

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page



WROCLAW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

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

7.357 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,6%
(listopad 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**

1.

1. miejsce w rankingu „**Polskie Startupy 2022**” opracowanym przez Fundację Startup Poland

2.

2. miejsce w rankingu „**Polskich Miast Przyszłości 2050**”, opracowanym przez Grupę Saint-Gobain i Polskie Towarzystwo Studiów nad Przyszłością

WROCŁAW - 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

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

2.

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

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 mieszkanki 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

392,87 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



2.878.054 (2022)
1.418.836 (2021)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



208

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



59.500

RATING

A-

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

RYNEK BIUROWY WROCŁAW

IV KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,33 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

154.500 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

15,6%



NOWA PODAŻ (2022)

65.700 m²



POPYT (2022)

137.200 m²

Na koniec 2022 roku zasoby biurowe Wrocławia wynosiły blisko 1,33 mln m², co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem.

Powierzchnia biurowa w 2022 roku powiększyła się o ponad 65.700 m² dzięki ukończeniu 7 projektów, co stanowiło 16% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w tym okresie w miastach regionalnych. Jest to wynik ponad trzykrotnie wyższy niż w 2021 roku, jednak w porównaniu ze średnią z ostatnich 5 lat wynoszącą ponad 87.000 m² to wciąż znacznie niższy wolumen. Największymi ukończonymi w 2022 roku projektami biurowymi były: MidPoint 71 (36.200 m², Echo Investment) oraz Quorum Office Park D (16.200 m², Cavatina Holding).

Jednocześnie, we Wrocławiu w budowie nadal pozostaje prawie

154.500 m² powierzchni biurowej, co jest najwyższym wolumenem ze wszystkich miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 65% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2023 roku. Inwestycjami pozostającymi w budowie są Infinity (22.000 m², Avestus Real Estate, Tristan Capital Partners) oraz Centrum Południe III (20.000 m², Skanska Property Poland).

Od początku 2022 roku widoczne było rosnące zainteresowanie najemców powierzchniami biurowymi we Wrocławiu. W minionym roku wolumen transakcji wyniósł ponad 137.200 m² i stanowił 22% powierzchni wynajętej w miastach regionalnych, będąc zarazem drugim najwyższym wynikiem wśród regionalnych destynacji biznesowych. W porównaniu z 2021 rokiem, popyt utrzymał się na analogicznym poziomie i był zbliżony

do średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat wynoszącego 137.700 m². Większość umów zawartych w 2022 roku stanowiły nowe transakcje (ponad 67.500 m², 49% całkowitego wolumenu). Renegocjacje również odpowiadały za bardzo duży procent wynajętej powierzchni, bo aż za 44%. Z kolei ekspansje wyniosły zaledwie 7% wolumenu transakcji w tym okresie we Wrocławiu.

Nowa podaż dostarczona na wrocławski rynek w IV kw. 2022 roku została zrównoważona wysokim popytem (blisko 53.000 m² wynajęte tylko w ostatnim kwartale roku) dzięki czemu współczynnik pustostanów pozostał na analogicznym poziomie jak w III kw. 2022 roku i wynosił 15,6%. W porównaniu z końcem 2021 roku, współczynnik odnotował spadek o 1,1 pp.

Czystsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie i w niektórych budynkach uległy delikatnemu wzrostowi. Utrzymująca się wciąż bardzo wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 25,00 PLN/m²/miesiąc.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

CENTRUM POŁUDNIE III

- 20.000 m²
- I kw. 2023
- Skanska Property Poland

INFINITY

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

ARTEFAKT

- 9.100 m²
- I kw. 2023
- i2 Development

BRAMA OŁAWSKA

- 14.060 m²
- II kw. 2023
- Tower Inwestycje

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

16-25



OKRES
BEZCZYNŠOWY

7
miesiący

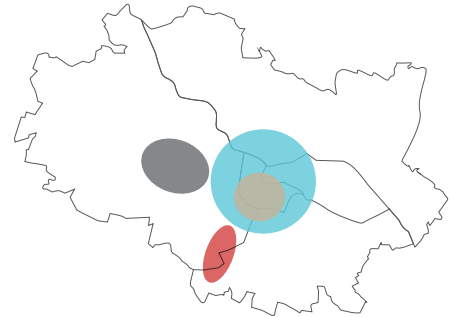


BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

450-550

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	220.900 m ²	37.500 m ²	13,7%	10-16 EUR/m ²
POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU	172.200 m ²	29.100 m ²	8,9%	11-15 EUR/m ²
ZACHODNI OBSZAR BIZNESU	452.500 m ²	14.500 m ²	16,4%	11-14 EUR/m ²
LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE	369.800 m ²	73.300 m ²	20,0%	10-16 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

IV KW. 2022



ZASOBY

6,44 mln m²



NOWA PODAŻ
(2022)

405.300 m²



POPYT
(2022)

623.200 m²



W BUDOWIE

567.200 m²

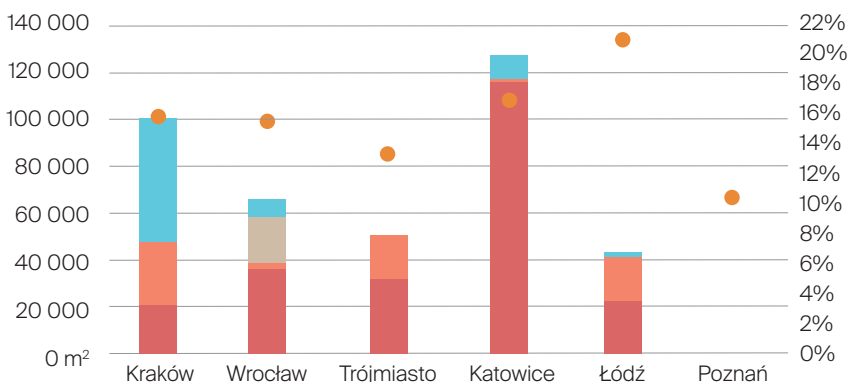


POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

985.100 m²

NOWA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)

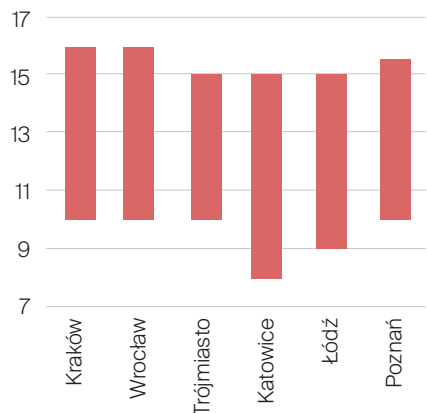
I kw. 2022 II kw. 2022 III kw. 2022 IV kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNsze WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)

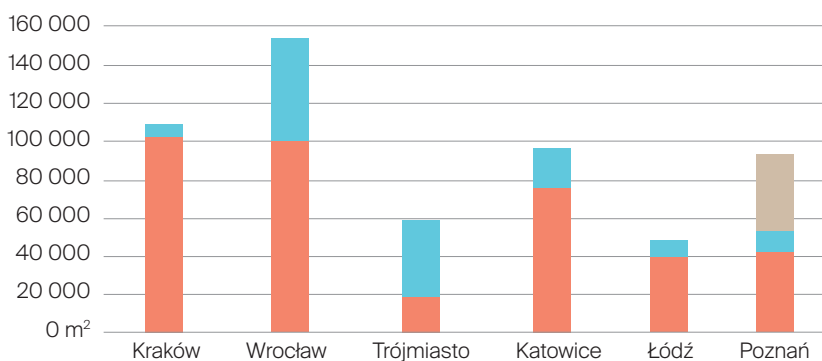
(IV KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



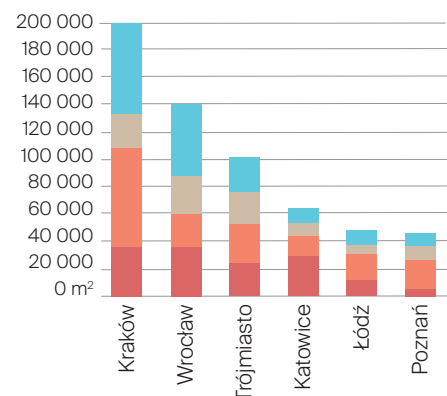
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (IV KW. 2022)

2023 2024 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2022)

I kw. 2022 II kw. 2022 III kw. 2022 IV kw. 2022



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

TOP 3

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**EKSPERT
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 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

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH
I PRZEMYSŁOWYCH**

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. 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.

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