

Siła miast

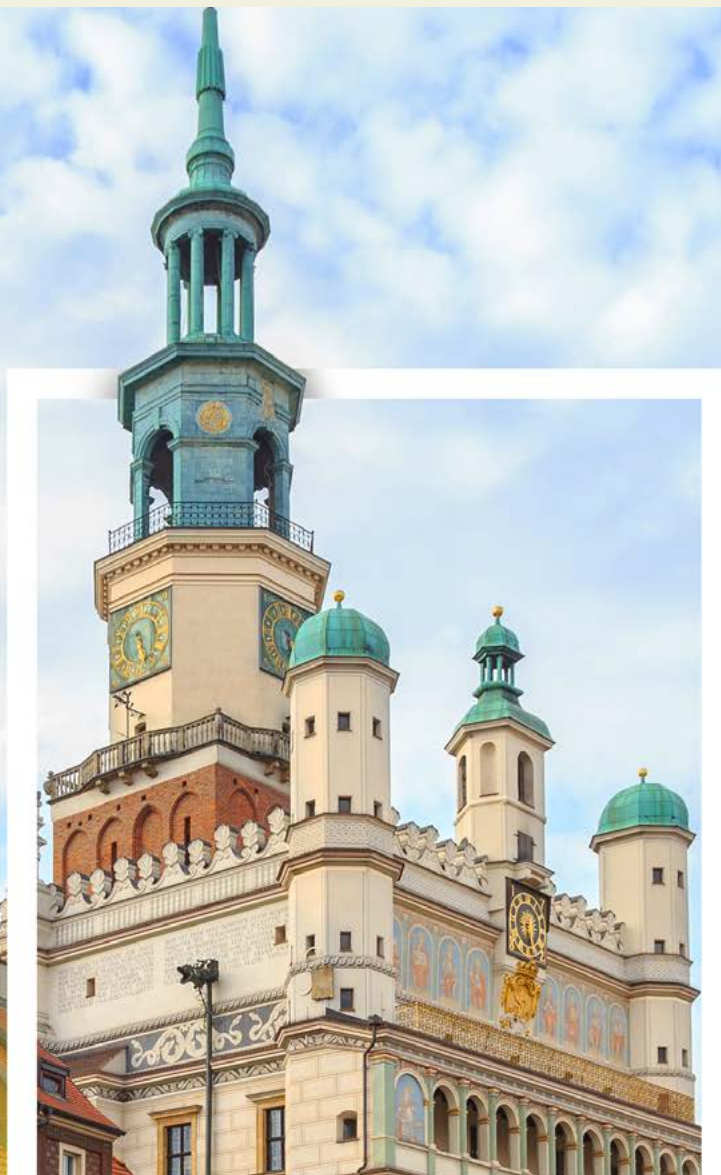


Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Poznań

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page

Poznań

-  Powierzchnia miasta
261,9 km²
-  Populacja
543.400
(02.2023, GUS)
-  Prognoza populacji
503.800 (2030)
-  Liczba firm
127.400
-  Stopa bezrobocia
1,0%
(06.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
11%
-  PKB per capita
121.000 PLN
(2020)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
7.914,43 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 06.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **atrakcyjność lokalizacji powierzchni biurowej**
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnych uczelni**
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **współpraca z lokalnym biurem obsługi inwestorów**
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- Miasto Roku Przyjazne dla Biznesu pod względem wsparcia władz samorządowych** wg Future of Emerging Europe Summit and Awards 2022
- Biuro Obsługi Inwestorów Miasta Poznania** wyróżnione w kategorii **Best Team** w V edycji konkursu TOP WOMAN in Real Estate

Zachęty inwestycyjne

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

Wdrażanie niestandardowych rozwiązań w celu rekrutacji najlepszych pracowników, np. poprzez organizację eventów, konkursów dla kandydatów na konkretne stanowiska.

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

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.

Organizacja konferencji dla specjalistów IT – Positive Technologies.

Pierwszy w Europie Środkowo – Wschodniej hub kwantowy w ramach IBM Quantum Network.

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

Jakość życia w mieście

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **Transport i Infrastruktura** w rankingu Saint-Gobain – Polskie Miasta Przyszłości 2050
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **postrzeganie ogólnej jakości życia**
Jedynie miasto w Polsce, które pojawiło się w rankingu magazynu „Forbes” – **20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie**
- 1. MIEJSCE** **Smart City Award** - miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnego środowiska naturalnego**
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość transportu publicznego**
- Przewodnik kulinarny Michelin Guide** – poznańska restauracja otrzymała gwiazdkę Michelin, 11 restauracji z wyróżnieniem.

Jakość życia w liczbach

Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez:

- Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy. Firmy z sektora usług nowoczesnych takie jak np. Rockwool Global Services Center, SwissSoft, Miele rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.
- Konferencja Positive Technologies – przyciąganie najlepszych pracodawców, tworzenie silnej i aktywnej społeczności IT.
- Smart City – 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 – zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miksu energetycznego wykorzystującego odnawialne źródła energii, modernizacja taboru komunikacji miejskiej (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe – car-sharing, scooter-sharing.
- Projekt Centrum – m.in. rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta.
- Bogate życie kulturalne – liczne festiwale m.in. znany na całym świecie Malta Festival Poznań, około 40 galerii sztuki, 30 muzeów, 13 kin, filharmonia.
- Kulinarna stolica Polski – około 500 restauracji ze wszystkich zakątków świata i barów.
- Poznańskie Dni Tolerancji – promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku.
- Liczne formy odpoczynku i rekreacji – aquapark, lodowiska, sztuczny stok narciarski, ścianki wspinaczkowe, kręgielnie, jeziora, pływalnie, miejskie plaże z licznymi atrakcjami dla mieszkańców i turystów przy rzece Warta, 10 stadionów sportowych, ponad 500 placów zabaw, zoo, palmiarnia największa w Polsce i jedna z największych w Europie.
- Międzynarodowe Targi Poznańskie – lider wśród ośrodków targowych w Europie Środkowo-Wschodniej.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
333,53 km



Tereny zielone
128,3 km²

Fakty i liczby

-  **Studenci**
102.200
-  **Absolwenci**
24.500
-  **Liczba uczelni**
24
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
7 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
2.252.428 (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
150
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
27.000

AGENCJA RATINGOWA




Agencja Fitch

RATING

A-

Poznań

I POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
654.300 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
60.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
12,7%
-  **Nowa podaż**
32.400 m²
-  **Popyt**
21.800 m²

Całkowite zasoby biurowe w Poznaniu na koniec II kw. 2023 roku wynosiły prawie 654.300 m² i dzięki oddaniu do użytku trzech projektów biurowych: Nowy Rynek E (25.100 m², Skanska Property Poland), Pollux (3.800 m², Soltex) oraz Mercator D (3.500 m², Mercator) wzbogaciły się w I poł. 2023 roku o 32.400 m². Wynik ten stanowi 28% powierzchni zrealizowanej łącznie w miastach regionalnych w tym okresie. Należy podkreślić, że wszystkie inwestycje zostały oddane do użytku w II kw. 2023, co daje najwyższy wynik nowej podaży spośród miast regionalnych w minionym kwartale.

Na koniec czerwca 2023 roku w budowie na poznańskim rynku biurowym znajdowało się 60.000 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 Group) oraz inwestycja realizowana na własne potrzeby właściciela przy ul. Pastelowej (10.800 m², Tetos), której oddanie zaplanowane jest jeszcze w 2023 roku.

Od początku roku popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu wyniósł 21.800 m², co stanowiło 6,5% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze popytu w I poł. 2023 roku - 76%, stanowiły nowe kontrakty, zaś renowacje odpowiadały za blisko 19% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 5% wszystkich podpisanych umów. W samym zaś II kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na blisko 12.300 m².

W związku z dostarczeniem na rynek w Poznaniu dużej ilości nowej powierzchni biurowej, współczynnik pustostanów na koniec czerwca 2023 wynosił 12,7% i wzrósł o 1,4 pp. kw./kw. Względem analogicznego kwartału 2022 roku nastąpił wzrost dostępności biur o 0,7 pp. Należy jednak zaznaczyć, że jest to wciąż drugi najniższy współczynnik pustostanów spośród miast regionalnych zaraz po Szczecinie (4,4%).

Czynsze wywoławcze w Poznaniu na koniec czerwca 2023 roku wahały się od 10,00 EUR do 15,50 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 30,00 PLN/m²/miesięcznie.










Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-30,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
250,00-500,00

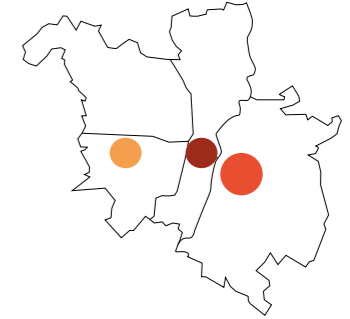
Wybrane projekty w budowie

BIUROWIEC PL. WOLNOŚCI 6	ANDERSIA SILVER
 6.000 m ²	 40.000 m ²
 IV kw. 2023	 II poł. 2025
 Inwestycje Wielkopolski	 Von der Heyden Group
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia
 Deweloper / Właściciel	

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	297.400 m ²	46.000 m ²	10,4%	10-15,50 EUR/m ²
 Malta	43.000 m ²	0 m ²	6,3%	14 EUR/m ²
 Marcelińska/Butgarska	144.100 m ²	10.800 m ²	12,6%	11-14,5 EUR/m ²



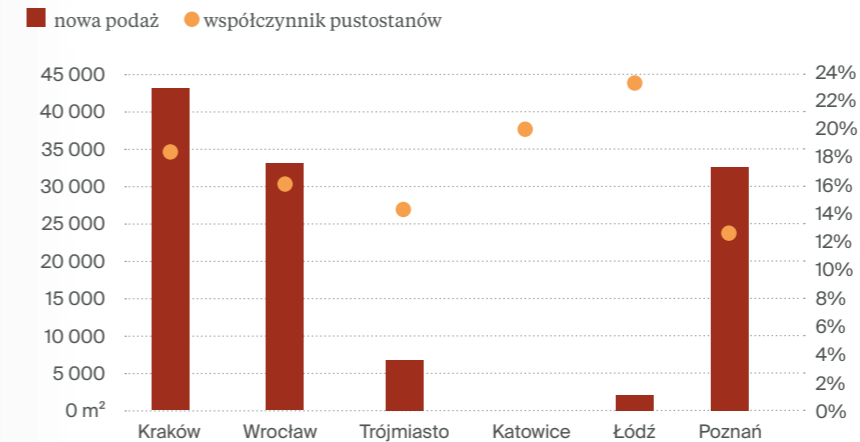
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

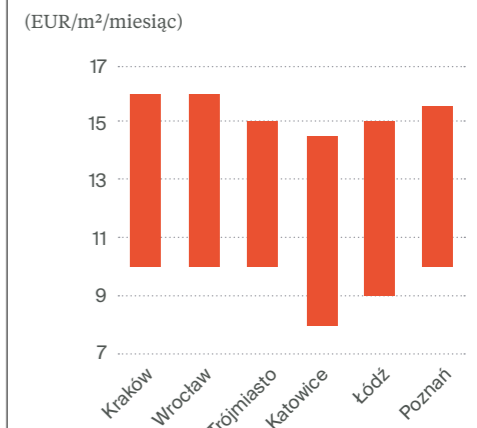
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



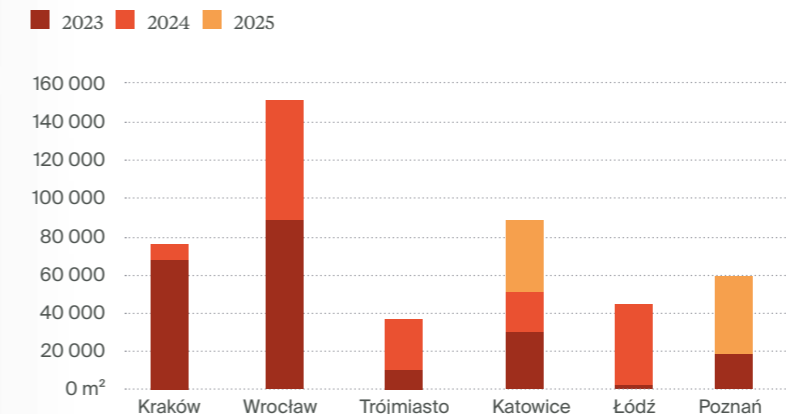
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



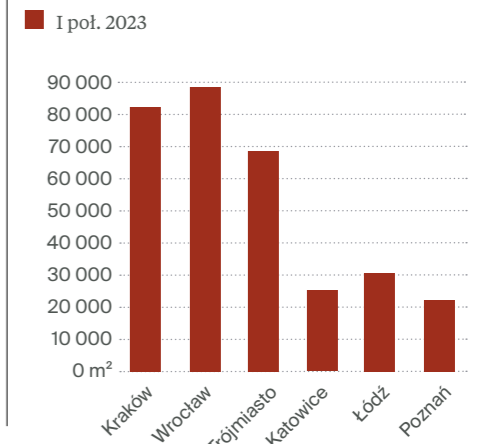
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I poł. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



► 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 SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ
T-REP Filip Kowalski
filip.kowalski@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

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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:

POZnań*

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.

Michael Page

KONTAKT:
www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl