Rynek biurowy w miastach regionalnych

TRÓJMIASTO

Research, I kwartał 2021

knightfrank.com.pl/research

TRÓJMIASTO FAKTY I LICZBY

I kw. 2021

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ	POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	NOWA PODAŻ	POPYT
913.000 m²	140.000 m²	9,1%	25.000 m²	37.800 m²

Trójmiejski rynek biurowy odnotował w I kwartale 2021 roku najlepsze rezultaty spośród wszystkich miast regionalnych. Najwyższej nowej podaży towarzyszył wyjątkowo wysoki popyt, co pozwoliło na utrzymanie pustostanów na jednym z najniższych poziomów w Polsce. Z końcem I kw. 2021 zasoby rynku biurowego w Trójmieście przekroczyły 900.000 m². W I kw. 2021 roku oddano do użytku prawie 25.000 m², co stanowi ponad połowę nowej podaży w miastach regionalnych. Dodatkowo, na koniec marca 2021 roku w budowie znajdowało się około 140.000 m², co jest wyjątkowo wysokim wynikiem względem skali lokalnego rynku. Ożywionej aktywności deweloperów, pomimo pandemii, towarzyszy niesłabnące zainteresowanie trójmiejskim rynkiem biurowym. Od stycznia do marca 2021 roku przedmiotem najmu było prawie 38.000 m², jest to najwyższy wynik spośród analizowanych rynków regionalnych, który stanowił prawie 40% regionalnego wolumenu transakcji najmu. Dzięki ożywionej aktywności najemców współczynnik pustostanów w Trójmieście spadł o 0,4 pp. w ciągu kwartału i na koniec marca 2021 roku wyniósł 9,1%.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

3T OFFICE PARK A,B,C
- 38.400 m²
- 2021
- 3T Office Park

GARNIZON GATO
- 11.000 m²
- III kw. 2023
- Grupa Inwestycyjna Hossa

C300
- 13.800 m²
- III kw. 2021
- INOPA

PALIO OFFICE PARK I (B)
- 8.000 m²
- IV kw. 2022
- Cavatina Holding

FORMAT
- 15.700 m²
- III kw. 2021
- Torus

AIRPORT CITY (ALPHA)
- 7.000 m²
- III kw. 2021
- Port Lotniczy w Gdańsku

Powierzchnia biurowa | Data ukończenia | Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

SERVICE CHARGE ZŁ/M²/MIESIĄC	OKRES BEZCZYNSZOWY	BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²
15-23	5	100-300

*w nowych budynkach

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

Amazon Development Center | Arla Foods | Nordea | Ricoh | Santander Global Operations | Sii | WNS Global Services |

OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIEŚCIE

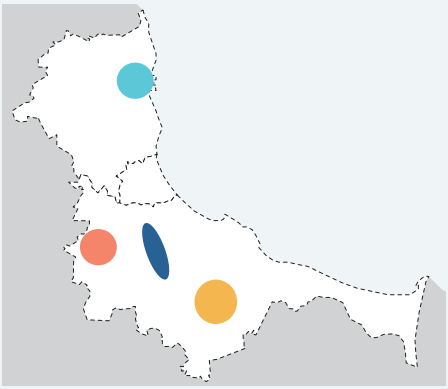
Chillispaces.com

New Work

Spaces

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
GDAŃSK AL. GRUNWALDZKA	433.000 m²	36.000 m²	14.1%	11-15,5 €/m²
GDAŃSK CITY CENTRUM	89.000 m²	32.000 m²	8%	11-13,5 €/m²
GDAŃSK LOTNISKO	58.000 m²	83.000 m²	4%	12,5 €/m²
GDYNIA	162.000 m²	54.000 m²	5%	11-15,5 €/m²



ATUTY MIASTA

- Popularny kierunek biznesowy i turystyczny
- Atrakcyjny ośrodek dla inwestorów skandynawskich - dostępność kadry ze znajomością języków skandynawskich i najwięcej połączeń z krajami nordyckimi
- 5. miejsce w rankingu ogólnym fDi Polish Cities of the Future 2019/2020 oraz 6. miejsce jako miasto przyjazne dla biznesu
- Gdynia to pierwsze miasto w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej, które w 2017 uzyskało certyfikat ISO 37120 potwierdzający zrównoważony rozwój miasta
- 27,900 pracowników zatrudnionych w sektorze BPO na koniec I kw. 2020
- Według raportu ABSL Business Services Sector in Poland 2020 skumulowany roczny wskaźnik wzrostu zatrudnienia w sektorze w latach 2016-2020 wyniósł 15%
- Największy port morski w kraju
- Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna
- Port Lotniczy w Gdańsku

LICZBA LUDNOŚCI
XII 2020
749.000

STUDENCI
2020
76.500

STOPA BEZROBOCIA
III 2021
3,3%

ABSOLWENCI
2020
20.100

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE
III 2021
PLN 6.600

LICZBA UCZELNI
2020
20

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH I KW. 2021

5,8 mln m²	46.400 m²	98.300 m²	950.000 m²	753.000 m²
ZASOBY	NOWĄ PODAŻ	POPYT	W BUDOWIE	POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

KONTAKTY W POLSCE:
+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE
L-REP **Janusz Garstka**
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP **Karol Grejbus**
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT
Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE
Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT
Urszula Łuszpińska
urszula.luszpinska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- doradztwo strategiczne,
- niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Kierunku zmian w sektorze biurowym. Perspektywa najemcy. 2021

Review 2020 & Outlook 2021 RYnek nieruchomości komercyjnych. 2021

Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2019

Less Waste w biurze 2020

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie knightfrank.com.pl/badanie-rynku/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.