



JONES LANG
LASALLE®

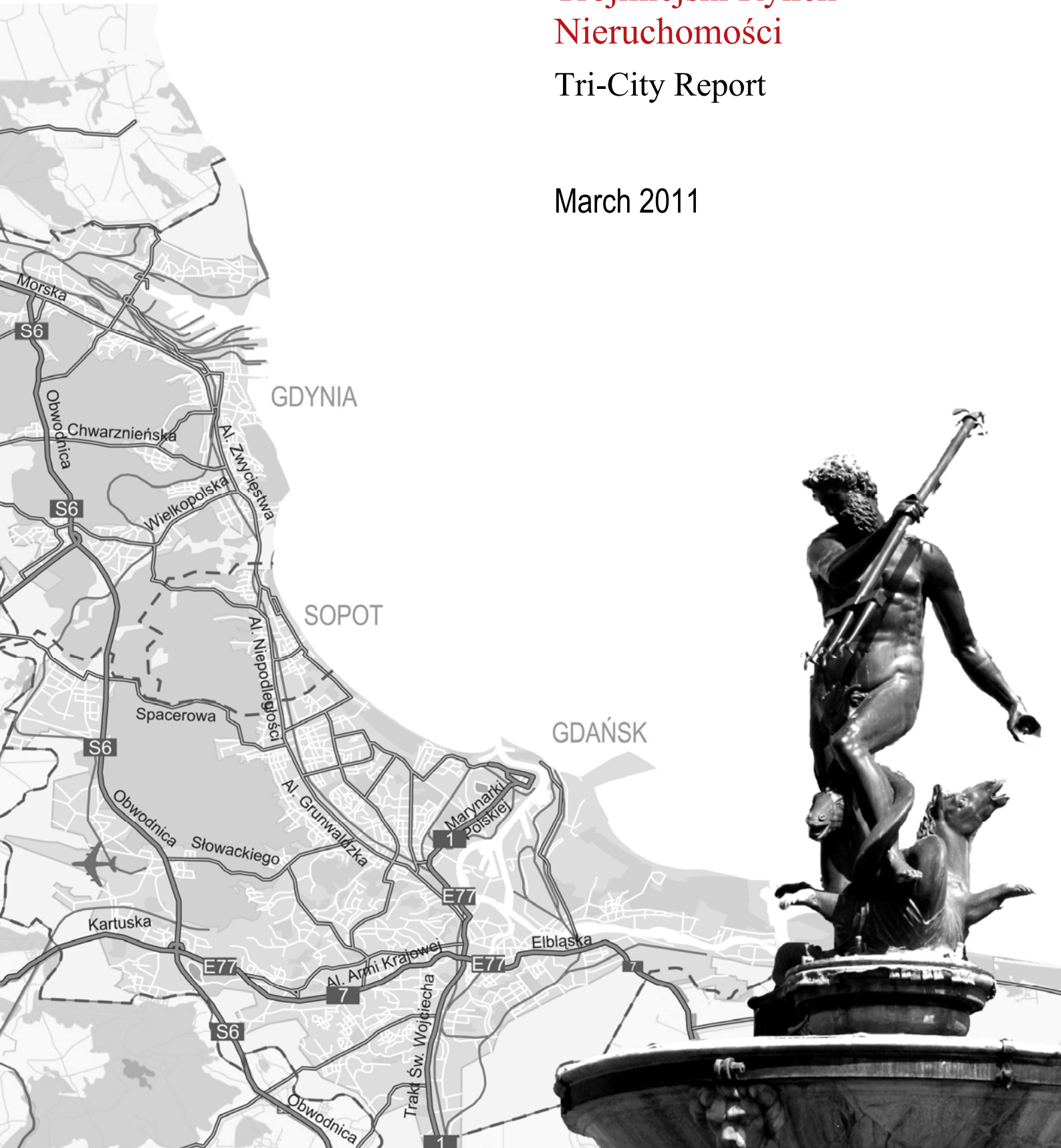
Real value in a changing world

Agencja Rozwoju Pomorza S.A.

Trójmiejski Rynek Nieruchomości

Tri-City Report

March 2011



Tri-City – Map of Office and Warehouse Provision

Trójmiasto – Mapa Nieruchomości Biurowych i Magazynowych



● Major Existing Office Buildings / Główne Istniejące Budynki Biurowe

1. Alfa Plaza Business Center
2. Baltic Business Center
3. Prokom HQ
4. Centrum Biurowe Hossa
5. Łużycka Office Park
6. Hestia HQ
7. Arkońska Business Park
8. Grunwaldzka 413
9. Abrahama 1A
10. Centrum Biurowe Vigo
11. Garnizon Business Space
12. Alcon@park
13. Centromor
14. Artus Park
15. Sadowa Business Park
16. Lotos HQ
17. Ka5
18. Office Island
19. Rzemieśnicza 17/19

● Major Under Construction and Planned Office Buildings / Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji oraz Planowane

1. Alchemia phase I
2. BCB Business Park - B1
3. Chmielna Office Point
4. Euro Office Park Phase I
5. Granary Island Business Centre
6. Kokoski Office Park
7. Łużycka Plus
8. Neptun

9. Nordika
10. Oliva Business Park - Alfa Building
11. Olivia Business Centre - Olivia Gate
12. OPERA Office
13. Piano House
14. Sportowa Centrum
15. Garnizon Business Space - Twin Wave
16. Tryton
17. WAN

● Existing Warehouses / Istniejące Magazyny

1. ProLogis Park Gdańsk
2. BIK Pruszcz Gdański
3. Panattoni Park Gdański
4. 7R Logistic

● Planned Warehouses / Planowane Magazyny

1. AIG/Lincoln Diamond Business Park Gdańsk
2. SEGRO Logistic Park Gdańsk

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta

We have pleasure in presenting the "Tri-City Report" on the current and expected developments of the office, retail and warehouse markets in the three cities of Gdańsk, Gdynia and Sopot. With regard to the wider commentary on the economic environment and labour market sentiment for strategic BPO/SSC investors, the report was prepared in co-operation with the Pomerania Development Agency and Hays Poland.

BPO and shared service centres are one of the fastest growing economic sectors in Tri-City. This is due to the strong attributes of the region which include a pool of skilled labour with an unique command of English, German and Scandinavian languages, a diverse transport infrastructure, high quality living standards, as well as support from local authorities.

We would be delighted to answer any of your questions relating to the Tri-City markets covered in this report and on real estate issues affecting your company in Poland. We remain at your disposal for any queries at our offices in Warsaw and Tri-City.

Mamy przyjemność przedstawić Państwu najnowszy raport „Trójmiejski rynek nieruchomości” poświęcony ocenie perspektyw rozwoju rynków: biurowego, handlowego oraz magazynowego w aglomeracji trójmiejskiej. Z uwagi na rozbudowany komentarz dotyczący koniunktury gospodarczej, a także rynku pracy w regionie Trójmiasta pod kątem strategicznych inwestycji w sektorze BPO i centrów usług wspólnych, raport powstał przy współpracy Agencji Rozwoju Pomorza S.A oraz Hays Poland Sp. z o. o.

Branże BPO i centra usług wspólnych to jedne z najszybciej rozwijających się sektorów gospodarczych w aglomeracji trójmiejskiej. Gdańsk, Gdynia i Sopot gwarantują inwestorom wykwalifikowaną kadrę posługującą się biegle angielskim, niemieckim jak również mniej popularnymi w kraju językami skandynawskimi, zróżnicowaną infrastrukturę transportową (lądową, powietrzną i morską), wysoką jakość życia oraz wsparcie dla inwestorów ze strony władz i instytucji lokalnych.

Jeśli miałoby Państwo jakiegokolwiek pytania dotyczące informacji zawartych w niniejszym raporcie lub innych kwestii związanych z rynkiem nieruchomości, prosimy o kontakt z naszymi biurami w Warszawie lub w Trójmieście.

Contents:

Map of Office & Warehouse Provision	2
Economy	4
Tri-City for SSC/ BPO centres	4
Transport infrastructure	5
Support for investors	6
Labour market	7
Office Market in Tri-City	14
Warehouse Market	18
Retail Market	20
Investment Market	22
Summary	24
Map of Retail Provision	25

Spis treści:

Mapa obiektów biurowych i magazynowych	2
Gospodarka	9
Trójmiasto dla sektora BPO i centrów usług wspólnych	9
Infrastruktura transportowa	10
Wsparcie dla inwestorów	12
Rynek pracy	13
Rynek biurowy	16
Rynek magazynowy	19
Rynek handlowy	21
Rynek inwestycyjny	23
Podsumowanie	24
Mapa obiektów handlowych	25

Economy

Tri-City for SSC/ BPO centres

The Tri-City metropolitan area, inhabited by 1.2 million people, is the fastest growing area of northern Poland and a significant centre of the Baltic Sea integration process. It plays the role of a vital transport hub linking the north and west of Europe with the central and southern part of the continent. As much as 60% of the metropolitan population live in three major cities: Gdańsk, Gdynia and Sopot. They generate almost 50% (over € 10 billion) of the entire regions GDP.

Tri-City is an agglomeration open to the world and a leader in active international co-operation. Similarly, local companies are some of the most active in Poland and co-operate with a great number of business institutions and business support organizations, these include: local institutions (such as Gdańsk Business Club, Business Center Club – Gdańsk Lodge, Employers of Pomerania, Pomerania Development Agency) and national support, such as ABSL (Association of Business Service Leaders), which brings together representatives of the BPO / SSC sector. Many Tri-City companies such as: Arla Foods, Geoban, IBM, Thomson Reuters and Sony Pictures Entertainment, participate in such structures.

Tri-City offers a competitive and attractive environment for the growth of financial-accounting, IT and software development centers (including R&D activities and IT applications development). There are 23 universities in Tri-City, 2 science and technology parks (Gdańsk Science and Technology Park, and Pomeranian Science and Technology Park in Gdynia), and numerous research centers (Ship Design and Research Centre, Institute of Oceanology, Maritime Institute, Baltic Center for Biotechnology and Innovative Diagnostics BioBaltica). This R&D culture is conducive to foreign investment inflow and it helps in developing local innovative companies. InteliWISE and IVO Software are examples of such companies. InteliWISE is a provider of artificial intelligence solutions for business and is the first Polish company to have an office in Silicon Valley, California. IVO Software is a producer of the highest quality Text to Voice Synthesizer (IVONA). Their products compete successfully with IBM, Microsoft and Nokia.

Tri-City, with Gdańsk in particular as the biggest city in the agglomeration, is ranked as one of the best locations for the outsourcing sector. KPMG, in its report "Exploring global frontiers – The New Emerging Destinations" (2009) selected Gdańsk as one of the most attractive locations in Europe (and the only destination in Poland) for IT activity. A.T. Kearney ranked Gdańsk among the top five cities in Poland and top15 in Central and Eastern Europe with extensive experience in BPO / SSC / ITO.

These high rankings achieved by Gdańsk and Gdynia are reflected in the large number of implemented investment projects. Tri-City has succeeded in attracting companies such as: Intel Technology, IBM, Thomson Reuters, Sony Pictures Entertainment and Lufthansa Systems. Large centers have also been opened by other companies including: Arla Foods, Acxiom, Geoban, Nordea, First Data, Zensar Technologies, Jeppesen, Fineos Investment and Kainos.

What truly stands out among Tri-City's advantages in attracting BPO/SSC investments is its easy access to a diversified talent pool. In comparison with other Polish cities, Tri-City has a relatively large pool of human capital (over 100 000 students and 750 000 inhabitants in three central cities: Gdańsk, Gdynia and Sopot), including a significant share of experienced workers. A supply of experienced specialists is especially of high importance in the IT sector. Another distinguishing feature of the region is the high number of students with a good command of foreign languages, especially Scandinavian, which makes Pomerania unique, compared to the rest of Poland.

It is worth noting that Tri-City universities show a high level of close collaboration with corporates and are engaged in organizing competence-training programs tailored to the investors' needs. The financial - banking program of Thomson Reuters at the University of Gdańsk or the University Competence Center created by IBM and the Technical University of Gdańsk provide good examples.

“Lufthansa Systems Poland has been active in Tri-City since 1998. Our core activity is IT, aviation and banking systems. The reasons underlying our decision to locate in Gdańsk were mainly the availability of a pool of talent and relatively low operational costs. More importantly, we very much appreciate that Tri-City, and Gdańsk specifically, has a number of universities with a diversity of divisions and these higher education institutions are able to adapt to the corporate requirements for graduates. It is – in our view – fundamental, having regard to the fast changing corporate environment. Tri-City's strengths also include a busy international airport with numerous European direct connections, sound overall economic growth, good perception, that the region enjoys internationally, as well as high leisure/ recreation values. Today Gdańsk is not only synonymous with historic buildings and a popular tourist resort. It also makes an outstanding business location, particularly for the BPO and/ shoring activities.”

*Adam R. Wojewodka, President of the Board
Lufthansa Systems Poland Sp. z o.o.*

From a standard of living point of view the metropolitan area of Tri-City has many advantages: social infrastructure with a high quality of education, good medical care, efficient public transport and quality of life. This has been reflected in Gdynia and Gdańsk occupying top places in 'the most friendly cities to live' survey published by the 'Przekrój' magazine in 2010. Among the 26 cities surveyed, Gdynia was named the best and Gdańsk was ranked third.

Transport infrastructure

A favorable geographic location is a tremendous asset of the Tri-City metropolitan area, which lies at the crossing of two key pan-European transport routes:

- **Corridor IA** (Helsinki—Tallin—Riga—Kaliningrad—Gdańsk), a branch of Corridor I (Helsinki—Tallinn—Riga—Kaunas—Warsaw),
- **Corridor VI** (Gdańsk—Katowice—Zylina), linking Scandinavia to Central and Eastern Europe and the Mediterranean countries.

Air & Seaports

It is worth noting that Tri-City not only offers excellent connections with European countries, but also an efficient link between key agglomeration and global transport hubs. The ports of Tri-City handle major maritime transport connections, including Shanghai, Northern and Southern Americas and the most important European ports, such as Rotterdam and Hamburg. An extensive network of domestic and international flights also ensures the region's accessibility. A connection with the global air transport network is provided by the International Airport in Gdańsk via four of the largest European airports: Frankfurt, Copenhagen, Helsinki and Munich.

The Gdańsk Lech Walesa International Airport offers connections to over 40 destinations including Barcelona, Berlin, London and Milan as well a number of connections with Nordic cities (i.e. Oslo, Stockholm, Bergen and Turku).

The dynamic growth of passenger traffic illustrates an increasing role of the Gdańsk airport. Since 2000 Gdańsk airport has recorded a steady annual increase in the number of passengers and the volume of cargo serviced. The passenger flow in the year 2000 stood at 270,000, whereas in 2010 it exceeded 2.2 million. A significant increase in reloaded cargo has also been recorded in recent years (1.55 million kg in 2000 vs. 4.49 million kg in 2010).

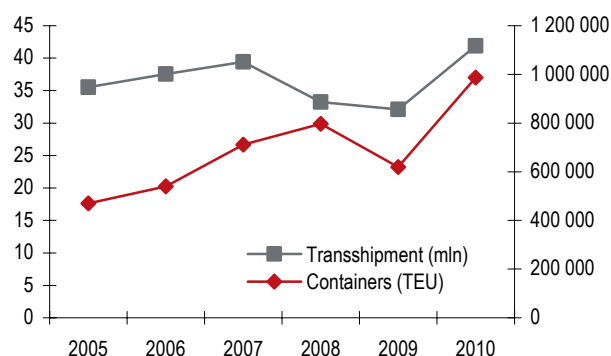
The studies commissioned by the Pomorskie Voivodship Marshal Office indicate that the passenger traffic per annum can be anticipated to grow to ca. 7.5 million by the year 2020. In an attempt to meet growing needs, the airport authorities are now carrying out a number of infrastructural investments totalling almost € 160 million (among others construction of the second terminal and the modernization of the existing airport infrastructure).

Tri-City has the two largest seaports in Poland. Increasing transshipment and rising position of the ports in Gdańsk and Gdynia as the distribution and transit centers on the Baltic Sea, have led to numerous investments in both seaports. The Ports authorities are planning to adjust the ports to the rising demand of the market and enable efficient competition with other Baltic ports. One of the largest investments in the ports of Tri-City and also in Polish oil logistics will be the construction of a liquid fuels handling facility. The investment, which has an estimated value of about € 260 m, will provide services that were not previously available in Poland. The attractiveness of investment is very high, especially as it is to be the only undertaking of its type in the Baltic Sea region. Also worth noting is a coal loading facility planned by the Gdańsk Seaport Authority together with both the Belgian transshipment operator, Sea Invest and the global steel giant, Arcelor Mittal. The Gdynia Port Authority is also investing in dredging and the development of port infrastructure for logistics and handling roll-on/roll-off (Ro-Ro) ships as well as upgrading the road and railway infrastructure. The investments intend to increase the share of intermodal transport in general cargo traffic by adapting the Ro-Ro terminal to rail transport.

The continuous improvement of infrastructure allows Tri-City ports to offer the highest quality of services and constructing inter-modal transport chains.

Both ports offer a wide range of services and have the capacity to handle all types of cargo. The Port of Gdynia has two container terminals (BCT and GCT), two bulk terminals, a general cargo terminal and a grain terminal. There is also a ferry terminal handling Ro-Ro and passenger vessels. The Port of Gdańsk offers two container terminals (DCT and GTK) including one able to service Post-Panamax vessels (DCT), a coal terminal, two ferry terminals handling both Ro-Ro and passenger vessels and 8 other terminals handling all kinds of cargo including: bulk cargo, chemicals, grain, steel, wood, oil and all petroleum products, scrap metal, LPG and other gases.

Transshipment and Containers Handled in Tri-City Ports in 2005-2010 / Przeladunki i Liczba Kontenerów Obsłużonych przez Trójmiejskie Porty 2005-2010r.



Source: Gdańsk&Gdynia Port Authority

Roads and Rail

The region is witnessing a construction boom in transport infrastructure resulting from an inflow of both EU grants as well as preparations in Gdańsk to co-host the Euro 2012 – European Football Cup. All of the infrastructure projects are aimed at both upgrading the region's internal transport links and improving the region's accessibility. The major road projects in Tri-City itself include:

- Gdańsk Southern ring road, which will link national road no. 7 to the Tri-City ring road S6 and the A1 motorway, thus moving the transit traffic outside the city of Gdańsk,
- Sucharski route, which will link the Port of Gdańsk to the existing network of national and international roads via the Gdańsk Southern ring road; the route will also solve a bulk of the transport problems within the port and move the heavy traffic heading east and south of Gdańsk, out of the city's historic centre,
- Karczemki junction (including the last stage of East-West route), the biggest junction in Northern Poland, which will eliminate the bottleneck on the main road leaving Gdańsk towards Kashubia, one of the most popular tourist destinations in Poland and link the city centre to the Tri-City ring road,
- Slowacki route, which will facilitate the traffic flow between centre of Gdańsk and the airport.

The railway network of the Tri-City metropolitan area provides good cargo transport links. In addition Tri-City has an urban high-speed rail (SKM), which carries almost 20% of the passenger traffic inside the Tri-City agglomeration. The metropolitan railway, which will connect the upper districts of Gdańsk and Gdynia with the airport, is now the biggest railway project inside the agglomeration. The project is scheduled for completion in 2015.

A further level of railway investment concerns the E65 railway line from Gdynia to Warsaw, which is currently under modernization. The investment will shorten the travelling time (from 5.5 to ca. 3 hours) for both passenger and cargo traffic. The project is scheduled for completion in 2014.

Support for investors

Investor Assistance Centre – a first step

When considering investment in Pomerania the Investor Assistance Centre in Tri-City is a good first step and support.

The centre operates on non-profit basis, and investors interested in locating their activity in the region are offered a wide range of services including:

- preparing information, materials and reports related to regional economy and society,
- informing about legal framework of conducting business activities in Poland as well as regarding available incentives and support,

- providing a database of all available investment sites, buildings and offices in the region,
- matching foreign entrepreneurs with potential regional business partners,
- organizing visits to the region for foreign investors,
- supporting the co-operation with local authorities,
- providing after investment care for investors who have decided to locate their activity in Pomerania.

Governmental grants and EU Funds

Grants and funds are targeted at entrepreneurs planning investments in the following priority sectors – automotive, electronics, aviation, modern services, research, development and biotechnology. They are provided in the form of grants on the basis of a bilateral agreement concluded between the Minister of Economy and the investor, pursuant to the Council of Ministers' resolution on the establishment of a multi-annual programme of support for the completion of the investment.

Special Economic Zones (SEZ)

Special Economic Zones offer:

- investment plots equipped with full technical infrastructure,
- income tax (PIT or CIT) exemptions,
- assistance in the formal side of the Investment process.

Exemption from property tax

There is a possibility of total or partial exemption from property tax for businesses that create new jobs. This exemption is general (for all businesses that meet certain criteria) and can be considered as regional aid (depending on the specific legal arrangements contained in the resolution of the municipal council). Exemptions are determined by resolution of the Municipal Council.

Gdańsk Scholarship Scheme

The Gdańsk Scholarship Scheme is a unique mechanism, available only for investors who wish to place their foreign operations in Gdańsk. The mechanism provides financial assistance for training either in Poland or abroad, for staff of newly established businesses. The grant covers the costs of training, accommodation, travel and living expenses for a period of 6 months (up to PLN 30,000 per person).

Labour market

Tri-City is a relatively new market for SSC / BPO investments, however, due to its intellectual potential, most notably a pool of talent with foreign languages knowledge, the region ranks well in respect of the overall employment in the sector. According to data from ABSL, as of December 2010, the BPO and shared service centres present in Gdańsk and Gdynia alone, gave employment to 7,300 people including R&D centres, or 5,700 staff when the R&D centres are excluded from consideration.

Graduates in Tri-City

The growth of SSC / BPO centres is very much dependant upon a constant inflow of graduates to the labour market, especially graduates from finance and IT divisions. These two functions i.e. accounts payable/ finance and IT are the leading profiles of outsourcing centres, both globally and in Poland. Currently, there are 28 higher education institutions in Tri-City, with 100,000 students and over 22,000 graduates per annum, out of which approximately 5,000 graduate from the finance faculty and approximately 600 from IT divisions (source: CSO). In addition, this pool of talent with masters degrees, attracts centers with knowledge-based functions and processes, in so called KPO (Knowledge Process Outsourcing) centers, which often give employment to staff with post-graduate diplomas. Moreover, Tri-City has a substantial science and research potential, technical facilities and a strong number of engineering specialists, which are all critical for the growth of R&D centers. Intel Technology R&D centre in Gdańsk is a good example of a successful cooperation between science and business. The facility currently employs 500 staff and plans to grow in the future. Its staff include highly-skilled programmers.

Foreign Languages

Tri-City provides opportunities to source a pool of talent with a very good command of foreign languages. More importantly, in addition to the fluency in popular European languages such as English and German, staff in Gdańsk, Gdynia and Sopot can also speak niche Scandinavian languages. This is a clear competitive advantage of Tri-City and is possible due to a combination of factors, such as a good educational system encouraging the study of foreign languages, its location in proximity to Scandinavia, historically and traditionally strong economic and tourist connections with both German and Scandinavian markets.

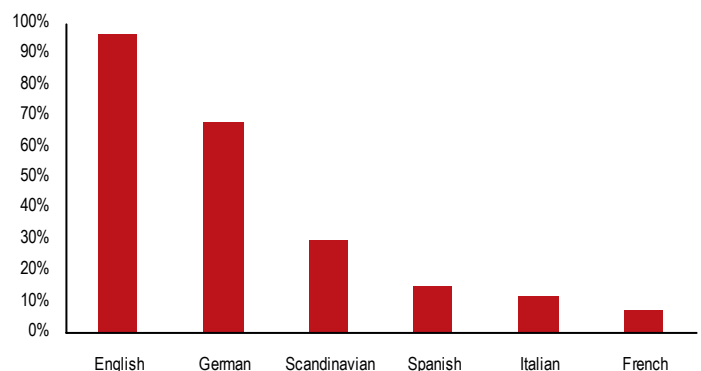
Gdańsk University offers a wide range of language faculties including Danish, Swedish and Norwegian. Our experience with the shared service centres elsewhere in Poland shows that one of the challenges they faced is to recruit good specialists with the following language combinations: English-Swedish, English-Danish, English-Norwegian. Therefore, the region stands out positively compared to the rest of the country.

According to the survey undertaken by HAYS Poland among students, 97% declare a knowledge of English language, 68% knowledge of German, 30% - of one of the Scandinavian languages, 15% - Spanish, 12% Italian and 7% declare knowledge of French.

Additionally, the SSC / BPO centres operating in Tri-City, serve most of the EU markets which enables them to source an experienced labour force, with working knowledge of 20 European languages.

Hays Poland's experience indicates that 30% of staff employed in service centres migrated to Tri-City from other locations, including from abroad. This situation creates an international environment within the company and provides foreign customers and clients with the highest standards of service.

Students' Language Skills in Tri-City / Znajomość Języków Obcych przez Studentów z Trójmiasta



Source: Hays Poland, 2010

Salary Levels

The financial expectations of candidates are especially important when establishing and developing an organization and as such influence investment decisions on location. Tri-City, despite the high living standards, has lower salary levels compared to other developed, and more saturated markets.

Obviously remuneration depends strictly on such factors as: experience, qualification, foreign languages required and availability of talent on the local market.

Why Tri-City?

Improving transportation network and good connectivity

- Access to the A1 motorway
- Regular and frequent flight connections inland and with major and secondary European cities
- Improving railway connections with the major Polish agglomerations
- Developing Polish seaports in Gdańsk and Gdynia

Strong economy

- Tri-City population of 750,000 people, the metropolitan area inhabited by over 1.2 million people
- 18,300 registered unemployed, which translates into a 5.6% unemployment rate
- Economy geared towards high technologies: outsourcing of business services, finance and IT in particular

High quality labour force

- One of the major academic centres in Poland (28 higher education institutions, numerous research and development centres)
- Developing research, science and innovation centers
- 100,000 students in Tri-City
- 22,000 graduates per annum including 5,000 finance and 600 IT graduates
- In addition to fluent English, which is a market norm, 68% of students speak German, 30% one of the Scandinavian languages, 15% Spanish and 12% Italian (*according to the Hays survey*)

Support from the municipal authorities and other institutions

- Investor Assistance Center
- Special Economic Zone
- Gdańsk Scholarship Scheme
- Numerous institutions supporting the business sector locally e.g. Pomerania Development Agency, InvestGDA

High quality of living

- Seaside location
- A city of huge cultural heritage and leisure attributes
- Developed residential and office markets, a variety of shopping and leisure centres as well as a wide hotel base
- Planned road, seaport and airport infrastructure improvements

Dlaczego Trójmiasto?

Usprawnienia infrastrukturalne i dobre połączenia

- Dostęp do autostrady A1
- Regularne połączenia lotnicze, zarówno krajowe jak i z miastami europejskimi
- Poprawiająca się infrastruktura kolejowa i połączenia z głównymi aglomeracjami w Polsce
- Rozwijające się porty w Gdańsku i Gdyni

Silna ekonomia

- Trójmiasto zamieszkuje 750 tys. mieszkańców, cała aglomeracja liczy ponad 1,2 mln ludzi
- 18 300 zarejestrowanych bezrobotnych, co przekłada się na stopę bezrobocia wysokości 5,6%
- Wysoko wyspecjalizowana gospodarka: nowoczesne technologie, sektor finansowy i usług, w tym przede wszystkim outsourcing i IT

Wykwalifikowana siła robocza

- Jeden z głównych ośrodków akademickich w Polsce (28 uczelni, liczne centra badań i rozwoju)
- Rozwijające się centra innowacji i badań
- 100 tys. studentów w Trójmieście
- 22 tys. absolwentów rocznie, z czego 5 tys. to absolwenci kierunków związanych z finansami i 600 z IT
- Poza znajomością języka angielskiego, który jest rynkowym standardem, 68% studentów deklaruje znajomość języka niemieckiego, 30% jednego z języków skandynawskich, 15% hiszpańskiego i 12% włoskiego (*wyniki badań ankiety firmy Hays*)

Wsparcie ze strony władz i instytucji lokalnych

- Centrum Obsługi Inwestora
- Specjalna Strefa Ekonomiczna
- Program Stypendialny Miasta Gdańska
- Liczne instytucje wspierające rozwój biznesu: Agencja Rozwoju Pomorza, InvestGDA

Wysoka jakość życia

- Nadmorska lokalizacja
- Liczne walory kulturowe i rekreacyjne
- Rozwinięty rynek nieruchomości biurowych, liczne centra handlowo-rozrywkowe, dobra baza hotelowa
- Planowane inwestycje, zarówno w infrastrukturę drogową, portową i lotniczą

Gospodarka

Trójmiasto dla sektora BPO i centrów usług wspólnych

Aglomeracja trójmiejska, zamieszkiwana przez około 1,2 mln osób, to najszybciej rozwijający się ośrodek gospodarczy w północnej Polsce. Odgrywa on ważną rolę komunikacyjną, łącząc północną i zachodnią część Europy z centralną i południową częścią kontynentu. Przeszło 60% populacji całej aglomeracji mieszka w trzech miastach: Gdańsku, Gdyni i Sopocie. Miasta te generują prawie 50% PKB (ponad 10 miliardów złotych) całego województwa pomorskiego.

Trójmiasto jest miejscem sprzyjającym lokowaniu biznesu, otwartym na nowe inwestycje i idee. Korzystny klimat biznesowy jest między innymi wynikiem działania licznych instytucji otoczenia biznesu (np. Gdański Klub Biznesu, Business Center Club – Łoża Gdańska, Pracodawcy Pomorza czy Agencja Rozwoju Pomorza) jak i stowarzyszeń branżowych, takich chociażby jak ABSL, które skupia firmy z sektora BPO / SSC (w Trójmieście m.in. Arla Foods, Geoban, IBM, Thomson Reuters czy Sony Pictures Entertainment).

Trójmiasto to idealne miejsce do rozwoju usług finansowo-księgowych oraz usług związanych z przetwarzaniem informacji. Oprócz branży BPO/SSC, jednym z najszybciej rozwijających się sektorów gospodarczych w aglomeracji trójmiejskiej jest sektor wysokich technologii. Szczególnie dynamicznie rozwijają się centra IT (w tym zaawansowane centra badawczo-rozwojowe). Dobrym zapleczem, zapewniającym stały rozwój sektora high-tech, są 23 uczelnie wyższe, parki naukowo-technologiczne w Gdańsku i Gdyni oraz liczne centra badawcze. Sprzyja to napływowi czołowych zagranicznych inwestorów oraz pozwala rozwijać się lokalnym innowacyjnym firmom. Przykładem jest chociażby firma InteliWISE, producent innowacyjnych rozwiązań z zakresu sztucznej inteligencji w biznesie i równocześnie pierwsza polska spółka, która otworzyła swoje biuro w Dolinie Krzemowej w USA. Podobnie wysoką pozycję zajmuje firma IVO Software, producent syntezatora mowy, który z sukcesem konkuruje z produktami takich marek jak IBM, Microsoft czy Nokia.

Trójmiasto, a w szczególności Gdańsk jako największe miasto aglomeracji, jest uznawane za jedną z najlepszych lokalizacji dla firm z sektora outsourcingu. KPMG w swoim raporcie „Przekraczając globalne granice – nowe wschodzące lokalizacje” (2009) wskazuje na Gdańsk, jako jedno z najatrakcyjniejszych miejsc w Europie (i jedyne takie w Polsce) dla firm IT. Według raportu A.T. Kearney z 2009 r. Gdańsk został uznany za jedno z pięciu miast w Polsce oraz piętnastu w Europie Środkowo-Wschodniej, które posiada duże doświadczenie w branży BPO / SSC / ITO.

Wysoka pozycja Gdańska i Gdyni w rankingach ma swoje odzwierciedlenie w rzeczywistym postrzeganiu tych miast przez zagranicznych inwestorów. Trójmiasto przyciągnęło dotychczas takie firmy, jak: Intel Technology, IBM, Thomson Reuters, Sony Pictures Entertainment czy Lufthansa Systems. Duże centra usług otworzyły także: Arla Foods, Acxiom, Geoban, Nordea, First Data, Zensar Technologies, Jeppesen, Fineos Investment czy Kainos.

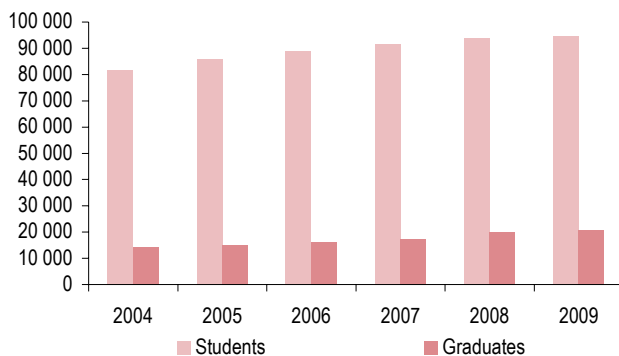
To, co przede wszystkim stanowi o atrakcyjności Trójmiasta dla inwestorów z sektora BPO / SSC, to bogate zaplecze znakomicie wykształconych specjalistów. W porównaniu do innych polskich miast, kapitał ludzki, którym dysponuje Trójmiasto jest wyjątkowo atrakcyjny (ponad 100 000 studentów różnych kierunków, 750 000 mieszkańców w trzech głównych miastach aglomeracji: Gdańsku, Gdyni i Sopocie). Nie brakuje także pracowników posiadających równocześnie wysokie kwalifikacje i wieloletnie doświadczenie. Szczególnie jest to widoczne w sektorze IT. Inną wyróżniającą cechą regionu jest liczna grupa studentów posługujących się biegle mniej popularnymi w Polsce językami obcymi, jak na przykład języki skandynawskie.

„Sony Pictures Global Services zbudowało w Gdyni od podstaw centrum usług księgowych dla swoich wszystkich spółek europejskich w niespełna 14 miesięcy. W tym czasie pozyskaliśmy wysokiej jakości przestrzeń biurową i wyposażyliśmy ją w infrastrukturę technologiczną oraz sprzęt, zatrudniliśmy i wyszkoliliśmy ponad 100 pracowników władających 14 językami (w tym kilkudziesięciu obcokrajowców pochodzących z 4 kontynentów), dokonaliśmy migracji i uruchomiliśmy proces scentralizowanej obsługi księgowej dla całej Europy.

W czasie budowy naszego centrum otrzymaliśmy dużą pomoc ze strony władz lokalnych oraz współpracujących firm doradczych. Przyjazny klimat inwestycyjny Trójmiasta i dostępność wysoko kwalifikowanej i wielojęzycznej kadry pracowników to dodatkowe argumenty, które przekonały nas o słuszności naszej decyzji. Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji kolejnego etapu rozwoju naszej inwestycji.”

*Jarek Zboralski, People & Organization Director,
Global Business Services, Sony Pictures Entertainment*

Liczba Studentów i Absolwentów w Gdańsku i Gdyni / Number of Students and Graduates in Gdańsk&Gdynia



Źródło: GUS

Warto też wspomnieć o systematycznie rozwijającej się współpracy między trójmiejskimi szkołami wyższymi i korporacjami. Szkoły zaangażowane są w organizację wyspecjalizowanych programów treningowych dla poszczególnych firm. Przykładami są między innymi finansowo-bankowy program firmy Thomson Reuters i Uniwersytetu Gdańskiego czy Uniwersyteckie Centrum Kompetencyjne stworzone przez IBM oraz Politechnikę Gdańską.

Nie można także zapomnieć o tym, że metropolia trójmiejska to miejsce oferujące wysoki standard życia, m.in. rozwinięta infrastruktura publiczna z edukacją na wysokim poziomie, bardzo dobra opieka medyczna, efektywny transport publiczny i bogata oferta rozrywkowa. Zostało to docenione między innymi w badaniu magazynu „Przekrój” z 2010 r. Gdynia okazała się najbardziej przyjaznym miastem do życia w Polsce, Gdańsk znalazł się na trzeciej pozycji. Ranking obejmował łącznie 26 największych polskich miast.

Infrastruktura transportowa

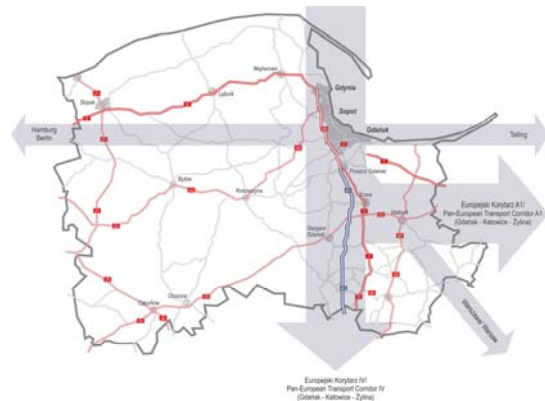
Niewątpliwym atutem aglomeracji trójmiejskiej jest jej położenie geograficzne. Region ten, bowiem, zlokalizowany jest na przecięciu dwóch kluczowych europejskich korytarzy:

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

Port lotniczy i porty morskie

Warto zwrócić uwagę, że Trójmiasto oferuje bardzo dobre połączenia morskie z głównymi ośrodkami transportowymi w Europie i na świecie. Trójmiejskie porty regularnie obsługują połączenia z Szanghajem, a także miastami Ameryki Północnej i Południowej oraz najważniejszymi europejskimi portami, takimi jak Rotterdam czy Hamburg.

Mapa Korytarzy Transportowych / Map of Transportation Corridors



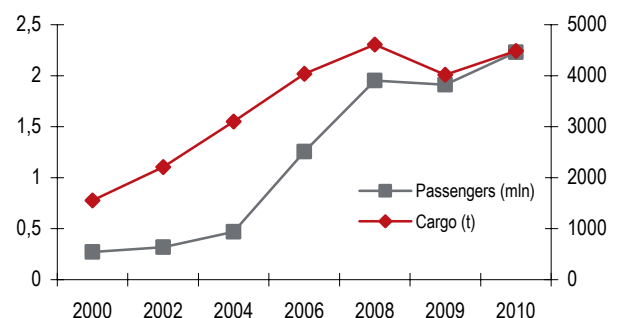
Źródło: Agencja Rozwoju Pomorza

Rozbudowywana nieustannie siatka połączeń lotniczych również zwiększa dostępność Trójmiasta. Z Gdańska, poprzez największe europejskie porty lotnicze (we Frankfurcie, Kopenhadze, Helsinkach czy Monachium), można dotrzeć do każdego miejsca na świecie.

Międzynarodowe Lotnisko im. Lecha Wałęsy w Gdańsku oferuje bezpośrednie połączenia do ponad 40 miast w Europie, w tym do Barcelony, Berlina czy Londynu, oraz wspomnianych wyżej Frankfurtu i Monachium. Warto podkreślić, że Trójmiasto posiada najbardziej rozbudowaną w Polsce siatkę połączeń ze skandynawskimi miastami – min. z Oslo i Sztokholmem.

O rosnącej roli gdańskiego portu lotniczego świadczy dynamiczny przyrost liczby obsługiwanych pasażerów i przeladowywanych towarów. W 2000 r. gdański port obsługiwał 270 tys. pasażerów, by dziesięć lat później przyjąć już ponad 2,2 mln osób. Stały przyrost odnotowywany jest także w przeladunkach cargo (1 552 tys. kg w 2000 r. i 4 487 tys. kg w 2010 r.).

Lotnisko im. Lecha Wałęsy – Ruch Pasażerski i Towarowy w Latach 2000-2010 / Gdańsk Lech Walesa Airport – Passenger and Cargo Traffic in 2000-2010



Źródło: Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy

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, władze portu lotniczego realizują obecnie szereg inwestycji w infrastrukturę portową o łącznej wartości blisko 160 mln € (m.in. trwa budowa drugiego terminalu czy modernizacja istniejącej infrastruktury portowej).

W Trójmieście znajdują się dwa największe polskie porty morskie. Rosnąca ilość przeładunków wiąże się z coraz większym znaczeniem portów w Gdańsku i Gdyni jako centrów dystrybucyjnych i tranzytowych na Bałtyku. Skłania to Zarządy obu podmiotów do licznych inwestycji, które mają dostosować porty do wymagań rynku odnośnie obsługi ładunków i statków, a także umożliwić tworzenie multimodalnych łańcuchów transportowych. Jedną z największych inwestycji w gdańskim porcie oraz w polskiej logistyce naftowej będzie budowa bazy przeładunków paliw płynnych. Inwestycja, której wartość wyniesie około 260 mln €, pozwoli zaoferować usługi niedostępne dotychczas w Polsce. Atrakcyjność przedsięwzięcia jest tym większa, że będzie to jedyna inwestycja tego typu w regionie Morza Bałtyckiego. Ponadto planowana jest przez Zarząd Portu Gdańsk oraz Sea Invest (jeden z największych operatorów przeładunkowych) i firmę Arcelor Mittal (światowy gigant stalowy) budowa bazy przeładunkowej węgla. Z kolei Zarząd portu w Gdyni inwestuje w pogłębianie kanałów portowych, rozbudowę infrastruktury logistycznej i ro-ro oraz modernizację infrastruktury drogowo-kolejowej.

Stale rozbudowywana infrastruktura pozwoli trójmiejskim portom oferować najwyższej jakości usługi oraz systematycznie zwiększyć wykorzystanie transportu intermodalnego.

Oba porty oferują szeroki wachlarz usług i posiadają możliwości obsłużenia wszystkich rodzajów przeładunków. Port w Gdyni posiada dwa terminale kontenerowe (BCT i GCT), dwa terminale masowe, terminal drobnicowy i zbożowy. Statki ro-ro i pasażerskie obsługiwane są w terminalu promowym. Port w Gdańsku wyposażony jest także w dwa terminale kontenerowe (DCT – przystosowany do przyjmowania największych statków typu Post-Panamax oraz GTK), terminal węglowy, dwa terminale promowe (obsługujące statki ro-ro oraz pasażerskie) i osiem terminali mogących obsłużyć innego typu ładunki (masowe, chemiczne, zbożowe, stalowe, drzewne, paliwowe, gazowe i rudowe).



Nabrzeże portu w Gdyni



Głębokowodny Terminal Kontenerowy (DCT), Gdańsk

Drogi i koleje

Aglomeracja trójmiejska, będąca jednym z gospodarzy mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012 r., dzięki dostępowi do funduszy unijnych, jest obecnie wielkim placem budowy infrastruktury transportowej. Wszystkie inwestycje mają na celu polepszenie transportu wewnątrz aglomeracji, jak i wzmocnienie dostępności z zewnątrz.

Do największych realizowanych projektów należą:

- Południowa Obwodnica Gdańska, która połączy drogę krajową nr 7 z Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta (fragment trasy S6) oraz autostradą A1 i umożliwi tym samym przeniesienie ruchu tranzytowego poza miasto,
- Trasa Sucharskiego, która wraz z Południową Obwodnicą Gdańską połączy gdański port z istniejącym układem dróg krajowych oraz międzynarodowych i w dużej mierze rozwiąże problemy komunikacyjne w powiązaniach wewnątrzportowych. Inwestycja ta umożliwi także wyprowadzenie transportu ciężkiego w kierunku wschodnim i południowym z Gdańska z pominięciem centrum miasta i dzielnic mieszkaniowych,
- Węzeł Karczemki (wraz z dokończeniem budowy trasy Wschód-Zachód), największy węzeł drogowy w północnej Polsce, który odblokuje główny wyjazd z Gdańska w kierunku Kaszub (jednej z głównych atrakcji turystycznych Pomorza) oraz połączy centrum miasta z Zachodnią Obwodnicą Trójmiasta,
- Trasa Słowackiego, która usprawni ruch między centrum Gdańska i portem lotniczym.

Połączenia kolejowe w aglomeracji trójmiejskiej oferują dogodny sposób przemieszczania się oraz transport towarów. Trójmiasto posiada również Szybka Kolej Miejską, która pod względem funkcjonalności może być porównywana do warszawskiego metra i każdego dnia przewozi prawie 20% całego ruchu pasażerskiego w obrębie aglomeracji. Jej uzupełnieniem ma być Kolej Metropolitalna, która dotrze także do górnych dzielnic Gdańska i Gdyni, łącząc je z portem lotniczym. Inwestycja ta ma być zrealizowana do końca 2015 r.

Kolejnym etapem inwestycji kolejowych w regionie jest modernizacja linii E65 pomiędzy Trójmiastem a Warszawą. Realizacja tego projektu ma przede wszystkim skrócić czas przejazdu z obecnych 5 i pół godziny do około 3 godzin. Zakończenie całej inwestycji planowane jest w 2014 r.

Wsparcie dla inwestorów

Każdy inwestor, rozważając ulokowanie inwestycji na Pomorzu, swoje pierwsze kroki powinien skierować do Centrum Obsługi Inwestora w Trójmieście.

Centrum działa na zasadach non-profit i do głównych zadań realizowanych na rzecz inwestorów należą:

- przygotowanie materiałów informacyjnych i raportów dotyczących gospodarki regionu,
- dostarczanie informacji dotyczących norm prawnych prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce i na Pomorzu oraz dostępnych form wsparcia inwestycji,
- przygotowanie i udostępnianie bazy ofert inwestycyjnych,
- kojarzenie inwestorów zagranicznych z potencjalnymi partnerami biznesowymi w regionie,
- organizowanie wizyt w regionie,
- wsparcie we współpracy z lokalnymi władzami,
- zapewnianie wsparcia poinwestycyjnego inwestorom, którzy ulokowali działalność w regionie.

Granty rządowe i fundusze unijne

Fundusze unijne oraz granty rządowe przeznaczone są dla podmiotów inwestujących w motoryzację, elektronikę, lotnictwo, usługi biznesowe, działalność badawczą oraz biotechnologię. Podstawą udzielenia wsparcia jest umowa pomiędzy Ministerstwem Gospodarki i inwestorem oraz uchwała Rady Ministrów, zezwalająca na wypłacenie środków.

Specjalne Strefy Ekonomiczne

Specjalne Strefy Ekonomiczne oferują:

- tereny wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną,
- zwolnienie z podatku dochodowego (PIT lub CIT),
- pomoc od formalnej strony podczas procesu.

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

Istnieje możliwość całkowitego lub częściowego zwolnienia z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy. Zwolnienie to ma charakter ogólny (dla wszystkich przedsiębiorców spełniających określone warunki) i może być uważane za pomoc regionalną (w zależności od konkretnych rozwiązań prawnych zawartych w uchwale gminnej). Zwolnienia są ustalane uchwałą Rady Gminy.

Program stypendialny Miasta Gdańska

Program ten jest jedynym w skali kraju tego typu instrumentem wsparcia inwestycji, dostępnym wyłącznie dla przedsiębiorców inwestujących na terenie Gdańska. Instrument służy dofinansowaniu szkoleń (w Polsce lub zagranicą) dla przyszłych pracowników. Dotacja pokrywa koszty szkolenia, koszty podróży oraz utrzymania pracownika przez okres 6 miesięcy (limit wynosi 30 tys. PLN na osobę).

„Według naszych obserwacji z brytyjskiego i irlandzkiego rynku pracy sektor informatyczny oraz związany z nim sektor knowledge processes outsourcing generuje coraz większe zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników. Od kilku miesięcy mówi się w naszej firmie o kryzysie w czasie przeszłym, tematem numer jeden jest znalezienie ludzi do wykonania projektów, których coraz więcej kontraktujemy.

Z tego właśnie powodu Polska, a konkretnie Gdańsk, jest naturalnym kierunkiem rozwoju biura. Zawód inżyniera ma w Polsce świetne notowania; ze względu na obowiązkowy egzamin maturalny z matematyki, uczelnie techniczne notują rekordową ilość kandydatów i dostarczają na rynek jeszcze zdolniejszych absolwentów.

Trójmiasto jest zdecydowanie miejscem, gdzie znajdujemy utalentowanych ludzi potrafiących budować zaawansowane rozwiązania informatyczne dla naszych klientów. Konkurencja o najlepszych pracowników w Trójmieście jest spora, wpływa też na wzrost wynagrodzeń. Stąd to nie niskie koszty, ale dostępność zdolnych inżynierów-programistów, którzy szybko nadążają za nowymi trendami w technologiach determinuje dalszy rozwój biura firmy Kainos właśnie w Gdańsku.”

Szczepan Sakowicz, Head of Gdańsk Operations, Kainos



PGE Arena, Gdańsk

Rynek pracy

Trójmiasto jest rynkiem stosunkowo nowym, jeżeli chodzi o inwestycje z sektora SSC / BPO, natomiast ze względu na ogromny potencjał intelektualny, w tym dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry ze znajomością języków obcych, pod względem poziomu zatrudnienia w sektorze Trójmiasto plasuje się na jednym z najwyższych miejsc w Polsce. Według szacunków ABSL, same centra usług z kapitałem zagranicznym w Gdańsku i Gdyni zatrudniały 7,3 tys. osób na koniec 2010 r. (łącznie z centrami typu badawczo-rozwojowego), natomiast wyłączając centra B+R zatrudnionych było 5,7 tys. pracowników.

Absolwenci w Trójmieście

Dla rozwoju inwestycji w centra outsourcingowe szczególnie istotny jest stały napływ na rynek pracy absolwentów z kierunków informatycznych oraz finansowych, gdyż dwoma najczęściej spotykanymi profilami centrów usług są właśnie funkcje księgowe oraz IT. W całym Trójmieście istnieje 28 uczelni wyższych, które każdego roku kształcą około 100 tys. studentów, a kończy je ponad 22 tys. absolwentów, z czego około 5 tys. absolwentów kierunków finansowych i 600 absolwentów studiów informatycznych (źródło: GUS). Taki zasób ludzi z wykształceniem wyższym i wiedzą kierunkową przyciągnął na rynek centra usług wysoko - wyspecjalizowanych tzw. KPO (Knowlegde Process Outsourcing), w których pracują nierzadko osoby po studiach doktoranckich. Trójmiasto, ze względu na wysoki potencjał naukowo-badawczy i edukacyjny, odpowiednie zaplecze techniczne oraz dostępność wykwalifikowanej kadry inżynierskiej jest również dogodnym miejscem na lokalizację inwestycji z sektora badawczo-rozwojowego. Najlepszym przykładem owocnej współpracy nauki oraz biznesu w tym zakresie może być centrum badawczo-rozwojowe Intel Technology w Gdańsku specjalizujące się w pracach nad oprogramowaniem, które zatrudnia obecnie ponad 500 osób i w najbliższych latach planuje zwiększenie liczby pracowników.

Języki obce

Trójmiasto stwarza szczególnie duże możliwości pozyskania pracowników biegle władających zarówno popularnymi językami europejskimi, w tym językiem angielskim, niemieckim, jak i rzadziej dostępnymi językami z grupy skandynawskiej. Taki stan rzeczy jest wynikiem modelu kształcenia ukierunkowanego na rozwój umiejętności językowych, położenia geograficznego, historii oraz tradycyjnie silnych więzi gospodarczo-turystycznych z rynkiem Niemiec oraz Skandynawii. Uniwersytet Gdański oferuje kierunki umożliwiające naukę języków takich jak: duński, szwedzki oraz norweski, co wciąż jest rzadkością w skali kraju. Centra usług funkcjonujące w Polsce nierzadko jako największe wyzwanie po stronie zasobów ludzkich podają pozyskanie pracowników z takimi kombinacjami języków jak angielski-szwedzki, angielski-duński, angielski-norweski, ponad wiedzę kierunkową w dziedzinie np. księgowości. Trójmiasto jest zatem naturalnym kierunkiem rozwoju dla tych firm.

Z badania przeprowadzonego w 2010 r. wśród studentów największych trójmiejskich uczelni przez firmę HAYS Poland wynika, że 97% deklaruje znajomość języka angielskiego, 68% znajomość języka niemieckiego, 30% - jednego z języków z grupy skandynawskiej, 15% - języka hiszpańskiego, 12% języka włoskiego, natomiast znajomość języka francuskiego deklaruje 7% z przebadanej grupy.

Ponadto, istniejące centra usług tj. Thomson Reuters, Sony Pictures czy First Data obsługują większość rynków europejskich, co umożliwia pozyskanie lokalnie kadry, zawodowo posługującej się 20 językami europejskimi. Warto również wspomnieć, że z doświadczeń firmy rekrutacyjnej HAYS Poland wynika, że około 30% zatrudnionych w centrach usług stanowią osoby, które chętnie migrowały do Trójmiasta z innych ośrodków miejskich, w tym z zagranicy. Umożliwia to stworzenie środowiska międzynarodowego w organizacjach oraz obsługę klientów obcojęzycznych na najwyższym poziomie.

Wynagrodzenia w sektorze

Poziom wynagrodzeń na danym rynku jest szczegółowo rozpatrywany przez inwestorów, jako jeden z głównych czynników decydujących o wyborze lokalizacji. Na rynku trójmiejskim, pomimo wysokiej jakości życia, płace są wciąż niższe w porównaniu z innymi rozwiniętymi rynkami, na których wystąpiło nasycenie inwestycji w sektorze. Oczywiście poziom płac zależy *stricte* od doświadczenia, umiejętności, w tym kompetencji językowych oraz od dostępności poszukiwanej kadry na rynku.

Średnie Miesięczne Wynagrodzenia na Stanowiskach w Sektorze BPO/SSC w Trójmieście w PLN brutto / Average Gross Monthly Salaries in BPO/SSC Sector in Tri-City (in PLN)

Stanowisko / Position	Wynagrodzenie / Salary	
	Minimalne / Min	Maksymalne / Max
Młodszy księgowy / Junior Accountant	2 500	3 500
Księgowy / Accountant	4 000	6 000
Młodszy specjalista ds. wsparcia IT / Junior IT Specialist	3 000	4 500
Specjalista ds. wsparcia IT / IT Specialist	5 000	7 000
Team Leader	7 000	12 000
Dyrektor Centrum / Centre Director	20 000	40 000

Źródło: Hays Poland, Marzec 2011

Office Market

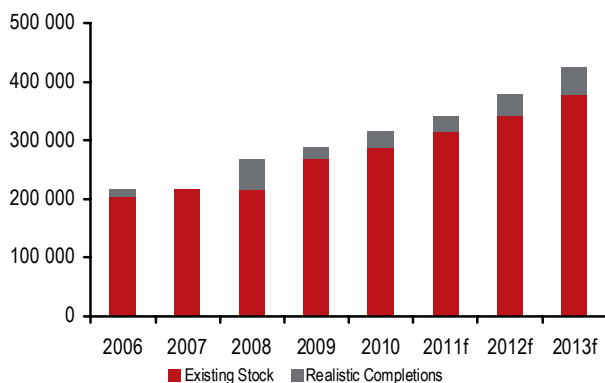
From plan to execution

With 325,000 m² of modern office supply, the Tri-City region ranks fourth in Poland, behind Warsaw (the capital city), Kraków and Wrocław. However, the difference in stock between Tri-City and Wrocław is marginal as the former has made significant progress in this respect. The office supply in Tri-City has increased by almost 50% since 2007. Gdańsk remains the leading office destination in the region and accounts for over 50% of office supply in Tri-City, followed by Gdynia (40%) and the touristic Sopot (10%).

Tri-City started to develop as a market of mainly owner-occupied buildings (e.g. Lotos, Prokom, SKOK, Hestia or PKO BP). 2008 saw a rapid increase in office accommodation with over 50,000 m² entering the market, including the first stages of modern business parks such as Arkońska Business Park A1 & A2 (5,000 m² each) in Gdańsk and Łużycka Office Park A & B (8,700 m²) in Gdynia. These two projects now total 50,000 m².

Until recently, the market was dominated by strong local developers, such as Allcon, Hossa and Torus. This has started to change recently with a number of international and Polish developers planning or undertaking office projects in the area. These include: Hines, Multi Development, Echo Investment and TK Development, among others.

Existing Office Stock in Tri-City (m²) / Podaż Powierzchni Biurowej (m²)



Source: Jones Lang LaSalle, March 2011

Following an economic slowdown, which was most pronounced in 2009, has seen a number of planned office projects commencing construction in 2011, mostly in Gdańsk. The districts of Oliwa and Wrzeszcz are currently the most popular locations for office buildings in the city and are gradually becoming a major business hub in Tri-City. Five office parks are at various stages of development in this area of Gdańsk i.e. Olivia Business Centre, Garnizon Business Space, Alchemia, Neptun and OPERA Office.

In addition in the proximity to the airport the first phase of BCB Business Park (8,900 m²) is currently at construction stage.

Olivia Gate, currently under construction and due by the end of 2011, is a first phase of the Olivia Business Centre to be developed by TPS Otwarta Przestrzeń. Once completed, the entire project will total over 120,000 m² of modern office space located on a 3.5 ha site in Gdańsk Oliwa. The Olivia Business Centre has a good exposure to the main street in Gdańsk – Grunwaldzka Avenue. The second phase of this park is planned to be delivered in 2012 (15,000 m²).

On a 24 ha site in a quadrant of Grunwaldzka Avenue, Słowackiego, Szymanowskiego and Chrzanowskiego Streets in Gdańsk Wrzeszcz, a large mixed-use residential and commercial project is planned with a total office potential of 140,000 m² within the so called Garnizon Business Space. Presently 7,600 m² of B+ office space is available in the project, in renovated historical buildings. However, Hossa is currently developing approx. 8,000 m² Twin Wave office building as a further stage of the Garnizon Business Space.

Alchemia is another office park planned for Gdańsk Oliwa by experienced local developer, Torus. The project will consist of 7 office buildings, with a good exposure on Grunwaldzka Avenue and Kolobrzaska Street, the former being the main carriageway in Tri-City. The first stage, to be completed in 2013, encompasses two office blocks totalling 16,500 m² of modern office space along with sports facilities and retail premises on the ground floor. The Alchemia office park will benefit from its direct connection to the fast city train (SKM), with the SKM train stop located in the immediate proximity.

In addition, a unique project by EURO STYL is under construction nearby Gdańsk city centre, in the vicinity of The Baltic Opera and directly opposite the campus of the Gdańsk University of Technology. Once delivered to the market in 2012, the OPERA Office building will have 7,200 m² of office space, with its competitive advantage including good exposure on Zwycięstwa Ave – a main throughout fare in Tri-City and proximity to city authorities and supporting agencies having their headquarters in city centre.

“We are launching two important office investments in Gdańsk this year. The OPERA Office block will offer approximately 7,200 m² of A class standard office space. It will be prestigiously located on Zwycięstwa Avenue in close vicinity of The Baltic Opera. Construction is likely to commence at the end of March 2011 with the delivery scheduled for Q3 2012. In addition to the above, we are also undertaking the first stage of an 18,000 m² Euro Office Park to be situated on Armii Krajowej Street. This cluster of office buildings will offer B+ class accommodation. We trust that commercial real estate in Tri-City is the right development direction for a fast growing company such as EURO STYL.”

Mikołaj Konopka, Vice President, EURO STYL

In the mid to long term, the city of Gdańsk should see a couple of strategically located office projects being developed. These include a 15,000 m² office building by Hines in Gdańsk Wrzeszcz district, a landmark 28,500 m² office park within a mixed-use project by Multi Development and 10,000 m² of office space within the development of Granary Island by Polnord, both projects located in central Gdańsk.

Gdańsk is not the only city within the wider Tri-City region which is being developed in office terms. Panorama Business & Retail Park is an example of a mixed-use office, retail and hotel development marketed in Gdynia. On a 1.6 ha site located by Droga Gdynńska, a high-rise, 30,000 m² office building is planned. The project will not be delivered earlier than 2013/2014.

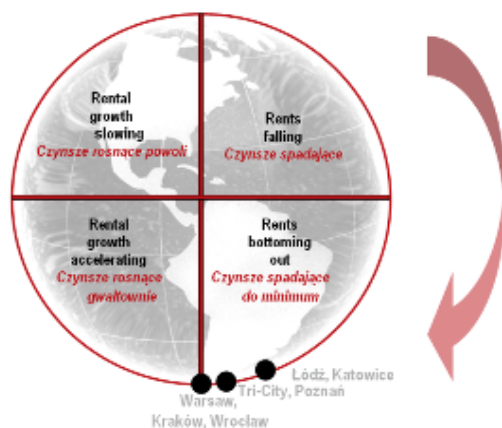
A total of 38,000 m² of modern office space is currently under construction in Tri-City, which should correspond to an annual completion of 24,000 m² in 2011 and 37,000 m² in 2012. A further 48,000 m² is likely to enter the market in 2013, demonstrating that 2013 should be a peak year in terms of new space additions.

Tenant-favourable market

Over 35,000 m² of office space remained vacant in Tri-City in Q4 2010, this representing a vacancy rate of 11.2%. The relatively significant availability of office accommodation is beneficial to occupiers, particularly from the BPO and SSC sectors, who typically require larger floor plates (over 1,000 m²).

Prime headline rents in Tri-City have dropped from €16-18/ m²/ month in 2008 to the current level of €12-15/ m²/ month, with the highest rents being recorded in Gdynia. Developers continue to attract occupiers by increasing incentives such as rent-free periods and/or upgraded fit-out, depending on the original standard of the space. With regard to this additional tenant inducement, effective rents are typically 10-20% lower than the headline rents. The office market conditions will most likely remain tenant-favourable at least until the end of 2012.

Short Term Rental Clock / Krótkoterminowy Cykl Zmiany Czynszów Najmu



Source: Jones Lang LaSalle, March 2011

Office take-up has clearly recovered from a slowdown in 2009 and stood at approx. 36,000 m² in 2010. This compares well to the level of take-up registered in Łódź, Katowice and Poznań. The major lease contracts covering also lease extensions and “built-to-suit” agreements signed last year included: Thomson Reuters (9,000 m²), Meritum Bank (2,000 m²), Transcom (2,000 m²), Polkomtel (1,900 m²), and Sony Pictures Entertainment (1,250 m²). Interestingly, some larger transactions took place, particularly concluded by the SSC sector. Otherwise, IT, financial and insurance sectors and banks are amongst the typical occupiers of Tri-City office buildings.



OPERA Office, EURO STYL, Gdańsk

Currently, take-up is mostly generated by relocations. We expect this situation to start changing shortly with new demand increasingly coming from the BPO and SSC sectors and companies closely cooperating with Scandinavia. We are of the opinion that the Tri-City region will grow as a strong destination of shoring activities, catching up in this respect with cities such as Kraków and Wrocław. The touristic values and good quality of living underlie this opinion amongst other important factors.

LEED or BREEAM certificates confirming sustainable and environmental care are also interesting tools used by developers to market their projects. I phase of Olivia Business Centre is aimed to be certified by BREEAM and Alchemia project by LEED. This proves that the local market is maturing and the certification process in the nearest future should no longer be the domain of international players.

“Torus has been present on the Tri-City commercial market for the last nine years. Arkońska Business Park has so far been our largest and most prestigious project. Amongst the unique selling points of this office cluster are its central location in Tri-City, functionality and efficiency of office space and cutting-edge technology. Our occupiers include Bank BPH, First Data, IBM, Deloitte, Synopsys, Implix, PZU and Agencja Rozwoju Pomorza amongst others. Owing to the tenancies, Arkońska Business Park has been regarded a landmark office park in Tri-City, setting new standards for customer service and office fit-out. We are currently working on a new project called Alchemia which will be launched in late Spring 2011.”

Maciej Brożek, Leasing Director, Torus

Rynek Biurowy

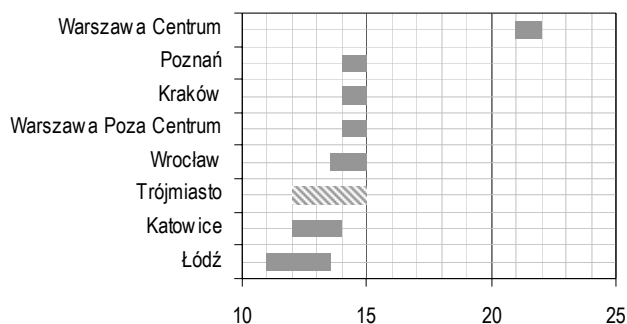
Od planu do realizacji

Trójmiasto jest czwartym po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu rynkiem biurowym w Polsce pod względem ilości nowoczesnej powierzchni biurowej (325 000 m²). Jednak różnica pomiędzy Wrocławiem a Trójmiastem jest nieznaczna. Od 2007 r. podaż biur w Gdańsku, Gdyni i Sopocie wzrosła o prawie 50%. Największym rynkiem biurowym w regionie pozostaje Gdańsk, który skupia ponad 50% biurowców aglomeracji. Nieco mniej zasobów posiada Gdynia (40%) oraz turystyczny Sopot (10%).

Pierwsze biurowce w Trójmieście powstawały przede wszystkim na potrzeby firm tu funkcjonujących (np. Lotos, Prokom, SKOK, Hestia czy PKO BP). Dopiero w 2008 r. nastąpił wzrost podaży spekulacyjnej powierzchni biurowej, ponad 50 000 m² zasililo wtedy rynek, m.in. pierwsze etapy parków biurowych: Arkońska Business Park A1&A2 (5 000 m² każdy) w Gdańsku oraz Łużycka Office Park A&B (8 700 m²) w Gdyni. Obecnie parki te oferują łącznie ponad 50 000 m².

Trójmiasto do niedawna było praktycznie całkowicie zdominowane przez lokalnych deweloperów takich jak: Allcon, Hossa czy Torus. Ten stan rzeczy zaczyna powoli zmieniać się wraz z rosnącym zainteresowaniem tym rynkiem ze strony międzynarodowych i ogólnopolskich deweloperów. Hines, Multi Development, Echo Investment czy TK Development mają w planach nowe projekty biurowe w regionie.

*Najwyższe Bazowe Czysze Najmu (€/ m²/ miesiąc) / Prime
Headline Rents (€/ m²/ month)*



Źródło: Jones Lang LaSalle, Marzec 2011

Po spowolnieniu gospodarczym, szczególnie odczuwalnym w 2009 r., kilka planowanych dotąd biurowców weszło w fazę realizacji. Co ciekawe, w większości zlokalizowane są one w Gdańsku. W szczególności gdańskie dzielnice Oliwa i Wrzeszcz stopniowo nabierają charakteru biznesowego i przeobrażają się w obszar biurowy Trójmiasta. Aż pięć nowoczesnych inwestycji biurowych jest aktualnie na różnych etapach realizacji w tej okolicy tj. Olivia Business Centre, Garnizon Business Space, Alchemia, Neptun i OPERA Office. Dodatkowo w rejonie lotniska powstaje pierwsza faza BCB Business Park (8 900 m²).

„Allcon Investment od kilkunastu lat wiezie prym w zakresie inwestycji biurowych w Trójmieście. Już pod koniec lat 90-tych powstał pierwszy biurowiec zaprojektowany wyłącznie dla jednego najemcy z sektora IT i wobec rosnących potrzeb rozwoju tej samej firmy - kilka lat później kolejny „szyty na miarę” i następnie trzeci sąsiadujący z dwoma poprzednimi budynkami, oddany do użytku w 2011 roku (razem 20 000 m²). Doświadczenia z realizacji i obserwacja rynku zaowocowały projektami, mającymi spełniać przede wszystkim potrzeby firm szukających nowoczesnych, dużych i efektywnych zarazem powierzchni dedykowanych centrów usług własnych bądź zewnętrznych. Historia komercjalizacji dwóch ostatnich przedsięwzięć Allconu Investment: Łużycka Office Park i ALLCON @ park 3 dowodzi słuszności takich inwestycji. Dzięki nim nasz region zapewnia możliwości stabilnej ekspansji i przyciąga zagranicznych inwestorów - jak INTEL (R&D), Geoban z Grupy Santander czy Sony Pictures (SSC).”

Sergiusz Gniadecki, Prezes, Allcon Investment

Jednym z projektów będących obecnie w budowie jest Olivia Gate, pierwszy etap parku biurowego Olivia Business Centre realizowanego przez lokalnego dewelopera TPS Otwarta Przestrzeń. Na 3,5 ha w Gdańsku Oliwa przy Alei Grunwaldzkiej docelowo planowane jest ponad 120 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 15 900 m² (Olivia Gate) będzie dostępne dla potencjalnych najemców już pod koniec 2011 r., a kolejne 15 000 m² jest planowane przez dewelopera na 2012 r.

Na 24 ha w Gdańsku Wrzeszczu planowany jest wielofunkcyjny projekt Garnizon, w którym ponad 140 000 m² będzie przeznaczony na park biurowy Garnizon Business Space. Obecnie w obiektach dostępne jest 7 600 m² powierzchni biurowej klasy B+, zlokalizowanej w odnowionych budynkach historycznych. Deweloper Hossa jest już w trakcie realizacji kolejnego etapu parku biurowego Garnizon Business Space – biurowca Twin Wave (ok. 8 000 m²).

Alchemia to inna ciekawa inwestycja biurowa w dzielnicy Gdańsk Oliwa. Projekt doświadczonego lokalnego dewelopera Torus zakłada budowę 7 budynków biurowych połączonych ze sobą łącznikami, z dobrą ekspozycją od strony ul. Kołobrzeskiej oraz Alei Grunwaldzkiej - głównej arterii komunikacyjnej w Trójmieście. Pierwszy etap obejmuje realizację dwóch nowoczesnych biurowców o łącznej powierzchni 16 500 m² z lokalami handlowo-usługowymi oraz zapleczem sportowym na parterze. Niewątpliwym atutem Alchemii będzie lokalizacja bezpośrednio przy stacji szybkiej kolei miejskiej (SKM).

Ponadto firma EURO STYL w marcu 2011 r. rozpoczęła realizację unikalnego budynku biurowego niedaleko centrum Gdańska, w sąsiedztwie Opery Bałtyckiej oraz naprzeciwko Kampusu Politechniki Gdańskiej. W momencie dostarczenia na rynek w 2012 r., OPERA Office będzie oferował 7 200 m² powierzchni biurowej. Mocną stroną biurowca będzie dobra widoczność z Alei Zwycięstwa – głównej trasy przelotowej Trójmiasta oraz bliskość urzędów i agend miejskich mających siedziby w centrum Gdańska.

W dłuższej perspektywie czasowej Gdańsk zyska kilka strategicznych inwestycji biurowych. Firma Hines wybuduje nowoczesny biurowiec (15 000 m²) w Gdańsku Wrzeszczu przy Alei Grunwaldzkiej. Multi Development planuje budowę parku biurowego o powierzchni 28 500 m² w projekcie Targ Sienny i Rakowy. Natomiast Polnord w ramach zagospodarowania Wyspy Spichrzów zrealizuje 10 000 m² biur. Te trzy inwestycje zlokalizowane są w centrum Gdańska.

Gdańsk nie jest jedynym miastem w regionie Trójmiasta, w którym powstają lub są planowane inwestycje biurowe. Powierzchnie biurowe w Gdyni oferowane będą w ramach kompleksu usługowo-handlowego Panorama Business & Retail Park. Na działce o powierzchni 1,6 ha zlokalizowanej przy Drodze Gdyńskiej, planowany jest wysokościowiec o powierzchni biurowej 30 000 m². Projekt zostanie dostarczony na rynek nie wcześniej niż w 2013 / 2014 r.

