Rynek biurowy

Knight Frank

Opracowane we współpracy z

Invest in Pomerania
We care more

Michael Page

I kw. 2023	Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR	*knightfrank.com.pl/research*

Trójmiasto

Trójmiasto

Powierzchnia miasta
414,8 km²

Populacja
749.786 (2021)

Prognoza populacji
706.339 (2030)
642.404 (2050)

Saldo migracji
(+) 790
(Trójmiasto)

Stopa bezrobocia
2%
(średnia dla 3 miast)

Wzrost PKB
9,7%

PKB per capita
89.995 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.164,41 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 01.2023)

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.

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 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 mieszańców 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 obsłużonych pasażerów
4.600.000 (2022)
2.154.563 (2021)
1.472.945 (2020)

Sektor BSS - liczba centrów
185

Sektor BSS - liczba zatrudnionych
36.000

Trójmiasto

I KW. 2023

Zasoby powierzchni biurowej
1,02 mln m²

Powierzchnia biurowa w budowie
41.700 m²

Wskaźnik pustostanów
13,2%

Nowa podaż
4.700 m²

Popyt
47.600 m²

Operatorzy coworkingowi w Trójmieście

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
15,00-30,00

Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy

Budżet na fit-out
EUR/m²
100,00-300,00

Z końcem I kw. 2023 zasoby rynku biurowego w Trójmieście osiągnęły blisko 1,02 mln m², dzięki czemu zajmuje ono trzecie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem.

W I kw. 2023 roku do użytku oddano jeden nowoczesny budynek, który zasilił rynek biurowy w Gdyni – Officer o powierzchni ponad 4.700 m² zrealizowany przez dewelopera Panoramę. Stanowił on 7% całkowitego wolumenu powierzchni zrealizowanej we wszystkich miastach regionalnych.

Na koniec marca 2023 roku w budowie znajdowało się około 41.700 m², co jest wynikiem znacznie niższym niż w ubiegłych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 34% realizowanej obecnie powierzchni będzie dostarczone na trójmiejski rynek jeszcze w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są m.in.: Waterfront II (15.000 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.500 m², Torus), których oddanie do użytku przewidywane jest w 2024 roku.

Od stycznia do marca 2023 roku odnotowano popyt wynoszący blisko 47.600 m² (wzrost o 94% kw/kw), co jest jednym z wyższych kwartalnych wyników notowanych w ostatnich latach w Trójmieście. Co więcej, był to najwyższy wynik wśród miast regionalnych i stanowił blisko 27% całkowitego wolumenu umów podpisanych w regionach. Największy udział w trójmiejskim popycie, blisko 68%, stanowiły renegocjacje, zaś nowe umowy 29%. Ekspansje wyniosły jedynie 3% wolumenu transakcji. Największa umowa najmu podpisana w Trójmieście w I kw. 2023 roku została zawarta przez najemcę Sii na powierzchnię przekraczającą 10.100 m² w budynku Olivia Prime zlokalizowanym w Gdańsku.

Mimo bardzo dobrego wyniku po stronie popytowej, wskaźnik pustostanów w Trójmieście obniżył się zaledwie o 0,1 pp. w ciągu kwartału i wyniósł 13,2% na koniec marca 2023 roku. Jest to wynikiem przede wszystkim tego, że przeważający udział w strukturze umów najmu stanowiły renegocjacje. W ciągu roku współczynnik pustostanów zmniejszył się jednak aż o 1,1 pp. Należy również podkreślić, że jest to jeden z najniższych wskaźników notowanych aktualnie w największych miastach regionalnych w Polsce (zaraz za Szczecinem i Poznaniem).

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec I kw. 2023 roku pozostały na stabilnym poziomie wahając 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 dalszy wzrost stawek czynszów.

Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec marca 2023 roku w Trójmieście wahały się od 15,00 do 30,00 PLN/m²/miesięcznie.

Wybrane projekty w budowie

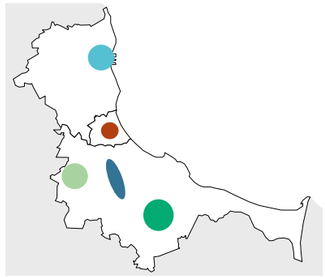
MATARNIA OFFICE PARK A	WATERFRONT II	PUNKT
3.600 m²	15.000 m²	12.500 m²
II kw. 2023	2024	II kw. 2024
PB Domesta	Vastint	Torus

Powierzchnia biurowa | Data ukończenia | Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
Gdańsk Al.Grunwaldzka	463.400 m²	17.400 m²	12,2%	11,5-15 EUR/m²
Gdańsk Centrum	120.500 m²	5.700 m²	13,6%	11-15 EUR/m²
Gdańsk lotnisko	63.900 m²	3.600 m²	11,5%	13-14 EUR/m²
Gdynia	217.000 m²	15.000 m²	18,9%	10-15 EUR/m²
Sopot	35.200 m²	0 m²	22,9%	11-14 EUR/m²



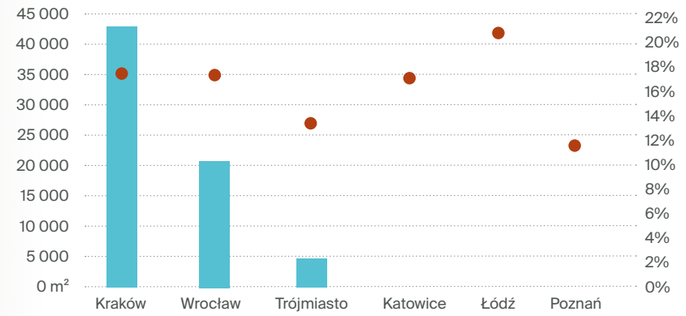
Główne miasta regionalne

I KW. 2023

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

Zasoby **6,47 mln m²**
Nowa podaż **68.100 m²**
Popyt **175.000 m²**
W budowie **502.000 m²**
Powierzchnia dostępna **1,03 mln m²**

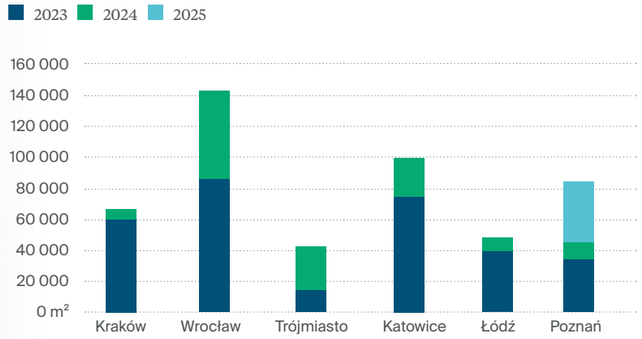
Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



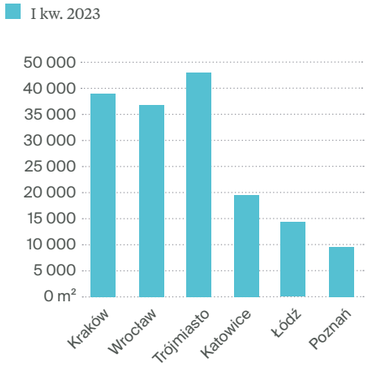
Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)

(EUR/m²/miesiąc)

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



Popyt na powierzchnię biurową



Michael Page

Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny" lub „ważny". 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów Al oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk, dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/ Logistics).

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

1 **IT Project Manager:**
19.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie

2 **SAP Consultant (różne moduły):**
21.000 – 25.000
PLN brutto miesięcznie

3 **Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):**
16.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie

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

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
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-rynku/

© 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:

Invest in Pomerania
We care more

Michael Page

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