

Opracowane  
we współpracy z



Agencja Rozwoju  
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

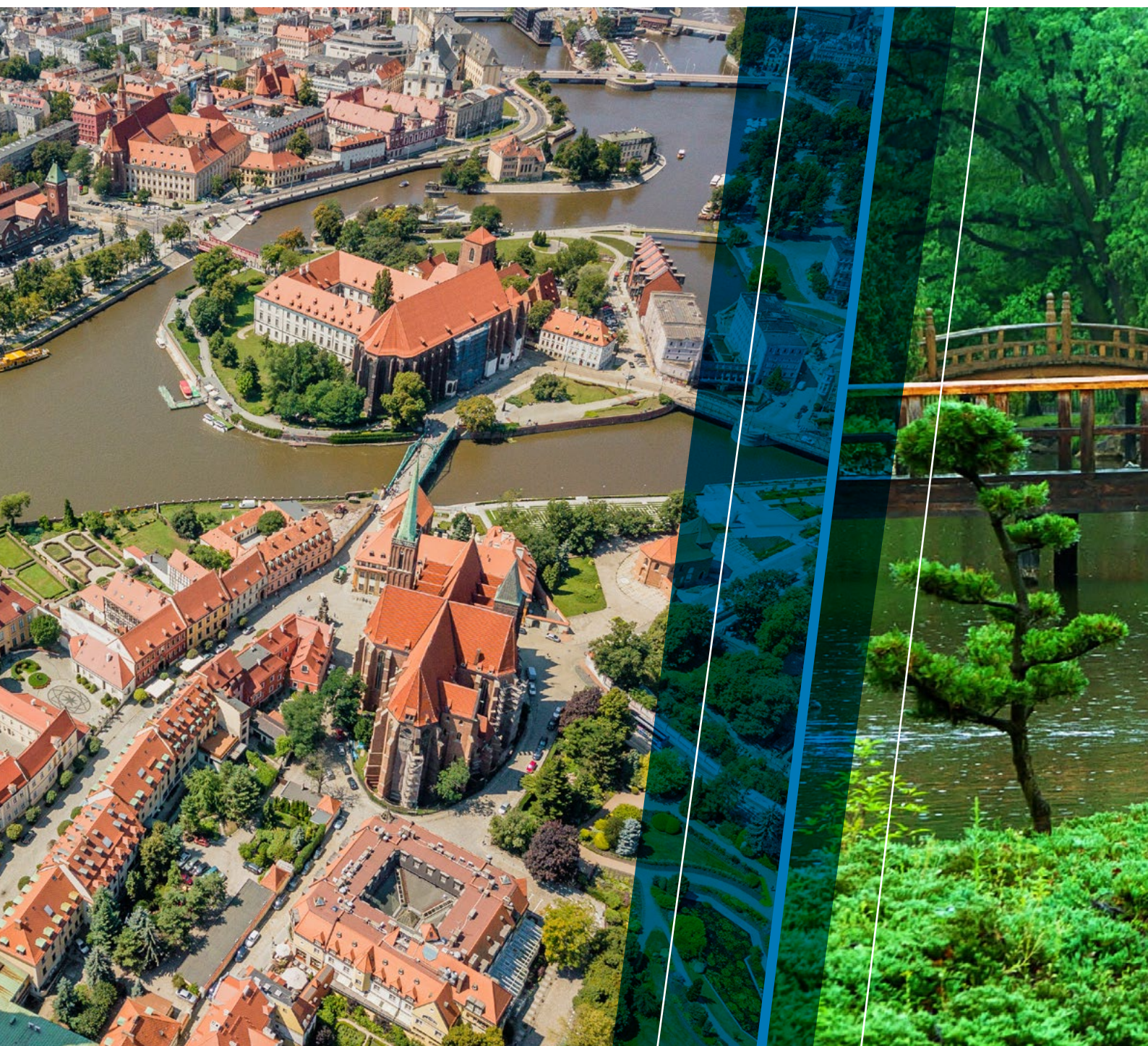


# WROCLAW

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

**I połowa 2022**

knightfrank.com.pl/research



# ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

# WROCŁAW



## POWIERZCHNIA MIASTA

**293 km<sup>2</sup>**



## POPULACJA

**641.200**  
(czerwiec 2021)



## PROGNOZA POPULACJI

**611.359** (2030)  
**577.658** (2050)



## SALDO MIGRACJI

**(+) 1.065**



## WZROST PKB

**8,7%**



## PKB PER CAPITA

**94.373 PLN**



## PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

**6.902 PLN**  
(brutto)



## STOPA BEZROBOCIA

**1,7%**  
(maj 2022, GUS)

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### RANKINGI

**1.**

1. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Business Friendliness**

**4.**

4. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Economic Potential**

**2.**

2. miejsce dla Dolnego Śląska w rankingu **fDi's Mid-Sized European Regions of the Future 2022/23**

