

Rynek Biurowy w Trójmieście

I KW. 2024 R.

Trójmiasto niezmiennie plasuje się w czołówce największych rynków biurowych w Polsce, oferując najemcom szeroki wachlarz biur. Pomimo ogólnego spowolnienia aktywności deweloperskiej w całym kraju rok 2023 zamknął się w regionie rekordowym popytem przekraczającym 140 000 mkw.

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście zbliżyły się do poziomu 1,05 mln mkw., co oznacza wzrost o 3% w ujęciu rocznym, przy czym ponad jedną piątą stanowią nowoczesne budynki biurowe oddane do użytkowania w latach 2020-2023. W minionym roku deweloperzy dostarczyli łącznie 33 100 mkw. biur – najmniej od 2012 roku. Największym biurowcem ukończonym w tym okresie była siedziba firmy Intel w Gdańsku o powierzchni 23 000 mkw. Na pozostałe 10 100 mkw. złożyły się dwa budynki biurowe oddane do użytku w Gdańsku oraz jeden w Gdyni. Z kolei w pierwszym kwartale 2024 roku nie odnotowano w regionie Trójmiasta nowej podaży.

Aktywność deweloperów w Trójmieście utrzymuje się na umiarkowanym poziomie, co przekłada się na niewielką liczbę rozpoczynanych nowych inwestycji biurowych. Na koniec marca 2024 roku w budowie znajdowały się tylko cztery projekty o łącznej powierzchni prawie 20 300 mkw. – oznacza to spadek o 68% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2023 roku. Ponad 55% całkowitej podaży w przygotowaniu powstaje w Gdańsku. Do największych inwestycji w trakcie realizacji zalicza się pierwszy budynek wznoszony w ramach II fazy kompleksu Gdynia Waterfront w Gdyni o powierzchni 9050 mkw. oraz drugi etap projektu LPP Fashion Lab w Gdańsku liczący 5000 mkw. Warto podkreślić, że na spowolnienie aktywności deweloperów wpływają obawy związane z wysokimi kosztami finansowania, a także zmiany modelu pracy oraz utrzymujący się trend optymalizacji powierzchni biurowej wynajmowanej przez najemców.

Rok 2023 był okresem spowolnienia na rynku najmu w Polsce, ale dla Trójmiasta okazał się rekordowy pod względem popytu. W tym czasie najemcy wynajęli w regionie Trójmiasta ok. 143 900 mkw., co stanowiło trzeci najwyższy wolumen transakcji wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem (201 300 mkw.) oraz Wrocławiem (165 550 mkw.). Był to jednocześnie najlepszy wynik w historii trójmiejskiego rynku i wyższy aż o 42,5% od odnotowanego w 2022 roku. Zainteresowanie najemców regionem od lat utrzymuje się na wysokim poziomie, o czym świadczą chociażby średnie roczne wolumeny najmu z ostatnich

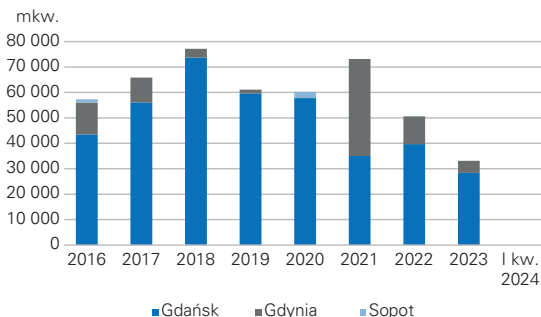
pięciu lat (2019-2023), które przekraczały 100 000 mkw. W pierwszym kwartale 2024 roku w Trójmieście podpisano o 39% więcej umów niż w poprzednim kwartale, ale o 51% mniej w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 roku. W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku całkowity popyt w Trójmieście wyniósł 23 400 mkw.

W pierwszym kwartale 2024 roku w strukturze popytu dominowały renowacje i nowe umowy, które stanowiły odpowiednio 57% i 39% sfinalizowanych transakcji. Pozostałe 4% przypadło na umowy na potrzeby własne (3%) oraz ekspansje (1%). Najwięcej metrów kwadratowych biur najemcy wynajęli w Gdańsku – 18 800 mkw., co stanowiło 80% wszystkich umów, natomiast pozostałe 20% (4600 mkw.) przypadło na Gdynię. Trójmiasto oferuje atrakcyjne warunki biznesowe, co przyciąga zarówno startupy, jak i globalne korporacje, głównie z sektora IT. W pierwszym kwartale 2024 roku udział najemców z tej branży w całkowitym popycie sięgnął aż 49%.

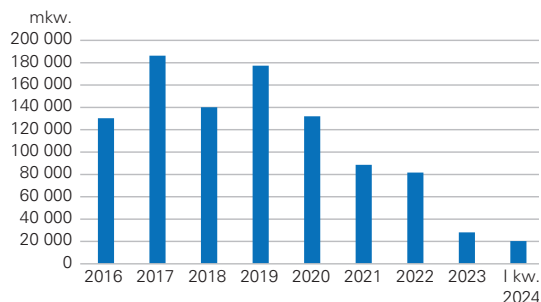
Na koniec marca 2024 roku wskaźnik pustostanów w Trójmieście wyniósł 13,4%, czyli jedynie 0,2 p.p. więcej niż w pierwszym kwartale 2023 roku. Ograniczona aktywność deweloperów i stopniowa absorpcja powierzchni dostępnej w istniejących budynkach przełożą się w najbliższym czasie na spadek dostępności biur. Obecnie Trójmiasto oferuje ok. 140 500 mkw. powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz, z czego prawie 40% znajduje się w biurowcach wybudowanych w latach 2019-2023.

W pierwszym kwartale 2024 roku czynsze bazowe w Trójmieście nieznacznie wzrosły i wyniosły od 13,50 do 16,50 EUR/mkw./miesiąc. Z kolei koszty eksploatacyjne wzrosły do ok. 20-25 PLN/mkw./miesiąc. Według prognoz stawki czynszów i opłat eksploatacyjnych utrzymają się w 2024 roku na stabilnym poziomie, przy jednoczesnej kontynuacji trendu poszukiwania zoptymalizowanych powierzchni w budynkach oferujących nowoczesne rozwiązania z zakresu ESG, które pozytywnie wpływają na zmniejszenie kosztów związanych z eksploatacją.

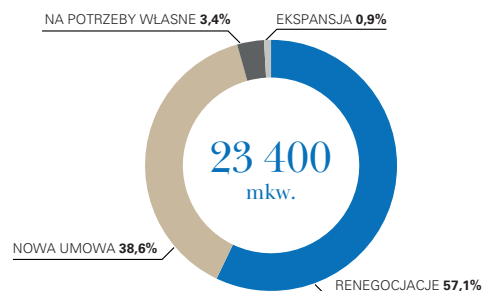
NOWA PODAŻ WG MIAST, 2016 - I KW. 2024



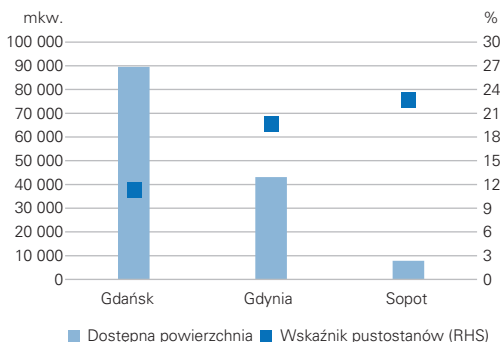
POWIERZCHNIA W BUDOWIE W TRÓJMIĘŚCIE, 2016 - I KW. 2024



STRUKTURA POPYTU W TRÓJMIĘŚCIE, I KW. 2024 R.



DOSTĘPNA POWIERZCHNIA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W TRÓJMIĘŚCIE, I KW. 2024

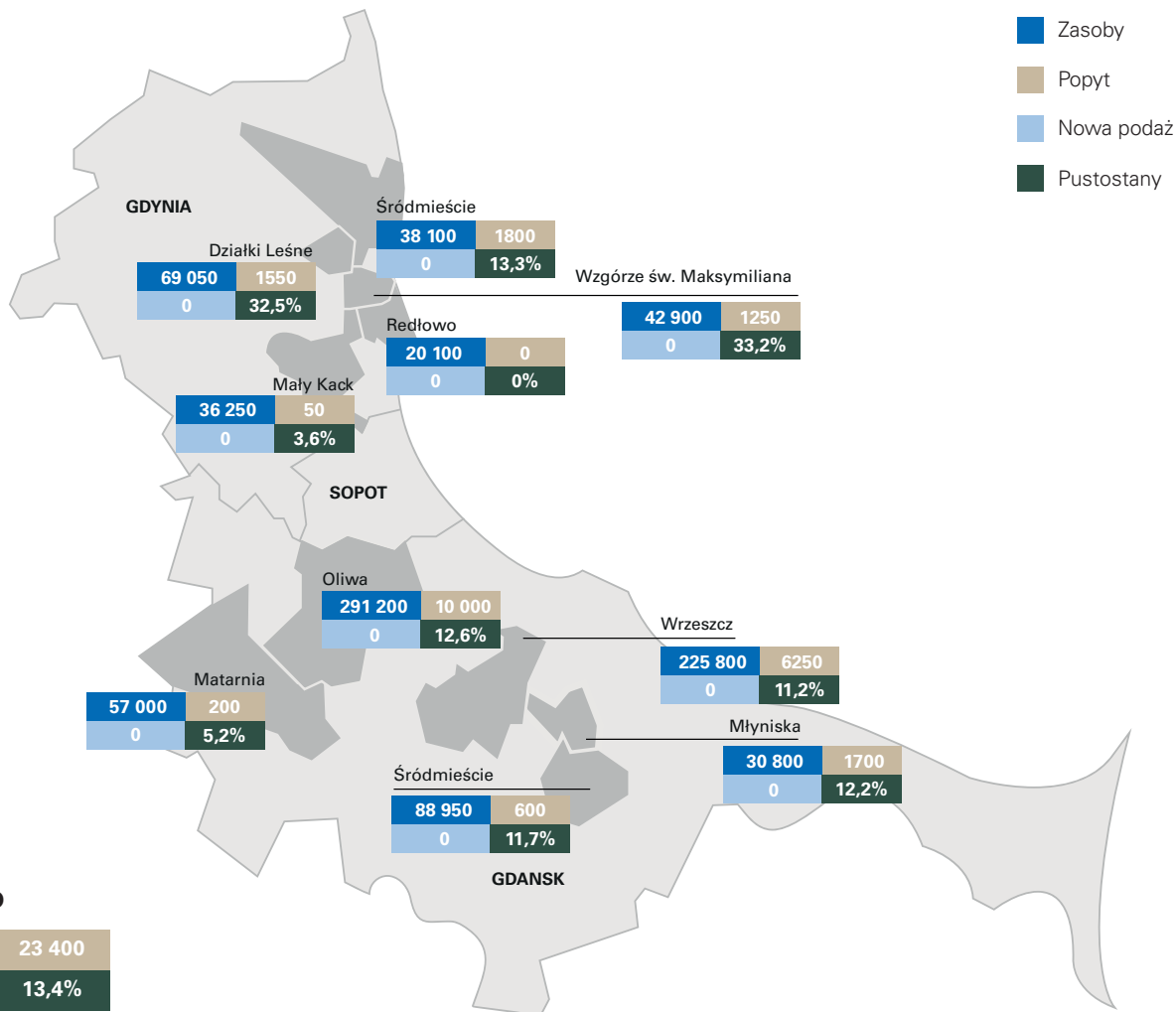


NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
I kw.	Olivia Prime	Poufny najemca z branży IT	7850	Renowacja
I kw.	Olivia Six	Lyreco	2550	Renowacja
I kw.	Palio Office Park B	Okręgowy Inspektorat Pracy	1700	Nowa umowa
I kw.	Gdynia Waterfront	MSC Poland	1550	Nowa umowa

Rynek Biurowy w Trójmieście

I KW. 2024 R.



Gdańsk

795 250	18 750
0	11,3%

Znajduje się tutaj niemal 76% powierzchni biurowej Trójmiasta. Największymi dzielnicami biurowymi są Oliwa i Wrzeszcz, które skupiają łącznie 65% zasobów biurowych miasta. Jednocześnie odpowiadają one za znaczną większość umów najmu podpisanych w pierwszym kwartale 2024 roku – ich udział w wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 53,2% i 33,2%. Ze względu na historyczną zabudowę w Śródmieściu znajduje się tylko ok. 90 000 mkw. biur, co stanowi nieco ponad 11% całkowitej powierzchni biurowej Gdańska. Najniższym wskaźnikiem pustostanów w mieście odznacza się Matarnia (5,2%), z kolei najwięcej powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz oferuje Oliwa – 36 600 mkw., co przekłada się na stopę pustostanów wynoszącą 12,6%.

Gdynia

216 950	4650
0	19,9%

W Gdyni zlokalizowane jest 21% całkowitej powierzchni biurowej Trójmiasta. Najwięcej budynków biurowych – bo aż 12 – znajduje się w dzielnicy Działki Leśne i stanowią one ponad 52% wszystkich biurowców istniejących w Gdyni. Jest to także popularna lokalizacja wśród najemców, a podpisane tam umowy odpowiadały za 33,5% całkowitego popytu odnotowanego w pierwszym kwartale 2024 r. Drugą największą dzielnicą biurową jest Wzgórze św. Maksymiliana, gdzie choć zlokalizowane są jedynie dwa budynki biurowe, w tym największy biurowiec Gdyni 3T Office Park, mają one ponad 33-procentowy udział w całkowitych zasobach tego miasta. Na koniec pierwszego kwartału 2024 r. najwyższym wskaźnikiem pustostanów charakteryzowała się dzielnica Działki Leśne (32,5%), natomiast w dzielnicy Redłowo brakowało biur do wynajęcia.

Sopot

35 200	0
0	22,4%

Udział Sopotu w całkowitych zasobach powierzchni biurowej Trójmiasta wynosi zaledwie 3%. Ze względu na swój turystyczny charakter miasto nie jest postrzegane przez deweloperów jako centrum biznesowe, co raczej nie ulegnie zmianie w perspektywie najbliższych lat. W Sopocie znajduje się osiem budynków biurowych, które w większości są kamienicami przystosowanymi do funkcji biurowych. W pierwszym kwartale 2024 r. nie podpisano tu żadnych umów najmu, a współczynnik pustostanów sięgnął 22,4%, co przekładało się na 7900 mkw. dostępnej powierzchni biurowej.