

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Trójmiasto

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Trójmiasto

- 

Powierzchnia aglomeracji
5 316 km²
- 

Populacja aglomeracji
~1,6 mln (2021)
- 

Prognoza populacji dla aglomeracji
~1,58 mln (2030)
- 

Saldo migracji
(+) 790
(Trójmiasto)
- 

Stopa bezrobocia
2,3%
(średnia dla 3 miast, 08.2024, GUS)
- 

Wzrost PKB
9,7%
- 

PKB per capita
89 995 PLN
- 

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 643,51 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 09.2023, GUS)

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

Regionalna inicjatywa wspierająca zagranicznych oraz krajowych inwestorów w lokowaniu biznesu na Pomorzu. Oferuje kompleksowe wsparcie: od pośrednictwa w kontakcie z lokalną administracją i partnerami biznesowymi, przez organizowanie wizyt referencyjnych po przygotowywanie raportów ekonomicznych. Wszystkie usługi świadczone są nieodpłatnie, bowiem głównym celem Invest in Pomerania jest rozwój gospodarczy województwa pomorskiego.

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.

Live more. Pomerania

Dedykowana kampania informacyjna województwa pomorskiego, realizowana przez inicjatywę Invest in Pomerania. Celem jest przyciągnięcie potencjalnych pracowników, zarówno spoza regionu, jak i z zagranicy, którzy aktywnie poszukują możliwości zatrudnienia lub rozważają zmianę kariery.



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 mieszkańców Gdańska.
- Według raportu „Jakość życia w miastach europejskich” z 2020 roku, mieszkańcy Gdańska deklarują zadowolenie z życia w mieście na poziomie 97%.
- 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
86 400



Absolwenci
19 521



Liczba uczelni
24



Lotnisko – odległość
od centrum miasta
15 km



Lotnisko – liczba
obsłużonych pasażerów
5 907 280 (2023)



Sektor BSS
– liczba centrów
209



Sektor BSS
– liczba zatrudnionych
40 500

Trójmiasto

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
1,07 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
30 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
12,7%
- 
Nowa podaż
19 000 m²
- 
Popyt
93 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Trójmieście

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
17,00-30,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca
 na rok obowiązywania umowy
- 
Budżet na fit-out
 EUR/m²
100,00-300,00

▶ Trójmiasto jest czwartym największym rynkiem biurowym w Polsce i jednocześnie jedną z czterech aglomeracji, w których liczba nowoczesnej powierzchni biurowej przekracza milion m².

Aglomeracja trójmiejska pozostaje atrakcyjną lokalizacją dla najemców powierzchni biurowych, którzy od początku roku wynajęli niemal 93 000 m², co stanowi 18% wynajętej powierzchni w miastach regionalnych. Podobnie jak w innych miastach, nowa podaż maleje i w okresie I-III kw. wyniosła 19 500 m². Wskaźnik pustostanów wzrósł do 12,7%, wciąż jednak jest poniżej średniej ogólnopolskiej wynoszącej 14,1% oraz średniej dla miast regionalnych wynoszącej 17,3%.

PODAŻ

Liczba powierzchni biurowej w Trójmieście stale rośnie, jednak tempo wzrostu wyraźnie wyhamowało. W okresie I-III kw. do użytkowania oddano jedynie 19 500 m², a do końca roku oddanych będzie 5 000 m². Nowa podaż w 2024 roku wyniesie zatem 24 000 m² i będzie najniższa od ponad dekady. Spada również liczba powierzchni w budowie, obecnie na etapie budowy znajduje się rekordowo niska liczba powierzchni biurowej – jedynie 30 000 m².

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Trójmieście w okresie I-III kw. 2024 roku zmalał w porównaniu do rekordowego roku 2023, jednak wciąż był na jednym z najwyższych poziomów odnotowanych w Trójmieście w tym okresie.

Od początku roku w aglomeracji wynajęto niemal 93 000 m², co stanowi 27% spadek w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego, jednak 22% wzrost względem I-III kw. 2022 roku.

Renegocjacje umów zdominowały rynek najmu w okresie I-III kw. 2024 roku, stanowiąc niemal 54% wynajętej powierzchni. Wyraźnie wskazuje to na wrażliwość najemców na koszty operacyjne związane m.in. z przeprowadzką czy koniecznością dostosowania nowej powierzchni do swoich potrzeb. Udział nowych umów w strukturze najmu pozostał stabilny względem poprzedniego roku i wyniósł ponad 36%, pozostaje jednak poniżej wartości osiąganych w poprzedzających latach. Równocześnie wciąż niewielu najemców decyduje się na zwiększenie zajmowanej powierzchni, ekspansje stanowiły jedynie 2,2% wynajętej powierzchni w okresie I-III kw. 2024 roku (spadek z 2,8% w roku 2023 oraz 10,8% w 2022 roku). Pozostałe ponad 7% wolumenu stanowiły umowy na potrzeby własne.

Największą aktywność na rynku najmu w Trójmieście wykazują najemcy z sektora IT oraz bankowego i finansowego. Łącznie branże te odpowiadały za 44% wynajętej powierzchni. Aglomeracja jest również atrakcyjną lokalizacją dla centrów usług wspólnych - 17% powierzchni wynajęte zostało przez ten sektor.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów, po spadku w drugim kwartale, ponownie lekko wzrósł i na koniec września wyniósł 12,7%, co oznacza wzrost o 0,2 pp. względem II kw. oraz spadek o 0,7 pp. względem I kw. 2024 roku.

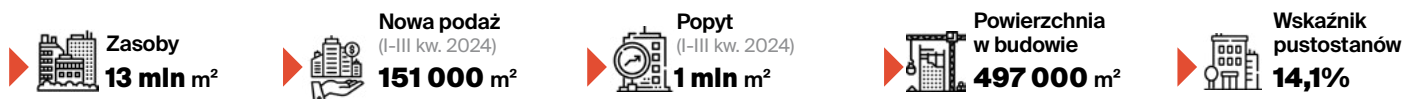
Wzrost współczynnika pustostanów jest wynikiem zarówno dostarczenia na rynek nowej powierzchni biurowej, jak i osłabionego popytu.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec III kw. 2024 roku pozostały stabilne i zazwyczaj wahały się od 11,00 do 15,50 EUR/m²/miesiąc, przy czym czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstających budynkach mogą przekraczać ten poziom. Stawki opłat eksploatacyjnych ustabilizowały się na poziomie wynoszącym zwykle od 17,00 do 30,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
12,5%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,7%
10-16 EUR

KATOWICE

752 000 m²
20,5%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,26 mln m²
10,7%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
21,1%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
12,6%
9-13 EUR

KRAKÓW

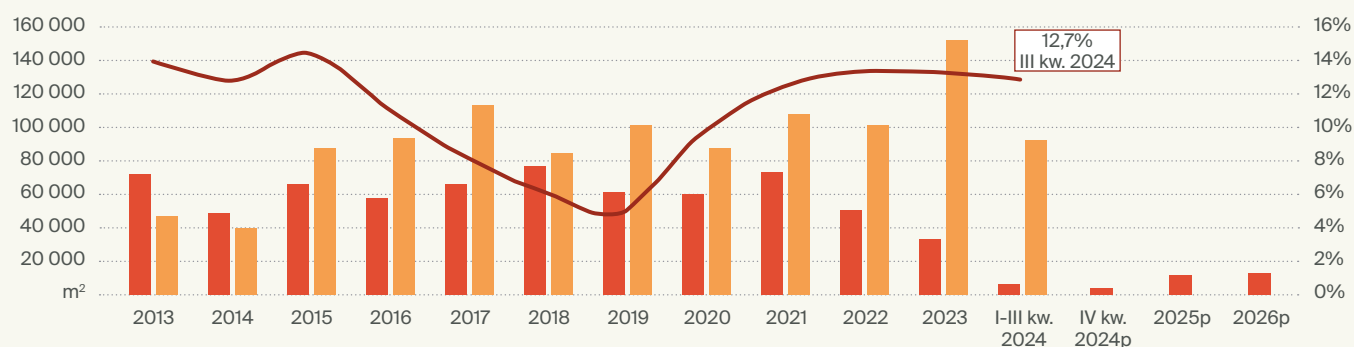
1,82 mln m²
18,9%
10-16 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Trójmieście

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

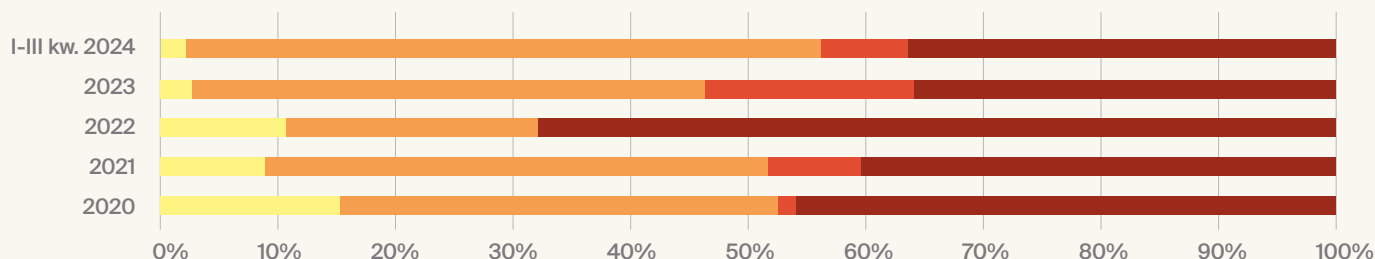


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Trójmieście

rozszerzenia odnowienia wynajem na potrzeby własne nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategię wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrośnie. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpływ najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskają na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TRÓJMIASTO
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
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, 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. 2024

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:



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:
+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl