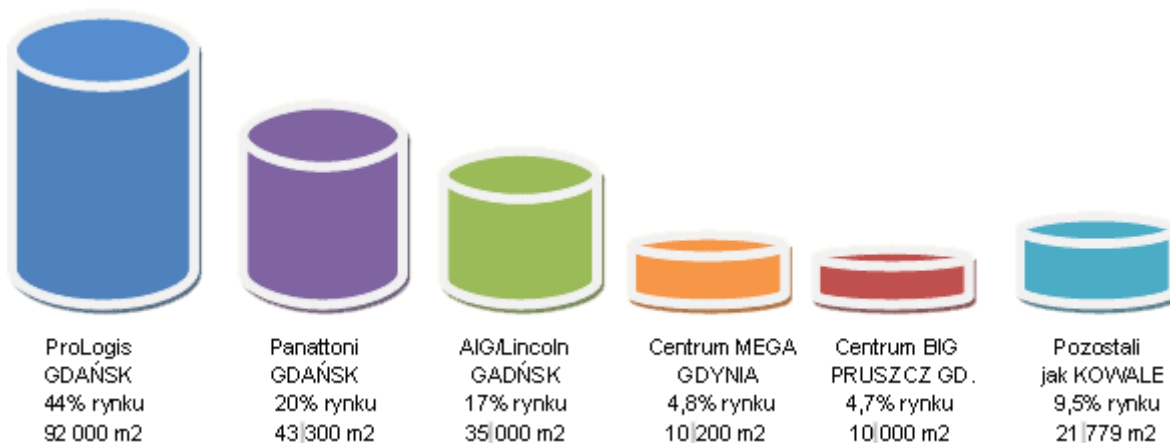


Rynek zasobów powierzchni magazynowej w trójmieście, stan na koniec 2008

art. Nr1/M/XII/2009

Na podstawie zebranych informacji na koniec 2008 roku, nowoczesna powierzchnia magazynowa w trójmieście wynosi około 120 000 m². Z tym wynikiem trójmiasto lokuje się na końcu ogólnopolskiej struktury potencjału powierzchni magazynowej z 3 % udziałem. Na trójmiejskim rynku powierzchni magazynowej czołowe miejsce zajmuje firma ProLogis, dysponująca w Gdańsku powierzchnią 92 000 m². W roku 2009 na rynek trójmiejski wkroczyli kolejni poważni gracze na rynku wynajmu powierzchni magazynowej. Są to: Panattoni i AIG/Lincoln. Te inwestycje powiększą potencjał trójmiejskiego rynku nieruchomości magazynowych o 78 000 m². Największym zasobem nowoczesnej powierzchni magazynowej dysponuje Gdańsk, wynosi ona 99 675 m². Kolejne miejsce zajmuje Gdynia z nowoczesną powierzchnią magazynową wynoszącą 10 200 m². W Pruszczu Gdańskim taka powierzchnia magazynowa wynosi 10 000 m². Oczywiście wspomniani Panattoni i AIG/Lincoln wybudują w Gdańsku kolejne magazyny o wspomnianej powierzchni 78 000 m².

Podział zasobów powierzchni magazynowej trójmiasta; Gdańsk, Gdynia, Pruszcz Gdańskim



Jak kształtują się ceny wynajmu powierzchni magazynowej...

Trójmiejskie ceny ofertowe za wynajem 1 m² powierzchni magazynowej w ubiegłym roku w nowoczesnych magazynach Gdyni, Gdańska, Pruszcza Gdańskiego kształtowały się w granicach od 3,3 do 6,6 EURO. Natomiast koszty eksploatacyjne kształtowały się na poziomie 3,70 PLN za 1 m² powierzchni. Kryzys ekonomiczny, jaki dotknął gospodarkę światową przyniósł pewien spadek popytu na powierzchnie magazynowe w Trójmieście. Pociągnęło to niewielki spadek cen najmu. Innym powodem niewielkiego spadku cen jest wskaźnik pustostanów. Większość czynnych powierzchni magazynowych posiada ten stan zerowy.

Przyszłość rynku nieruchomości magazynowych Trójmiasta w Gdyni, Gdańsku, Pruszczu Gdańskim

Należy przyznać, że rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w trójmieście – Gdyni, Gdańsku, Pruszczu Gdańskim – jest słabo rozwinięty. Mimo tego posiada on stosunkowo duży potencjał rozwojowy. Atrakcyjność trójmiasta nieustannie wzrasta jak postępuje:

- Rozwój infrastruktury drogowej – budowa autostrady A1, połączenie gdyńskiego portu z trójmiejską obwodnicą, rozpoczęcie budowy południowej

obwodnicy Gdańska, planowana budowa północnej obwodnicy Gdyni, obwodnicy Lęborka wprowadzającą ją do systemu obwodnica trójmiejska - A1.

- Infrastruktury kolejowej – modernizacja linii kolejowej Gdańsk – Warszawa.
- Infrastruktury związanej z gospodarką morską – rozwój i rozbudowa portów w Gdańsku i Gdyni. Szczególnie plany rozwojowe Gdańskiego Pomorskiego Centrum Logistycznego w porcie gdańskim na obszarze 35 ha. Plany rozwojowe w Gdyni – centra logistyczne w porcie zachodnim na obszarze 35 ha i porcie wschodnim na obszarze 30 ha.
- Infrastruktury związanej z rozbudową portu lotniczego w Gdańsku – rozbudowa terminalu Cargo. Planami budowy drugiego lotniska w Gdyni Kosakowie.

To wszystko stawia trójmiasto w najbliższym czasie w pozycji poważnego centrum magazynowego w północnym regionie Polski, jak również, czego należy sobie życzyć Unii Europejskiej wiążąc Europę Północną z Południową.

*Opracował Andrzej Kozłowski
doradca rynku nieruchomości komercyjnych
na bazie raportu Agencji Rozwoju Pomorza S.A.*