

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

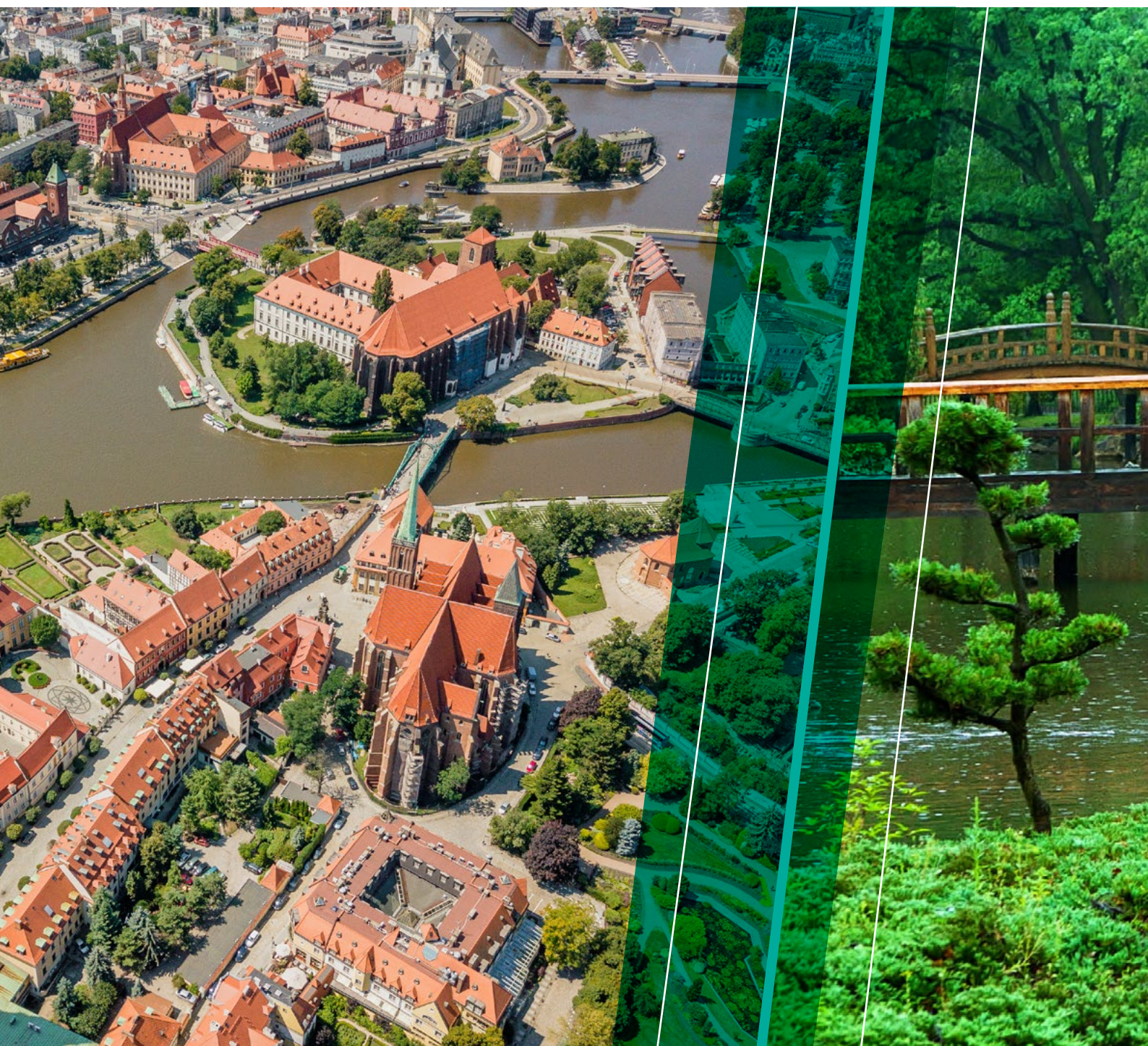


WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

WROCŁAW



POWIERZCHNIA MIASTA

293 km²



POPULACJA

641.200
(czerwiec, 2021)



PROGNOZA POPULACJI

611.359 (2030)
577.658 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 1.065



WZROST PKB

8,7%



PKB PER CAPITA

94.373 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.443 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,9%
(lut, 2022 GUS)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

1.

1. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Business Friendliness**

4.

4. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Economic Potential**

3.

3. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Overall**

8.

8. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Human Capital and Lifestyle**

2.

2. miejsce dla Dolnego Śląska w rankingu **fDi's Mid-Sized European Regions of the Future 2022/23 - Business Friendliness**

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

RANKINGI

100.

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

88.

88. miejsce w rankingu Cities in Motion Index 2020

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

- 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 PLN.
- 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 PLN (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 PLN, z czego 4.674.319.885 PLN przeznaczono na wydatki bieżące, natomiast 757.789.248 PLN 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 PLN 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 PLN.
- Najwięcej inwestycji dotyczyło transportu (328.321.203 PLN), gospodarki mieszkaniowej (117.196.412 PLN), oświaty (66.519.100 PLN) oraz gospodarki komunalnej (27.047.129 PLN).
- Wrocław będzie hostem 14 edycji Smart City Forum (14-15 czerwca).



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

758 km
(2022)



TERENY ZIELONE

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 (2020)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



201

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



52.500

RATING

A-

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

WROCLAW

I KW. 2022

**ZASOBY
POWIERZCHNI
BIUROWEJ****1,28 mln m²****POWIERZCHNIA
BIUROWA
W BUDOWIE****116.700 m²****WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW****15,8%****NOWA PODAŻ****36.200 m²****POPYT****38.400 m²**

Na koniec marca 2022 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,28 mln m², co pozwoliło mu pozostać na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od początku roku powiększyła się o ponad 36.000 m², w wyniku oddania do użytku projektu MidPoint 71 (Echo Investment), co stanowiło niecałe 15% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej w miastach regionalnych w I kw. 2022 roku.

We Wrocławiu w budowie pozostaje wciąż blisko 117.000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana do użytku. Jeśli deweloperzy

dotrzymają planowanych terminów to blisko 80% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek jeszcze w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Centrum Południe II (20.000 m², Skanska) oraz Infinity (22.000 m², Avestus Real Estate).

W I kw. 2022 roku najemcy na wrocławskim rynku biurowym pozostali aktywni w porównaniu początkiem poprzedniego roku, a wolumen transakcji wyniósł blisko 38.400 m² (wzrost o 85% r/r). Jest to najlepszy wynik spośród miast regionalnych, który stanowi 25% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych w I kw. 2022 roku. Największy udział,

ponad 84%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let to 19%), zaś renowacje odpowiadały za 13% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły tylko 3% wolumenu podpisanych umów.

Współczynnik pustostanów we Wrocławiu jest jednym z wyższych notowanych w miastach regionalnych. Jednakże, dzięki wysokiemu popytowi obniżył się o 0,9 pp. kw/kw i wyniósł 15,8%, ale wciąż jest to poziom wyższy o 1,6 pp. w porównaniu z analogicznym kwartałem w 2021 roku.

Czystsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec marca 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renowacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. 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**WIELKA 27**9.100 m²

IV kw. 2022



i2 Development

INFINITY22.000 m²

I kw. 2023

Avestus Real Estate
Tristan Capital Partners**L'UNI**3.650 m²

III kw. 2022



L'UNI

BRAMA OŁAWSKA14.060 m²

III kw. 2022



Tower Inwestycje

CENTRUM POŁUDNIE II20.000 m²

IV kw. 2022

Skanska Property
Poland**QUORUM OFFICE PARK D**16.170 m²

II kw. 2022



Cavatina Holding



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia

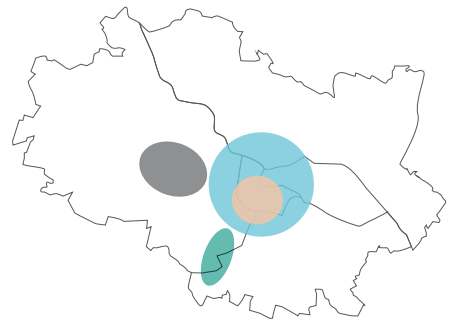


Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH**OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC****18****OKRES
BEZCZYNŠOWY****7
miesiący****BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²****400-550****OPERATORZY COWORKINGOWI
WE WROCLAWIU**City Space | Quickwork |
Spaces | BuisnessLink

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	213.300 m ²	44.500 m ²	15,2%	10-16 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU	167.500 m ²	39.100 m ²	15,5%	10-15,5 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	452.500 m ²	14.500 m ²	17,3%	11-14,5 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	336.650 m ²	18.500 m ²	16,2%	10-15,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN

I KW. 2022



ZASOBY

6,27 mln m²



NOWA PODAŻ

243.500 m²



POPYT

153.500 m²



W BUDOWIE

673.900 m²



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

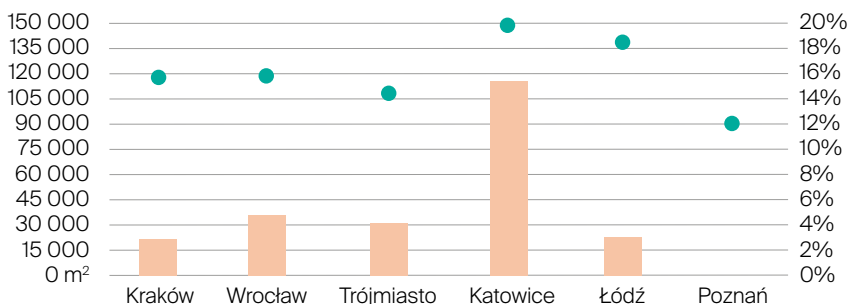
970.100 m²

WROCŁAW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Sukcesywnie oddawana nowa podaż systematycznie poszerza biurową ofertę we Wrocławiu. 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.

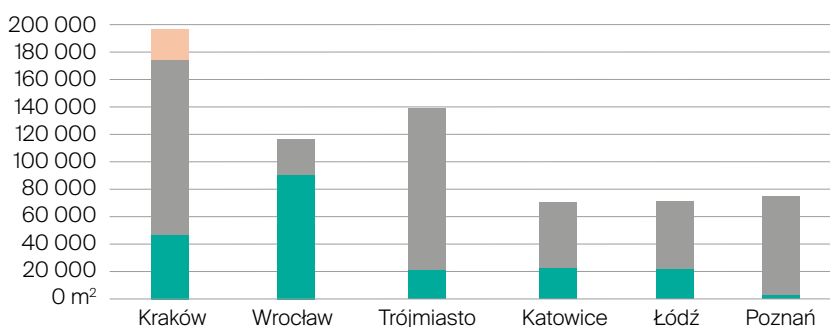
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

■ nowa podaż ● współczynnik pustostanów



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (I KW. 2022)

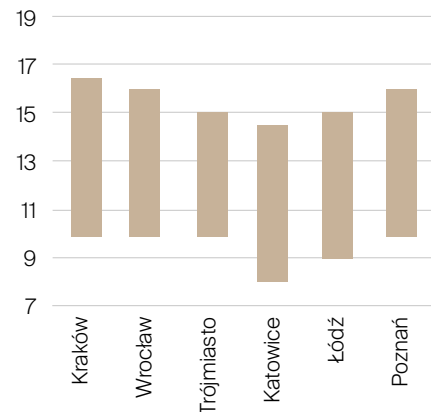
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



CZYNSZE WYWOŁAWCZE (I KW. 2022)

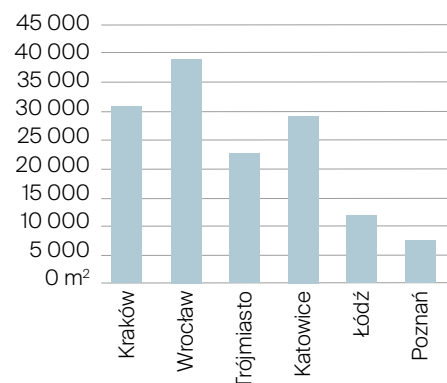
(I KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I KW. 2022)

(I KW. 2022)



BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

WROCŁAW TOP 3

NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**PROJECT MANAGER
(MIESZKANIÓWKA)**

**15.000 – 20.000 PLN
brutto**

2.

**KIEROWNIK ROBÓT
SANITARNYCH**

**11.000 – 15.000 PLN
brutto**

3.

**FIT OUT MANAGER
(KUBATURA)**

**8.500 – 12.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WROCLAW

L-REP Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patryk-sperzynska@pl.knightfrank.com

T-REP Maciej Moralewicz

maciej.moralewicz@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

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)
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 WROCLAWSKIEJ:**

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