

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page



WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 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
WENĘTRZNYCH

(+) 1.065



WZROST
PKB

8,7%



PKB PER CAPITA

94.373 zł



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE

6288,91 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)

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-III KW. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,24 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

170.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

14,9 %



NOWA PODAŻ

11.800 m²



POPYT

74.400 m²

Na koniec września 2021 roku zasoby biurowe Wrocławia utrzymały się na niezmiennym poziomie 1,24 mln m², co pozwoliło pozostać Wrocławowi na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. Powierzchnia biurowa w porównaniu z ubiegłym kwartałem nie zwiększyła się, ponieważ w III kw. 2021 w mieście nie oddano do użytku nowych inwestycji.

Jednak już w kolejnych kwartałach rynek biurowy we Wrocławiu będzie zyskiwał nowoczesne powierzchnie biurowe. W budowie znajduje się około 170.000 m², z czego ok. 35% ma zostać ukończonych do końca roku. Na widoczny spadek planowanej nowej podaży w kolejnych latach

ma wpływ niepewna sytuacja gospodarcza związana z pandemią oraz wstrzymanie przez inwestorów rozpoczęcia kolejnych inwestycji. Łącznie do końca 2023 roku planowane jest oddanie prawie 170.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, jednak harmonogram inwestycji uzależniony jest od zmieniającej się sytuacji rynkowej.

Po spowolnieniu rynku w wyniku pandemii, od początku 2021 roku aktywność najemców na wrocławskim rynku biurowym rośnie z kwartału na kwartał. W okresie od lipca do września 2021 roku podpisano umowy na 28.500 m². W III kwartale 2021 roku znaczną część podpisanych umów stanowiły nowe kontrakty wynoszące około 65% całego wolumenu transakcji w tym

okresie, a 20% stanowiły renowacje. Od początku 2021 roku wynajęto we Wrocławiu prawie 75.000 m². Pomimo braku nowych inwestycji oddanych w minionym kwartale do użytku, współczynnik pustostanów wzrósł w porównaniu z II kw. 2021 roku i na koniec września 2021 roku wyniósł 14,9% (wzrost o 0,8 pp. kw/kw oraz wzrost o 0,6 pp. r/r).

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu w III kw. 2021 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. Możemy jednak zauważyć, że w niektórych budynkach biurowych zaczynają pojawiać się oferty droższe, powyżej 16,00 EUR za m² miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

MID POINT 71

- 36.900 m²
- IV kw. 2021
- Echo Investment

INFINITY

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

L'UNI

- 3.600 m²
- II kw. 2022
- L'UNI

BRAMA OŁAWSKA

- 14.060 m²
- II kw. 2022
- Tower Inwestycje

CENTRUM POŁUDNIE II

- 20.000 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

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

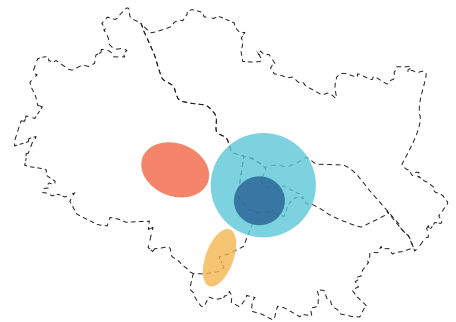
Quickwork

Spaces

BuisnessLink

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	209.600 m ²	52.600 m ²	14,3%	10-16 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OS BIZNESU	131.300 m ²	66.400 m ²	9,9%	10-15,5 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	442.500 m ²	29.900 m ²	18,7%	11-15 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	336.600 m ²	15.400 m ²	14,1%	10-15,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

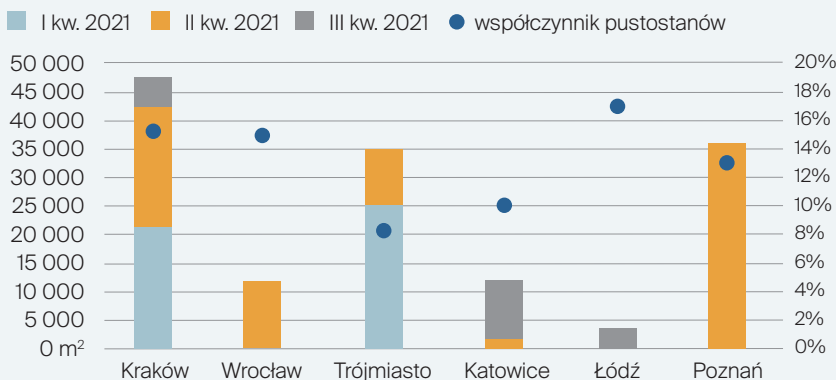
I-III kw. 2021



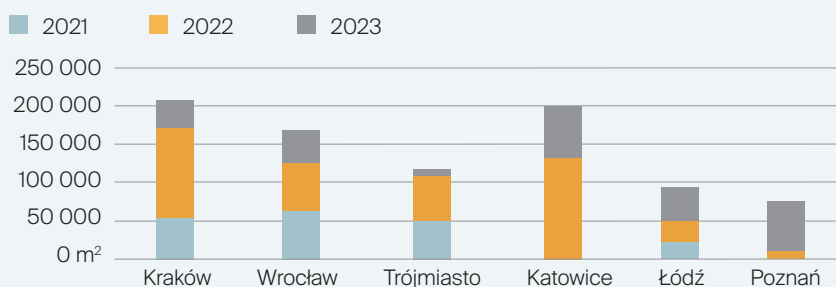
WROCŁAW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Wrocław jako drugi największy rynek biurowy w regionach rozwija się w stabilnym tempie. Sukcesywnie oddawana nowa podaż systematycznie poszerza ofertę rynkową. Ograniczona nowa podaż w pierwszych trzech kwartałach 2021 roku może przyczynić się w najbliższym czasie 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.

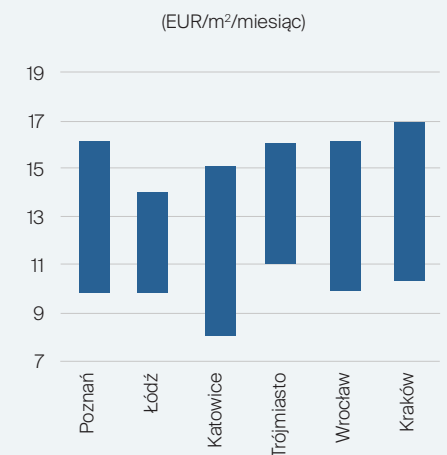
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (III KW. 2021)



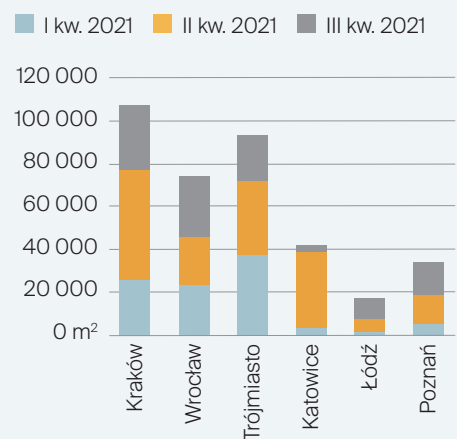
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (III KW. 2021)



CZYNSZE WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)



WROCLAW

REKRUTACJA W OBSZARZE IT



Największym wyzwaniem we Wrocławiu jest pozyskanie **wysoko wyspecjalizowanych pracowników** z obszaru IT. Szczególnie dotyczy to architektów. Ok. 65% firm twierdzi, że na rynku nie spotyka trudności w pozyskaniu juniorów.



Inwestorzy uważają, że najważniejszym czynnikiem decydującym o lokalizacji jest dostępność odpowiednich zasobów ludzkich, co sprawia, że inwestorzy z sektora IT przy wyborze lokalizacji dla projektów inwestycyjnych zwracają uwagę na Wrocław, jako **doskonałe zaplecze akademickie** o bardzo szerokiej specjalizacji.



Najbardziej poszukiwaną we Wrocławiu kompetencją specjalistyczną jest **programowanie**, na które wskazało aż 93% przedsiębiorstw, a dominujący język programowania to Java (wskazana przez 73% firm). Bardzo pożądana jest też umiejętność zarządzania projektami, niewiele mniejsze zapotrzebowanie obserwowane jest w obszarze analityki i testowania. Wśród poszukiwanych kompetencji 60% firm wskazało jeszcze na znajomość baz danych.



TOP 3

1.

DATA
SCIENTIST

15.000 - 26.000
brutto

2.

BI
DEVELOPER

15.000 - 27.000
brutto

3.

PHP
DEVELOPER

12.000 - 20.000
brutto



KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



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. 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.

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl