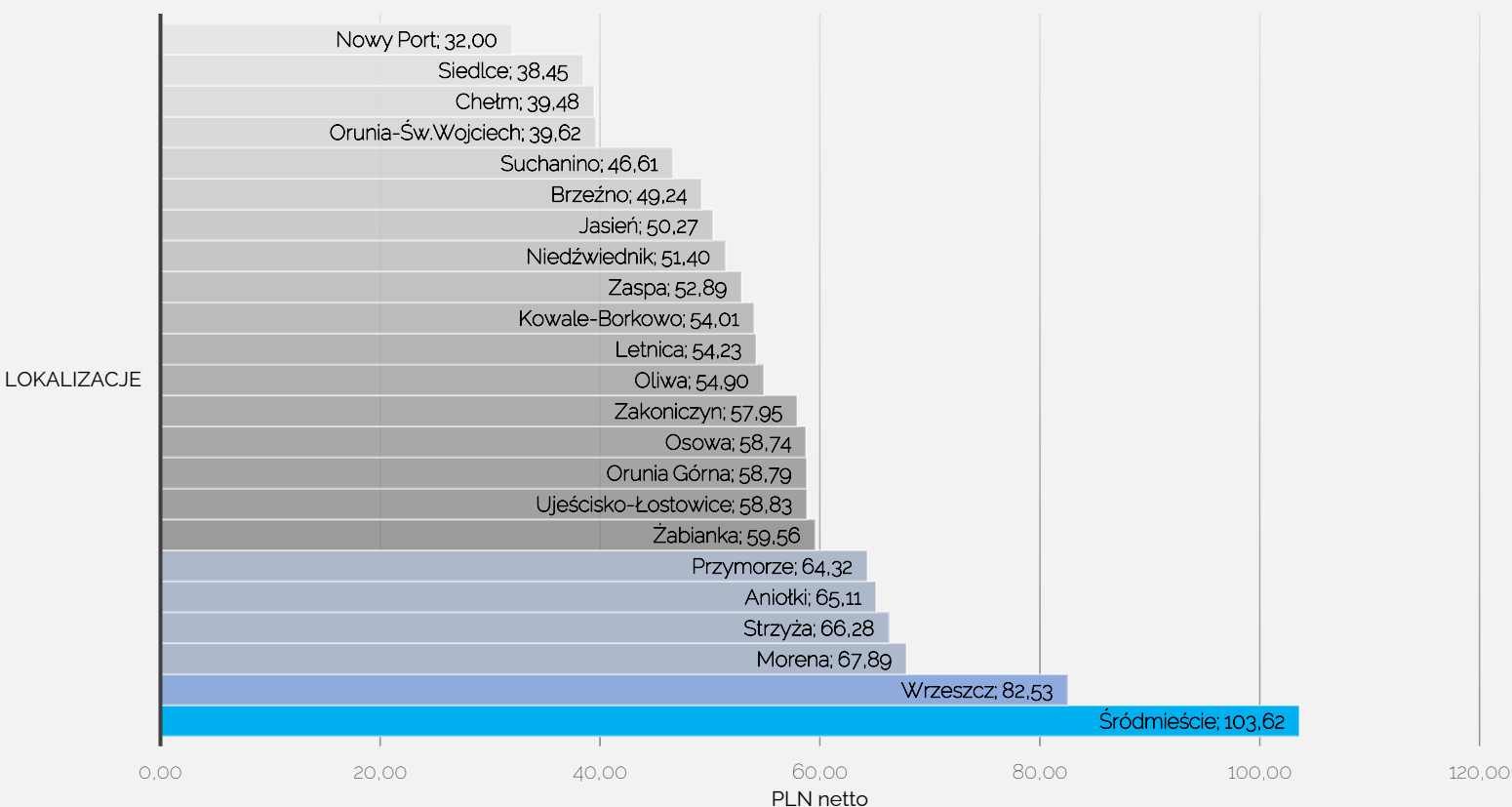


ŚREDNIA STAWKA CZYNSZU NAJMU ZA M² POWIERZCHNI LOKALU

ZAKRES OPRACOWANIA

Lokalami usługowymi w rozumieniu niniejszego raportu są lokale parterowe przeznaczone na cele handlowe, usługowe lub biurowe, umiejscowione w budynkach mieszkalnych lub o funkcji mieszanej, pawilonach i parkach handlowych, butikowych biurowcach oraz funkcjonujące jako obiekty wolnostojące. Raport nie uwzględnia lokali położonych w kubaturowych centrach/parkach handlowych, kubaturowych biurowcach oraz parkach biurowych.

Celem raportu jest zobrazowanie różnic cenowych pomiędzy poszczególnymi lokalizacjami, jak również wskazanie w części opisowej na pewne cechy szczególne niektórych z tych lokalizacji oraz aktualne trendy rynkowe podnoszące lub zmniejszające ich atrakcyjność popytową.

Analizie poddano oferty oraz transakcje najmu z **ponad 820** lokali. Z uwagi na niewystarczającą dla wiarygodnej analizy ilość danych w zestawieniu lokalizacji nie uwzględniono rejonu Matarni, Matemblewa, Kokoszek, Olszynki, Przeróbki, Stogów oraz Wzgórza Mickiewicza. Rejon Jelitkowa został włączony do analizy Żabianki, Młyniska do Letnicy, zaś VII Dwór do Strzyży.

WNIOSKI

Średnia wielkość lokalu wynajmowanego w Gdańsku w analizowanym okresie wyniosła 75,71 m², przy czym lokalizacyjnie największa średnia powierzchnia przypada na **Siedlce** (aż 112 m²), zaś najmniejsza na **Niedźwiednik** (36,30 m²). Najdroższe w zestawieniu **Śródmieście** kończy II kwartał z powierzchnią 82,67 m².

Nie jest zaskoczeniem, że **Śródmieście** pozostaje niezmiennie najdroższą lokalizacją. Jednakże w związku z dynamicznym w ostatnich latach rozwojem innych lokalizacji oraz skutkami pandemii COVID-19, które zaczęły dawać o sobie znać dopiero w końcówce II kwartału, oczekiwania wynajmujących lokale w Śródmieściu pozostają wysoce niewspółmierne do ich realnego potencjału. Pandemia spowodowała bowiem znaczny i naturalny deficyt klienta zagranicznego w tej części Gdańska.

Branża gastronomiczna (restauracje, bary, lodziarnie i kawiarnie) oraz klasyczny handel (butiki, pamiątki, obuwanie, kwaciarnie i tzw. 1001 drobiazgów) pozostają tutaj wyraźnie w odwrocie. Nie dotyczy to jedynie usług specjalistycznych. Presja na obniżkę czynszów w Śródmieściu wzrosła jak nigdy wcześniej.

Nie jest również zaskoczeniem, że najbardziej w tej sytuacji, a także za sprawą zmieniających się zwyczajów zakupowych i oczekiwań w zakresie dostępu do usług, zyskują lokalizacje osiedlowe o charakterze *convenience*. Aczkolwiek tylko niektóre, co warto podkreślić. **Morena**, która prześcignęła popularne **Przymorze**, jest tego dobitnym przykładem. Odwrotny trend osiedlowy, czyli presję na obniżkę czynszów, obserwujemy z kolei na przykładzie olbrzymiej **Zaspą** i modnej swego czasu **Oliwy**. Obie lokalizacje charakteryzują się niekorzystną zakupowo i usługowo strukturą demografii oraz pewną „kapryśną” specyfiką klienta. Tego typu aspekty wraz z innymi atrybutami poszczególnych lokalizacji decydują o zaprezentowanej w raporcie gradacji czynszów.

Zaskakująco stabilna wydaje się natomiast sytuacja **Wrzeszcza**. Wprawdzie i tutaj dostrzegamy cykliczne fluktuacje, tradycyjnie w lokalach najmowanych przez branżę finansową oraz w mniejszej skali kosmetyczną (skutki COVID-19), natomiast z racji tranzytowo-mieszaniowego charakteru tej lokalizacji i mimo przeważającej starszej substancji lokalowej Wrzeszcz broni skutecznie dość wysokich przeciętnie poziomów czynszowych. Nie są odosobnionymi przypadkami, gdzie wynajmujący żądają nawet 120 PLN netto/m².

PRZEWIDYWANIA

Rynek nieruchomości zawsze reaguje ze znacznym opóźnieniem na wszelkie zawirowania gospodarcze. Kluczowym na rynku lokali będzie więc przełom III i IV kwartału. Do większych korekt in plus powinno dojść m.in. na **Jasieniu** oraz w **Letnicy**. W głębszym kryzysie pograży się **Śródmieście**, nie poprawi się też sytuacja na **Siedlcach**. Najbardziej stabilną czynszowo lokalizacją, co ma miejsce od ponad dwóch lat, pozostanie **Ujeścisko-Łostowice**.