

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



TRÓJMIASTO

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

TRÓJMIASTO



POWIERZCHNIA MIASTA

414,8 km²



POPULACJA

1,64 mln
(obszar metropolitalny)



PROGNOZA POPULACJI

706.339 (2030)
642.404 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 790
(Trójmiasto)



WZROST PKB

9,7%



PKB PER CAPITA

89.995 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.032 PLN
(brutto, Gdańsk)



STOPA BEZROBOCIA

1,9%
(średnia dla 3 miast)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI



Gwiazda Outsourcing Stars 2021, 2022 w kategorii Miasto, czyli pierwsze miejsce dla **najszybciej rozwijającego się miasta w sektorze BSS w Polsce**, Pro Progressio



W 2022 roku 1. miejsce dla Trójmiasta jako **najdynamiczniej rozwijającego się miasta** w Polsce, CEE Shared Services and Outsourcing Awards



W 2020 oraz w 2022 roku Trójmiasto uplasowało się na 1. miejscu, jako **najlepsze miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce** w rankingu ABSL

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

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

RANKINGI

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**

2.

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

55.

55. miejsce w Europie - **Quality of Life Index by Numbeo (mid-2022)**

142.

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.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

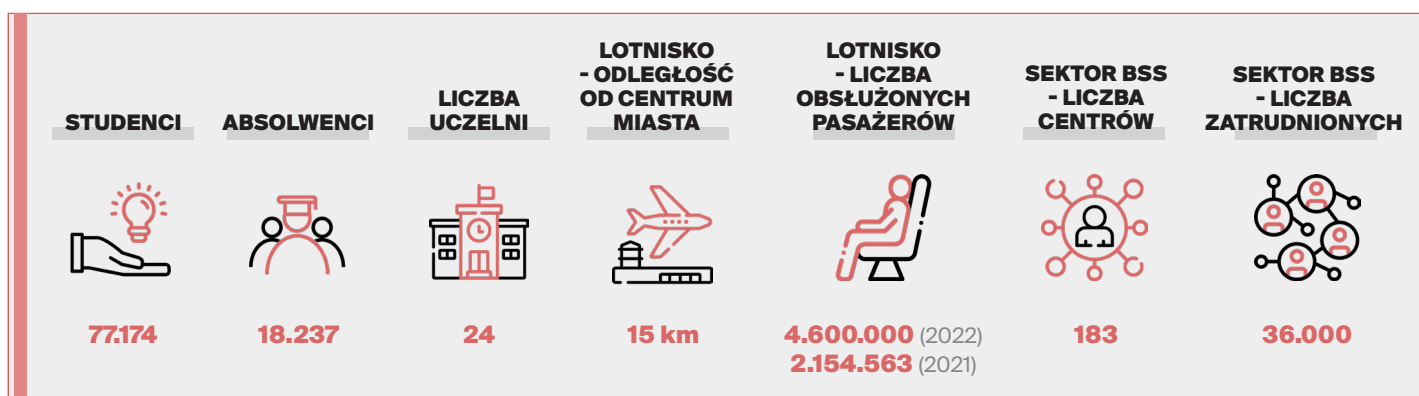
293,7 km
(2020)



TERENY ZIELONE

123 km²

FAKTY I LICZBY



RYNEK BIUROWY TRÓJMIASTO

IV KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,01 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

59.200 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

13,3%



NOWA PODAŻ (2022)

50.600 m²



POPYT (2022)

101.000 m²

Całkowite zasoby biurowe na koniec 2022 roku na trójmiejskim rynku biurowym wyniosły ponad 1,01 mln m², dzięki czemu zajmuje on trzecie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem. W pierwszej połowie 2022 roku w Trójmieście oddano do użytku blisko 50.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w drugiej zaś nie została ukończona żadna inwestycja. Wolumen nowej podaży w Trójmieście w 2022 roku stanowił 12% powierzchni ukończonej we wszystkich miastach regionalnych i jest to wynik o ponad 30% niższy niż w 2021 roku. Największymi ukończonymi w minionym roku inwestycjami były: Format (16.000 m², Torus) oraz K2 (10.900 m², Vastint Poland).

Dodatkowo, na koniec grudnia 2022 roku ponad 59.200 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji,

z czego około 32% ma zostać ukończonych w 2023 roku. Jest to wolumen znacznie niższy niż w ubiegłych latach, kiedy to w poszczególnych latach w budowie znajdowało się 150.000-200.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Na koniec 2022 roku inwestycjami pozostającymi na etapie realizacji były Waterfront II w Gdyni (14.500 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.500 m², Torus) zlokalizowany w Gdańsku.

W przeciwieństwie do deweloperów, najemcy w 2022 roku byli aktywni w Trójmieście. Odnotowano w tym okresie wysoki popyt z wolumenem transakcji najmu blisko 101.000 m². Jest to wynik zbliżony do popytu odnotowanego w ubiegłym roku (108.000 m²), a co więcej wyższy od poziomu średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat (96.600 m²). Większość umów zawartych w 2022 roku stanowiły nowe umowy (blisko 68.500 m², 68% całkowitego

wolumenu). Renegocjacje wyniosły 21% całkowitego popytu, zaś ekspansje zaledwie 11%.

Mimo wysokiego popytu współczynnik pustostanów w Trójmieście na koniec grudnia 2022 roku wzrósł o 1 pp. w stosunku do końca 2021 roku i wyniósł 13,3%. Jednak za sprawą braku nowej powierzchni biurowej oddanej do użytku w IV kw. 2022 roku, wskaźnik ten w stosunku do III kw. 2022 roku obniżył się o 0,2 pp. Należy również podkreślić, że jest to trzeci najniższy współczynnik pustostanów wśród miast regionalnych zaraz za Szczecinem i Poznaniem.

Czystsze wywoławcze w Trójmieście na koniec 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie i w niektórych budynkach uległy delikatnemu wzrostowi. Utrzymująca się wciąż wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 25,00 PLN/m²/miesiąc.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

PALIO OFFICE PARK C

13.000 m²

I kw. 2024

Cavatina Holding

MATARNIA OFFICE PARK A

3.600 m²

II kw. 2023

PB Domesta

WATERFRONT II

14.500 m²

I kw. 2024

Vastint Poland

PUNKT

12.500 m²

I kw. 2024

Torus

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-25



OKRES
BEZCZYNŠOWY

5-7
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

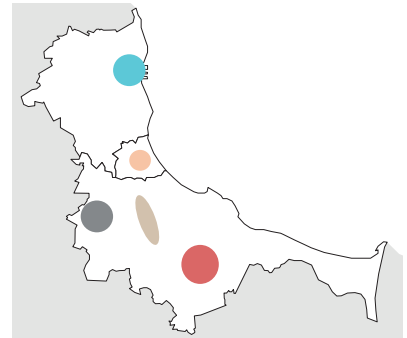
100-300

OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘSCIE

Chillispaces | Flex | Spaces

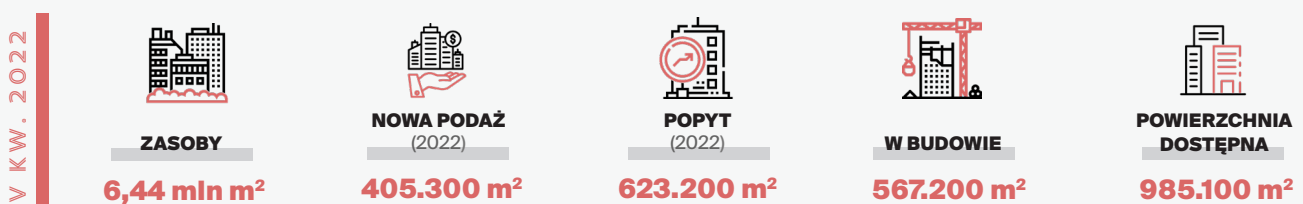
GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
GDAŃSK AL. GRUNWALDZKA	463.400 m ²	17.400 m ²	12,4%	11,5-15 EUR/m ²
GDAŃSK CENTRUM	120.500 m ²	18.700 m ²	9,5%	11-15 EUR/m ²
GDAŃSK LOTNISKO	63.900 m ²	3.600 m ²	10,4%	12,5-13,5 EUR/m ²
GDYNIA	212.200 m ²	19.500 m ²	21,6%	10-15 EUR/m ²
SOPOT	35.200 m ²	0 m ²	22,9%	11-14 EUR/m ²

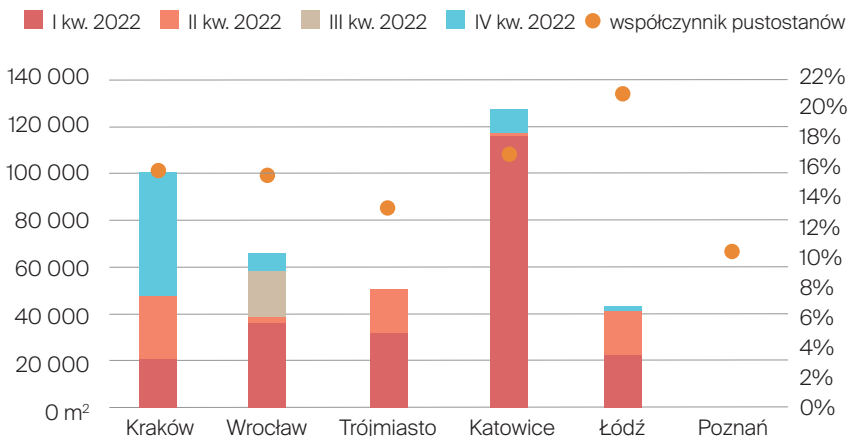


GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

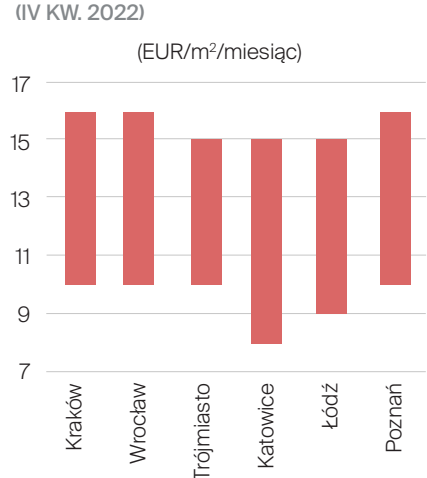
KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN



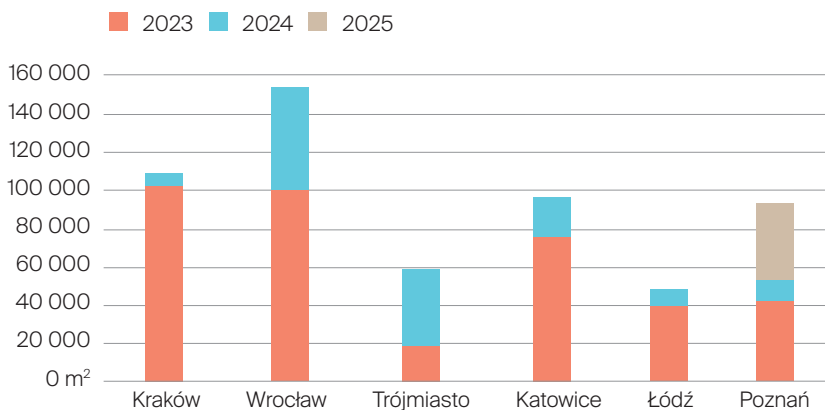
NOWA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)



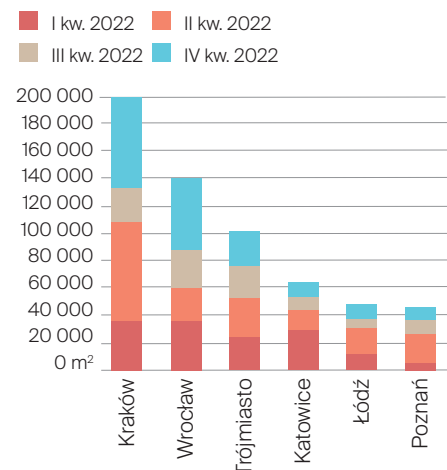
CZYNSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (IV KW. 2022)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2022)



BENEFITY KRÓLUJĄ NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACOWNIKA

Jak wynika z raportu przygotowanego w 2021 przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców już w ubiegłym roku pracownicy oczekiwali benefitów, które pomogą im zaspokoić indywidualne potrzeby i będą odpowiedzią na skutki pandemii. Badanie pokazało, że dodatkowe świadczenia powinny gwarantować stabilizację, być spersonalizowane i elastyczne. Warto zaznaczyć, że w obszarze pozapłacowych korzyści nastąpiła mała rewolucja. Te, które były atrakcyjne przed pandemią, stały się niewystarczające lub nieaktualne w dzisiejszych realiach. Multisport czy opieka medyczna to już standard na naszym rynku pracy i raczej nie są one w stanie przyciągnąć uwagi potencjalnych pracowników. Tak samo jak pyszna kawa z ekspresu czy owocowe wtorki.

ELASTYCZNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Niewątpliwie obecnie na rynku pracy najważniejsza jest możliwość wykonywania swoich obowiązków zdalnie. Zgodnie z badaniami Michael Page większość respondentów (59%) najchętniej pracowałaby wyłącznie online lub w systemie hybrydowym. Elastyczne godziny pracy, możliwość wykonywania swoich obowiązków z domu to nie tylko oszczędność czasu i kosztów związanych z dojazdem do pracy, ale również ułatwienie utrzymania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym, co jest istotne dla aż 88% badanych. To właśnie wyjście naprzeciw oczekiwaniom pracownika, podejście szanujące jego potrzeby i życie rodzinne daje poczucie wsparcia i w dłuższej perspektywie jest w stanie zbudować więź z organizacją. Warto tu również podkreślić rolę managerów. Z jednej strony bowiem pracownicy oczekują od swoich przełożonych zaufania i możliwości pracy w trybie home office, ale jednocześnie też chcą czuć się częścią zespołu i brać udział w wydarzeniach integracyjnych. Doskonale wiemy, że nietatwo jest budować przynależność do firmy czy zespołu w czasach spotkań wirtualnych. Benefit w postaci pracy zdalnej/hybrydowej pociąga za sobą kolejne oczekiwania pracowników w postaci dofinansowania lub wyposażenia przez pracodawcę miejsca pracy w domu (dopłata do biurka, fotela czy pokrycie części kosztów energii). Kolejną odpowiedzią na wysoką inflację i potrzeby rynku pracy są coraz częściej karty przedpłacone, dofinansowanie do posiłków czy auto służbowe z kartą paliwową.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

TOP 3

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**EKSPERT
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TRÓJMIASTO

Maciej Kandybowicz
maciej.kandybowicz@pl.knightfrank.com

Joanna Gomułkiewicz
joanna.gomulkiewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH
I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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. 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.

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 nabadowując atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl