

Opracowane
we współpracy z



TRÓJMIASTO

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research



TRÓJMIASTO

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA MIASTA

414,8 km²



POPULACJA
(obszar metropolitalny)

1,58 mln



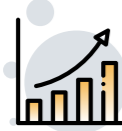
SALDO MIGRACJI WENĘTRZNYCH

(+) 484



STOPA BEZROBOCIA

3,10%



WZROST PKB

7%



PKB PER CAPITA

75.206 zł
(2017)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYŃAGRODZENIE

6.604 zł
(brutto)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

4.

4. miejsce pod względem strategii BIZ w rankingu Tech Cities of the Future 2020/21 oraz przyznaniem miejsca w pierwszej piątce rankingu Global Cities of the Future 2021/22 wśród miast średniej i małej wielkości oraz w kategorii Rising Cities

1.

W 2020 r. Trójmiasto uplasowało się na 1 miejscu, jako **najlepsze miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce** w rankingu ABSL

1.

Gwiazda Outsourcing Stars 2021 w kategorii Miasto, czyli pierwsze miejsce dla **najszybciej rozwijającego się miasta w sektorze BSS w Polsce**, Pro Progressio

1.

W 2020r. 1 miejsce dla Trójmiasta jako **najbardziej dynamicznie rozwijającego się miasta** w Polsce, CEE Shared Services and Outsourcing Awards

Europejski Region Przedsiębiorczości 2020

2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

INVEST IN POMERANIA

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

STREFY EKONOMICZNE

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

WSPARCIE RZĄDOWE

Grant pieniężny na zatrudnienie i grant pieniężny na inwestycje.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

2.

Gdańsk na 2. miejscu pod względem **wzrostu jakości życia** w ciągu ostatnich 5 lat - Report on the Quality of life in European cities

160.

160. miejsce - Quality of Life Index by Numbeo (mid-2021)

1.

1. miejsce dla Gdańska w Rankingu **Miasta Przyjazne Ludziom 2020**, Forbes

3.

3. miejsce dla Gdańska w kategorii **Jakość życia**, Emerging Europe Awards, 2020

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

- Gdańsk systematycznie (co 2 lata) monitoruje jakość życia i zadowolenie mieszkańców Gdańska.
- W Gdańsku w 2020 r. prowadzono działania polegające na poprawie infrastruktury dla ruchu pieszego oraz niwelowaniu negatywnego wpływu parkowania pojazdów na warunki poruszania się pieszo. Zbudowano lub zmodernizowano ponad 17 km chodników.
- Działania aktywizujące oraz inwestycje w ramach programu rewitalizacji w czterech obszarach Gdańska: Biskupia Górka/ Stary Chełm, Dolne Miasto/Plac Wałowy/Stare Przedmieście, Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście, Orunia.
- W Gdańsku prowadzone są programy z zakresu profilaktyki chorób, skierowane przede wszystkim do grup zwiększonego ryzyka zachorowań. Podejmuje się również działania mające na celu podniesienie jakości opieki medycznej i społecznej. Wybudowano lub zmodernizowano łącznie blisko 16 km wydzielonych dróg rowerowych, pasów rowerowych w jezdni oraz ciągów pieszo-rowerowych.
- Wzrosła liczba miejsc postojowych dla rowerów o 800.
- Uruchomienie w Gdyni pierwszego w Polsce programu dofinansowań do zakupu rowerów cargo. Wyczerpano 90 proc. puli środków na ten cel. Na terenie miasta działa także wypożyczalnia rowerów cargo, dysponująca flotą 16 pojazdów z napędem elektrycznym.
- Gdynia posiada dedykowanego Wiceprezydenta ds. jakości życia, który odpowiada za edukację, zdrowie oraz szeroko pojęte działania z obszaru inteligentnego miasta (tzw. smart city).
- Parki, skwery oraz tradycyjnie place zabaw i siłownie pod chmurką - to główni zwycięzcy projektów dzielnicowych w gdyńskim Budżecie Obywatelskim.
- Program ochrony powietrza dla Gminy Miasta Gdańsk.
- Rozwój systemu monitoringu wód podziemnych na obszarze Gdańska, Sopotu i gminy Pruszcz.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

283,4 km
(2019)



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

123 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



75.809

ABSOLWENCI



19.311

LICZBA UCZELNI



18

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



15 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



1.472.945 (2020)
5.400.000 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



162

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



32.000

TRÓJMIASTO

I poł. 2021



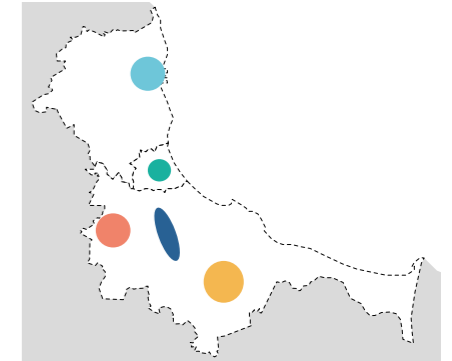
Z końcem czerwca 2021 zasoby rynku biurowego w Trójmieście sięgnęły niemal 924.000 m². W I poł. 2021 roku oddano do użytku prawie 35.000 m² w trzech projektach. Dodatkowo, na koniec czerwca 2021 roku w budowie znajdowało się około 100.000 m², z czego ponad połowa planowana jest do ukończenia w 2021 roku.

Ożywionej, pomimo pandemii, aktywności deweloperów towarzyszy nielubiane zainteresowanie najemców trójmiejskim rynkiem biurowym. Od stycznia do czerwca 2021 roku przedmiotem najmu było ponad 72.000 m², co stanowiło 27% regionalnego wolumenu transakcji najmu. Dzięki utrzymującej się aktywności

najemców współczynnik pustostanów w Trójmieście pozostaje stabilny. W ciągu kwartału wzrósł jedynie o 0,1 pp. i na koniec czerwca 2021 roku wyniósł 9,2%. Należy podkreślić, że jest to trzeci najniższy wskaźnik wśród największych miast w Polsce.

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

| | ZASOBY | W BUDOWIE | WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW | CZYNsze WYWOŁAWCZE |
|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| GDANSK AL. GRUNWALDZKA | 54.000 m ² | 8.300 m ² | 0,8% | 11-15,5 EUR/m ² |
| GDANSK CENTRUM | 438.700 m ² | 23.000 m ² | 12,6% | 11-16 EUR/m ² |
| GDANSK LOTNISKO | 113.600 m ² | 8.000 m ² | 13,9% | 12,5 EUR/m ² |
| GDYNIA | 162.300 m ² | 53.800 m ² | 12,8% | 11-15,5 EUR/m ² |
| SOPOT | 35.200 m ² | 0 m ² | 8,6% | 11-15,5 EUR/m ² |



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ



TRÓJMIASTO NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Trójmiasto zdecydowanie jest jednym z dynamiczniej rozwijających się rynków biurowych, który w 2022 roku może dołączyć do Krakowa i Wrocławia jako regionalny rynek biurowy o zasobach przekraczających 1 mln m². Wysokie zainteresowanie deweloperów Trójmiastem w latach przed pandemią przyczyniło się do powstania wielu nowoczesnych biurowców oferujących powierzchnię biurową klasy A. Na popularność Trójmiasta wskazuje również współczynnik pustostanów, który mimo dynamicznego wzrostu zasobów utrzymuje się na jednym z najniższych poziomów w Polsce.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

| 3T OFFICE PARK A&B&C | PALIO OFFICE PARK I (B) | C300 |
|--|-------------------------|-----------------------|
| 38.400 m ² | 8.000 m ² | 13.790 m ² |
| 2021 | IV kw. 2022 | III kw. 2021 |
| 3T Office Park Allcon Investment Ipopema | Cavatina Holding | INOPA |

| FORMAT | AIRPORT CITY (ALPHA) |
|-----------------------|-------------------------|
| 15.700 m ² | 6.890 m ² |
| III kw. 2021 | III kw. 2021 |
| Torus | Port Lotniczy w Gdańsku |

Powierzchnia biurowa
 Data ukończenia
 Deweloper / Właściciel

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

Amazon Development Center
 Arla Foods | Nordea | Ricoh |
 Santander Global Operations
 Sii | WNS Global Services |

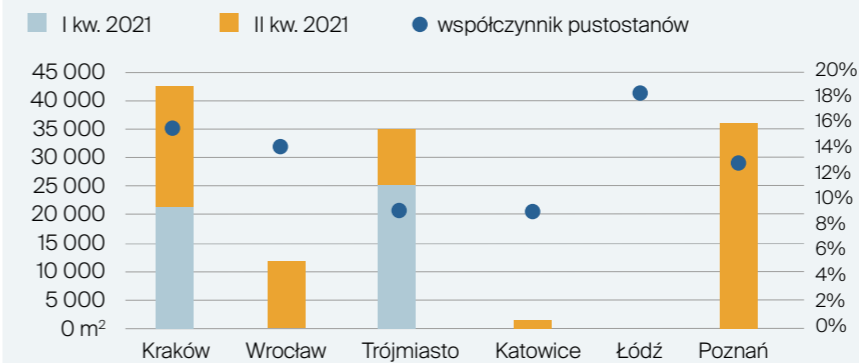
OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘCIE

Chillispaces.com
 Flex
 Spaces

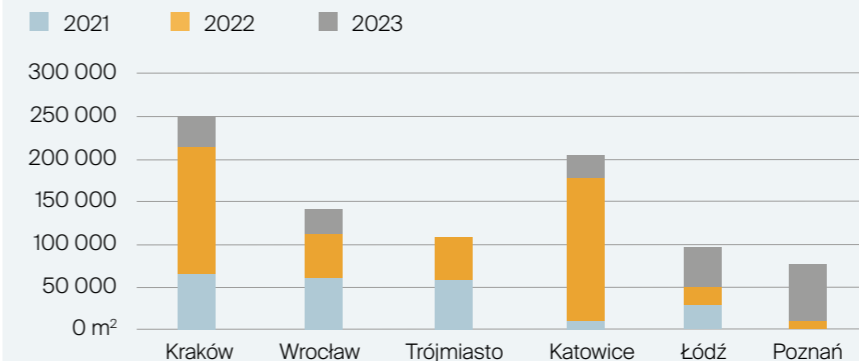
STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



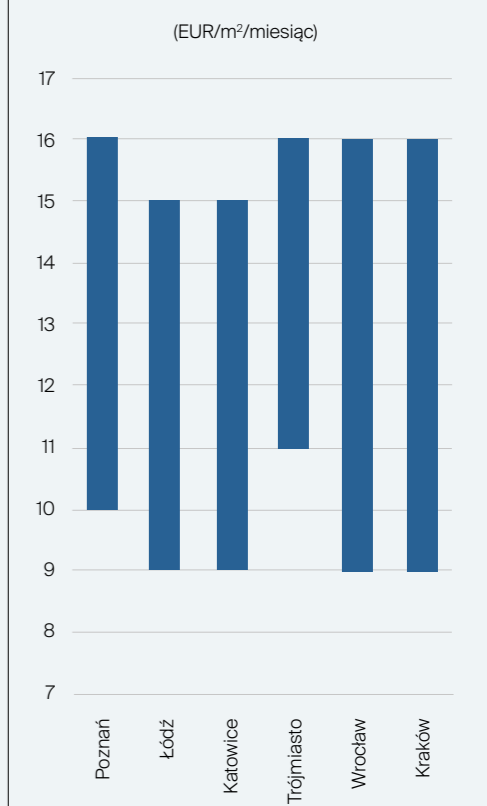
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2021) I PUSTOSTANY (II KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (II KW. 2021)



CZYNsze WYWOŁAWCZE (II KW. 2021)



KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W TRÓJMIEŚCIE:

Joanna Gomułkiewicz
Joanna.gomulkiewicz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, 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. 2021

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.

PARTNER 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 nabywając atrakcyjność inwestycyjną regionu.