

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Wrocław

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

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
1,5%
(06.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
8,5%
-  PKB per capita
104.360 PLN
(brutto)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.026,73 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 06.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

-  **Intel**, największy producent mikroprocesorów na świecie, **zainwestuje prawie 20 mld PLN w fabrykę w Miękinik. Wrocławia.** To największa zagraniczna inwestycja w historii Polski.
 - 1. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Business Friendliness**
 - 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 w Wrocławiu.
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, gruntowy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny.
- Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne.

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 POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,31 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
151.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
16,1%
-  **Nowa podaż**
32.600 m²
-  **Popyt**
88.100 m²

Na koniec czerwca 2023 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,31 mln m², co pozwoliło miastu pozostać na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa w I poł. 2023 roku powiększyła się o blisko 32.600 m², co stanowiło ponad 28% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w tym okresie. W II kw. 2023 roku został ukończony tylko jeden projekt biurowy – Brama Oławska (Tower Inwestycje), w którym ponad 11.700 m² jest przeznaczony na wynajem.

We Wrocławiu na koniec II kw. 2023 roku w budowie pozostawało prawie 151.000 m² powierzchni biurowej. Był to najwyższy wynik spośród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 60% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek jeszcze w 2023 roku. Oddanie pozostałych projektów zaplanowane jest na 2024 rok. 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 poł. 2023 roku najemcy wynajęli 88.100 m² powierzchni biurowej we Wrocławiu. Warto zauważyć, że wynik ten jest najwyższy wśród miast regionalnych i stanowi 26% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w tych ośrodkach. Największy udział, ponad 68%, stanowiły nowe umowy, zaś renegecje odpowiadały za blisko 28% wolumenu transakcji, zaś pozostałe 4% stanowiły ekspansje. W samym zaś II kw. 2023 roku wolumen wynajętej powierzchni wyniósł ponad 51.700 m².













W związku z wysokim popytem na powierzchnie biurowe, współczynnik pustostanów we Wrocławiu obniżył się o 1,2 pp. kw./kw. i na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 16,1%. W porównaniu z analogicznym kwartałem 2022 roku pozostał jednak wyższy o 1,3 pp.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec czerwca 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały 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 wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesięcznie.

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach


-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-31,00
-  **Okres bezczynszowy**
1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
450,00-550,00

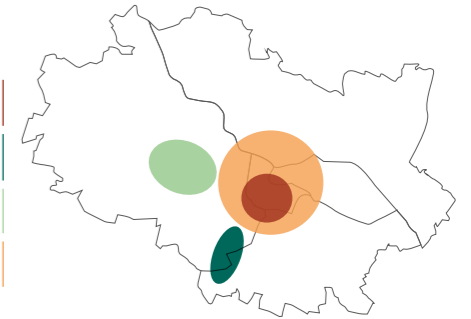
Wybrane projekty w budowie

QUORUM OFFICE PARK A	INFINITY	ARTEFAKT
 17.800 m ²	 22.000 m ²	 9.100 m ²
 III kw. 2023	 III kw. 2023	 III kw. 2023
 Cavatina Holding	 Avestus Real Estate	 i2 Development
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	232.700 m ²	46.400 m ²	16,3%	10-16 EUR/m ²
 Południowa oś biznesu	193.000 m ²	11.900 m ²	6,5%	12-15,5 EUR/m ²
 Zachodni obszar biznesu	417.600 m ²	14.500 m ²	19,1%	11,5-14,5 EUR/m ²
 Lokalizacje okołocentralne	358.800 m ²	71.000 m ²	19,1%	10-16 EUR/m ²



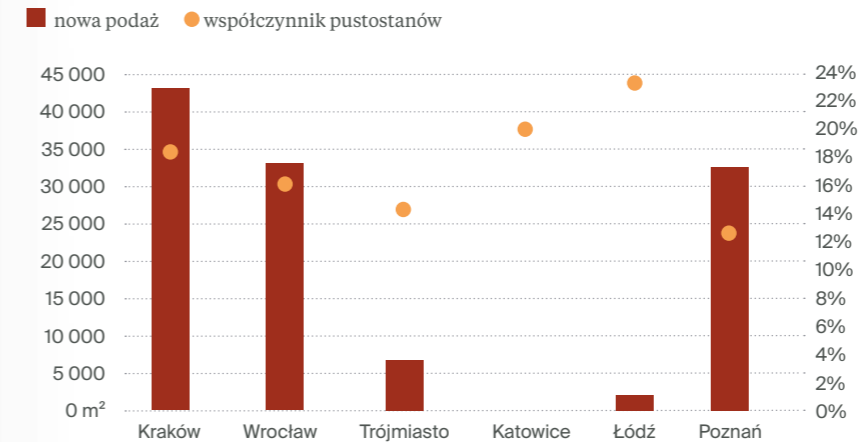
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

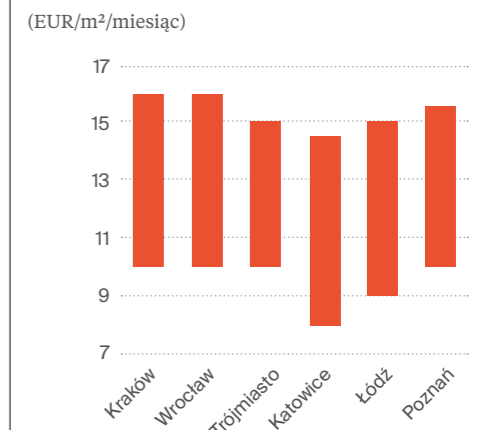
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



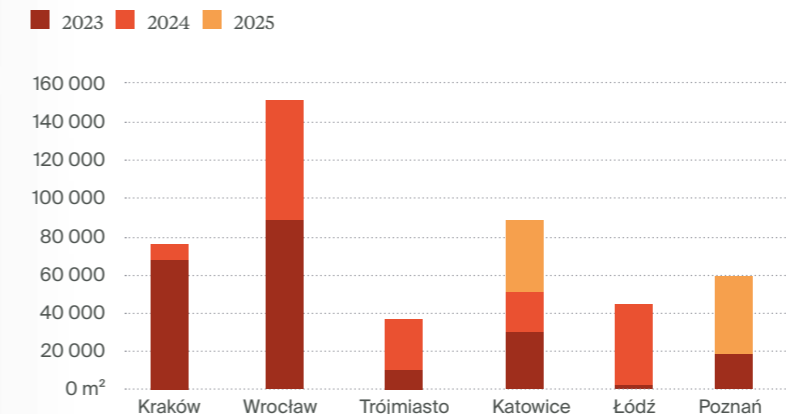
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



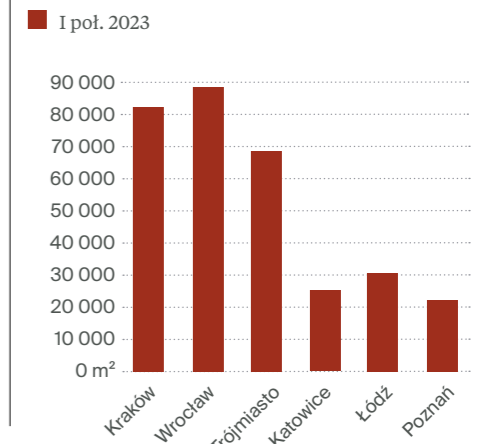
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



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



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WROCŁAW
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
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. 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:



**KONTAKT DO AGENCJI ROZWOJU
AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ:**
araw@araw.pl

Michael Page

KONTAKT:
www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.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.