

Niższe limity w MdM tylko na Pomorzu

Pod koniec czerwca Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) opublikował nowe limity cenowe programu Mieszkanie dla Młodych. W większości lokalizacji graniczna cena zakupu dotowanego lokum jest taka sama, jak poprzednio. Od 1 lipca br. zmiany mogą odczuć tylko beneficjenci programu MdM z województwa pomorskiego. Mieszkańcy pozostałych części kraju na aktualizację limitów cenowych muszą poczekać do końca września.



Andrzej Prajsnar

Poniższa tabela przedstawia informacje o limitach cenowych, które obowiązują od 1 lipca do 30 września. W przypadku piętnastu województw ogłoszenie tych wartości było tylko urzędową formalnością. Faktyczne zmiany nastąpią dopiero pod koniec bieżącego kwartału. Wówczas piętnaście wojewodów opublikuje wskaźniki przeliczeniowego kosztu odtworzenia m² budynków mieszkalnych. Te przeliczniki przez sześć kolejnych miesięcy determinują poziom limitów cenowych programu MdM.

Gdańszczanie mają powody do niezadowolenia

Wojewoda Pomorski publikuje informacje o przeliczeniowym koszcie odtworzenia według innego harmonogramu. Dlatego limity dotyczące Pomorza zmieniają się o trzy miesiące później. Ich kolejna aktualizacja również odbędzie się z kwartalnym opóźnieniem w stosunku do innych części kraju.

Po ogłoszeniu nowych limitów programu MdM mieszkańcy województwa pomorskiego nie mogą mieć powodów do zadowolenia. Wartości obowiązujące na terenie Pomorza w stosunku do poprzedniego kwartału zmniejszyły się o 1,8–4,5 proc. Najbardziej dotkliwą zmianę odczuwają osoby mieszkające na terenie Gdańska. Tamtejszy limit jest o 256,3 zł (4,5 proc.) niższy od poprzedniej wartości.

Lipcowa zmiana (wbrew pozorom) jest istotna

Obniżka limitów obowiązujących na Pomorzu może mieć pewien wpływ na tegoroczne wyniki programu MdM. W tym kontekście warto pamiętać, że województwo pomorskie przodowało pod względem liczby wniosków złożonych do BGK. W pierwszym półroczu jego mieszkańcy otrzymali 1 475 dopłat. To oznacza, że Pomorze było regionem, który najintensywniej wykorzystywał pomoc oferowaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Prawie jedna piąta beneficjentów MdM kupiła nieruchomości położone w tym regionie Polski. Po lipco-

Limity programu Mieszkanie dla Młodych, obowiązujące od 1 lipca do 30 września 2014 r.

Lokalizacja	Limit cenowy programu MdM, który obowiązuje od 1 lipca 2014 r. do 30 września 2014 r.	Procentowa zmiana w stosunku do poprzedniego limitu programu Mieszkanie dla Młodych
Gdańsk	5 425,75 zł/m ²	-4,5 proc.
Gminy graniczące z Gdańskiem*	5 000,88 zł/m ²	-3,3 proc.
Pozostałe gminy województwa pomorskiego	4 576,00 zł/m ²	-1,8 proc.
Białystok	4 283,40 zł/m ²	0 proc.
Bydgoszcz	4 414,85 zł/m ²	
Katowice	4 702,50 zł/m ²	
Gorzów Wielkopolski	4 251,50 zł/m ²	
Kielce	4 549,15 zł/m ²	
Kraków	5 013,80 zł/m ²	
Lublin	4 270,38 zł/m ²	
Łódź	4 897,20 zł/m ²	
Olsztyn	4 859,25 zł/m ²	
Opole	4 213,00 zł/m ²	
Poznań	5 907,00 zł/m ²	
Rzeszów	4 337,30 zł/m ²	
Szczecin	4 499,00 zł/m ²	
Toruń	4 414,85 zł/m ²	
Warszawa	6 126,90 zł/m ²	
Wrocław	4 983,55 zł/m ²	
Zielona Góra	4 251,50 zł/m ²	

Limity cenowe dla pozostałych lokalizacji nie zmieniły się w stosunku do II kw. 2014 r.

*Z Gdańskiem graniczą następujące gminy: Cedry Wielkie, Gdynia, Kolbudy, Pruszcz Gdański, Sopot, Stegna, Żukowo
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Gospodarstwa Krajowego

wych zmianach palmę pierwszeństwa może przejść województwo mazowieckie.

Autor jest ekspertem eBroker.pl

Biura w Trójmieście zaraz za polskim podium

Na koniec I kw. 2014 r. całkowite zasoby biurowe w Trójmieście przekraczały 470 tys. m², co oznacza, że region jest czwartym co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce – po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.



Magdalena Reńska

Aglomeracja trójmiejska to wiodący ośrodek gospodarczy w północnej Polsce, wyspecjalizowany w nowoczesnych technologiach, finansach i usługach. Region chętnie wybierany jest przez

firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu ze względu na takie czynniki, jak m.in.: szeroki dostęp do kadr, rozwijająca się infrastruktura, władze lokalne otwarte na współpracę z międzynarodowym biznesem, sprzyjający klimat inwestycyjny i atrakcyjny dla najemców rynek powierzchni biurowych.

