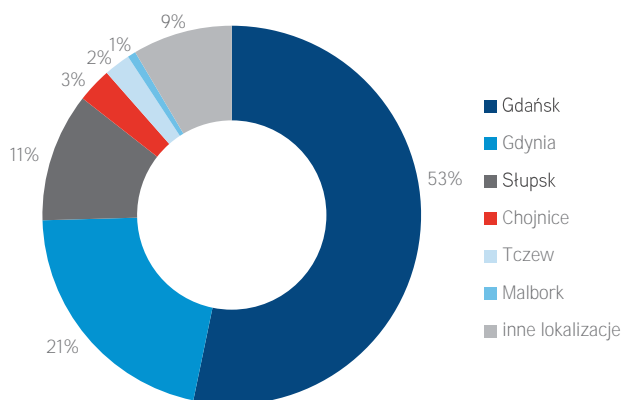
# Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej

## PODAŻ CENTRÓW HANDLOWYCH (OBIEKTY ISTNIEJĄCE, W BUDOWIE I PLANOWANE)

Do dyspozycji mieszkańców i turystów odwiedzających województwo pomorskie jest ok. 847 tys. m<sup>2</sup> powierzchni w 34 centrach handlowych. Zasoby powierzchni skoncentrowane są głównie w aglomeracji trójmiejskiej, gdzie funkcjonuje 25 obiektów o łącznej powierzchni najmu (GLA) ok. 692 tys. m<sup>2</sup>. Poza Trójmiastem istnieją także mniejsze ośrodki takie jak Słupsk, Chojnice czy Tczew oferujące lokale handlowe, punkty serwisowe i gastronomiczne w centrach handlowych.

Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców, nasycenie powierzchnią centrów handlowych wynosi 371 m<sup>2</sup> GLA/1 000 osób dla województwa i 674 m<sup>2</sup> GLA/1 000 osób dla aglomeracji trójmiejskiej. Największe nasycenie notowane jest w Słupsku (995 m<sup>2</sup>/1 000) oraz Gdańsku (977 m<sup>2</sup>/1 000).

### Struktura powierzchni centrów handlowych w woj. pomorskim wg lokalizacji



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

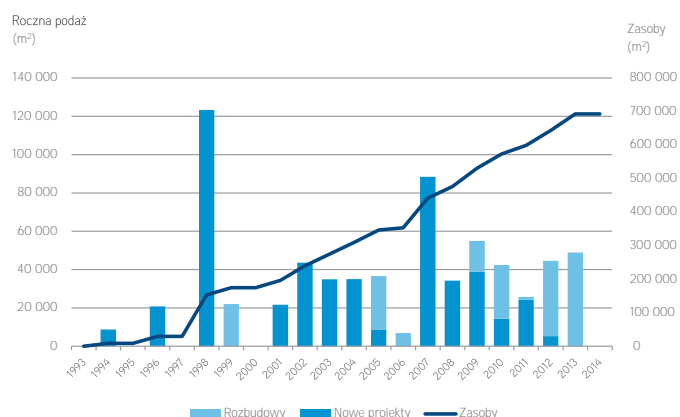
Pod względem rodzajów zasobów, rynek handlowy woj. pomorskiego jest bardzo zróżnicowany. Konsumenci mają do wyboru tradycyjne centra handlowe, w tym śródmiejskie galerie handlowo-rozrywkowe, hipermarkety i niewielkie centra zakupów codziennych (80% zasobów) oraz parki handlowe (18%) i jedno centrum sprzedawcze (2%).

Największym centrum handlowym w woj. pomorskim i aglomeracji trójmiejskiej pozostaje Matarnia Park Handlowy o powierzchni blisko 81,3 tys. m<sup>2</sup> GLA, zlokalizowany w Gdańsku, przy obwodnicy, budowany w fazach w latach 1998-2010. W Gdyni największym obiektem handlowym jest Centrum Riviera

o powierzchni 70,5 tys. m<sup>2</sup> GLA. Pod względem różnorodności oferty w Trójmieście przodują dwa centra handlowe - gdyńskie Centrum Riviera oraz Galeria Bałtycka w Gdańsku. Każdy z tych obiektów oferuje 200-250 sklepów, kawiarni, restauracji, lokali usługowych i rozrywkowych. Wśród mniejszych ośrodków miejskich największy obiekt handlowy zlokalizowany jest w Słupsku (Jantar, 46 tys. m<sup>2</sup> GLA), a kolejny w Chojnicach (Brama Pomorza 25,3 tys. m<sup>2</sup> GLA).

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w woj. pomorskim zaczął rozwijać się w połowie lat 90-tych, a pierwsze pełnowymiarowe centrum - Klif Gdynia - powstało w 1996 r. Dalszy rozwój rynku związany był z wejściem do Polski dużych sieci handlowych, takich jak IKEA, Geant, Real, HIT, Tesco, Carrefour i Auchan, które budowały obiekty na swoje potrzeby z galeriami dodatkowych lokali na wynajem. Na rynku pojawiły się także krajowe i zagraniczne firmy deweloperskie realizujące centra handlowe z początku w aglomeracji trójmiejskiej, a później również w mniejszych ośrodkach woj. pomorskiego. Ostatnie pięć lat na rynku to głównie inwestycje w mniejsze obiekty handlowe na terenie Trójmiasta oraz modernizacje i rozbudowy starszych zasobów powierzchni, w tym najbardziej spektakularna rozbudowa centrum handlowego Wzgórze (obecnie Centrum Riviera).

### Podaż powierzchni centrów handlowych w aglomeracji trójmiejskiej w latach 1993-2014



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

Obecnie w woj. pomorskim w budowie znajduje się ok. 74 tys. m<sup>2</sup> GLA nowej powierzchni handlowej zarówno w aglomeracji trójmiejskiej, jak i w mniejszych ośrodkach. Największym projektem będącym w budowie jest Galeria Metropolia

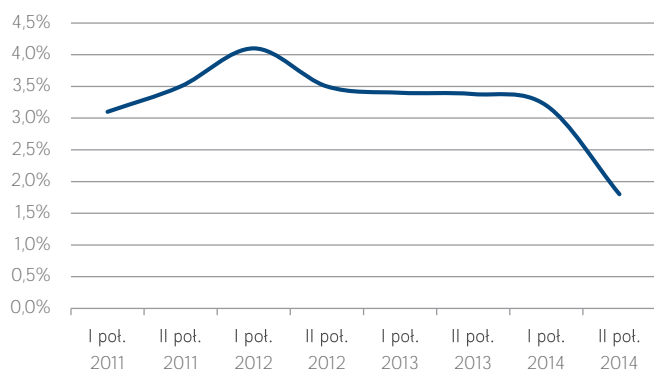
# Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej

zlokalizowana w sąsiedztwie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdańsk Wrzeszcz. Natomiast najbardziej spektakularną modernizacją istniejącego obiektu jest rozbudowa CH Morena w Gdańsku. Na zaawansowanym etapie planowania jest dodatkowe blisko 90 tys. m<sup>2</sup> GLA, w tym projekt Forum Radunia, który znajdzie się w sąsiedztwie dworca kolejowego Gdańsk Główny. Do lokalizacji handlowych, którymi zainteresowali się deweloperzy dołączyły Starogard Gdański (Galeria Neptun) i Kwidzyn (Galeria Liwa). Warto również wspomnieć o budowie Nowego Centrum Sopotu – wielofunkcyjnego obiektu, łączącego dworzec PKP/SKM i funkcje handlowo-usługowe. Kompleks będzie posiadał także część biurową i hotel. To pierwszy tego typu projekt w Sopocie.

## WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

Popyt na lokale w centrach handlowych pozostaje w woj. pomorskim na dobrym poziomie ale jest silnie uzależniony od lokalizacji i jakości obiektu. Większość krajowych i międzynarodowych sieci handlowych aktywnych w Polsce jest już obecna na rynku województwa pomorskiego i działa w więcej niż jednej lokalizacji. Sieci handlowe poszukują jednak lokali dla rozwoju swoich kolejnych marek wprowadzanych na rynek. Najwyższy popyt obserwowany jest w sektorach „zdrowie i uroda”, „gastronomia” oraz „rozrywka i rekreacja”. Na koniec 2014 r. współczynnik powierzchni niewynajętej w aglomeracji trójmiejskiej wyniósł 1,8% i znajdował się w trendzie spadkowym.

## Współczynnik powierzchni niewynajętej w aglomeracji trójmiejskiej (2011-2014)



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## POZIOM CZYNSZÓW

Czynsze za powierzchnie handlowe uzależnione są od miasta, lokalizacji i jakości obiektu, a także od branży w jakiej działa

najemca i wielkości lokalu. Najwyższe czynsze w woj. pomorskim notowane są w trójmiejskich centrach handlowych, gdzie stawki za lokal wielkości 100-150 m<sup>2</sup> na potrzeby branży mody osiągają poziom 41-43 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W mniejszych ośrodkach miejskich województwa stawki za podobny lokal wynoszą 23-25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najemcy zobowiązani są również do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych i marketingowych w wysokości 7-9 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Na rynku dostępne są zachęty dla kluczowych najemców, takie jak partycypacja finansowa właściciela w aranżacji lokalu, zamrożenie kosztów eksploatacyjnych czy ruchomy czynsz oparty jedynie na procencie od osiągniętych obrotów.

## ULICE HANDLOWE\*

Poza powierzchnią na wynajem w centrach handlowych, w każdym z większych miast woj. pomorskiego znajdują się lokale użytkowe w centrum miasta położone przy głównych ulicach handlowych. W zależności od miasta ulice mają różny charakter – jedne oferują możliwość zakupów codziennych, inne nastawione są na obsługę ruchu turystycznego a jeszcze inne skupiają sklepy z towarami ekskluzywnymi. W woj. pomorskim najciekawsze ulice handlowe znajdują się w Gdańsku, Gdyni i Sopocie. W Gdańsku to Długa, Długi Targ i Stągiewna; w Gdyni – Świętojańska, a w Sopocie - Bohaterów Monte Cassino.

O ile ul. Długa (ok. 55 lokali) i Długi Targ (ok. 30 lokali) to ulice o charakterze turystycznym z dużą ilością restauracji, kawiarni, sklepów z pamiątkami oraz sklepów jubilerskich to ul. Stągiewna (ok. 20 lokali) jest ulicą zdominowaną przez usługi, w tym banki oraz sklepy spożywcze. Wśród najemców gastronomicznych w centrum Gdańska znajdują się między innymi: Hard Rock Cafe, Sphinx, Grycan, Subway, Lody Soprano, Cukiernia Sowa, Green Way i COSTA by coffeeheaven.

Przy ul. Świętojańskiej w Gdyni (ok. 270 lokali) poza usługami i gastronomią znajdują się sklepy z branży niespożywczej, w tym takie znane marki jak: Rossmann, Hebe, Douglas i Empik.

Bohaterów Monte Cassino (ok. 100 lokali) to natomiast ulica o bardzo zróżnicowanym profilu, z dużą ilością punktów gastronomicznych, usług i sklepów spożywczych, ale także oferta mody, na którą składają się między innymi: H&M, Reserved, Big Star, Adidas, Reebok, Nike i Puma. Przy ul. Bohaterów Monte Cassino znajdują się niewielkie obiekty oferujące lokale użytkowe, takie jak DH Monte, Krzywy Domek, Laura (dawny DT Bryza) oraz Centrum Haffnera i Dom Zdrojowy.

\* stan na III kw. 2014 r.



# Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej

## RYNEK HANDLOWY TRÓJMIASTA NA TLE INNYCH MIAST

Największym rynkiem nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce jest aglomeracja warszawska, gdzie funkcjonują 43 centra handlowe o łącznej powierzchni 1,4 mln m<sup>2</sup> GLA. Najbardziej nasyconym rynkiem jest natomiast aglomeracja wrocławska (765 m<sup>2</sup> GLA/1 000 mieszkańców). Najwięcej nowoczesnej powierzchni handlowej powstaje obecnie w aglomeracji poznańskiej (107 tys. m<sup>2</sup> GLA). W grupie ośmiu aglomeracji najwyższy współczynnik pustostanów jest notowany w konurbacji katowickiej (3,5%). Rekordowe stawki czynszowe odnotowywane są w najlepszych centrach handlowych w Warszawie i wynoszą 95-100 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc za lokal 100-150 m<sup>2</sup> GLA na potrzeby branży mody.

W porównaniu z rynkami pozostałych aglomeracji, Trójmiasto to rynek stosunkowo dobrze nasycony powierzchnią centrów handlowych. W aglomeracji trójmiejskiej spodziewany jest dalszy wzrost konkurencji - nowa podaż pojawi się na rynku w latach 2015-2017. Niski poziom współczynnika powierzchni niewynajętej świadczy o dobrej kondycji rynku najmu. Osiągane czynsze plasują Trójmiasto w połowie stawki.

## TRENDY

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w woj. pomorskim jest rynkiem dojrzałym, na którym działają różnego typu obiekty

handlowe zlokalizowane zarówno w aglomeracji trójmiejskiej, jak i w mniejszych ośrodkach. Na rynku wciąż jednak istnieją nisze dla nowych inwestycji. Nowe centra handlowe powstaną w Gdańsku, a także w Starogardzie Gdańskim, Kwidzynie i Malborku. Sztandarową inwestycją w regionie jest Forum Radunia w Gdańsku (62 tys. m<sup>2</sup> GLA) planowane do oddania w 2017 r.

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w woj. pomorskim będzie rozwijać się także poprzez rozbudowy istniejących obiektów o ustabilizowanej pozycji handlowej, czego przykładem jest trwająca rozbudowa CH Morena w Gdańsku. Powstawać będą również małe parki handlowe i galerie zlokalizowane w sąsiedztwie dużych osiedli mieszkaniowych, a także śródmiejskie obiekty komercyjne o funkcjach mieszanych.

Popyt na nowoczesną powierzchnię handlową pozostanie selektywny, a czynsze znajdują się w lekkim trendzie spadkowym ze względu na rosnącą konkurencję na rynku i strategię ekspansji sieci handlowych. Nowe wejścia na rynek będą w najbliższych latach ograniczone a nowe marki pojawiają się jako kolejne brandy wykreowane przez istniejące sieci.

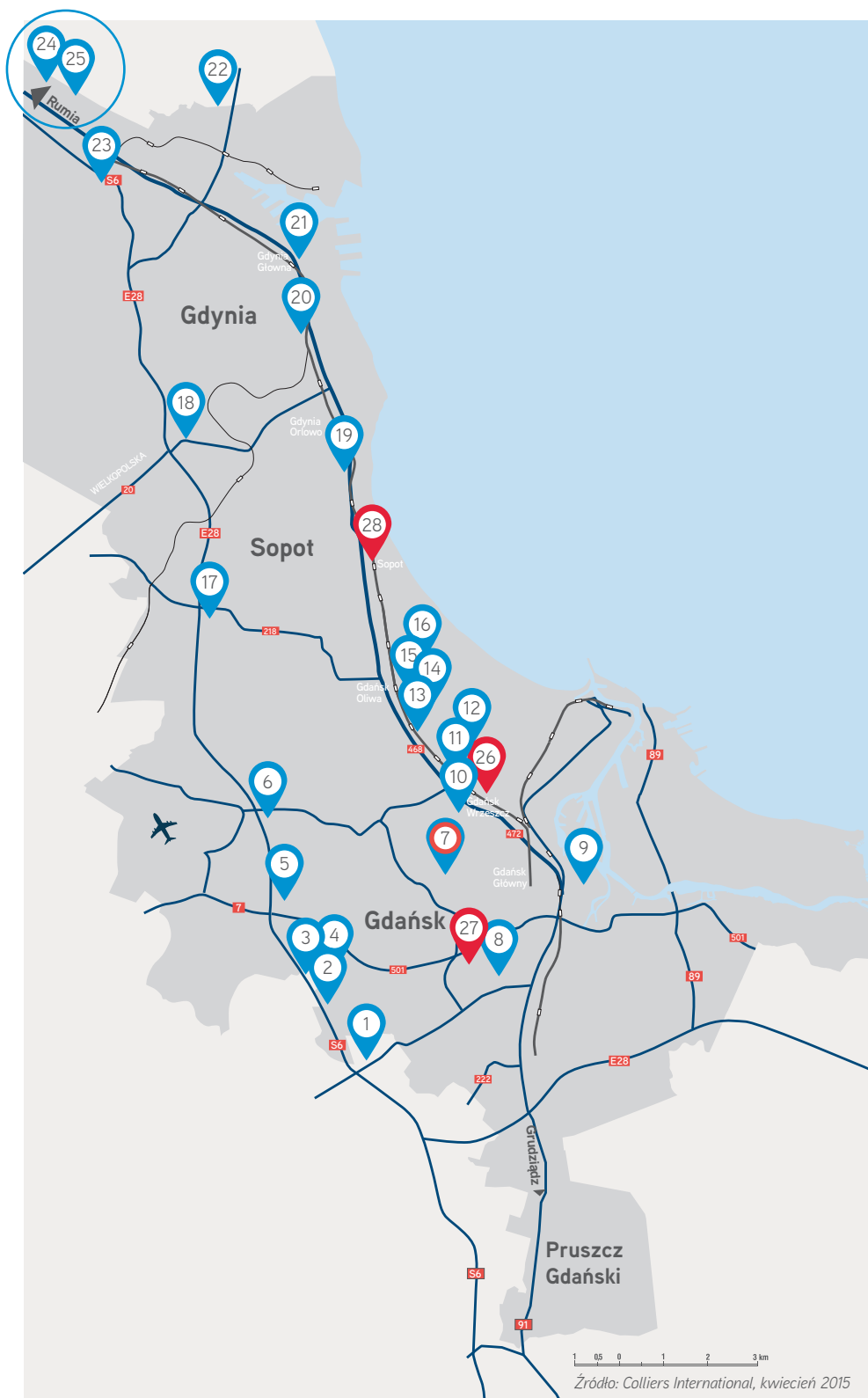
Rozwój technologii i dostępu do informacji, handlu internetowego i „zielonego budownictwa” będzie w najbliższych latach kształtował rynek nowoczesnej powierzchni handlowej, który wkroczy w etap zmian jakościowych w miejsce ilościowych.

## Podstawowe dane o rynku nowoczesnych powierzchni handlowych w największych aglomeracjach

Miasto	ZASOBY (m <sup>2</sup> GLA)	NASYCENIE (m <sup>2</sup> GLA/ 1 000 mieszkańców)	POWIERZCHNIA W BUDOWIE (m <sup>2</sup> GLA)	WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ (%)	POZIOM CZYNSZÓW EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc (lokal 100-250 m <sup>2</sup> GLA)
aglomeracja warszawska	1 422 800	560	66 000	1,6	95-100
konurbacja katowicka	1 109 200	510	53 000	3,5	45-47
<b>aglomeracja trójmiejska</b>	<b>692 500</b>	<b>674</b>	<b>44 000</b>	<b>1,8</b>	<b>41-43</b>
aglomeracja poznańska	622 300	759	107 000	3,3	45-47
aglomeracja wrocławska	599 800	765	50 000	2,6	43-45
aglomeracja krakowska	549 400	534	0	2,8	45-47
aglomeracja łódzka	508 400	520	46 000	2,4	37-39
aglomeracja szczecińska	275 300	494	0	3,3	37-39

Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

# Handel - mapa Trójmiasta



## OBIEKTY HANDLOWE

1. Centrum Kowale
2. Fashion House
3. Morski Park Handlowy
4. Rental Park
5. Auchan
6. Matarnia Park Handlowy
7. CH Morena – w rozbudowie
8. Tesco (Galeria Chełm)
9. Madison
10. Manhattan
11. Galeria Bałtycka
12. ETC
13. Oliwa
14. Real
15. Alfa Centrum
16. Galeria Przymorze
17. Osowa
18. Tesco
19. Klif
20. Centrum Riviera
21. Batory
22. Galeria Szperk
23. Tesco
24. Galeria Rumia
25. Auchan Port Rumia
26. Galeria Metropolia – w budowie
27. Verus – w budowie
28. Nowe Centrum Sopotu – w budowie

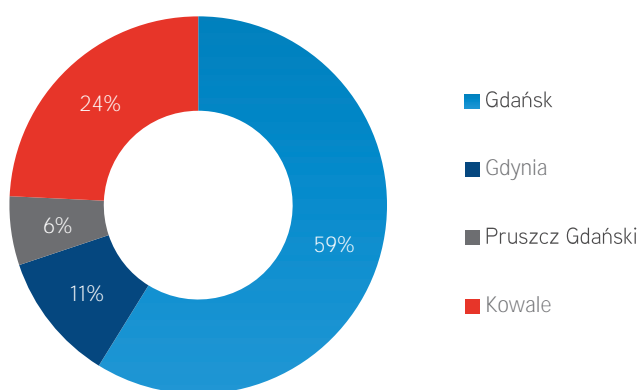
# Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej

## PODAŻ

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w województwie pomorskim wynosi 257,9 tys. m<sup>2</sup>, dostępnych w ramach 11 istniejących projektów. Zasoby te są skoncentrowane na obszarze aglomeracji trójmiejskiej (Gdańsk, Gdynia) oraz jej okolic (Pruszcz Gdański, Kowale). Pozostałe lokalizacje (Malbork, Słupsk, Chojnice) dysponują przeważnie obiektami klasy B, nie uwzględnianymi w statystykach zbiorczych.

Największą łączną powierzchnią istniejących obiektów magazynowych dysponuje Gdańsk, gdzie zlokalizowane są: Prologis Park Gdańsk I (91 tys. m<sup>2</sup>), Panattoni Park Gdańsk (46,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz Pomeranian Logistics Centre (14,1 tys. m<sup>2</sup>). Kolejną lokalizacją pod względem sumy istniejącej powierzchni są Kowale, gdzie znajdują się trzy etapy inwestycji Centrum Logistyczne Kowale (55,3 tys. m<sup>2</sup>) oraz obiekt magazynowy firmy Torus (7,3 tys. m<sup>2</sup>). Dalsze 28,5 tys. m<sup>2</sup> oferują Centrum Magazynowe Hutnicza (12 tys. m<sup>2</sup>) i magazyn Zarządu Morskiego Portu Gdynia (16,5 tys. m<sup>2</sup>), zlokalizowane w Gdyni. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Pruszczu Gdańskim wynoszą łącznie 15,2 tys. m<sup>2</sup> oferowane w ramach dwóch projektów: Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański (10 tys. m<sup>2</sup>) oraz SEGRO Logistics Park Gdańsk (5,2 tys. m<sup>2</sup>).

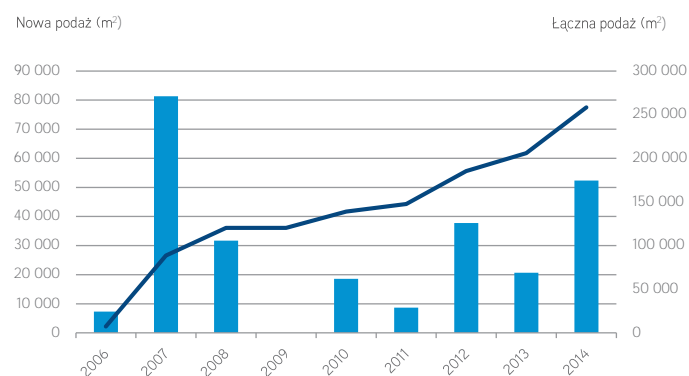
Zasoby powierzchni magazynowej w województwie pomorskim wg lokalizacji



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

Dynamiczny rozwój trójmiejskiego rynku magazynowego rozpoczął się w 2007 r., kiedy podaż wzrosła z 7,3 tys. m<sup>2</sup> do ponad 88 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku oddano w tym czasie 81 tys. m<sup>2</sup> w ramach czterech etapów Prologis Park Gdańsk I (71,3 tys. m<sup>2</sup>) oraz Centrum Logistycznego Pruszcz Gdański (10 tys. m<sup>2</sup>). W kolejnych siedmiu latach oddawano do użytku średnio 24,2 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnych powierzchni magazynowych rocznie. Warto zaznaczyć, że 2009 r. był okresem, w którym nie odnotowano wzrostu podaży na trójmiejskim rynku. Wynikało to ze spowolnienia gospodarczego, którego skutki obserwowano na wszystkich polskich rynkach magazynowych. W minionym 2014 r., całkowite zasoby wzrosły o 52,3 tys. m<sup>2</sup>, dostarczonych na rynek w ramach czterech ukończonych projektów: dwóch dalszych etapów Panattoni Park Gdańsk (17,4 tys. m<sup>2</sup>), trzeciego etapu Centrum Logistycznego Kowale (18,4 tys. m<sup>2</sup>) oraz magazynu Zarządu Morskiego Portu Gdynia (16,5 tys. m<sup>2</sup>).

Rozwój podaży na trójmiejskim rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych



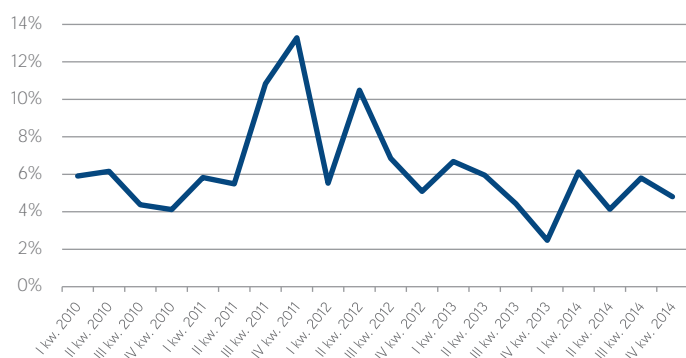
Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ

Na koniec 2014 r. na trójmiejskim rynku niewynajęte pozostawało 12,3 tys. m<sup>2</sup>, co odpowiada 4,8% istniejącej nowoczesnej powierzchni magazynowej. W latach 2010-2014 wskaźnik pustostanów na analizowanym rynku wahał się w przedziale 2,5%-6,9%, poza okresem między czerwcem 2011 r. a czerwcem 2012 r., kiedy odnotowano skokowy wzrost współczynnika do 13,3%.

# Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej

## Wskaźnik pustostanów na trójmiejskim rynku magazynowym w latach 2010-2014

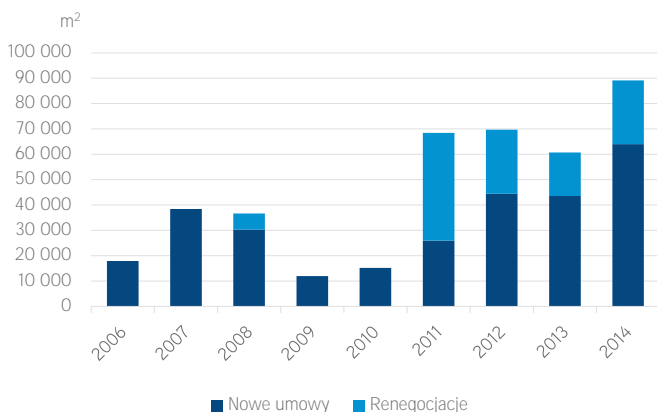


Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## POPYT

W 2014 r. na trójmiejskim rynku magazynowym wynajęto 89,1 tys. m<sup>2</sup> w ramach 24 podpisanych umów najmu. Ponad połowa tej powierzchni (46,1 tys. m<sup>2</sup>) została wynajęta w ostatnich trzech miesiącach roku. Około 28% aktywności najemców w 2014 r. stanowiły umowy dotyczące projektów BTS. Kolejne 28% zostało wynajęte w ramach renegotjacji. Przeciętna wielkość umowy w 2014 r. wyniosła 3715 m<sup>2</sup>.

## Popyt na trójmiejskim rynku magazynowym w latach 2006-2014 (m<sup>2</sup>)



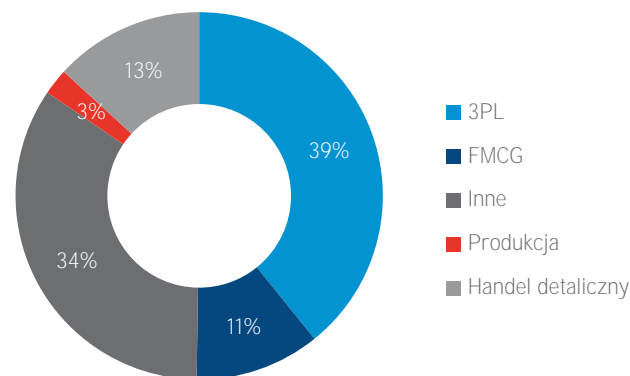
Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

Roczne wolumeny transakcji najmu w latach 2006-2010 nie przekraczały 40 tys. m<sup>2</sup> a popyt reprezentowany był niemal w całości przez nowe umowy. W kolejnych latach popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe wzrósł znacznie

z 15,2 tys. m<sup>2</sup> odnotowanych w 2010 r. do ponad 68 tys. m<sup>2</sup> wynajętych rok później. Równocześnie zaobserwowano wzrost udziału renegotjacji w popycie. W minionych czterech latach (2011-2014) aktywność najemców osiągała poziomy między 60,7 tys. m<sup>2</sup> a 89,1 tys. m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę sumę powierzchni wynajętej w latach 2006-2014, główną grupą najemców na trójmiejskim rynku magazynowym są przedstawiciele sektora 3PL (Third Party Logistics). Wśród przedsiębiorstw logistycznych obecnych na analizowanym rynku znajdują się m.in. DSV, Nagel, Raben oraz firma Schenker. Aktywność przedstawicieli sektora 3PL stanowiła 39% popytu odnotowanego w 2014 r. Kolejne 24% powierzchni zostało wynajęte przez firmy z sektorów FMCG (13%) oraz handlowego (11%). Pozostałą część popytu stanowiły umowy zawarte przez przedstawicieli innych sektorów. Przeciętna wielkość umowy zawartej w analizowanym okresie wyniosła 3744 m<sup>2</sup>.

## Najemcy wg sektorów (wg sumy wynajętej powierzchni w latach 2006-2014)



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

## POZIOM CZYNSZÓW

W ostatnich trzech latach stawki czynszów w magazynach klasy A w regionie trójmiejskim utrzymywały się na stosunkowo stabilnym poziomie z lekkim trendem spadkowym między początkiem 2012 r. a początkiem 2013 r. Na koniec IV kw. 2014 r. stawki efektywne za najlepsze powierzchnie kształtowały się między 2,50 EUR/m<sup>2</sup> a 3,50 EUR/m<sup>2</sup>. Na początku 2015 r. odnotowano niewielką obniżkę poziomu czynszów do przedziału 2,50 EUR/m<sup>2</sup> – 3,20 EUR/m<sup>2</sup>. Dodatkowo najemcy mogą liczyć na dużą elastyczność deweloperów w kontekście warunków podpisywanych umów.

# Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej

Poza czynszem, najemcy są zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych. Przeciętna stawka tego typu opłaty w obiektach klasy A na pomorzu wynosi ok. 1 EUR/m<sup>2</sup>. Dodatkowy koszt związany jest ze zużyciem mediów, wyliczanym według wskazań liczników. Do kosztów najmu należy doliczyć podatek VAT.

## Efektywne stawki czynszu w IV kw. 2014 r. (EUR/m<sup>2</sup>)

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	3,40	5,00
Warszawa II	2,00	2,90
Warszawa III	2,00	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,20	2,90
Górny Śląsk	2,00	3,00
Kraków	3,70	4,60
Wrocław	2,40	3,20
<b>Trójmiasto</b>	<b>2,50</b>	<b>3,50</b>
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

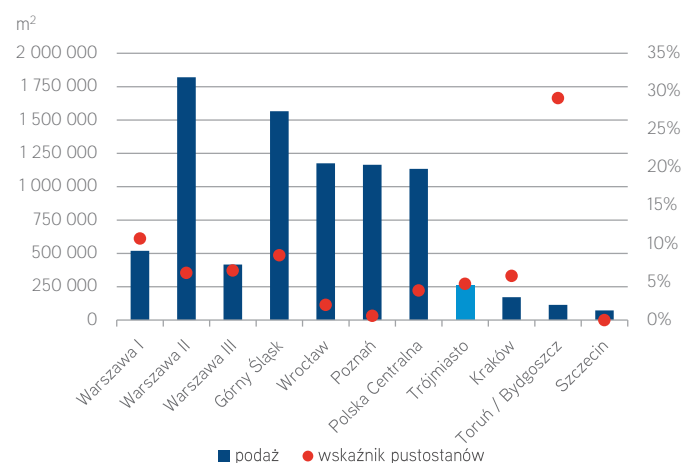
## TRÓJMIASTO NA TLE POZOSTAŁYCH RYNKÓW MAGAZYNOWYCH

Region trójmiejski jest szóstym największym rynkiem magazynowym w Polsce pod względem istniejącej powierzchni, po Warszawie (3 strefy), Górnym Śląsku, Polsce Centralnej, Poznaniu i Wrocławiu. W IV kw. 2014 r. podaż powierzchni magazynowej w Trójmieście stanowiła ok. 3% całkowitych zasobów na głównych polskich rynkach.

Współczynnik wolnej powierzchni odnotowany w regionie trójmiejskim na koniec 2014 r. (4,8%) był o 0,7 punktu procentowego niższy niż ogólny wskaźnik pustostanów w Polsce (5,5%).

Analizowany rynek charakteryzuje się względnie wysoką sumą powierzchni w budowie, przekraczającą na koniec 2014 r. 66 tys. m<sup>2</sup>. Był to trzeci najwyższy wynik spośród 9 głównych polskich rynków magazynowych.

## Podaż i wskaźnik pustostanów na głównych polskich rynkach magazynowych (IV kw. 2014 r.)



Źródło: Colliers International, kwiecień 2015

Pod względem wielkości popytu odnotowanego w 2014 r. trójmiejski rynek magazynowy plasował się na szóstej pozycji. W porównaniu z pozostałymi rynkami, w Trójmieście odnotowano relatywnie wysoki udział renegocjacji, który wyniósł 28%. Wyższy odsetek renegocjacji zaobserwowano jedynie na Górnym Śląsku (45%) i w Warszawie (39%).

## TRENDY

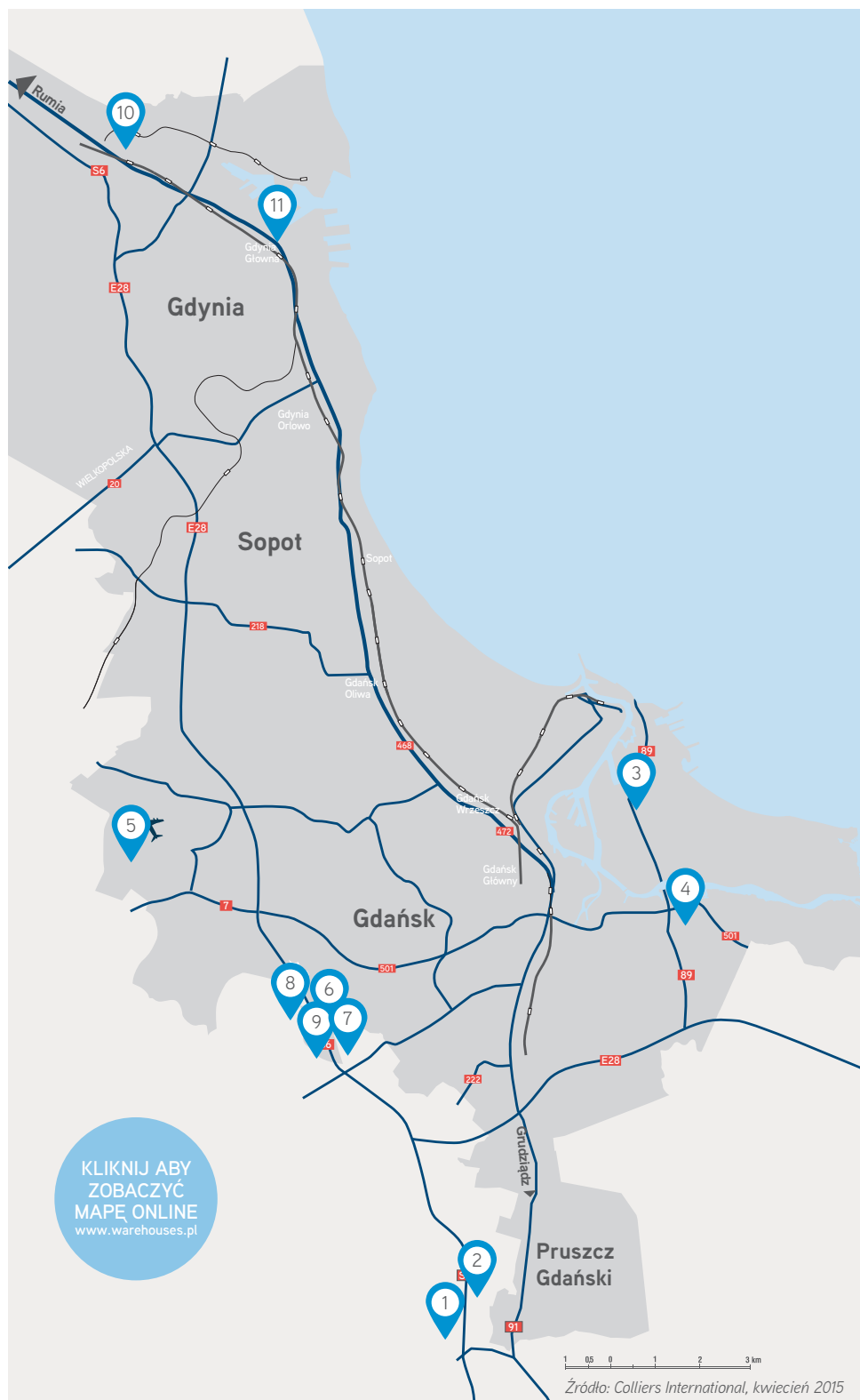
Na koniec grudnia 2014 r. w budowie pozostawały trzy projekty o sumie powierzchni przekraczającej 66 tys. m<sup>2</sup>: dwa etapy Pomeranian Logistics Centre (39,3 tys. m<sup>2</sup>) oraz drugi budynek w ramach SEGRO Logistics Park Gdańsk (27,1 tys. m<sup>2</sup>). Blisko 80% powierzchni będących w budowie zostało już zabezpieczone umowami najmu. Ukończenie wszystkich wymienionych powyżej projektów planowane jest na 2015 r.

