

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page



# TRÓJMIASTO

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

**I kwartał 2022**

knightfrank.com.pl/research



# ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA TRÓJMIASTO



## POWIERZCHNIA MIASTA

**414,8 km<sup>2</sup>**



## POPULACJA

**1,6 mln**  
(obszar metropolitalny)



## PROGNOZA POPULACJI

**611.359** (2030)  
**577.658** (2050)



## SALDO MIGRACJI

**(+) 484**



## WZROST PKB

**9,7%**



## PKB PER CAPITA

**89.995 PLN**



## PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

**7.192 PLN**  
(brutto, Gdańsk)



## STOPA BEZROBOCIA

**2,4%**  
(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 **najbardziej dynamicznie**  
**rozwijającego się miasta** w Polsce, CEE  
Shared Services and Outsourcing Awards



W 2020 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, 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

## RANKINGI

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

## JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

- 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)



### TERENY ZIELONE

**123 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY

### STUDENCI



**83.600**

### ABSOLWENCI



**19.800**

### LICZBA UCZELNI



**24**

### LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



**15 km**

### LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



**2.154.563** (2021)  
**1.472.945** (2020)

### SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



**181**

### SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



**34.600**

# RYNEK BIUROWY TRÓJMIASTO

I KW. 2022



## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

992.200 m<sup>2</sup>



## POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

140.000 m<sup>2</sup>



## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

14,3%



## NOWA PODAŻ

31.800 m<sup>2</sup>



## POPYT

22.500 m<sup>2</sup>

Z końcem I kw. 2022 zasoby rynku biurowego w Trójmieście przekroczyły 990.000 m<sup>2</sup>, dzięki czemu zajmuje ono trzecie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem.

W I kw. 2022 roku oddano do użytku ponad 31.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, w trzech projektach: Format (16.000 m<sup>2</sup>, Torus), Airport City Gdańsk Alpha (8.500 m<sup>2</sup>, Port Lotniczy) oraz Oficyna II (7.300 m<sup>2</sup>, Torus), co stanowiło 13% wolumenu powierzchni zrealizowanej w miastach regionalnych. Dodatkowo, na koniec marca 2022 roku w budowie znajdowało się około 140.000 m<sup>2</sup>, co jest wysokim wynikiem względem skali lokalnego rynku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to ponad 15% realizowanej

powierzchni będzie dostarczona na trójmiejski rynek jeszcze w 2022 roku, zaś pozostałe projekty zostaną oddane do użytku w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Waterfront II (14.500 m<sup>2</sup>, Vastint) oraz Punkt (12.500 m<sup>2</sup>, Torus).

Od stycznia do marca 2022 roku odnotowano relatywnie wysoki popyt wynoszący blisko 22.500 m<sup>2</sup> (wzrost o 57% kw/kw), który stanowił blisko 15% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Jednakże jest to wciąż poziom dużo niższy niż w analogicznym kwartale 2021 roku (spadek o 41%). Największy udział, blisko 46%, stanowiły renegotiacje, zaś nowe umowy odpowiadały za blisko 45% wolumenu transakcji (z czego umowy

pre-let 25%). Ekspansje wyniosły prawie 10% wolumenu podpisanych umów.

W wyniku oddania do użytku kilku nowych projektów, a także przeważającego udziału renegotiacji w strukturze umów najmu, współczynnik pustostanów w Trójmieście wzrósł o 2 pp. w ciągu kwartału i na koniec marca 2022 roku wyniósł 14,3%. W ciągu roku współczynnik pustostanów wzrósł o 5,2 pp., w dużej mierze ze względu na oddanie do użytku znaczącej ilości nieskomercjalizowanej powierzchni biurowej. Należy jednak podkreślić, że jest to jeden z najniższych wskaźników notowanych aktualnie w największych miastach regionalnych w Polsce (zaraz za Szczecinem i Poznaniem).

Czyszcze wywoławcze na koniec marca 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 15,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotiacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. 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

### PUNKT

12.500 m<sup>2</sup>  
III kw. 2023  
Torus

### DOKI OFFICE

38.000 m<sup>2</sup>  
2023/2024  
Torus

### WATERFRONT II

14.500 m<sup>2</sup>  
III kw. 2023  
Vastint Poland

### K2

11.400 m<sup>2</sup>  
II kw. 2022  
Vastint Poland

### MATARNIA OFFICE PARK II

2.095 m<sup>2</sup>  
II kw. 2023  
PB Domesta

### PALIO OFFICE PARK B

7.700 m<sup>2</sup>  
II kw. 2022  
Cavatina Holding



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



### OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

15-24



### OKRES BEZCZYNŠOWY

5-7  
miesięcy



### BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup>

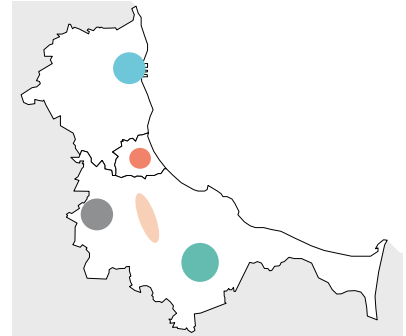
100-300

## OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘŚCIE

Chillispaces.com | Flex |  
Spaces |

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

|                               | ZASOBY                 | W BUDOWIE             | WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW | CZYNsze WYWOŁAWCZE       |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>GDAŃSK AL. GRUNWALDZKA</b> | 462.000 m <sup>2</sup> | 14.600 m <sup>2</sup> | 15,7%                | 11-15 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>GDAŃSK CENTRUM</b>         | 112.663 m <sup>2</sup> | 56.700 m <sup>2</sup> | 12,5%                | 11-15 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>GDAŃSK LOTNISKO</b>        | 63.900 m <sup>2</sup>  | 18.600 m <sup>2</sup> | 13,1%                | 13 EUR/m <sup>2</sup>    |
| <b>GDYNIA</b>                 | 201.300 m <sup>2</sup> | 33.900 m <sup>2</sup> | 19,6%                | 10-14 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>SOPOT</b>                  | 35.200 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>      | 9,1%                 | 12-14 EUR/m <sup>2</sup> |



## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I KW. 2022



ZASOBY

6,27 mln m<sup>2</sup>



NOWA PODAŻ

243.500 m<sup>2</sup>



POPYT

153.500 m<sup>2</sup>



W BUDOWIE

673.900 m<sup>2</sup>



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

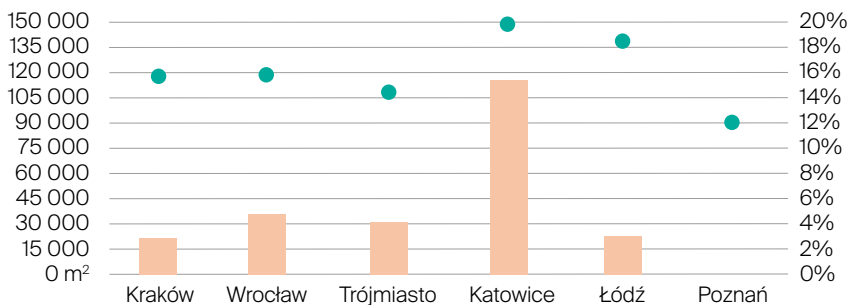
970.100 m<sup>2</sup>

### TRÓJMIASTO NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Trójmiasto zdecydowanie jest jednym z dynamiczniej rozwijających się rynków biurowych, który w 2022 roku ma szansę dołączyć do Krakowa i Wrocławia jako regionalny rynek biurowy o zasobach przekraczających 1 mln m<sup>2</sup>. Wysokie zainteresowanie deweloperów Trójmiastem przyczyniło się do powstania wielu biurowców oferujących nowoczesną powierzchnię biurową klasy A.

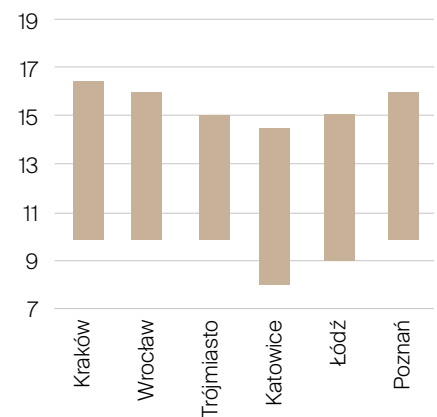
### NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

■ nowa podaż ● współczynnik pustostanów



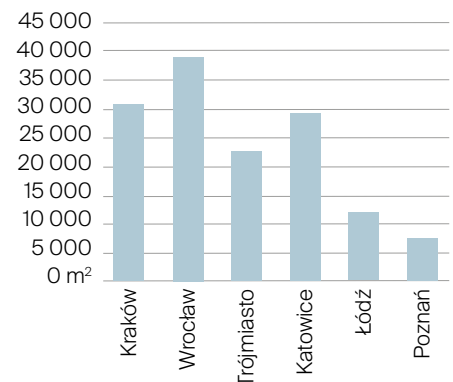
### CZYNsze WYWOŁAWCZE (I KW. 2022)

(EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



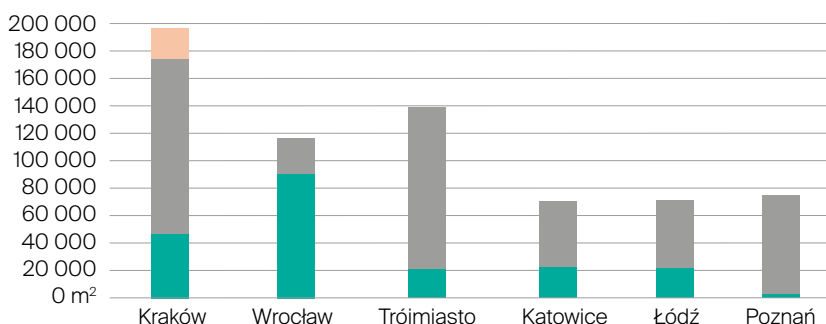
### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I KW. 2022)

(I KW. 2022)



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

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



## BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

### JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

### POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byłiby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

### JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



# SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

## TRÓJMIASTO TOP 3

### NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**INŻYNIER BUDOWY  
(MIESZKANIÓWKA)**

**5.500 – 9.000 PLN  
brutto**

2.

**KIEROWNIK BUDOWY  
(MAGAZYN)**

**9.000 – 14.000 PLN  
brutto**

3.

**KOSZTORYSANT**

**7.500 – 10.000 PLN  
brutto**

**KONTAKTY W POLSCE:**

+22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - TRÓJMIASTO**

L-REP oraz T-REP Joanna Gomułkiewicz  
[joanna.gomulkiewicz@pl.knightfrank.com](mailto:joanna.gomulkiewicz@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT**

Izabela Miazgowska  
[izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT****COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

**PROJECT MANAGEMENT**

Urszula Łuszczyńska  
[urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com](mailto:urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**

Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszcza  
[marta.sobieszcza@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszcza@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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-rynu/)**  
**badanie-rynu/**

© 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](mailto: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:**

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)  
[contact@michaelpage.pl](mailto:contact@michaelpage.pl)