470 tys. m² biur po I kwartale

Na koniec I kw. 2014 r. całkowite zasoby biurowe w Trójmieście przekraczały 470 tys. m². Oznacza to, że region ten jest czwartym co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce, zaraz po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Na Gdańsk przypada 65,5 proc. powierzchni w regionie, na Gdynię – 27 proc., a na typowo turystyczny Sopot – 7,5 proc. Na koniec marca ponad 100 tys. m² biur pozostawało w trakcie realizacji. Co ciekawe, z łącznego wolumenu 60 500 m² powierzchni, który zasilł rynek biurowy w Polsce w I kw. 2014 r., aż 40 proc. nowej podaży przypadło na Trójmiasto.

Oliwa i Wrzeszcz na oku inwestorów

W ostatnich latach Oliwa i Wrzeszcz stały się popularnymi lokalizacjami biurowymi, rozwijają się również tereny w pobliżu lotniska, a ich znaczenie wzrosło wraz z ukończeniem budowy Pomorskiej Kolei Metropolitarnej. W Gdyni natomiast ul. Łużycka i jej okolice umacniają swój charakter biznesowy, a znaczenia nabiera nadbrzeże z wielofunkcyjnym projektem Waterfront.

W I kw. zaobserwowaliśmy zwykłe presje na wskaźnik powierzchni niewynajętej (wzrost z 12,5 proc. w IV kw. 2013 r. do 13,9 proc. w I kw. 2014 r.). Oznacza to, że bez najemców pozostaje obecnie ponad 65 tys. m² biur.

Pół miliona m² powierzchni biurowej w 2015 r.?

Biorąc pod uwagę wysoką aktywność deweloperów, spodziewamy się, że najpóźniej w 2015 r. Trójmiasto przekroczy granicę pół miliona m² zasobów powierzchni biurowej. Zwykle się przyjmuje, że jest to pułap świadczący o dojrzałości rynku, co z kolei zachęca potencjalnych inwestorów nabywających nieruchomości komercyjne. Co istotne, wciąż duże znaczenie mają pakiety dodatkowych zachęt. Deweloperzy oferują najemcom okresy zwolnienia z płatności czynszu, pełne wykończenie biura czy przekazywanie dodatkowego budżetu na relokację, który miałby skłonić firmę do zmiany adresu. Biorąc pod uwagę te świadczenia i skłonność deweloperów do poszerzania pakietów zachęt, czynsze efektywne mogą być nawet do 15–20 proc. niższe niż czynsze bazowe.

Autorka jest dyrektorem w Dziale Wynajmu Powierzchni Biurowych, JLL



Gdynia Waterfront

Zmiany jakościowe w lokalnych centrach handlowych

Aglomeracja trójmiejska to rynek konsumencki o wielkości ok. 1 mln osób i sile nabywczej na poziomie 32 870 zł na osobę. Obsługiwany jest przez 25 centrów handlowych o łącznej powierzchni 691 tys. m². Nasycenie powierzchnią centrów handlowych wynoszące 677 m²/tys. mieszkańców należy ocenić jako średnie w porównaniu z rynkami pozostałych aglomeracji.

Katarzyna Michnikowska

Rynek centrów handlowych w Trójmieście jest bardzo różnorodny. 79 proc. powierzchni to tradycyjne centra handlowe, 19 proc. stanowią parki handlowe, a 2 proc. centra sprzedażowe. Zasoby handlowe

Trójmiasta są też zróżnicowane pod względem wielkości. Obiekty bardzo duże stanowią jedynie 22 proc. całości powierzchni. Centra powyżej 100 lokali to 34 proc. łącznej powierzchni w aglomeracji (sześć obiektów). Największy powierzchniowo pozostaje Park Handlowy Matarnia (ponad 81 tys. m² GLA), a pod względem liczby lokali Centrum Riviera (250 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych).

Początek zmian jakościowych

Mimo że większość powierzchni handlowej oddano do użytku w Trójmieście po 2000 r., to wiele obiektów nie spełnia oczekiwań najemców i klientów odnośnie komfortu robienia zakupów i spędzania wolnego czasu. Zmiany jakościowe są już jednak wi-

doczne na rynku. Dom Mody Klif z 1996 r. zmodernizowano i rozbudowano w 2009 r. W Trójmieście zlokalizowany jest też obiekt będący sztandarowym przykładem procesów rozbudów, modernizacji i repozycjonowania zachodzących obecnie na polskim rynku – Centrum Riviera w Gdyni, oddane do użytku w IV kwartale 2013 r.

Przybędzie powierzchni handlowej w Trójmieście

Współczynnik pustostanów w Trójmieście jest stabilny, na koniec 2013 r. wyniósł 3,4 proc. Uwagę najemców przyciąga komercjalizowany obecnie projekt Forum Radunia w Gdańsku, w sąsiedztwie stacji kolejowej Gdańsk Główny. W budowie pozostaje jeden obiekt o mieszanym przeznaczeniu – Galeria Metropolia (34

tys. m² GLA powierzchni handlowej) w Gdańsku Wrzeszczu, z planowaną datą otwarcia na przełomie 2015/2016 r. Pozostałe projekty są nadal na wczesnym etapie modyfikacji koncepcji lub poszukiwania finansowania.

Nowe transakcje w Centrum Riviera

Czynsze za powierzchnie w centrach handlowych w Trójmieście osiągają poziom 41–43 euro/m²/miesiąc (lokal 100 m² na potrzeby najemcy z branży mody). Wśród ostatnio zawartych transakcji należy wymienić kilkanaście zawartych w Centrum Riviera w Gdyni, w tym: C&A, Nike, Adidas, Puma, Clarks, Sony, Tatum oraz największy w Polsce salon marki Swatch (90 m²).

Autor jest starszym analitykiem Działu Doradztwa i Badań Rynku, Colliers International