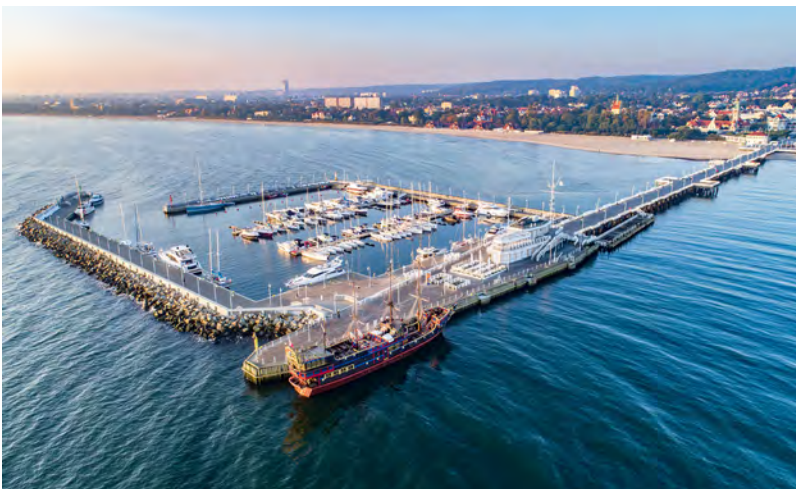


Polska – czerwiec 2022

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Rynek biurowy w Trójmieście





Trójmiasto możliwości

Trójmiasto to trzeci największy regionalny rynek biurowy w Polsce, którego zasoby już wkrótce przekroczą 1 mln m kw.

Przyjazne podejście do inwestorów, które doceniane jest w różnych plebiscytach, zaowocowało dynamicznym rozwojem sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Ponad 180 firm z tego sektora zatrudnia 34 500 osób.

Trójmiasto z blisko 80 000 studentów to niezwykle ważny ośrodek akademicki, a dodatkowo to doskonałe miejsce do zamieszkania co potwierdza wysokie miejsce w raporcie „Report on the quality of life in European cities, 2020.”



Piotr Skuza
Associate Director
in Office Agency
+48 600 411 080
pskuza@savills.pl

Sytuacja ekonomiczno-społeczna

Trójmiasto należy do jednych z najważniejszych ośrodków gospodarczych w kraju. Obok historycznie ważnych przemysłu morskiego i handlu, dynamicznie rozwija się też sektor usług.

Tempo rozwoju gospodarki aglomeracji trójmiejskiej jest znaczące. Według danych Oxford Economics, wzrost gospodarczy w regionie w 2021 roku wyniósł 6,2% w skali roku, co było lepszym rezultatem w porównaniu z tempem wzrostu PKB Polski (5,9%). Ponadto według najnowszych prognoz, dobra passa utrzyma się w najbliższych latach, kiedy to wyniki gospodarcze Trójmiasta będą lepsze niż dla całego kraju, a średni roczny wzrost PKB w latach 2022-2025 wyniesie 3,8%.

Aglomeracja Trójmiejska to jeden z większych ośrodków miejskich w kraju oraz największy w północnej części Polski, położony bezpośrednio przy morzu. Według danych Głównego

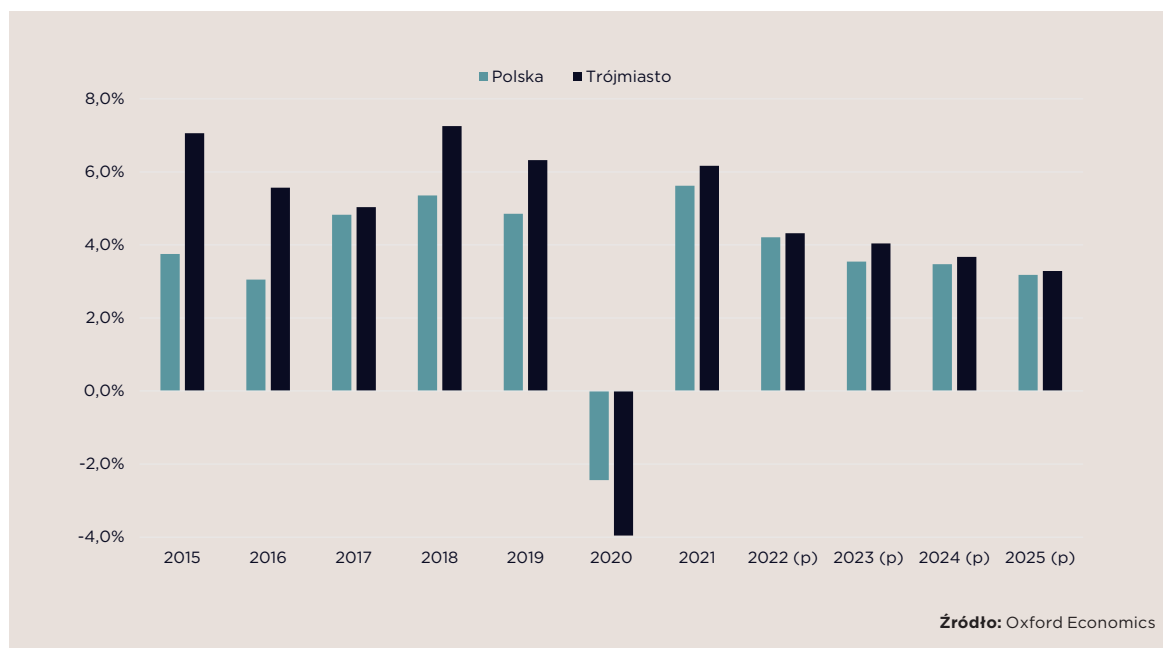
Urzędu Statystycznego w czerwcu 2021 roku w Trójmieście mieszkało 749 800 osób. Największym ośrodkiem miejskim jest Gdańsk z populacją 470 600, następnie Gdynia (255 100 mieszkańców) oraz Sopot, którego ludność wynosi 35 100 osób.

Region Trójmiejski jest atrakcyjnym miejscem do życia oraz pracy. Miasta aglomeracji zostały wielokrotnie wyróżnione w konkursach podkreślających ich probiznesowe podejście oraz wysoki standard życia mieszkańców. Według najnowszego raportu fDi Intelligence „European Cities and Regions of the Future 2022/2023” („Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości”) Gdańsk zajął ósme miejsce w rankingu

miast z najlepszymi warunkami dla biznesu w kategorii średnich miast (mid-sized cities – best for business friendliness) w Europie, natomiast Gdynia zajęła dziesiąte miejsce w rankingu małych miast pod względem strategii przyciągania bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Kolejnym wysokim miejscem w rankingu i wyróżnieniem dla Trójmiasta jest 4. miejsce Gdańska (za Kopenhagą, Sztokholmem oraz Zurychem) w Europie pod względem zadowolenia mieszkańców z życia w mieście. Badanie zostało przeprowadzone przez Komisję Europejską w raporcie „Report on the quality of life in European cities, 2020”, gdzie 97% ankietowanych było zadowolonych ze standardu życia w mieście.

👉 Gdańsk i Gdynia zajęły czołowe miejsca w rankingu fDi Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości. 👈

Wzrost PKB Polski i Trójmiasta w latach 2015-2025



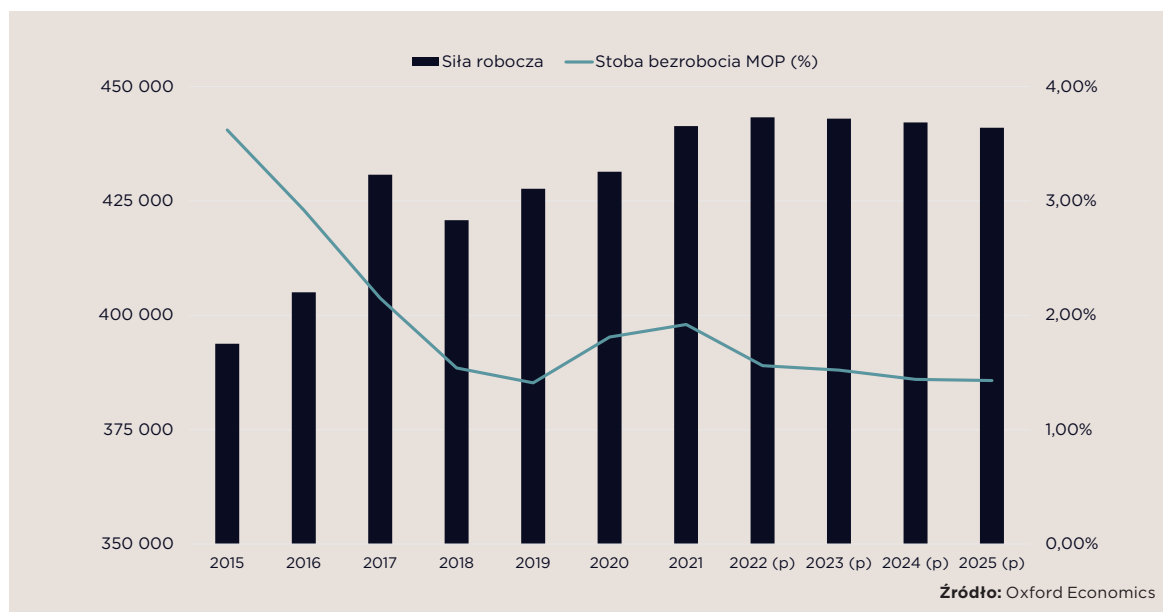
Według analiz Oxford Economics obecnie w Trójmieście jest ponad 441 000 osób zdolnych do pracy, którzy na co dzień znajdują zatrudnienie w trójmiejskich przedsiębiorstwach. Od 2015 obserwujemy nieustanny wzrost siły roboczej w regionie (z niewielkim spadkiem w 2018 roku). Atrakcyjność regionu odzwierciedla napływ ludności do Trójmiasta. Liczba ludności pracującej wzrosła od 2015 do końca 2021 o ponad 12%. W najbliższych latach prognozowane jest utrzymanie podobnej liczby osób pracujących.

Według aktualnych analiz Oxford Economics stopa bezrobocia (według metodologii Międzynarodowej Organizacji Pracy – MOP) na koniec 2021 roku wyniosła 1,9%, co stanowi wzrost o 10 punktów bazowych w porównaniu z końcem 2020 r. i o 50 z końcem 2019 roku. W najbliższych latach według prognoz stopa bezrobocia będzie spadać, osiągając poziom 1,4% pod koniec 2025 roku.

Trójmiasto to, oprócz silnego rynku pracy, również ważny ośrodek akademicki. Na jego terenie działa 18 uczelni, z czego w Gdańsku 13,

w Gdyni cztery i jedna w Sopocie. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w roku akademickim 2020/2021 łączna liczba studentów wynosiła około 79 800. Największym ośrodkiem akademickim był Gdańsk z 66 100 studentami oraz Gdynia z 11 400 studentami. W Sopocie studiowało 2300 osób. Absolwenci studiów wyższych, którzy co roku kończą edukację stanowią ważną część rynku pracy, zasilając go regularnie. W roku akademickim 2020/2021 ich liczba wyniosła 18 800, z czego 16 000 w Gdańsku, 2500 w Gdyni oraz ponad 300 w Sopocie.

Siła robocza oraz stopa bezrobocia w Trójmieście w latach 2015-2025



Według najnowszego raportu FDI Intelligence „European Cities and Regions of the Future 2022/2023”



8 miejsce:
Gdańsk – miasto średniej wielkości przyjazne dla biznesu.

10 miejsce:
Gdynia – miasto stwarzające najlepsze warunki dla bezpośrednich inwestycji zagranicznych wśród mniejszych miast.

7 miejsce:
Pomorskie – region stwarzający najlepsze warunki dla bezpośrednich inwestycji zagranicznych wśród regionów średniej wielkości



1 miejsce:
Trójmiasto – najdynamiczniej rozwijające się miasto w Polsce

Nowoczesne usługi dla biznesu

Wykwalifikowana kadra pracowników oraz dostępność powierzchni biurowych stanowią idealne miejsce do lokowania nowoczesnych centrów usług dla biznesu.

Trójmiasto jest czwartym co do wielkości ośrodkiem centrów usług biznesowych (BSS) w kraju. Według najnowszych danych opracowanych przez Invest in Pomerania aktualnie w regionie działa 181 centrów BSS, w których zatrudnienie znajduje ponad 34 500 specjalistów z różnych dziedzin. Sektor ten w Trójmieście przeżywa dynamiczny rozwój. Liczba działających ośrodków wzrosła o 50% od 2016, a w latach 2020-2022, pomimo pandemii, powstało 26 nowych ośrodków.

Centra BSS w trójmiejskiej aglomeracji są zdominowane głównie przez ośrodki IT, które odpowiadają za 62% łącznej liczby centrów. Kolejnym typem centrów, z 19% udziałem, są centra usług wspólnych (Shared Service Centre). Centra badań i rozwoju (Research & Development – R&D) odpowiadają za 9% ogólnej liczby centrów, centra BPO, czyli outsourcingu procesów biznesowych (Business Process Outsourcing) stanowią 6% liczby centrów.

Źródło:
Invest in Pomerania



Wynagrodzenia w sektorze usług biznesowych (brutto, PLN)

Bankowość	min	max
młodszy analityk ds. przeciwdziałania praniu pieniędzy (do roku doświadczenia)	4600	5400
analityk ds. przeciwdziałania praniu pieniędzy (1-3 lata doświadczenia)	5400	7500
starszy analityk ds. przeciwdziałania praniu pieniędzy (3-5 lata doświadczenia)	7500	9000
team leader (zespół 5-15 osób)	10 000	14 000
manager (zespół do 50 osób)	14 000	22 000
Obsługa klienta z jęz. angielskim		
młodszy specjalista (bez doświadczenia)	4000	4800
specjalista (powyżej roku doświadczenia)	4500	6000
HR		
administrator HR (1-3 lata doświadczenia)	4700	6800
specjalista ds. płac (1-3 lata doświadczenia)	5500	8000
Zakupy		
młodszy specjalista (1-3 lata doświadczenia)	4500	5500
specjalista (1-3 lata doświadczenia)	5000	7500
team leader (zespół 5-15 osób)	9000	14 000
Finanse i Księgowość		
księgowy ds. zobowiązań (1-3 lata doświadczenia)	4800	7200
księgowy ds. należności (1-3 lata doświadczenia)	4800	7200
księgowy w dziale księgi głównej (1-3 lata doświadczenia)	5800	8700
team leader w dziale zobowiązań / należności (zespół 5-15 osób)	9500	13 000
team leader w dziale księgi głównej (zespół 5-15 osób)	10 500	16 000
manager w dziale zobowiązań / należności (zespół do 50 osób)	13 000	19 000
manager w dziale księgi głównej (zespół do 50 osób)	15 000	23 000
analityk finansowy (1-3 lata doświadczenia)	6500	9000
analityk biznesowy (1-3 lata doświadczenia)	6000	8500
specjalista ds. danych podstawowych (1-3 lata doświadczenia)	5500	7500

🗨️ W regionie działa 181 centrów BSS, w których zatrudnienie znajduje ponad 34 500 specjalistów z różnych dziedzin. 🗨️

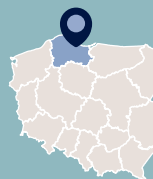
SEKTOR BSS W LICZBACH



181
liczba centrów



34 500
zatrudnienie



Czwarty ośrodek
centrów BSS
w Polsce



62% to ośrodki IT



19% to centra
usług wspólnych



9% to centra R&D



26 nowych
ośrodków
otwartych w latach
2020-2 kw. 2022

Rynek biurowy Podaż

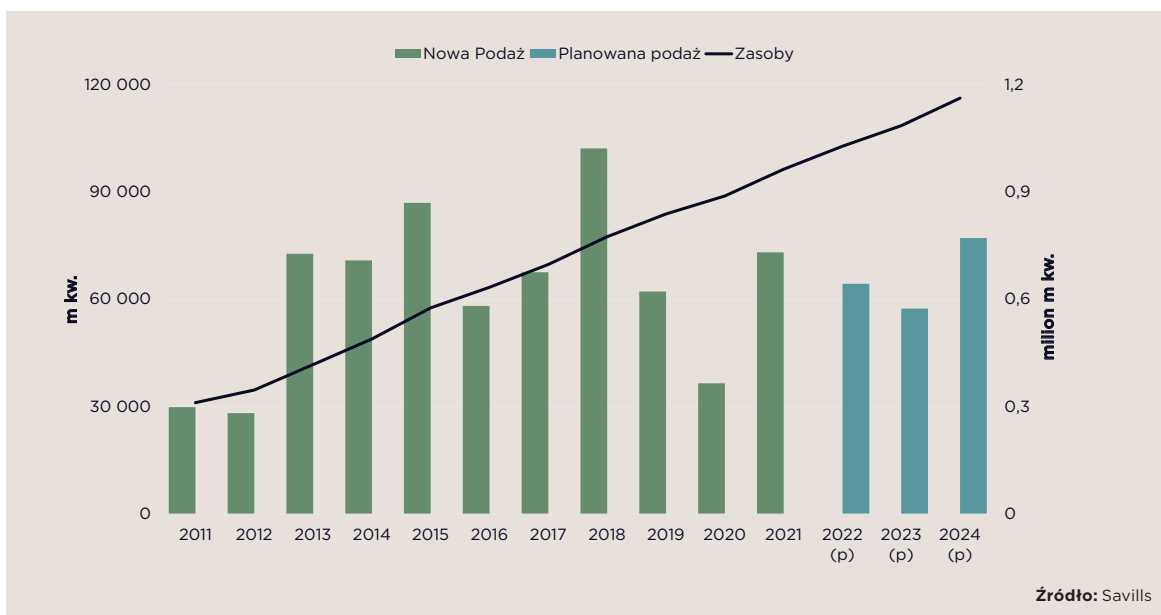
Trójmiejski rynek biurowy to trzeci największy rynek regionalny w Polsce, zaraz po Krakowie i Wrocławiu.

Całkowite zasoby rynku biurowego w Trójmieście pod koniec marca 2022 roku wyniosły 992 200 m kw., co przekłada się na wzrost zasobów biurowych o 3% w porównaniu z końcem 2021 roku oraz o 9% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Nowoczesny rynek biurowy w Trójmieście można uznać za młody, w czasie ostatnich pięciu lat powstało tutaj 373 500 m kw. powierzchni

biurowej, co stanowi 38% całkowitej podaży biurowej, a z kolei budynki starsze niż dziesięć lat odpowiadają za 30% zasobów. W ostatnich latach zmieniła się średnia wielkość budowanych biurowców: w latach 2012-2016 średnia powierzchnia oddawanych obiektów wynosiła 8100 m kw., natomiast od 2017 do 1 kw. 2022 r. średnia wielkość budynków biurowych zwiększyła się do 11 700 m

kw. Największym ośrodkiem biurowym w Trójmieście jest Gdańsk – łączna powierzchnia biurowa w tym mieście to 755 700 m kw. (ponad 3/4 trójmiejskiej podaży biurowej), następnie jest Gdynia (201 300 m kw.) oraz Sopot, w którym, pomimo ukierunkowania głównie na turystykę, zasoby biurowe sięgają 35 200 m kw. powierzchni biurowej.

Aktualne zasoby biurowe, nowa oraz planowana podaż w Trójmieście



W pierwszym kwartale 2022 roku trójmiejski rynek biurowy powiększył się łącznie o 31 800 m kw., które zlokalizowane są w trzech gdańskich projektach. Są to: Format (16 000 m kw., którego deweloperem jest Torus), Airport City Gdańsk – Alpha (8500 m kw., Port Lotniczy Gdańsk) oraz Oficyna II (7300 m kw., Torus). W całym 2021 roku oddano do użytkowania cztery projekty o łącznej powierzchni 73 200 m kw., z czego 35 000 m kw. zlokalizowanych w trzech budynkach przypadło na Gdańsk, a 38 200 m kw. w jedynym projekcie w Gdyni. Największymi projektami ukończonymi w 2021 były: 3T Office Park w Gdyni (38 200 m kw. wybudowany przez 3T Office Park)

oraz Palio Office Park A (16 500 m kw., realizowany przez Cavatina).

Obecnie w Trójmieście w budowie jest 87 600 m kw. (w tym 11 400 m kw. w budynku K2, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie na początku maja br.) w dziesięciu projektach, z czego 59% tej powierzchni powstaje w Gdańsku, gdzie buduje się sześć budynków, których realizacja zakończy się do końca 2023 roku. Największymi powstającymi projektami są: Punkt (12 800 m kw., Torus, planowany na 2023 r.) oraz Palio C (12 600 m kw., Cavatina, planowany na 2023 r.). Budynki na wcześniejszym etapie realizacji (z pozwoleniem na budowę oraz planowane), mogą

powiększyć trójmiejskie zasoby biurowe o 77 200 m kw. do końca 2024 roku.

W najbliższym okresie może dojść do chwilowego spowolnienia aktywności deweloperów. Możliwe są opóźnienia w budowie i przesunięcia terminów realizacji niektórych planowanych projektów. Trudności te mogą być potencjalnie spowodowane negatywnym wpływem wojny za wschodnią granicą, który przejawia się w odpływie pracowników budowlanych, trudnościach z dostępnością materiałów oraz wzroście cen surowców i materiałów budowlanych.

Młode Miasto

Zyskującą na znaczeniu częścią Trójmiasta jest gdańskie Młode Miasto, gdzie w najbliższym czasie kupi się znaczna część aktywności deweloperskiej.

Zgodnie z zamierzeniami ta część miasta zostanie zmodernizowana i zrewitalizowana dostarczając wielofunkcyjnej, miastotwórczej przestrzeni. Oprócz planowanych inwestycji biurowych inwestorzy skupiają się na segmencie mieszkaniowym oraz infrastrukturze towarzyszącej, mającej na celu udogodnienia dla mieszkańców. Przykładowymi inwestycjami, które powstaną w najbliższych latach jest kompleks Doki oraz Montownia: część biurowa realizowana będzie głównie przez firmę Torus, a część mieszkalna oraz handlowo-użytkowa przez Eurostyl. Żurawie budowane przez YIT to kolejna inwestycja mieszkaniowa.

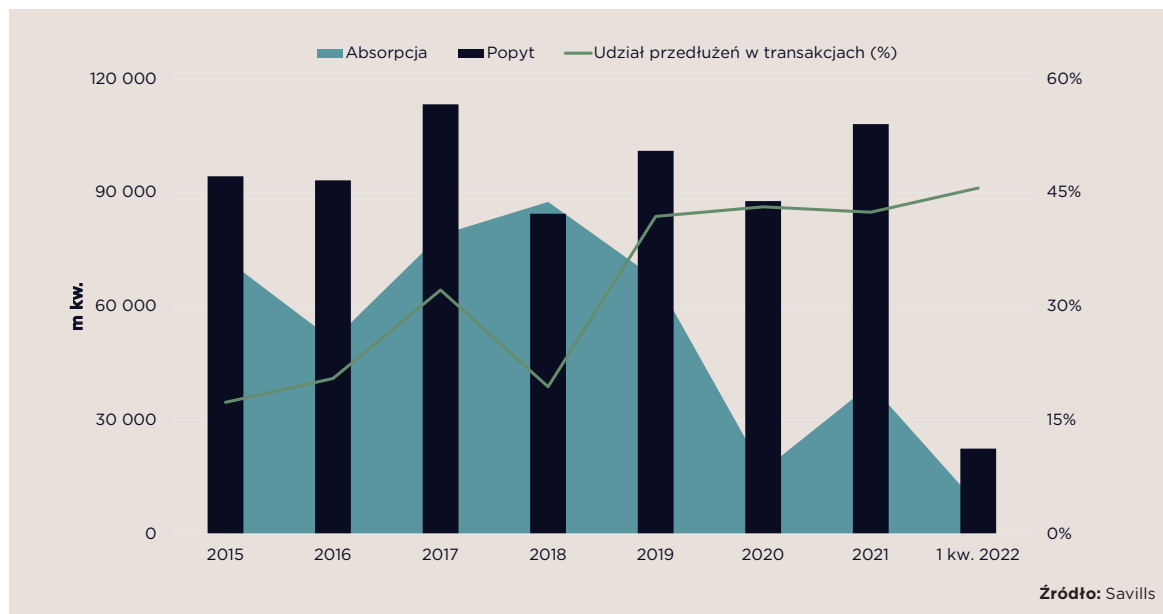
Wśród przykładów zakończonych inwestycji można wymienić m.in. kompleks mieszkań Bastion Wałowa, finalnie ukończony w 2021 roku przez Develię.

Do dyspozycji przyjezdnych jest również szereg hoteli, a wśród nich takie jak: Hilton Gdańsk, ibis Gdańsk Stare Miasto, Mercure Gdańsk Stare Miasto oraz apartamenty w wysokim standardzie przeznaczone na krótkoterminowy najem.

Popyt

Popyt na powierzchnie biurowe utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2020 roku wynajęto 87 700 m kw. i był to spadek tylko o 13% w porównaniu z 2019 rokiem. Z kolei w 2021 r. wynajęto łącznie 108 000 mkw., co jest wynikiem lepszym niż w 2019 roku, kiedy popyt wyniósł 101 000 mkw.

Popyt, absorpcja netto oraz udział przedłużeń umów w Trójmieście



Podczas pierwszego kwartału 2022 roku aktywność najemców utrzymała się na wysokim poziomie. Najemcy podpisali transakcje na łączną powierzchnię 22 500 m kw., co jest wynikiem o 58% wyższym w porównaniu z ostatnim kwartałem 2021 roku, ale o 41% gorszym niż analogiczny okres 2021 roku. Pomiędzy styczniem a marcem 2022 roku w Gdańsku wynajęto 18 600 m kw., z czego 9300 m kw. w formie renegotjacji. Najemcy w Gdyni podpisali umowy najmu na łączną powierzchnię 3900 m kw., w tym 900 m kw. renegotjacji. W pierwszym kwartale 2022 r. udział renegotjacji na trójmiejskim rynku wyniósł 46%. Transakcje przednajmu podpisane w pierwszym kwartale br. wyniosły 2600 m kw, co przekłada się na 12% udział w popycie. Ekspansje najemców w aktualnych budynkach odpowiadały

za 9% popytu. Pozostałe transakcje, czyli relokacje oraz nowe transakcje odpowiadały za 33% wolumenu najmu. Podobny rozkład popytu według rodzaju umowy obserwowany był również w 2021 roku: 42% wynajętej powierzchni stanowiły renegotjacje, 31% nowe umowy, 18% przednajmy, a ekspansje odpowiadały za 9% popytu.

W ostatnim okresie, od początku 2021 do końca marca 2022 popyt na powierzchnie biurowe był zdominowany głównie przez najemców z sektora IT i usług dla biznesu, którzy łącznie odpowiadali za 56% popytu (odpowiednio 35% i 21% zarejestrowanego popytu brutto). Kolejnymi najemcami były firmy z sektora handlu (7%), produkcyjnego i zdrowia (po 6% każdy) oraz finansowego (5%).

Absorpcja powierzchni biurowej na rynku trójmiejskim w latach 2017-2021 wynosiła średnio 58 000 m kw. z rekordową wartością w 2018 roku, kiedy absorpcja netto wyniosła 87 500 m kw., i był to najlepszy wynik w historii rynku trójmiejskiego. Po wybuchu pandemii, w 2020 odnotowaliśmy jeden z niższych poziomów absorpcji w ostatnich latach, kiedy to najemcy wchłonęli tylko 16 700 m kw. Z kolei w 2021 zaobserwowano odbicie absorpcji netto do 39 300 m kw., a w pierwszym kwartale 2022 roku wskaźnik ten wyniósł 7600 m kw.

**108 000
m kw.**

Popyt na
powierzchnie
biurowe w 2021 r.

**22 500
m kw.**

Popyt na
powierzchnie
biurowe w 1 kw.
2022 r.

🗨️ Popyt na
powierzchnie
biurowe
zdominowany
przez najemców
z sektora IT
i innych usług
dla biznesu. 🗨️

Pustostany

Nowe budynki oddawane do użytkowania pomiędzy 2016 a 2019 rokiem charakteryzowały się dość wysokimi współczynnikami komercjalizacji lub osiągały go w niedługim okresie od ukończenia. Na koniec 2019 roku stopa pustostanów w Trójmieście była najniższa spośród miast regionalnych i wynosiła 4,9%. w 2020 i 2021 roku, a także w 1. kwartale br. obserwowaliśmy jednak stopniowy wzrost stopy pustostanów. Na koniec marca 2022 roku stopa pustostanów wyniosła 14,3%, co jest wzrostem o 2,1 pkt. proc. w porównaniu z końcem 2021 roku oraz wzrost o 4,9 pkt. proc. w porównaniu z końcem 2020 roku. Aktualnie w Trójmieście dostępne jest 142 300 m kw. powierzchni biurowej, z czego 99 700 m kw. przypada na Gdańsk (13,2% stopa pustostanów),

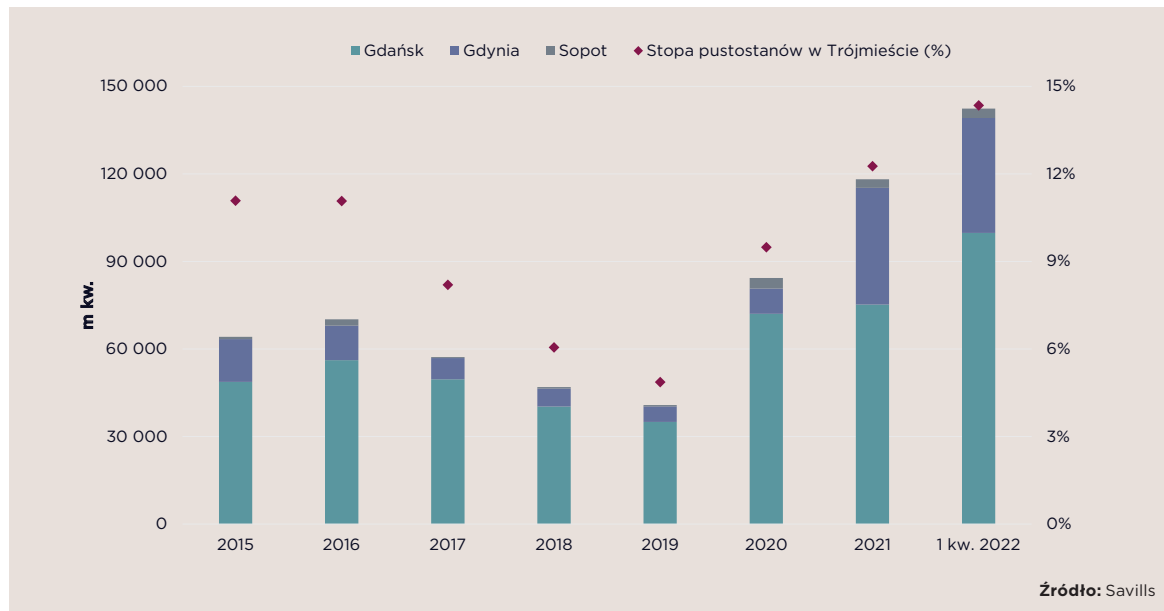
39 400 m kw. na Gdynię (19,6% stopa pustostanów) oraz 3200 m kw. na Sopot, (stopa pustostanów wynosi 9,1%).

Istotnym czynnikiem wpływającym na znaczny wzrost pustostanów w 2020 roku i później, oprócz utrzymania wysokiego udziału renegocjacji wśród transakcji biurowych, jest bez wątpienia wysoki poziom podaży nowej powierzchni. Od początku 2020 roku trójmiejski rynek biurowy powiększył się o 141 500 m kw., co przekłada się na 18% wzrost zasobów biurowych w porównaniu z końcem 2019 roku. Co więcej nowo powstałe budynki ukończone w latach 2020-1 kw. 2022, na koniec marca 2022 są jedynie w 50% wynajęte, więc odpowiadają za ponad 71 100 m kw. dostępnej

powierzchni biurowej, co stanowi niespełna połowę całkowitej wolnej powierzchni w mieście.

Na koniec 1 kw. bieżącego roku w Trójmieście było czternaście budynków, które oferowały 2000 m kw. i więcej powierzchni biurowej. Łączna powierzchnia dostępna w tych budynkach wynosiła 107 200 m kw., co odpowiada za 75% pustostanu w trzech miastach. Najwięcej tego typu wolnej powierzchni jest w Gdańsku (jedenaście budynków).

Pustostany w Trójmieście w latach 2015-1 kw. 2022



👉 Rynek biurowy powiększył się o 18% w porównaniu z końcem 2019 r. 📈

14,7%

Stopa pustostanów w Trójmieście, 1 kw. 2022 r.

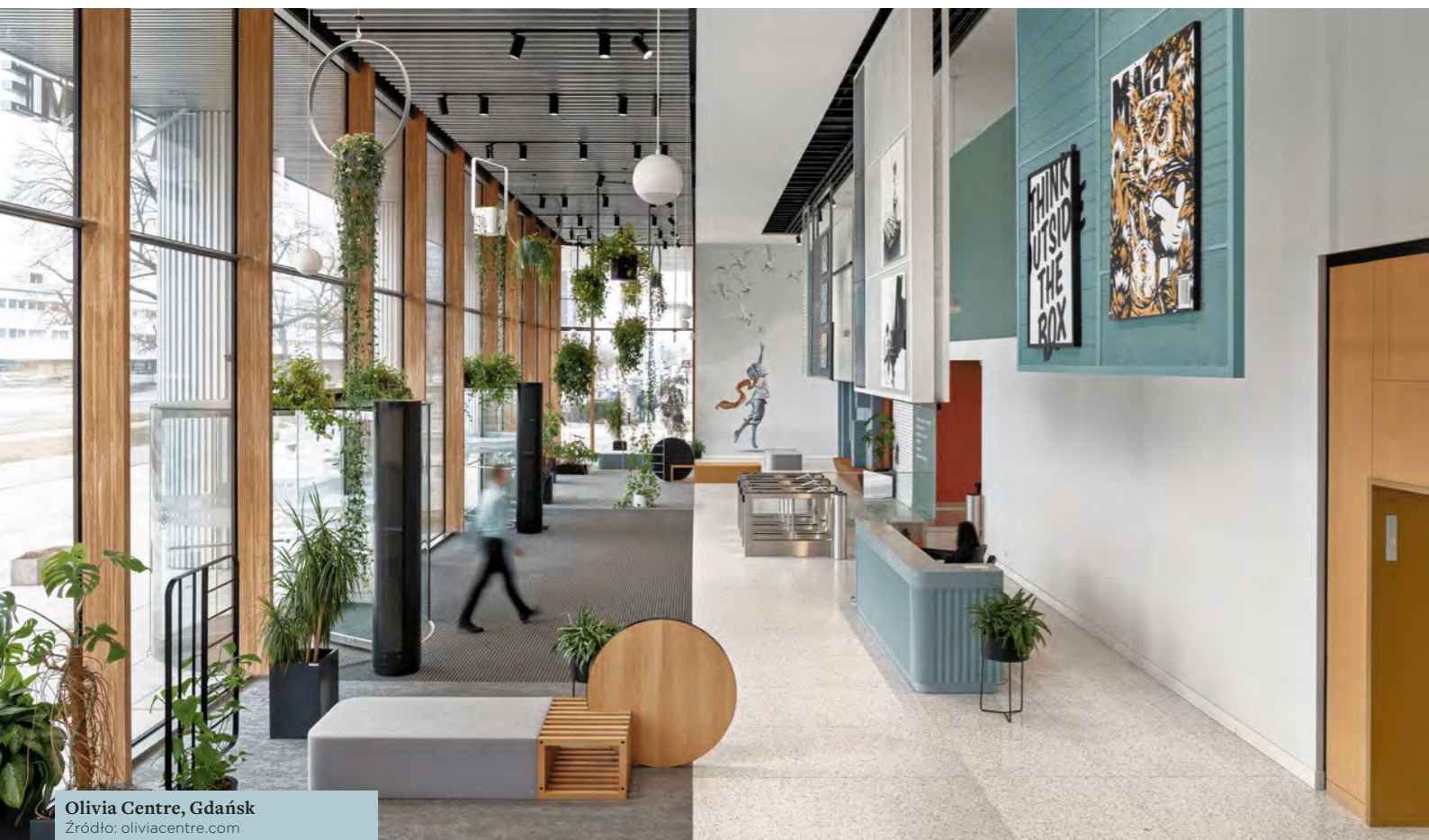
Czynsze oraz perspektywy

Czynsze w Trójmieście, podobnie jak w innych miastach Polski, od dłuższego czasu utrzymywały się na stabilnym poziomie. Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w regionie już przed pandemią kształtowały się na poziomie pomiędzy 12,00 a 14,75 EUR/m kw./miesiąc, nawet pomimo dużej nowej podaży oraz wzrostu pustostanów. Wysoki poziom popytu na powierzchnie biurowe w Trójmieście przyczynił się do utrzymania takiego poziomu na koniec marca 2022 roku. Na rynku pozostają pojedyncze nieruchomości zlokalizowane w najdogodniejszych i najbardziej

prestiżowych lokalizacjach oraz z najwyższym standardem wykończenia, gdzie najemcy gotowi są płacić wyższe czynsze.

Poziom czynszów biurowych w Trójmieście w najbliższej przyszłości powinien, pomimo m. in. rosnących kosztów budów po stronie deweloperów oraz wysokiej inflacji, utrzymać się na stabilnym poziomie. Głównymi czynnikami przemawiającymi za taką sytuacją są wysoki poziom pustostanów w regionie oraz kolejne powstające projekty biurowe. Chęć wynajmujących do podnoszenia czynszów

prawdopodobnie zostanie wyhamowana przez konkurencję, zwłaszcza wśród właścicieli nowo dostarczonej powierzchni, która będzie stopniowo wchłaniana przez najemców. W dłuższym okresie, po stabilizacji poziomu pustostanów oraz wzmożonej aktywności najemców rynek skieruje się w stronę rynku wynajmującego, gdzie właściciele najbardziej atrakcyjnych lokalizacji będą starali się wynajmować powierzchnie biurowe na korzystniejszych dla siebie warunkach.



Olivia Centre, Gdańsk
Źródło: oliviacentre.com



Sergiusz Gniadecki
CEO
SGPM Asset & Property
Management



Dlaczego Trójmiasto?

Obecnie notuje dynamiczny przyrost powierzchni biurowych i w 2022 roku mamy szansę dołączyć do Krakowa i Wrocławia jako regionalny rynek biurowy o zasobach przekraczających 1 mln m kw. W 2021 roku oddano do użytku ponad 73 tys. m kw., w tym największym ukończonym projektem Trójmiasta został 3T Office Park w Gdyni, o powierzchni ponad 38,5 tys. m kw. Istniejące biurowce i nowo powstające obiekty charakteryzuje wysoka jakość, ciekawa architektura i funkcjonalność, uwzględniająca innowacyjne i ekologiczne rozwiązania. Gdynia, Sopot i Gdańsk tworzą wspólną silną markę atrakcyjnego regionu. Wykwalifikowane kadry i zrównoważony koszt zatrudnienia oraz rosnący wolumen nowoczesnej powierzchni biurowej w połączeniu z gwarantowanym komfortem życia przyciągają do Trójmiasta zarówno inwestorów krajowych jak i zagranicznych.

Warto podkreślić lokalizację Trójmiasta, które jest doskonale skomunikowane z największymi ośrodkami miejskimi w kraju i zagranicą – międzynarodowy port lotniczy, ekspresowe połączenia kolejowe i bezpośredni dostęp do sieci szybkich dróg publicznych.

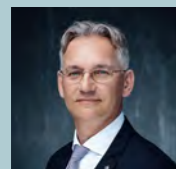
Dla kogo Trójmiasto?

Nowoczesna Gdynia, historyczny Gdańsk, turystyczny Sopot - Trójmiasto – jest jednym z najbardziej przyjaznych miejsc do życia w Polsce i w Europie. To różnorodność i zarazem jeden spójny organizm. Trójmiasto zapewnia doskonały work-life balance. Rośnie liczba osób zainteresowanych zamieszkaniem tutaj na stałe, dostrzegających perspektywę poprawy jakości życia, możliwość rozwoju zawodowego i osobistego, czyste powietrze, bogatą ofertę kulturalną miast, uroki położenia nad morzem w pobliżu plaż, jezior i lasów.

Dodatkowo Trójmiasto jest rajem dla miłośników aktywności fizycznej – ma wyjątkową różnorodność i rozbudowaną infrastrukturę sportową m.in. szlaki dla rowerzystów, biegaczy i spacerowiczów oraz niezliczone możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu.

Przyszłość Trójmiasta?

Trójmiasto nie zatrzymuje się i rozwija imponująco – jest energetyczne, otwarte, przedsiębiorcze i twórcze, skupia w jednym miejscu wiele talentów i nowych technologii. Biurowa infrastruktura pozwala wyczuć biznesowe tętno Trójmiasta, przyciągające nowe firmy, poszukujące niemal idealnej lokalizacji dla nowoczesnego biznesu i dużych inwestycji.



Maciej Kotarski
Leasing Director



Dlaczego Trójmiasto?

Unikalność Trójmiasta to geografia – morze i pas leśnych wzgórz, pomiędzy którymi ciągnie się wąski pasek lądu, gdzie musi się zmieścić nowoczesna, prawie 1,5 milionowa aglomeracja z fantastyczną ofertą pracy, kulturalną i rozrywkową. Morze i lasy na wyciągnięcie ręki zapewniają unikalną jakość życia, unikalne możliwości relaksu w mieście i uprawiania fantastycznych sportów, a wreszcie najczystsze powietrze spośród dużych miast. Unikalna jest również niejednorodność Trójmiasta, pewna konkurencja między miastami, dzięki której jakość usług i życia jest wyższa, a ponadto następuje różnicowanie się ofert miast.

Dla kogo Trójmiasto?

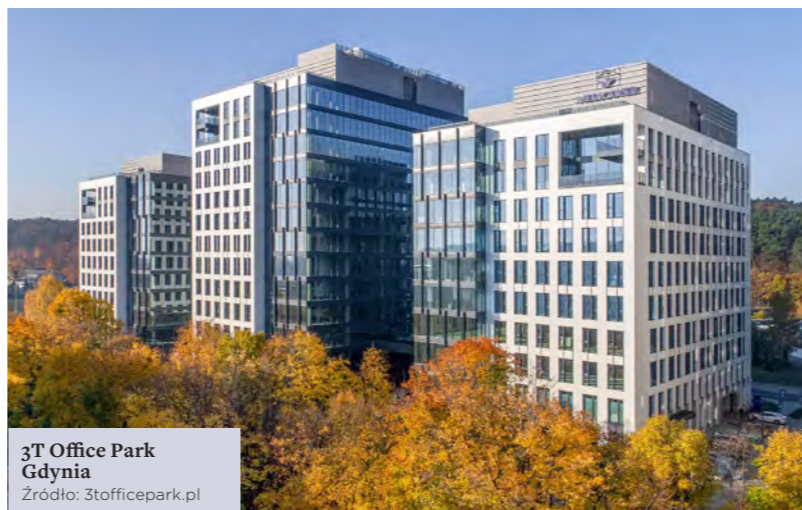
Trójmiasto to 3 różne miasta, a każde jest inne, ponieważ powstawały w zupełnie inny sposób. 1000-letni Gdańsk był przez

stulecia największym miastem Rzeczypospolitej i największym portem na Bałtyku, Sopot powstał jako uzdrowisko dla mieszkańców, a Gdynia jako konkurencja dla Gdańska. Dziś Gdańsk najbardziej dynamicznie się rozwija i tu jest nasze „city”, Sopot jest najlepszą „impresownią”, Gdynia jest najbardziej spokojna i zadbane, a do tego każde z miast ma zupełnie inne plaże. Z zalet Trójmiasta najbardziej skorzystają młode i dynamiczne osoby, a także miłośnicy intensywnego kontaktu z naturą, ale różnorodność aglomeracji jest tak duża, że każdy może wybrać dla siebie dzielnicę o charakterze dopasowanym do upodobań.

Przyszłość Trójmiasta?

Przyszłość Trójmiasta to kombinacja dynamicznego rozwoju biznesu, turystyki i gospodarki morskiej, to jedyna taka metropolia w Polsce. Turystyka kwitnie. Porty Trójmiasta

to najszybciej rozwijające się porty na Bałtyku, a energetyka wiatrowa i rosnący transport węglowodorów to jeszcze przyspieszy. Oliwa to największa biznesowa dzielnica w Polsce poza Warszawą, tu skupione jest ponad 30% biurowych zasobów aglomeracji i to tu są największe możliwości rozwoju. W Oliwie znajdują się najwyższe biura w Polsce (poza Warszawą), najwyższe położone centrum konferencyjne w Polsce i największy kompleks biurowy w Polsce, który ciągle rośnie. Przyszłość Trójmiasta to idealnie zrównoważony rozwój, oparty na tych 3 kluczowych czynnikach, we wspólnym otoczeniu geograficznym.



3T Office Park Gdynia
Źródło: 3tofficepark.pl



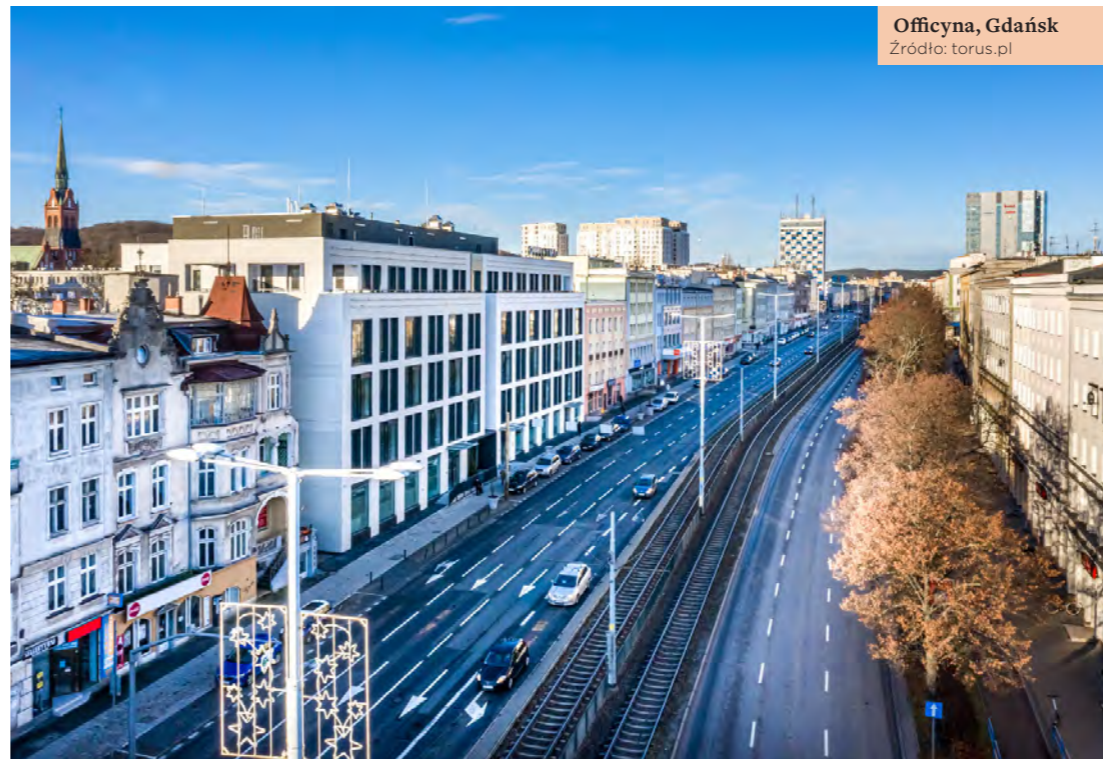
Olivia Centre Gdańsk
Źródło: oliviacentre.com



3T Office Park, Gdynia
Źródło: 3tofficepark.pl



Waterfront, Gdynia
Źródło: vastint.eu



Officyna, Gdańsk
Źródło: torus.pl



Anna Szmilewska
Senior Leasing Manager
VASTINT

Dlaczego Trójmiasto?

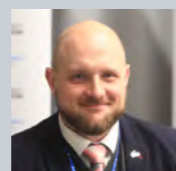
Trójmiasto to aglomeracja z dużym potencjałem. W rankingach „popularności” plasuje się wysoko w ocenie inwestorów z uwagi na lokalizację, rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną, a także dostępność do wykwalifikowanej kadry pracowniczej i rosnących zasobów powierzchni biurowych. Gdańsk, Gdynia i Sopot to nie tylko idealne miejsce do życia i spędzania wolnego czasu, ale także miejsce otwarte dla biznesu.

Dla kogo Trójmiasto?

Z oczywistych powodów, Trójmiasto jest atrakcyjne dla spółek z branży morskiej i logistycznej. Oprócz tego, również firmy z dynamicznie rozwijającego się sektora IT, SSC, GBS i BPO chętnie lokują tu swoje siedziby.

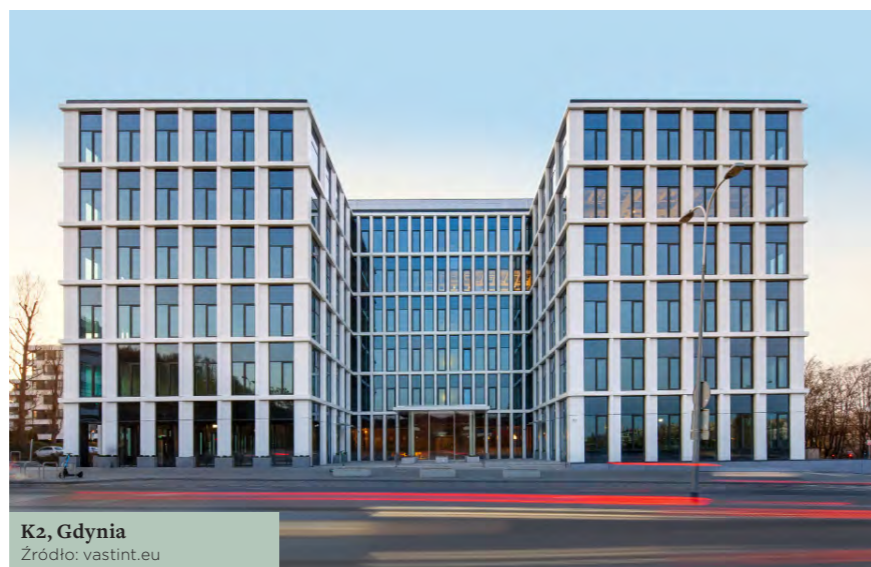
Przyszłość Trójmiasta?

Trójmiasto to obecnie trzeci rynek regionalny w Polsce pod względem powierzchni biurowej. Lada dzień przekroczy 1 mln m kw. Szybki rozwój tej części kraju wraz z pojawieniem się wielu znaczących graczy na rynku, jak chociażby State Street Bank, Google czy Amazon, potwierdza jego siłę i możliwości. To pozwala patrzeć w przyszłość z optymizmem.



Marcin Grzegory
Zastępca dyrektora
Invest
in Pomerania

Trójmiasto to najlepszy wybór dla wymagających obecnego obfitego rynku pracy, jak i możliwości kształtowania ekosystemu biznesowego na przyszłość. Biznes trójmiejski to już nie tylko sektory morskie, lecz także boom sektora BSS (z naturalną dominacją IT), co owocuje wzrastającym znaczeniem lokalizacji dla sektorów „wiedzołłonnych”. Wraz z dynamicznym wzrostem znaczenia regionu m.in. dla polskiej energetyki Trójmiasto z polskiej „bramy do Europy” staje się również bazą technologiczną dla polskiej energii odnawialnej (głównie wiatrowej), jądrowej oraz kolejną istotną magistralą paliwową.



K2, Gdynia
Źródło: vastint.eu



Monika Sieradzan
Leasing Director
TFG

Dlaczego Trójmiasto?

Trójmiasto to rynek bardzo atrakcyjny dla funduszy inwestycyjnych takich jak nasz. Rynek biurowy rośnie bardzo dynamicznie zarówno pod kątem podaży jak i popytu. Lokalni deweloperzy dostarczają na rynek bardzo dobrej jakości produkty inwestycyjne a coraz lepsza jakość życia, w połączeniu z wysokim poziomem uczelni wyższych oraz atrakcyjność inwestycyjna dla nowych globalnych najemców sprawia, że budynki zapełniają się bardzo dynamicznie. Cube Office Park, którego jesteśmy właścicielem, jest tego najlepszym dowodem. Kompleks jest praktycznie w pełni wynajęty a nasi najemcy, którzy są z nami od wielu lat, decydują się na przedłużenie umów najmu.

Dla kogo Trójmiasto?

Trójmiasto, z uwagi na swą otwartość, dobry klimat inwestycyjny oraz ogromne wsparcie władz Gdańska, Sopotu i Gdyni jest tak naprawdę dla każdego. Zarówno dla funduszy inwestycyjnych, które szukają bezpiecznych „assetów”, jak i dla najemców z różnych sektorów biznesu, którzy chcą przyciągnąć młode talenty z trójmiejskiego rynku pracy. Rośnie bowiem liczba młodych ludzi deklarujących chęć pozostania w Trójmieście po studiach.

Przyszłość Trójmiasta?

Przyszłość Trójmiasta to na pewno stabilny rozwój gospodarczy, konsekwentne polepszenie jakości życia mieszkańców i turystów poprzez działania władz samorządowych, ale również bardzo dobra prognoza dla lokalnego rynku biurowego, który od wielu lat konsekwentnie rośnie w siłę



Marcin Piątkowski
Leasing & Marketing
Director
TORUS

Dlaczego Trójmiasto?

Trójmiasto to jedna z największych i najdynamiczniej się rozwijających aglomeracji w Polsce. Co więcej, cały region charakteryzuje się niezwykle wysoką jakością życia. Efektem tego jest stały napływ nowych mieszkańców o różnicowanych kompetencjach, co z kolei stanowi dodatkowy argument dla wielu firm planujących swoją ekspansję na Pomorzu.

Dla kogo Trójmiasto?

Dla wszystkich, którzy cenią sobie wysoki komfort życia, na który składa się dobra oferta zatrudnienia w czołowych firmach w swoich branżach w połączeniu z zamieszkiwaniem w dużej aglomeracji, oferującej szereg udogodnień i atrakcji.

Przyszłość Trójmiasta?

Dalszy stabilny rozwój gospodarczy w oparciu głównie o sektory morski i IT skutkujący dalszym wzrostem liczby mieszkańców. Zapewne w ciągu dekady staniemy się jednym z 3-4 największych ośrodków gospodarczych Polski i jednym z największych w basenie Morza Bałtyckiego. Towarzyszyć temu będzie rozwój i upowszechnianie w aglomeracji i regionie technologii ukierunkowanych na podnoszenie jakości życia człowieka, a związanych z ekologią i przemysłem czasu wolnego.



Cube Office Park, Gdańsk
Źródło: www.cubeofficepark.pl



Dzień dobry Trójmiasto

ZAPRASZAMY DO NASZEGO NOWEGO BIURA
GRUNWALDZKA 415
80-309 GDAŃSK

Zapraszamy do kontaktu

Dział najmu powierzchni biurowej



Piotr Skuza
dyrektor w dziale powierzchni
biurowych, Savills Gdańsk
+48 600 411 080
pskuza@savills.pl



Jarosław Pilch
dyrektor działu powierzchni
biurowych, reprezentacja
najemcy
+48 694 497 800
jpilch@savills.pl



Daniel Czarnecki
dyrektor działu powierzchni
biurowych, reprezentacja
wynajmującego
+48 519 033 717
dczarnecki@savills.pl

Dział badań i analiz



Wioleta Wojtczak
dyrektorka działu
badań i analiz
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl



Jarosław Jachura
starszy konsultant
dział badań i analiz
+48 507 334 167
jaroslaw.jachura@savills.pl

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomości, notowana na londyńskiej giełdzie papierów wartościowych. Posiada międzynarodową sieć ponad 600 biur i przedstawicielstw zatrudniających ponad 39 000 pracowników w obu Amerykach, Wielkiej Brytanii, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres specjalistycznych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych klientom na całym świecie.

Wylądne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o.. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o..