

Siła miast

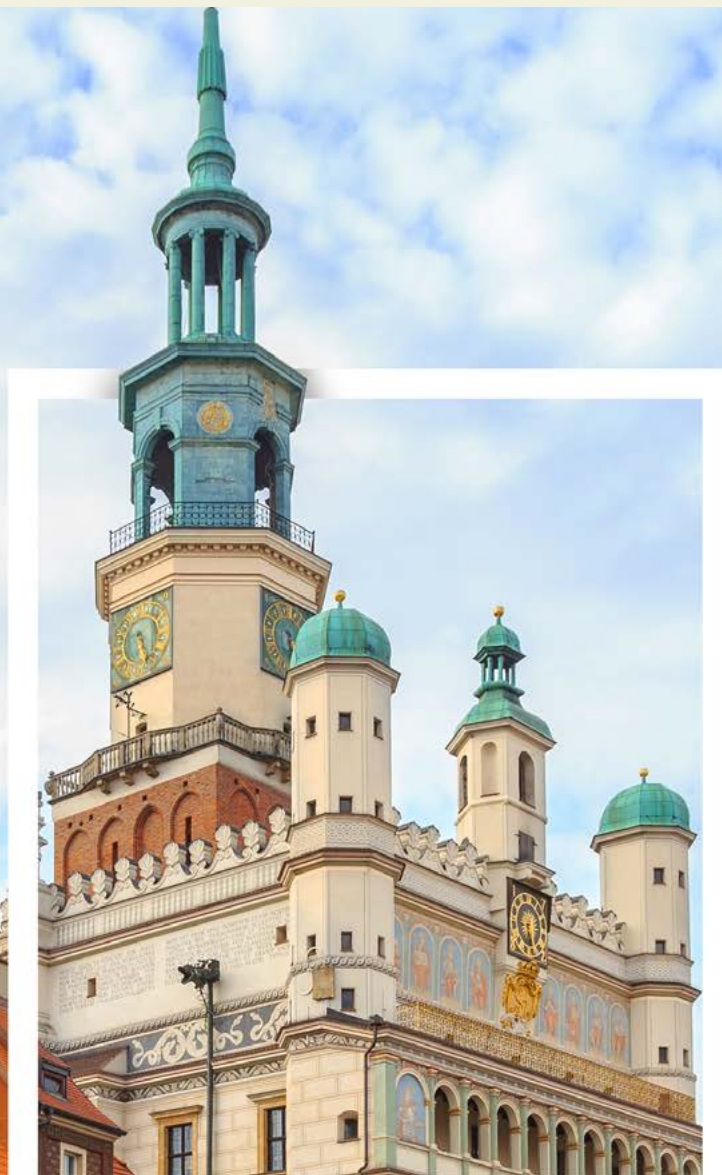


Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



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**
Przewodnik kulinarny Michelin Guide – poznańska restauracja otrzymała gwiazdkę Michelin, 11 restauracji z wyróżnieniem.
- 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**

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

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
661.300 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
69.100 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
13,2%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
32.400 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
48.400 m²

Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-28,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
250,00-500,00

Na koniec III kw. 2023 całkowite zasoby biurowe w Poznaniu wynosiły 661.300 m². Od początku roku powierzchnia biurowa wzrosła o 32.400 m², co stanowiło 14% powierzchni oddanej do użytku we wszystkich miastach regionalnych. W III kw. 2023 roku na poznański rynek nie trafiła żadna nowa powierzchnia biurowa.

W Poznaniu w budowie na koniec września 2023 roku pozostaje 69.100 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to blisko 17.000 m² powierzchni w budowie zostanie dostarczone na rynek w ostatnim kwartale 2023 roku, zaś pozostałe ponad 52.000 m² zasili poznański rynek w latach 2024-2025. 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).



Od początku roku popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu wyniósł 48.400 m², co stanowiło 9% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze popytu od stycznia do września 2023 roku - 64%, stanowiły nowe kontrakty, zaś negocjacje odpowiadały za blisko 34% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 2% wszystkich podpisanych umów. W samym zaś III kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na blisko 26.600 m².

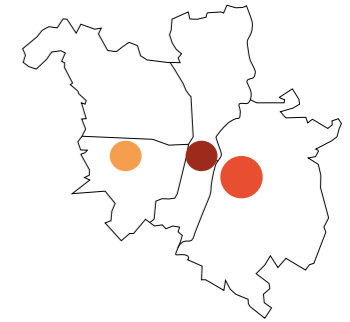
Współczynnik pustostanów na koniec września 2023 wyniósł 13,2% i wzrósł o 0,5 pp. kw/kw. Względem analogicznego kwartału 2022 roku nastąpił wzrost dostępności biur o 2 pp.

Czynsze wywoławcze w Poznaniu pozostały stabilne w ciągu ostatnich miesięcy i wahały się od EUR 10,00 do EUR 15,50/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 16,00 do 28,00 PLN/m²/miesięcznie.

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

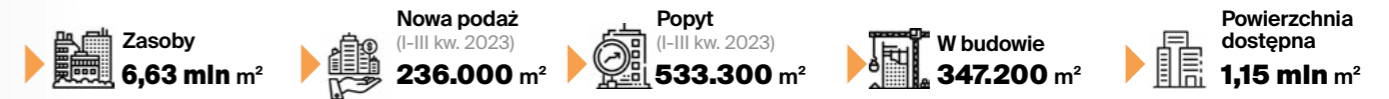
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	297.600 m ²	46.000 m ²	12,8%	10-15,50 EUR/m ²
 Malta	43.000 m ²	9.260 m ²	4,3%	14 EUR/m ²
 Marcelińska/Butgarska	144.100 m ²	10.800 m ²	13,0%	11-14,5 EUR/m ²



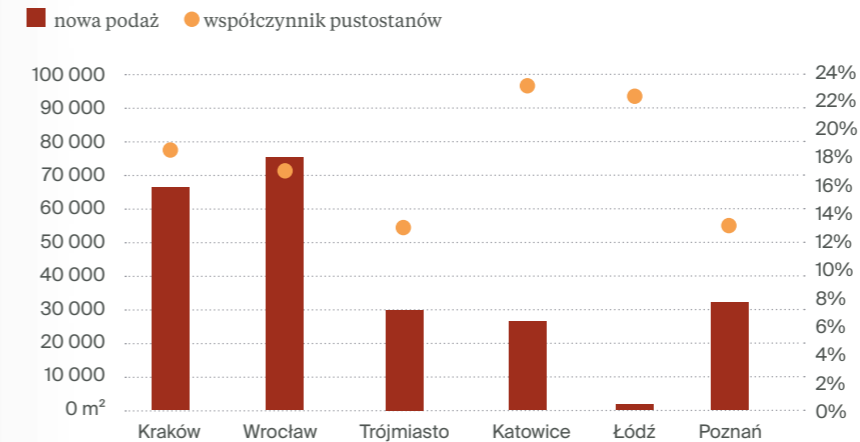
Główne miasta regionalne

III KW. 2023

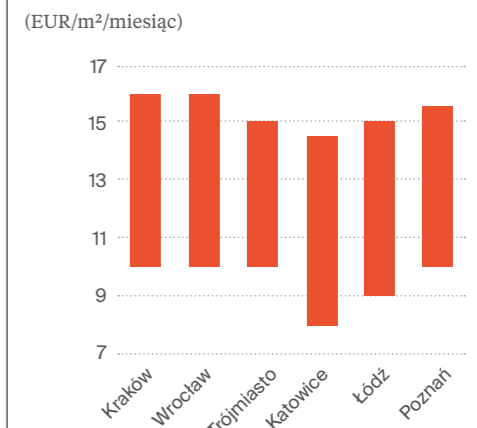
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



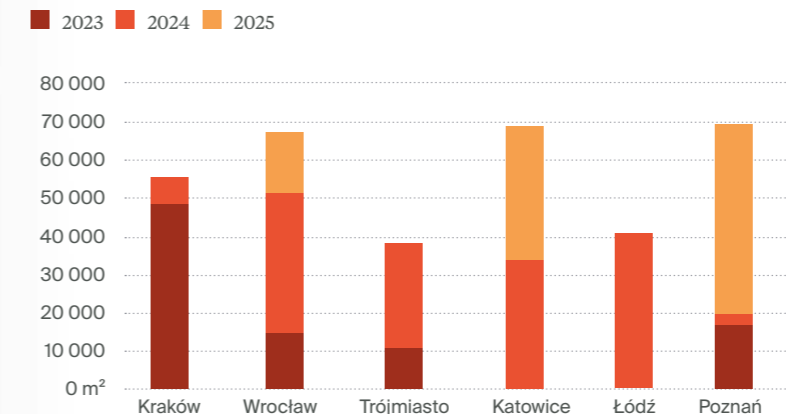
Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



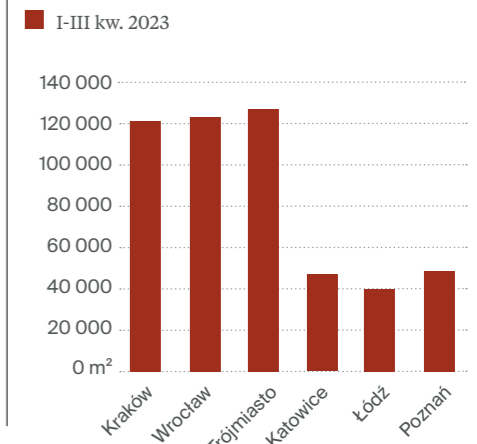
Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



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 dni 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 wiedzie 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 ekspresowym 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 - POZNAŃ
T-REP Filip Kowalski
filip.kowalski@pl.knightfrank.com

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

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:

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

www.michaelpage.pl