

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

WROCŁAW



POWIERZCHNIA MIASTA

293 km²



POPULACJA

674.300
(grudzień 2021)



PROGNOZA POPULACJI

611.359 (2030)
577.658 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 1.065



WZROST PKB

8,5%



PKB PER CAPITA

104.360 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.160 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,6%
(sierpień 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

2.

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

8.

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

3.

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

1.

1. miejsce w rankingu menedżerów w ocenie lokalizacji jako **miejsca do prowadzenia biznesu według raportu ABSL 2022**

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

Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu

Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

88.

88. miejsce w rankingu
Cities in Motion Index 2020

2.

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

100.

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

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

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Lokalny biznes

- Chroniąc lokalny biznes przed skutkami pandemii, władze Wrocławia zdecydowały się udzielić w 2021 roku, podobnie jak rok wcześniej, szeregu ulg i zwolnień miejscowym przedsiębiorstwom w ramach Wrocławskiego Pakietu Pomocowego, polegających m.in. na redukcji podatków od nieruchomości i obniżeniu opłat za najem lokali użytkowych. Miasto wydało na to ponad 7 mln PLN.

Inwestycje gminy

- 459,4 mln PLN środków miasto przeznaczyło na projekty z obszaru transportu i infrastruktury drogowej.

Transport i usługi

- W 2021 roku wybudowano łącznie prawie 26 km nowych tras rowerowych, w tym: 13 km dróg dla rowerów, blisko 1 km pasów rowerowych i ponad 10 km ciągów pieszo-rowerowych. Zakupiono 46 pojazdów trakcyjnych w celu ulepszenia komunikacji miejskiej.

Edukacja

- Bardzo ważnym osiągnięciem w obszarze edukacji w minionym roku było zwiększenie o 1.167 liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym. W konsekwencji po raz pierwszy w najnowszej historii Wrocławia liczba miejsc w publicznych i niepublicznych przedszkolach przekroczyła wielkość populacji dzieci w wieku 3-5 lat. Przede wszystkim należy podkreślić, że wydatki na edukację to prawie 1/4 budżetu miasta – w 2021 roku wyniosły ponad 1,7 mld PLN.

Polityka społeczna

- W 2021 roku utworzono sześć nowych Centrów Aktywności Lokalnej (CAL), teraz we Wrocławiu jest ich 19. Ich działalność polega na realizacji autorskich programów, skierowanych bezpośrednio do mieszkank i mieszkańców okolicy i odpowiadających na ich potrzeby, pasje i zainteresowania.

Ekologia

- W 2021 roku nasadzono 2.406 drzew, ponad 67.000 krzewów i pnączy, ok. 66.000 bylin i traw ozdobnych, ponad 340.000 kwiatów rabatowych i cebulowych. Dodatkowo na terenach zieleni miejskiej zrealizowano nasadzenia 900 drzew wykonane przez inne jednostki gminne i inwestorów prywatnych. Na podstawie opracowanych planów zalesień wykonano zalesienie ok. 5,8 ha gruntów nieleśnych.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

758 km
(2022)



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 OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



1.418.836 (2021)
3.548.026 (2020)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



208

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



59.500

RATING

A-

AGENCJA
RATINGOWA

Moody's

WROCLAW

III KW. 2022

**ZASOBY
POWIERZCHNI
BIUROWEJ****1,32 mln m²****POWIERZCHNIA
BIUROWA
W BUDOWIE****154.500 m²****WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW****15,6%****NOWA PODAŻ
(I-III KW. 2022)****58.400 m²****POPYT
(I-III KW. 2022)****84.200 m²**

Na koniec września 2022 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,32 mln m², co pozwoliło miastu pozostać na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od początku roku powiększyła się o blisko 58.400 m², co stanowiło 18% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku. Co więcej, Wrocław był jedynym miastem regionalnym, w którym w III kw. 2022 roku zostały ukończone nowe inwestycje biurowe. Od lipca do września 2022 roku wrocławski rynek zyskał blisko 20.200 m² powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w dwóch projektach: L'Uni (3.950 m², L'Uni) oraz Quorum Office Park D (16.200 m², Cavatina). Dodatkowo, zakończyła się renowacja budynku Centrum Orłąt (15.900 m²).

Jednocześnie, we Wrocławiu w budowie nadal pozostaje prawie 154.500 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana do użytku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 43% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2023 roku. Inwestycjami pozostającymi w budowie są Infinity (22.000 m², Avestus) oraz Centrum Południe III (20.000 m², Skanska Property Poland).

W III kw. 2022 roku wolumen wynajętej powierzchni wyniósł blisko 23.300 m², co stanowi 22% wszystkich transakcji zawartych w miastach regionalnych w III kw. 2022 roku. Od początku 2022 roku najemcy wynajęli we Wrocławiu już ponad 84.200 m² powierzchni biurowej, co jest wynikiem o 13% wyższym w odniesieniu do analogicznego okresu 2021 roku. Największy udział, ponad 63%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let to 20%), zaś renegotjacje

odpowiadały za blisko 26% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły blisko 11% powierzchni wynajętej w tym okresie we Wrocławiu.

W związku z nową podażą dostarczoną na wrocławski rynek wskaźnik pustostanów na koniec III kw. 2022 roku wyniósł 15,6% i wzrósł w stosunku do poprzedniego kwartału o 0,8 pp. Jednakże, pomimo znaczącej nowej podaży oddanej do użytku od początku roku, dostępność powierzchni w mieście wzrosła jedynie o 0,7 pp. r/r.

Czystsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec września 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku we Wrocławiu wahały się od 16 do 24 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE**INFINITY** 22.000 m²

II kw. 2023

 Avestus Real Estate
Tristan Capital**CENTRUM POŁUDNIE III** 20.000 m²

IV kw. 2022

 Skanska Property
Poland**BRAMA OŁAWSKA** 14.060 m²

IV kw. 2022

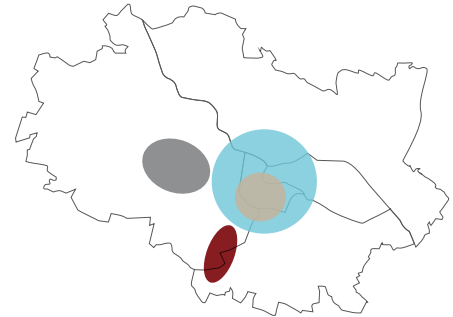
Tower Inwestycje

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH**OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC****16-24****OKRES
BEZCZYNszOWY****7
miesiące****BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²****450-550****OPERATORZY COWORKINGOWI
WE WROCLAWIU****City Space | Quickwork | Spaces
BusinessLink | Loftmill**

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	217.200 m ²	37.500 m ²	12,9%	10-16 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU	169.500 m ²	29.100 m ²	12,3%	11-15 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	452.500 m ²	14.500 m ²	15,0%	11-14 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	368.800 m ²	73.300 m ²	20,7%	10-16 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

III KW. 2022



ZASOBY

6,36 mln m²



NOWA PODAŻ
(I-III KW. 2022)

332.100 m²



POPYT
(I-III KW. 2022)

450.600 m²



W BUDOWIE

628.800 m²

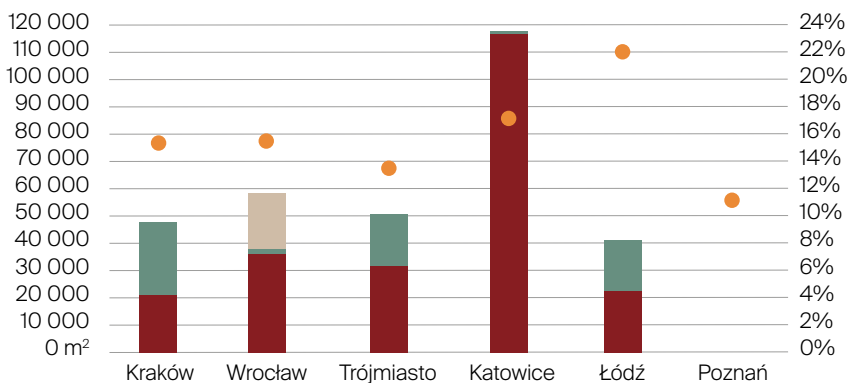


POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

967.200 m²

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)

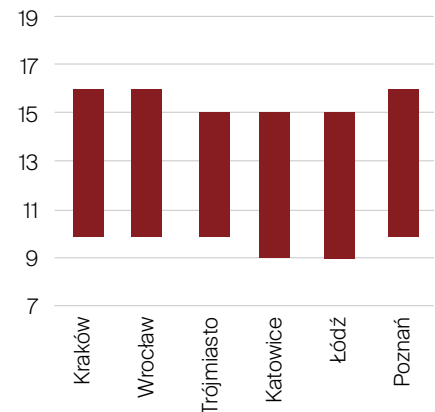
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNŚNE WYWOŁAWCZE

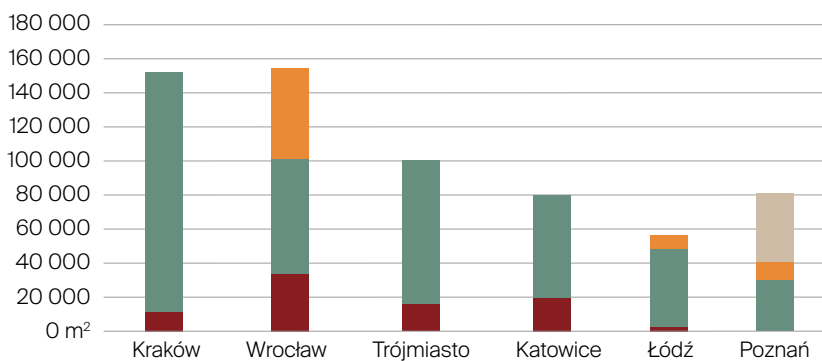
(III KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



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

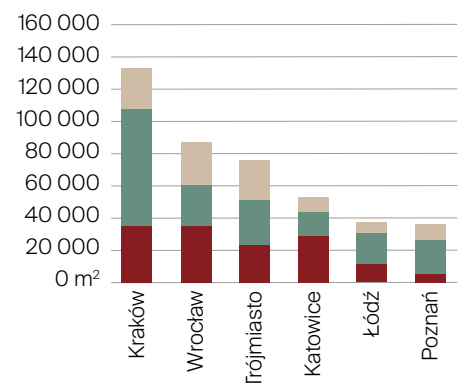
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I-III KW. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022



PRACA MARZEŃ – CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

TOP 4

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
FP&A EXPERT	CUSTOMER SERVICE SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PAYROLL SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
12.000 – 18.000 PLN brutto	6.000 – 10.000 PLN brutto + bonus językowy	9.000 – 12.000 PLN brutto	7.500 – 10.500 PLN brutto

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
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. 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 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