

2023

RAPORT TRÓJMIASTO
corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym corocznym raportem za rok 2022 dotyczącym Trójmiasta.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych oraz magazynowych, chcieliśmy przedstawić również szerszy kontekst miejski. Stąd w raporcie znajdują się również podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz

Warszawa, 04.2023



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

związany jest z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

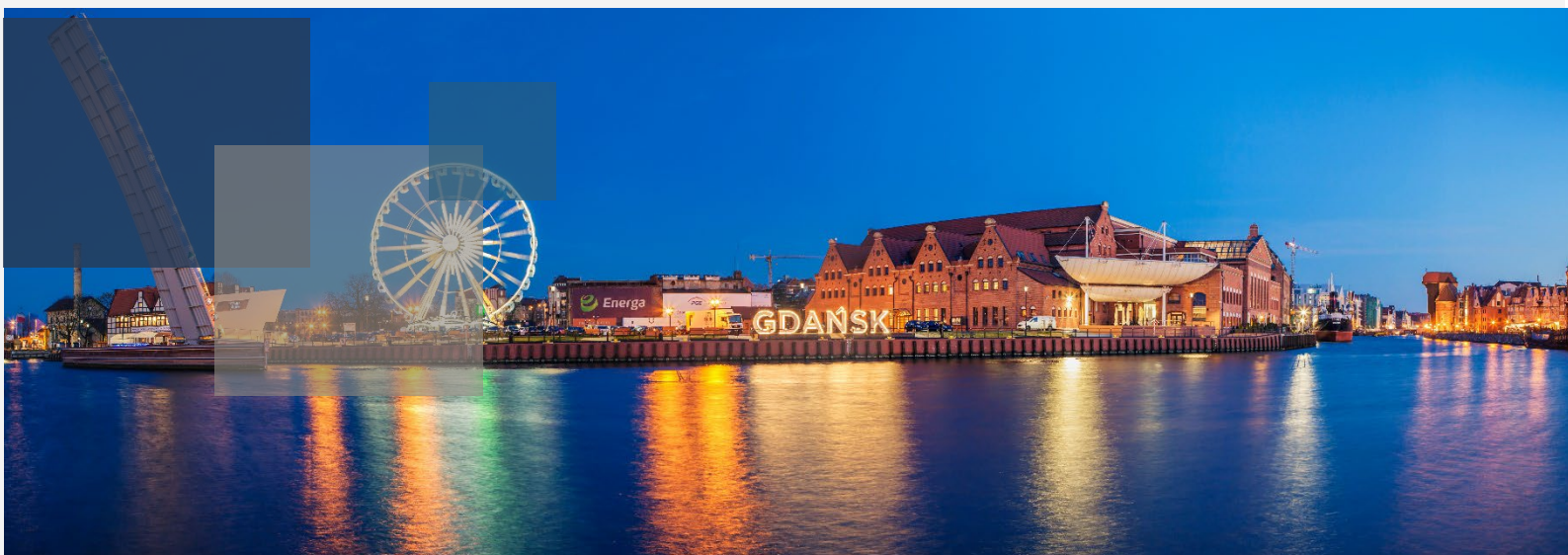
Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. Corees Polska jest partnerem The Instant Group, należy do SIOR oraz ProProgressio.

TRÓJMIASTO

Trójmiasto to zespół graniczących ze sobą, położonych nad Zatoką Gdańską i Zatoką Pucką trzech miast – Gdańska, Sopotu i Gdyni, które razem tworzą ośrodek metropolitalny, zwany aglomeracją trójmiejską lub gdańską. Administracyjnie znajduje się w województwie zachodniopomorskim.

Trójmiasto obejmuje obszar o powierzchni 414,38 km², Stolicą województwa i centrum Trójmiasta jest Gdańsk. Miasto obejmujące 261,96 km² na koniec 2022 roku zamieszkiwało 486,2 tys. mieszkańców, co stanowi aż 6 proc. wszystkich mieszkańców aglomeracji. W ciągu 6 lat liczba mieszkańców wzrosła tu o ponad 9 tys. Druga, co do wielkości miast Trójmiasta Gdynia obejmuje obszar 13 514 km² i zamieszkuje ją 246 349 osób. Położony pomiędzy nimi Sopot obejmuje obszar 17,28 km² i zamieszkuje go 35 046 osób.

Oprócz trzech największych trójmiejskich miast do aglomeracji trójmiejskiej należą także sąsiadujące gminy, czasem bardzo oddalone od Gdańska czy Gdyni, a zdania co do ich konkretnej liczby są podzielone. Dlatego w zależności od koncepcji zakłada się, że aglomeracja obejmuje obszar od 2161,8 do 3719 km², a zamieszkiwane jest przez 993 tys. do 1,5 mln osób.

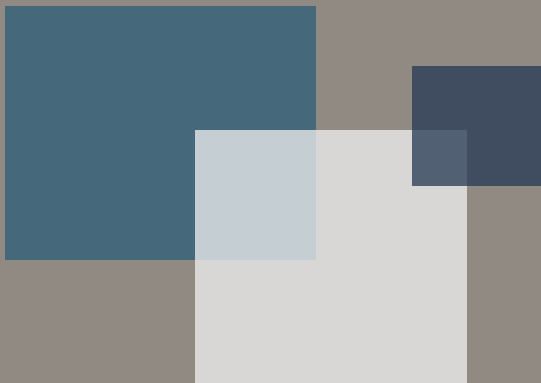


Rynek pracy

Stopa bezrobocia w województwie pomorskim na koniec 2022 roku wyniosła jedynie 5,0 proc. (w Trójmieście zaledwie 2,4 proc.) i była niższa o 0,1 p. proc. w stosunku do grudnia 2021 roku.

Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w pomorskich urzędach pracy wyniosła w grudniu 2022 roku 46,1 tys., a Pomorskie jest czwartym w kolejności polskim województwem o najniższej liczbie bezrobotnych. Osoby w wieku produkcyjnym stanowią aż ok 60 proc., przy czym w samym Trójmieście liczba ta wynosi 59 proc. Wśród aktywnych zawodowo przeważają mieszkańcy z wykształceniem wyższym (37 proc.) oraz zasadniczym zawodowym (2 proc.). 61 proc. pracujących mieszkańców w województwie pomorskim zatrudnionych jest w sektorze usług, 32 proc. w przemyśle, a 7 proc. w rolnictwie.

Niska stopa bezrobocia to m.in. efekt poprawy koniunktury gospodarczej w regionie, wzrostu jego atrakcyjności dla nowych inwestycji, a także rozwoju przedsiębiorczości. Nie bez wpływu na spadek zatrudnienia w miesiącach letnich pozostaje też sezonowość zatrudnienia w sektorach związanych z turystyką, rolnictwem, hotelarstwem, gastronomią czy w budownictwie.



W Pomorskiem co roku przybywa nowych ofert zatrudnienia. W związku z powyższym obserwuje się też zjawisko, w którym to przedsiębiorcy mają problem ze znalezieniem pracowników.

Coraz więcej ofert pracy i coraz atrakcyjniejsze wynagrodzenia sprawiają, że mieszkańcy regionu, nie boją się stawiać wymagań czy negocjować wyższe płace - szczególnie w najprężniej rozwijających się branżach. W 2022 roku wynagrodzenia w województwie wzrosły do 7329,96 zł brutto w sektorze przedsiębiorstw, i było wyższe o 10,3 proc. od zanotowanego w grudniu 2021 roku. W samym Gdańsku średnia pensja wynosi 8164,41 zł brutto,

Najbardziej poszukiwanymi pracownikami są tu specjaliści branży technicznej, pracownicy transportu i logistyki, sektora farmaceutyczno-kosmetycznego, budownictwa, gospodarki morskiej oraz turystyki i gastronomii, a także w zawodach z obszaru opieki zdrowotnej.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Trójmiasto, jak i całe województwo, jest interesującym regionem dla przedsiębiorców. Pomorskie zajmuje piąte miejsce w Polsce pod względem wysokości regionalnego PKB.

Może się poszczycić wysoką pozycją wśród pozostałych regionów kraju i utrzymującym się trendem rozwojowym. Od 2014 roku obserwuje się tu stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych. Na koniec 2022 roku liczba podmiotów gospodarki narodowej w regionie wyniosła 334,5 tys. i była wyższa o 3,8 proc. niż w tym samym okresie 2021 roku (wzrost o 4,2 proc. odnotowane w analogicznym okresie roku poprzedniego). Największy wzrost ogólnej liczby podmiotów odnotowano w sekcjach: informacja oraz łączność (wzrost o 19,1 proc.), budownictwo zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, parę wodną i klimatyzację (8,4 proc.), działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca (7,1 proc.) oraz budownictwo (5,6 proc.).

Roczny wzrost liczby podmiotów odnotowano także w sektorze publicznym (0,1 proc.) oraz w sektorze prywatnym (3,7 proc.). Najliczniejszą grupę stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, ich udział w sumie liczba zarejestrowanych podmiotów sięgnęła 73,4 proc.

Najczęściej wskazywane rodzaje działalności osób fizycznych stanowiły: budownictwo (17,6 proc. ogółu zarejestrowanych osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą), handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów mechanicznych i motocykli (17,0 proc.) i przetwórstwo (10,1 proc.) Według stanu na koniec 2022 roku było 91,7 tys. osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej zarejestrowanych w REGON (wzrost o 3,8 proc. w stosunku do 2021 roku). Ponadto odnotowano 37 tys. wpisów

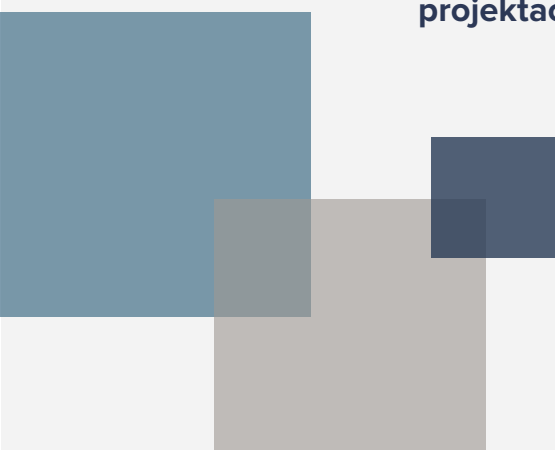
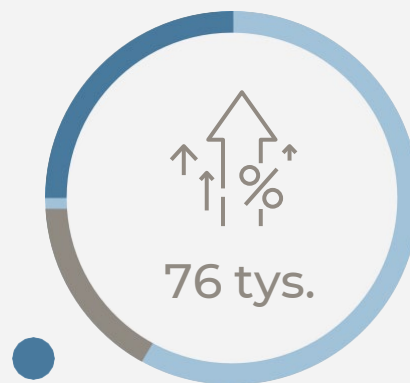
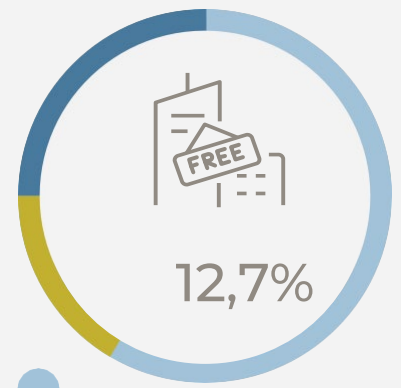
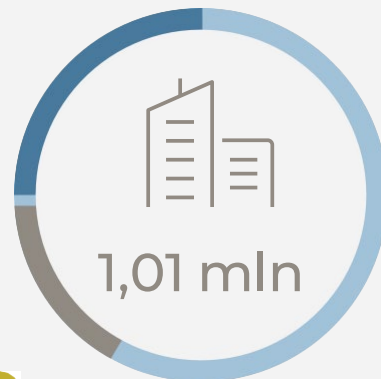
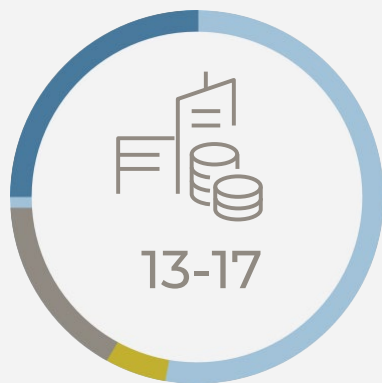
spółek (wzrost o 7,3 proc.), w tym 31,7 tys. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (wzrost o 8,9 proc.) oraz 630 spółek akcyjnych (wzrost o 9,2 proc.) oraz 7,2 tys. stowarzyszeń i organizacji społecznych (wzrost o 3,1 proc.). Do rejestru REGON wpisano 28,6 tys. nowych podmiotów, o 4,1 proc. więcej niż w 2021 roku. 83,4 proc. nowo zarejestrowanych podmiotów (o 5,1 proc. więcej niż w 2021 r.) to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Trójmiasto to także stale rozwijająca się branża portowa i stoczniowa. W regionie działa również Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna, skupiająca 134 inwestorów. Obejmuje grunty o powierzchni 2246,2929 ha, a jej siedziba znajduje się w Sopocie.

Trójmiasto jest też czwartym największym ośrodkiem w Polsce pod względem ilości centrów usług wspólnych (ponad 184), zaraz po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

Rynek inwestycyjny





Rynek biurowy w liczbach



Rynek biurowy

Trójmiasto jest czwartym rynkiem w Polsce pod względem woluminu dostępnej powierzchni biurowej. Łączny wolumin powierzchni biurowej w Trójmieście na koniec 2022 roku wyniósł 1,01 mln m². Biura zlokalizowane są wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej (co nie pozostaje bez znaczenia dla mieszkańców Trójmiasta przemieszczających się z domu do pracy), w pobliżu gdańskiego lotniska i w samym centrum miasta. Poza tym część terenów postoczniowych wyrasta na biznesową część Gdańska.

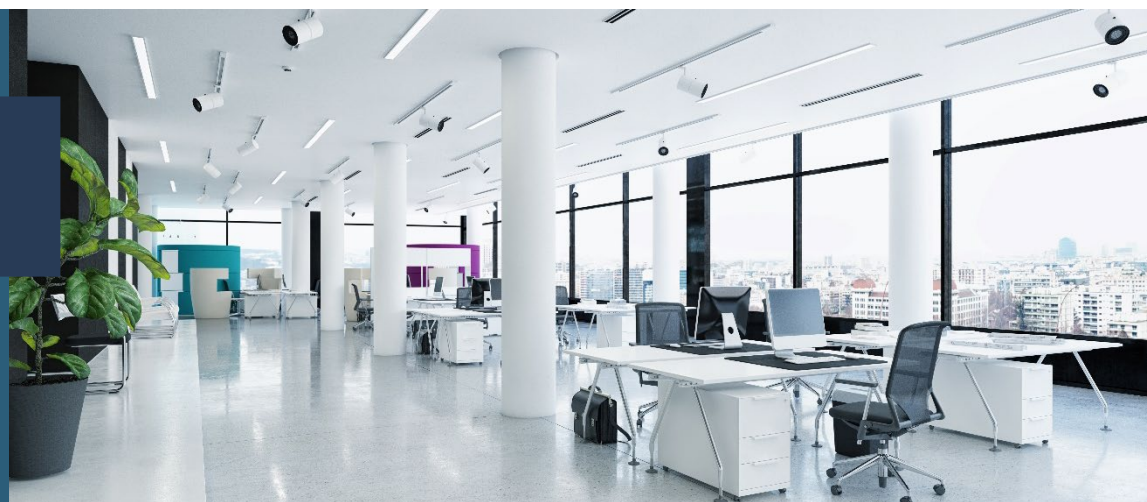
W 2022 roku w Trójmieście dostarczono 53 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Największe z nich to oddany przez Torus w I kw. Format, który stanął tuż obok przystanku SKM Gdańsk Oliwa (15,7 tys. m² powierzchni najmu), zrealizowany przez Vastint budynek K2 w Gdyni, przy ul. Kieleckiej (11,4 tys. m²). Mniej niż 10 tys. m² miał będący częścią powstającego Airport City budynek Alpha (8,5 tys. m²), drugi etap zbudowanego przez Torus we Wrzeszczu kompleksu Oficyna (7,3 tys. m²) oraz drugi etap powstającego za sprawą Cavatiny przy ul. Marynarki Polskiej i Malarzy w Gdańsku kompleksu Palio Office Park.



W budowie pozostaje obecnie ok 76 tys. m² powierzchni biurowej, głównie w samym Gdańsku, m.in.: Palio – Budynek C (13 tys. m²), Punkt (11,1 tys. m²), Matarnia Office Park bud. 2 (2 tys. m²), C300 Office, Alzare Office (1,5 tys. m²), Oliwa 501 (3,3 tys. m²), Intel Technology Poland – IGK6 (23 tys. m²), Officer (Gdynia), Waterfront II bud. 1 (9 tys. m²) i Waterfront II bud. 2 w Gdyni (3,3 tys. m²). W planach ponadto pozostają Matarnia Office w Gdyni (27 tys. m², 2006 rok) i Inwestycja YIT Development (23 tys. m²), Wave – Budynek B (21,5 tys. m², 2004 rok), DOKI Office 2 (9 tys. m², 2024 rok), Palio – Budynek D (9 tys. m², 2024 rok), Airport City Gdańsk – Bravo (14,7 tys. m², 2024 rok), DOKI Office D1 (11,7 tys. m², 2025 rok), Jaracza (8,1 tys. m², 2024 rok).

W całym 2022 roku najemcy podpisali umowy na łącznie ponad 101 tys. m², co jest wartością zdecydowanie najniższą w ciągu ostatnich lat (6,5 proc. mniej niż w poprzednim roku). Mimo to od 2015 roku wolumen transakcji najmu na rynku trójmiejskim utrzymuje się na bardzo stabilnym poziomie, wynoszącym średnio ok. 98 tys. m² rocznie. W 2022 roku 68 proc. zawartych umów najmu stanowiły nowe umowy (68,5 tys. m²), 21 proc. renegocjacje, a 11 proc. ekspansje. Najwięcej umów podpisano w Gdańsku – 81,9 tys. m², co stanowiło 81 proc. popytu odnotowanego w Trójmieście w ubiegłym roku; pozostałe 19 proc., tj. 19,1 tys. m², najemcy wynajęli w Gdyni. Najaktywniejszymi najemcami były firmy z sektora usług wspólnych.

Rynek biurowy



Wskaźnik pustostanów w 2022 roku osiągnął poziom 12,7 proc., co oznacza wzrost o 0,4 p.p. w porównaniu do 2021 roku. Należy również podkreślić, że jest to trzeci najniższy współczynnik pustostanów wśród miast regionalnych zaraz za Szczecinem i Poznaniem.

Czynsze wywoławcze w Trójmieście w nowoczesnych budynkach utrzymują się na poziomie od 13 EUR/mkw./miesiąc do 17 EUR/mkw./miesiąc.

Czynsze już wzrosły w ujęciu rok do roku, a spodziewane są kolejne podwyżki i oczywiście wzrost kosztów utrzymania powierzchni. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 25,00 PLN/m² / miesiąc.

Rynek biurowy





Rynek coworkingów

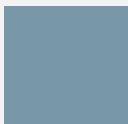
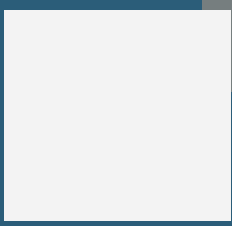
W Trójmieście znajduje się ok 3 proc. powierzchni biur elastycznych kraju.

Tutejszy rynek bardzo prężnie się rozwija i oferuje aktualnie ok. 16,5 tys. m² powierzchni.

Biura flex oferują i międzynarodowi, i polscy operatorzy, m.in.

- Spaces,
- Regus,
- Chillispaces/LoftMill,
- Neon Flex,
- Colab i szereg prywatnych mikroprzedsiębiorców.

Cena najmu biurka, dzielonego z innymi najemcami (HotDesk) waha się między 400 PLN/miesiąc a 800 PLN/miesiąc, koszt stałego miejsca pracy wynosi od 600 PLN/miesiąc do 900 PLN/miesiąc, a prywatnego biura 900-1400 PLN/miesiąc.



Rynek PRS

Choć rynek PRS jest dopiero w początkowej fazie rozwoju w Polsce, Trójmiasto już jest w czołówce polskich miast pod względem jego zasobów.

Okolo 1,21 proc. mieszkań na wynajem stanowią zasoby PRS. To plasuje Trójmiasto na piątym miejscu w Polsce.

Do aktywnych graczy na rynku PRS w Trójmieście należą:

- Zeitgeist (400 jednostek, wszystkie oddane w 2022 roku),
- Resi4Rent (301 mieszkań),
- PFRN (212 jednostek) i A
- res (168 jednostek, zarządzanych przez LifeSpot).

Rynek handlowy

Trójmiasto ma jeden z najwyższych wskaźników nasycenia powierzchnią handlową w Polsce - przypada tu 774 m² powierzchni centrów handlowych na 1000 mieszkańców. powierzchnia handlowa w Trójmieście i wynosi obecnie ok. 810 tys. m² przy 1,04 mln ludzi.

To w sumie 52 domy towarowe, centra i galerie handlowe. Daje to Trójmiastu trzecie miejsce w Polsce, po aglomeracji wrocławskiej i konurbacji katowickiej. W 2022 roku nie oddano w Trójmieście żadnego nowego centrum handlowego.

Obecnie w budowie pozostaje park handlowy na Wiczlinie w Gdyni, którego powierzchnia będzie wynosić 3,6 tys. m² (inwestorem jest Green Hills Investment, a planowane otwarcie ma odbyć się w czerwcu 2023 roku), a Grupa RWS rozpoczęła prace projektowe dotyczące planu zagospodarowania terenu inwestycyjnego o powierzchni ponad 16 tys. m², który mieści się w południowej części Gdańska Ujeścisko.

W planach inwestor ma budowę parku handlowego.



W 2022 roku w Trójmieście doszło do jednej z największych transakcji inwestycyjnych w centra handlowe w Europie, a jednocześnie największej w Europie Środkowo-Wschodniej w roku.

Fundusz NEPI Rockcastle kupił za 250 mln euro centrum handlowe Forum Gdańsk. Nieruchomość o powierzchni najmu 63,5 tys. m² została sprzedana przez Multi Veste 339 B.V., który jest podmiotem należącym do funduszy zarządzanych przez Blackstone.

Popyt na wynajem powierzchni handlowych w Trójmieście mimo wszystko pozostaje stabilny. W aglomeracji trójmiejskiej średni współczynnik pustostanów na koniec 2022 roku wynosił 6,3 proc., czyli o 0,4 pp. więcej w porównaniu rok do roku.

Czynsze za wynajem powierzchni „prime” wynoszą tu pomiędzy 45 a 50 EUR/m²/miesiąc.

Rynek handlowy



Rynek magazynowy

Rok 2022 w Pomorskiem i regionie Trójmiasta zakończył się wynikiem ponad 1 mln m² ogólnej podaży (1 102 179 m²), 213,6 tys. m² magazynów w budowie. Obecnie do największych inwestycji zalicza się budowane przez GLP, Pomorskie Centrum Logistyczne. To największy zaplanowany park na Pomorzu, którego powierzchnia docelowo ma przekroczyć 500 tys. m². Na koniec 2022 roku na ukończeniu było już prawie 200 tys. m², a 38,7 tys. m² zostanie oddane w trzecim kwartale 2023 roku. Niemal połowę nowego budynku zajmie firma Langowski Logistics (17,5 tys. m²). W niedalekiej odległości od lotniska w Gdańsku planowany jest przez dewelopera 7R z kolei 7R Park Gdańsk III. Inwestycja zaplanowana jest na 110 tys. m² nowoczesnej powierzchni logistycznej. Inny międzynarodowy deweloper – Hines planuje z kolei w regionie Gdańsk Kowale realizację parku logistycznego o powierzchni ponad 100 tys. m². W ramach projektu Panattoni Park Tricity East,

Panattoni stawia kolejne magazyny w sąsiedztwie Portu Gdańsk, które po ukończeniu będą miały 44,3 tys. m² (z czego 33,6 tys. m² jest już wynajęte). W Gdyni zaś, przy ul. Północnej, powstanie nowy, miejski obiekt magazynowy Gdynia City Logistics, który buduje Torus.

Gdynia City Logistics zaoferuje około 23,5 tys. m² nowoczesnej powierzchni logistycznej i biurowej. Inwestycja jest realizowana w duchu zrównoważonego rozwoju i przejdzie certyfikację metodą BREEAM na poziomie Excellent.

W 2022 roku wynajętych zostało w sumie 325 tys. m² trójmiejskich powierzchni magazynowych. Największe transakcje najmu związane były bardzo dynamicznym na Pomorzu rozwojem e-commerce oraz przez firmy korzystające z transportu morskiego (w tym firmy skandynawskie). Największe umowy najmu podpisane w Pomorskiem w pierwszym kwartale 2022 roku dotyczyły powierzchni w dwóch lokalizacjach realizowanych przez dewelopera Panattoni – na 30 tys. m². (poufny najemca) oraz na 22 800 m² (Morska Agencja Gdynia została najemcą Panattoni Park Tricity East V).

Pomorskie jest regionem, w którym na koniec 2022 roku najtrudniej było o wolny moduł w ofercie magazynowej. Wskaźnik pustostanów na koniec 2022 roku wynosił tu zaledwie 0,8 proc. To bardzo duża zmiana w porównaniu do stanu sprzed roku (1,6%; -5,0 pp.) Niższa dostępność jest rezultatem rosnącego popytu przy wolnym tempie oddawania nowych obiektów do użytku.

Stawki czynszu za nowoczesne powierzchnie magazynowe w Trójmieście znacznie wzrosły w ciągu roku i na koniec 2022 wahały się pomiędzy 3,5-5,5 EUR/m²/miesiąc.

Rynek magazynowy





Rynek infrastruktury

Trójmiasto jest jednym z niewielu regionów kraju, do którego można dotrzeć koleją, drogą lądową, lotniczą i morską. Autostrada A1 pozwala na komfortową podróż samochodem do Łodzi, a stamtąd do Krakowa czy Katowic. Do Warszawy prowadzą z Trójmiasta nawet dwie autostrady, planowanych jest ponadto 146 km dróg ekspresowych. Sama aglomeracja połączona jest siecią 10 dróg ponadpowiatowych.

Do Trójmiasta prowadzi aż 26 linii kolejowych, a dzięki stopniowej modernizacji torowisk i nowoczesnemu taborowi Gdynia połączona jest z Krakowem czy Katowicami linia pozwalającą na przemierzenie trasy zaledwie w 6 godzin, a z Warszawą zaledwie w 3,5h.

Głównym motorem napędowym Trójmiasta jest Port Gdański, w którym w 2022 r. przeładowano aż 68,2 mln ton (o 28 proc. więcej niż rok wcześniej), a obsługiwane wolumeny wzrosły przez ostatnie 10 lat o 170 proc. Rozwija się także Port w Gdyni, który odpowiedzialny był za obsługę ponad 28 mln ton ładunków, co stanowiło wynik lepszy o 5,6 proc. niż rok wcześniej.



Świetnie skomunikowany z centrum Gdańska Port lotniczy im. Lecha Wałęsy, obsłużył w 2022 roku 4,6 mln pasażerów (To ponad 112% więcej niż w roku 2021, a tylko o 14,9% mniej niż w rekordowym roku 2019, kiedy lotnisko odwiedziło prawie 5,4 mln gości). W ciągu 2022 roku port obsłużył 10,2 ton przesyłek cargo, o 11,1 proc więcej niż poprzednim roku.

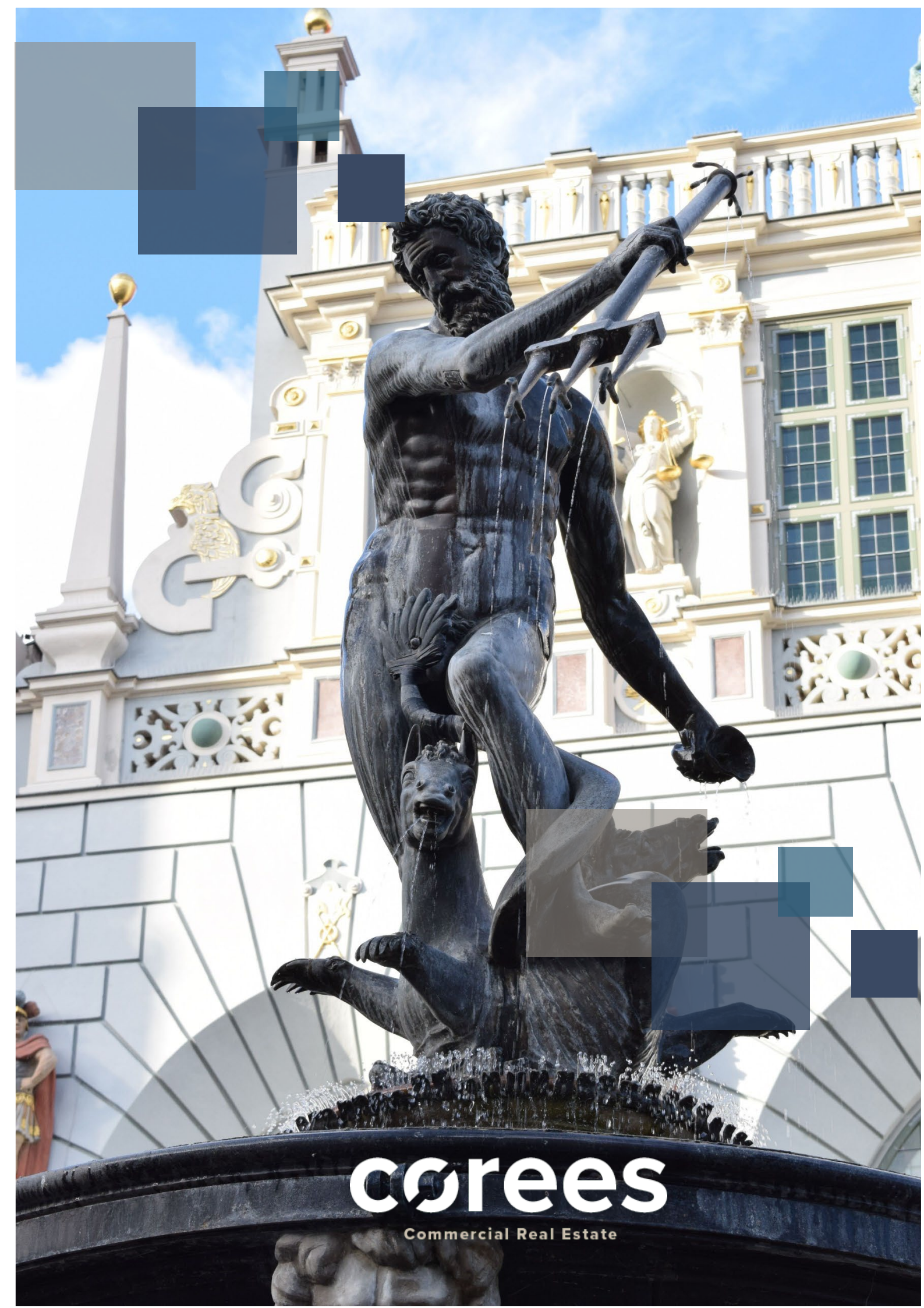
Wewnątrz Trójmiasto połączone jest nieustannie rozwijaną trasą Szybkiej Kolei Miejskiej, o długości ponad 32 km, która w bardzo znacznym stopniu pozwala na szybkie i komfortowe przedostanie się z najdalszego punktu w Gdyni do najdalszego w Gdańsku. Dzięki tej inwestycji tysiące mieszkańców z sąsiednich gmin, mogą dojeżdżać codziennie do pracy do Trójmiasta, co częściowo uzupełnia ogromne zapotrzebowanie na pracowników. Dodatkowo w Trójmieście funkcjonuje system komunikacji miejskiej, oddzielny dla Gdyni i Gdańska/Sopotu, ale doskonale się uzupełniający. Co ciekawe – Gdynia jest jednym z trzech polskich miast, w której część taboru stanowią trolejbusy. Pomiędzy miastami Trójmiasta można się także przemieszczać drogą morską - tramwajem wodnym.

Rynek infrastruktury



Rynek edukacyjny

Trójmiasto jest ważnym ośrodkiem akademickim i kulturalnym. W całym województwie pomorskim funkcjonuje 26 szkół wyższych, z czego 20 (w tym 6 publicznych) znajduje się w samym Trójmieście. Studiuje na nich ponad 84 tys. osób, z czego ok $\frac{1}{3}$ na uniwersytetach, a $\frac{1}{4}$ na uczelniach technicznych. Liczba absolwentów uczelni wyższych wyniosła w roku 2020/2021 roku ponad 25tys. Ponadto około 2 tys. osób uczęszczało do trójmiejskich szkół zawodowych. Największą uczelnią w regionie jest Uniwersytet Gdański, na którym studiuje ok 24 tys. studentów, a który oferuje nie tylko kierunki humanistyczne, ale także ekonomiczne i związane z oceanografią. Zaraz za nim plasuje się Politechnika Gdańska z liczbą prawie 17 tys. studentów – uczelnia, która niezmiennie plasuje się w czołówce polskich szkół technicznych. W Gdyni znajduje się również Uniwersytet Morski, na którym studiuje prawie 5 tys. osób oraz Akademia Marynarki Wojennej, w której kształci się 2,7 tys. studentów. Prawie 5,5 tys. studentów odnotowuje także Gdański Uniwersytet Medyczny. W Gdańsku nie brakuje także uczelni artystycznych – należą do nich Akademia Muzyczna oraz Akademia Sztuk Pięknych. Wg danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku, liczba studentów Trójmiasta wciąż rośnie.



corees

Commercial Real Estate