

Raport



Powierzchnie magazynowe w Trójmieście

Jesień 2008

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie.pl

Wstęp

Polska gospodarka rozwija się wciąż dynamicznie, choć pojawiają się już pierwsze symptomy spowolnienia. Optymizmem nie napawają także kolejno ukazujące się prognozy – jedno jest pewne, polska gospodarka wchodzi w okres wolniejszego rozwoju. Dotychczasowy wzrost sektora produkcji i handlu wpłynął na rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych. Powstaje pytanie, czy mimo niekorzystnych tendencji w polskiej gospodarce, trójmiejski rynek zdoła utrzymać wysokie tempo rozwoju?

Raport „Powierzchnie magazynowe w Trójmieście 2008” został przygotowany przez Agencję Rozwoju Pomorza S.A. (Centrum Obsługi Inwestora oraz Pomorski Portal Gospodarczy madeinpomorskie.pl) i przedstawia trójmiejski rynek istniejących oraz planowanych nowoczesnych obiektów magazynowych.

Niniejsze opracowanie to także analiza potencjału regionu, ze szczególnym naciskiem na potencjał infrastrukturalny. ■

Spis treści

Sytuacja makroekonomiczna	2
Potencjał trójmiejskiego rynku	2
Powierzchnie magazynowe w Trójmieście	4
Rozwój infrastruktury w regionie	6
Podsumowanie	8

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie.pl

ul. Piwna 36/39, 80-391 Gdańsk
tel. +48 (0) 58 32 33 122, fax. +48 (0) 58 301 13 41
e-mail: redakcja@madeinpomorskie.pl, www.madeinpomorskie.pl

Opracowanie raportu: Marek Trocha,
Marcin Piątkowski, Łukasz Michalski

Niniejszy dokument służy jedynie do celów informacyjnych. Przedstawione informacje uważane są za prawidłowe, ale ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. W sensie formalnym, nie zaleca się posługiwania podaną tutaj informacją w celu dokonania jakiegokolwiek transakcji handlowej, a ARP S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu zaniedbań lub innych, wynikających z takiego użytkowania. Niniejszy dokument nie może być w całości lub części, ani w żadnej postaci reprodukowany bez pisemnej zgody Zarządu ARP S.A.



Fot. Ober-Haus Agencja Nieruchomości



Sytuacja makroekonomiczna

Rok 2007 w polskiej gospodarce to wzrost PKB w wysokości 6,6%. Jest on o 0,4 punkty procentowe wyższy niż rok wcześniej. Jednak w ciągu ostatnich sześciu kwartałów (od 2007 roku do połowy bieżącego) PKB Polski systematycznie spada, z poziomu 7,3% do 5,8%. Co więcej, prognozy Międzynarodowego Funduszu Walutowego wskazują, iż w roku 2008 wzrost gospodarczy wyniesie 5,2%, a rok później 3,8%. Spowolnieniu gospodarczemu towarzyszy wzrost inflacji, która w 2007 roku wyniosła 2,5%. Przewiduje się, iż w roku bieżącym wzrośnie ona do poziomu 4,2%. Z kolei pozytywne informacje płyną z rynku pracy. W połowie 2008 roku stopa bezrobocia w Polsce obniżyła się do poziomu poniżej 10% i wyniosła 9,6%. Według najnowszych danych (za wrzesień 2008 roku) ukształtowała się ona na poziomie 8,9%. W ujęciu rocznym przewiduje się, iż pod koniec tego roku wyniesie 9,5%.

Według szacunków Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ) w tym roku zagraniczne inwestycje osiągną poziom około 10-12 mld EUR

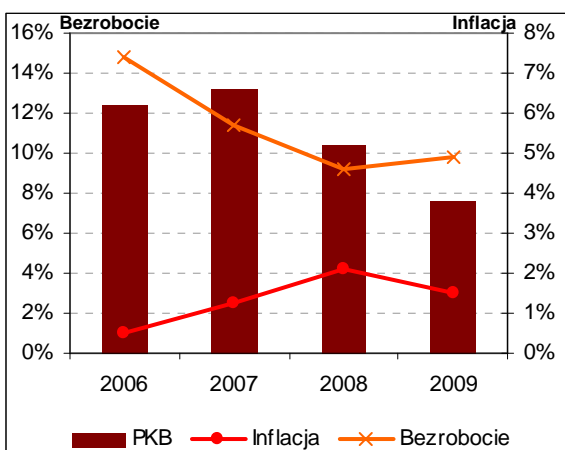
cji Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ) w tym roku zagraniczne inwestycje osiągną poziom około 10-12 mld EUR. Światowy kryzys finansowy może przyczynić się do zmiany struktury BIZ w Polsce. Zdaniem Pawła Wojciechowskiego, prezesa PAIiIZ, polska gospodarka zmienia swój profil z produkcyjnej na usługową. *Dzisiaj napływ BIZ z Unii Europejskiej to w 60% usługi, a w pozostałej części to produkcja, a jeszcze niedawno było odwrotnie. Innymi słowy, mamy szansę na zmianę krajowej gospodarki z produkcyjnej na innowacyjną – dodaje prezes Wojciechowski.*

Potencjał trójmiejskiego rynku powierzchni magazynowej

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce w 2008 roku to ponad 4 mln m² (dla porównania rok wcześniej wyniosły one 3,5 mln m²). Największy udział w rynku (około 45%) posiada Warszawa, jednak znaczenie stolicy systematycznie spada na rzecz miast regionalnych, co jest wynikiem wzrostu atrakcyjności innych regionów kraju.

Wykres 1.

Wzrost gospodarczy, inflacja, stopa bezrobocia w latach 2006–2009.

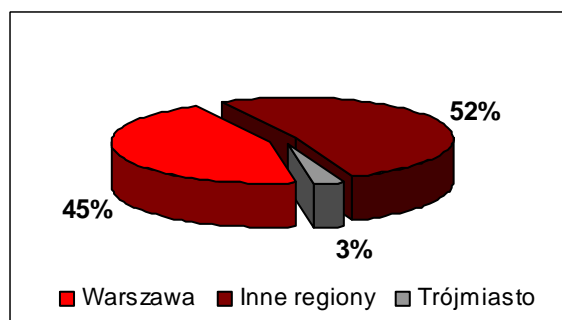


Źródło: NBP oraz MFW.

W 2007 roku według danych NBP napływ Bezpośrednich Inwestycji Zagranicznych (BIZ) do Polski osiągnął wartość 16,6 mld EUR. Był on o 6,4% wyższy niż w 2006 roku, w którym stanowił 15,6 mld EUR. Według szacunków Polskiej Agen-

Wykres 2.

Powierzchnie magazynowe oddane do użytku w Trójmieście na tle innych regionów.



Źródło: opracowanie własne.

Jeśli porównamy Trójmiasto z innymi regionami Polski takimi jak Górny i Dolny Śląsk, Polską Centralną czy Wielkopolską to jego udział w rynku jest stosunkowo niewielki. Należy jednak zaznaczyć, iż nie oznacza to, że Trójmiasto nie posiada potencjału do dalszego rozwoju. ▶▶

Podaż

Całkowita, nowoczesna powierzchnia magazynowa w Trójmieście w IV kwartale 2008 roku wyniosła przeszło 119 000 m². Trójmiasto pod względem struktury rynku posiada zaledwie trzyprocentowy udział w rynku krajowym. Należy jednak dodać, iż przed rokiem 2007 praktycznie nie było nowoczesnych obiektów tego typu w regionie. Obecnie większość powierzchni magazynowej to zasoby firmy ProLogis (łącznie 92 000 m²).

W 2009 roku na trójmiejskim rynku pojawią się dwaj nowi operatorzy – Panattoni oraz AIG/Lincoln, co zwiększy powierzchnie magazynowe o około 78 000 m².