Aktualnie w Trójmieście powstaje 38 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co przełoży się na roczną podaż w wysokości 24 000 m² w 2011 r. i 37 000 m² w 2012 r. Szacujemy, że kolejne 48 000 m² zostanie dostarczone na rynek w 2013 r., pokazując, iż 2013 może okazać się rekordowym rokiem pod względem podaży nowej powierzchni biurowej.

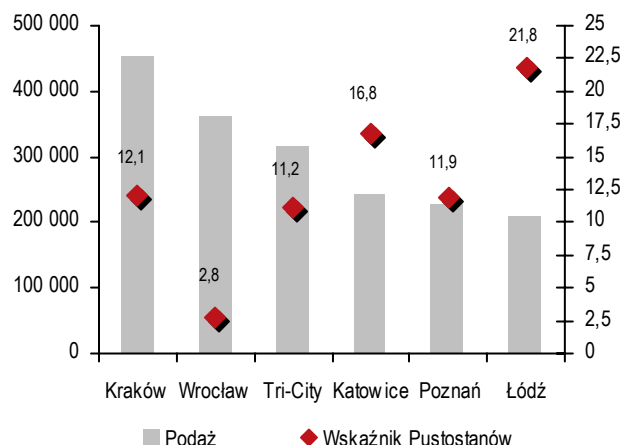
Rynek sprzyjający najemcy

W IV kw. 2010 r. ponad 35 000 m² biur w Trójmieście pozostawało wolne, co odpowiada współczynnikowi powierzchni niewynajętej w wysokości 11,2%. Względnie duża dostępność kreuje korzystne warunki dla najemców, zwłaszcza z sektora BPO i SSC, którzy poszukują większej powierzchni biurowej (ponad 1 000 m²).

Najwyższe czynsze transakcyjne w Trójmieście spadły z 16-18 €/ m²/ miesiąc w rekordowym 2008 r. do poziomu 12-15 €/ m²/ miesiąc obecnie; najwyższe czynsze rejestrowane są przy tym w Gdyni. Najemcy nadal mogą liczyć na dodatkowe zachęty ze strony wynajmujących takie jak okres wolny od czynszu i/lub kontrybucje w wykończeniu powierzchni w zależności od wyjściowego standardu oferowanego przez dewelopera. Biorąc pod uwagę powyżej wymienione zachęty, czynsze efektywne są zazwyczaj o 10-20% niższe niż czynsze bazowe. Prognozujemy, iż warunki panujące na rynku biurowym będą nadal sprzyjały najemcy przynajmniej do końca 2012 r.

W ubiegłym roku zrealizowany popyt na biura wyniósł ok. 36 000 m². Pod względem wielkości wynajętej powierzchni w 2010 r. Trójmiasto wyprzedziło przy tym Łódź, Katowice oraz Poznań. Najważniejsze umowy najmu, w tym przedłużenia umów i tzw. „built-to-suit” (szyte na miarę) zostały podpisane przez następujące firmy: Thomson Reuters (9 000 m²), Meritum Bank (2 000 m²), Transcom (2 000 m²), Polkomtel (1 900 m²) oraz Sony Pictures Entertainment (1 250 m²). Na uwagę zasługuje fakt, iż wśród zawartych umów najmu powierzchni biurowej było kilka dużych transakcji zrealizowanych przez firmy z sektora SSC. Ponadto, typowymi najemcami powierzchni biurowej w Trójmieście są firmy z sektora IT, ubezpieczeniowego, finansowego oraz banki.

Podaż (m²) i Wskaźnik Pustostanów (%) w Głównych Miastach Polski / Supply (m²) & Vacancy Rate (%) in Major Polish Cities



Źródło: Jones Lang LaSalle, IV kw. 2010

Aktualnie popyt na biura jest generowany przede wszystkim przez relokacje firm. W najbliższej przyszłości spodziewamy się zmiany tego trendu, ze względu na rosnące zainteresowanie regionem ze strony firm z sektora BPO i SSC oraz firm ściśle współpracujących ze Skandynawią. Jesteśmy zdania, iż Trójmiasto będzie w przyszłości stanowiło silną konkurencję dla Krakowa i Wrocławia pod względem dogodnej lokalizacji dla tzw. usług outsourcingowych. Walory turystyczne oraz wysoka jakość życia w regionie są poparciem powyższej opinii.

Certyfikaty LEED lub BREEAM potwierdzające stosowanie elementów budownictwa zrównoważonego oraz dbałość o środowisko, w tym energooszczędność są nowym sposobem na wyróżnienie projektu, stosowanym również przez lokalnych deweloperów. I faza Olivia Business Centre zamierza uzyskać certyfikat w systemie BREEAM, a projekt Alchemia w LEED. Dowodzi to, że trójmiejski rynek dojrzeewa i proces certyfikacji wkrótce nie będzie już domeną jedynie międzynarodowych graczy.

„Firma TPS jest obecna w Trójmieście jako deweloper biurowy od 2005 roku. Naszymi klientami są zarówno najlepsze firmy regionalne, rozwijające się lub relokujące siedziby, jak i typowe firmy z branży BPO/SSC. Wydaje się, że Trójmiasto nigdy nie było tak dobrze przygotowane dla przyjęcia nowych firm, jak obecnie. Wybór nowoczesnych biur jest duży, od centrum Gdańska po okolice obwodnicy. Gotowe budynki biurowe czekają na najemców, a budują się kolejne – zarówno w centrum, jak i przy lotnisku. Jednym z nich jest nasza najnowsza inwestycja – Olivia Business Centre, w centrum aglomeracji, przy jej głównej ulicy. Pierwszy budynek oddajemy do użytku we wrześniu br. Zainteresowanie najemców jest tak duże, że w ciągu kilku miesięcy planujemy rozpoczęcie drugiego etapu naszej inwestycji – Olivia Office. Jesteśmy przekonani, że cały kompleks (ok. 120 000 m²) stanie się wkrótce najlepszym miejscem do pracy w Gdańsku.”

Maciej Kotarski, Partner, TPS / Olivia Business Centre

Warehouse Market

Still a local market

The warehouse market in Tri-City is still local in character, predominantly meeting the internal warehouse space requirements. Total stock in this area is estimated at only 119,500 m² which represents 2% of the Polish stock.

However, the Tri-City's market is becoming increasingly popular amongst developers. Four players have developed logistics centres in the region to date. These encompass: ProLogis with a logistic centre in Gdańsk-Kokoszki (91,000 m²) - the largest logistics project in the area, Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK) with a Logistic Center in Pruszcz Gdański (11,000 m², acquired by Guardian in 2008), 7R Logistics (11,100 m²) in Gdańsk-Kowale and Panattoni Park Gdańsk (7,600 m²) nearby the Grupa Lotos refinery.

A strategic location and fast improving road infrastructure, including the new access to the A1 motorway, resulted in other developers having secured sites for industrial development. These are: SEGRO, with a planned project close to Tri-City's ring road near Pruszcz Gdański and AIG Lincoln in the Szadółki area. However, we are of the opinion that warehouse projects are unlikely to be developed speculatively and will require a pre-letting of approx. 30-40% to go ahead. Taylor-made, "built-to-suit" projects are another expansion possibility for occupiers and a popular type of warehouse development.

But with large opportunities

The Tri-City area will significantly benefit from its access to the two largest Polish seaports in Gdańsk and Gdynia. Importantly, the former has gained access to the Tri-City ring road via the completed Kwiatkowskiego route and refurbished Janka Wiśniewskiego Street.

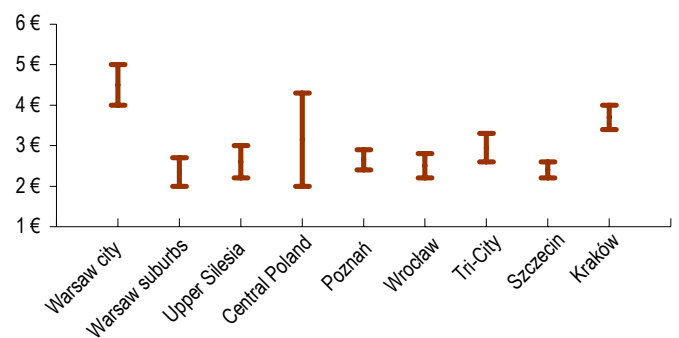
Gdańsk seaport offers the largest deepwater container terminal (DCT) on the Baltic Sea, allowing access for container vessels with up to a 15 metre draught capable of handling 600,000 TEU per annum with the extension possibility to 4 m TEU p.a. The number of serviced TEU's in Gdańsk has doubled in a year and at the end of 2010 was estimated at 511,000. Furthermore, DCT launched regular container connections with Shanghai. The area surrounding the seaport in Gdańsk will undergo re-development over the coming years whereby the Pomeranian Logistic Centre (PLC) will be developed with a total potential of 700,000 m² of warehouse space. The local authorities in Gdańsk selected Goodman, an international developer already active in Poland, to develop the PLC.

Logistic operators typically prefer to be located within a 50km radius from a seaport and also from a combined transport terminal, which demonstrates the potential of Tri-City in this respect.

In addition, the Tri-City market will gain further importance upon completion of the A1 highway linking northern Poland with the Czech Republic (expected in 2015 at the earliest), improvement to the S7 express road and modernization of the railway connection with Warsaw.

The limited supply of warehouse space in Tri-City keeps the vacancy rate within reasonable limits. It is estimated at 4.4%, the lowest level when compared to the rest of Poland thus more stable rents than in other warehouse regions. Currently, prime headline rents are at € 3.20-4.00/ m²/ month with effective rents ranging from € 2.60 to € 3.30/ m²/ month.

Effective Industrial Rents in major agglomerations (€/m²/month) / Czynsze Efektywne za Powierzchnię Magazynową w Głównych Aglomeracjach (€/m²/m-c)



Source: Jones Lang LaSalle, Q4 2010

Moderate rental growth is possible in the short term i.e. a 6 month period. This is due to the limited immediate availability of modern warehouse space (only 5,200 m² in ProLogis Park Gdańsk) which is likely to be leased-up shortly. This, combined with an extremely limited speculative future supply, is expected to put upward pressure on rents.



ProLogis Park Gdańsk

Take-up in Tri-City reached a moderate level of 12,800 m² in 2010. We expect an increase in demand which is likely to be driven mainly by logistics companies and retail chains. The major lease contracts signed in 2010 included: Abra (3,120 m²), JAS BFG (2,900 m²) and Farutex (2,000 m²).

Rynek Magazynowy

Nadal lokalnie

W skali całego kraju, Trójmiasto jest nadal lokalnym rynkiem magazynowym spełniającym zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe ze strony Gdyni, Gdyni i Sopotu. Całkowita podaż w tym regionie to tylko 119 500 m², czyli 2% zasobów magazynowych w Polsce.

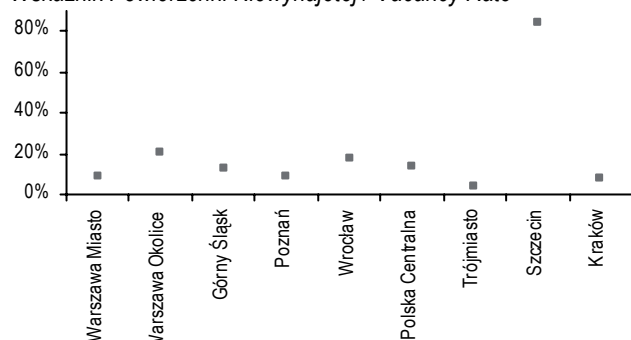
Sytuacja ta zaczęła powoli zmieniać się, czego dowodem są cztery centra magazynowe działające w okolicach Trójmiasta. Są to: ProLogis Park Gdańsk (91 000 m²), który jest największym parkiem magazynowym w Trójmieście, Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK) w Pruszczu Gdańskim (11 000 m² zakupione przez Guardian), 7R Logistics (11 100 m²) – Gdańsk Kowale i Panattoni Park Gdańsk (7 600 m²) w pobliżu Rafinerii gdańskiej należącej do Grupy Lotos.

Strategiczna lokalizacja i poprawiająca się infrastruktura drogowa, w tym nowy dostęp do autostrady A1, zachęciły również innych deweloperów do nabywania działek na Pomorzu. Przykładem może być firma SEGRO, która planuje swoją inwestycję przy obwodnicy w okolicy Pruszcza Gdańskiego oraz AIG Lincoln w rejonie Szadółek. Sądzimy, że nowe magazyny nie będą realizowane spekulacyjnie, a wymóg 30-40% przednaju przed rozpoczęciem budowy obiektu będzie podtrzymany. Ponadto, ciekawym rozwiązaniem zarówno dla najemców jak i deweloperów są magazyny szyte na miarę tzw. „built-to-suit”.

Ale z wielkim potencjałem

Trójmiasto będzie niewątpliwie zyskiwać na znaczeniu dzięki rozwojowi dwóch największych portów w Polsce – Gdańska i Gdyni. Port w Gdyni po ukończeniu Trasy Kwiatkowskiego i rozbudowie ul. Janka Wiśniewskiego zyskał bezpośredni i szybki dostęp do obwodnicy Trójmiasta.

Wskaźnik Powierzchni Niewynajętej / Vacancy Rate



Źródło: Jones Lang LaSalle, IV kw. 2010

Gdański port natomiast dysponuje największym głębokowodnym terminalem przeładunkowym (DCT) w basenie Bałtyku pozwalającym wpływać kontenerowcom o zanurzeniu

nawet do 15m. Terminal jest w stanie obsłużyć 600 000 TEU rocznie, a docelowo nawet 4 mln TEU. W ciągu 2010 r. port podwoił liczbę przeładowanych kontenerów do 511 000 TEU.

Ponadto, DCT uruchomił regularne połączenie z Szanghajem. Okolice portu w Gdańsku w ciągu najbliższych kilku lat przejdą zatem poważne przemiany. Ma zostać uruchomione Pomorskie Centrum Logistyczne, którego potencjał magazynowy to 700 000 m². Władze Gdańska wybrały firmę Goodman, międzynarodowego dewelopera już obecnego w Polsce, do wybudowania centrum.

Firmy powiązane z logistyką cenią sobie lokalizacje do 50 km od portu morskiego oraz od terminalu transportu kombinowanego. Potwierdza to bardzo duży potencjał Trójmiasta jako rynku logistycznego. Co więcej, Pomorze zyska na atrakcyjności dzięki przedłużeniu do Czech autostrady A1, łączącej północ Polski z południem (ukończenie najwcześniej w 2015 r.), modernizacji trasy S7 i połączenia kolejną do stolicy.

Ograniczona nowa podaż i niska aktywność budowlana deweloperów wpłynęły na obniżenie się wskaźnika powierzchni niewynajętej do jedynie 4,4%. Jest to jeden z najniższych współczynników w Polsce, stąd też czynsze w Trójmieście utrzymują się na bardziej stabilnym poziomie niż w przypadku innych regionów magazynowych. Aktualnie czynsze bazowe w tym regionie wynoszą 3.20-4.00 €/ m²/ miesiąc, a efektywne około 2.60-3.30 €/ m²/ miesiąc.

Lekki wzrost stawek najmu jest możliwy w ciągu najbliższych 6 miesięcy. Jest to spowodowane faktem, że jedynie 5 200 m² powierzchni magazynowej w ProLogis Park Gdańsk pozostaje niewynajętej. W połączeniu z małą aktywnością deweloperów wywrze to presję na wzrost stawek najmu.

W 2010 r. zawarto transakcje najmu powierzchni magazynowej na zaledwie 12 800 m². Spodziewamy się wyraźnego wzrostu popytu na magazyny za sprawą rozwijających się firm logistycznych i sieci handlowych. Największe umowy najmu w ub.r. zostały zawarte przez Abra (3 120 m²), JAS BFG (2 900 m²) i Farutex (2 000 m²).



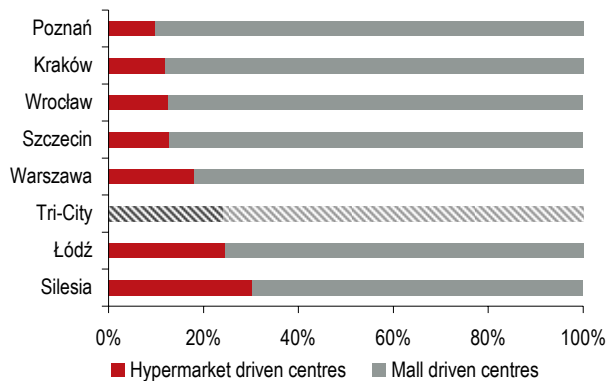
Panattoni Park Gdańsk

Retail Market

New developments approaching

With a density ratio of 435 m² / 1,000 inhabitants, the Tri-City agglomeration¹ may seem to be better developed in retail terms when compared to Warsaw (428 m² / 1,000 inhabitants). However, clear differences between the two cities are evident with more detailed analysis. 24% of all shopping centre space in the region is accounted for by hypermarket-anchored shopping and shopping & leisure centres and, are predominantly located along the ring road.

Share of space in shopping centres (hypermarket vs. mall) / Podział powierzchni w centrach handlowych (hipermarket vs. galeria)



Source: Jones Lang LaSalle, March 2011

The overall vacancy rate in the Tri-City region is slightly above 3%. The best trading shopping malls such as Klif, Galeria Bałtycka or Madison are fully let with vacancy coming mainly from newly opened centres and Manhattan.

In addition to shopping centres, all other retail formats are represented in Tri-City: factory outlets (Fashion House), retail parks (Matarnia, Morski Retail Park – currently under construction), DIY and home furnishing & furniture stores (Top Shopping, Black Red White). Total retail supply stands at 676,000 m², of which 63% is a shopping and shopping & leisure centre stock.

2009 brought essential changes to the Tri-City retail market. Two new shopping centres opened, namely Galeria Rumia in Rumia and Galeria Przymorze in Gdańsk. Moreover, Klif was enlarged by 11,000 m² up to 32,000 m² GLA.

¹ Tri-City agglomeration encompasses Gdańsk, Gdynia, Sopot and adjacent towns and villages of Rumia, Reda, Wejherowo, Pruszcz Gdański, Szemud, Kosakowo, Żukowo, Cedry Wielkie and Kolbudy. Thus defined entire metropolitan area is inhabited by 988,000 residents.

Galeria Bałtycka is one of the best performing shopping centres in Tri-City which is demonstrated by high footfall, no vacancy and positive retailer sentiment. Also, Klif has enhanced its market position following the extension and a start-up stage. It is actually the only proper shopping gallery in Gdynia at the moment. A number of up-market brands have opened stores there and are catering for higher-income customers of Tri-City.

Manhattan has undergone a major change after the opening of Galeria Bałtycka shopping centre, effectively next door. As a consequence, Carrefour's Express supermarket was replaced by Piotr i Paweł delicatessen. Moreover, fashion anchors such as C&A, KappAhl and Charles Voegelé arrived in the centre and Starbucks will shortly open a coffee shop too.

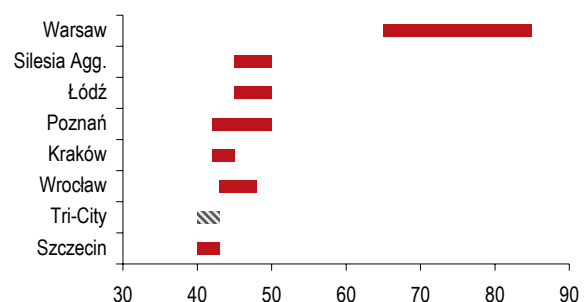
Development activity in Tri-City is limited to only one project – the first stage of Morski Retail Park located next to the Fashion House in Gdańsk. The first phase (25,000 m²) will include a Carrefour hypermarket, a shopping gallery and OBI DIY store. A further 25,000 m² will be delivered at a later stage.

A fundamental change to the retail environment in the Tri-City wider area will come with the long awaited development of the Targ Sienny and Rakowy site in central Gdańsk. The scheme is being undertaken by Multi Development in co-operation with the city of Gdańsk. The mixed-use retail and office project Forum Radunia is planned for completion by 2017, with a retail element (almost 47,000 m² GLA) coming to the market as the first stage in 2015. Thereby, a significant portion of land located in the historic core of the city will be revitalized.

Also Wzgórze in Gdynia is being prepared for extension. An additional 45,500 m² of retail space will be delivered by the end of 2013 encompassing 210 stores and a 6-screen Helios cinema. Upon re-development, the complex will transform into a large size shopping & leisure centre.

Currently, prime shopping centre rents for 100m² unit shops range between € 40-43/ m²/ month. The rents are likely to start growing along with the leasing of Forum Radunia.

Prime shopping centre rents (€/ m²/ month) / Stawki czynszu za najlepsze lokale w centrach handlowych (€/ m²/ m-c)



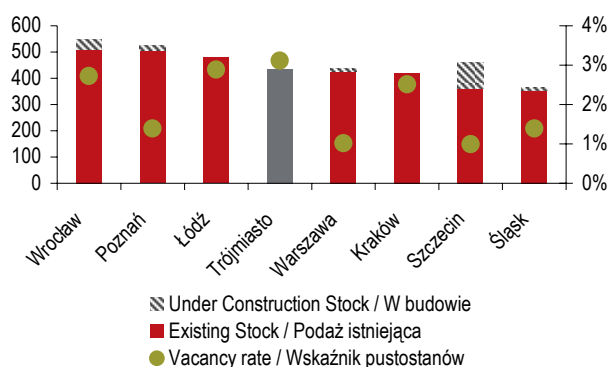
Source: Jones Lang LaSalle, March 2011

Rynek Handlowy

Nowe inwestycje coraz bliżej

Porównując wskaźniki nasycenia powierzchnią najmu nowoczesnych centrów handlowych może się wydawać, że rynek w aglomeracji trójmiejskiej² jest lepiej rozwinięty niż w stolicy – odpowiednio 435 m² / 1 000 mieszkańców.

Nasylenie powierzchnią centrów handlowych w głównych aglomeracjach (m² / 1 000 mieszkańców) & Wskaźnik pustostanów (w %) / Shopping centre density ratio in major agglomerations (m² / 1,000 inhabitants) & Vacancy rate (in %)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Marzec 2011

W dogłębnej analizie widać jednak różnice w poziomie rozwoju pomiędzy tymi dwoma regionami. 24% całkowitej powierzchni handlowej w Trójmieście to centra handlowe i handlowo-rozrywkowe, w których kluczową rolę odgrywa hipermarket spożywczy, a nie galeria. Obiekty te są najczęściej zlokalizowane przy obwodnicy i, w przeciwieństwie do rozbudowanych galerii handlowych takich jak Galeria Bałtycka, Klif czy Madison, można w nich znaleźć pojedyncze wolne lokale do wynajęcia. Wskaźnik powierzchni niewynajętych w Trójmieście wynosi ogólnie nieco ponad 3%.

Oprócz centrów handlowych, w aglomeracji rozwinęły się inne popularne formaty jak centrum wyprzedażowe (Fashion House), parki handlowe (Matarnia, Morski Park Handlowy – obecnie w budowie), magazyny handlowe typu „dom i ogród” bądź z meblami i artykułami wyposażenia mieszkania (Top Shopping, Black Red White). Obecnie podaż całego rynku wynosi 676 000 m², z czego na centra handlowe przypada 63%.

Duże zmiany w sektorze centrów handlowych przyniósł 2009 r. Otworzyły się wtedy dwie nowe galerie handlowe (Galeria Rumia w Rumii i Galeria Przymorze w Gdańsku), natomiast gdański Klif powiększył się o 11 000 m² (do 32 000 m²).

Galeria Bałtycka jest niezmiennie jednym z najlepiej funkcjonujących obiektów w tym regionie Polski sądząc po dużym przepływie klientów, braku wolnych lokali i opinii handlowców. Po rozbudowie i fазie rozruchu, swoje miejsce na rynku umocnił również Klif, który jest obecnie jedyną większą galerią handlową w Gdyni. Tu też skupiają się marki z wyższej półki przyciągające klientów z całego Trójmiasta.

Zmiany nastąpiły również w centrum handlowym Manhattan, które podjęło wyzwanie ze strony nowo powstałej po sąsiedztwie Galerii Bałtyckiej. Supermarket sieci Carrefour Express został zastąpiony przez Piotra i Pawła, do grona najemców dołączyły „kotwice modowe” jak C&A, KappAhl i Charles Voegelé. Także Starbucks otworzy wkrótce swój pierwszy lokal w Trójmieście.

Aktywność deweloperska jest obecnie niewielka, w budowie jest aktualnie tylko pierwszy etap Morskiego Parku Handlowego obok istniejącego Fashion House w Gdańsku. Najpierw otworzą się Carrefour wraz z galerią oraz Obi (w sumie 25 000 m²). Tyle samo powierzchni powstanie w ramach kolejnego etapu.

Fundamentalną zmianę w obrazie handlu w Gdańsku przyniesie długo oczekiwana inwestycja na Targu Siennym i Rakowym. Wiadomo już, że będzie ona realizowana we współpracy z Miastem Gdańsk przez doświadczonego holenderskiego dewelopera Multi Development. Cały projekt Forum Radunia, obejmujący również komponent biurowy, ma być otwarty do 2017 r., natomiast część handlowa (prawie 47 000 m² powierzchni najmu) będzie stanowić jego pierwszą fazę i jest przewidziana do otwarcia w 2015 r. Dzięki tej inwestycji rewitalizacji poddany zostanie duży rejon położony w historycznym centrum miasta.

Do rozbudowy szykuje się również centrum handlowe Wzgórze w Gdyni. Obiekt wzbogaci się o dodatkowe 45 500 m², w tym 210 sklepów i 6-salowe kino Helios. Nowa odsłona Wzgórze ma być oddana do użytkowania pod koniec 2013 r.



Centrum Handlowe Wzgórze, Gdynia

Czynsze w centrach handlowych za najlepiej ulokowane lokale z branży moda o powierzchni ok. 100 m² wynoszą obecnie 40-43 €/m²/miesiąc. Możliwy jest wzrost czynszów po rozpoczęciu komercjalizacji centrum Forum Radunia, które prawdopodobnie będzie w stanie osiągnąć wyższe stawki najmu.

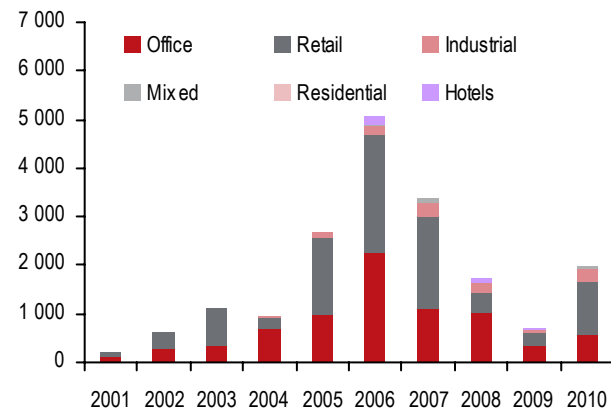
² Aglomerację trójmiejską zamieszkuje 998 000 osób; oprócz Gdańska, Gdyni i Sopotu wliczamy do niej sąsiadujące miasta i gminy: Rumia, Reda, Wejherowo, Pruszcz Gdański, Szemud, Kosakowo, Żukowo, Cedry Wielkie i Kolbudy.

Investment Market

A clear recovery in Poland

In Poland, during the entire year of 2010, almost € 2 billion of investment transactions have closed across all sectors – almost three times more than the total of 2009. The busiest retail investment sector contributed more than 54% of 2010 volumes, with office transactions accounting for another 30% (over € 586 million of transactions) followed by industrial investment transactions with an almost 16% share (just below € 290 million). The historically-outstanding performance of the industrial investment market, with 10 transactions and highest-ever volumes (excluding outstanding 2007 where ProLogis absorbed entire Parkridge warehouse business), is certainly one of the key observations of 2010. Moreover, as based on planned sales of warehouse / distribution schemes, this trend, will in our opinion, continue throughout 2011.

Poland Investment Volumes: 2001 – 2010 (€ million) / Wartość Inwestycji w Polsce 2001-2010 (mln €)



Source: Jones Lang LaSalle, March 2011

The top-three largest transactions in the office sector included:

- Horizon Plaza acquisition by Union Investment from IVG (over € 102 million),
- Trinity Park III disposal by Ghelamco to SEB (over € 92 million),
- GTC's sale of Nefryt and Topaz to RREEF (below € 80 million).

The top-three largest industrial transactions included:

- Acquisition of Panattoni Portfolio by AEW-managed EPISO fund,
- Tesco forward funding by Invesco,
- Acquisition of Alliance Silesia Logistic Centre by Polish closed-end fund.

The top-three largest retail transactions were:

- Landmark acquisition of Arkadia shopping centre in Warsaw in the portfolio with Warszawa Wileńska centre by Unibail-Rodamco from Simon-Ivanhoe with estimated volume of € 460 million for both centres,
- Acquisition of Promenada shopping centre in Warsaw by Atrium European Real Estate for approximately € 171 million,
- Neinver's sale of a 75% stake in Poznan's Galeria Malta shopping centre to Heitman for an estimated € 140 million.

Prime yields in Poland have compressed to 6.5% for the office sector and to 6.25% for the retail sector, while industrial yields are estimated at a level of 8.0-8.25%. At the same time investors tend to request a discount of 100-200 bps to the above-quoted prime yields for more complex transactions, older buildings or shorter lease profiles.

Based on pending transactions, we expect prime yields to further compress in 2011. The yield gap between prime and secondary product, currently at a spread of between 100-200 bps, is expected to continue. The main reason for such spread is that despite there being few deals concluded in the secondary and even tertiary markets, there are a significantly reduced number of players willing to consider investing in secondary product.

Single acquisitions in Tri-City

The Tri-City market saw just a few buildings transacted in 2010. The most important acquisitions were:

- The Outlet Company's sale of Fashion House (Gdańsk) - Phase II to Polonia Property Fund II Limited for approximately € 24 million,
- Acquisition of Centrum Dmowskiego in Gdańsk by Key Financials for a reported volume of approximately € 5 million.

We are of the view that prime yields in Tri-City for office developments will be around 7.50% throughout 2011. Prime retail centres can potentially be traded at yields of 6.25%. Nevertheless, we believe that active German funds, cash rich Polish institutions or newly established investment funds will follow investors who acquired assets in Tri-City to date. These investors may take advantage of modest competition and premium on yields. It is however clear, that in the short run, investors' interest will be limited to high quality properties.

Rynek Inwestycyjny

Wyraźne ożywienie w Polsce

Transakcje inwestycyjne w Polsce we wszystkich sektorach rynku osiągnęły prawie 2 mld € w 2010r. - wartość ta blisko trzykrotnie przekroczyła wynik z 2009r. Najbardziej aktywny był sektor handlowy – 54% całkowitego wolumenu w ubiegłym roku. Rynek biurowy stanowił 30% (ponad 586 mln € transakcji) a pozostałe 16% przypadło na sektor magazynowy (prawie 290 mln €). Jednym z największych wydarzeń minionego roku jest rekordowy wynik na rynku magazynowym – 10 transakcji i najwyższe wartości (nie licząc wyjątkowego roku 2007, kiedy ProLogis zakupił cały portfel magazynowy firmy Parkridge). Sądząc po liczbie transakcji w toku, sektor powierzchni przemysłowych będzie aktywny również w bieżącym roku.

Trzy największe transakcje w Polsce, których przedmiotem były nieruchomości biurowe to w 2010r:

- Nabycie Horizon Plaza przez Union Investment od IVG za ponad 102 mln €,
- Sprzedaż Trinity Park III przez Ghelamco do SEB za ponad 92 mln €,
- Sprzedaż budynków Nefryt i Topaz do RREEF za nieco poniżej 80 mln €.

Trzy największe transakcje w sektorze nieruchomości magazynowych w 2010r. to:

- Zakup portfela obiektów Panattoni przez fundusz EPISO zarządzany przez AEW,
- Transakcja typu „forward funding” obiektu Tesco przez Invesco,
- Nabycie przez polski zamknięty fundusz inwestycyjny centrum logistycznego Alliance w Czeladzi.

Najważniejsze transakcje, których przedmiotem były centra handlowe to w ubiegłym roku:

- Zakup jednego z największych w Polsce centrów handlowych Arkadia w Warszawie w portfelu z centrum Warszawa Wileńska przez Unibail-Rodamco od Simon-Ivanhoe o łącznej szacowanej wartości 460 mln €,
- Nabycie przez Atrium European Real Estate centrum handlowego Promenada w stolicy za kwotę około 171 mln €,
- Sprzedaż przez Neinver firmie Heitman 75% udziałów w Galerii Malta w Poznaniu za około 140 mln €.

Stopy kapitalizacji za najlepsze budynki biurowe w Polsce wynoszą 6,5%. Nieco niższych zwrotów można oczekiwać w przypadku najlepszych obiektów w sektorze handlowym (6,25%). Z kolei stopy kapitalizacji rynku magazynowego

utrzymują się na poziomie 8,0-8,25%. Jednocześnie, w przypadku bardziej skomplikowanych transakcji, starszych budynków, czy krótkich umów najmu, inwestorzy oczekują dyskontu o 100-200 punktów bazowych do powyższych stóp.

Wnioskując na podstawie transakcji w toku, sądzimy, iż stopy kapitalizacji będą dalej obniżać się w bieżącym roku. Jednocześnie różnica w poziomie stóp pomiędzy najlepiej zlokalizowanymi nieruchomościami a tymi położonymi np. w mniejszych miastach, będzie utrzymywać się w obecnych granicach 100-200 punktów bazowych. Powodem powyższej różnicy w stopach zwrotu jest wciąż bardzo ograniczona liczba nabywców, którzy gotowi są inwestować w mniejsze rynki.

Pojedyncze transakcje w Trójmieście

W ubiegłym roku zarejestrowano jedynie kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Trójmieście.

Najważniejszymi z nich były:

- Nabycie przez Polonia Property Fund II Limited drugiego etapu Fashion House w Gdańsku za około 24 mln €,
- Zakup budynku biurowego Centrum Dmowskiego w Gdańsku przez Key Financials za szacunkową kwotę 5 mln €.

Uważamy, że stopy kapitalizacji w Trójmieście odniesieniu do najlepszych budynków biurowych wyniosą około 7,5% w 2011r. Najlepsze obiekty handlowe mogą być sprzedawane na poziomie 6,25%. Silne niemieckie fundusze inwestycyjne, polskie instytucje z dużym kapitałem, czy też nowopowstałe fundusze inwestycyjne pójda zapewne śladami inwestorów, którzy już nabyli obiekty w Gdańsku, Gdyni i Sopocie. Inwestorzy ci wykorzystują sprzyjające warunki rynkowe w tym regionie tj. stosunkowo niewielką konkurencję rynkową oraz spodziewane obniżenie stóp kapitalizacji. Nie ulega jednak wątpliwości, że w najbliższej przyszłości zainteresowanie ze strony inwestorów Trójmiastem będzie ograniczone jedynie do najlepszych produktów.



Fashion House, Gdańsk

Summary

This report demonstrates that opportunities lie ahead of corporates, especially those setting up a shared service centre or a third party BPO facility. The opportunities can be derived from a combination of factors such as the high quality of living, good transportation system, including an international airport, unique language skills (combinations of English and Scandinavian languages) as well as fewer SSC and BPO centres operating in the region, compared to more developed regional markets of Kraków and Wrocław.

The office market in Tri-City is well prepared to accommodate even larger space requirements and still at competitive rents, as it approaches the bottom of the short-term rental cycle. It is therefore important for potential SSC and BPO occupiers to know that they are unlikely to encounter problems with finding good quality office space and that they can focus on the migration of processes from various locations, centre set-up and, more importantly, change management within their organisations.

The high quality of living, in addition to being connected with a seashore location, is also linked to numerous shopping centres trading in Gdańsk and Gdynia. The retail market looks set to grow further as the centre of Gdańsk will undergo fundamental re-development.

The industrial market is also developing, boosted by a clear improvement in the transportation and road system as well as a strengthening position of the two seaports in Gdańsk and Gdynia.

We trust we have demonstrated in the report that Tri-City makes an excellent region in which to invest, a region with a great growth potential.

Podsumowanie

Niniejszy raport dowodzi, że rynek trójmiejski stwarza ogromne możliwości rozwojowe zwłaszcza korporacjom, które planują utworzenie centrum usług wspólnych lub zewnętrznego centrum BPO. Możliwości te są związane z wysoką jakością życia w tym regionie, dobrym systemem transportu i komunikacji, wliczając w to międzynarodowe lotnisko, znajomością języków obcych (unikalna kombinacja angielskiego i języków skandynawskich) oraz względnie ograniczoną liczbą działających już na rynku centów BPO i usług wspólnych w porównaniu do takich wiodących pod tym względem miast jak Kraków i Wrocław. Ponadto, rynek powierzchni biurowych jest dobrze przygotowany na przyjęcie nowych najemców, nawet poszukujących biur o bardzo dużej powierzchni. Stawki czynszu są wciąż z korzyścią dla najemców, jako, że zbliżamy się do dolnego punktu krótkoterminowego cyklu zmiany czynszów. Potencjalni najemcy z branży BPO i SSC powinni zatem wiedzieć, iż mogą oczekiwać wysokiej jakości powierzchni biurowych w Trójmieście, co pozwoli im skoncentrować się na migracji systemów do jednej lokalizacji, tworzeniu centrum usług wspólnych i, co najważniejsze, zarządzaniu zmianą w swoich organizacjach.

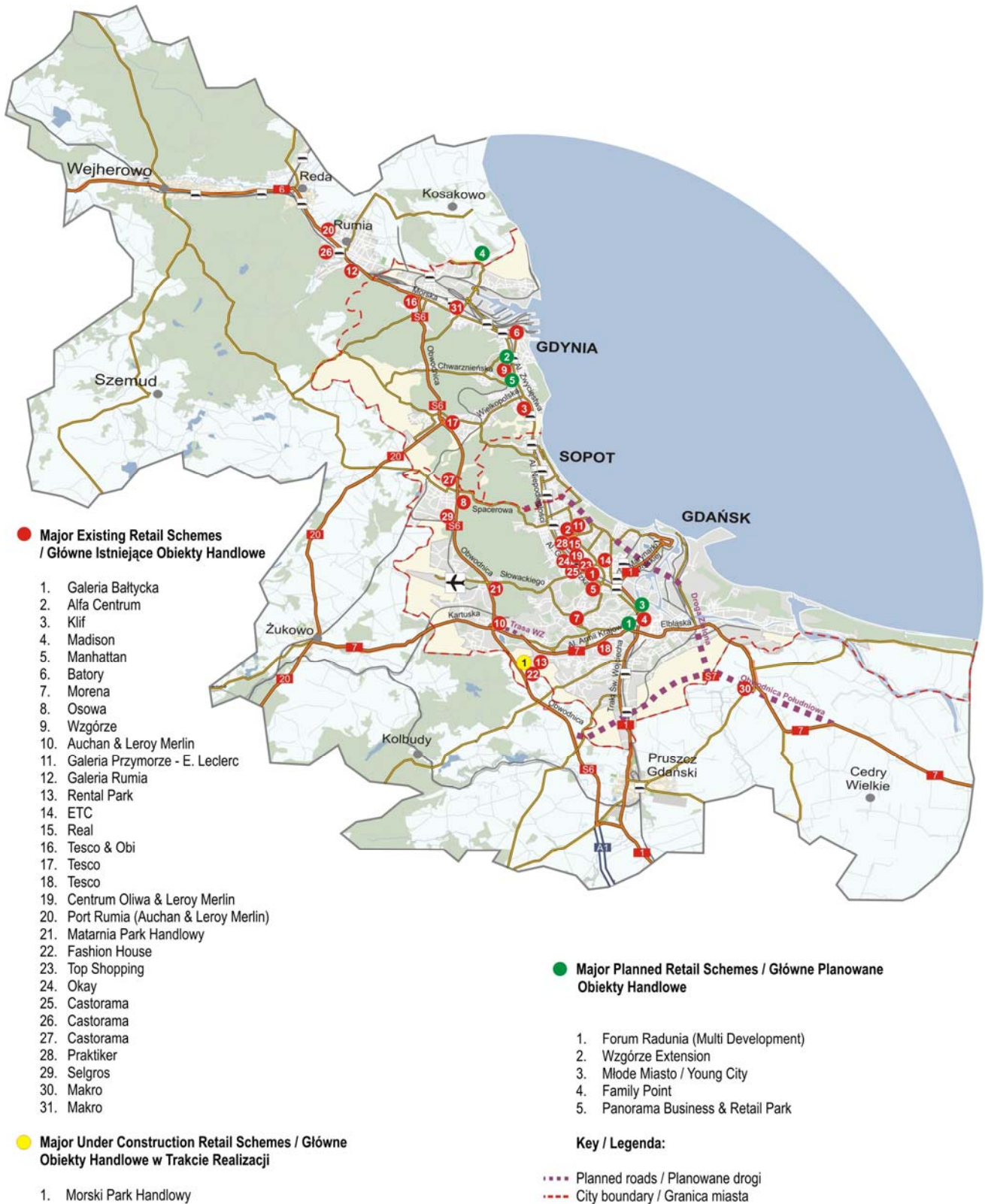
Wysoka jakość życia w regionie wynika głównie z nadmorskiej lokalizacji. Co więcej, w Gdańsku i Gdyni działa obecnie wiele nowoczesnych centrów handlowych, co również podnosi jakość życia. W samym centrum Gdańska planowana jest wielofunkcyjna inwestycja, która zagospodaruje obszar w pobliżu dworca głównego.

Rozwija się również rynek nieruchomości magazynowych, przy czym motorem tego rozwoju jest dynamicznie poprawiający się system transportu i układ drogowy oraz umacniająca się pozycja portów morskich w Gdańsku i Gdyni.

Mamy nadzieję, iż niniejszy raport stanowi dowód atrakcyjności inwestycyjnej Trójmiasta i dłuższych perspektyw rozwojowych tego regionu.

Tri-City – Map of Retail Provision

Trójmiasto – Mapa Nieruchomości Handlowych



Contacts

John Duckworth
Managing Director
Central & Eastern Europe
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
john.duckworth@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk
Head of Research and Consultancy
Poland
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Łukasz Michalski
FDI Specialist
Investor Assistance Centre
Pomerania Development Agency Co.

+48 58 323 32 42
lukasz.michalski@arp.gda.pl

Anna Kot
Head of Office Agency and
Tenant Representation
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0039
anna.kot@eu.jll.com

Magdalena Reńska
Head of Office Agency
Gdańsk
Jones Lang LaSalle

+48 58 350 62 62
magdalena.renska@eu.jll.com

Jadwiga Naduk
Corporate Accounts Coordinator
Hays Poland

+48 510 197 144
naduk@hays.pl

Tri-City Report – March 2011

www.joneslanglasalle.com

Zaawansowane wyszukiwarki | Raporty | Aktualności | Reprezentacja Najemcy



JONES LANG
LASALLE®

bazabiur.pl

Try also officefinder.pl

magazyny.pl

Try also warehousefinder.pl

Advanced property search portals | Reports | News | Tenant Representation