



TRÓJMIASTO INVESTORS' GUIDE

2013

CBRE


Invest
in Pomerania

 **randstad**

GOSPODARKA

ATRAKCYJNIE I MIĘDZYNARODOWO

Gospodarka województwa pomorskiego jest jedną z najdynamiczniej rozwijających się w Polsce. Według najnowszego raportu Atrakcyjność Inwestycyjna Regionów 2012, Pomorskie jest piątą lokalizacją w naszym kraju pod względem potencjału atrakcyjności inwestycyjnej. Pod kątem klimatu rynkowego i innowacyjności Pomorskie zajęło drugie miejsce, zaraz po Mazowszu.

Aglomeracja Gdańska to kluczowy ośrodek gospodarczy w północnej Polsce. Wysoki standard życia w Trójmieście (Gdańsk, Gdynia, Sopot) doceniony został w ogólnopolskich rankingach, gdzie Gdynia i Gdańsk, znajdują się w

czołówce najbardziej przyjaznych miast. W Rankingu tygodnika Przekrój z 2010 Gdynia znalazła się na pierwszym miejscu, a Gdańsk na trzecim wśród 26 najatrakcyjniejszych miast w Polsce.

Na taki stan rzeczy wpływa między innymi: rozwinięta infrastruktura publiczna, edukacja na wysokim poziomie, wykwalifikowana opieka medyczna, efektywny transport publiczny, a także bogata oferta rozrywkowa. Atrakcyjność regionu doceniana jest także przez coraz większą grupę obcokrajowców, którzy bardzo pozytywnie oceniają warunki do życia i pracy, które oferuje region.

GOSPODARCZE OKNO NA ŚWIAT

Województwo pomorskie, ze względu na swoje strategiczne położenie, odgrywa ważną rolę komunikacyjną, łącząc północną i zachodnią część Europy z centralną i południową częścią kontynentu. Obecność dwóch dynamicznie rozwijających się portów dalekomorskich oraz wysokiej klasy terminali sprawia, że region jest znakomitym miejscem dla rozwoju sektora logistycznego i produkcyjnego.

Niezwykle dynamicznie rozwija się także międzynarodowy port lotniczy w Gdańsku. W 2012 roku liczba obsłużonych pasażerów wyniosła blisko 3 miliony. Lotnisko posiada bezpośrednie połączenia

z 50 innymi portami lotniczymi, w tym z największymi węzłami lotniczymi w Europie – Frankfurt, Kopenhaga, czy Londyn. Gdański port lotniczy dysponuje także największą w Polsce siatką połączeń z krajami skandynawskimi (79 tygodniowo).

Równoległe, systematycznie rozwija się infrastruktura drogowa i kolejowa. Całość planowanych w najbliższych latach wydatków wyceniana jest prawie na miliard złotych. Dzięki nowym inwestycjom w infrastrukturę transportową region nie tylko zyskuje kluczowe połączenia z zachodem i południem Polski, ale także podnosi poziom skomunikowania wewnątrz aglomeracji.

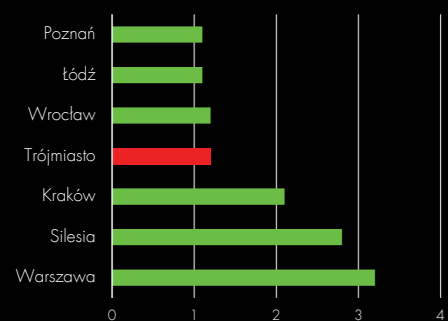
ROZBUDOWA LOTNISKA, AUTOSTRADY A1 ORAZ DRÓG MIEJSKICH TO TYLKO NIEKTÓRE ZE ZREALIZOWANYCH W OSTATNIM CZASIE INWESTYCJI. W NAJBLIŻSZYM CZASIE PLANOWANE SĄ KOLEJNE REALIZACJE.

Podstawowe dane o regionie

Populacja	1,2 mln
Stopa bezrobocia	6,3%
Przeciętne wynagrodzenie	1.140 EUR
Zasób powierzchni biurowej	360 tys.
Zasób powierzchni handlowej	640 tys.

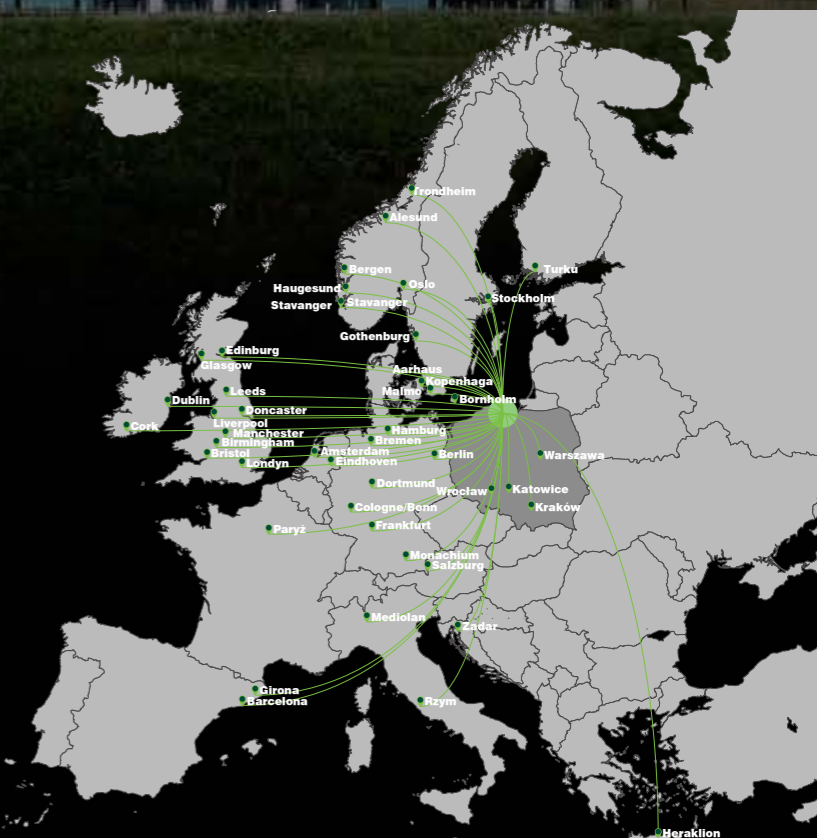
Zródło: CBRE, GUS

Ludność w aglomeracjach (w mln osób)



Zródło: Unia Metropolii Polskich

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE JEST JEDNYM Z NAJSZYBCIEJ ROZWIJAJĄCYCH SIĘ OBSZARÓW W KRAJU, JAK RÓWNIEŻ REGIONEM Z OLBRZYMIYM POTENCJAŁEM INWESTYCYJNYM.



RYNEK PRACY

POTENCJAŁ LUDNOŚCI

O rozwoju i sukcesie Trójmiasta decyduje w dużej mierze potencjał kapitału ludzkiego. Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot) to obecnie 900 tys. ludzi, natomiast w ujęciu obszaru metropolitalnego (z włączeniem mniejszych miejscowości: Reda, Wejherowo, Rumia, Pruszcz Gdański) to prawie 1,2 miliona mieszkańców, z czego ponad 70% to osoby w wieku produkcyjnym.

SZKOLNICTWO WYŻSZE

W roku 2012 na 28 trójmiejskich uczelniach wyższych studiowało łącznie 103 tys. studentów, a ukończyło je ponad 27 tys. absolwentów z dyplomem magistra, licencjata, czy inżyniera. Ogółem, ok. 60% osób w wieku od 19 do 24 lat to studenci szkół wyższych. Jako że, tworząc silny ośrodek akademicki, trójmiejskie uczelnie przyciągają studentów z całej północnej Polski, obserwowany jest również stały, wysoki wzrost liczby studentów i absolwentów – w ciągu ostatnich trzech lat wartości te przyrosły o - odpowiednio – 15% i 30%. Pod względem oferty w zakresie kierunków kształcenia oraz ilości studentów wiodącą rolę na edukacyjnej mapie Trójmiasta grają zdecydowanie Uniwersytet Gdański i Politechnika Gdańska, które, podobnie jak pozostałe szkoły wyższe, z dużym zaangażowaniem budują współpracę z biznesem, podejmując wspólne inicjatywy mające na celu dopasowanie oferty edukacyjnej do biznesowej rzeczywistości.

WSPÓŁPRACA UCZELNI Z PRZEDSIĘBIORSTWAMI

Zrealizowane z sukcesem procesy inwestycyjne w obszarze centrów usług finansowo-księgowych, firm informatycznych i produkcyjnych, czy też rozwijające się w ponadprzeciętnym tempie klastry oraz biznes parki skupiające specjalistyczne firmy stawiające na nowe technologie i innowacyjność spowodowały, że obserwowany jest duży przyrost podaży kwalifikacji w zakresie języków obcych, finansów i ekonomii, informatyki, telekomunikacji oraz inżynierii. Głównym powodem takiego stanu rzeczy są liczne sukcesy inwestycyjne w obszarze centrów usług finansowo-księgowych, firm informatycznych i produkcyjnych. Nie bez znaczenia w tym zakresie pozostają również rozwijające się w ponadprzeciętnym tempie ośrodki koncentracji powierzchni biurowej, jak również inkubatory przedsiębiorczości skupiające specjalistyczne firmy stawiające na nowe technologie i innowacyjność.

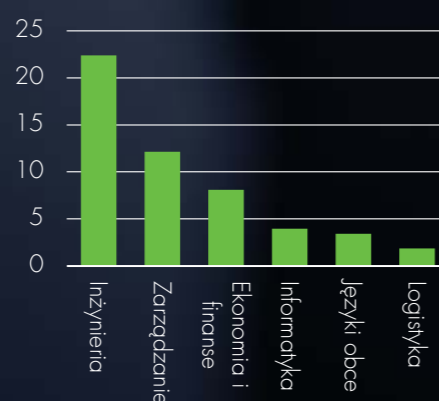
W roku 2012 kierunki ekonomiczno-administracyjne ukończyło wg danych GUS ponad 6,7 tys. osób, a naukę na kierunkach ścisłych ukończyło w tym samym roku prawie 5,8 tys. absolwentów. Znaczną tendencję wzrostową odnotowują również kierunki związane z zaawansowanymi technologiami informatycznymi i telekomunikacyjnymi, co stymulowane jest również poprzez ścisłą współpracę parków technologicznych oraz centrów R&D z uczelniami.

Zarobki w sektorze finansowym w Trójmieście

Stanowisko	Miesięczna pensja brutto ('000 PLN)
Członek Zarządu	22.0 – 35.0
Dyrektor SSC	20.0 – 30.0
Menedżer	13.0 – 17.0
Główny Księgowy	8.0 – 13.0
Lider Zespołu SSC	4.5 – 8.0
Starszy Księgowy	4.0 – 6.5
Księgowy	3.5 – 5.5
Młodszy Księgowy	2.5 – 4.0

Zródło: Randstad

Studenci w Trójmieście ('000 osób)



Zródło: Randstad

W ZWIĄZKU Z ROZWOJEM CENTRÓW R&D ORAZ POWSTAWANIEM NOWYCH PARKÓW TECHNOLOGICZNYCH, KIERUNKI STUDIÓW ZWIĄZANE Z ZAAWANSOWANYMI TECHNOLOGIAMI CIESZĄ SIĘ CORAZ WIĘKSZYM ZAINTERESOWANIEM.

AGLOMERACJA TRÓJMIEJSKA TO PRAWIE 1,2 MILIONA MIESZKAŃCÓW, Z CZEGO PONAD 70% TO OSOBY W WIEKU PRODUKCYJNYM.

RYNEK PRACY

ZNAJOMOŚĆ JĘZYKÓW OBCYCH

Ponad 90% absolwentów szkół wyższych swobodnie posługuje się językiem angielskim, ok. 40% sprawnie komunikuje się w języku niemieckim. Z punktu widzenia potrzeb firm z sektora SSC/BPO, bardziej unikalne kompetencje językowe również występują na rynku relatywnie często. Filologie: skandynawska, słowiańska i romańska na Uniwersytecie Gdańskim to kierunki, na których łącznie studiuje około 700 osób.

RYNEK PRACY A SEKTOR BPO / SSC

Katalizatorem wzrostu dla każdej organizacji są jednak specjaliści z dogłębną, nieraz niszową wiedzą ekspercką. Dostęp do niej gwarantuje realizację celów operacyjnych i strategicznych każdego przedsiębiorstwa. Jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, że w całym sektorze outsourcingu i offshoringu (wliczając również polskie firmy) pracuje w Trójmieście około 15.000 specjalistów i menedżerów z kilkuletnim doświadczeniem w danej dziedzinie, a szeroko pojęty sektor inżynieryjny (firmy produkcyjne, R&D, IT) zatrudnia ok. 10.000 inżynierów na różnych poziomach stanowisk, można upatrywać w tych wartościach ogromnego potencjału, który w roku 2012 doceniony został przez nowych na rynku polskim i trójmiejskim pracodawców, jak np. w sektorze BPO/SSC: WNS (BPO, do 500 stanowisk), Bayer (SSC, do 200 stanowisk), Metsa (SSC, do 100 stanowisk), czy innowacyjne firmy produkcyjne Rockwell i Weyerhaeuser. Istotnym elementem, analizowanym dogłębnie przez inwestorów budujących nowe organizacje, są koszty pracy, które mają znaczny udział w całości kosztów działalności operacyjnej.

Jak powszechnie wiadomo, żaden koncept biznesowy nie miałby szans na skuteczną realizację bez ludzi, ich wiedzy, umiejętności, wykształcenia i kwalifikacji. Dzięki wysokiej dynamice rozwoju rynku pracy, szerokiemu dostępowi do wykwalifikowanych i kompetentnych pracowników, niższymi niż w miastach podobnej wielkości kosztami pracy oraz wysokiemu poziomowi jakości życia przyciągającej mieszkańców innych ośrodków, aglomeracja trójmiejska spełnia wszelkie parametry pod względem atrakcyjności dla nowych inwestorów i jest gotowa na wyzwania, jakie dla pracodawców niesie tempo globalnych zmian gospodarczych.

Zarobki w sektorze produkcji / łańcucha dostaw w Trójmieście

Stanowisko	Miesięczna pensja brutto ('000 Pln)
Dyrektor zarządzający	25,0 – 35,0
Dyrektor ds. logistyki	15,0 – 24,0
Manager ds. logistyki	13,0 – 20,0
Manager ds. ruchu l.	12,0 – 18,0
Kierownik magazynu	5,0 – 12,0
Inżynier procesu	4,5 – 8,0
Inżynier jakości	4,5 – 7,0
Planista produkcji	4,0 – 6,0

Zródło: Randstad

Zarobki w sektorze informatycznym w Trójmieście

Stanowisko	Miesięczna pensja brutto ('000 Pln)
Członek Zarządu	25,0 – 40,0
Dyrektor Działu IT	20,0 – 30,0
Kierownik Działu IT	17,0 – 20,0
Kierownik Projektu	14,0 – 18,0
Kierownik Zespołu	12,0 – 15,0
Architekt Systemu	8,0 – 11,0
Administrator Systemu	5,0 – 8,0
Administrator Danych	4,5 – 8,0

Zródło: Randstad

DO TRÓJMIEJSKICH PRZEDSIĘBIORSTW, KTÓRE W NAJBLIŻSZYM CZASIE MOGĄ WYRAŹNIE ZWIĘKSZYĆ ZATRUDNIENIE NALEŻĄ WNS, BAYER, METSA, JAK RÓWNIEŻ ROCKWELL CZY WEYERHAEUSER.

RYNEK BIUROWY

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 aglomeracji wynosi około 360.000 mkw.

Gdańsk dominuje w zasobie biurowym Trójmiasta, z udziałem na poziomie 67%. W Gdyni zlokalizowane jest 25% trójmiejskich biur, natomiast w Sopocie, o bardziej turystycznym charakterze, zaledwie 8%.

Nowoczesne powierzchnie biurowe w Trójmieście zlokalizowane są głównie wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego łączącego miasta wchodzące w skład aglomeracji. Na swoim najważniejszym odcinku arteria ta nosi nazwę Alei Grunwaldzkiej. Obszar ten stopniowo staje się trójmiejską Centralną Dzielnicą Biznesu. Istotnym ośrodkiem koncentracji powierzchni biurowej są również okolice lotniska Rębiechowo. Powierzchnie biurowe są również dostępne w centrach poszczególnych miast wchodzących w skład aglomeracji trójmiejskiej, lecz są to w dużej mierze mniejsze budynki, oferujące często nieco niższy standard.

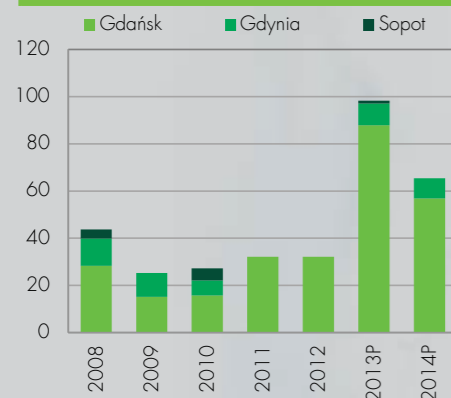
PODAŻ NOWEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Obecnie, w Trójmieście realizowanych jest około 84.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w dziewięciu obiektach. W związku ze wzmożonym zainteresowaniem ze strony najemców, podaż nowej powierzchni biurowej w 2013 r. wyraźnie wzrosła. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, zasób powierzchni biurowej w Trójmieście zwiększy się w tym roku o prawie 100.000 mkw., czyli o ponad 25%.

Do największych projektów, jakie zostaną zrealizowane w 2013 r. należą będą Alchemia I (16.700 mkw.) spółki Torus oraz Euro Office Park realizowany przez Euro Styl. Budynek o powierzchni 19.000 mkw. po ukończeniu stanie się siedzibą Banku BPH. Do najbardziej istotnych projektów planowanych na kolejne lata należą przede wszystkim kolejne fazy istniejących parków biurowych – Alchemia, Olivia Business Centre oraz Garnizon.biz.

Na rynku trójmiejskim dominują lokalni deweloperzy, tacy jak Allcon Investment, Euro Styl, Grupa Inwestycyjna Hossa, Torus, czy TPS. W ostatnim czasie jednak rośnie aktywność inwestorów międzynarodowych, takich jak Hines, który w ostatnim czasie rozpoczął realizację Centrum Biurowego Neptun, czy też SwedeCentre, który w najbliższym czasie rozpocznie budowę nowej siedziby banku Nordea.

Podaż nowej powierzchni biurowej w Trójmieście (tys. mkw.)



Zródło: CBRE

GŁÓWNYM OBSZAREM BIUROWYM TRÓJMIASTA SĄ OKOLICE ALEI GRUNWALDZKIEJ. OBSZAR TEN JEST PROMOWANY JAKO TRÓJMIEJSKA CENTRALNA DZIELNICA BIZNESU.

OBECNIE, W BUDOWIE ZNAJDUJE SIĘ OKOŁO 84.000 MKW. POWIERZCHNI BIUROWEJ ZLOKALIZOWANEJ W DZIEWIĘCIU OBIEKTACH.

RYNEK BIUROWY



ROK 2012 PRZYNIÓSŁ REKORD POD KĄTEM POWIERZCHNI WYNAJĘTEJ W TRÓJMIĘSCIE, GŁÓWNIE DZIĘKI REKORDOWEJ UMOWIE BANKU BPH (PONAD 19.000 MKW.) W EURO OFFICE PARK.

W 2013 R. NALEŻY SPODZIEWAĆ SIĘ WZROSTU POZIOMU PUSTOSTANÓW ORAZ STABILIZACJI STAWEK CZYNSZOWYCH

POPYT NA POWIERZCHNIE BIUROWE

Do 2006 r. roczny poziom wynajmowanej powierzchni biurowej w Trójmieście oscylował w okolicach 10.000 mkw. Począwszy od 2007 r. wartość ta wyraźnie wzrosła. To wtedy wiele przedsiębiorstw sektora BPO (Business Process Offshoring) takich jak First Data Global Services, Thomson Reuters, czy też Nordea, zdecydowało się na otwarcie swoich siedzib na terenie Trójmiasta.

Rok 2008 przyniósł rekord pod kątem powierzchni wynajętej. Do grupy najemców biurowych Trójmiasta dołączyły takie firmy jak Arla Foods, Geoban, Grupa Santander. Jednak w 2009 r., ze względu na załamanie na światowych rynkach finansowych, zainteresowanie powierzchnią biurową w Trójmieście zmalało, by powrócić na ścieżkę wzrostu dopiero pod koniec 2010 r. Silne fundamenty gospodarki oraz intensywny rozwój branży BPO / SSC w Polsce przyczyniły się do wzrostu popytu na nowoczesne biura w Gdańsku oraz Gdyni. W 2012 r. poziom najmu w Trójmieście sięgnął ponad 60.000 mkw., czyli nieco więcej niż w rekordowym 2008 r., głównie dzięki umowie najmu Banku BPH, który wynajął ponad 19.000 mkw. powierzchni biurowej w Euro Office Park w formule BTS. Biorąc pod uwagę fakt, iż tego typu umowy zdarzają się relatywnie rzadko, istnieje małe prawdopodobieństwo, iż 2013 r. przyniesie kolejny rekord w zakresie powierzchni wynajętej. Jednak ze względu na silne fundamenty gospodarcze regionu oraz rozwój sektora BPO / SSC należy spodziewać się, iż w dłuższym horyzoncie czasowym popyt na powierzchnię biurową w Trójmieście pozostanie na ścieżce wzrostu.

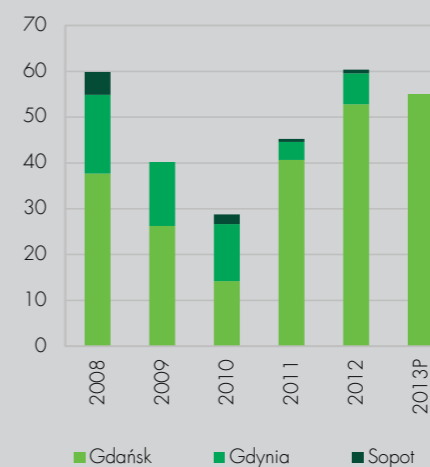
PUSTOSTANY

Stopa pustostanów we wszystkich budynkach biurowych w Trójmieście, włączając w to budynki zajęte na potrzeby właścicieli, wyniosła ok. 12% na koniec 1 kw. 2013 r. Oznacza to, iż na rynku jest dostępnych od zaraz prawie 47.000 mkw. Ze względu na relatywnie dużą ilość spekulacyjnej powierzchni biurowej jaka zostanie w najbliższym czasie dostarczona, należy spodziewać się, iż w 2013 r. poziom pustostanów w Trójmieście jeszcze wzrośnie. Jednak w dłuższym okresie czasu, powierzchnia ta powinna zostać wchłonięta przez rynek.

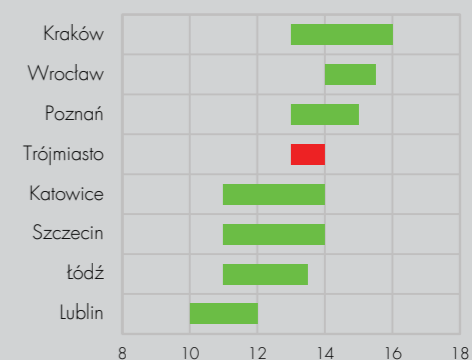
STAWKI CZYNSZU

Najlepsze stawki czynszu osiągnęły w ostatnim czasie poziom stabilizacji. Obecnie, wahają się między 13 – 14 EUR/mkw./miesiąc. Średnie stawki czynszowe szacowane są na poziomie 12,50 EUR/mkw./miesiąc. Mimo relatywnie dużej ilości spekulacyjnej powierzchni biurowej, jaka zostanie oddana w najbliższym czasie do użytkowania, nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie wysokości najlepszych stawek czynszu.

Wynajęta powierzchnia biurowa w Trójmieście (w tys. mkw.)



Najlepsze stawki czynszu za powierzchnię biurową w wybranych miastach (EUR/mkw./mśc)



Zródło: CBRE

Zródło: CBRE

RYNEK MAGAZYNÓW

ZASÓB POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ

Rozwój portów morskich w Gdańsku i Gdyni, jest ważnym czynnikiem wpływającym na rozwój rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych i logistycznych w północnej Polsce. Funkcjonująca od wielu lat Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna, inkubatory biznesu i parki technologiczne również wspomagają rozwój gospodarczy regionu. Zakończenie budowy autostrady A1, łączącej północ Polski z południem, w dużej mierze przyczyni się do dalszego wzrostu znaczenia całej aglomeracji trójmiejskiej i województwa pomorskiego.

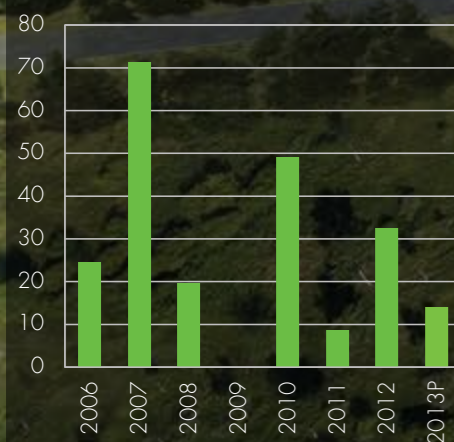
Dominujące gałęzie gospodarki to przemysł stoczniowy, rafineryjny, a także transport i usługi. Do największych inwestorów w regionie można zaliczyć: International Paper Kwidzyn czy DCT Gdańsk.

PODAŻ NOWEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ

Dotychczas parki logistyczne zlokalizowane były głównie w pobliżu autostrady i obwodnicy trójmiejskiej, na przykład w Kokoszkach lub Pruszczu Gdańskim. Nową lokalizacją na mapie magazynów będzie obszar rozbudowywanego portu gdańskiego DCT.

Na początku roku oddano do użytku pierwszy budynek o powierzchni 14.000 mkw. w ramach Pomorskiego Centrum Dystrybucyjnego firmy Goodman. Podaż powierzchni magazynowej oraz parków logistycznych w regionie północnym przekracza tylko około 192.000 mkw. Deweloperzy jednak, świadomi potencjału rozwojowego regionu, zabezpieczyli grunty pod budowę kolejnych 600.000 mkw.

Podaż nowej powierzchni magazynowej w strefie północnej (tys. mkw.)



Zródło: CBRE

OBECNIE, W BUDOWIE ZNAJDUJE SIĘ OKOŁO 14.000 MKW. POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ, KTÓRE ZOSTANĄ ODDANE DO UŻYTKOWANIA DO KOŃCA ROKU

BLISKOŚĆ TRÓJMIEJSKICH PORTÓW ORAZ CIĄGŁY ROZWÓJ AUTOSTRADY A1 W DUŻEJ MIERZE PRZYCZYNIAJĄ SIĘ DO ROZWOJU RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ STREFY PÓŁNOCNEJ.

RYNEK MAGAZYNÓW

POPYT NA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ

Wynajęta powierzchnia magazynowa w strefie północnej osiągnęła w 2012 r. rekordową wartość prawie 80.000 mkw., czyli 29% więcej niż w roku poprzednim. Tak silny wzrost był spowodowany głównie wysoką aktywnością najemców pochodzących z sektora logistycznego i wytwórczego. W 2012 r. dwie największe transakcje najmu w strefie północnej zostały podpisane w Prologis Park Gdańsk. Były to renowacje spółki Tradis (17.800 mkw.) oraz nowa umowa spółki Vector Fashion Services (6.200 mkw.). Do innych znaczących umów należały nowe umowy firm Baćpol w obiekcie Kowale 2 oraz Schenker w SEGRO Industrial Park Gdańsk, które wynajęły odpowiednio 5.200 mkw. oraz 5.000 mkw. W 2013 r. dotychczas wynajęto około 10.000 mkw.

W zeszłym roku aż 72% powierzchni wynajętej stanowiły nowe umowy, natomiast renowacje zaledwie 24%. W dłuższym okresie czasu, rozwój autostrady A1, lokalnych tras komunikacyjnych oraz rozbudowa terminala kontenerowego DCT mogą przyczynić się do zwiększenia popytu na powierzchnię magazynową w regionie.

PUSTOSTANY

Współczynnik pustostanów w strefie północnej jest nieco niższy niż ogólnopolska średnia (ok. 11%). Wyższy odsetek powierzchni niewynajętej jest dostępny w takich regionach jak okolice Warszawy, Strefa Wschodnia, czy też okolice Szczecina. Biorąc pod uwagę relatywnie niewielką ilość powierzchni magazynowej w budowie, poziom pustostanów w strefie północnej powinien w najbliższym czasie utrzymać się na stabilnym poziomie.

STAWKI CZYN SZU

Najlepsze stawki czynszu w strefie północnej wynoszą obecnie 3,00 – 3,70 EUR/mkw./miesiąc. Stawki efektywne mogą być niższe o ok. 10% (2,70 – 3,10 EUR). Ze względu na relatywnie niewielką ilość spekulacyjnej powierzchni magazynowej w budowie oraz równowagę pomiędzy popytem a podażą, stawki czynszu nie powinny ulec w najbliższym czasie istotnym zmianom.

Stawki czynszu za komponent biurowy w obiektach magazynowych wynoszą w strefie północnej 8,00 – 10,00 EUR/mkw./miesiąc.

Wynajęta powierzchnia magazynowa w strefie północnej (w tys. mkw.)



Zródło: CBRE

Najlepsze stawki czynszu za powierzchnię magazynową w wybranych strefach (EUR/mkw./msc)



Zródło: CBRE

W 2012 R. WYNAJĘTO REKORDOWĄ ILOŚĆ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W STREFIE PÓŁNOCNEJ. W PORÓWNIANIU DO 2011 R. AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW WZROŚŁA O 30%.

POZIOM PUSTOSTANÓW ORAZ NAJLEPSZE STAWKI CZYN SZU W STREFIE PÓŁNOCNEJ POWINNY W NAJBLIŻSZYM CZASIE UTRZYMAĆ SIĘ NA RELATYWNIE STABILNYM POZIOMIE.

ZACHĘTY

WSPARCIE DLA INWESTORÓW

W województwie pomorskim działa Invest in Pomerania – inicjatywa non-profit, której misją jest aktywne i kompleksowe wspieranie inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Inicjatywa powstała w 2011 roku jako unikalny system obsługi inwestorów zagranicznych, oparty na bliskiej współpracy pomiędzy poszczególnymi instytucjami wchodzącymi w jej skład. Invest in Pomerania tworzą Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, miasta: Gdańsk, Gdynia, Słupsk i Sopot, Pomorska oraz Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna, InvestGDA oraz Agencja Rozwoju Pomorza, która koordynuje działania inicjatywy. Całość systemu opiera się na zasadzie one-stop-shop. Potencjalni inwestorzy otrzymują szerokie wsparcie, m.in. w postaci raportów dotyczących sytuacji ekonomicznej, sektorowej, prawnej w regionie, jak również pomocy w nawiązaniu kontaktu z lokalnymi władzami i partnerami biznesowymi, a także kompleksową opiekę poinwestycyjną. Więcej informacji na www.investinpomerania.pl.

GRANTY RZĄDOWE I FUNDUSZE EUROPEJSKIE

Pomorskie, dzięki akcesji Polski do Unii Europejskiej, może zaoferować inwestorom wsparcie w postaci dotacji z funduszy europejskich. Dodatkowo, rząd polski oferuje inwestorom granty na tworzenie miejsc pracy oraz inwestycje w środki trwałe. Granty rządowe przeznaczone są dla podmiotów inwestujących w motoryzację, elektronikę, lotnictwo, usługi biznesowe, działalność badawczą oraz biotechnologię. Podstawą udzielenia wsparcia jest umowa pomiędzy Ministerstwem Gospodarki i inwestorem oraz uchwała Rady Ministrów, zezwalająca na wypłacenie środków.

SPECJALNE STREFY EKONOMICZNE

W województwie pomorskim działają dwie specjalne strefy ekonomiczne – Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna oraz Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Celem ich działania jest stworzenie warunków prowadzenia inwestycji dostosowanych do indywidualnych potrzeb inwestora. Warunkami otrzymania wsparcia w ramach SSE jest prowadzenie działalności gospodarczej co najmniej 5 lat od dnia zakończenia inwestycji. Wielkość zwolnienia podatkowego możliwego do uzyskania w ramach strefy zależy od wartości inwestycji lub liczby tworzonych miejsc pracy, lecz suma zwolnień podatkowych nie może przekroczyć limitów ustalonych przez Unię Europejską. Minimalna wartość inwestycji to 100 tys. EUR.

ZWOLNIENIA Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Istnieje możliwość całkowitego lub częściowego zwolnienia z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy. Zwolnienie to ma charakter ogólny (dla wszystkich przedsiębiorców spełniających określone warunki) i może być uważane za pomoc regionalną (w zależności od konkretnych rozwiązań prawnych zawartych w uchwale gminnej). Zwolnienia są ustalone uchwałą Rady Gminy.

PROGRAM STYPENDIALNY MIASTA GDAŃSKA

Gdańskie Stypendium to instrument finansowy, z którego mogą korzystać firmy, które planują ulokowanie swojego oddziału w Gdańsku. Celem stypendium jest wsparcie tworzenia nowych miejsc pracy i zatrudnianie studentów, którzy, podejmując pracę w nowej firmie, muszą przejść niezbędne szkolenia. Z otrzymanych środków pokrywane są koszty dokształcenia studenta oraz wszystkie wydatki związane z podróżami, zakwaterowaniem itp. Maksymalna wartość stypendium wynosi 30 tys. zł dla jednego studenta i może zostać wykorzystana w ciągu 6 miesięcy. Po zakończonym szkoleniu student zobowiązany jest podjąć pracę w firmie na okres minimum 12 miesięcy.

INVEST IN POMERANIA TO ORGANIZACJA NON-PROFIT, KTÓRA ZAPEWNIĄ KOMPLEKSOWĄ POMOC INWESTOROM NA ZASADZIE ONE-STOP-SHOP.

SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA ZAPEWNIĄ POMOC INWESTOROM, KTÓRZY GOTOWI SĄ NA PRZYNAJMNIEJ PIĘCIOLETNIĄ INWESTYCJĘ O WARTOŚCI MIN. 100 TYS. EUR.

POTENCJALNI INWESTORZY MOGĄ LICZYĆ NA ZWOLNIENIA Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ORAZ DOSTĘP DO PROGRAMU STYPENDIALNEGO DLA ABSOLWENTÓW W MAKSYMALNEJ KWOCIE 30 TYS. ZŁ DO WYKORZYSTANIA W CIĄGU 6 MIESIĘCY.

MAPA TRÓJMIEJSKICH INWESTYCJI KOMERCYJNYCH



B	1	Abraham Offices	liniejące
U	2	Alchemia	W budowie
R	3	Alfa Plaza BC	liniejące
A	4	Allcon @ Park	liniejące
	5	Arkowska Business Park	liniejące
	6	Artus Park	liniejące
	7	Baltic Business Centre	liniejące
	8	BCB Business Park	liniejące
	9	CB Gnilna	liniejące
	10	CB Hossa	liniejące
	11	CB Neptun	W budowie
	12	Euro Office Park	W budowie
	13	Garizon.biz	liniejące
	14	Gdyńskie CB	liniejące
	15	Gianary Island BC	Planowane
	16	Griffin Group Sienna	Planowane
	17	tuzycka Office Park	liniejące
	18	Nardea HQ	Planowane
	19	Nowe Orłowo	W budowie
	20	OBP - Alfa	W budowie
	21	Office Island	liniejące
	22	Olivia Business Centre	liniejące
	23	Opera Office	liniejące
	24	Piano House	Planowane
	25	Sadowa Office Park	liniejące
	26	Trylon	Planowane
	27	Zagłowa Office Park	W budowie

C	28	Alfa Centrum	liniejące
E	29	Auchan	liniejące
N	30	Auchan	liniejące
T	31	Forum Radunia	Planowane
R	32	Galeria Bałtycka	liniejące
A	33	Galeria Osowa	liniejące
H	34	Galeria Przymorza	liniejące
A	35	Gdynia Morska	Planowane
N	36	KiF	liniejące
D	37	Manhattan	liniejące
L	38	Marina Retail Park	liniejące
O	39	Merena	liniejące
W	40	Morski Park Handlowy	liniejące
E	41	Młode Młostwo	Planowane
	42	Riviera	W rozbudowie
	43	Szpeck	liniejące
	44	Tesco Krynka	liniejące
	45	Tesco Nowowilczyńska	liniejące

M	46	7R Logistic Center	liniejące
A	47	Centrum Logistyczne PG	liniejące
G	48	Centrum Mag. Harnicza	liniejące
A	49	Diamond BP Gdańsk	Planowane
Z	50	Panorama Park Gdańsk	liniejące
Y	51	Pomeranian Log. Centre	liniejące
	52	Prologis Park Gdańsk	liniejące
	53	SEGRO Park Gdańsk	liniejące



CBRE

Dział Doradztwa i Badań Rynku

Joanna Mroczek

Dyrektor
tel. +48 22 544 80 61
e: joanna.mroczek@cbre.com

Konrad Heidinger

Konsultant
tel. +48 22 544 80 02
e: konrad.heidinger@cbre.com

Dział Wynajmu Powierzchni Biurowej

Daniel Bienias

Dyrektor – Reprezentacja Najemcy
tel. +48 22 544 80 24
e: daniel.bienias@cbre.com

Mariusz Wiśniewski

Biuro CBRE - Gdańsk
tel. +48 58 764 62 20
e: mariusz.wisniewski@cbre.com

Dział Wynajmu Powierzchni Magazynowej

Patrick Kurowski

Dyrektor
tel. +48 22 544 80 33
e: patrick.kurowski@cbre.com



Invest in Pomerania

Marcin Piątkowski

Dyrektor
tel. +48 58 323 32 56
e: marcin.piatkowski@investinpomerania.pl

Marcin Faleńczyk,

Z-ca Dyrektora
tel. +48 58 323 31 22
e: marcin.falenczyk@investinpomerania.pl

Maria Przybylska

Koordynator Marketing & PR
tel. +48 58 323 32 48
e: maria.przybylska@investinpomerania.pl



Randstad

Magdalena Celmer,

Regional Manager,
tel. +48 58 765 98 06
e: magdalena.celmer@pl.randstad.com

Disclaimer

Informacje zawarte w raporcie pochodzą ze źródeł, które uważamy za wiarygodne. CBRE, Invest in Pomerania oraz Randstad, ani jakikolwiek ich reprezentant nie ponoszą odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportu w całości lub w części. Niniejsza publikacja została przygotowana wyłącznie dla potrzeb naszych Klientów i nie może być powielana w całości lub w części bez pisemnej zgody autorów.