

Rynek nieruchomości biurowych w Trójmieście

Listopad 2013





Dariusz Bazeli

**General Director
Geoban Polska**

„Geoban SA jest częścią grupy bankowej Santander, w której odgrywa ważną rolę w realizacji strategii grupy w zarządzaniu ryzykiem operacyjnym oraz wdrażaniu efektywnych zasad działania za pośrednictwem swoich centrów operacyjnych zlokalizowanych w 8 krajach.

W roku 2008 został utworzony oddział Geoban w Polsce. Geoban w swoich dwóch biurach w Gdyni i we Wrocławiu zatrudnia zespół ponad 650 wysoko wykwalifikowanych pracowników dzięki którym realizuje kompleksowe usługi w zakresie bankowości operacyjnej typu back - office dla przedsiębiorstw z Grupy Santander z różnych krajów.”



Magdalena Reńska

**Head of Office, Gdańsk
Jones Lang LaSalle**

„Obserwujemy znaczne zainteresowanie Trójmiastem zarówno ze strony deweloperów jak i najemców. Potwierdzenie tego faktu znajdujemy w większej liczbie zapytań ofertowych, które docierają zarówno do Jones Lang LaSalle jak i do instytucji odpowiedzialnych za obsługę inwestorów. Rynek jest dynamiczny nie tylko pod kątem nowych inwestycji z sektora nowoczesnych usług biznesowych, ale również firm już tu działających, które doceniając Trójmiasto zwiększają zatrudnienie. Zaś zainteresowanie potencjalnych najemców przekłada się na rynek nieruchomości biurowych, który dzięki dużej liczbie istniejących i realizowanych biurowców jest w stanie spełnić oczekiwania najemców zarówno odnośnie lokalizacji i dostępności, jak i standardu.”

Dlaczego Trójmiasto?

1

Usprawnienia infrastrukturalne i dobre połączenia

- Dostęp do autostrady A1, rozbudowana obwodnica, nowy tunel łączący Wrzeszcz i Wyspę Portową
- Regularne połączenia lotnicze, zarówno krajowe jak i międzynarodowe
- Poprawiająca się infrastruktura kolejowa i połączenia z głównymi aglomeracjami w Polsce, Szybka Kolej Miejska, planowana Kolej Metropolitalna, modernizacja linii E65 z Gdyni do Warszawy (do 2015)
- Nowy terminal na lotnisku w Gdyni w trakcie realizacji, rozwój portów

2

Wykwalifikowani pracownicy

- Jeden z głównych ośrodków akademickich w Polsce (28 uczelni, liczne centra badań i rozwoju)
- Rozwijające się centra innowacji i badań
- 100 000 studentów w Trójmieście
- 26 000 absolwentów rocznie, z czego 7 000 to absolwenci kierunków związanych z finansami i niemal 1 000 z IT
- Poza znajomością języka angielskiego, który jest rynkowym standardem, 30% pracowników w woj. pomorskim deklaruje znajomość języka niemieckiego, 20% rosyjskiego, a 6% francuskiego lub hiszpańskiego. Popularne są również języki nordyckie

3

Silna gospodarka

- Trójmiasto zamieszkuje 748 000 mieszkańców, cała aglomeracja liczy ponad 1,2 mln ludzi
- 21 700 zarejestrowanych bezrobotnych, co przekłada się na stopę bezrobocia wysokości 6,6%
- Wysoko wyspecjalizowana gospodarka: nowoczesne technologie, sektor finansowy i usługowy, w tym przede wszystkim outsourcing i IT

4

Wysoka jakość życia

- Nadmorska lokalizacja
- Liczne walory kulturowe i rekreacyjne
- Rozwinięty rynek nieruchomości mieszkaniowych, liczne centra handlowo-rozrywkowe, dobra baza hotelowa
- Planowane inwestycje w infrastrukturę drogową, portową i lotniczą

5

Dynamiczny rynek nieruchomości

- Największy rynek biurowy w północnej Polsce
- Szeroki wybór opcji najmu
- Konkurencyjne stawki czynszu najmu
- Wysoka aktywność budowlana

Gospodarka

W kierunku nowoczesnych usług biznesowych

Aglomeracja trójmiejska, zamieszkiwana przez około **1,2 mln osób**, to wiodący ośrodek gospodarczy w północnej Polsce. Odgrywa on ważną rolę komunikacyjną, łącząc północną i zachodnią część Europy z centralną i południową częścią kontynentu.

Podczas ostatniej gali Poland Outsourcing & Shared Services Awards Gala, Trójmiasto otrzymało prestiżowy tytuł **"Best City of the Year"** dla sektora BPO/SSC. Trójmiasto wyprzedziło tym samym inne nominowane metropolie: Kraków, Wrocław i Poznań. To było pierwsze takie wydarzenie sektora BPO/SSC w Polsce, które miało na celu wskazanie i wyróżnienie krajowych liderów. Zwycięzców wyłoniło międzynarodowe jury złożone z ekspertów związanych z sektorem BPO/SSC, reprezentujących firmy z branży, a także firmy doradcze oraz największe stowarzyszenia branżowe w Polsce i Europie.

Trójmiasto charakteryzuje się dobrą dostępnością transportową, dzięki położeniu geograficznemu, które jest niewątpliwym atutem aglomeracji. **Międzynarodowe Lotnisko** im. Lecha Wałęsy w Gdańsku oferuje ponad **50 bezpośrednich połączeń**, włączając w to najważniejsze huby lotnicze w Europie: Amsterdam, Frankfurt Kopenhaga, Londyn lub Monachium. Dzięki dużej liczbie połączeń z niemieckimi (w tym z Berlinem, Dortmundem, Hamburgiem) oraz skandynawskimi (Bergen, Oslo, Sztokholm oraz Turku) miastami, Trójmiasto jest uznawane za dobrą lokalizację dla obsługi tych rynków (nearshoring). Dynamiczny wzrost ruchu pasażerskiego pokazuje rosnącą rolę gdańskiego lotniska. Przepływ pasażerów w roku 2012 przekroczył liczbę 3 mln osób.

Aglomeracja trójmiejska, będąca jednym z gospodarzy **mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012 r.**, stała się wielkim placem budowy infrastruktury transportowej. W związku z przygotowaniami do EURO, Trójmiasto zyskało autostradowe połączenie z centralną Polską (autostrada A1) oraz nową obwodnicę, która z w połączeniu z już istniejącą infrastrukturą znaczenie odciążała ruch w centrum miasta. Dodatkowo, lotnisko zyskało nowe połączenia z centrum miasta.

Metropolia trójmiejska to miejsce oferujące wysoki standard życia, na co składa się m.in. rozwinięta infrastruktura publiczna z edukacją na wysokim poziomie, bardzo dobra opieka medyczna, efektywny transport publiczny i bogata oferta rozrywkowa.

Zostało to docenione między innymi w badaniu magazynu „Przekrój”. **Gdynia okazała się najbardziej przyjaznym miastem do życia w Polsce, Gdańsk znalazł się na trzeciej pozycji.** Ranking obejmował łącznie 26 największych polskich miast.

W celu wspierania przedsiębiorstw, które tworzą centra usług w Trójmieście, powstało **BPO Education Center**. Centrum powstało dzięki współpracy lokalnych centrów usługowych, instytucji publicznych i Sopotkiej Szkoły Wyższej. Jest to pierwsza instytucja w Polsce, która ma na celu wyłącznie rekrutowanie i szkolenie przyszłych kadr centrów usługowych. Personel dydaktyczny tworzą uznani eksperci w dziedzinie rachunkowości i systemów informatycznych, jak również specjaliści z lokalnych centrów usług. Program szkolenia obejmuje najważniejsze kwalifikacji dla pracowników centrów usług, w tym szkolenie z obsługi systemu SAP, księgowości korporacyjnej oraz szereg umiejętności miękkich. Kurs kończy się obowiązkowym stażem w centrum usług, który jest ostateczną weryfikacją zdobytej wiedzy.

Dodatkowo, Wydział Ekonomiczny Uniwersytetu Gdańskiego uruchomił nowy kierunek studiów pod nazwą „Finanse w przedsiębiorstwach”, akredytowany przez Association of Chartered Certified Accountants (**ACCA**). Dzięki akredytacji studenci będą mogli zdobyć nie tylko tytuł magistra ekonomii, ale również uzyskać rozpoznawalny na całym świecie dyplom ACCA. Na Wydziale trwają też działania na rzecz uruchomienia Centrum Egzaminacyjnego ACCA, z którego korzystać będą mogli zarówno studenci nowej specjalności, jak i wszyscy zainteresowani rozszerzaniem swych kompetencji w tym zakresie.

Program Stypendialny Miasta Gdańska jest jedynym w skali kraju tego typu instrumentem wsparcia inwestycji, dostępnym wyłącznie dla przedsiębiorców inwestujących na terenie Gdańska. Instrument służy dofinansowaniu szkoleń (w Polsce lub zagranicą) dla przyszłych pracowników. Dotacja pokrywa koszty szkolenia, koszty podróży oraz utrzymania pracownika przez okres 6 miesięcy (limit wynosi 30 tys. PLN na osobę).

Invest in Pomerania to organizacja non-profit, która działa jako agencja promocji inwestycji dla województwa pomorskiego przy wsparciu lokalnych władz samorządowych oraz instytucji otoczenia biznesu. Jej prace koordynowane są przez Agencję Rozwoju Pomorza S.A.

Rynek pracy

Polska jest jednym ze światowych liderów rynku BPO/SSC. Międzynarodowa firma doradcza Everest Group uznała Polskę za jeden z pięciu dojrzałych rynków dla outsourcingu. Sektor SSC/BPO rozwija się w Polsce w tempie dwucyfrowym rok do roku.

Według szacunków ABSL, same centra usług z kapitałem zagranicznym w Gdańsku, Gdyni i Sopocie zatrudniały w maju 2013 roku 10 tys. osób, co dawało Trójmiastu czwarte miejsce w Polsce pod względem liczby pracowników sektora BPO/SSC. Biorąc pod uwagę ogromny potencjał intelektualny aglomeracji, w tym dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry ze znajomością języków obcych, można spodziewać się jednak dalszego rozwoju sektora w regionie.

Rozwój rynku usług BPO/SSC jest uwarunkowany stałym napływem na rynek pracy absolwentów z kierunków finansowych, językowych oraz IT. W całym Trójmieście kształci się prawie **100 tys. studentów**, co roku studia kończy **26 tys. absolwentów**, z czego około 7 tys. kończy kierunki finansowe, a prawie 1000 kierunki informatyczne (źródło: GUS). Liczba osób z wykształceniem wyższym oraz wiedzą kierunkową stanowi magnes dla inwestycji wymagających wysokich kwalifikacji, czyli tzw. KPO (Knowledge Process Outsourcing), Ponadto biorąc pod uwagę potencjał naukowo-badawczy i edukacyjny, odpowiednie zaplecze techniczne oraz dostępność wykwalifikowanej kadry inżynierskiej Trójmiasto jest również dogodnym miejscem na lokalizację inwestycji z sektora badawczo-rozwojowego. Najlepszym przykładem owocnej współpracy nauki oraz biznesu w tym zakresie może być centrum badawczo-rozwojowe Intel Technology w Gdańsku specjalizujące się w pracach nad oprogramowaniem, które zatrudnia obecnie ponad 1000 osób, a w najbliższych latach planuje zwiększenie liczby pracowników.

Trójmiasto stwarza szczególnie duże możliwości pozyskania pracowników biegle władających zarówno popularnymi językami europejskimi, w tym językiem angielskim, niemieckim, jak i rzadziej dostępnymi językami z grupy skandynawskiej. Taki stan rzeczy jest wynikiem modelu kształcenia ukierunkowanego na rozwój umiejętności językowych, położenia geograficznego, historii oraz tradycyjnie silnych więzi gospodarczo-turystycznych z rynkiem Niemiec oraz Skandynawii. Uniwersytet Gdański oferuje kierunki umożliwiające naukę języków takich jak: **duński, fiński, szwedzki oraz norweski**, co wciąż jest rzadkością w skali kraju.

Na wydziale filologicznym Uniwersytetu Gdańskiego, w roku akademickim 2011/2012, 996 osób studiowało język angielski, 473 niemiecki a 489 rosyjski. Wspomniane powyżej języki

skandynawskie wybrało 216 studentów. Pozostałe języki, czyli francuski i języki słowiańskie studiuje odpowiednio 225 i 176 osób.

Według danych firmy Hays Poland, 90% pracowników w województwie pomorskim zna język angielski, ponad 30% niemiecki, a ponad 20% rosyjski. Dodatkowo, 6% mieszkańców Pomorza mówi po francusku a 5,6% po hiszpańsku. To wyniki potwierdzające wysoką znajomość języków obcych w województwie pomorskim.

Przewaga konkurencyjna regionu, w tym wykwalifikowane kadry ze znajomością języków obcych, została doceniona przez światowe koncerny, m.in. OIE Support, WNS czy Metsä Group.

Wolumen doświadczonych specjalistów, posługujących się **ponad 20 językami obcymi**, umożliwia rozwój nowym inwestorom BPO/SSC, takim jak np. Kemira, która scentralizowała w Trójmieście swoje procesy zakupowe, księgowość oraz obsługę klienta.

Warto również wspomnieć, o wysokiej jakości życia w Trójmieście. Zarówno Gdynia jak i Gdańsk oraz Sopot zajmują czołowe miejsca w krajowych rankingach dotyczących jakości życia. Trójmiasto jest również coraz częściej wybierane jako idealne miejsce do pracy i życia przez obcokrajowców, którzy stanowią rosnącą grupę pracowników lokalnych centów usług.

Aspekt kosztowy, w tym poziom wynagrodzeń jest szczegółowo rozpatrywany przez inwestorów, jako jeden z głównych czynników decydujących o wyborze lokalizacji. Na rynku trójmiejskim, pomimo wysokiej jakości życia, **plące są wciąż niższe w porównaniu z innymi rozwiniętymi rynkami**. Oczywiście wynagrodzenia dla poszczególnych specjalizacji zależą stricte od doświadczenia, umiejętności, w tym kompetencji językowych oraz od dostępności poszukiwanej kadry na rynku lokalnym.

Miesięczne wynagrodzenia na stanowiskach w sektorze BPO/SSC w Trójmieście w PLN brutto

Stanowisko	Wynagrodzenie	
	Min	Max
Młodszy księgowy GL	2 800	4500
Księgowy GL	3 500	6 000
Młodszy specjalista ds. wsparcia IT	2 500	3 500
Specjalista ds. wsparcia IT	4 000	7 000
GL Team Leader	7 000	12 000
Dyrektor Centrum	20 000	40 000

Źródło: Hays Poland, Wrzesień 2013

Sektor nowoczesnych usług biznesowych

Trójmiasto umacnia swoją pozycję jednego z liderów usług dla biznesu w Polsce

Dynamiczny wzrost branży w aglomeracji trójmiejskiej coraz częściej przyciąga uwagę globalnych, wiodących marek, które decydują się na ulokowanie tutaj swojej inwestycji. Wysoki potencjał regionu przekłada się również na rozwój centrów, które działają już na tutejszym rynku.

W Trójmieście swoje centra usług utworzyło już ponad **40 inwestorów zagranicznych z 13 państw**, głównie z USA (15) i krajów nordyckich (10). Obecnie (2013 r.) centra BPO, ITO, SSC i R&D z kapitałem zagranicznym zatrudniają już **ponad 10 tys. osób**¹ – to czwarty wynik w skali kraju (po Krakowie, Warszawie i Wrocławiu). Większość zatrudnienia w sektorze wygenerowały firmy z kapitałem amerykańskim (52%). Warto również zaznaczyć, że w Trójmieście działa 1/5 wszystkich centrów usług utworzonych w Polsce przez firmy z krajów nordyckich (Norwegii, Szwecji, Danii oraz Finlandii). Zatrudniają one 15% ogółu pracowników zagranicznych centrów usług w Trójmieście.

Na polskiej mapie sektora nowoczesnych usług biznesowych Trójmiasto można pozycjonować jako ośrodek wyspecjalizowany w zakresie usług IT (zarządzanie infrastrukturą informatyczną, zarządzanie aplikacjami) oraz działalności badawczo-rozwojowej (głównie rozwoju oprogramowania). Wymienionymi aktywnościami zajmuje się ponad **65%** centrów w aglomeracji trójmiejskiej. Centra outsourcingu usług IT (ITO) oraz centra R&D zatrudniają ponad 1/3 ogółu pracowników branży w Trójmieście – stanowi to jeden z najwyższych odsetków w skali kraju. Istotne znaczenie w strukturze działalności centrów mają również usługi finansowo-księgowo, świadczone w co trzecim podmiocie na opisywanym obszarze. Najczęściej znajdują się wśród działalności wykonywanych w centrach usług wspólnych (SSC). Wśród 12 działających w Trójmieście centrów SSC z kapitałem zagranicznym, 1/3 pracuje na rzecz korporacji macierzystych zajmujących się produkcją towarów przemysłowych i konsumenckich (Industrial and Consumer Goods). W strukturze zatrudnienia centrów SSC (w podziale na branże firm macierzystych tych podmiotów) zdecydowanie największym udziałem charakteryzuje się branża usług finansowych (BIFS; Banking, Insurance, Financial Services).

Warto dodać, że usługi wykonywane w centrach w Trójmieście świadczone są **w ponad 30 językach**.

Trójmiejski sektor nowoczesnych usług biznesowych rozwija się bardzo dynamicznie. Świadczy o tym fakt, że co czwarte centrum usług w Trójmieście rozpoczęło działalność w latach 2012-2013 (m.in. Bayer, OIE Support, WNS Holding, Metsä Group, Kemira). Nowe inwestycje wygenerują łącznie prawie 2 tys. nowych miejsc pracy. Wzrost zatrudnienia w sektorze od początku 2012 roku do chwili obecnej wyniósł około 30%. Można zatem zakładać, że do końca 2013 roku zatrudnienie w centrach usług z kapitałem zagranicznym w Trójmieście podwoi się w porównaniu do stanu z początku 2010 roku.

Association of Business Service Leaders in Poland (ABSL) Regional Chapter w Trójmieście

ABSL Regional Chapter w Trójmieście to lokalna organizacja inwestorów działających w szeroko pojętym obszarze nowoczesnych usług biznesowych. Poprzez ścisłą współpracę z władzami lokalnymi, uczelniami oraz pomorskimi firmami ABSL stara się wpływać na poprawę klimatu inwestycyjnego w rejonie.

Jednym z głównych zadań ABSL jest wspieranie lokalnych członków we wszelkich zidentyfikowanych przez nich obszarach.

Aktualnie działania koncentrują się na wymianie wiedzy, wspieraniu szkolenia absolwentów trójmiejskich uczelni, współpracy z Urzędami Marszałkowskim i Miejskimi oraz promowaniu pozytywnej wizji sektora w regionie.

Uczestnikami ABSL Regional Chapter są między innymi firmy: Thomson Reuters, Sony Pictures, First Data, Arla Foods, Metsa, Transcom, Geoban, Bayer, WNS, HAYS Poland, Jones Lang LaSalle, PwC, Agencja Rozwoju Pomorza jak również zaproszeni goście reprezentujący administrację publiczną oraz przedstawiciele władz uczelni.

Wkład merytoryczny:



¹ Poza podmiotami z udziałem kapitału zagranicznego należy pamiętać o kilkunastu znaczących polskich firmach sektora nowoczesnych usług biznesowych działających w Trójmieście, które zatrudniają łącznie kilka tysięcy osób.

Rynek nieruchomości biurowych

Przygotowany na wzrost biznesu

Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot) jest nie tylko odpowiednio przygotowane na przyjęcie nowych inwestorów pod kątem dobrze wyedukowanych kadr i sprzyjającej sytuacji ekonomicznej. Region oferuje szeroki wybór nowoczesnej powierzchni biurowej dla inwestorów. Do niedawna rynek był zdominowany przez doświadczonych, lokalnych deweloperów takich jak Allcon, BCB, EURO Styl, Hossa, Torus, czy TPS, którzy oferują powierzchnie biurowe w takim samym standardzie jak międzynarodowe firmy realizujące inwestycje biurowe w innych miastach Polski.

Na początku listopada 2013r., całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście przekraczały **430 000 m²** dając regionowi czwarte miejsce pod kątem podaży w Polsce (za Warszawą, Krakowem i Wrocławiem).

Trójmiasto zaczęło się rozwijać pod kątem biurowym w połowie lat 90tych. Pierwszymi dużymi budynkami były siedziby Lotosu, Prokomu, SKOKu, Hestii czy PKO BP. Od 2008 roku na rynku odnotowujemy szybki wzrost liczby inwestycji przeznaczonych na wynajem. Zwiększyła się również obecność międzynarodowych i ogólnokrajowych deweloperów. Hines, Swede Center czy Echo Investment już realizują lub planują swoje inwestycje biurowe w Trójmieście.

Aktualnie Gdańsk pozostaje największą lokalizacją biurową i posiada 62% zasobów biurowych Trójmiasta, Gdynia 30%, a Sopot 8%.

Warto zauważyć, że na przestrzeni ostatnich lat zaczęły się wykształcać lokalizacje biznesowe w Trójmieście.

Jedną z nich jest rejon Oliwy i Wrzeszcza w Gdańsku z takimi

kluczowymi inwestycjami biurowymi jak m.in. Arkońska Business Park (5 budynków o powierzchni 27 000 m²), Olivia Business Centre (wliczając Olivia Gate, Olivia Point i Olivia Tower – łącznie ok. 40 000 m²), OPERA Office (7 500 m²) zlokalizowana w pobliżu kampusu Politechniki Gdańskiej oraz Garnizon.biz – Omega&Gamma.

Jeśli potencjalny najemca byłby zainteresowany lokalizacją przy samym lotnisku, to również znajdzie w Trójmieście powierzchnię biurową w takich budynkach jak BCB Business Park czy Allcon Park, które działają w bezpośredniej bliskości portu lotniczego w Gdańsku.

Rozwijające się lokalizacje można zauważyć również w Gdyni, w której ulica Łużycka staje się szybko rozwijającym się obszarem biurowym w tej części Trójmiasta.

Aktywność budowlana i planowane inwestycje

Pod koniec października 2013 r. ponad **71 000 m² powierzchni biurowej pozostawało w trakcie realizacji**. Warto podkreślić, że 35% realizowanej nowej podaży jest już zabezpieczone umowami przednajmu.

Wszystkie wcześniej wymienione lokalizacje będą coraz silniej zaznaczać swoją pozycję na biurowej mapie Trójmiasta. Oliwa i Wrzeszcz to aktualnie największy plac budowy w Trójmieście, a dostarczenie na rynek biurowca Alchemia (16 300 m²), Olivia Four (12 500 m²) i Centrum Biurowego Neptun (15 300 m²) dodatkowo wzmocni pozycję tego dystryktu biurowego.



Dodatkowo planowane są kolejne rozbudowy Alchemii i Olivia Business Centre.

Poza wspomnianym rejonem biurowym, deweloperzy realizują nowe inwestycje w innych częściach Gdańska i Gdyni. Warto wspomnieć kilka lokalizacji. Jedną z nich jest rejon obrzeży miasta w bezpośredniej bliskości Al. Armii Krajowej. Powstał tu – BHP Office Park (9 150 m² w dwóch budynkach, trzeci jest w trakcie realizacji).

Kolejną ciekawą lokalizacją jest planowana wielofunkcyjna inwestycja Gdynia Waterfront, której pierwsza faza jest realizowana przez Swede Center. Razem z rozpoznawalnym wysokościewcem Sea Towers inwestycja ta stworzy nową tkankę miejską w tej okolicy. W pierwszym etapie powstanie siedziba banku Nordea, który zajmie około 11 600 m² powierzchni biurowej.

Również w Gdyni, w rejonie ul. Łużyckiej, niebawem powinna zakończyć się budowa biurowca Łużycka Plus (5 500 m²) zlokalizowanego naprzeciw Łużycka Office Park. Nowa inwestycja została ogłoszona w tym rejonie przez EURO Styl, który planuje realizację parku biurowego Tensor (3 budynki o łącznej powierzchni ok. 19 000 m², oddanie do użytku w III kw. 2015r.). Realizacja nowych biurowców dodatkowo wzmocni pozycję tej kluczowej lokalizacji w Gdyni.

W centralnej części Gdańska ma się niebawem rozpocząć realizacja biurowca Tryton (21 000 m² - Echo Investment), który razem z zapowiedzianą przez EURO STYL gruntowną modernizacją budynku przy ul. Marynarki Polskiej 177 (dostosowanie do standard B), utworzy lokalizację biurową z dogodnym dostępem do ścisłego centrum.

Rynek sprzyja najemcom

Wysoka aktywność budowlana oraz duży wolumen powierzchni dostarczanej na rynek silnie wpłynęły na współczynnik powierzchni niewynajętej, który od początku 2012 wzrósł z **7% do ponad 12%**. **Oznacza to, że najemcy mają szeroką liczbę opcji najmu i są w uprzywilejowanej pozycji przy negocjowaniu umów.** Ze względu na liczbę realizowanych inwestycji biurowych, współczynnik pustostanów powinien utrzymywać się w trendzie wzrostowym do końca 2014r.



Mikołaj Konopka

Wiceprezes Zarządu
EURO STYL

Minione 2 lata to dla Euro Styl duża aktywność w sektorze biurowym w Trójmieście. Podpisaliśmy umowy najmu na łączną powierzchnię 28 000 m². W roku 2012 oddaliśmy do użytkowania biurowiec Opera Office o powierzchni najmu 8 200 m² wynajęty w 95%, a w 2013 zakończyliśmy budowę pierwszego etapu BPH Office Park o powierzchni najmu 10 000 m². Biurowiec Opera Office budowany był spekulacyjnie i został z sukcesem wynajęty, natomiast drugi projekt budowany jest w dwóch fazach w formule build-to-suit z przeznaczeniem dla Banku BPH, zatem najem został zabezpieczony jeszcze przed rozpoczęciem realizacji inwestycji. Jesteśmy dumni, iż zaufali nam tak rozpoznawalni i jakościowi najemcy jak np.: Bank BPH, Lufthansa Systems Poland, KPMG, Metsa Group Services, Raiffaisen Polbank, czy Lloyd's Register. Mamy obecnie w przygotowaniu kolejne projekty biurowe w Gdańsku i w Gdyni o łącznej powierzchni około 35 000 m², które pojawią się na rynku 2015 roku.





Aktywność budowlana w Trójmieście

Biurowiec	Miasto	Oddanie do użytku	Powierzchnia biurowa (m ²)
Łużycka Plus	Gdynia	2013	5 500
Alchemia phase I	Gdańsk	2013	16 300
Amber Tower	Gdańsk	2013	1 300
BPH Office Park C	Gdańsk	2014	8 780
Centrum Biurowe Neptun	Gdańsk	2014	15 300
Olivia Business Center - Olivia Four	Gdańsk	2014	12 500
Gdynia Waterfront Office (Nordea HQ)	Gdynia	2015	11 500

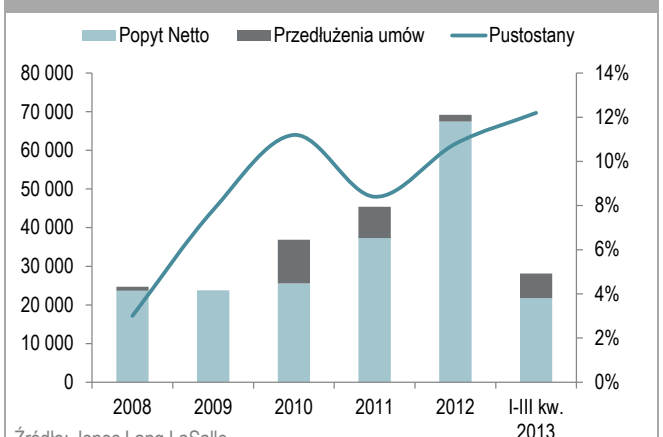
Źródło: Jones Lang LaSalle

Po rekordowym roku 2012, w którym popyt na powierzchnie biurowe sięgnął **69 000 m²**, pierwsze trzy kwartały 2013 r. były mniej dynamiczne pod tym kątem. Wynajęto około **28 000 m²**. Niemniej jednak kilka transakcji pozostaje w trakcie negocjacji i mogą zostać sfinalizowane do końca roku.

Do największych umów najmu zawartych w tym roku należy zaliczyć m.in. transakcję Geoban (2 800 m² w Łużycka Office Park-przedłużenie), Gdańskie Wydawnictwo Oświatowe (2 500 m² pre-let w Alchemii), Acxiom Poland (1 600 m² przedłużenie w Garnizon.biz). Dodatkowo wiele firm powiększyło zajmowane powierzchnie. Najistotniejszy jest jednak fakt, że firmy, które do tej pory nie były obecne w Trójmieście, uruchamiają tu swoje nowe biura. Dobrym przykładem jest fińska firma Kemira, której wejście do Gdańska potwierdza zainteresowanie Trójmiastem firm z krajów nordyckich. W 2012 r. swoje nowe biura uruchomiły m.in. Bayer, Metsä Group czy WNS Holding.

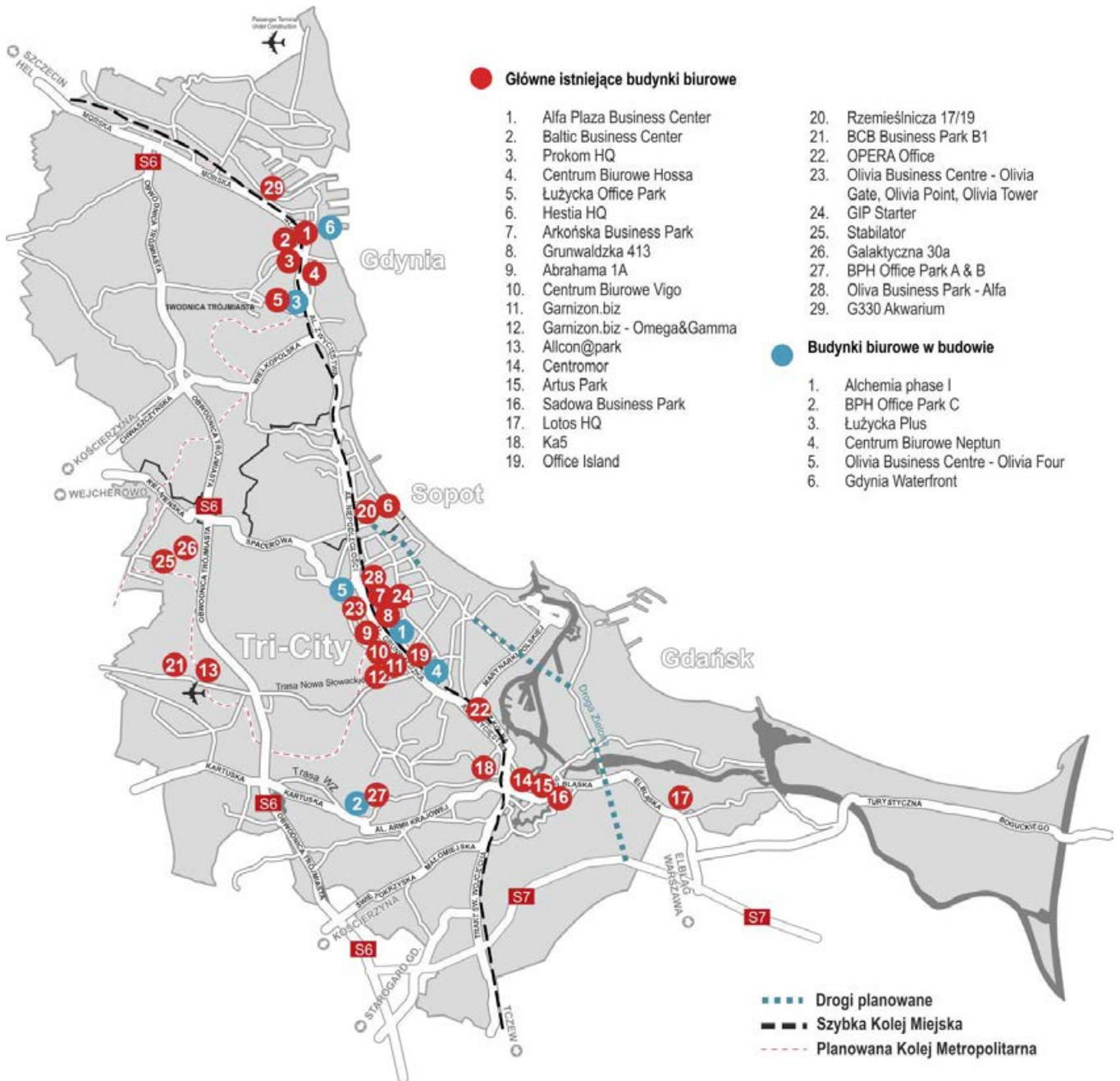
W listopadzie 2013 r., najwyższe czynsze transakcyjne w Trójmieście oscylowały w granicach **12,25 – 13,50 €/ m² / miesiąc** i w porównaniu z innymi głównymi ośrodkami biurowymi w Polsce były na relatywnie niskim poziomie. Dodatkowo deweloperzy starają się zachęcać najemców zwiększając poziom oferowanych udogodnień, takich jak okresy wolne od płatności czynszu najmu i/lub dopłaty do wykończenia powierzchni (w zależności od wyjściowego standardu) i/lub budżet na przeprowadzkę. Biorąc pod uwagę te czynniki czynsz efektywny jest przeważnie 10-20% niższy niż czynsz bazowy. Jesteśmy zdania, że rynek będzie sprzyjał najemcom przynajmniej do końca 2014 roku.

Popyt (m²) & Współczynnik Pustostanów (%) w Trójmieście



Źródło: Jones Lang LaSalle

Mapa istniejących i realizowanych budynków biurowych



Centrum Biurowe Neptun, Hines, Gdańsk





JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Kontakty

Magdalena Reńska
Head of Office Agency
Gdańsk
Jones Lang LaSalle

+48 58 350 62 62
magdalena.renska@eu.jll.com

Anna Kot
Head of Office Agency
and Tenant Representation Poland
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
anna.kot@eu.jll.com

Mateusz Polkowski
Associate Director, Research & Consultancy
Poland
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Wojciech Tyborowski
Project Manager
Invest in Pomerania

+48 58 32 33 240
wojciech.tyborowski@investinpomerania.pl

Janusz Górecki, PhD
Head of Business Analysis Unit
**Association of Business Service
Leaders in Poland (ABSL)**

janusz.gorecki@absl.pl

Jadwiga Naduk
Head of Market Research & Consultancy
Hays Poland

+ 48 22 584 56 79
naduk@hays.pl

Trójmiejski Rynek Nieruchomości Biurowych – Listopad 2013

www.joneslanglasalle.com

Zaawansowane wyszukiwarki | Raporty | Aktualności | Reprezentacja Najemcy



JONES LANG
LASALLE®

bazabiur.pl

Try also officefinder.pl

magazyny.pl

Try also warehousefinder.pl

Advanced property search portals | Reports | News | Tenant Representation