Rośnie również liczba planowanych projektów. Nie będą to jednak inwestycje czysto spekulacyjne; deweloperzy będą starali się zabezpieczyć przynajmniej część planowanych inwestycji umowami najmu.

W nadchodzących kwartałach spodziewany jest niewielki wzrost współczynnika dostępnych powierzchni magazynowych, jednak będzie to zjawisko krótkookresowe.

Przewidujemy, że poziom czynszów będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie.

# Magazyny - mapa Trójmiasta



## OBIEKTY MAGAZYNOWE

1. SERGO Logistics Park Gdańsk
2. Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański
3. Pomorskie Centrum Logistyczne
4. Panattoni Park Gdańsk
5. Prologis Park Gdańsk
6. Centrum Logistyczne Kowale I
7. Centrum Logistyczne Kowale II
8. Centrum Logistyczne Kowale III
9. Centrum Logistyczno-Magazynowe Kowale
10. Centrum Magazynowe Hutnicza
11. Zarząd Morskiego Portu Gdynia

# Rynek gruntów inwestycyjnych

Aglomeracja trójmiejska jest jednym z najbardziej rozwijających się regionów w Polsce przede wszystkim pod względem nowej infrastruktury transportowej. Wynikiem tego jest znaczący wzrost atrakcyjności gruntów wzdłuż nowych arterii komunikacyjnych. Biorąc pod uwagę rynek gruntów inwestycyjnych, rok 2014 okazał się niezwykle stabilny. Obniżone zostały stopy procentowe, co miało pozytywny wpływ na koniunkturę. Stworzono rządowy program dopłat Mieszkanie dla Młodych (MDM), dający finansowe wsparcie przy zakupie mieszkań. Wprowadzono ponadto zmiany w wydawanej przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) Rekomendacji S, pozwalając na 5% wkład własny przy kredycie hipotecznym do końca 2014 r..

Rynek gruntów inwestycyjnych w Trójmieście przeznaczonych pod projekty biurowe rozwija się bardzo dynamicznie, przede wszystkim dzięki inwestycjom z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Duża liczba nowych lokalizacji, a co za tym idzie, wysoka ich podaż sprawiają, iż na Gdańsk przypada najczęściej nowoczesnej powierzchni biurowej (ponad 60%), na Gdynię około 30% wolumenu, natomiast Sopot to tylko około 6-7%. Warto zauważyć, że w ostatnich latach zaczęły się wykształcać nowe lokalizacje biurowe, takie jak rejon Oliwy i Wrzeszcza i tereny w pobliżu lotniska w Gdańsku oraz ul. Łużycka w Gdyni. Znaczenia nabiera także gdyńskie nadbrzeże, za sprawą uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów Stoczni Remontowej Nauta S.A., tworząc niepowtarzalny charakter biznesowy przy linii brzegowej. Ceny ziemi pod biurowce w Trójmieście w 2014 r. nieznacznie spadły (o 1% w porównaniu do 2013 r.), dając stabilną sytuację cenową gruntów w regionie.

Analizując działki pod nieruchomości handlowe, ubiegły rok 2014 nie był łatwy dla deweloperów. Ceny gruntów pod zabudowę handlową pozostawały na stabilnym poziomie, zarówno dla terenów pod galerie, jak i parki handlowe.

W 2014 r. w Trójmieście zostało oddane do użytkowania o wiele mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Natomiast znacznie wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę, zapowiadając dużą dynamikę w 2015 r. Pierwsze trzy kwartały 2014 r. charakteryzowały się w segmencie gruntów mieszkaniowych dość spokojną oceną zakupową jednak końcówka roku obfitowała w transakcje, głównie w Gdańsku. Ceny transakcyjne działek pod projekty mieszkaniowe w Trójmieście pozostają na stabilnym poziomie.

Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego Trójmiasto jest czwartym w Polsce rynkiem inwestycyjnym. Stabilność cenowa i mała liczba spektakularnych transakcji to charakterystyczne elementy tego rynku. W regionie inwestują nie tylko lokalni deweloperzy ale również spoza Trójmiejskiej strefy. Inwestorzy chętnie wybierają Trójmiasto ze względu na rozwijającą się infrastrukturę, atrakcyjny rynek pracy, mocną lokalną gospodarkę, sprzyjający klimat inwestycyjny i dostęp do dobrze przygotowanych administracyjnie i prawnie gruntów, gotowych do szybkiego rozpoczęcia inwestycji.

Inwestorzy szukają jak najszybszego zwrotu z kapitału wybierając rynki z najbardziej atrakcyjnymi cenami zakupu mieszkań i najmu oraz najwyższym popytem. Brak nieruchomości spełniających wymagania deweloperów sprawił, że pomimo podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie został w pełni zaspokojony.

Pozostające na niskim poziomie stopy procentowe oraz zwiększone zainteresowanie mieszkaniami sprzyjają zakupom ziemi. W Trójmieście w 2014 r. inwestorzy najchętniej analizowali grunty pod projekty mieszkaniowe. Na takie inwestycje deweloperzy przeznaczali 75% środków, 15% kupujący wydali na działki pod zabudowę biurowo - handlową, a 10% pod magazyny. Odnotowano także wysoką aktywność sprzedażową wśród spółek Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Rolnych i innych jednostek samorządowych.