**8.**

8. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Human Capital and Lifestyle**

**3.**

3. miejsce w rankingu **fDi's Mid-Sized European Cities of the Future 2022/23 - Overall**

**1.**

1. miejsce w rankingu menedżerów w ocenie lokalizacji jako **miejsca do prowadzenia biznesu według raportu ABSL 2022**

### ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Tytuł Projektu: „Rozwój przedsiębiorczości oraz wspieranie gospodarki niskoemisyjnej poprzez instrumenty finansowe w województwie dolnośląskim” 2014-2020

Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, gruntowy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny

Apx inQube Program

Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu

Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne

# JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

## RANKINGI

# 88.

88. miejsce w rankingu  
**Cities in Motion Index 2020**

# 2.

2. miejsce w rankingu „**Jakość życia**”  
według raportu **ABSL w 2022**

# 100.

100. miejsce w rankingu  
„**Quality of life**” 2018  
firmy doradczej **Mercer**

Wrocław na liście 100 miast misji UE o nazwie „**Miasta neutralne dla klimatu i inteligentne do 2030**”

## JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

### Lokalny biznes

- Chroniąc lokalny biznes przed skutkami pandemii, władze Wrocławia zdecydowały się udzielić w 2021 roku, podobnie jak rok wcześniej, szeregu ulg i zwolnień miejscowym przedsiębiorstwom w ramach Wrocławskiego Pakietu Pomocowego, polegających m.in. na redukcji podatków od nieruchomości i obniżeniu opłat za najem lokali użytkowych. Miasto wydało na to ponad 7 mln PLN.

### Inwestycje gminy

- 459,4 mln PLN środków miasto przeznaczyło na projekty z obszaru transportu i infrastruktury drogowej.

### Transport i usługi

- W 2021 roku wybudowano łącznie prawie 26 km nowych tras rowerowych, w tym: 13 km dróg dla rowerów, blisko 1 km pasów rowerowych i ponad 10 km ciągów pieszo-rowerowych. Zakupiono 46 pojazdów trakcyjnych w celu ulepszenia komunikacji miejskiej.

### Edukacja

- Bardzo ważnym osiągnięciem w obszarze edukacji w minionym roku było zwiększenie o 1.167 liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym. W konsekwencji po raz pierwszy w najnowszej historii Wrocławia liczba miejsc w publicznych i niepublicznych przedszkolach przekroczyła wielkość populacji dzieci w wieku 3-5 lat. Przede wszystkim należy podkreślić, że wydatki na edukację to prawie 1/4 budżetu miasta – w 2021 roku wyniosły ponad 1,7 mld PLN.

### Polityka społeczna

- W 2021 roku utworzono sześć nowych Centrów Aktywności Lokalnej (CAL), teraz we Wrocławiu jest ich 19. Ich działalność polega na realizacji autorskich programów, skierowanych bezpośrednio do mieszkanki i mieszkańców okolicy i odpowiadających na ich potrzeby, pasje i zainteresowania.

### Ekologia

- W 2021 roku nasadzono 2.406 drzew, ponad 67.000 krzewów i pnączy, ok. 66.000 bylin i traw ozdobnych, ponad 340.000 kwiatów rabatowych i cebulowych. Dodatkowo na terenach zieleni miejskiej zrealizowano nasadzenia 900 drzew wykonane przez inne jednostki gminne i inwestorów prywatnych. Na podstawie opracowanych planów zalesień wykonano zalesienie ok. 5,8 ha gruntów nieleśnych.



### DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

**758 km**  
(2022)



### TERENY ZIELONE

**120 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY

### STUDENCI



**106.517**

### ABSOLWENCI



**27.320**

### LICZBA UCZELNI



**28**

### LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



**10 km**

### LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



**1.418.836** (2021)  
**3.548.026** (2020)

### SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



**208**

### SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



**59.500**

RATING

**A-**

AGENCJA  
RATINGOWA

**Moody's**

## WROCLAW

I POŁ. 2022

**ZASOBY  
POWIERZCHNI  
BIUROWEJ****1,28 mln m<sup>2</sup>****POWIERZCHNIA  
BIUROWA  
W BUDOWIE****103.300 m<sup>2</sup>****WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW****14,8%****NOWA PODAŻ****38.200 m<sup>2</sup>****POPYT****61.000 m<sup>2</sup>**

Na koniec czerwca 2022 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły ponad 1,28 mln m<sup>2</sup>, co pozwoliło miastu pozostać na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od początku roku powiększyła się o blisko 38.200 m<sup>2</sup>, co stanowiło ponad 12% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w pierwszym półroczu 2022 roku. W II kw. 2022 roku został ukończony tylko projekt The Park Wrocław, w którym jedynie 2.000 m<sup>2</sup> jest przeznaczony na wynajem.

Jednocześnie, we Wrocławiu w budowie nadal pozostaje prawie 103.300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana

do użytku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 66% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek jeszcze w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Infinity (22.000 m<sup>2</sup>, Avestus) oraz Centrum Południe III (20.000 m<sup>2</sup>, Skanska).

W II kw. 2022 roku wolumen wynajętej powierzchni wyniósł ponad 25.600 m<sup>2</sup>, co oznacza że utrzymał się na porównywalnym poziomie co rok temu. Popyt zarejestrowany we Wrocławiu stanowi 13,5% wszystkich transakcji zawartych w miastach regionalnych w II kw. 2022 roku. Największy udział, ponad 51%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let to 20%), zaś renegecje

odpowiadały za blisko 28% wolumenu transakcji. W II kw. 2022 roku odnotowano znaczący udział ekspansji, które obejmowały blisko 21% wynajętej powierzchni. W I połowie roku najemcy wynajęli we Wrocławiu już niemal 61.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co jest wynikiem o ponad 33% wyższym w odniesieniu do analogicznego okresu 2021 roku.

W związku z niską nową podażą, a także wysokim popytem wskaźnik pustostanów na koniec II kw. 2022 roku wyniósł 14,8% i obniżył się w stosunku do poprzedniego kwartału o 1 pp. (wzrost o 0,7 pp. r/r). Czynniki wywoławcze we Wrocławiu na koniec czerwca 2022 roku pozostały stabilne i wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m<sup>2</sup> 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****ARTEFAKT**

9.100 m<sup>2</sup>  
 I kw. 2023  
 i2 Development

**INFINITY**

22.000 m<sup>2</sup>  
 I kw. 2023  
 Avestus Real Estate  
 Tristan Capital Partners

**L'UNI**

3.650 m<sup>2</sup>  
 III kw. 2022  
 L'UNI

**BRAMA OŁAWSKA**

14.060 m<sup>2</sup>  
 III kw. 2022  
 Tower Inwestycje

**CENTRUM POŁUDNIE III**

20.000 m<sup>2</sup>  
 IV kw. 2022  
 Skanska Property  
 Poland

**QUORUM OFFICE PARK D**

16.170 m<sup>2</sup>  
 III kw. 2022  
 Cavatina Holding

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Developer / Właściciel

**STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH**

**OPŁATA EKSPLOATACYJNA  
PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC**

**18**

**OKRES  
BEZCZYNSZOWY**

**7  
miesiące**

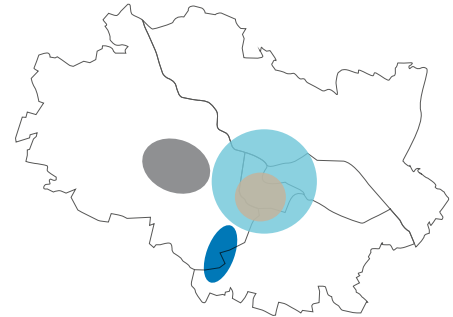
**BUDŻET NA FIT-OUT  
EUR/M<sup>2</sup>**

**450-550****OPERATORZY COWORKINGOWI  
WE WROCLAWIU**

City Space | Quickwork | Spaces  
 BusinessLink | Loftmill

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
<b>CENTRUM</b>	213.300 m <sup>2</sup>	41.150 m <sup>2</sup>	12,6%	10-16 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POŁUDNIOWA OŚ BIZNESU</b>	169.500 m <sup>2</sup>	29.100 m <sup>2</sup>	11,3%	12-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZACHODNI OBSZAR BIZNESU</b>	452.500 m <sup>2</sup>	14.500 m <sup>2</sup>	18,0%	11-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>LOKALIZACJE OKOŁOCENTRALNE</b>	336.650 m <sup>2</sup>	18.550 m <sup>2</sup>	15,7%	10-16 EUR/m <sup>2</sup>



## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I POŁ. 2022



ZASOBY

6,34 mln m<sup>2</sup>



NOWA PODAŻ

312.000 m<sup>2</sup>



POPYT

343.000 m<sup>2</sup>



W BUDOWIE

562.000 m<sup>2</sup>



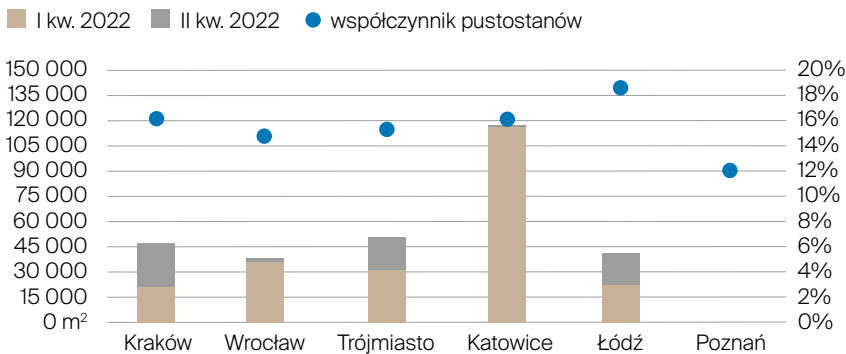
POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

961.000 m<sup>2</sup>

### WROCŁAW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Sukcesywnie oddawana nowa podaż systematycznie poszerza biurową ofertę we Wrocławiu. Ze względu na szeroką bazę uczelni wyższych gwarantujących dostęp do wykształconych pracowników Wrocław jest atrakcyjnym wyborem dla centrów BPO/SSC oraz firm planujących wejście na polski rynek.

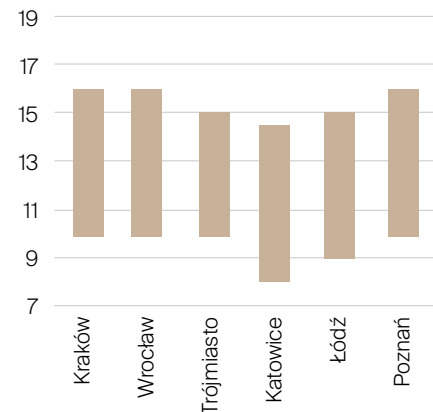
### NOWA PODAŻ (I POŁ. 2022) I PUSTOSTANY (II KW. 2022)



### CZYNŚNE WYWOŁAWCZE

(II KW. 2022)

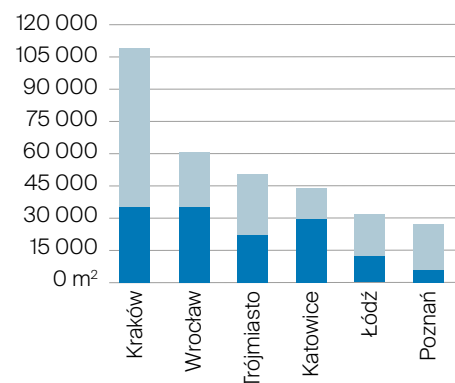
(EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

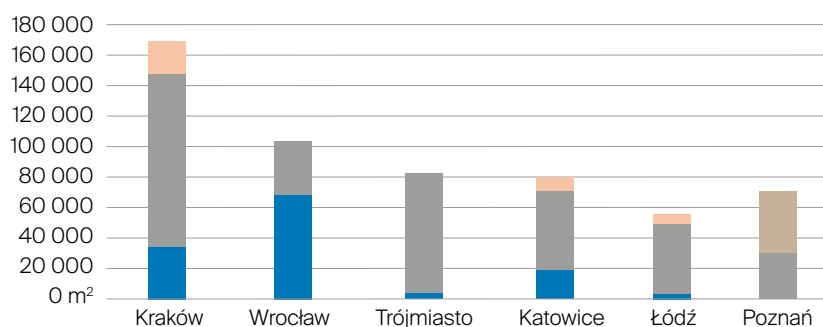
(I POŁ. 2022)

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):

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

### STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	<b>JUNIOR (2-3 LATA)</b>	<b>MIDDLE (3-5 LAT)</b>	<b>SENIOR (5+ LAT)</b>
<b>TESTER MANUALNY</b>	60-100 PLN/h	70-120 PLN/h	120-150 PLN/h
<b>TESTER AUTOMATYZUJĄCY</b>	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 - 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

**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:**

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:**

www.michaelpage.pl  
contact@michaelpage.pl