

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV 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, 12.2024, GUS)
- 

Wzrost PKB
9,7%
- 

PKB per capita
89 995 PLN
- 

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
10 640,11 PLN (Gdańsk)
(w sektorze przedsiębiorstw, 12.2024, 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

|||||

W ubiegłorocznej edycji fDi **European Cities and Regions of the Future 2024** Pomorze utrzymało wysokie 5. miejsce za skuteczną strategię pozyskiwania bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ) w kategorii regionów średniej wielkości. Ponadto region doceniono 7. lokatą w klasyfikacji dotyczącej kreowania przyjaznych warunków do rozwoju biznesu.

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



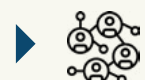
Lotnisko – odległość
od centrum miasta
15 km



Lotnisko – liczba
obsłużonych pasażerów
5 907 280 (2023)



Sektor BSS
– liczba centrów
209



Sektor BSS
– liczba zatrudnionych
40 500

Trójmiasto

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
1,07 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
32 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
12,5%
- 
Nowa podaż
19 000 m²
- 
Popyt
116 000 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 jednym z czterech rynków w Polsce, po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, którego całkowite zasoby biurowe przekraczają milion m². Jednak tempo przyrostu nowej powierzchni nadal spada.

Popyt na powierzchnie biurową w Trójmieście w 2024 roku wyniósł 116 000 m² i był jednym z najwyższych w historii lokalnego rynku. Wysoki wolumen wynajętej powierzchni, w połączeniu z ograniczoną nową podażą, ustabilizował wskaźnik pustostanów, który na koniec 2024 roku wyniósł 12,5%.

PODAŻ

Na koniec 2024 roku całkowite zasoby biurowe w Trójmieście wyniosły ponad 1,07 mln m². W ciągu roku do użytkowania oddano jedynie 19 000 m² nowej powierzchni, najmniej od 2007 roku.

Aktywność deweloperska pozostaje na historycznie niskim poziomie – w budowie znajduje się niespełna 32 000 m². Największym projektem w realizacji pozostaje Palio Office Park C o powierzchni 13 000 m², realizowany przez Cavatina Holding.

POPYT

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Trójmieście w 2024 roku wyniosła ponad 116 000 m², co jest drugim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszył się Gdańsk, gdzie wynajęto 96 000 m², a największy popyt obserwowany był ze strony sektora usług biznesowych, które odpowiadał za 21% całkowitej wynajętej powierzchni.

Największy udział w strukturze najmu przypadł renowacjom (50%), co pokazuje, jak istotne dla najemców pozostają koszty związane m.in. z przeprowadzką czy adaptacją powierzchni do swoich potrzeb. Jednak istotną część wynajętej powierzchni stanowiły również nowe umowy, mające 40% udział w całkowitej wynajętej powierzchni. Wciąż niewielu najemców decyduje się na ekspansję, które stanowiły zaledwie 3% całkowitego wolumenu. Pozostałe 6% wolumenu stanowiły umowy na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

Na koniec IV kw. 2024 roku wskaźnik pustostanów w Trójmieście wyniósł 12,5%, co oznacza spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 0,8 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Jednocześnie był to trzeci najniższy współczynnik wśród miast regionalnych, ustępując jedynie Szczecinowi i Lublinowi.

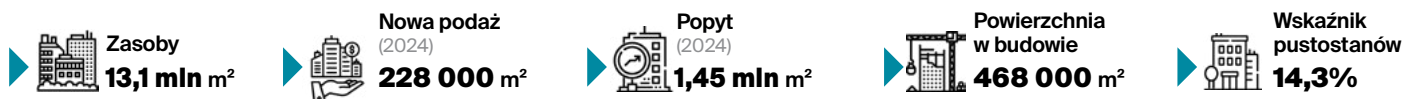
Najniższy poziom pustostanów odnotowano w Gdańsku – 9,5%, natomiast w Gdyni i Sopocie wyniósł odpowiednio 21,8% i 19,3%. Wysoki popyt oraz spadek tempa przyrostu nowej powierzchni biurowej spowodują dalsze obniżanie się wskaźnika pustostanów w następnych kwartałach.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Trójmieście na koniec IV kw. 2024 roku uległy delikatnemu wzrostowi. Obecnie wynoszą od 11,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w nowych budynkach w prestiżowych lokalizacjach mogą osiągać wyższe poziomy. Opłaty eksploatacyjne utrzymały się na stabilnym poziomie wynosząc zazwyczaj od 17,00 do 30,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
7,7%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

676 000 m²
13,4%
11-16 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
19,3%
10-16 EUR

KATOWICE

778 000 m²
23,2%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,83 mln m²
19,0%
10-18 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,5%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,29 mln m²
10,6%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

648 000 m²
22,7%
9-15 EUR

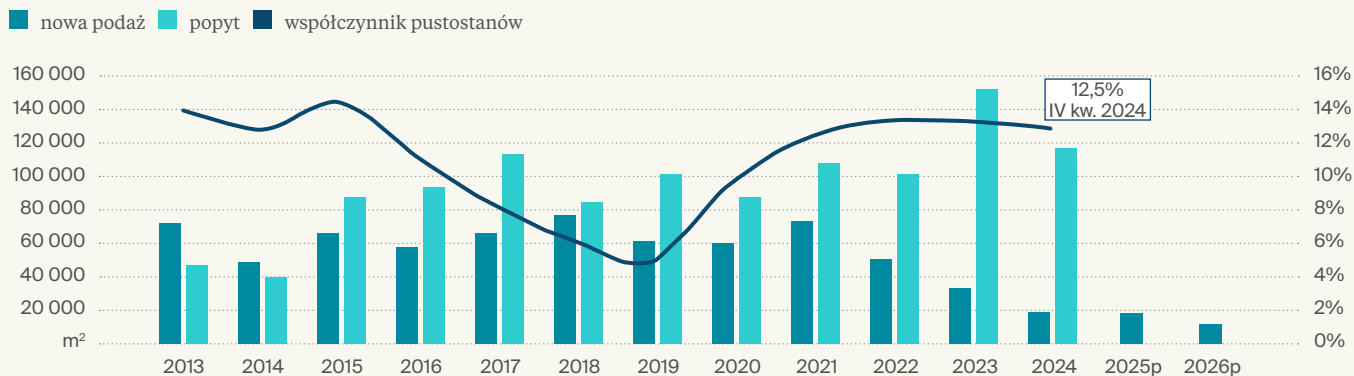
LUBLIN

221 000 m²
11,6%
9-13 EUR

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

Źródło: Knight Frank

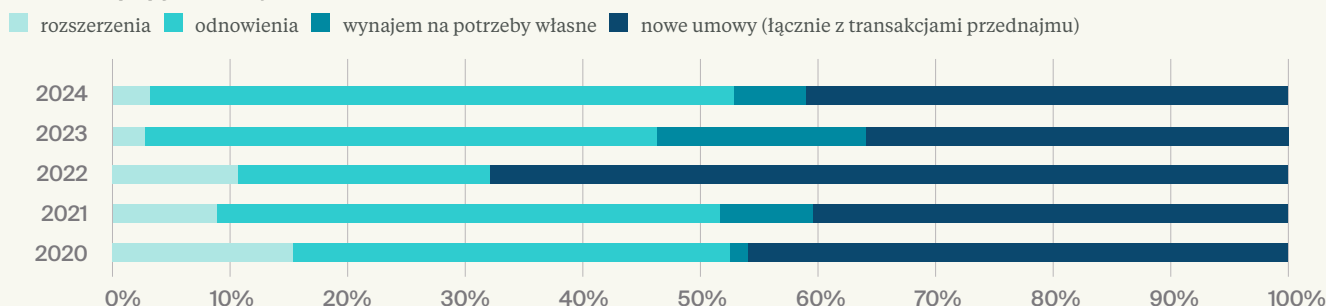
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Trójmieście



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Trójmieście



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

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. 2025

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:

Krzysztof Tuszyński
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl