

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page



# TRÓJMIASTO

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

III kwartał 2021

knightfrank.com.pl/research



# TRÓJMIASTO

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA  
MIASTA

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



POPULACJA  
(obszar metropolitalny)

1,6 mln



SALDO MIGRACJI  
WEWNĘTRZNYCH

(+) 484



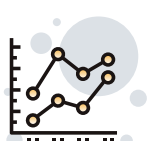
STOPA  
BEZROBOCIA

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 r. 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 r. 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

160.

160. miejsce - Quality of Life Index by Numbeo (mid-2021)

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

### 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 r. 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**

**283,4 km**  
(2019)



**POWIERZCHNIA  
TERENÓW ZIELONYCH**

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

## FAKTY I LICZBY

STUDENCI



73.600

ABSOLWENCI



19.800

LICZBA  
UCZELNI

18

LOTNISKO  
- ODLEGŁOŚĆ OD  
CENTRUM MIASTA

15 km

LOTNISKO  
- LICZBA OBSŁUŻONYCH  
PASAŻERÓW

1.472.945 (2020)  
5.400.000 (2019)

SEKTOR BSS  
- LICZBA CENTRÓW

170

SEKTOR BSS  
- LICZBA  
ZATRUDNIONYCH

32.200

# TRÓJMIASTO

I-III kw. 2021



W III kw. 2021 roku zasoby rynku biurowego w Trójmieście utrzymały się na poziomie 924.000 m<sup>2</sup>, ponieważ nie oddano do użytku w tym okresie nowych projektów. Jednak aktywność deweloperów na rynku trójmiejskim nie słabnie. Według planów inwestorów przewiduje się, że do końca 2023 roku na rynek ma trafić 118.000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, z czego blisko 44% powinno zostać oddane do końca 2021 roku.

Zainteresowanie najemców rynkiem biurowym w Trójmieście jest mniejsze niż w poprzednich kwartałach 2021 roku, jednak cały czas utrzymuje się na wysokim poziomie – wolumen zawartych transakcji w okresie od lipca do września wyniósł prawie 21.000 m<sup>2</sup>. Ponad połowę tego wolumenu stanowiły renegotiację, zaś pozostałą część nowe umowy z najemcami. Co więcej, od początku roku zawarto umowy na ponad 93.000 m<sup>2</sup>, co

było drugim najlepszym wynikiem wśród miast regionalnych.

Współczynnik pustostanów od lipca do września wzrósł o 1,5 pp. w porównaniu z II kw. 2021 roku i wyniósł 10,7%. Należy zaznaczyć, że jest to nadal jeden z niższych wskaźników wśród największych miast regionalnych w Polsce w tym okresie, choć jest to poziom wyższy o blisko o 1,3 pp. w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku.

Czynsze wywoławcze w III kw. 2021 roku mimo sytuacji na rynku pozostają stabilne i wahają się od 11,00 EUR do 16,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### FORMAT

- 16.000 m<sup>2</sup>
- II kw. 2022
- Torus

### PALIO OFFICE PARK I (B)

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

### K2

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

### AIRPORT CITY (ALPHA)

- 6.900 m<sup>2</sup>
- IV kw. 2021
- Port Lotniczy w Gdańsku

Powierzchnia biurowa   Data ukończenia   Deweloper / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



## WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

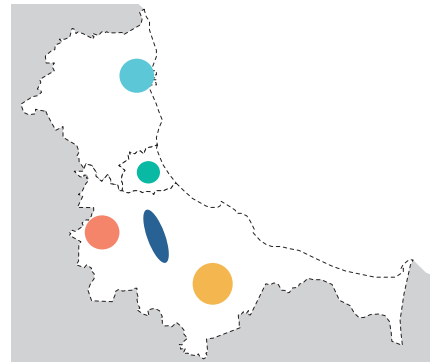
Amazon Development Center  
| Arla Foods | Nordea | Ricoh |  
Santander Global Operations  
| Sii | WNS Global Services |

## OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘŚCIE

Chillispaces.com  
Flex  
Spaces

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
GDĄSK AL. GRUNWALDZKA	439.000 m <sup>2</sup>	23.000 m <sup>2</sup>	12,7%	11-15,5 EUR/m <sup>2</sup>
GDĄSK CENTRUM	112.663 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	12,1%	11-16 EUR/m <sup>2</sup>
GDĄSK LOTNISKO	54.000 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	0%	12,5 EUR/m <sup>2</sup>
GDYNIA	162.700 m <sup>2</sup>	61.800 m <sup>2</sup>	13,5%	11-15,5 EUR/m <sup>2</sup>
SOPOT	35.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8,6%	11-15,5 EUR/m <sup>2</sup>



# GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

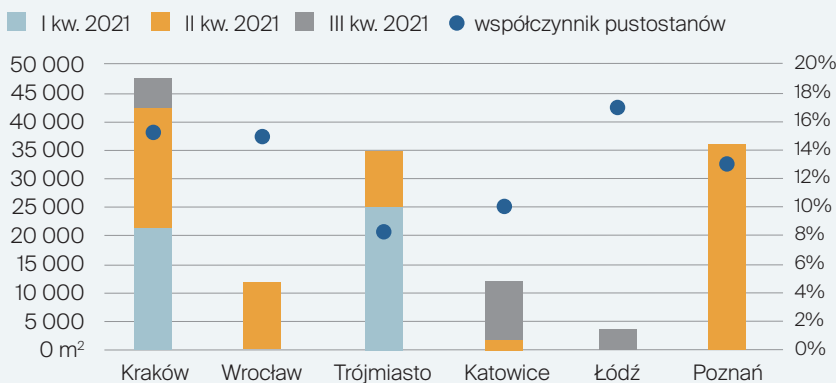
I-III kw. 2021



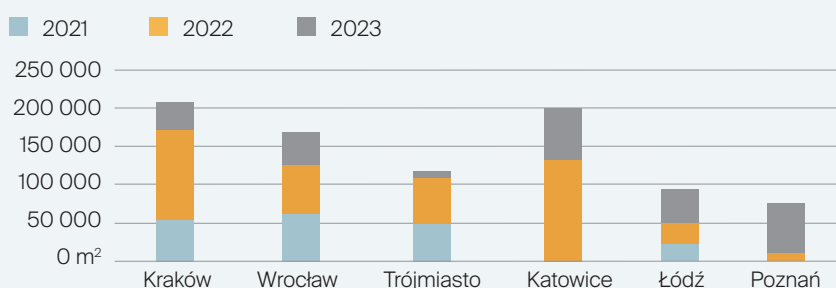
## TRÓJMIASTO NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

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 m<sup>2</sup>. Wysokie zainteresowanie deweloperów Trójmiastem w latach przed pandemią przyczyniło się do powstania wielu nowoczesnych biurów oferujących powierzchnię biurową klasy A. Na popularność Trójmiasta wskazuje również współczynnik pustostanów, który mimo dynamicznego wzrostu zasobów utrzymuje się na jednym z najniższych poziomów w Polsce.

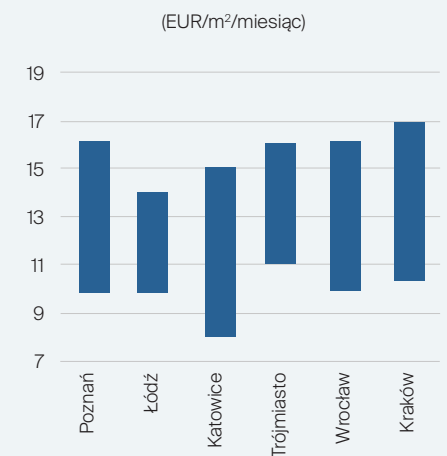
## NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (III KW. 2021)



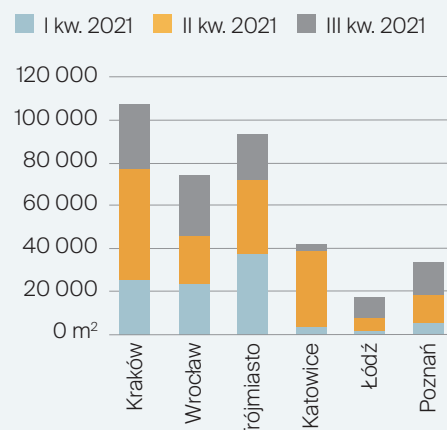
## PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (III KW. 2021)



## CZYNSZE WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)



## POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)



# TRÓJMIASTO

## REKRUTACJA W OBSZARZE IT



Okolo **64% firm BSS** w Trójmieście to działalności IT/B+R, zatrudniające nieco ponad połowę ogółu zatrudnionych w sektorze i łącznie ponad **15.000 specjalistów**.



Podobnie jak w Warszawie i Krakowie najbardziej pożądanymi umiejętnościami jest **Java** (ok. 11% wszystkich ogłoszeń z Gdańska, Gdyni i Sopotu). Wiele ogłoszeń również pojawia się w kategorii Backend.



Forma zatrudnienia, większość umów o pracę, ok. 30% kontrakt B2B.



## TOP 3

1.

UX/UI  
DESIGNER

12.000 - 19.000  
brutto

2.

BUSINESS  
ANALYST

12.000 - 18.000  
brutto

3.

MACHINE LEARNING  
ENGINEER

18.000 - 26.000  
brutto



## KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

## NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



## ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



**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 Łuszipińska  
urszula.luszipinska@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. 2021

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