Podsumowując 2014 r. warto zauważyć powoli rozwijającą się alternatywę dla budownictwa deweloperskiego-możliwość realizowania inwestycji w formule Joint Venture / współpracy. W rozpoczętym 2015 r. możemy spodziewać się kilku ciekawych premier właśnie w formule kooperacyjnej, jak choćby na niezabudowanych jeszcze gruntach Wyspy Spichrzów, Polskim Haku czy wspomnianej już Nauty.

W najbliższej perspektywie czasowej Trójmiasto będzie nadal atrakcyjne dla inwestorów głównie z sektora mieszkaniowego i biurowego. Dynamiczny rozwój infrastruktury transportowej, drogowej i portowej zauważalnie zmienia geometrię inwestycyjną Trójmiasta. Pomorska Kolej Metropolitalna czy tunel drogowy pod Martwą Wisłą znacząco wpłyną na wzrost atrakcyjności gruntów w okolicach realizowanych inwestycji. W przypadku terenów pod inwestycje handlowe nie przewidujemy znaczących zmian w nadchodzącym czasie.

# Porty morskie

Porty w Gdańsku i Gdyni są największymi obiektami tego typu w regionie południowego Bałtyku. Rosnąca ilość przeładunków i w efekcie jeszcze większe znaczenie portów w Gdańsku oraz Gdyni jako ośrodków dystrybucyjnych i tranzytowych, motywuje do licznych inwestycji. Infrastruktura portowa jest na bieżąco dostosowywana do zmieniających się wymagań rynku w zakresie obsługi ładunków oraz statków i co ważne, umożliwia tworzenie multimodalnych łańcuchów transportowych. Oba porty oferują szeroki zakres usług i są w stanie obsłużyć przeładunki towarów każdego typu.

Transport morski portów Pomorza obejmuje wszystkie kierunki na świecie. Regularnie obsługiwane są połączenia z Azją (m.in. Chiny, Tajwan, Singapur, Liban), Ameryką Północną (m.in. USA, Meksyk), Południową (m.in. Gujana, Wenezuela, Kolumbia) i Środkową (m.in. Gwatemala, Honduras, Kostaryka), a także portami Europy (w tym Rotterdam, Hamburg i St. Petersburg).

W sumie, w Trójmieście działają cztery terminale kontenerowe. DCT Gdańsk zajmuje pierwsze miejsce pod względem przepustowości, osiągając ponad 1 000 000 TEU. W wyniku planowanej inwestycji, całkowita przepustowość terminala wzrośnie aż do 4 000 000 TEU do 2016 r. Oprócz DCT Gdańsk działalność prowadzi także Gdański Terminal Kontenerowy (GTK). Natomiast w gdyńskim porcie funkcjonują dwa duże, nowoczesne terminale kontenerowe: Bałtycki Terminal Kontenerowy (BCT) i Gdynia Container Terminal (GCT). Od 2003 r. operatorem BCT została międzynarodowa korporacja ICTSI z siedzibą na Filipinach. Począwszy od 2005 r. Hutchison Port Holdings (HPH) realizuje w Porcie Gdynia szereg inwestycji, które zaowocowały przekształceniem stoczniowej spółki w nowoczesny terminal kontenerowy.

## PORT GDAŃSK

Port w Gdańsku oferuje między innymi usługi najnowocześniejszego głębokowodnego terminala kontenerowego na Morzu Bałtyckim - DCT Gdańsk. DCT jest port hubem dla tej części Europy, transportową bramą na świat. Dzięki możliwościom jakie daje terminal, w styczniu 2010 r. województwo pomorskie wzbogaciło się o bezpośrednie połączenie z Azją w ramach serwisu Maersk Line. Począwszy od połowy sierpnia 2013 r. połączenie jest obsługiwane przez największy oraz najnowocześniejszy kontenerowiec klasy "Triple-E" o pojemności 18 000 TEU (20-stopowe kontenery). W marcu 2013 r., władze portu w Gdańsku wraz z Dyrektorem Zarządzającym Głębokowodnego Terminalu Kontenerowego podpisały umowę na budowę drugiego terminala kontenerowego DCT II, który zwiększy zdolności przeładunkowe gdańskiego DCT do 4 mln TEU. Koszt inwestycji to 250 mln EUR.

*Zdjęcie: Terminal Kontenerowy DCT Gdańsk*



# Porty morskie

Jedną z największych inwestycji w portach Pomorza i jednocześnie w polskiej logistyce naftowej jest budowa bazy przeładunku paliw płynnych. Szacowana wartość inwestycji wynosi około 800 mln PLN. Jest to jedyna tego typu inwestycja w regionie Morza Bałtyckiego.

Poza infrastrukturą transportową, województwo pomorskie oferuje także dobrze rozwiniętą bazę logistyczną. Na terenach portowych, w sąsiedztwie nowoczesnego terminala kontenerowego DCT Gdańsk i Trasy Sucharskiego, Goodman Poland wydzierżawił teren liczący 110 hektarów.

Inwestor realizuje inwestycje infrastrukturalne i magazynowe w ramach Pomorskiego Centrum Logistycznego. Docelowo ma powstać 500 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych. Szacunkowa wartość projektu wynosi 300 mln EUR. Drugi etap inwestycji zostanie ukończony do końca 2016 r.

DCT wraz z Goodmanem wdraża koncepcję Port Centric Logistic w oparciu o londyński wzorzec. To pierwsze w Europie centrum integrujące funkcje portowe i logistyczne na większą skalę niż ma to miejsce w Londynie. Takie rozwiązanie pozwala na zmniejszenie kosztów transportu i zaoszczędzenie czasu.

## PORT GDYNIA

Port w Gdyni, aby utrzymać swoją pozycję konkurencyjną, inwestuje we wzrost przepustowości oraz rozwój infrastruktury transportowej. Największym projektem było pogłębienie toru wodnego do głębokości 13,5 m, co pozwoliło na obsługę większych jednostek pływających. Całkowity koszt przedsięwzięcia wynosi 95 mln PLN. Dodatkowo, w styczniu 2014 r. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. podpisał ze Stocznią Marynarki Wojennej umowę kupna nabrzeża Gościnnego. Wyburzenie nabrzeża pozwoli wybudować nową obrotnicę o średnicy 480 m. Kolejnym etapem inwestycji będzie pogłębienie toru wodnego z obecnych 13,5 m do 15,5 m. Zaplanowane inwestycje umożliwią obsługę w gdyńskim porcie kontenerowców o pojemności 14 000 TEU (obecnie do Gdyni wpływają kontenerowce o pojemności 6-7 tys. TEU) i długości 380 m.

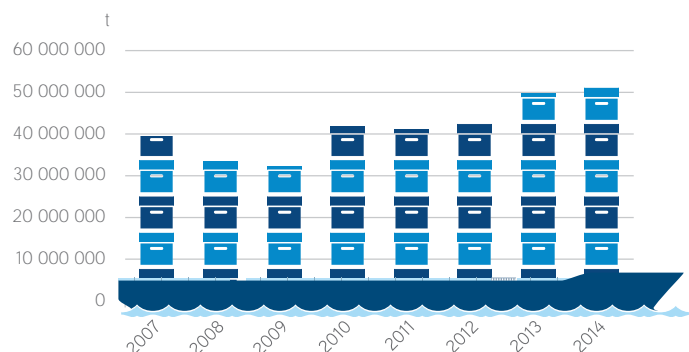
Także w zachodniej części Portu Gdynia w pobliżu dwóch dużych istniejących terminali kontenerowych powstanie Centrum Logistyczne. Przewiduje się, że w ramach centrum działać będą różne podmioty gospodarcze, zwłaszcza operatorzy logistyczni, przedsiębiorstwa zajmujące się usługami składowymi i przedsiębiorstwa spedycyjne oraz inni usługodawcy logistyczni, którzy będą mogli dostosowywać wydzierżawione, uzbrojone tereny do swoich potrzeb.



Zdjęcie: Bałtycki Terminal Kontenerowy (BCT) w Gdyni, fot T. Urbaniak

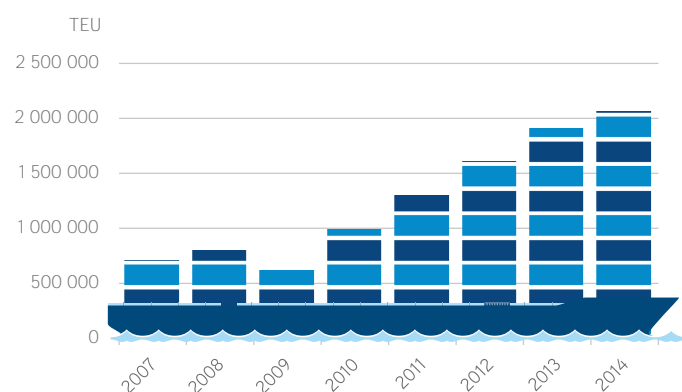
# Porty morskie

Przetładunki cargo w pomorskich portach w latach 2007-2014 (t)



Źródło: Porty w Gdańsku i Gdyni

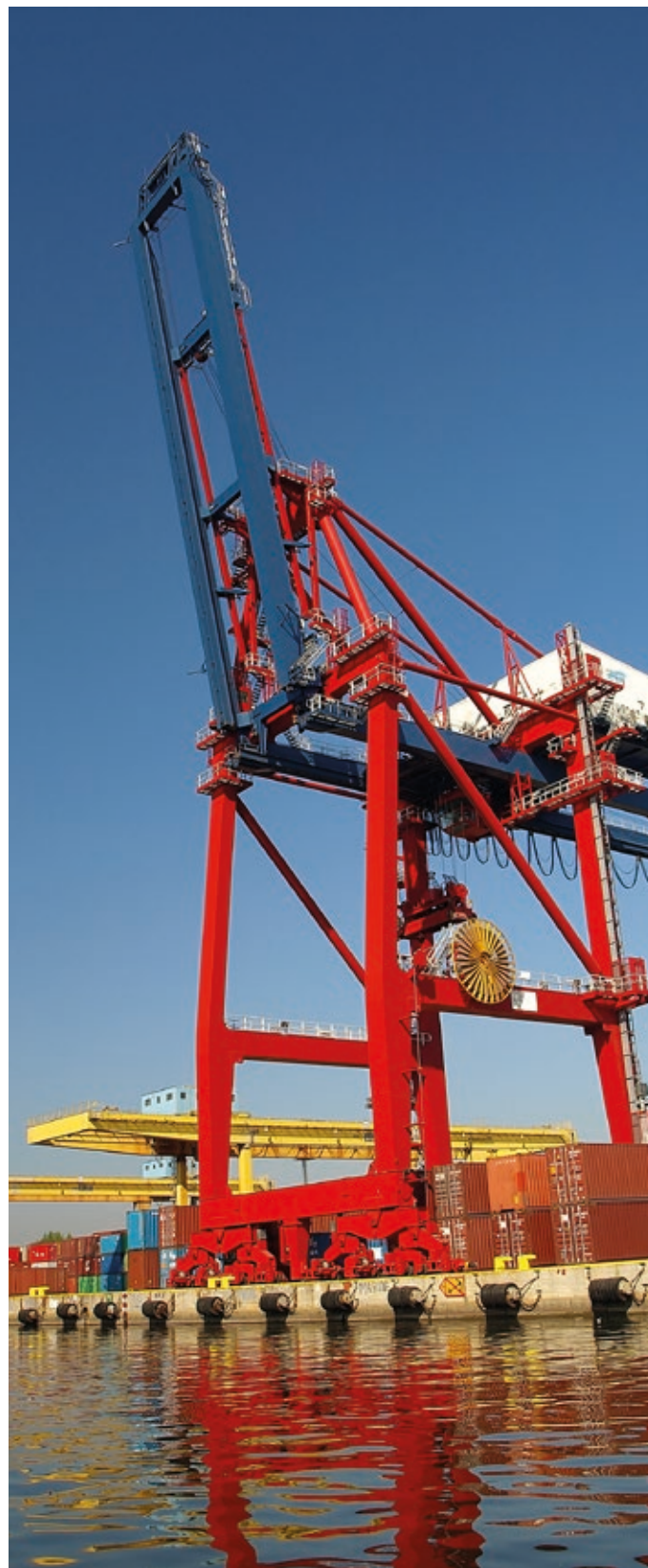
Przetładunki kontenerów w portach województwa pomorskiego w latach 2007-2014 (TEU)



Źródło: Porty w Gdańsku i Gdyni

## Firmy z sektora logistycznego działające w regionie:

DCT Gdansk, Goodman, ProLogis, PANATTONI, GCT, BCT, Europort Grain Terminal, EuroPort Inc. Poland, C. Hartwig Gdynia, Terramar, Balticon, LPP S.A., ATC Cargo, Jeronimo Martins, Netto, KGI Glomb Logistics, DAMCO, Maersk Line, ROHLIG SUUS Logistics, Europol, Grain, Segro, Schenker DB, Gefco Wincanton, Raben, Poczta Polska, Cargoforte, Dachser, Kuehne&Nagel, Panalpina, Aalborg Portland Polska



## KONTAKTY

---



Magdalena Piechota – Sieczkowska  
PR&MARKETING  
Invest in Pomerania  
+48 58 32 33 254  
[magdalena.piechota-sieczkowska@investinpomerania.pl](mailto:magdalena.piechota-sieczkowska@investinpomerania.pl)



Dominika Jędrak  
DYREKTOR | DZIAŁ DORADZTWA I BADAŃ  
RYNKU  
Colliers International Poland  
+48 666 819 242  
[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)



Błażej Kucharski  
DYREKTOR REGIONALNY |  
TRÓJMIASTO | DZIAŁ POWIERZCHNI  
BIUROWYCH  
Colliers International Poland  
+48 661 660 131  
[blazej.kucharski@colliers.com](mailto:blazej.kucharski@colliers.com)

# WIEMY, GDZIE INWESTOWAĆ

TRÓJMIASTO

Nasza wiedza

Twoje inwestycje

Wśród najemców biurowców, centrów handlowych i obiektów magazynowych w Polsce są prawie wszystkie globalne korporacje. Dlatego nieruchomości w naszym kraju przyciągają kapitał z całego świata. W 2014 roku łączna wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce wyniosła 3,18 mld euro. Poza Warszawą inwestorzy ulokowali blisko 60 procent kapitału.

Trójmiasto jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków regionalnych. Dlatego Colliers ma tu swoje biuro. Zadzwoń do nas: +48 22 331 78 00

Gdańsk | Katowice | Kraków | Łódź | Poznań | Warszawa | Wrocław

[colliers.pl](http://colliers.pl)



Accelerating success.



[www.investinpomerania.pl](http://www.investinpomerania.pl)

Invest in Pomerania  
ul. Arkońska 61  
80-387 Gdańsk  
POLSKA  
+48 58 32 33 254



Accelerating success.

[www.colliers.pl](http://www.colliers.pl)

Colliers International Poland  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa  
POLSKA  
+48 22 331 78 00