

Rynek biurowy



Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Agglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

I kw. 2023








Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

knightfrank.com.pl/research



Wrocław

Wrocław

-  Powierzchnia miasta
293 km²
-  Populacja
673.900
(30.06.2022)
-  Prognoza populacji
611.359 (2030)
577.658 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 1.4 (12.2021)
-  Stopa bezrobocia
1,6%
(11.2022, GUS)
-  Wzrost PKB
8,5%
-  PKB per capita
104.360 PLN
(brutto)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
7.610,88 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 01.2023)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Business Friendliness**
 - 2. MIEJSCE** dla Dolnego Śląska w rankingu fDi's **Mid-Sized European Regions of the Future 2022/23**
 - 3. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Overall**
 - 1. MIEJSCE** w rankingu „**Polskie Startupy 2022**” opracowanym przez Fundację Startup Poland
 - 4. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Economic Potential**
 - 8. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Human Capital and Lifestyle**
 - 1. MIEJSCE** w rankingu menedżerów w ocenie lokalizacji jako **miejsca do prowadzenia biznesu** według raportu ABSL 2022
- WROCLAW - wschodząca gwiazda hubów technologicznych** – nr 1 w Polsce, nr 2 w Europie, nr 8 na świecie według raportu „The next generation of tech ecosystems” opracowanego przez Dealroom

Zachęty inwestycyjne

- "One stop shop" - wsparcie Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej w procesie inwestycyjnym.
- Apx inQube Program.
- Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu.
- Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne.
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, grzewczy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny.

Jakość życia w mieście

Rankingi

- 2. MIEJSCE** w rankingu „**Jakość życia**” według raportu ABSL w 2022



Wrocław na liście 100 miast misji UE o nazwie „**Miasta neutralne dla klimatu i inteligentne do 2030**”

Jakość życia w liczbach

Planowany budżet Wrocławia na 2023

Edukacja

- Pieniądze przeznaczone na oświatę i wychowanie oraz edukacyjną opiekę wychowawczą to 33% wszystkich miejskich wydatków – łącznie 2,08 mld PLN. Rok do roku wzrosła również subwencja oświatowa i dotacja przedszkolna (1,05 mld PLN). Pieniądze z budżetu centralnego pokryją jednak zaledwie połowę wszystkich wydatków związanych z oświatą.
- W budżecie zaplanowano także 127 mln PLN na budowy i kompleksowe przebudowy szkół oraz przedszkoli wraz z infrastrukturą sportową.

Inwestycje infrastrukturalne

- Planowany budżet inwestycyjny wyniesie 1,08 mld PLN. W 2023 roku oddane do użytku zostaną największe inwestycje Wrocławia ostatnich lat. Niektóre z tych inwestycji to m.in. budowa nowych tras autobusowych i tramwajowych, remont i przebudowa wielu ulic, czy budowa wydzielonego korytarza dla komunikacji miejskiej.

Polityka społeczna (wsparcie mieszkańców i partycypacja)

- Pomoc i polityka społeczna oraz rodzina to 10% przyszłorocznego budżetu Wrocławia – 609 mln PLN. Pieniądze zaplanowano między innymi na świadczenia socjalne dla mieszkańców oraz wsparcie działalności placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz Domów Pomocy Społecznej. 75 mln PLN zostanie przeznaczonych na aktywizację mieszkańców poprzez partycypację w budowaniu tkanki miejskiej, tj. realizację pomysłów mieszkańców w ramach WBO, PIRO czy Funduszu Osiedlowego.

Środowisko naturalne

- Łączny koszt zadań z tego działu to 465 mln PLN – to 7% budżetu Wrocławia. To działania związane z gospodarką odpadami komunalnymi, oczyszczaniem miasta czy utrzymaniem zieleni. To także fundusze przeznaczone na działania proekologiczne i modernizacyjne (typu wymiana źródeł ogrzewania na bardziej ekologiczne, rewitalizacja budynków komunalnych).

Kultura

- Na ten cel zaplanowano 206 mln PLN. Pieniądze będą przeznaczone m.in. na działalność 38 filii Miejskiej Biblioteki Publicznej, teatrów, centrów kultury i sztuki, muzeów oraz ochronę i opiekę nad zabytkami.

Sport

- Na kulturę fizyczną miasto przeznaczy 163 mln PLN – to między innymi wydatki związane z utrzymaniem obiektów sportowych i instytucji.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
392,87 km



Tereny zielone
120 km²

Fakty i liczby

-  Studenci
106.517
-  Absolwenci
27.320
-  Liczba uczelni
28
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta
10 km
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
2.979.054 (2022)
1.418.836 (2021)
-  Sektor BSS - liczba centrów
208
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
59.500

AGENCJA RATINGOWA






Moody's

RATING

A-

Wrocław

I KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,31 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
145.800 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
17,3%
-  **Nowa podaż**
20.850 m²
-  **Popyt**
36.200 m²

Na koniec marca 2023 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,31 mln m², co pozwoliło mu utrzymać się na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od początku roku powiększyła się o ponad 20.850 m², w wyniku oddania do użytku projektu Centrum Południe 3 (Skanska Property Poland), co stanowiło niecałe 31% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej w miastach regionalnych w I kw. 2023 roku.

We Wrocławiu w budowie pozostaje wciąż blisko 145.800 m² powierzchni biurowej. Co więcej, jest to najwyższy wynik podaży w budowie spośród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to blisko 60% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w kolejnych kwartałach 2023 roku. Inwestycjami pozostającymi w budowie były m.in. Infinity (22.000 m², Avestus Real Estate) oraz Quorum Office Park A i B (łączna powierzchnia 71.000 m², Cavatina Holding).

W I kw. 2023 roku najemcy na wrocławskim rynku biurowym byli aktywni na porównywalnym poziomie jak na początku 2022 roku, a wolumen transakcji wyniósł ponad 36.200 m². Jednakże w stosunku do IV kw. 2022 roku zanotowano spadek aktywności o ponad 30%. Wynik odnotowany we Wrocławiu stanowił 21% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych w I kw. 2023 roku. Największy udział w strukturze popytu, ponad 49%, stanowiły nowe umowy, renegecje odpowiadały za 47%, natomiast ekspansje wyniosły zaledwie 4% wolumenu podpisanych umów.

Współczynnik pustostanów we Wrocławiu pozostaje wciąż jednym z wyższych notowanych w miastach regionalnych (zaraz za Krakowem i Łodzią, gdzie wynoszą one odpowiednio 17,4% oraz 20,5%). W związku z dostarczeniem na rynek nowej podaży biurowej, wzrósł on o 1,7 pp. kw/kw i wyniósł 17,3%, pozostając wyższym o 1,5 pp. w porównaniu z analogicznym kwartałem w 2022 roku.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu w I kw. 2023 roku pozostały na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów.

Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec marca 2023 roku we Wrocławiu wahały się od 16,00 do 36,00 PLN/m²/miesięcznie.




Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-36,00
-  **Okres beczynszowy**
1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
450,00-550,00

Wybrane projekty w budowie

QUORUM OFFICE PARK A	INFINITY	ARTEFAKT
 17.800 m ²	 22.000 m ²	 9.100 m ²
 III kw. 2023	 II kw. 2023	 II kw. 2023
 Cavatina Holding	 Avestus Real Estate	 i2 Development

BRAMA OŁAWSKA

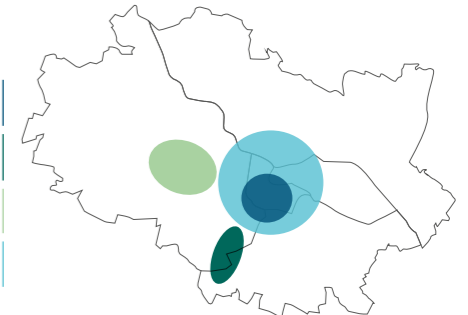
 14.060 m ²
 II kw. 2023
 Tower Inwestycje

 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	220.900 m ²	38.700 m ²	15,1%	10-16 EUR/m ²
 Południowa oś biznesu	193.000 m ²	11.900 m ²	17,4%	12-15,5 EUR/m ²
 Zachodni obszar biznesu	417.600 m ²	14.500 m ²	17,8%	11-14,5 EUR/m ²
 Lokalizacje okołocentralne	368.800 m ²	73.300 m ²	19,6%	10-16 EUR/m ²



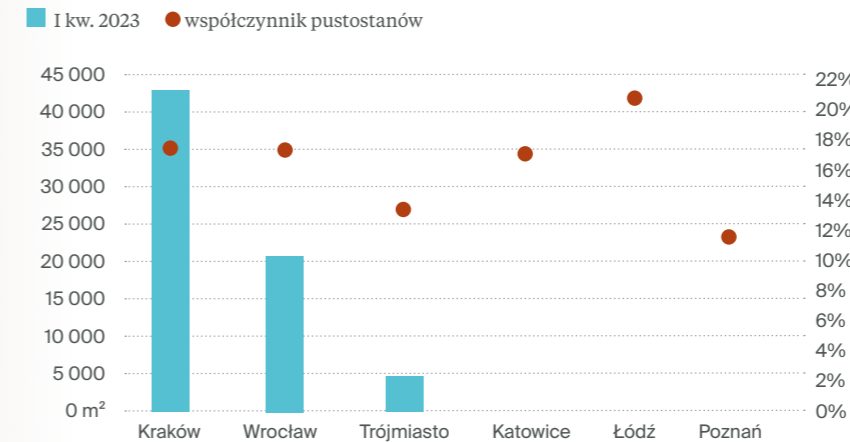
Główne miasta regionalne

I KW. 2023

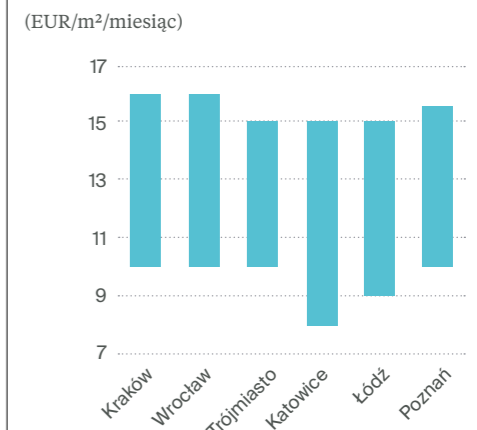
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



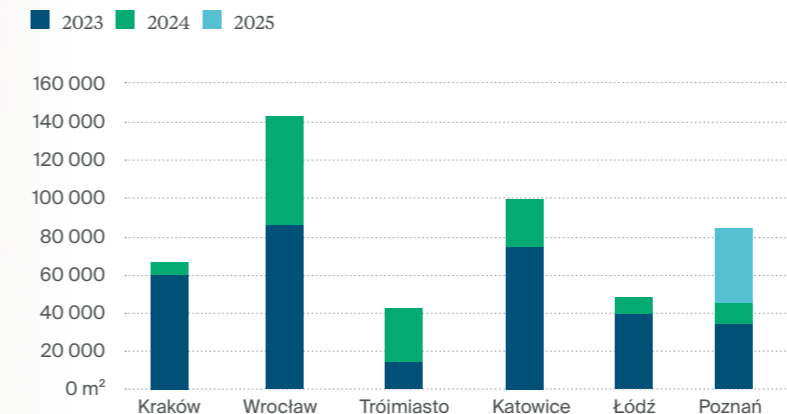
Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



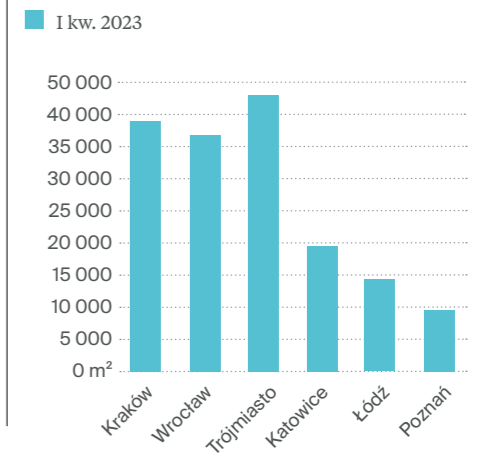
Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I kw. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 ▶ IT Project Manager:
19.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>2 ▶ SAP Consultant (różne moduły):
21.000 – 25.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>3 ▶ Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):
16.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Kontakty

w Polsce

+48 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

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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. 2023

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:



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