

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Trójmiasto

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Trójmiasto

-  Powierzchnia aglomeracji
5.316 km²
-  Populacja aglomeracji
~1,6 mln (2021)
-  Prognoza populacji dla aglomeracji
~1,58 mln (2030)
-  Saldo migracji
(+) 790
(Trójmiasto)
-  Stopa bezrobocia
1,8%
(średnia dla 3 miast)
-  Wzrost PKB
9,7%
-  PKB per capita
89.995 PLN
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9.003,30 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 06.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** Gwiazda Outsourcing Stars 2021, 2022 i 2023 w kategorii Miasto, czyli pierwsze miejsce dla **najszybciej rozwijającego się miasta w sektorze BSS w Polsce**, Pro Progressio
- 1. MIEJSCE** dla Trójmiasta jako **najdynamiczniej rozwijającego się miasta** w Polsce, CEE Shared Services and Outsourcing Awards (2022)
- 1. MIEJSCE** w rankingu ABSL, jako **najlepsze miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce** (w 2020 oraz w 2022 roku)
- Europejski Region Przedsiębiorczości 2020**
- Gdańsk, Gdynia i województwo pomorskie w **TOP 10 rankingu fDi Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2022/2023**. Województwo pomorskie w kategorii strategia BIZ – regiony średniej wielkości. Jako miasto średniej wielkości przyjazne dla biznesu wyróżniony został Gdańsk, a w kategorii małych miast, strategia BIZ – Gdynia

Zachęty inwestycyjne

INVEST IN POMERANIA

Dedykowana kampania employer brandingowa, dostęp do platformy rekrutacyjnej, dedykowana kampania rekrutacyjna, wsparcie w sprawach imigracyjnych, tymczasowe biuro dla nowych inwestorów.

Wsparcie rządowe

Grant pieniężny na zatrudnienie i grant pieniężny na inwestycje.

Strefy ekonomiczne

Grant na zatrudnienie i grant na inwestycje w postaci zwolnień z podatku CIT.

Jakość życia w mieście

Rankingi

- 1. MIEJSCE** dla Gdańska w Rankingu **Miasta Przyjazne Ludziom 2020**, Forbes
- 3. MIEJSCE** dla Gdańska w kategorii **Jakość życia**, Emerging Europe Awards, 2020
- 2. MIEJSCE** dla Gdańska pod względem wzrostu jakości życia w ciągu ostatnich 5 lat - **Report on the Quality of life in European cities**
- 55. MIEJSCE** w Europie - **Quality of Life Index** by Numbeo (mid-2022)
- 142. MIEJSCE** na świecie - **Quality of Life Index** by Numbeo (mid-2022)

Jakość życia w liczbach

- Gdańsk systematycznie (co 2 lata) monitoruje jakość życia i zadowolenie mieszkańców Gdańska.
- Według raportu „Jakość życia w miastach europejskich” z 2020 roku, mieszkańcy Gdańska deklarują zadowolenie z życia w mieście na poziomie 97%.
- Gdynia i Gdańsk znalazły się na szczycie rankingu polskich miast o najwyższym poziomie szczęścia, według rankingu Otodom z 2022 roku.
- Brązowy medal - Gdynia jako przykład czystej jakości życia według The International Awards for Liveable Communities 2021.
- Gdynia posiada dedykowanego Wiceprezydenta ds. jakości życia, który odpowiada za edukację, zdrowie oraz szeroko pojęte działania z obszaru inteligentnego miasta (tzw. smart city).
- W 2021 roku Gdynia dołączyła do grona pięciu miast na świecie otrzymujących certyfikat ISO 37122, wyróżnienie przeznaczone dla miast, które skutecznie tworzą i wdrażają strategię zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem dostępnych technologii.
- Program ochrony powietrza dla Gminy Miasta Gdańsk.
- Rozwój systemu monitoringu wód podziemnych na obszarze Gdańska, Sopotu i gminy Pruszcz.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
293,7 km





Tereny zielone
123 km²

Fakty i liczby

-  **Studenci**
77.174
-  **Absolwenci**
18.237
-  **Liczba uczelni**
24
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
15 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
4.600.000 (2022)
2.154.563 (2021)
1.472.945 (2020)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
185
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
36.000

Trójmiasto

I POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,02 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
38.100 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,3%
-  **Nowa podaż**
6.800 m²
-  **Popyt**
68.600 m²

Z końcem II kw. 2023 zasoby rynku biurowego w Trójmieście osiągnęły blisko 1,02 mln m², dzięki czemu zajmuje ono trzecie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem. W I poł. 2023 roku trójmiejski rynek zyskał ponad 6.800 m², co stanowiło niecałe 6% wolumenu powierzchni dostarczonej na rynek biurowy w miastach regionalnych. W II kw. 2023 roku lokalny rynek zasililo blisko 2.100 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, poprzez oddanie do użytku inwestycji Matarnia Office Park A (Domesta).

Na koniec czerwca 2023 roku w budowie znajdowało się około 38.100 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to blisko 30% realizowanej obecnie powierzchni będzie dostarczone na trójmiejski rynek jeszcze w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są m.in.: Waterfront II (15.000 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.500 m², Torus), których oddanie do użytku przewidywane jest w 2024 roku.

W I poł. 2023 roku, wolumen transakcji w Trójmieście wyniósł ponad 68.600 m², co stanowiło 21% całkowitego wolumenu umów podpisanych w regionach i było trzecim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych zaraz za Krakowem i Wrocławiem. W I poł. 2023 roku największy udział, prawie 49%, stanowiły renegotiacje, zaś nowe umowy odpowiadały za 47% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły jedynie 4% wszystkich podpisanych w tym okresie umów. W II kw. 2023 roku odnotowano popyt na powierzchnię biurową wynoszący blisko 21.000 m².

Mimo dość wysokiego popytu, oddanie do użytku nowego projektu biurowego spowodowało wzrost współczynnika pustostanów o 1,1 pp. w ciągu kwartału, który na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 14,3%. Jednakże w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku współczynnik ten obniżył się o 1 pp.

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec czerwca 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 10,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 19,00 do 33,00 PLN/m²/miesięcznie.

Operatorzy coworkingowi w Trójmieście

Spaces | Regus | Chilliflex | O4 | Collab | City Space

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
19,00-33,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
100,00-300,00

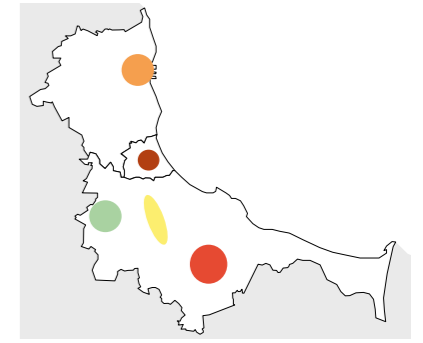
Wybrane projekty w budowie

WATERFRONT II		PUNKT	
 15.000 m ²	 2024	 12.500 m ²	 II kw. 2024
 Vastint Poland		 Torus	
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel	

Przestrzeń biurowa

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Gdańsk Al.Grunwaldzka	463.400 m ²	17.400 m ²	11,9%	11,5-15 EUR/m ²
 Gdańsk Centrum	120.500 m ²	5.700 m ²	12,6%	11-15 EUR/m ²
 Gdańsk lotnisko	66.000 m ²	0 m ²	10,3%	13-14 EUR/m ²
 Gdynia	217.000 m ²	15.000 m ²	22,0%	10-15 EUR/m ²
 Sopot	35.200 m ²	0 m ²	23,9%	11-14 EUR/m ²

Główne obszary koncentracji



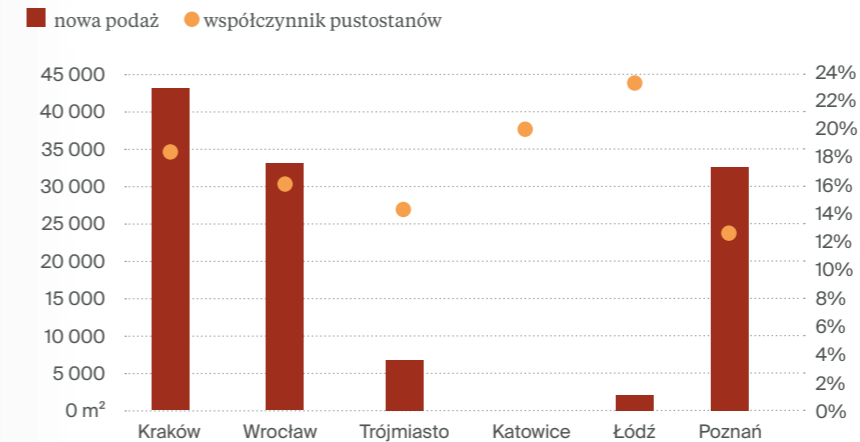
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

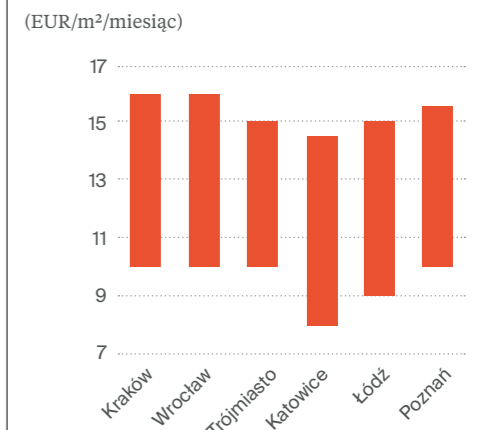
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



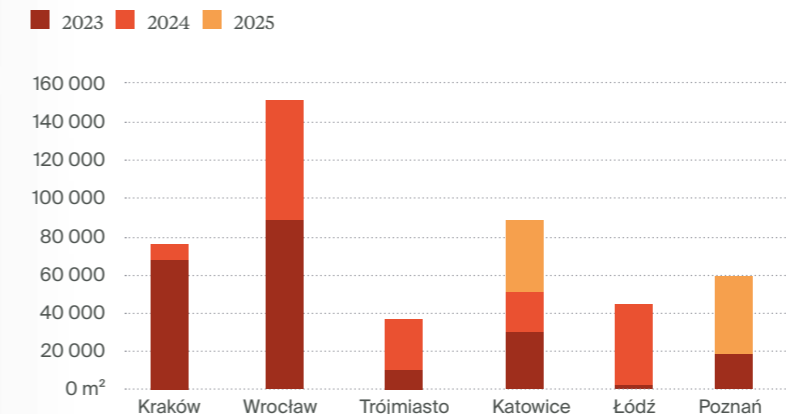
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



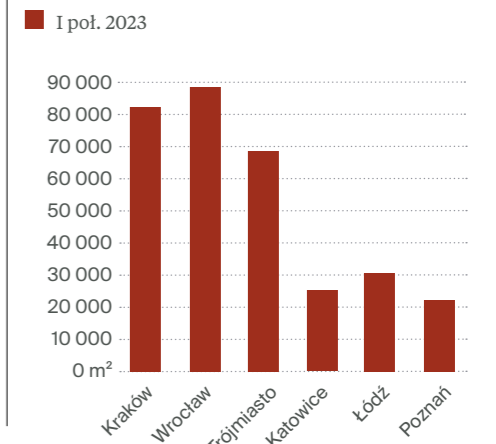
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I poł. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TRÓJMIASTO
Joanna Gomułkiewicz
joanna.gomulkiewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie:
knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

PARTNERZY PUBLIKACJI:



KONTAKT DO INVEST IN POMERANIA:
Al. Grunwaldzka 472 D
Olivia Business Centre - Olivia Six
80-309 Gdańsk

+48 (58) 32 33 256
office@investinpomerania.pl

Invest in Pomerania jest regionalną inicjatywą non-profit, zrzeszającą instytucje odpowiedzialne za rozwój gospodarczy Pomorza. Wspiera inwestorów zagranicznych w realizacji projektów inwestycyjnych na Pomorzu, udzielając wsparcia na każdym etapie procesu inwestycyjnego i nabadowując atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Michael Page

KONTAKT:
www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl