

Gdynia, dnia 21.04.2011 rok

**Ruszają wielkie inwestycje na Pomorzu.
 Zmieniają one istotnie znaczenie Trójmiejskiej aglomeracji.**

Rok 2011 to rok, w którym Trójmiasto i nasze województwo zdominowane zostanie strategicznymi inwestycjami. Ich realizacja pozwoli na zmianę jakości życia całego naszego regionu.

Najważniejsze w pomorskim – GŁÓWNE DROGI i DROGI SZYBKIEGO RUCHU.

Trwają energiczne prace na kolejnym odcinku autostrady A1. Jak wiemy roboty te związane są z budową odcinka Nowe Marzy – Toruń. W listopadzie pomyślnie przeprowadzono próby wytrzymałościowe mostu przez Wisłę w okolicach Czerniewic. Według harmonogramu prac odcinek Nowe Marzy – Toruń ma być oddany w grudniu tego roku. W efekcie cały odcinek A1 od Gdańska do Torunia będzie miał długość powyżej 150 km. By autostrada spełniała swoje podstawowe zadania komunikacyjne konieczne są inwestycje towarzyszące jak drogi dojazdowe na całym jej odcinku łącząc nimi Trójmiasto. Najlepiej wygląda połączenie komunikacyjne z Gdynią. Tam Trasa Kwiatkowskiego łączy Port Gdyniński z obwodnicą będącą przedłużeniem A1. W Gdańsku wygląda to nieco gorzej. Jednak rozpoczęte na szeroka skalę inwestycje drogowe za dwa, trzy lata zdecydowanie poprawią obecny stan. Wspomnę tylko Trasę Słowackiego, której budowa rozpocznie się już wiosną tego roku. Podobnie wygląda budowa Południowej Obwodnicy Gdańska. Tu podobnie jak w Gdyni, połączy ona Gdański Port z autostradą A1. Ważnym elementem w rozbudowie nowoczesnej sieci drogowej Północ – Południe jest też budowa mostu na Wiśle w Kwidzynie. Ta inwestycja ma być oddana do eksploatacji w 2012 roku. Kolejne, choć o mniejszym znaczeniu strategicznym dla Trójmiejskiej aglomeracji to modernizacja połączona z budową drogi ekspresowej S7. Tu batalia idzie o pomorski odcinek tej drogi na trasie Koszwały – Elbląg z węzłem Kazimierzowo. Zdecydowana poprawa całego systemu Pomorskich arterii komunikacyjnych (myślę tu o odciążeniu i wyprowadzeniu ciężkiego transportu z Trójmiasta i okolic) nastąpi po zrealizowaniu kolejnych, zaplanowanych przez GDDKiA inwestycji, jak Trasa Kaszubska i droga ekspresowa S6 pomiędzy Słupskiem a Lęborkiem oraz Trójmiastem i ostatnimi zaplanowanymi inwestycjami jak Obwodnica Metropolitarna oraz Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiejskiej (OPAT).

To wszystko spowoduje wzrost zainteresowania inwestorów w rozwój handlu, usług i przemysłu w naszym regionie. Już widać pierwsze tego efekty:

Dobre wieści z portów – to one mogą napędzić Trójmiejską gospodarkę.

Mamy morskie połączenie z Chinami, linia Gdańsk - Szanghaj. Z uwagi na wielkość i ilość ładunków powstaje na terenie między ul. Sucharskiego i brzegiem zatoki Park Przemysłowo – Logistyczny Gdańsk. Ta inwestycja zajmować będzie teren o powierzchni 110 hektarów, gdzie może powstać nawet 500 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni magazynowych oraz 40 metrów kwadratowych powierzchni biurowej. Przedstawiciele siedmiu województw podpisali w Gdyni list intencyjny w sprawie zacieśnienia współpracy międzyregionalnej na rzecz tworzenia podwalin pod utworzenie Korytarza Transportowego Bałtyk – Adriatyk dla Polski. Również Gdynia przygotowuje swój Park Logistyczny, może on zająć przestrzeń około portową na powierzchni do 70 hektarów.

Z uwagi na te fakty biznes zaczyna lokować się w Trójmieście.

Trójmiasto stało się dziś trzecim, co do wielkości regionalnym rynkiem w Polsce budowy nowych powierzchni biurowych. W trójmieście swoje centra zaczynają lokować światowe marki, takie jak Geoban SA Oddział w Polsce, Sony Pictures Global Business Services czy Gruoa Ever sp. z o.o. – znany operator gastronomiczny. Wg. informacji GDA w odróżnieniu od większości porównywalnych miast, nasz region – Trójmiasto – charakteryzuje się dużą stabilnością. Nasz rynek powierzchni biurowych szacowany jest na około 313 tysięcy metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni biurowej. W nowo powstających centrach biurowych od razu lokują się centra finansowe, informatyczne i inne. Ruszają lub już ruszyły budowy kolejnych center biurowych mi. Allcon@ Park w Rębiechowie, Euro Office Park przy trasie W-Z, Olivia Business Centre przy al. Grunwaldzkiej, Opera Office przy Al.

Zwycięstwa, Biuro Office Park przy Armii Krajowej, Garnizon Business Space czy Alchemia.

W Trójmieście lokują się też Centra usług firm z całego świata. Już dziś w Trójmieście funkcjonują 33 centra usług. Są nimi; Aral Foods, Intel Technology, Lufthansa Systems, Thomson Reuters, IBM, Masterlease, . Stanowią one na dziś 9% wszystkich tego typu centrów w kraju.

A co z cenami na rynku nieruchomości komercyjnych w Trójmieście?

Po chudych latach na popyt na przełomie lat 2008 – 2009, obecnie rynek komercyjnych powierzchni zaczyna się budzić i dość energicznie wzrastać. W związku z tym wzrastają i ceny ich najmu. Oczywiście poziom cen jest różny w zależności od lokalizacji nieruchomości. Np. w Gdańsku najwyższe ceny osiągają biura, lokale usługowe czy apartamenty w pobliżu plaży czy na terenach Starego Miasta. Przykładowo cena metra kwadratowego biura przy ulicach Długiej, Mariackiej czy Szerokiej sięgają poziomu 50 do 170 zł netto. W innych lokalizacjach, np. w Oliwie za metr kwadratowy biura możemy zapłacić 20 do 60 złotych netto. Również w dzielnicy Przymorze ceny nie są tak wygórowane, już za 53 zł netto za metr kwadratowy można wynająć powierzchnię biurową. Za taką cenę można uzyskać biuro, w budynku, którego jest winda, klimatyzacja, domofonami, monitoringiem czy instalacją antywłamaniową.

*Opracował: Andrzej Kozłowski
doradca rynku nieruchomości komercyjnych*