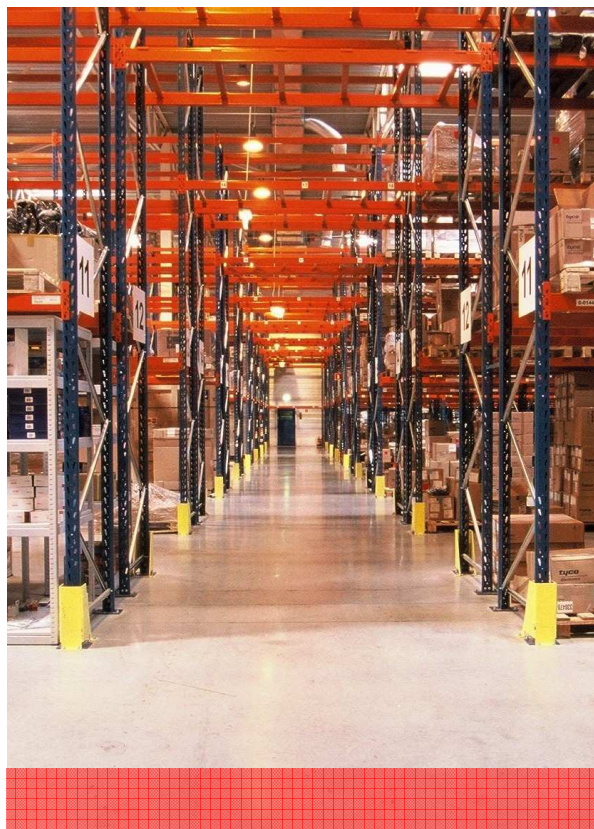
Powstaje pytanie, jaki wpływ na dalszy rozwój rynku będzie miał światowy kryzys finansowy? Inwestycje już rozpoczęte zostaną pozytywnie zakończone, jednak ewentualne problemy z finansowaniem (np. poprzez kredyty bankowe) przyszłych inwestycji ograniczą rozwój rynku.

Popyt

Rynek powierzchni magazynowych w Trójmieście wciąż jest słabo rozwinięty, ale zarazem posiada duży potencjał rozwojowy. Czynniki mające wpływ na zwiększenie atrakcyjności Trójmiasta jako centrum magazynowego to między innymi:

- budowa autostrady A1 (AmberOne);
- rozwój portów w Gdańsku i Gdyni;
- modernizacja linii kolejowej łączącej Gdańsk z Warszawą;
- inwestycje związane z Mistrzostwami Europy w piłce nożnej EURO 2012.

Niewykluczone, że spowolnienie gospodarcze może przyczynić się do zmniejszenia zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe w Trójmieście. Jednak „kołem ratunkowym” dla Pomorza mogą okazać się inwestycje infrastrukturalne takie jak budowa dróg czy przebudowa taboru kolejowego (bezpośrednio, jak i pośrednio związane z organizacją mistrzostw EURO 2012).



fot. Ober-Haus Agencja Nieruchomości

Wpływ na ceny najmu

W krótkim okresie (do jednego roku) z racji kryzysu finansowego należy spodziewać się spadku popytu na powierzchnie magazynowe w Trójmieście, przy równoczesnym lekkim zmniejszeniu się dynamiki podaży. Przyczyni się to do spadku ceny najmu. W długim okresie z racji potencjału gospodarczego Pomorza należy jednak spodziewać się dynamicznego rozwoju rynku powierzchni magazynowej.

Na koniec listopada 2008 roku średnia cena najmu powierzchni magazynowej w Trójmieście wyniosła 4,55 EUR za metr kwadratowy, przy czym ceny te wahają się w przedziale między 3,25 a 6,63 EUR za metr kwadratowy. Ponadto, należy dodać, iż koszty eksploatacji tego typu nieruchomości (na koniec listopada 2008 roku) kształtowały się na poziomie 3,68 PLN za metr kwadratowy. W tym przypadku (w porównaniu z cenami najmu) rozpiętość cenowa jest dużo mniejsza – między 3,40 a 3,95 PLN za metr kwadratowy. ■

Powierzchnie magazynowe w Trójmieście

ProLogis Park Gdańsk (ProLogis)



fot. ProLogis

Lokalizacja: ul. Bysewska, Gdańsk

- Całkowita powierzchnia: 92 000 m²
- Wolna powierzchnia: 5 800 m²
- Wskaźnik pustostanu: 6,3%
- Minimalna powierzchnia najmu: 2 700 m²
- Wysokość hali: 10 metrów

Park zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie międzynarodowego portu lotniczego przy Obwodnicy Trójmiasta. Najemcy: Lekkerland, C.Hartwig Gdynia, Marcpol, Iron Mountain, DSV, DHL/Exel, Schenker, Solid Logistics, Saint Gobain, Trans Południe, Graal, Leroy Merlin.

Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański (BIK)



fot. Biuro Inwestycji Kapitałowych

Lokalizacja: ul. Zastawna, Pruszcz Gdański

- Całkowita powierzchnia: 10 000 m²
- Wolna powierzchnia: 0 m²
- Wskaźnik pustostanu: 0%

- Minimalna powierzchnia najmu: 700 m²
- Wysokość hali: 9 metrów

Park zlokalizowany w Pruszczu Gdańskim, 30 km od centrum Gdańska, 0,5 km od autostrady A1. Najemcy: Nagel Polska, LPP, Crown Packaging.

Centrum Magazynowe Hutnicza (MEGA)



fot. Ogólnopolskie Konsorcjum Magazynowe

Lokalizacja: ul. Hutnicza, Gdynia

- Całkowita powierzchnia: 10 200 m²
- Wolna powierzchnia: 962 m²
- Wskaźnik pustostanu: 9,4%
- Minimalna powierzchnia najmu: 1 000 m²
- Wysokość hali: 10 metrów

Park zlokalizowany w Gdyni, 2 km od portu w Gdyni, 4 km od centrum Gdyni. Najemcy: Onninen, WKT-Polska Sp. z o. o., K-Consult Sp. z o. o., Drop SA, Heads & All Threads Sp. z o. o., Lorencic Sp. z o. o.

Kowale, hala nr 1

Lokalizacja: Gdańsk

- Całkowita powierzchnia: 6 320 m²
- Wolna powierzchnia: 0 m²
- Wskaźnik pustostanu: 0%
- Wysokość hali: 6,5 metra

* trzy moduły

Kowale, hala nr 2

Lokalizacja: Gdańsk

- Całkowita powierzchnia: 1 355 m²
- Wolna powierzchnia: 0 m²
- Wskaźnik pustostanu: 0%
- Wysokość hali: 10 metrów

Diamond Business Park Gdańsk (AIG/Lincoln)

fot. AIG/Lincoln

Lokalizacja: ul. Jabłoniowa, Gdańsk

- Całkowita powierzchnia: 35 000 m²
- Wolna powierzchnia: w budowie
- Wskaźnik pustostanu: 100%
- Minimalna powierzchnia najmu: 580 m²
- Wysokość hali: 10 metrów

Park będzie zlokalizowany bezpośrednio przy wjeździe na Obwodnicę Trójmiasta S6, 7 km od centrum Gdańska, 15 km od portu w Gdańsku, 11 km od lotniska. Zakończenie pierwszego etapu realizacji inwestycji planuje się na III kwartał 2009 roku.

Panattoni Park Gdańsk (Panattoni)

fot. Panattoni Poland

Lokalizacja: ul. Elbląska, Gdańsk

- Całkowita powierzchnia: 43 030 m²
- Wolna powierzchnia: w budowie
- Wskaźnik pustostanu: 100%
- Minimalna powierzchnia najmu: 1 100 m²
- Wysokość hali: 10 metrów

Park będzie zlokalizowany przy przyszłej Obwodnicy Południowej Gdańska, 4 km od centrum Gdańska, 2 km od portu w Gdańsku, 15 km od lotniska. Pierwsze moduły będą dostępne od II kwartału 2009.

Grunty inwestycyjne, potencjalne lokalizacje parków logistycznych

Region trójmiejski jako młody rynek nieruchomości magazynowych posiada ogromny potencjał inwestycyjny. Sprzyja temu atrakcyjne położenie regionu i dwa duże porty, które już teraz należą do czołówki bałtyckiej. To wszystko czyni Pomorze, a przede wszystkim region trójmiejski niezwykle atrakcyjnym rynkiem dla usług logistycznych. Szczególnie interesujące dla firm inwestujących w parki logistyczne wydają się następujące lokalizacje:

- tereny w bliskim sąsiedztwie Obwodnicy Trójmiasta S6;
- przeszło dwustuhektarowy teren miasta Gdańsk w bliskim sąsiedztwie Głębokowodnego Terminalu Kontenerowego DCT (teren przeznaczony jest m.in. pod usługi logistyczne);
- tereny w gdyńskim porcie (łącznie około 60-70 ha przeznaczonych pod budowę centrów dystrybucyjno-logistycznych);
- tereny leżące w sąsiedztwie przyszłej Obwodnicy Południowej Gdańska;
- tereny położone przy węzłach autostrady A1 (Rusocin, Stanisławie, Swarozyn, Ropuchy, Kopytkowo). ■



Trasa Kwiatkowskiego w Gdyni. Fot. Kacper Kowalski.

Rozwój infrastruktury w regionie

Rynek powierzchni magazynowych powiązany jest ściśle z lokalizacją danego regionu i jego dostępnością. Korzystne położenie geograficzne to główny atut województwa pomorskiego. Tym samym region dąży do roli centrum dystrybucyjno-logistycznego, ukierunkowanego na obszar Morza Bałtyckiego oraz kraje Europy Środkowo-Wschodniej. W regionie krzyżują się ze sobą dwa kluczowe dla ruchu tranzytowego Paneuropejskie szlaki komunikacyjne:

- **Korytarz IA (Helsinki - Tallin - Ryga - Kaliningrad - Gdańsk)**, będący odgałęzieniem Korytarza I (Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa),
- **Korytarz VI (Gdańsk – Katowice – Żylina)**, łączący Skandynawię z Europą Środkowo-Wschodnią oraz krajami basenu Morza Śródziemnego.

W 2020 roku liczba pasażerów obsługiwanych w ciągu roku przez Port Lotniczy w Gdańsku wzrosnąć ma do około 7,5 mln.

Dotychczas atut lokalizacji pozostawał niewykorzystany, co wynikało ze słabej dostępności regionu. Za główny powód takiego stanu rzeczy uznać należy słabą jakość dróg, stare i niemodernizowane linie kolejowe oraz infrastrukturę portów morskich i portu lotniczego niedostosowaną do rosnących potrzeb. Sytuacja ta ulega jednak stopniowej przemianie. Wejście Polski do Unii Europejskiej i związany z tym dostęp do funduszy europejskich pozwoliły na realizację licznych projektów mających na celu zwiększenie dostępności regionu i poprawę istniejącej infrastruktury transportowej.

Drogi

Głównym projektem drogowym w regionie jest budowa autostrady A1, w ciągu drogi międzynarodowej E75, z Trójmiasta do przejścia granicznego w Goryczkach. Na obszarze województwa pomorskiego budowa została zakończona. Trwają prace nad pozostałymi odcinkami. ▶▶

Ostateczne zakończenie inwestycji nastąpić ma w 2011 roku. Drugim ważnym projektem jest budowa i modernizacja istniejących odcinków drogi ekspresowej S7, w ciągu dróg międzynarodowych E28 i E77, łączącej Trójmiasto z Warszawą i Krakowem. W ramach prac do 2011 roku ma powstać dwujezdniowa droga ekspresowa z Gdańska do Płońska.

Na obszarze Trójmiasta do najważniejszych projektów zaliczyć należy budowę Południowej Obwodnicy Miasta Gdańska (mającą połączyć drogę krajową nr 7 z Obwodnicą Trójmiejską i autostradą A1) oraz budowę trasy W-Z (łączącą centrum Gdańska z Obwodnicą Trójmiejską). Obie planowane inwestycje pozwolą na ominięcie przez ruch ciężarowy miasta Gdańska oraz usprawnienie powiązań komunikacyjnych terenów portowych w Gdańsku i Gdyni z Obwodnicą Trójmiasta i budowaną autostradą A1.

W Gdyni zakończono budowę Trasy Różowej, mającej stanowić alternatywę dla głównej arterii komunikacyjnej Trójmiasta – Trasy Średnicowej. W roku 2008 zakończono również projekty budowy Trasy Kwiatkowskiego i ulicy Janka Wiśniewskiego, usprawniając w ten sposób ruch ciężarowy wokół Portu Gdynia i łącząc go z Obwodnicą Trójmiejską.

Lotniska

Od 2000 roku Port Lotniczy Gdańsk notuje stały coroczny wzrost liczby obsługiwanych pasażerów i przeładowywanych towarów. Badania przeprowadzone na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego wskazują, iż do roku 2020 liczba pasażerów obsługiwanych w ciągu roku wzrosnąć ma do około 7,5 mln.

W odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie planowanych jest szereg inwestycji w infrastrukturę portową o łącznej wartości blisko 160 mln EUR, finansowanych z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko (POIS). Do najważniejszych z nich należą:

- Budowa drugiego terminalu wraz z infrastrukturą;

- Modernizacja istniejącej infrastruktury portowej.

Na liście rezerwowej POIS znajdują się:

- Rozbudowa terminalu Cargo;
- Kontynuacja modernizacji infrastruktury portowej.

Należy również wspomnieć o planach budowy drugiego lotniska Gdynia Kosakowo na części terenów obecnego lotniska wojskowego. Lotnisko Gdynia-Kosakowo stanowić ma alternatywę dla lotniska w Gdańsku obsługując głównie loty czarterowe i biznesowe oraz część połączeń tzw. tanich linii lotniczych.

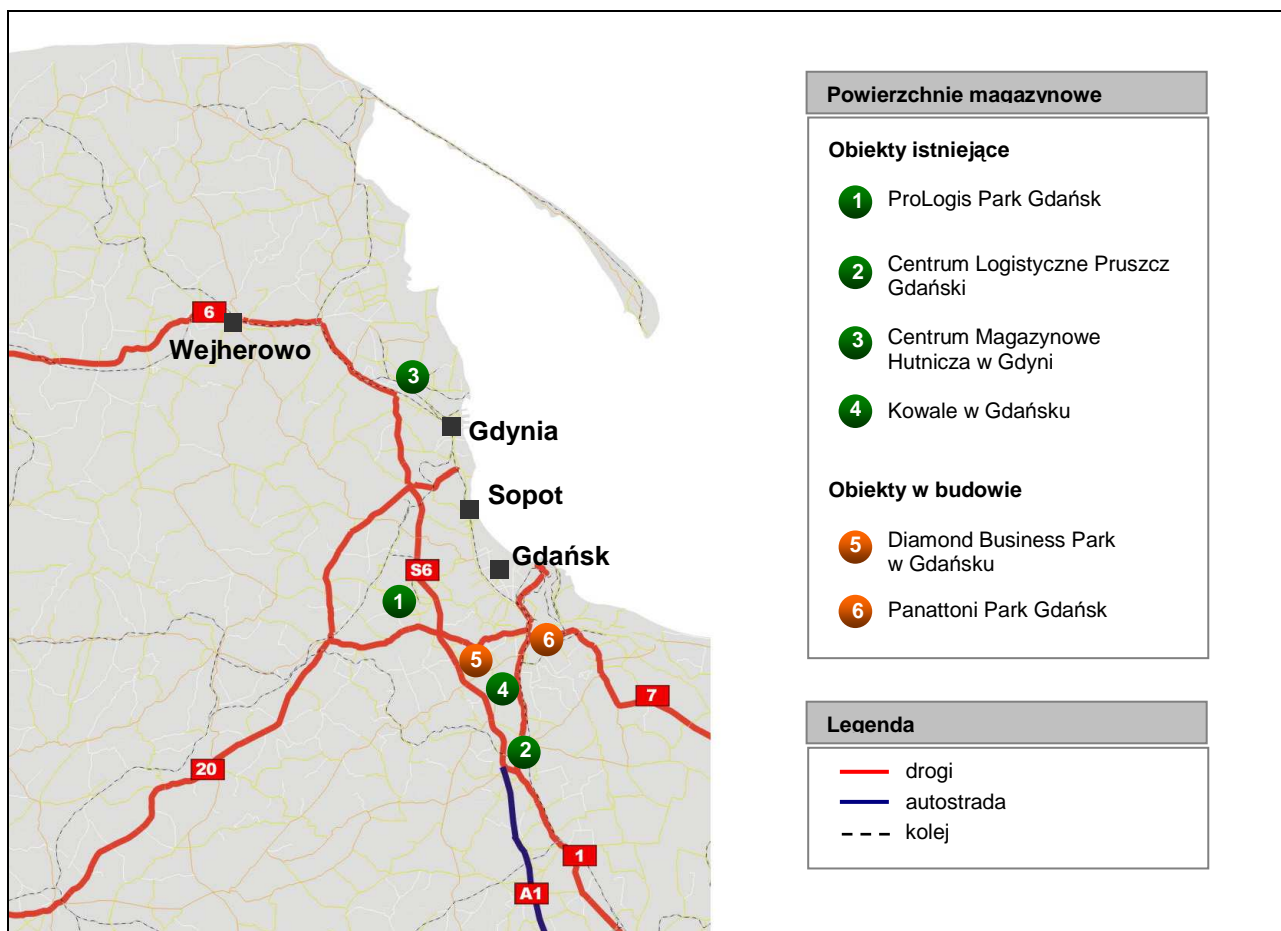
Porty morskie

Rosnąca ilość przeładunków i w efekcie rosnące znaczenie portów w Gdańsku i Gdyni jako ośrodków dystrybucyjnych i tranzytowych na Bałtyku wymusza na Zarządach obu podmiotów liczne inwestycje. Mają one dostosować porty do wymagań rynku odnośnie obsługi ładunków i statków i umożliwić tworzenie multimodalnych łańcuchów transportowych.

Główny projekt portu w Gdańsku to budowa Pomorskiego Centrum Logistycznego na obszarze 210 ha.

Główny projekt portu w Gdańsku to budowa Pomorskiego Centrum Logistycznego na obszarze 210 ha w sąsiedztwie terminalu kontenerowego DCT. Ponadto, planowana jest modernizacja wewnętrzportowej infrastruktury drogowo-kolejowej i połączenie jej z modernizowaną przez miasto Gdańsk i Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad siecią drogową, ułatwiającą dostęp do portu.

Port Gdynia, dzięki zakończonej budowie Trasy Kwiatkowskiego, ma już bezpośredni dostęp do Obwodnicy Trójmiasta. Obecnie trwają prace nad modernizacją infrastruktury portowej. Rozbudowie ulec ma terminal RO-RO. Planowana jest też budowa nowego budynku terminalu promowo-pasażerskiego. Podobnie jak w Gdańsku, tak i w Gdyni przygotowywane są tereny pod budowę centrów logistycznych w Porcie Zachodnim (35 ha) i w Porcie wschodnim (30 ha). ►►



Kolej

Obecnie trwają prace nad przebudową linii kolejowej E65 z Gdyni do Warszawy. W ramach tych prac wymieniona zostanie część torowisk i sieci trakcyjnej oraz zbudowane zostaną bezkolizyjne skrzyżowania kolejowo-drogowe, co w efekcie doprowadzić ma do skrócenia czasu przewozu pasażerów i towarów. Planowane zakończenie inwestycji nastąpić ma w II połowie 2011 roku. ■

Podsumowanie

Mimo kryzysu finansowego oraz trudności w uzyskaniu kredytów na potrzeby inwestycyjne należy spodziewać się, iż w długim okresie rynek nieruchomości magazynowych w Trójmieście będzie się dynamicznie rozwijał.

Już od pewnego czasu najintensywniejszy wzrost aktywności notowany jest poza stolicą, w mia-

stach regionalnych. Swoją szansę ma też Trójmieście. Jednym z czynników wpływających na taką sytuację jest m.in. rozwój infrastruktury drogowej w Polsce (dla Trójmiasta budowa autostrady A1 oraz drogi ekspresowej S7 do Warszawy).

Rozwinięta infrastruktura pozwoli wykorzystać potencjał drzemący w obu trójmiejskich portach morskich i przemieni Trójmieście w jedno z głównych centrów logistycznych Polski. Jednak w krótkim okresie (do jednego roku) należy spodziewać się spowolnienia na trójmiejskim rynku powierzchni magazynowych. Powstaje tylko pytanie, czy światowe spowolnienie gospodarcze przedłuży się w kolejnych latach.

W związku z tym w krótkim okresie przewiduje się, iż nastąpi spadek zarówno popytu, jak i podaży co w efekcie nie będzie miało wpływu na cenę najmu powierzchni magazynowej w Trójmieście. Jednak w długim okresie przewiduje się, iż popyt będzie spadał w mniejszym tempie niż podaż, tym samym wzrosną ceny najmu. ■

Opracowanie raportu:

Marek Trocha
Marcin Piątkowski
Łukasz Michalski

Zdjęcia:

Okładka (od lewej): Diamond Business Park, Biuro Inwestycji Kapitałowych, ProLogis
Pozostałe zdjęcia: AIG/Lincoln, Biuro Inwestycji Kapitałowych, Ober-Haus Agencja Nieruchomości,
Ogólnopolskie Konsorcjum Magazynowe, Panattoni Poland, Kacper Kowalski

Autorzy raportu dziękują za współpracę:

Pani Ewie Radomskiej-Deutsch (Ogólnopolskie Konsorcjum Magazynowe)
oraz Panu Rafałowi Elmanowskiemu (Ober-Haus Agencja Nieruchomości).

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.



madeinpomorskie[®].pl