

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej



WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research



WROCLAW

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA MIASTA

293 km²



POPULACJA

641.900



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 WYŃAGRODZENIE

6.585 zł
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

2,6%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

2.

2. miejsce w kategorii miast średnich za przyjazność miast dla biznesu w rankingu European Cities and Regions of the Future 2018/19

7.

7. miejsce wśród wszystkich miast Europy Wschodniej. Raport opracowywany jest przez „fDi Magazine”

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 od 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.

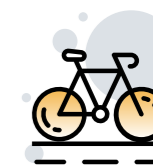
100. miejsce w rankingu „Quality of life” 2018 firmy doradczej Mercer

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 r. 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 r. (stan na dzień 31 grudnia 2020 r.) wynosił on 80,2% dla miasta ogółem oraz 93,7% dla obszaru śródmiejskiego. Na bieżącą konserwację i nasadzenia w 2020 r. wydatkowano ponad 35 mln zł (nasadzono 547.346 szt. roślin, w tym drzewa, krzewy, sadzonki leśne, nasadzenia rabatowe).
- W 2020 r. 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 r. 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



1.007.323 (2020)
3.548.026 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



201

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



52.500

RATING

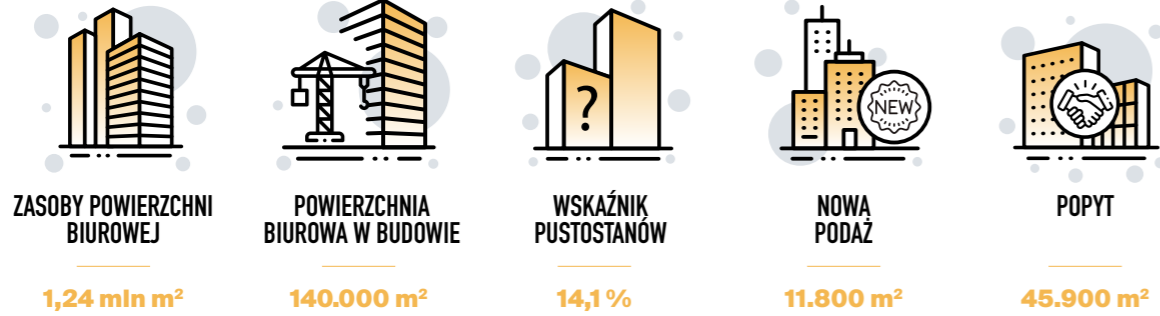
A2

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

WROCLAW

I poł. 2021



Na koniec czerwca 2021 roku zasoby biurowe Wrocławia sięgnęły poziomu 1,24 mln m², co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. W stolicy Dolnego Śląska aktywność deweloperów nieco osłabła. W pierwszych sześciu miesiącach roku ukończono jeden projekt biurowy - Krakowska 35 - oferujący 11.800 m². Ostrożność deweloperów widać również w podejściu do nowych inwestycji. W I połowie 2021 roku rozpoczęto tylko jeden nowy projekt - drugi etap kompleksu

Centrum Południe realizowanego przez Skanska Property Poland, a w budowie pozostaje ok. 140.000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to około 40% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2021 roku. W II kw. 2021 roku najemcy na wrocławskim rynku biurowym pozostali relatywnie aktywni - od kwietnia do czerwca 2021 roku podpisano umowy na 24.400 m². W pierwszej połowie roku

podpisano umowy najmu na niemal 46.000 m². W II kwartale 2021 roku na około 50% popytu złożyła się jednak umowa pre-let w budynku MidPoint71, renowacji odpowiadały za ponad 30% wolumenu transakcji, a pozostałe kontrakty to nowe umowy w istniejących budynkach. Współczynnik pustostanów utrzymuje się na stabilnym poziomie i na koniec czerwca 2021 roku wyniósł 14,1% (spadek o 0,1 pp. kw./kw. oraz wzrost o 2,5 pp. r/r)

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

MID POINT 71 36.900 m ² III kw. 2021 Echo Investment	INFINITY 22.000 m ² I kw. 2023 Avestus Real Estate Tristan Capital Partners	L'UNI 3.150 m ² II kw. 2022 JP Weber
BRAMA OŁAWSKA 14.000 m ² II kw. 2022 Tower Inwestycje	CENTRUM POŁUDNIE II 7.000 m ² II kw. 2023 Skanska Property Poland	QUORUM OFFICE PARK D 15.390 m ² II kw. 2022 Cavatina Holding

Powierzchnia biurowa
 Data ukończenia
 Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH

OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC	OKRES BEZCZYNŠOWY	BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²
18	7 miesięcy	450-500

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/GBS, IT ORAZ R&D:

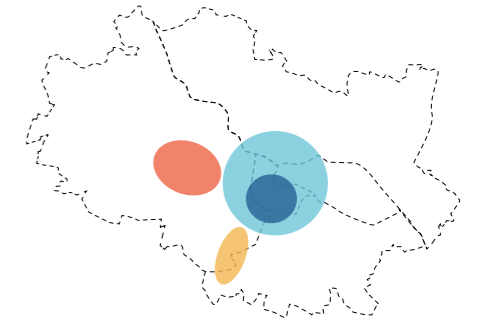
3M Global Service Center Poland | Credit Suisse | EY Global Services Poland | Google | Pattonair | Nokia | UPS Global Business Services

OPERATORZY COWORKINGOWI WE WROCLAWIU

City Space
Quickwork
Spaces
BuisnessLink

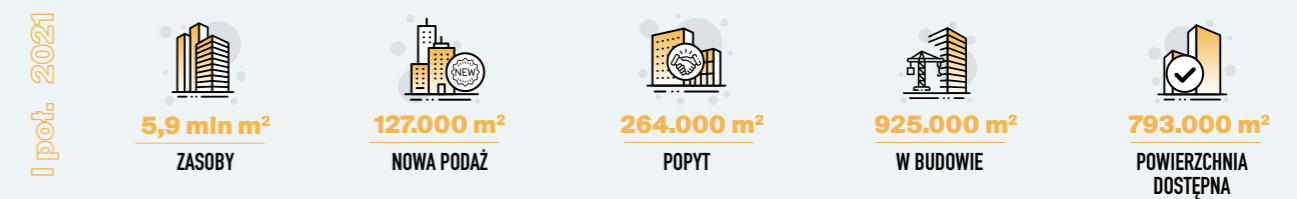
GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŠE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	209.600 m ²	52.600 m ²	13,9%	10-17 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU	131.300 m ²	53.000 m ²	14,4%	10-15,5 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	442.500 m ²	15.400 m ²	16,3%	11-15 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	336.600 m ²	15.400 m ²	12,4%	9-16,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

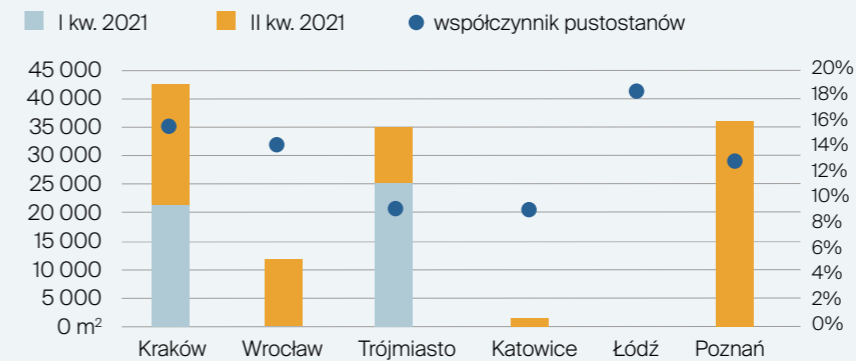
KRAKÓW, WROCLAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ



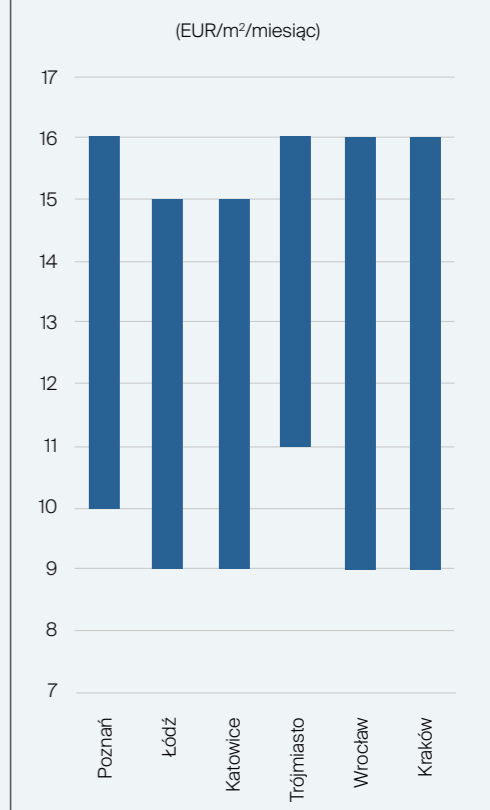
WROCLAW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Wrocław jako drugi największy rynek biurowy w regionach rozwija się w stabilnym tempie. Sukcesywnie oddawana nowa podaż systematycznie poszerza ofertę rynkową. Mniejszy niż w ubiegłych latach wolumen nowej podaży może przyczynić się w najbliższych kwartałach do spadku współczynnika pustostanów. 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.

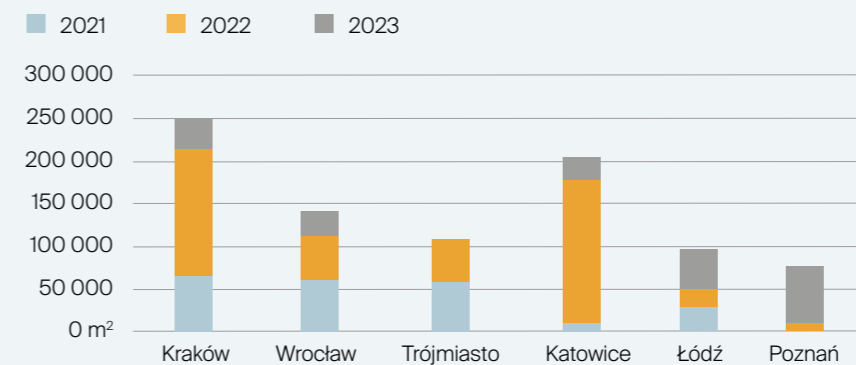
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2021) I PUSTOSTANY (II KW. 2021)



CZYNŠE WYWOŁAWCZE (II KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (II KW. 2021)



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 Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
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. 2021

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.