

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 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
1,9%
(średnia dla 3 miast, 08.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
9,7%
-  PKB per capita
89.995 PLN
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.674,99 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 08.2023, 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)
-  Sektor BSS - liczba centrów
185
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
36.000

Trójmiasto



III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,05 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
38.300 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
13,1%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
29.800 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
127.100 m²

Operatorzy coworkingowi w Trójmieście

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
19,00-32,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
100,00-300,00

Z końcem III kw. 2023 zasoby rynku biurowego w Trójmieście osiągnęły blisko 1,05 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, natomiast w samym III kw. 2023 roku oddano do użytku 23.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Od początku roku, trójmiejski rynek zyskał więc nieco ponad 29.800 m², stanowiło niecałe 13% wolumenu powierzchni dostarczonej na rynek biurowy w miastach regionalnych. W III kw. 2023 roku ukończono budynek firmy Intel.

Na koniec września 2023 roku w budowie znajdowało się około 38.300 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to blisko 30% realizowanej obecnie powierzchni będzie dostarczone na trójmiejski rynek jeszcze w ostatnim kwartale 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są m.in.: Waterfront II (15.000 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.650 m², Torus), których oddanie do użytku przewidywane jest w 2024 roku.

Od stycznia do września 2023 roku, wolumen transakcji w Trójmieście wyniósł blisko 127.100 m², co stanowiło 24% całkowitego wolumenu umów podpisanych w regionach i było najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych. Od początku 2023 roku największy udział, prawie 49%, stanowiły renegotiacje, zaś nowe umowy odpowiadały za 48% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły jedynie 3% wszystkich podpisanych w tym okresie umów. W samym III kw. 2023 roku odnotowano popyt na powierzchnię biurową wynoszący blisko 58.400 m², głównie ze względu na odnotowanie umowy właścicielskiej w nowo oddanej siedzibie Intel (23.000 m²).

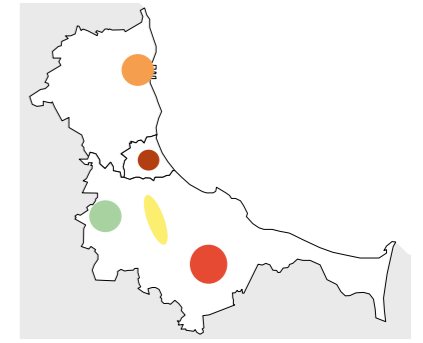
Mimo oddania do użytku nowych obiektów, wysoki popyt spowodował spadek współczynnika pustostanów o 1,2 pp. w ciągu kwartału, który na koniec września 2023 roku wyniósł 13,1%. Co więcej w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku współczynnik ten obniżył się o 0,4 pp.

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec września 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 32,00 PLN/m²/miesięcznie.

Przestrzeń biurowa

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Gdańsk Al.Grunwaldzka	463.400 m ²	17.600 m ²	11,9%	11,5-15 EUR/m ²
 Gdańsk Centrum	120.500 m ²	5.700 m ²	8,5%	11-15 EUR/m ²
 Gdańsk lotnisko	89.000 m ²	0 m ²	7,4%	13-14 EUR/m ²
 Gdynia	217.000 m ²	15.000 m ²	20,4%	10-15 EUR/m ²
 Sopot	35.200 m ²	0 m ²	23,5%	11-14 EUR/m ²

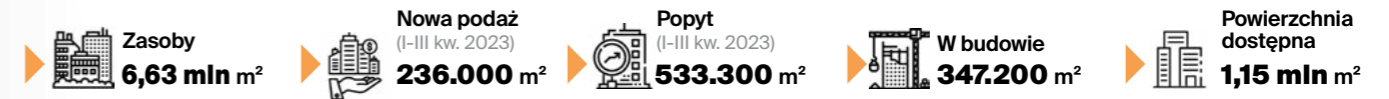
Główne obszary koncentracji



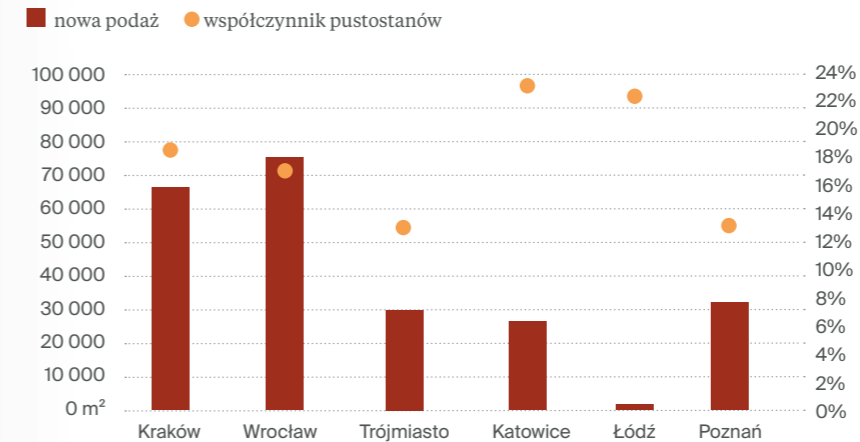
Główne miasta regionalne

III KW. 2023

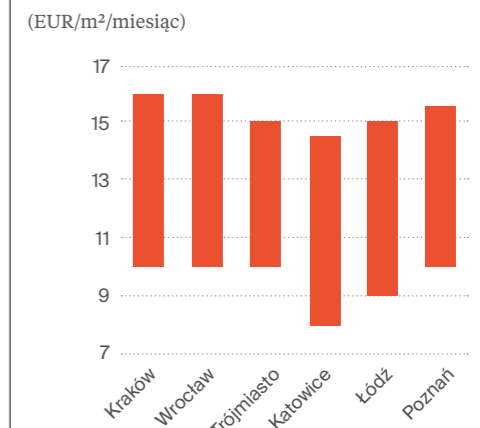
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



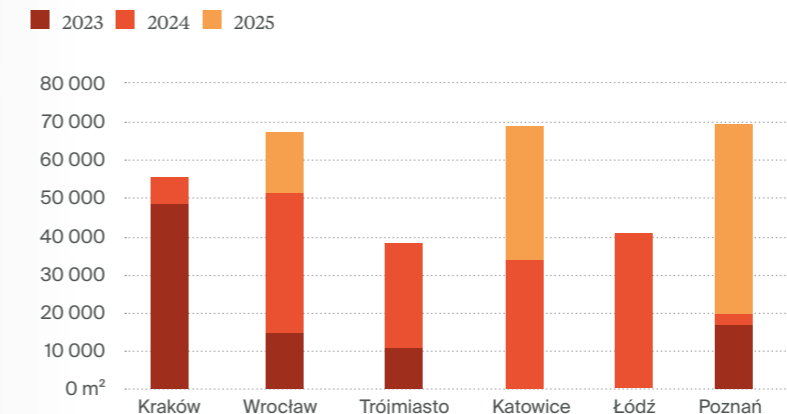
Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



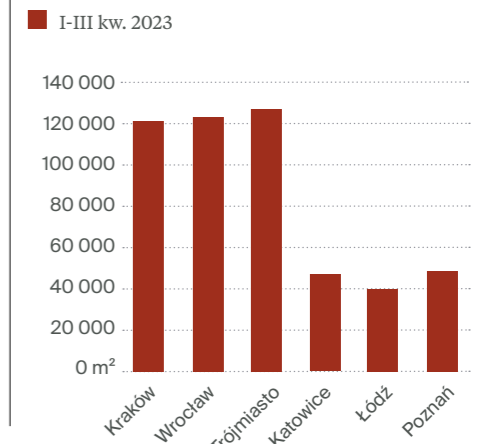
Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (III kw. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

Elastyczność przede wszystkim

Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatki wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają, i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiedzie prym i wciąż rozdaje karty.

Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



► 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 IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomagała także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresowym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-185 PLN/h	185-200 PLN/h

2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-195 PLN/h	185-225 PLN/h

3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
115-155 PLN/h	165-205 PLN/h	210-250 PLN/h

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@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 nabudowując atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Michael Page

KONTAKT:

Magdalena Szabelska
Business Development Manager
+48 573 790 227
magdalenaszabelska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl