

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



TRÓJMIASTO

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

TRÓJMIASTO



POWIERZCHNIA MIASTA

414,8 km²



POPULACJA

1,6 mln
(obszar metropolitalny)



PROGNOZA POPULACJI

611.359 (2030)
577.658 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 790



WZROST PKB

9,7%



PKB PER CAPITA

89.995 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.032 PLN
(brutto, Gdańsk)



STOPA BEZROBOCIA

2,2%
(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, 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

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%.
- 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 Wistoujście, 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.
- Brązowy medal - Gdynia jako przykład czystej jakości życia według The International Awards for Liveable Communities 2021.
- 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).
- 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

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 TRÓJMIĘSTO

I POŁ. 2022



**ZASOBY
POWIERZCHNI
BIUROWEJ**

1,01 mln m²



**POWIERZCHNIA
BIUROWA
W BUDOWIE**

82.500 m²



**WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW**

15,3%



NOWA PODAŻ

50.600 m²



POPYT

50.100 m²

Z końcem II kw. 2022 zasoby rynku biurowego w Trójmieście wyniosły ponad 1,01 mln m², przekraczając symboliczną granicę 1 mln m², dzięki czemu utrzymało ono swoje trzecie miejsce pod względem wielkości wśród regionalnych rynków biurowych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem.

W II kw. 2022 roku trójmiejski rynek zasiliło blisko 19.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, oddanej w dwóch projektach: K2 (10.900 m², Vastint) oraz Palio Office Park B (7.900 m², Cavatina Holding). Od początku roku trójmiejski rynek zyskał zaś blisko 50.600 m², co stanowiło 16% wolumenu powierzchni zrealizowanej w miastach regionalnych. Na koniec czerwca 2022 roku

w budowie znajdowało się około 82.500 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 95% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na trójmiejski rynek w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Waterfront II (14.500 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.500 m², Torus).

Od kwietnia do czerwca 2022 roku w Trójmieście odnotowano wysoki popyt na powierzchnię biurową, a wolumen transakcji wyniósł ponad 28.000 m² (wzrost o 26% kw/kw), co stanowiło blisko 15% powierzchni wynajętej w regionach i było drugim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych zaraz za Krakowem. Największy udział, blisko 72%,

stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let 3%). Zarówno renegecje jak i ekspansje odpowiadały za 14% wolumenu transakcji. W I połowie roku najemcy wynajęli w Trójmieście już ponad 50.100 m² powierzchni biurowej.

Mimo wysokiego popytu, oddanie do użytku dwóch projektów spowodowało wzrost współczynnika pustostanów w Trójmieście o 1 pp. w ciągu kwartału, który na koniec czerwca 2022 roku wyniósł 15,3%. W porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku współczynnik pustostanów wzrósł aż o 6,1 pp.

Czystsze wywoławcze w Trójmieście pozostały na stabilnym poziomie na koniec czerwca 2022 roku i wahały się od 10,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegecje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów. 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 m²
 III kw. 2023
 Torus

OFFICER

3.200 m²
 IV kw. 2022
 Panorama Development

WATERFRONT II

14.500 m²
 III kw. 2023
 Vastint Poland

PALIO OFFICE PARK C

13.000 m²
 III kw. 2023
 Cavatina Holding

MATARNIA OFFICE PARK A

2.095 m²
 II kw. 2023
 PB Domesta



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Developer / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



**OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC**

15-24



**OKRES
BEZCZYNszOWY**

**5-7
miesiący**



**BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²**

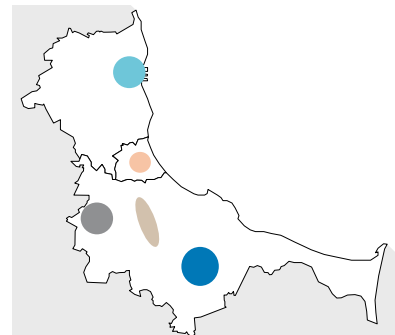
100-300

OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘŚCIE

Chillispaces.com | Flex |
Spaces |

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
GDAŃSK AL. GRUNWALDZKA	462.000 m ²	14.600 m ²	14,6%	11-15 EUR/m ²
GDAŃSK CENTRUM	120.500 m ²	10.700 m ²	15,0%	11-15 EUR/m ²
GDAŃSK LOTNISKO	63.900 m ²	18.600 m ²	13,3%	12-13,5 EUR/m ²
GDYNIA	212.200 m ²	22.500 m ²	23,6%	10-15 EUR/m ²
SOPOT	35.200 m ²	0 m ²	22,7%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I POŁ. 2022



ZASOBY

6,34 mln m²



NOWA PODAŻ

312.000 m²



POPYT

343.000 m²



W BUDOWIE

562.000 m²



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

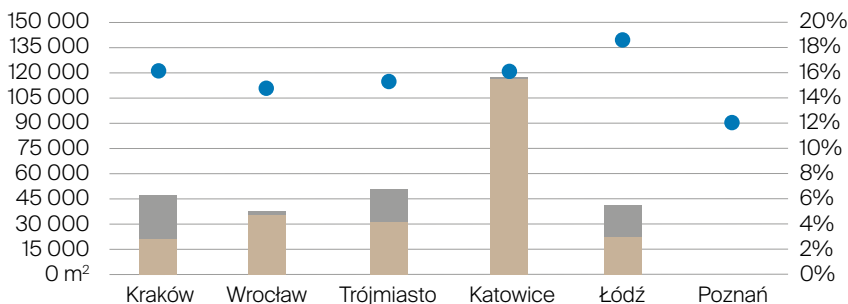
961.000 m²

TRÓJMIASTO NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Trójmiasto zdecydowanie jest jednym z dynamiczniej rozwijających się rynków biurowych, dzięki czemu w II kw. 2022 roku dołączyło do Krakowa i Wrocławia jako regionalny rynek biurowy o zasobach przekraczających 1 mln m². Wysokie zainteresowanie deweloperów Trójmiastem przyczyniło się do powstania wielu biurowców oferujących nowoczesną powierzchnię biurową klasy A.

NOWA PODAŻ (I POŁ. 2022) I PUSTOSTANY (II KW. 2022)

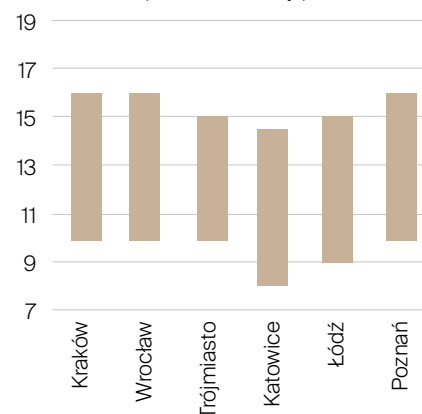
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNŚNE WYWOŁAWCZE

(II KW. 2022)

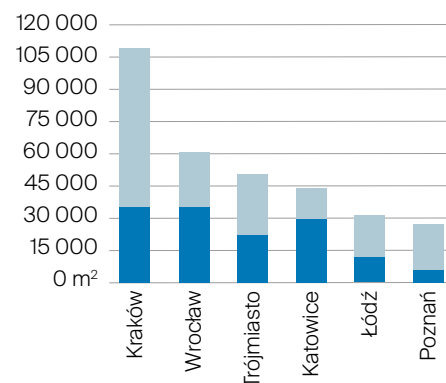
(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

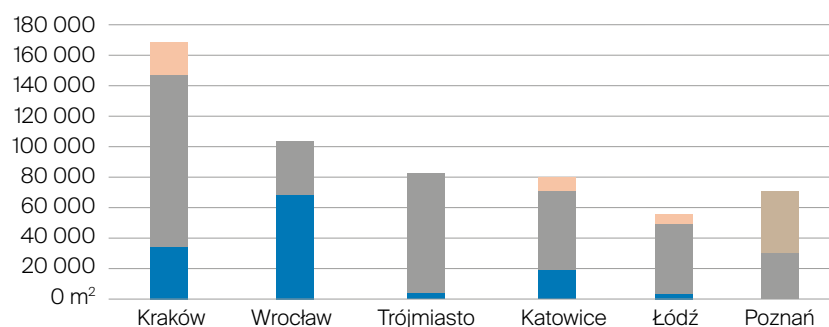
(I POŁ. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022



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

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



PRECYZYJNE OCZEKIWANIA KANDYDATÓW

Wyniki badań przeprowadzonych przez firmę Michael Page wskazują, że potencjalnych pracowników w ogłoszeniu o pracę najbardziej interesuje lokalizacja – takiej odpowiedzi udzieliło 59% respondentów. Zaraz potem, na drugim i trzecim miejscu, plasuje się typ umowy (47%) i nazwa stanowiska (44%). **Dopiero na dalszych pozycjach pojawiły się informacje dotyczące wynagrodzenia (37%) oraz poziomu stanowiska (24%).** Kandydaci zwracają również uwagę na nazwę firmy (19%) oraz na datę publikacji oferty (18%).



Mimo popularności home office, aż 6 na 10 respondentów, przeglądając ofertę pracy, w pierwszej kolejności zwraca uwagę na adres potencjalnego pracodawcy. Oznacza to, że kandydatom zależy na dobrze skomunikowanej, a często także prestiżowej lokalizacji. Możemy przypuszczać, że dla wielu osób praca zdalna jest bardzo wygodną alternatywą, ale czasami warunki domowe nie są w stanie zastąpić nam udogodnień nowoczesnego i komfortowego biura, z którego wiele osób chciałoby nadal korzystać. Pracodawcy, którzy zaoferują kandydatom rozwiązanie hybrydowe z pewnością zyskają na atrakcyjności na rynku pracy.

Badanie Michael Page pokazuje również, jakich informacji w ofertach pracy brakuje kandydatom. **Niemal dziewięciu na dziesięciu (88%) respondentów uważa, że ogłoszenia powinny zawierać informacje o kulturze organizacyjnej firmy, czyli o zasadach i wartościach, które wyznaje dane przedsiębiorstwo.** Podobny odsetek kandydatów (87%) chciałby poznać widełki płacowe, podczas gdy 69% interesuje pakiet benefitów. Wyniki te świadczą o dojrzałości kandydatów, ponieważ ich oczekiwania wobec pracodawcy są precyzyjne. Dodatkowo są spójne z trendami panującymi na rynku pracy, takimi jak coraz wyższe oczekiwania finansowe pracowników oraz przywiązywanie wagi do kwestii well-beingu w miejscu pracy czy aktywności CSR potencjalnego pracodawcy.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE IT

Na rynku pracy w branży IT niezmiennie utrzymuje się duża dynamika i w najbliższym czasie nie spodziewamy się spowolnień w tym sektorze.

Dzisiejsze trendy panujące w świecie IT stworzyły bardzo dobre warunki dla usług contractingowych. Obecnie specjaliści preferują współpracę B2B, która zapewnia większą swobodę pracy (szczególnie w kwestii miejsca i czasu wykonywania swoich obowiązków zawodowych), a także wyższe zarobki. Pracownicy IT wciąż najczęściej wybierają model home office, nawet w przypadku osób, których specyfika pracy w przeszłości przedcovidowej polegała na odwiedzaniu klienta w biurze. Kandydaci, szczególnie ci zainteresowani contractingiem, częściej decydują się na pracę w pełni zdalną, nawet jeśli siedziba klienta znajduje się w ich miejscu zamieszkania.



W branży IT również niezmiennie obserwujemy stały wzrost zarobków. Raporty płacowe przedstawiające stawki wynagrodzeń z poprzedniego roku okazują się nieadekwatne do rynkowych trendów panujących w 2022 roku.

Pomimo stale zwiększających się oczekiwań finansowych, dostępność ekspertów na rynku rekrutacyjnym maleje. Kandydatom bardzo szybko udaje się znaleźć nową pracę. Presja czasu oraz konkurencyjność ofert prowadzą do tego, że firmy poszukujące specjalistów IT decydują się na zatrudnienie pracowników nawet o bardzo wygórowanych wymaganiach.

Firmy najczęściej stawiają na specjalistów IT na stanowiskach średniego szczebla (Middle) oraz seniorskich, dzięki czemu poświęcają mniej czasu, a co za tym idzie kosztów, na wdrożenie nowego pracownika. Szczególnie w przypadku contractingu pracodawcy decydują się na współpracę z bardziej doświadczonymi ekspertami, którzy w przypadku krótkotrwałego kontraktu wnoszą większy wkład w prace projektowe.

TOP 3 STANOWISKA NAJBARDZIEJ POŻĄDANE PRZEZ PRACODAWCÓW W 2021 ROKU:

1.

JAVASCRIPT DEVELOPER

2.

JAVA DEVELOPER

3.

SOFTWARE TESTER

STAWKI DOTYCZĄ RÓL DEVELOPERSKICH (JAVASCRIPT DEVELOPER I JAVA DEVELOPER):

JUNIOR (2-3 LATA)	80-120 PLN/h
MIDDLE (3-5 LAT)	130-170 PLN/h
SENIOR (5+ LAT)	160 -200 PLN/h

STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	JUNIOR (2-3 LATA)	MIDDLE (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
TESTER MANUALNY	60-100 PLN/h	70-120 PLN/h	120-150 PLN/h
TESTER AUTOMATYZUJĄCY	80-120 PLN/h	130-170 PLN/h	160-200 PLN/h

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TRÓJMIASTO

L-REP oraz T-REP 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

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
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-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.

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl