

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

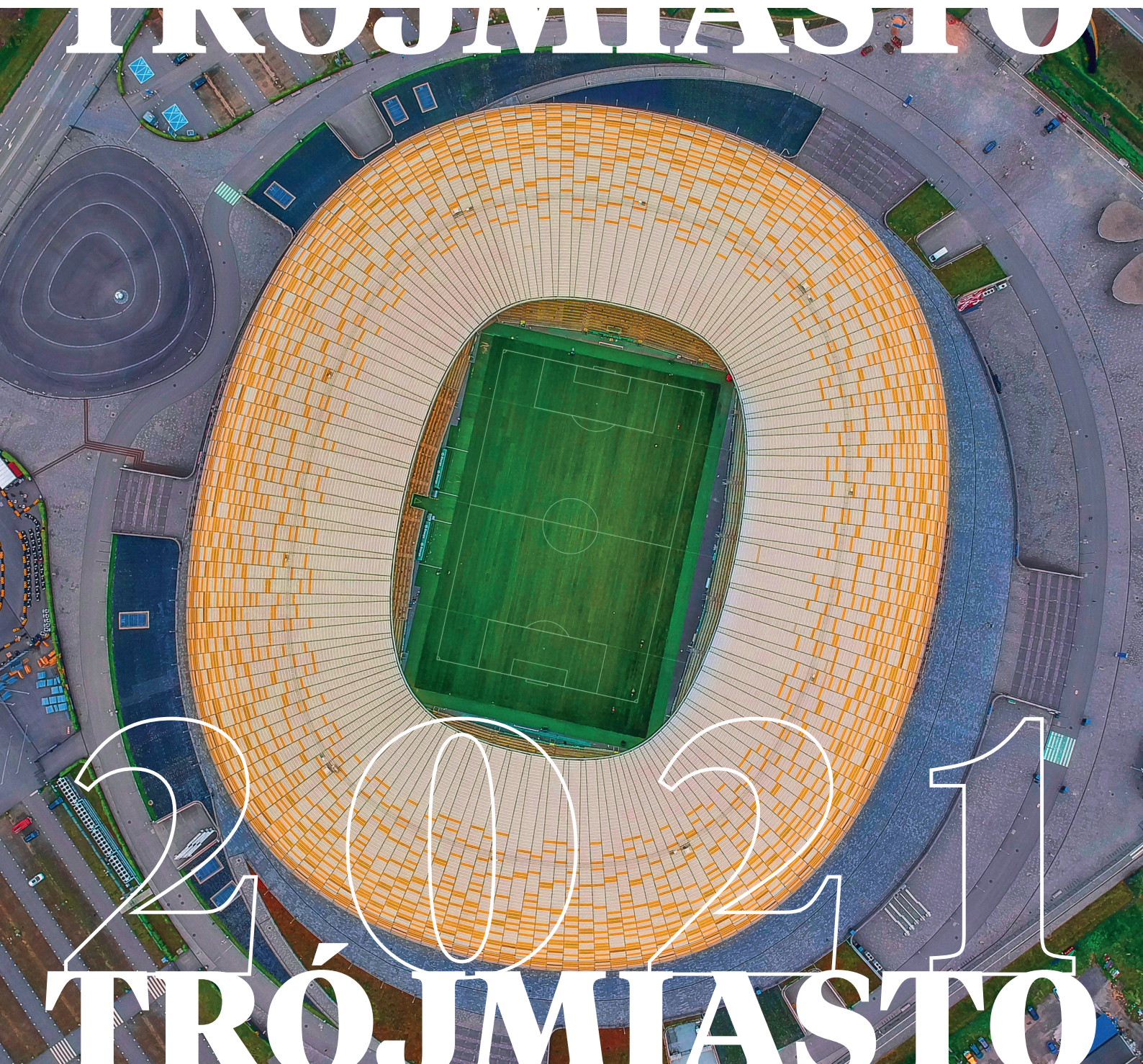


TRÓJMIASTO

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2021

knightfrank.com.pl/research



TRÓJMIASTO

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA
MIASTA

414,8 km²



POPULACJA
(obszar metropolitalny)

1,6 mln



SALDO MIGRACJI
WEWNĘTRZNYCH

(+) 484



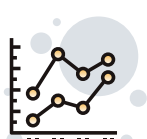
STOPA
BEZROBOCIA

3,1%



WZROST
PKB

7%



PKB PER CAPITA

75.206 zł
(2017)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE

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 przyznanie 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 roku 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 2020 roku 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.

142.

142. miejsce na świecie - Quality of Life Index by Numbeo (mid-2022).

1.

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

55.

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

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 roku 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% 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**

293,7 km
(2020)



**POWIERZCHNIA
TERENÓW ZIELONYCH**

123 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



73.600

ABSOLWENCI



19.800

LICZBA
UCZELNI

18

LOTNISKO
- ODLEGŁOŚĆ OD
CENTRUM MIASTA

15 km

LOTNISKO
- LICZBA OBSŁUŻONYCH
PASAŻERÓW

2.154.563 (2021)
1.472.945 (2020)

SEKTOR BSS
- LICZBA CENTRÓW

178

SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH

33.500

TRÓJMIASTO

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

963.340 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

148.700 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,3%



NOWA PODAŻ (2021)

73.200 m²



POPYT (2021)

108.000 m²

Całkowite zasoby biurowe na koniec 2021 roku na trójmiejskim rynku biurowym wyniosły ponad 960.000 m², dzięki czemu zajmuje on trzecie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem.

Rynek biurowy w Trójmieście rozwija się stabilnie od kilku lat. W 2021 roku oddano do użytku ponad 73.000 m², co stanowi wynik wyższy niż w 2020 roku o 21%. Największym projektem ukończonym w 2021 roku była inwestycja 3T Office Park o powierzchni ponad 38.000 m² zlokalizowana w Gdyni. Ponadto, do użytku oddano trzy budynki biurowe usytuowane w Gdańsku: Palio A o powierzchni

16.486 m² (Cavatina), LPP Fashion Lab I (8.500 m²) oraz Garnizon Gato (10.000 m²).

Na koniec grudnia 2021 roku w budowie znajdowało się ponad 148.000 m², co jest wysokim wynikiem pod względem skali lokalnego rynku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to ponad jedna trzecia realizowanej powierzchni będzie dostarczona na rynek w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Format i Punkt.

W 2021 roku w Trójmieście odnotowano wysoki popyt, zwłaszcza w pierwszej połowie roku. Biorąc pod uwagę roczny

wolumen transakcji, najemcy wynajęli ponad 108.000 m² powierzchni, co było wynikiem o 21% wyższym porównując z 2020 rokiem. Najwięcej umów zawartych w 2021 roku stanowiły nowe umowy (ponad 48%, z czego umowy pre-let 29%). Renegocjacje wyniosły 43%, zaś ekspansje niecałe 9%.

Mimo wysokiego popytu, współczynnik pustostanów na koniec grudnia 2021 roku osiągnął znacząco wyższy poziom niż przed rokiem (wzrost o 2,9 pp. r/r) i wyniósł aż 12,3%. Kluczowy wpływ na wzrost wskaźnika miała wysoka podaż nowej powierzchni biurowej oddanej do użytku w minionym roku.

Czynsze wywoławcze na koniec roku pozostają stabilne i wahają się od 11,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący nowej podaży mogą zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

FORMAT



16.000 m²



I kw. 2022



Torus

PALIO OFFICE PARK I (B)



8.000 m²



I kw. 2022



Cavatina Holding

MATARNIA OFFICE PARK II



2.100 m²



II kw. 2023



PB Domesta

K2



11.400 m²



I kw. 2022



Vastint Poland

AIRPORT CITY (ALPHA)



6.900 m²



I kw. 2022



Port Lotniczy w Gdańsku

PUNKT



12.500 m²



III kw. 2023



Torus



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-23



OKRES BEZCZYNszOWY

5 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

100-300

OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘSCIE

Chillispaces.com | Flex Spaces

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
GDĄSK AL. GRUNWALDZKA	439.000 m ²	37.600 m ²	12,4%	11-15,5 EUR/m ²
GDĄSK CENTRUM	112.663 m ²	51.700 m ²	13,2%	11-16 EUR/m ²
GDĄSK LOTNISKO	55.400 m ²	25.500 m ²	0,7%	12,5 EUR/m ²
GDYNIA	201.300 m ²	33.900 m ²	19,9%	11-15,5 EUR/m ²
SOPOT	35.200 m ²	0 m ²	8,4%	11-15,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

IV kw. 2021



6,04 mln m²

ZASOBY



226.300 m²

NOWA PODAŻ
(2021)



594.500 m²

POPYT
(2021)



910.000 m²

W BUDOWIE



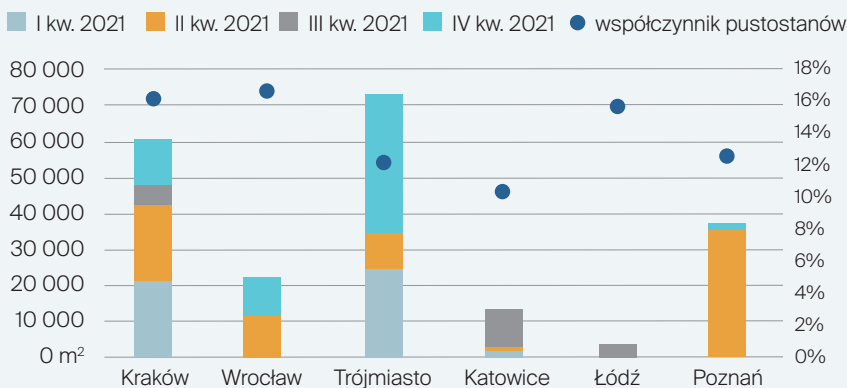
853.650 m²

POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

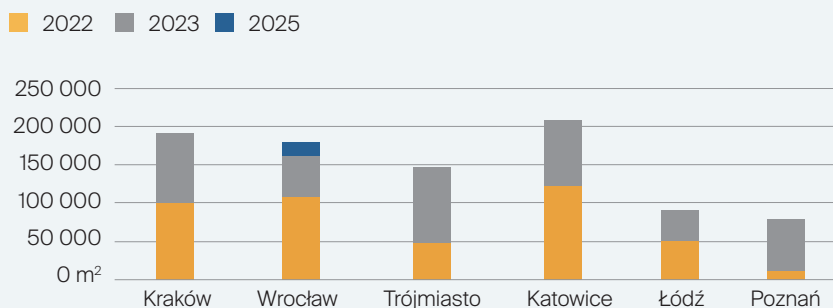
TRÓJMIASTO NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

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 przyczyniło się do powstania wielu nowoczesnych biurowców oferujących powierzchnię biurową klasy A.

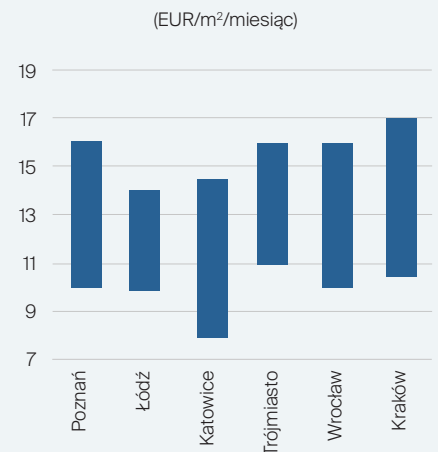
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



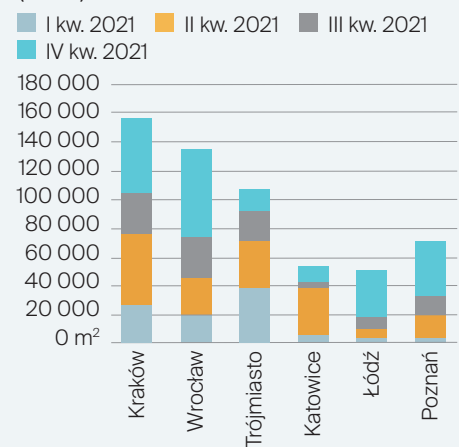
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)



CZYNSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)



POLSKA

OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN
brutto**

MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN
brutto**



OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN
brutto**

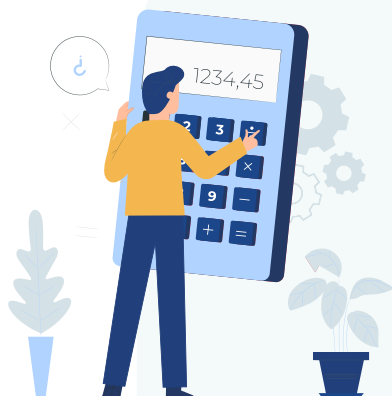
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN
brutto**

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN
brutto**

OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statuty, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

JUNIOR

**od 8.000 PLN
brutto**

SPECJALISTA

**14.000 - 15.000 PLN
brutto**

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 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. 2022

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 nabudowując atrakcyjność inwestycyjną regionu.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl