

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

POZNAŃ



POWIERZCHNIA MIASTA

261,9 km²



POPULACJA

530.500
(GUS)



PROGNOZA POPULACJI

503.800 (2030)



LICZBA FIRM

124.000



WZROST PKB

11%



PKB PER CAPITA

120.833 PLN
(2019)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.469 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,5%
(marzec, 2022 GUS)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

1.

Najszybciej rozwijające się miasto
w Polsce wg CEE Business Services
Summit&Awards 2021

1.

W 2021 Poznań otrzymał tytuł **Miasta Roku
(City of the Year)** w konkursie
organizowanym przez prestiżowy magazyn
EuropaProperty

2.

2. miejsce w **Emerging Europe
Business Friendly City Perception
Index 2021**

3.

3. miejsce w rankingu ABSL **pod względem
prowadzenia działalności przez Centra
Usług Biznesowych (2021)**

Pierwszy w Europie Środkowo-Wschodniej hub
kwantowy w ramach IBM Quantum Network

1.

1. Miejsce w kategorii miast na prawach
powiatu w **IV Rankingu Finansowym
Samorządu Terytorialnego w Polsce**

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Program stypendiów dla studentów
przygotowujących się do podjęcia
pracy w Poznaniu

Project Manager – osoba
dedykowana do projektu,
odpowiedzialna za przygotowanie
i uruchomienie inwestycji,
współpracę z inwestorem
po rozpoczęciu projektu

Employer branding – organizacja
konferencji prasowych, dystrybucja
materiałów do mediów lokalnych,
poprzez media społecznościowe
oraz na stronie internetowej
www.poznan.pl

Pomoc w uzyskaniu dotacji
państwowych – granty rządowe,
Specjalne Strefy Ekonomiczne,
zwolnienie z podatku
od nieruchomości

Opracowanie analiz sektorowych
na potrzeby inwestorów – Raport
IT, Prezentacja Sektora Usług
Nowoczesnych w Poznaniu,
Potencjał Językowy Miasta,
publikacja Move to Improve, Katalog
GameDev

Przygotowanie i promocja oferty
nieruchomości miejskich

Wdrażanie niestandardowych
rozwiązań w celu rekrutacji
najlepszych pracowników, np.
poprzez organizację eventów,
konkursów dla kandydatów na
konkretne stanowiska, współpracę
w pozyskiwaniu pracowników
posługujących się językami
niszowymi

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

1.

Ranking Saint-Gobain - Polskie Miasta Przyszłości 2050: 1. miejsce w kategorii Transport i Infrastruktura

Wyróżnienie „Gmina na 5!” oraz tytuł „Złota Gmina na 5!”

3.

3. miejsce w **rankingu Najlepszych miast do studiowania**

Jedynym miastem w Polsce, które pojawiło się w **zestawieniu Brytyjskiego dziennika „The Mirror” - 12 europejskich miast, które wyglądają jak z bajki.**

5.

fDI Intelligence - Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2022/2023: 5. Miejsce w ogólnej klasyfikacji miast średniej wielkości

Jedynym miastem w Polsce, które pojawiło się w **rankingu magazynu „Forbes” - 20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie**

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Reakcją na wyzwania demograficzne i trendy migracyjne jest zatrzymanie mieszkańców i przyciąganie nowych poprzez konsekwentne wdrażanie strategii miasta otwartego i działania na rzecz podniesienia jakości życia rozumianej szeroko jako: infrastruktura, rewitalizacja śródmieścia, mieszkalnictwo, stan środowiska, estetyka miasta, kultura.

- **Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy** - Poznań jest przykładem miasta, w którym w centrach usług nowoczesnych wykonuje się najbardziej zaawansowane procesy. Firmy takie jak: GSK, McKinsey czy Franklin Templeton wciąż rozwijają się i zwiększają zatrudnienie. Konferencja **POZITIVE TECHNOLOGIES** to odpowiedź na zapotrzebowanie poznańskich pracodawców w zakresie wydarzeń związanych z branżą IT. Partnerami konferencji są największe firmy IT działające w mieście. Celem jest promowanie Poznania jako ważnego ośrodka IT, który zreszta specjalistów z tej branży, przyciąga najlepszych pracodawców oraz tworzy silną i aktywną społeczność IT.
- **Smart City** - wzmocnienie innowacyjności gospodarki i wdrażanie nowych technologii, rozwój kreatywnej przedsiębiorczości, sektora startupów, nacisk na edukację na każdym szczeblu, aktywne wspieranie uczelni. Aplikacja Smart City Poznań zdobyła nagrodę *Skrzydła IT w Administracji*, w kategorii Narzędzia do komunikacji z obywatelami.
- **Ekologia** - miasto jest w fazie przygotowawczej do **stworzenia strategii neutralności** klimatycznej. Obecnie najważniejsze rozwiązania stosowane w celu osiągnięcia neutralności klimatycznej to **zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miksu energetycznego** wykorzystującego odnawialne źródła energii, **modernizacja taboru komunikacji miejskiej** (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Planowane jest stworzenie miejskich zbiorników retencyjnych. Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- **Mobility** - ekologiczne rozwiązania transportowe - Car-sharing, scooter-sharing.
- **Projekt Centrum** - rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta oraz inne działania zmierzające do stworzenia miasta przyjaznego dla mieszkańców.
- **Otwartość** - promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku przez takie projekty jak np.: Kampania „My Poznań 36,6” - przewodnie hasło „Wobec ludzi tolerancja to za mało, należy się szacunek”.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

275,59 km

(2020)



TERENY ZIELONE

128,3 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



105.000

ABSOLWENCI



25.000

LICZBA UCZELNI



24

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



7 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



1.055.162 (2021)
657.709 (2020)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



124

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



24.000

RATING

A - (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

RYNEK BIUROWY POZNAŃ

I KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

620.400 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

75.500 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,0%



NOWA PODAŻ

0 m²



POPYT

6.500 m²

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec marca 2022 roku wynosiły ponad 620.000 m². W I kw. 2022 roku nie został oddany do użytku żaden nowy budynek biurowy, jednak deweloperzy wciąż pozostawali aktywni. Na koniec I kw. 2022 roku w budowie na poznańskim rynku biurowym znajdowało się ponad 75.000 m², z czego ponad 96% ma zostać ukończone w 2023 roku. Największymi projektami w budowie są Andersia Silver z planowaną datą oddania w drugiej połowie 2023 roku (40.000 m², Von der Heyden) oraz Nowy Rynek E, który ma zostać ukończony w I połowie 2023 roku (26.000 m², Skanska).

Od stycznia do marca 2022 roku podpisano umowy na blisko 6.500 m², co jest dość niskim wynikiem jak na poznański rynek biurowy, a także stanowi niecałe 5% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Jednakże, popyt w I kw. 2022 roku był wyższy o blisko 40% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Największy udział w strukturze umów, ponad 72%, stanowiły nowe umowy, zaś renegotjacje odpowiadały za 22% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 6% wszystkich podpisanych umów w Poznaniu.

Na koniec marca 2022 roku współczynnik pustostanów wynosił 12,0%, co stanowi spadek o 0,7 pp. względem ubiegłego kwartału i 0,5 pp. porównując z analogicznym okresem ubiegłego roku. Jest to drugi najniższy wskaźnik pustostanów odnotowany w miastach regionalnych.

Czystsze wywoławcze w Poznaniu na koniec marca 2022 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

NOWY RYNEK E



26.000 m²



II kw. 2023



Skanska Property Poland

ANDERSIA SILVER



40.000 m²



III kw. 2023



Von der Heyden Group



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-20



OKRES BEZCZYNŠOWY

5-8
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

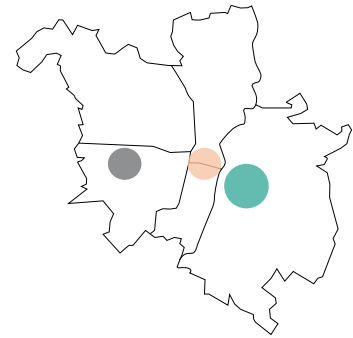
250-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

Business Link | Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	73.000 m ²	8,4%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	1,0%	14-15 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/ BUŁGARSKA	144.100 m ²	0 m ²	17,2%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I KW. 2022



ZASOBY

6,27 mln m²



NOWA PODAŻ

243.500 m²



POPYT

153.500 m²



W BUDOWIE

673.900 m²



POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

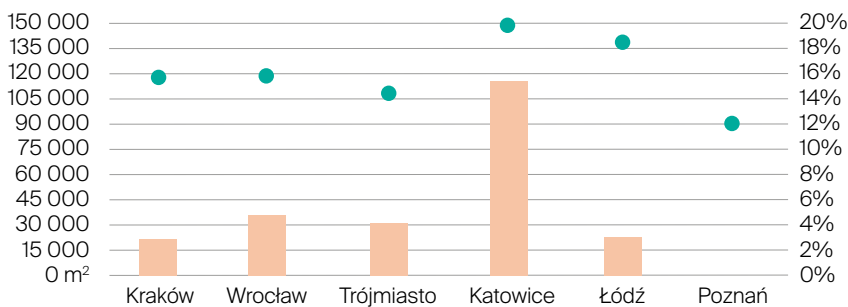
970.100 m²

POZNAŃ NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Poznań będąc jednym z rynków biurowych o mniejszej skali plasuje się jako piąty według wielkości wśród rynków regionalnych. Kolejne duże projekty będące w budowie zostaną zrealizowane w 2023 roku - planowane do ukończenia prestiżowe biurowce umocnią pozycję Poznania wśród regionalnych rynków biurowych.

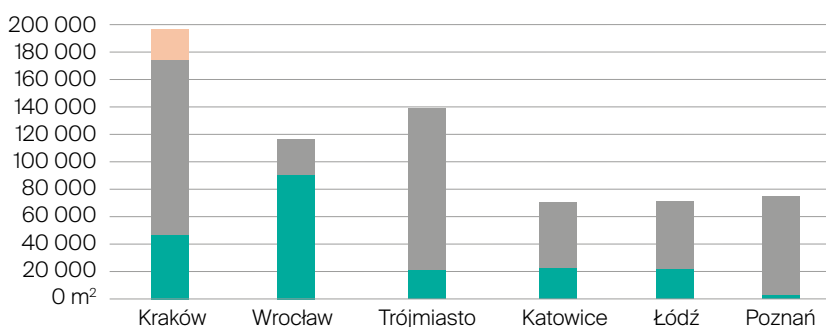
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

■ nowa podaż ● współczynnik pustostanów



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

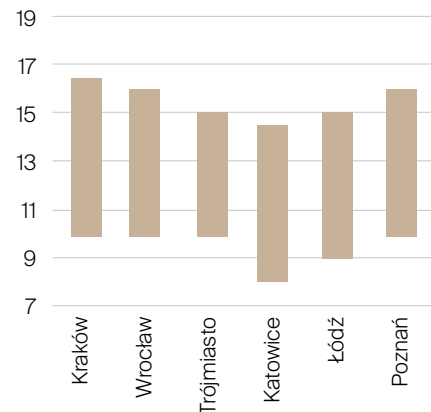
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



CZYNsze WYWOŁAWCZE

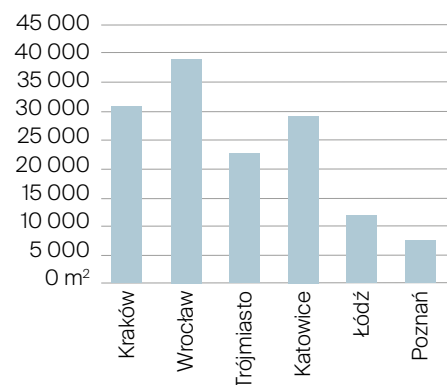
(I KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I KW. 2022)



BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani, zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jednym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie, przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

POZNAŃ TOP 3

NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**KIEROWNIK ROBÓT
ELEKTRYCZNYCH**

**10.000 – 16.000 PLN
brutto**

2.

**KIEROWNIK BUDOWY
(KUBATURA)**

**9.000 – 14.000 PLN
brutto**

3.

**SPECJALISTA
DS. OFERTOWANIA**

**6.500 – 9.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Borowski
piotr.borowski@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

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@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. 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:**MIASTO POZNAŃ
BIURO OBSŁUGI INWESTORÓW**

ul. Za Bramką 1
61-842 Poznań
(+48) 61 878 5428
inwestor@um.poznan.pl

 Invest in Poznan
www.poznan.pl

Poznań to jedno z najbardziej atrakcyjnych miast dla inwestorów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, wielokrotnie nagradzane w prestiżowych rankingach biznesowych. Miasto rozwija się w sposób zrównoważony, zgodnie z ideą smart city. W Poznaniu tworzymy dobre warunki do inwestowania, ale także do życia dla wszystkich mieszkańców. Stawiamy na otwartość i różnorodność, dbamy o tereny zielone, bogatą ofertę kulturalną oraz nowoczesny transport publiczny. Inwestorzy, m.in. z sektora usług nowoczesnych i branży IT wybierają Poznań ze względu na dostępność wykwalifikowanej kadry – w mieście globalni giganci, m.in.: Franklin Templeton, GSK, Miele, Capgemini, czy Bridgestone SSC realizują najbardziej zaawansowane procesy.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl