

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



TRÓJMIASTO

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

TRÓJMIASTO



POWIERZCHNIA MIASTA

414,8 km²



POPULACJA

1,64 mln
(obszar metropolitalny)



PROGNOZA POPULACJI

706.339 (2030)
642.404 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 790
(Trójmiasto)



WZROST PKB

9,7%



PKB PER CAPITA

89.995 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.032 PLN
(brutto, Gdańsk)



STOPA BEZROBOCIA

2,0%
(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, 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



77.174

ABSOLWENCI



18.237

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



183

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



35.100

RYNEK BIUROWY TRÓJMIASTO

III KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,01 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

100.200 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

13,5%



NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)

50.600 m²



POPYT (I-III KW. 2022)

76.300 m²

Całkowite zasoby biurowe Trójmiasta na koniec III kw. 2022 roku wynosiły ponad 1,01 mln m², dzięki czemu utrzymało ono swoje trzecie miejsce pod względem wielkości wśród regionalnych rynków biurowych, zaraz za Krakowem i Wrocławiem. Od początku roku sukcesywnie oddawane są do użytku nowoczesne projekty biurowe, jednak w samym III kw. 2022 roku trójmiejski rynek nie wzbogacił się o żaden nowy budynek biurowy.

Na koniec września 2022 roku w Trójmieście w budowie znajdowało się ponad 100.000 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 84% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na trójmiejski rynek w 2023 roku, zaś pozostałe około 16.000 m² jeszcze w tym roku. Inwestycjami pozostającymi w budowie są Waterfront II

w Gdyni (14.500 m², Vastint Poland) oraz Punkt (12.500 m², Torus) zlokalizowany w Gdańsku.

Od lipca do września 2022 roku w Trójmieście odnotowano drugi najwyższy popyt na powierzchnię biurową spośród miast regionalnych, zaraz za Krakowem, a wolumen transakcji wyniósł ponad 24.200 m², co stanowiło blisko 23% powierzchni wynajętej w regionach. Od początku 2022 roku najemcy wynajęli w Trójmieście już blisko 76.300 m² nowoczesnej powierzchni biurowej (dla porównania średnioroczny popyt z ostatnich 5-ciu lat wynosił w Trójmieście 99.300 m²). Największy udział, ponad 64%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let 7%), zaś renowacje odpowiadały za 26% wolumenu. Ekspansje wyniosły blisko 10% powierzchni wynajętej w tym okresie w Trójmieście.

W związku z wysokim popytem i brakiem nowej powierzchni biurowej współczynnik pustostanów obniżył się o 1,8 pp. kw/kw. i na koniec września 2022 roku w Trójmieście wynosił 13,5%. Jednakże, w ciągu minionego roku, porównując z analogicznym okresem 2021 roku współczynnik pustostanów wzrósł o 2,8 pp.

Czystsze wywoławcze w Trójmieście w minionych miesiącach pozostawały na stabilnym poziomie i na koniec września 2022 roku 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 renowacje 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. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku w Trójmieście wahały się od 15 do 24 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

PUNKT

12.500 m²

IV kw. 2023

Torus

WATERFRONT II

14.500 m²

III kw. 2023

Vastint Poland

MATARNIA OFFICE PARK A

3.600 m²

II kw. 2023

PB Domesta



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / 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

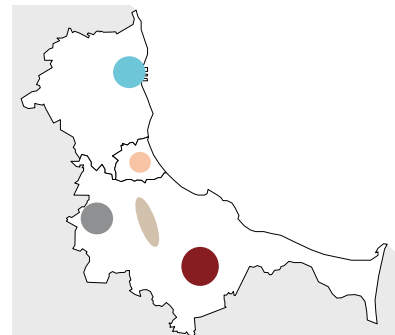
100-300

OPERATORZY COWORKINGOWI W TRÓJMIĘŚCIE

Chillispaces | Flex | Spaces

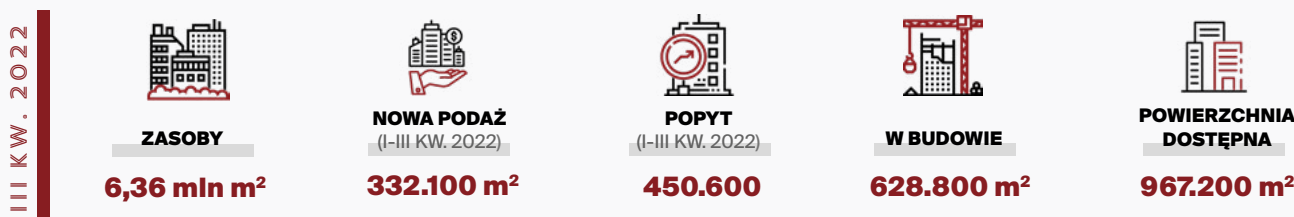
GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
GDAŃSK AL. GRUNWALDZKA	462.000 m ²	17.300 m ²	11,8%	11-15 EUR/m ²
GDAŃSK CENTRUM	120.500 m ²	20.700 m ²	14,9%	11-15 EUR/m ²
GDAŃSK LOTNISKO	63.900 m ²	26.600 m ²	10,8%	12-13,5 EUR/m ²
GDYNIA	212.200 m ²	19.500 m ²	21,8%	10-15 EUR/m ²
SOPOT	35.200 m ²	0 m ²	21,9%	11-14 EUR/m ²

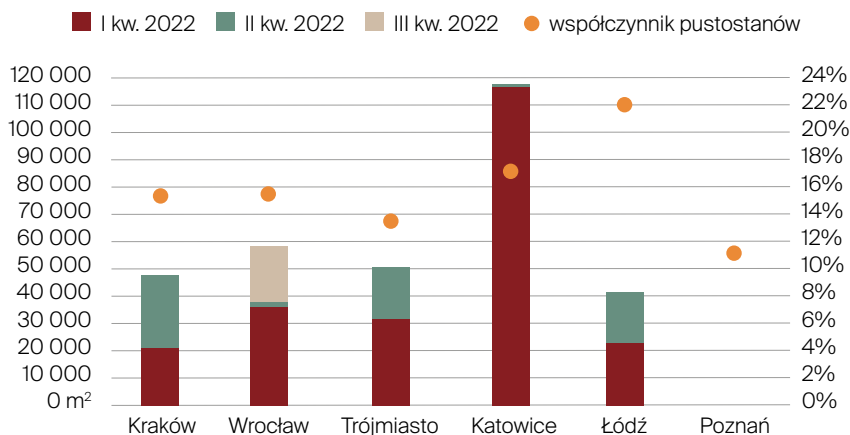


GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

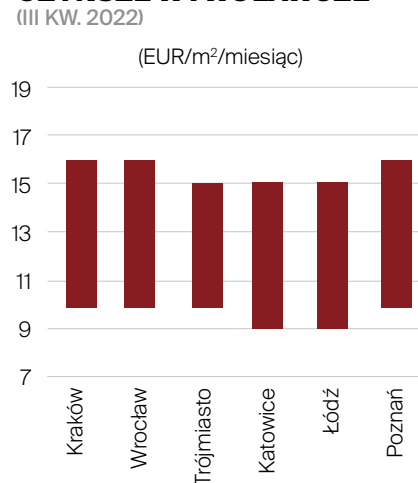
KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN



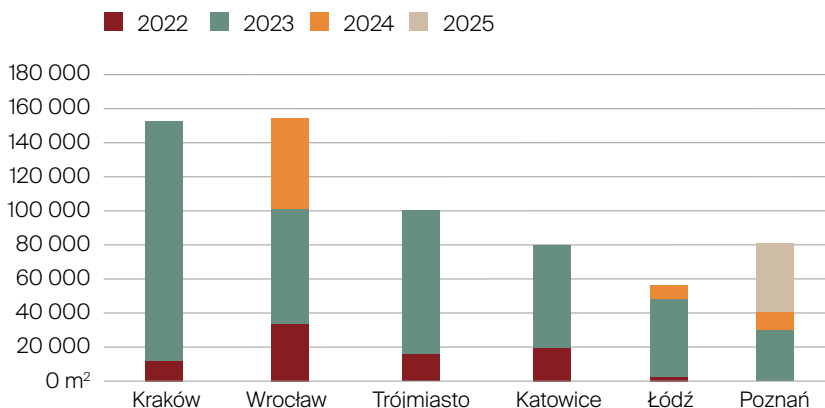
NOVA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)



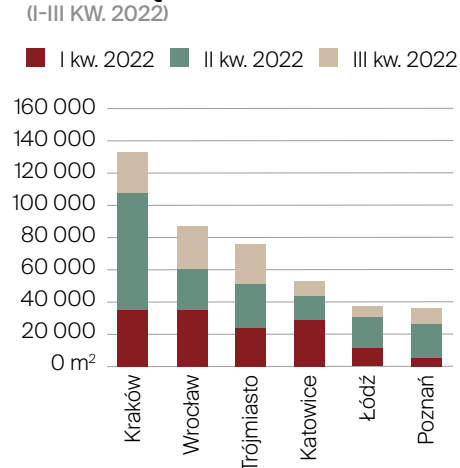
CZYNsze WYWOŁAWCZE (III KW. 2022)



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



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I-III KW. 2022)



PRACA MARZEŃ – CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

TOP 4

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
FP&A EXPERT	CUSTOMER SERVICE SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PAYROLL SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
12.000 – 18.000 PLN brutto	6.000 – 10.000 PLN brutto + bonus językowy	9.000 – 12.000 PLN brutto	7.500 – 10.500 PLN brutto

KONTAKTY W POLSCE:

+48 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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