

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 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
673 700
(31.12.2023, 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)
8 883,74 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 05.2024, 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.

 Trasy przyjazne rowerzystom
1 400 km

 Tereny zielone
120 km²

Fakty i liczby

-  Studenci
106 555
-  Absolwenci
27 320
-  Liczba uczelni
30
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta
10 km
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
3 891 553 (2023)
-  Sektor BSS - liczba centrów
220
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
63 421








STEM – oblicz swoją przyszłość

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

Wrocław

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,38 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
39 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
18,2%
-  **Nowa podaż**
32 000 m²
-  **Popyt**
50 000 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, zaraz po Warszawie i Krakowie, zamyka podium jako trzeci największy rynek biurowy w Polsce, z zasobami sięgającymi 1,4 mln m², co stanowi prawie 11% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Od początku roku liczba wynajętej powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniosła blisko 50 000 m², co jest trzecim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych. W tym samym czasie na rynek dostarczono 32 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Mimo wysokiej nowej podaży współczynnik pustostanów spadł do poziomu 18,2%, a obniżone tempo przyrostu nowej powierzchni biurowej w następnych kwartałach może przyczynić się do jeszcze większego spadku wskaźnika.

PODAŻ

Na koniec I poł. 2024 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu wyniosły 1,4 mln m², z czego 32 000 m² zostało oddanych w pierwszej połowie roku. Budynki oddane do użytkowania to Quorum Office Park A o powierzchni 18 000 m² oraz B10 o powierzchni 14 000 m². Pod względem nowej podaży Wrocław dominuje wśród rynków regionalnych, dostarczając 53% powierzchni oddanej do użytku we wszystkich miastach regionalnych.

Aktywność deweloperów jednak spada. W budowie znajdują się obecnie tylko trzy projekty o łącznej powierzchni biurowej równej 39 000 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, 72% powierzchni w budowie zostanie dostarczone na rynek jeszcze w 2024 roku.

POPYT

W I poł. 2024 roku najemcy wynajęli blisko 50 000 m² powierzchni biurowej we Wrocławiu, co stanowi ponad 17% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w miastach regionalnych. Jest to trzeci najlepszy wynik w tych ośrodkach, tuż za Krakowem i Trójmiastem.

Największy udział w wolumenie najmu miały renowacje, które dotyczyły prawie 54% wynajętej powierzchni. Nowe umowy odpowiadały zaś za blisko 42% wolumenu, z czego prawie 5% stanowił wynajem na potrzeby własne najemcy. Pozostała część wolumenu wynajętej powierzchni we Wrocławiu stanowiły ekspansje.

Sektor IT coraz bardziej rozwija się na wrocławskim rynku, a firmy z tego sektora stanowiły niemal 46% wynajętej powierzchni biurowej w I poł. 2024 roku. To sprawia, że miasto jest jednym z głównych rynków informatycznych w Polsce.

PUSTOSTANY




W związku ze stabilnym popytem na powierzchnie biurowe, wskaźnik pustostanów we Wrocławiu obniżył się o 0,9 pp. względem poprzedniego kwartału i na koniec czerwca 2024 roku wyniósł 18,2%. W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku pozostał jednak wyższy o 2,1 pp. Obniżona liczba powierzchni biurowej w budowie oraz stabilny popyt mogą spowodować zmniejszanie się wskaźnika pustostanów w najbliższych kwartałach.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec II kw. 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wahały się od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Jednak czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstających budynkach mogą przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne na koniec czerwca 2024 roku również pozostały na stabilnym poziomie i zwykle mieszczą się w przedziale od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2024

-  **Zasoby**
13 mln m²
-  **Nowa podaż (I poł. 2024)**
125 000 m²
-  **Popyt (I poł. 2024)**
602 000 m²
-  **Powierzchnia w budowie**
530 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,4%

SZCZECIN

187 000 m²
6,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
13,9%
11-15,5 EUR

WROCLAW

1,38 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,8%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
12,5%
11-15,5 EUR

WARSZAWA




6,26 mln m²
10,9%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
23,3%
9-15 EUR

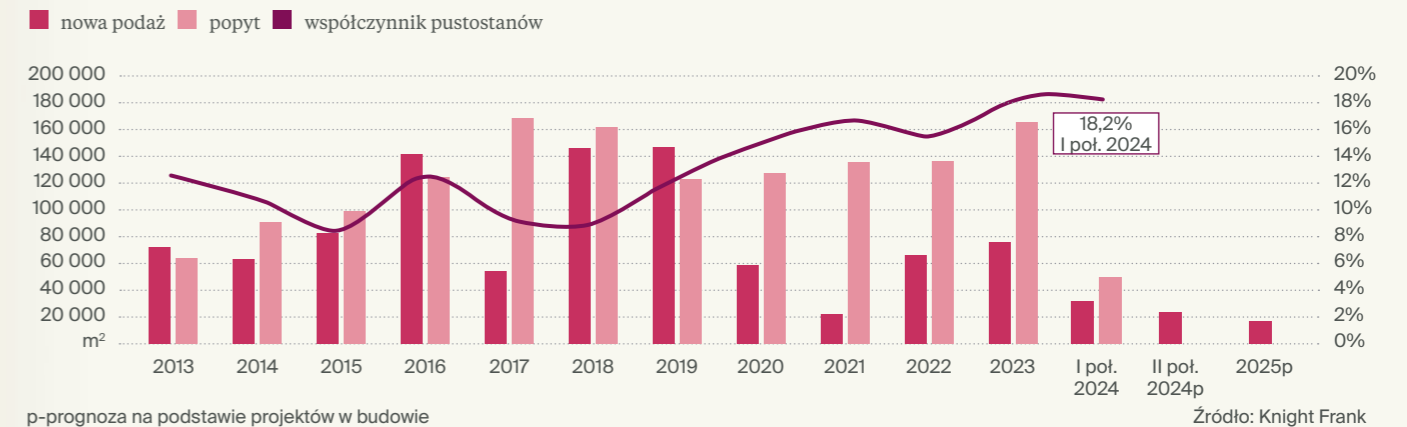
LUBLIN

221 000 m²
12,3%
9-13 EUR

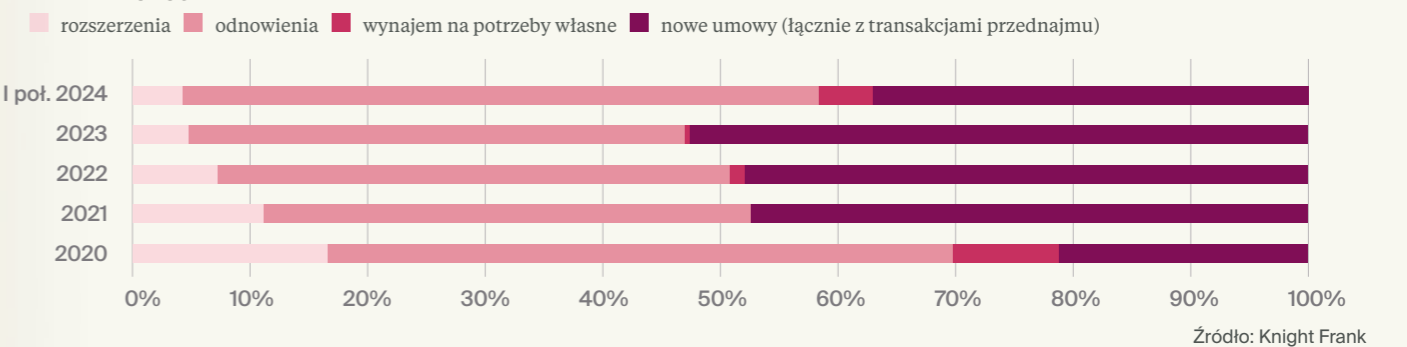
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów we Wrocławiu



Struktura popytu we Wrocławiu



Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**
20 000 – 27 000 PLN brutto

► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WROCŁAW
L-REP Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patryk-sperzynska@pl.knightfrank.com

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

T-REP Maciej Moralewicz
maciej.moralewicz@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:
Marta Kozak
Senior Manager I
Manufacturing & Supply Chain Division
+48 798 506 924
martakozak@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl