

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Wrocław









Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

Wrocław

-  Powierzchnia miasta
293 km²
-  Populacja
674 100
(30.06.2023, GUS)
-  Prognoza populacji
611 359 (2030)
577 658 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 1,4 (12.2021)
-  Stopa bezrobocia
1,7%
(02.2024, GUS)
-  Wzrost PKB
8,5%
-  PKB per capita
104 360 PLN
(brutto)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8 768,73 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 02.2024, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

-  **1. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Overall**
 -  **1. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Business Friendliness**
 -  **1. MIEJSCE** w rankingu „**Polskie Startupy 2023**” opracowanym przez Fundację Startup Poland - drugi rok z rzędu
 -  **1. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Human Capital and Lifestyle**
 -  **2. MIEJSCE** w rankingu **Business Environment Assessment Study (BEAS) 2024**
 -  **4. MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - FDI Strategy and Economic Potential**
- WROCLAW - 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

- "One stop shop" - wsparcie Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej w procesie inwestycyjnym.
- Apx inQube Program.
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, gruntowy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny.
- Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu.
- Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne.

Jakość życia w mieście

Rankingi

1. MIEJSCE w klasyfikacji **miejsc do prowadzenia biznesu** według subiektywnego rankingu menedżerów, raport ABSL 2023

Wrocław na liście 100 miast misji UE o nazwie „**100 neutralnych klimatycznie i inteligentnych miast do 2030 r.**”

Czynniki wspierające rozwój branży ICT w Aglomeracji Wrocławskiej

Na podstawie analizy historycznych sygnałów zmian, wyników badania ilościowego oraz wniosków z warsztatów badawczych zorganizowanych w ramach prac nad raportem "Digital Co-creation and other scenarios for the future" zostało zdefiniowanych 8 czynników mających wpływ na branżę ICT w Aglomeracji Wrocławskiej.

- Zaangażowana i włączająca społeczność ICT działająca na styku biznesu, edukacji i administracji. Nastawienie na współpracę, otwartość i wymiana kompetencji wpływa na budowanie innowacyjności w Aglomeracji Wrocławskiej.
- Projektowanie zintegrowanej, kompletnej, przyjaznej przestrzeni miejskiej w Aglomeracji Wrocławskiej, by zaspokajała potrzeby różnorodnych grup mieszkańców i pracowników.
- Tworzenie programów i inicjatyw wspierających karierę w branży ICT różnorodnym pracownikom. Rozwiązania systemowe adresujące wyzwania związane z zatrudnieniem osób o różnym pochodzeniu, płci, profilu demograficznym wspierają budowanie różnorodnych zespołów w branży ICT.
- Rozwój lokalnych przedsiębiorców, inwestorów i pracowników poprzez kompleksowe modele wsparcia. Aglomeracja Wrocławska buduje dobre środowisko rozwoju dla przedsiębiorców i realizuje strategię opierającą się o potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców.
- Budowanie elastycznej strategii Aglomeracji Wrocławskiej, która wspierałaby miejską odporność oraz pomagała szybko reagować na niespodziewane czynniki zewnętrzne.
- Dywersyfikacja ścieżek i modeli edukacyjnych. Możliwość korzystania z różnych źródeł wiedzy z obszaru technologii branży ICT.
- Tworzenie rozwiązań technologicznych mających pozytywny wpływ i odpowiadających na potrzeby różnorodnych odbiorców. Implementacja technologii tworzonej w Aglomeracji Wrocławskiej na rzecz lokalnych interesariuszy.
- Atrakcyjne instrumenty wsparcia inwestorów uwzględniające rozwój Aglomeracji Wrocławskiej. Budowanie przez administrację publiczną udogodnień, aby inwestowanie w biznes na terenie Aglomeracji Wrocławskiej wspierało zarówno potrzeby biznesu jak i działało na korzyść aglomeracji i jej mieszkańców.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
406 km

 Tereny zielone
120 km²




Fakty i liczby

-  Studenci
106 555
-  Absolwenci
27 320
-  Liczba uczelni
29
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta
10 km
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
3 891 553 (2023)
-  Sektor BSS - liczba centrów
215
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
63 421

AGENCJA RATINGOWA **Moody's** RATING **A-**

Wrocław

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,37 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
52 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
19,1%
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
18 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
25 000 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-31,00
-  **Okres bezczynszowy**
1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
450,00-550,00

► Wrocław, po Warszawie i Krakowie, jest trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami wynoszącymi ponad 1,37 mln m², które stanowią prawie 11% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Liczba wynajętej powierzchni biurowej we Wrocławiu w pierwszym kwartale 2024 roku wyniosła 25 000 m², co jest drugim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych. W tym samym czasie na rynek dostarczone 18 000 m² nowej podaży, co przyczyniło się do wzrostu wskaźnika pustostanów do poziomu 19,1%. Przewidujemy jednak, że obniżone tempo przyrostu nowej podaży w kolejnych kwartałach oraz stabilny popyt na powierzchnie biurowe będą hamować trend wzrostowy w najbliższych kwartałach.

PODAŻ

Na koniec I kw. 2024 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu osiągnęły 1,37 mln m². Od początku roku powierzchnia biurowa miasta powiększyła się tylko o jeden budynek - Quorum Office Park o powierzchni 18 200 m². Warto podkreślić, że był to jeden z dwóch budynków oddanych do użytkowania w miastach regionalnych w pierwszym kwartale 2024 roku i stanowił 58% całkowitej nowej podaży poza Warszawą.

Aktywność deweloperów spada. W budowie znajduje się jedynie 52 000 m² powierzchni biurowej, z czego większość (69%) ma być dostarczona na rynek jeszcze w 2024 roku.

POPYT

Od początku 2024 roku najemcy wynajęli ponad 25 000 m² powierzchni biurowej we Wrocławiu. Jest to drugi najlepszy wynik wśród miast regionalnych, stanowiący 18% całkowitego wolumenu transakcji odnotowanych poza Warszawą.

Największy udział wolumenu miały renowacje, które dotyczyły ponad 62% wynajętej powierzchni. Udział powierzchni wynajętej na podstawie nowych umów spadł do 33% z ponad 51% odnotowanych w roku 2023. Z kolei ekspansje miały jedynie 4% udziału.

Największy popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu w dalszym ciągu obserwujemy ze strony sektora IT, miasto jest bowiem jednym z głównych rynków informatycznych kraju. Aż 38% całej powierzchni biurowej wynajętej w pierwszym kwartale 2024 roku zajęły firmy z tego sektora.

PUSTOSTANY





Poziom pustostanów we Wrocławiu na koniec marca 2024 roku wyniósł 19,1% i był o 0,9 pp. wyższy niż w poprzednim kwartale. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wystąpił wzrost o 1,8 pp. Obniżone tempo przyrostu nowej podaży i stabilny popyt na powierzchnie biurowe powinny jednak hamować trend wzrostowy w najbliższych kwartałach.

CZYNSZE

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec I kw. 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wahały się od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Jednak ze względu na wysokie koszty budowy oraz utrzymujące się wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych, czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstających budynkach mogą przekraczać ten poziom. Jednocześnie, opłaty eksploatacyjne w I kw. 2024 pozostały na stabilnym poziomie i zwykle mieszczą się w przedziale od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2024

-  **Zasoby**
13 mln m²
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
80 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
279 000 m²
-  **Powierzchnia w budowie**
561 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,5%

SZCZECIN

185 000 m²
5,5%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
14,1%
11-15,5 EUR

WROCLAW

1,37 mln m²
19,1%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,6%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,4%
11-15,5 EUR

WARSZAWA




6,24 mln m²
11%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

638 000 m²
21,3%
9-15 EUR

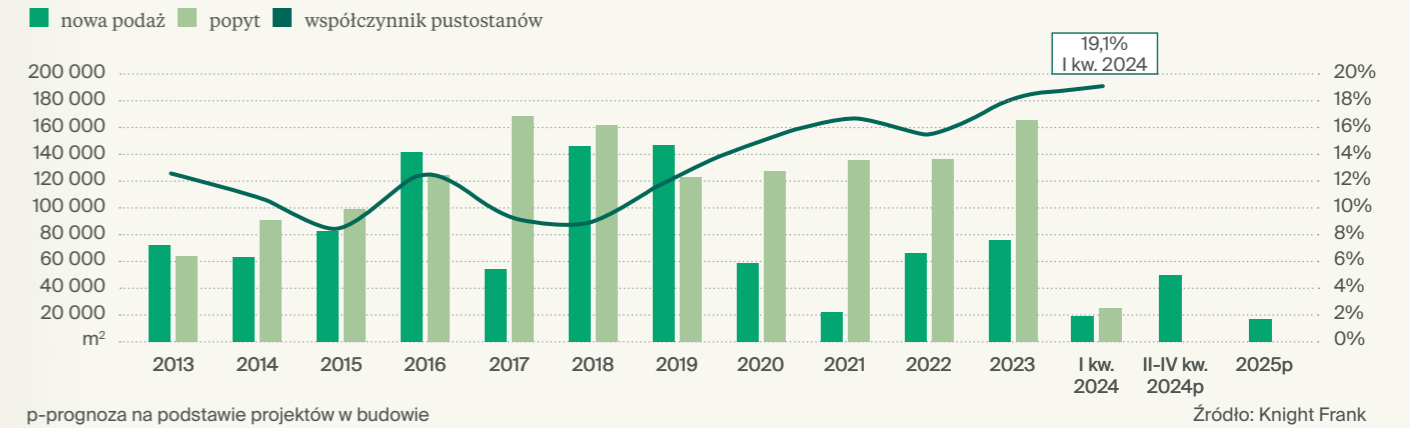
LUBLIN

221 000 m²
12%
9-13 EUR

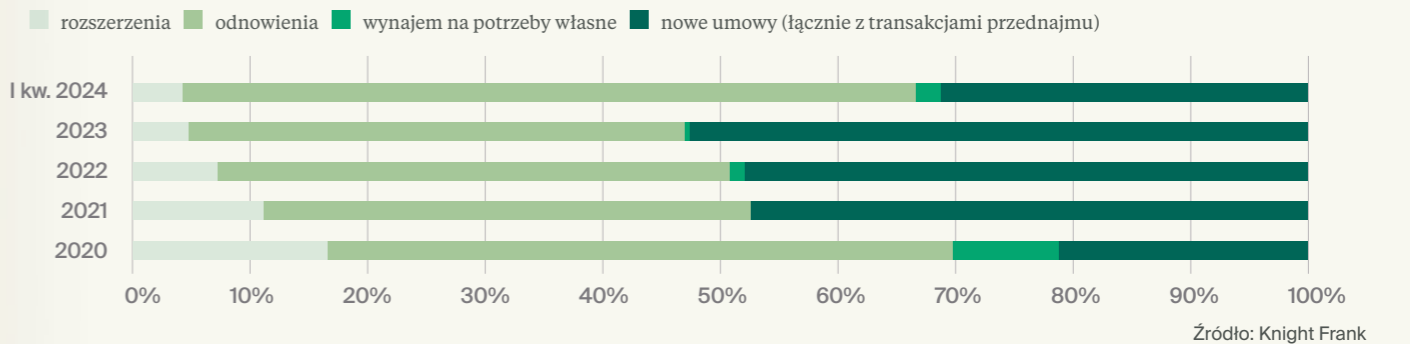
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów we Wrocławiu



Struktura popytu we Wrocławiu



Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

Integracja sztucznej inteligencji (AI)

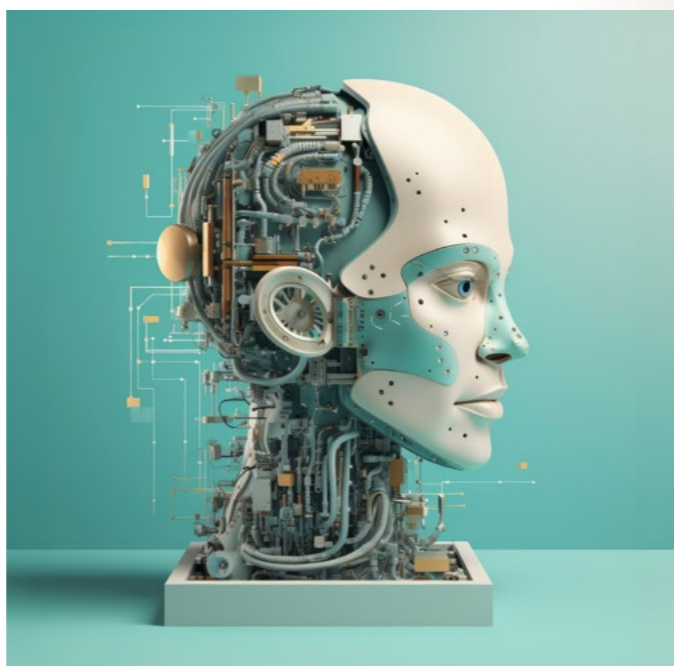
Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.
<https://www.michaelpage.pl/>

Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

1 ▶ **Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:**

8 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

2 ▶ **Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:**

12 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

3 ▶ **Role w obszarze Transformation/ Transition:**

14 000 – 40 000*
 PLN brutto miesięcznie

* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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

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. 2024

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:



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:
Aleksandra Zawadzka
Senior Associate Manager
+48 518 243 932
aleksandrazawadzka@michaelpage.pl
www.michaelpage.pl