

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 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

7.500 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,2%
(maj 2022, GUS)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI



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



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



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



1. miejsce w **rankingu ABSL pod
względem atrakcyjnej lokalizacji
powierzchni biurowej**

Biuro Obsługi Inwestorów Miasta Poznania wyróżnione
w kategorii **Best Team w V edycji konkursu
TOP WOMAN in Real Estate**

Miasto Roku Przyjazne dla Biznesu pod względem
wsparcia władz samorządowych **wg Future of Emerging
Europe Summit and Awards 2022**

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

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

Przygotowanie i promocja oferty
nieruchomości miejskich

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

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

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

1.

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

3.

3. miejsce w rankingu ABSL pod względem postrzegania ogólnej jakości życia

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 miks 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



131

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



25.000

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

Moody's

RYNEK BIUROWY POZNAŃ

I POŁ. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

620.400 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

70.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,0%



NOWA PODAŻ

0 m²



POPYT

27.100 m²

Całkowite zasoby biurowe w Poznaniu na koniec II kw. 2022 roku wynosiły ponad 620.400 m² i pozostały niezmiennie, ze względu na to, że w pierwszym półroczu 2022 roku nie został oddany do użytku żaden nowy budynek biurowy. Należy jednak zauważyć, że deweloperzy pozostawali wciąż aktywni. Na koniec czerwca 2022 roku w budowie na poznańskim rynku biurowym znajdowało się nadal 70.000 m², które mają zostać ukończone w latach 2023-2025. Największymi inwestycjami w budowie są Andersia Silver z planowaną datą oddania w 2025 roku (40.000 m², Von der Heyden) oraz Nowy Rynek E, który ma zostać ukończony w I połowie 2023 roku (20.000 m², Skanska Property Poland).

Od kwietnia do czerwca 2022 roku podpisano umowy na ponad 21.400 m², co jest wysokim wynikiem w odniesieniu do skali rynku. Stanowi to ponad 11% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze umów, ponad 66%, stanowiły renegecje, zaś nowe umowy odpowiadały za ponad 27% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 6% wszystkich podpisanych umów w Poznaniu. Ponadto wolumen transakcji zawartych w pierwszej połowie 2022 roku wyniósł blisko 27.100 m², co było wynikiem wyższym o 38% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.

Współczynnik pustostanów na koniec czerwca 2022 roku pozostał na tym samym poziomie co w I kw. 2022 roku i wynosił 12%. Względem analogicznego kwartału 2021 roku nastąpił spadek dostępności biur, a wskaźnik obniżył się o 0,9 pp. Należy również zaznaczyć, że jest to drugi najniższy współczynnik pustostanów spośród miast regionalnych.

Czystsze wywoławcze w Poznaniu na koniec czerwca 2022 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając 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 renegecje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo 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. 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



20.000 m²



II kw. 2023



Skanska Property Poland

ANDERSIA SILVER



40.000 m²



2025



Von der Heyden Group



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-20



OKRES
BEZCZYNSZOWY

5-8
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

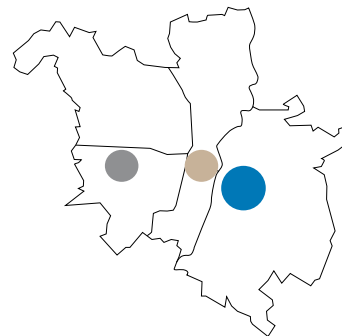
250-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

Business Link | Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	66.000 m ²	6,6%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	2,6%	14 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/ BUŁGARSKA	144.100 m ²	0 m ²	18,1%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I POŁ. 2022



ZASOBY

6,34 mln m²



NOWA PODAŻ

312.000 m²



POPYT

343.000 m²



W BUDOWIE

562.000 m²



POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

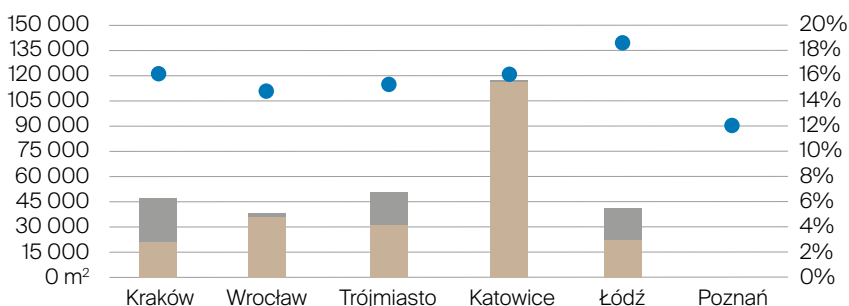
961.000 m²

POZNAŃ NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Poznań będąc jednym z rynków biurowych o mniejszej skali plasuje się jako szósty według wielkości wśród rynków regionalnych. Co więcej, w latach 2023-2025 kolejne duże projekty będące w budowie umocnią pozycję Poznania wśród regionalnych rynków biurowych.

NOWA PODAŻ (I POŁ. 2022) I PUSTOSTANY (II KW. 2022)

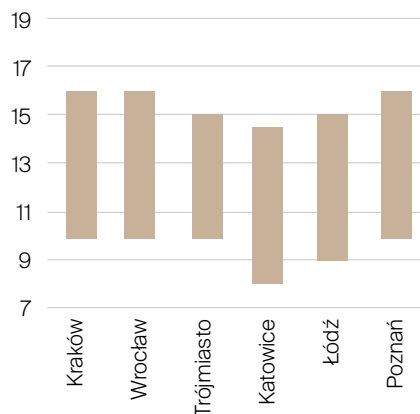
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNŚNE WYWOŁAWCZE

(II KW. 2022)

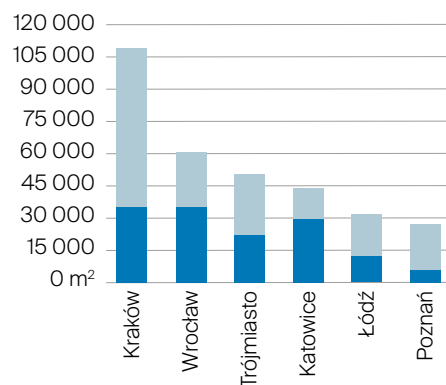
(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

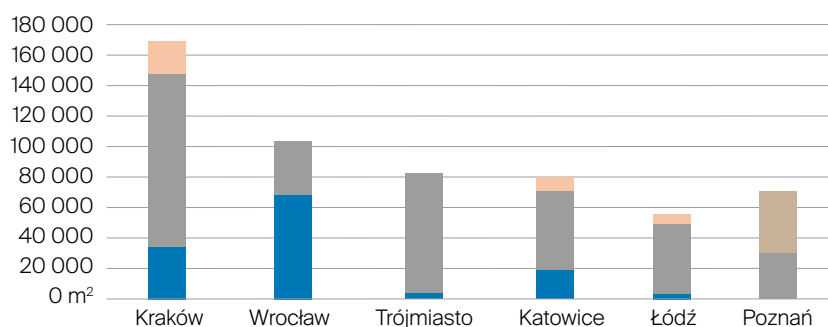
(I POŁ. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022



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

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



PRECYZYJNE OCZEKIWANIA KANDYDATÓW

Wyniki badań przeprowadzonych przez firmę Michael Page wskazują, że potencjalnych pracowników w ogłoszeniu o pracę najbardziej interesuje lokalizacja – takiej odpowiedzi udzieliło 59% respondentów. Zaraz potem, na drugim i trzecim miejscu, plasuje się typ umowy (47%) i nazwa stanowiska (44%). **Dopiero na dalszych pozycjach pojawiły się informacje dotyczące wynagrodzenia (37%) oraz poziomu stanowiska (24%).** Kandydaci zwracają również uwagę na nazwę firmy (19%) oraz na datę publikacji oferty (18%).



Mimo popularności home office, aż 6 na 10 respondentów, przeglądając ofertę pracy, w pierwszej kolejności zwraca uwagę na adres potencjalnego pracodawcy. Oznacza to, że kandydatom zależy na dobrze skomunikowanej, a często także prestiżowej lokalizacji. Możemy przypuszczać, że dla wielu osób praca zdalna jest bardzo wygodną alternatywą, ale czasami warunki domowe nie są w stanie zastąpić nam udogodnień nowoczesnego i komfortowego biura, z którego wiele osób chciałoby nadal korzystać. Pracodawcy, którzy zaoferują kandydatom rozwiązanie hybrydowe z pewnością zyskają na atrakcyjności na rynku pracy.

Badanie Michael Page pokazuje również, jakich informacji w ofertach pracy brakuje kandydatom. **Niemal dziewięciu na dziesięciu (88%) respondentów uważa, że ogłoszenia powinny zawierać informacje o kulturze organizacyjnej firmy, czyli o zasadach i wartościach, które wyznaje dane przedsiębiorstwo.** Podobny odsetek kandydatów (87%) chciałby poznać widełki płacowe, podczas gdy 69% interesuje pakiet benefitów. Wyniki te świadczą o dojrzałości kandydatów, ponieważ ich oczekiwania wobec pracodawcy są precyzyjne. Dodatkowo są spójne z trendami panującymi na rynku pracy, takimi jak coraz wyższe oczekiwania finansowe pracowników oraz przywiązywanie wagi do kwestii well-beingu w miejscu pracy czy aktywności CSR potencjalnego pracodawcy.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE IT

Na rynku pracy w branży IT niezmiennie utrzymuje się duża dynamika i w najbliższym czasie nie spodziewamy się spowolnień w tym sektorze.

Dzisiejsze trendy panujące w świecie IT stworzyły bardzo dobre warunki dla usług contractingowych. Obecnie specjaliści preferują współpracę B2B, która zapewnia większą swobodę pracy (szczególnie w kwestii miejsca i czasu wykonywania swoich obowiązków zawodowych), a także wyższe zarobki. Pracownicy IT wciąż najczęściej wybierają model home office, nawet w przypadku osób, których specyfika pracy w przeszłości przedcovidowej polegała na odwiedzaniu klienta w biurze. Kandydaci, szczególnie ci zainteresowani contractingiem, częściej decydują się na pracę w pełni zdalną, nawet jeśli siedziba klienta znajduje się w ich miejscu zamieszkania.



W branży IT również niezmiennie obserwujemy stały wzrost zarobków. Raporty płacowe przedstawiające stawki wynagrodzeń z poprzedniego roku okazują się nieadekwatne do rynkowych trendów panujących w 2022 roku.

Pomimo stale zwiększających się oczekiwań finansowych, dostępność ekspertów na rynku rekrutacyjnym maleje. Kandydatom bardzo szybko udaje się znaleźć nową pracę. Presja czasu oraz konkurencyjność ofert prowadzą do tego, że firmy poszukujące specjalistów IT decydują się na zatrudnienie pracowników nawet o bardzo wygórowanych wymaganiach.

Firmy najczęściej stawiają na specjalistów IT na stanowiskach średniego szczebla (Middle) oraz seniorskich, dzięki czemu poświęcają mniej czasu, a co za tym idzie kosztów, na wdrożenie nowego pracownika. Szczególnie w przypadku contractingu pracodawcy decydują się na współpracę z bardziej doświadczonymi ekspertami, którzy w przypadku krótkotrwałego kontraktu wnoszą większy wkład w prace projektowe.

TOP 3 STANOWISKA NAJBARDZIEJ POŻĄDANE PRZEZ PRACODAWCÓW W 2021 ROKU:

1.

JAVASCRIPT DEVELOPER

2.

JAVA DEVELOPER

3.

SOFTWARE TESTER

STAWKI DOTYCZĄ RÓL DEVELOPERSKICH (JAVASCRIPT DEVELOPER I JAVA DEVELOPER):

JUNIOR (2-3 LATA)	80-120 PLN/h
MIDDLE (3-5 LAT)	130-170 PLN/h
SENIOR (5+ LAT)	160-200 PLN/h

STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	JUNIOR (2-3 LATA)	MIDDLE (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
TESTER MANUALNY	60-100 PLN/h	70-120 PLN/h	120-150 PLN/h
TESTER AUTOMATYZUJĄCY	80-120 PLN/h	130-170 PLN/h	160-200 PLN/h

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ

T-REP Piotr Borowski
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

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:**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