

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2023

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
2,1%
(średnia dla 3 miast, 12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
9,7%
-  PKB per capita
89 995 PLN
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8 159,61 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023, 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

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 mieszkańców 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
86 400
-  Absolwenci
19 521
-  Liczba uczelni
24
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta
15 km
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
5 907 280 (2023)
-  Sektor BSS - liczba centrów
185
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
36 000

Trójmiasto




IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,05 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
35 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
13,3%
-  **Nowa podaż (2023)**
33 000 m²
-  **Popyt (2023)**
153 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Trójmieście

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
19,00-32,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
100,00-300,00

▶ Trójmiasto jest jednym z trzech rynków regionalnych w Polsce, po Krakowie i Wrocławiu, którego całkowite zasoby biurowe przekraczają milion m². Z końcem 2023 roku wyniosły dokładnie 1,05 mln m², co stanowi ponad 8% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Trójmieście w 2023 roku wzrosła dwukrotnie w porównaniu z rokiem 2022 i wyniosła rekordowe 152 700 m². Duży wolumen wynajętej powierzchni ustabilizował współczynnik pustostanów, który na koniec 2023 roku wyniósł 13,3%.

PODAŻ

Na koniec 2023 roku całkowite zasoby biurowe w Trójmieście wyniosły 1,05 mln m². Powierzchnia biurowa zlokalizowana jest głównie w Gdańsku, wzdłuż Alei Grunwaldzkiej oraz wokół historycznego centrum miasta. Około 20% trójmiejskiej powierzchni biurowej znajduje się w Gdyni, a pozostałe 5% w Sopocie.

W ciągu całego 2023 roku na rynek dostarczono zaledwie 33 000 m², co jest najmniejszym rocznym przyrostem nowej podaży od 2012 roku. Aktywność deweloperów utrzymuje się na niskim poziomie, bowiem w czwartym kwartale 2023 roku w budowie znajdowało się 35 000 m² powierzchni biurowej, z czego ponad 60% zostanie oddana na rynek w 2024 roku. Największymi projektami w budowie są Waterfront II o powierzchni 15 000 m² budowany przez Vastint Poland w Gdyni, oraz Punkt o powierzchni 12 650 m² budowany przez Torus w Gdańsku.

POPYT

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Trójmieście w 2023 roku wyniosła rekordowe 152 700 m² i była o ponad 50% większa niż w roku 2022. Trójmiasto pozostaje jednym z najatrakcyjniejszych regionalnych rynków biurowych w Polsce z udziałem w całkowitym wolumenie wynajętej powierzchni wynoszącym 12%. Największy udział (blisko 54%) w wolumenie stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za ponad 43%. Ekspansje wyniosły jedynie 3% wszystkich podpisanych umów.

PUSTOSTANY

Współczynnik pustostanów w Trójmieście na koniec czwartego kwartału 2023 roku wyniósł 13,3%, co oznacza wzrost o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Jednocześnie jest to trzeci najniższy współczynnik pustostanów w miastach regionalnych, zaraz za Szczecinem i Lublinem. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Gdańsku – 10,7%, natomiast w Sopocie i Gdyni wyniósł odpowiednio 24,5% i 21,3%. Patrząc na wysoki popyt oraz spadek w tempie przyrostu nowej powierzchni biurowej, można spodziewać się obniżenia współczynnika pustostanów w następnych latach.

CZYSZESZ

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wahały się między 10,00 a 15,00 EUR/m²/miesiąc przy czym w nowych budynkach w prestiżowych lokalizacjach mogą osiągać wyższe poziomy. Stawki opłat eksploatacyjnych po okresie intensywnego wzrostu wynoszą obecnie zwykle od 19,00 do 32,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (2023)**
342 000 m²
-  **Popyt (2023)**
1,5 mln m²
-  **Powierzchnia w budowie**
534 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%

SZCZECIN

185 000 m²
4,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

672 000 m²
14,7%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

748 000 m²
21,5%
8-14,5 EUR

KRAKÓW

1,81 mln m²
19,8%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,3%
10-15 EUR

WARSZAWA




6,15 mln m²
12,7%
10-25 EUR

ŁÓDŹ

637 000 m²
20,3%
9-15 EUR

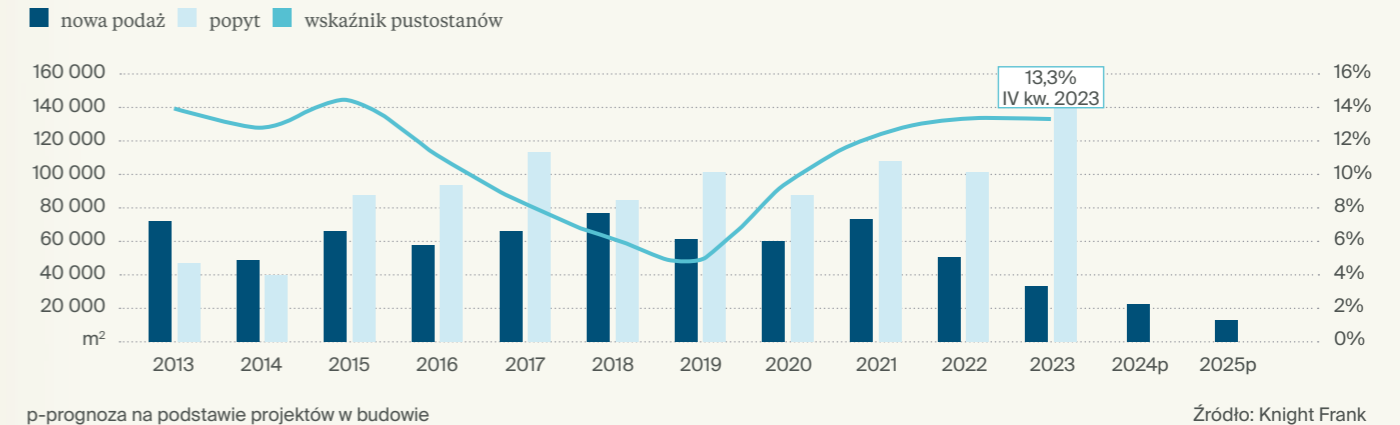
LUBLIN

221 000 m²
11,9%
8-13 EUR

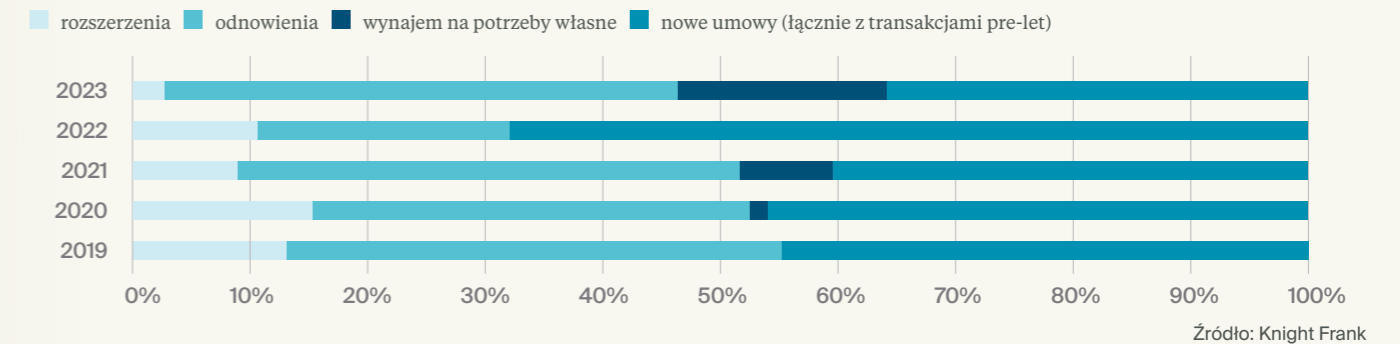
 - całkowite zasoby  - wskaźnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, rzeczywisty popyt i współczynnik pustostanów w Trójmieście



Srukturna popytu w Trójmieście



Firmy poszukują skutecznych liderów

- dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

1 ► IT Business Analyst:

20 000 – 24 000
PLN brutto miesięcznie

2 ► BI Developer:

18 000 – 23 000
PLN brutto miesięcznie

3 ► SAP Implementation Consultant:

23 000 – 27 000
PLN 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 nabadowując atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Michael Page

KONTAKT:

Magda Tarkowska
Executive Manager
+48 798 506 886
magdatarkowska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl