

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 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
674.100
(31.12.2022)
-  Prognoza populacji
611.359 (2030)
577.658 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 1,4 (12.2021)
-  Stopa bezrobocia
1,5%
(08.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
8,5%
-  PKB per capita
104.360 PLN
(brutto)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.021,59 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 08.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

-  **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.
- Zwolnienia 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

1. MIEJSCE w klasyfikacji **miejsc do prowadzenia biznesu** według subiektywnego rankingu menedżerów, raport ABSL 2023

Wrocław na liście 100 miast misji UE o nazwie „**100 neutralnych klimatycznie i inteligentnych miast do 2030 r.**”

Czynniki wspierające rozwój branży ICT w Aglomeracji Wrocławskiej

Na podstawie analizy historycznych sygnałów zmian, wyników badania ilościowego oraz wniosków z warsztatów badawczych zorganizowanych w ramach prac nad raportem "Digital Co-creation and other scenarios for the future" zostało zdefiniowanych 8 czynników mających wpływ na branżę ICT w Aglomeracji Wrocławskiej.

- Zaangażowana i włączająca społeczność ICT działająca na styku biznesu, edukacji i administracji. Nastawienie na współpracę, otwartość i wymiana kompetencji wpływa na budowanie innowacyjności w Aglomeracji Wrocławskiej.
- Projektowanie zintegrowanej, kompletnej, przyjaznej przestrzeni miejskiej w Aglomeracji Wrocławskiej, by zaspokajała potrzeby różnorodnych grup mieszkańców i pracowników.
- Tworzenie programów i inicjatyw wspierających karierę w branży ICT różnorodnym pracownikom. Rozwiązania systemowe adresujące wyzwania związane z zatrudnieniem osób o różnym pochodzeniu, płci, profilu demograficznym wspierają budowanie różnorodnych zespołów w branży ICT.
- Rozwój lokalnych przedsiębiorców, inwestorów i pracowników poprzez kompleksowe modele wsparcia. Aglomeracja Wrocławska buduje dobre środowisko rozwoju dla przedsiębiorców i realizuje strategię opierającą się o potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców.
- Budowanie elastycznej strategii Aglomeracji Wrocławskiej, która wspierałaby miejską odporność oraz pomagała szybko reagować na niespodziewane czynniki zewnętrzne.
- Dywersyfikacja ścieżek i modeli edukacyjnych. Możliwość korzystania z różnych źródeł wiedzy z obszaru technologii branży ICT.
- Tworzenie rozwiązań technologicznych mających pozytywny wpływ i odpowiadających na potrzeby różnorodnych odbiorców. Implementacja technologii tworzonej w Aglomeracji Wrocławskiej na rzecz lokalnych interesariuszy.
- Atrakcyjne instrumenty wsparcia inwestorów uwzględniające rozwój Aglomeracji Wrocławskiej. Budowanie przez administrację publiczną udogodnień, aby inwestowanie w biznes na terenie Aglomeracji Wrocławskiej wspierało zarówno potrzeby biznesu jak i działało na korzyść aglomeracji i jej mieszkańców.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
392,87 km



Tereny zielone
120 km²

Fakty i liczby

-  **Studenci**
106.555
-  **Absolwenci**
27.320
-  **Liczba uczelni**
29
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
10 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
2.979.054 (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
215
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
63.421

AGENCJA RATINGOWA






Moody's

RATING

A-

Wrocław

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,35 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
66.900 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
17,2%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
75.700 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
123.100 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

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

Na koniec września 2023 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,35 mln m², co pozwoliło miastu pozostać na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od stycznia do września 2023 roku powiększyła się o blisko 75.700 m², co stanowiło ponad 32% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w tym okresie. W III kw. 2023 roku został ukończono dwa projekty biurowe – Infinity (Avestus) oraz modernizacja budynku Renoma (Globalworth), w których łącznie blisko 43.100 m² jest przeznaczony na wynajem. Był to również najwyższy wynik nowo oddanej powierzchni biurowej spośród miast regionalnych.

We Wrocławiu na koniec III kw. 2023 roku w budowie pozostawało blisko 66.900 m² powierzchni biurowej. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to większość realizowanej powierzchni będzie dostarczona na rynek w 2024 roku, zaś w ostatnim kwartale 2023 roku może trafić jeszcze niecałe 15.000 m². Inwestycjami pozostającymi w budowie były m.in. Quorum Office Park A (ponad 18.000 m², Cavatina Holding) oraz B10 (13.600 m², Vastint Poland).

Od stycznia do września 2023 roku najemcy wynajęli blisko 123.100 m² powierzchni biurowej we Wrocławiu. Warto zauważyć, że wynik ten jest drugim najwyższym wśród miast regionalnych i stanowi 23% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w tych ośrodkach. Największy udział, blisko 60%, stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za blisko 33% wolumenu transakcji, zaś pozostałe 7% stanowiły ekspansje. W samym zaś III kw. 2023 roku wolumen wynajętej powierzchni wyniósł ponad 35.000 m².

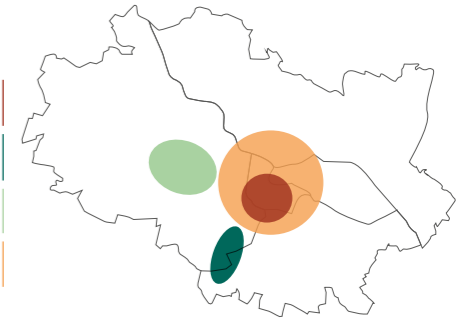
W związku z dużą ilością nowej powierzchni biurowej, współczynnik pustostanów we Wrocławiu wzrósł o 1,1 pp. kw/kw. i na koniec września 2023 roku wyniósł 17,2%. W porównaniu z analogicznym kwartałem 2022 roku pozostał również wyższy o 1,6 pp.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec września 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.

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

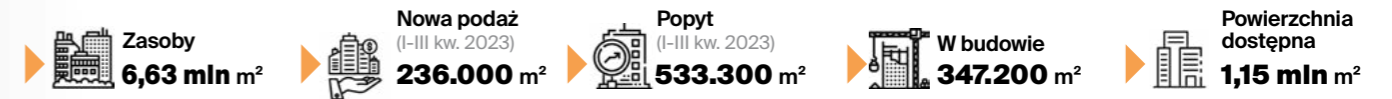
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	272.000 m ²	2.600 m ²	25,1%	10-16 EUR/m ²
 Południowa oś biznesu	193.000 m ²	9.100 m ²	5,1%	12-15,5 EUR/m ²
 Zachodni obszar biznesu	417.600 m ²	13.600 m ²	17,7%	11,5-14,5 EUR/m ²
 Lokalizacje okołocentralne	358.800 m ²	34.200 m ²	19,3%	10-16 EUR/m ²



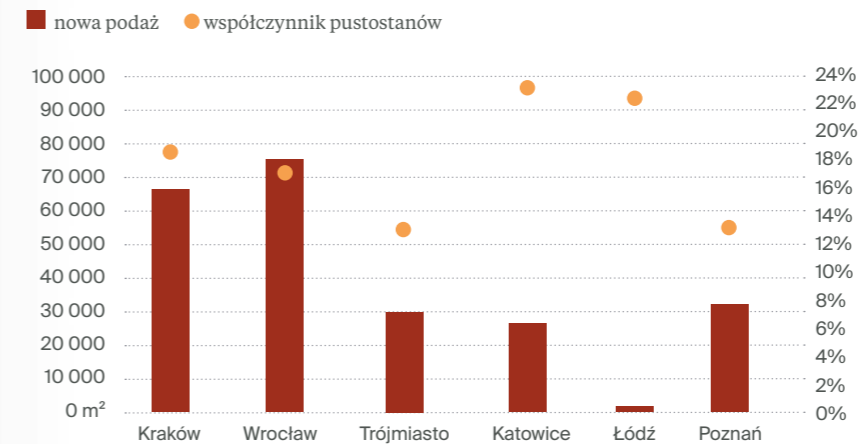
Główne miasta regionalne

III KW. 2023

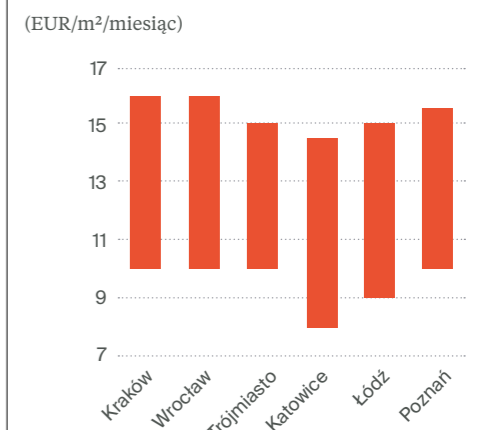
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



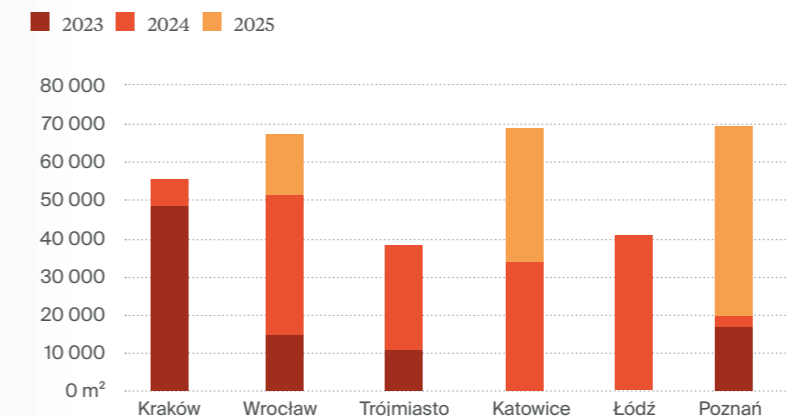
Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



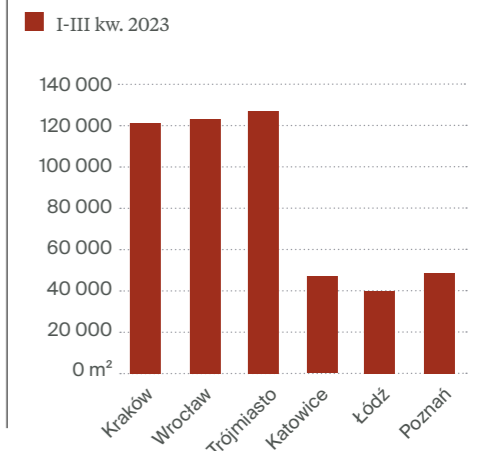
Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



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



Popyt na powierzchnię biurową



Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

Elastyczność przede wszystkim

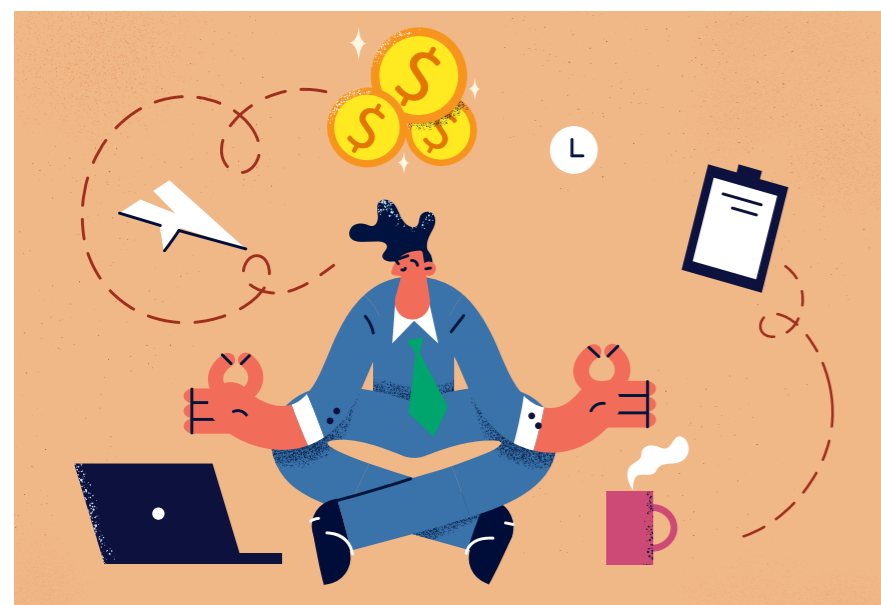
Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatki wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają, i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiezie prym i wciąż rozdaje karty.

Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



► 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 IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomagała także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresywnym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LATA)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-185 PLN/h	185-200 PLN/h

2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LATA)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-195 PLN/h	185-225 PLN/h

3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LATA)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
115-155 PLN/h	165-205 PLN/h	210-250 PLN/h

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@pl.knightfrank.com

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

COMMERCIAL AGENCY - WROCŁAW
L-REP Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patryk-sperzynska@pl.knightfrank.com

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

T-REP Maciej Moralewicz
maciej.moralewicz@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:



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:

Magdalena Szabelska
Business Development Manager
+48 573 790 227
magdalenaszabelska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl