

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page



WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2021

knightfrank.com.pl/research



WROCLAW

FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA
MIASTA**

293 km²



POPULACJA

641.900
(grudzień, 2020)



**PROGNOZA
POPULACJI**

**611.359 (2030);
577.658 (2050)**



**SALDO MIGRACJI
WEWNĘTRZNYCH**

(+) 1.065



**WZROST
PKB**

8,7%



PKB PER CAPITA

94.373 zł



**PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE**

6.288,91 zł
(brutto)



**STOPA
BEZROBOCIA**

2,5%
(sierpień, 2021 GUS)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce w kategorii w subiektywnym **rankingu ośrodków pod względem prowadzenia działalności przez centra usług biznesowych** (Raport ABSL: Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2021, str. 77)

4.

4. miejsce wśród **średnich miast europejskich** w rankingu fDi European Cities and Regions of the Future 2020/21 w **kategorii fDi Strategy**

15.

15. miejsce w rankingu „**Global Cities of the Future**”

1.

1. miejsce w kategorii średnie i małe miasta w rankingu „**Global Cities of the Future**”

1.

1. miejsce „**2020 Return on Investment**” ranking (fDi)

Wyróżnienie „Specialism Awards” w ramach rankingu „**Strategy Awards 2020**” (fDi) w kategorii BPO

2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Tytuł Projektu: „Rozwój przedsiębiorczości oraz wspieranie gospodarki niskoemisyjnej poprzez instrumenty finansowe w województwie dolnośląskim” 2014-2020.

Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, gruntowy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny.

Apx inQube Program.

Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

100.

100. miejsce w rankingu „Quality of life” 2018 firmy doradczej Mercer

88.

88. miejsce w rankingu Cities in Motion Index 2020

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

- Grow Green project.
- Stworzenie spójnej sieci transportu zbiorowego, wzbogaconej o transport rowerowy i przestrzenie publiczne dla ruchu pieszego i uzupełnionej o dobrze funkcjonujący system dróg.
- Smart City.
- W 2020 roku ogłoszono również Program #TORYwolucja, w ramach którego dokonano szeregu napraw, wymian i remontów torów tramwajowych na łączną kwotę 78 mln zł.
- Odsetek ludności mieszkającej w odległości 300 m od terenów zieleni jest kolejnym z głównych wskaźników Strategii Wrocław 2030. W 2020 roku (stan na dzień 31 grudnia 2020 roku) wynosił on 80,2% dla miasta ogółem oraz 93,7% dla obszaru śródmiejskiego. Na bieżącą konserwację i nasadzenia w 2020 roku wydatkowano ponad 35 mln zł (nasadzono 547.346 szt. roślin, w tym drzewa, krzewy, sadzonki leśne, nasadzenia rabatowe).
- W 2020 roku gmina poniosła wydatki na realizację zadań własnych, zleconych i powierzonych w łącznej wysokości 5.432.109.133 zł, z czego 4.674.319.885 zł przeznaczono na wydatki bieżące, natomiast 757.789.248 zł na wydatki majątkowe. W stosunku do roku 2019 wydatki wzrosły o 9%, natomiast w stosunku do roku 2018 – o 19%. Najwięcej, bo aż 1.564.354.210 zł przeznaczono na zadania z zakresu oświaty, to jest o 10% więcej niż w roku 2019. Znacznie wzrosły także nakłady na politykę społeczną (wzrost o 22%) oraz transport (wzrost o 10%).
- Na realizację zadań inwestycyjnych wydano w 2020 roku kwotę w wysokości 631.371.673 zł. Najwięcej inwestycji dotyczyło transportu (328.321.203 zł), gospodarki mieszkaniowej (117.196.412 zł), oświaty (66.519.100 zł) oraz gospodarki komunalnej (27.047.129 zł).



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

435 km
(2019)



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

120 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



107.984

ABSOLWENCI



29.142

LICZBA UCZELNI



28

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



10 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



1.418.836 (2021)
3.548.026 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



201

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



52.500

RATING

A2

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

WROCŁAW

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,25 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

178.500 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

16,7 %



NOWA PODAŻ (2021)

21.800 m²



POPYT (2021)

135.450 m²

Na koniec 2021 roku zasoby biurowe Wrocławia wynosiły ponad 1,25 mln m², co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem.

W stolicy Dolnego Śląska aktywność deweloperów zdecydowanie osłabła, a nowa podaż ukończona w 2021 roku jest kilkakrotnie mniejsza niż w latach przed pandemią COVID-19. Do użytku oddano zaledwie 21.800 m² nowej powierzchni, w dwóch projektach – Krakowska 35 o powierzchni 11.800 m² (II kw. 2021) oraz Wrocławski Park Biznesu – Nowa Strzegomska (10.000 m², IV kw. 2021).

W budowie pozostaje wciąż ponad 178.000 m² powierzchni biurowej, która

będzie systematycznie oddawana do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to ponad połowa realizowanej powierzchni będzie dostarczona na rynek w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są MidPoint71, Centrum Południe II oraz Infinity.

Porównując z innymi miastami regionalnymi, najemcy na wrocławskim rynku biurowym w 2021 roku pozostawali relatywnie aktywni. W IV kw. 2021 roku podpisano umowy najmu na ponad 61.000 m², co było najlepszym wynikiem wśród miast regionalnych. Natomiast biorąc pod uwagę roczny wolumen transakcji, najemcy we Wrocławiu wynajęli ponad 135.000 m² powierzchni, czyli w 2021 roku popyt na powierzchnię biurową

utrzymał się na zbliżonym poziomie jak w roku poprzednim. W strukturze transakcji przeważały nowe umowy, które stanowiły 48% całkowitego popytu w 2021 roku (z czego umowy pre-let 24%), zaś renegotjacje 41%. Ekspansje wyniosły zaledwie nieco ponad 15.000 m² (11% wszystkich transakcji).

Pomimo wielokrotnie niższej nowej podaży w 2021 roku porównując z ubiegłymi latami, współczynnik pustostanów wzrósł o niemal 2 pp. r/r i wyniósł 16,7%. Jest to najwyższy poziom pustostanów odnotowany na rynkach regionalnych.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu utrzymywały się w minionych kwartałach na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie, jednak w niektórych budynkach biurowych zaczynają pojawiać się oferty droższe, powyżej 16,00 EUR za m² miesięcznie. Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący nowej podaży mogą zachęcać najemców do podejmowania renegotjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

MIDPOINT 71

- 36.900 m²
- I kw. 2022
- Echo Investment

INFINITY

- 22.000 m²
- I kw. 2023
- Avestus Real Estate
Tristan Capital Partners

L'UNI

- 3.600 m²
- III kw. 2022
- L'UNI

BRAMA OŁAWSKA

- 14.060 m²
- IV kw. 2022
- Tower Inwestycje

CENTRUM POŁUDNIE II

- 21.500 m²
- IV kw. 2022
- Skanska Property
Poland

QUORUM OFFICE PARK D

- 15.390 m²
- II kw. 2022
- Cavatina Holding

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

18



OKRES
BEZCZYNszOWY

7
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

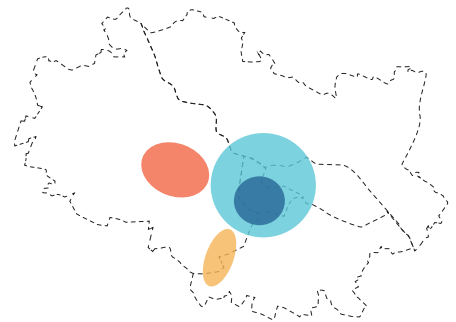
450-500

OPERATORZY COWORKINGOWI WE WROCŁAWIU

City Space | Quickwork |
Spaces | BuisnessLink

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

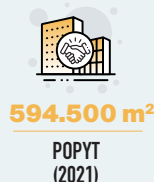
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	220.100 m ²	39.200 m ²	17,2%	10-16 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU	131.300 m ²	76.000 m ²	11,1%	10-15,5 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	452.500 m ²	14.500 m ²	18,7%	11-15 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	336.650 m ²	48.700 m ²	17,5%	10-15,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

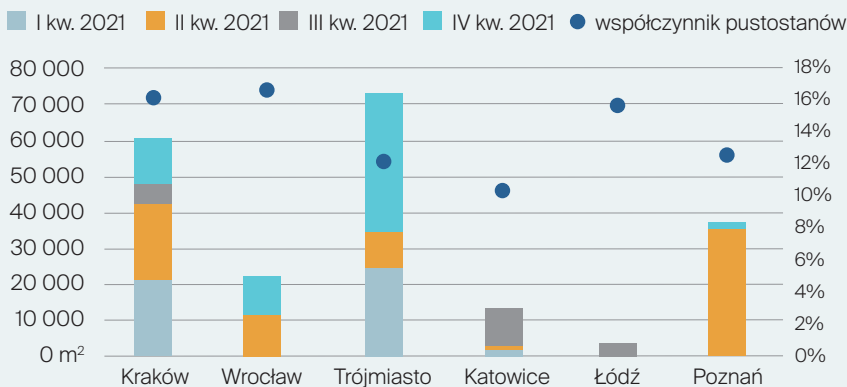
IV kw. 2021



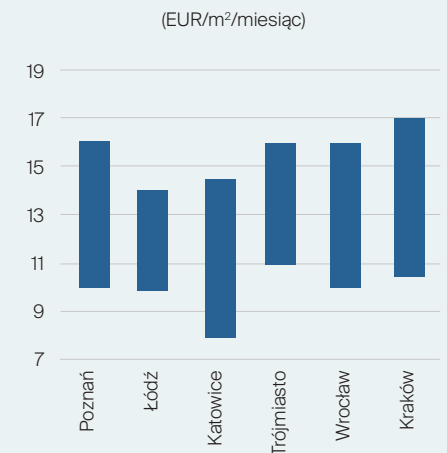
WROCŁAW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Sukcesywnie oddawana nowa podaż systematycznie poszerza ofertę rynkową. Ze względu na szeroką bazę uczelni wyższych gwarantujących dostęp do wykształconych pracowników Wrocław jest atrakcyjnym wyborem dla centrów BPO/SSC oraz firm planujących wejście na polski rynek.

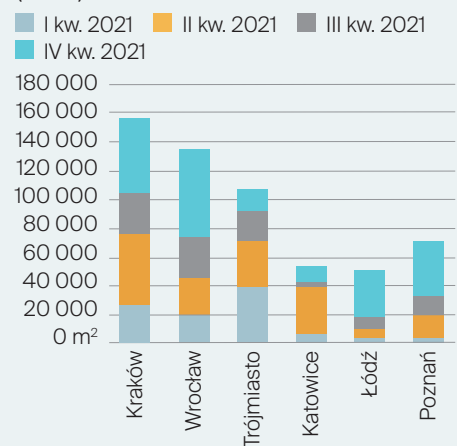
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



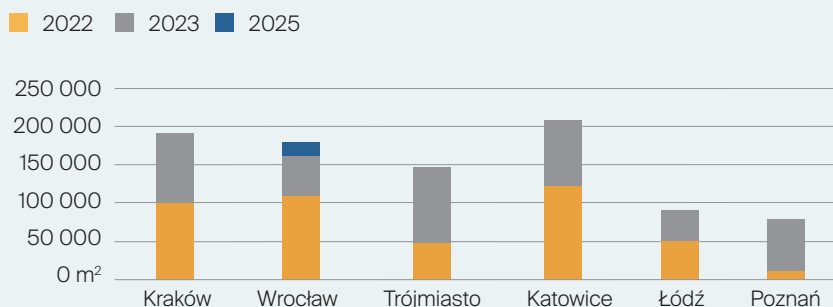
CZYNSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)



POLSKA

OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczalną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN
brutto**

MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN
brutto**



OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN
brutto**

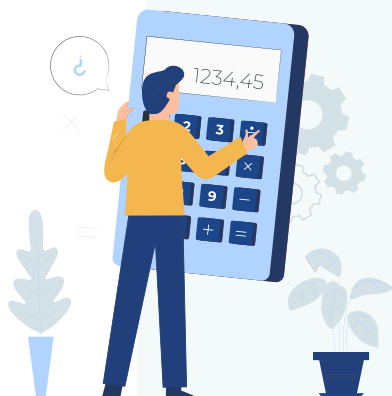
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN
brutto**

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN
brutto**

OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statuty, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

JUNIOR

**od 8.000 PLN
brutto**

SPECJALISTA

**14.000 - 15.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT WE WROCŁAWIU:

Maciej Moralewicz
maciej.moralewicz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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:

Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

**KONTAKT DO AGENCJI ROZWOJU
AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ:**

araw@araw.pl

Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej to spółka, której celem jest pozyskiwanie inwestorów zagranicznych, a tym samym tworzenie nowych miejsc pracy i wzrost gospodarczy regionu. Spółka prowadzi także szerokie działania informacyjne i promocyjne dla mieszkańców oraz realizuje projekty wspierające rozwój i współpracę w aglomeracji.

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl