

Occupier Economics



Okiem eksperta

Bartek Włodarski

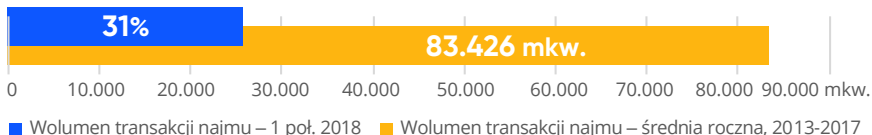
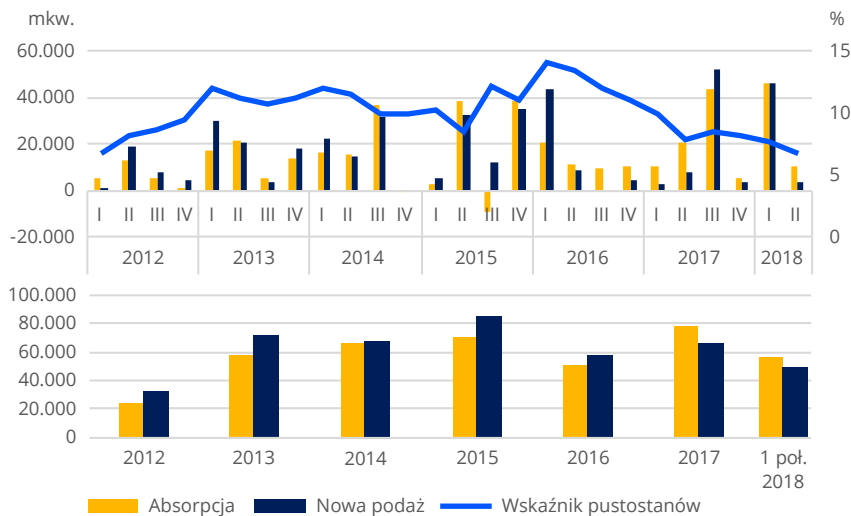
Partner, Head of Office, Corporate Solutions

Region trójmiejski umacnia swoją pozycję trzeciego największego poza stolicą rynku biurowego w Polsce. Trójmiasto coraz skuteczniej korzysta ze swojego zaplecza portowego. Obecnie najwięcej nowej powierzchni biurowej powstaje w Gdańsku Oliwie, ale już od przyszedłego roku aktywność deweloperska przeniesie się w inne rejony Gdańska oraz Gdyni. Trójmiasto zapewnia niepowtarzalny klimat oraz lifestyle, dzięki czemu przyciąga wiele firm i stwarza doskonałe warunki dla światowych korporacji otwierających tu centra usług wspólnych. Jest także ważnym hubem dla branży IT".

Największe transakcje najmu

Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Olivia Business Center	Arrow	4.000	Nowa umowa
Olivia Star	Ricoh	2.684	Ekspansja
Alchemia I	Gdańskie Wydawnictwo Oświatowe	2.000	Renegocjacja
Alchemia III Argon	Ocean Network Express (Europe)	2.000	Nowa umowa
Alchemia III Argon	Poufne	1.545	Ekspansja

Trendy rynkowe



Ludność	747.100	↓	-0,1% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	150.800	↑	+9,1% r.d.r.
Stopa bezrobocia	2,6%	↓	-0,7 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	5.600 zł	↑	+2,6% r.d.r.

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.



11-15

Gdynia

Czynsze wywoławcze
(EUR/mkw./miesiąc)

Al. Grunwaldzka

Gdańsk Lotnisko

12-14

12,5-16,5

13-15

Gdańsk Centrum



747.000 mkw.

Zasoby

▲ +15,7%
r.d.r.

56.100 mkw.

Absorpcja*

▲ +81,2%
r.d.r.

49.200 mkw.

Nowa podaż

▲ +353%
r.d.r.

25.900 mkw.

Wolumen transakcji

▼ -64,5%
r.d.r.

6,7%

Wskaźnik pustostanów

▼ -1,1 p.p.
r.d.r.Wskaźnik nastrojów na rynku
najmu biur w Polsce**

24 pkt. Czerwiec 2018

(12 pkt. roczna średnia ruchoma)

▲ +33 pkt.
r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

Dr Bolesław Kołodziejczyk MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

Cresa Polska

ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

+48 661 111 070

boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- Zasoby powierzchni biurowej na rynku trójmiejskim wzrosły o ponad 15% rok do roku i aktualnie wynoszą niemal **750.000 mkw.**
- W porównaniu z pierwszą połową 2017 roku stopa pustostanów spadła o 1,1 p.p. do poziomu **6,7%**. Jest to najniższa wartość wskaźnika powierzchni niewynajętej od ponad 5 lat.
- Absorpcja w pierwszej połowie bieżącego roku wyniosła **56.100 mkw.** i była o ponad 80% wyższa niż w analogicznym okresie roku 2017.
- Od początku roku do użytku oddano dwa budynki biurowe: **Olivia Star** (45.700 mkw., Olivia Business Centre) oraz **Centrum Sportowa C** (3.500 mkw., Sportowa Centrum).
- Wolumen transakcji w pierwszej połowie 2018 roku wyniósł **25.900 mkw.**, co stanowi zaledwie 31% średniej rocznej z poprzednich 5 lat. Większość stanowiły nowe umowy (56,0%), a w dalszej kolejności były to rozszerzenia powierzchni najmu (25,5%) i renegocjacje (18,5%).