

Siła miast

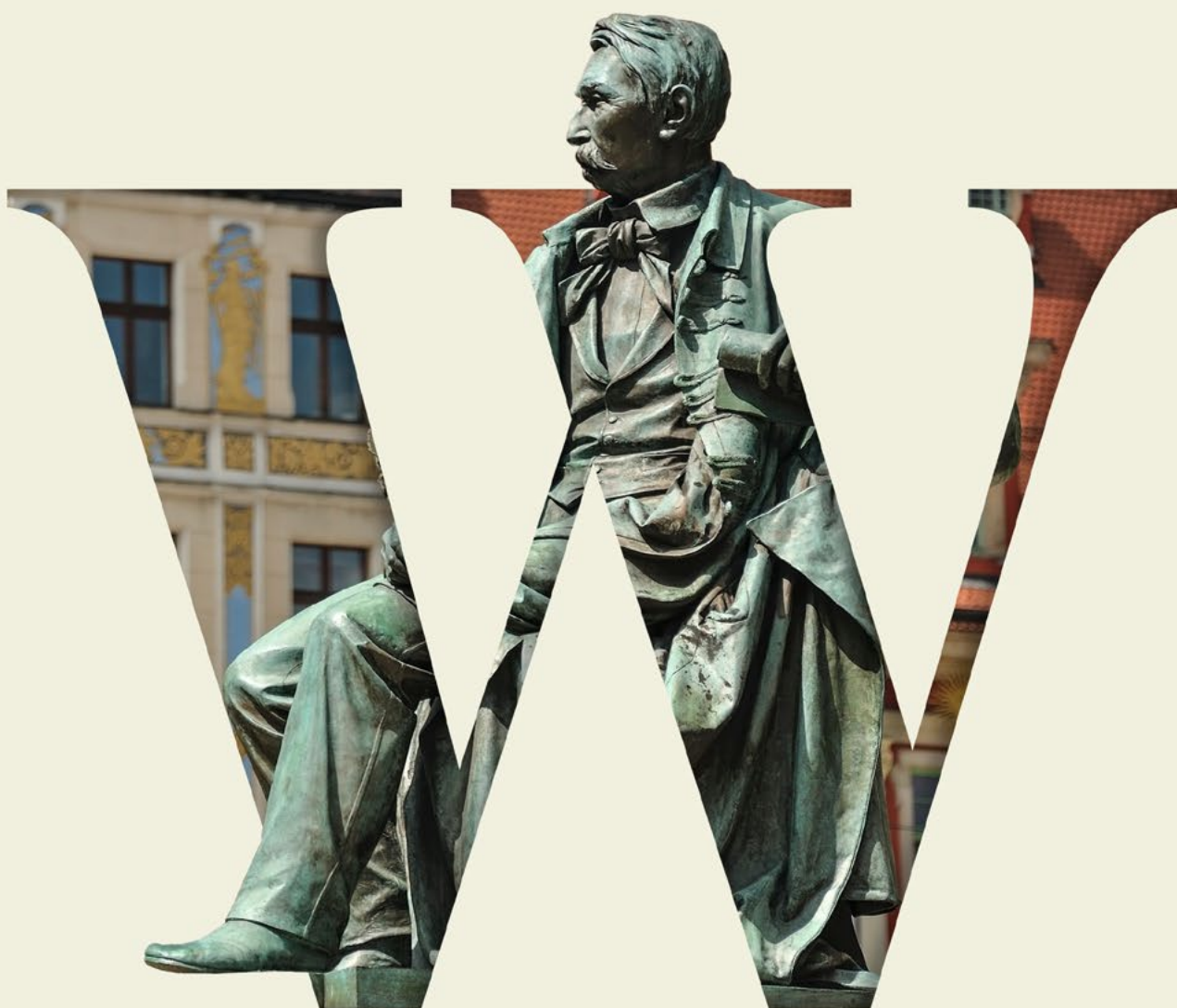


Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III 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 673 500 (30.06.2024, GUS)
	Prognoza populacji 685 437 (2030) 646 629 (2050)
	Saldo migracji (+) 1,4 (12.2021)
	Stopa bezrobocia 1,7% (09.2024, GUS)
	Wzrost PKB 8,5%
	PKB per capita 104 360 PLN (brutto)
	Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) 8 920,85 PLN (w sektorze przedsiębiorstw, 09.2024, 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**

WROCŁAW - 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.

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

Apx inQube Program.

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

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
1,37 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
38 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
19,7%
- 
Nowa podaż
32 000 m²
- 
Popyt
96 000 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 jest trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, tuż za Warszawą i Krakowem. W mieście znajduje się 1,37 mln m² powierzchni biurowej, co stanowi niemal 11% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Od początku roku liczba wynajętej powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniosła niemal 96 000 m², z czego w samym III kwartale ponad 43 000 m². Dzięki temu miasto zajmuje drugie miejsce pod względem wolumenu wynajętej powierzchni wśród miast regionalnych. Wysoka nowa podaż wpłynęła jednak na wzrost wskaźnika pustostanów, który wyniósł 19,7%.

PODAŻ

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku we Wrocławiu do użytkowania oddano 32 000 m², co stanowi 42% nowej podaży na głównych rynkach poza Warszawą. Dodatkowo w budowie znajdują się trzy obiekty o łącznej powierzchni ponad 38 000 m². Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, w 2024 roku nowa podaż wyniesie niemal 55 000 m², co będzie największą wartością wśród miast regionalnych.

Liczba powierzchni w budowie we Wrocławiu, podobnie jak w innych miastach, maleje i jest na najniższym poziomie od ponad dekady.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu pozostaje silny. Od stycznia do września 2024 roku najemcy wynajęli blisko 96 000 m² powierzchni biurowej, co jest drugim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych, stanowiącym 19% całkowitego wolumenu transakcji w tych ośrodkach.

Największy udział w wolumenie transakcji najmu wciąż stanowią renegotjacje, na które przypadło ponad 58% wynajętej powierzchni w okresie I-III kw. 2024 roku. Tym niemniej, nowe umowy wciąż mają istotny wpływ na wolumen transakcji najmu, osiągając 37% udziału w wynajętej powierzchni. Udział ekspansji spadł natomiast do 2% (z niespełna 5% w roku 2023), a pozostałe 3% należało do umów na potrzeby własne.

Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu w dalszym ciągu generowany jest w dużej mierze przez firmy z branży IT, które na koniec III kw. 2024 roku zajmowały 38% wolumenu wynajętej powierzchni. To sprawia, że wrocławski rynek jest jednym z największych rynków informatycznych w Polsce.

PUSTOSTANY

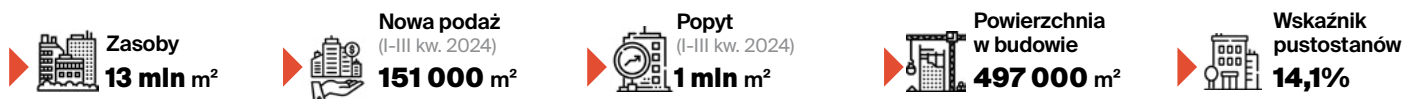
Pomimo silnego popytu na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu, wskaźnik pustostanów rośnie, głównie za sprawą dużej liczby nowej podaży. Na koniec września 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 19,7%, co oznacza wzrost o 1,5 pp. względem poprzedniego kwartału oraz wzrost o 2,5 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

CZYSZSZE

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec III kw. 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wahały się między 10,00 a 16,00 EUR/m²/miesiąc. Jednak czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstających budynkach mogą przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne na koniec września 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

III KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
12,5%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,7%
10-16 EUR

KATOWICE

752 000 m²
20,5%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,26 mln m²
10,7%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
21,1%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
12,6%
9-13 EUR

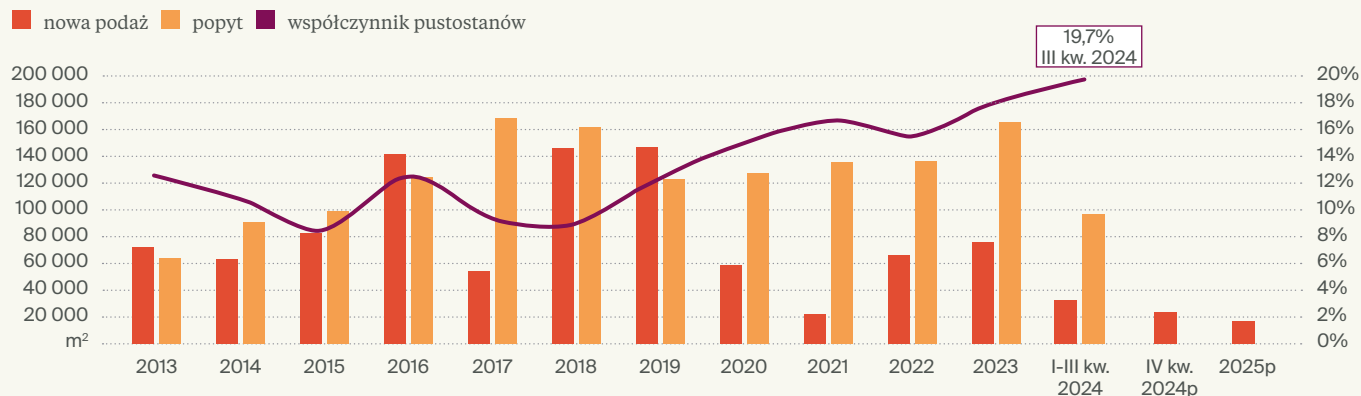
KRAKÓW

1,82 mln m²
18,9%
10-16 EUR

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

Źródło: Knight Frank

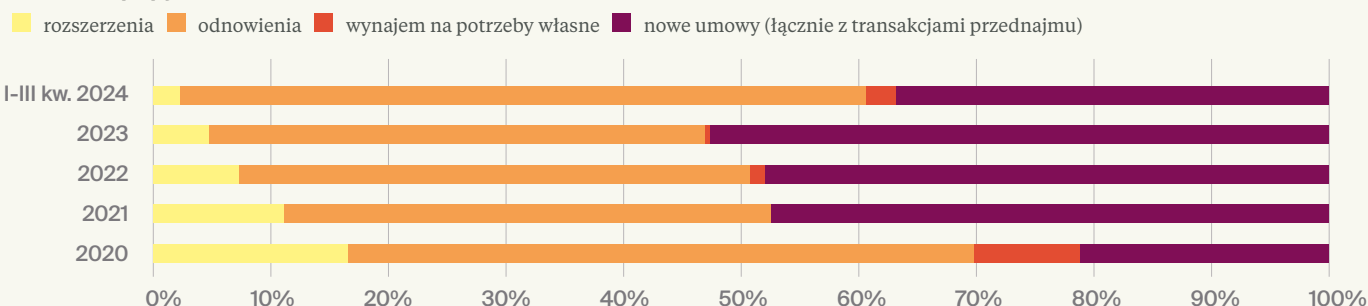
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów we Wrocławiu



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu we Wrocławiu



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategię wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrośnie. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpływ najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskują na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



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:
+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl