

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2023

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
(31.12.2023, GUS)
-  Prognoza populacji
611 359 (2030)
577 658 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 1,4 (12.2021)
-  Stopa bezrobocia
1,6%
(12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
8,5%
-  PKB per capita
104 360 PLN
(brutto)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8 163,59 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

-  **1 MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Overall**
Intel, największy producent mikroprocesorów na świecie, **zainwestuje prawie 20 mld PLN w fabrykę w Miękinik. Wrocławia.** To największa zagraniczna inwestycja w historii Polski.
 -  **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**
 -  **4 MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - FDI Strategy**
 -  **4 MIEJSCE** w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - 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.
- Zwolnienia 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

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

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,35 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
66 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
18,2%
-  **Nowa podaż (2023)**
76 000 m²
-  **Popyt (2023)**
166 000 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, tuż po Warszawie i Krakowie, jest trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami wynoszącymi ponad 1,35 mln m², stanowiąc ponad 10% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Popyt na powierzchnię biurową we Wrocławiu rośnie piąty rok z rzędu, osiągając w roku 2023 poziom 166 000 m², co jest drugim najwyższym wynikiem w historii (po roku 2017 kiedy, wynajęto 170 000 m²). Pomimo wysokiego popytu, współczynnik pustostanów wzrósł do 18,2% ze względu na zwiększoną aktywność deweloperów w ostatnich dwóch latach. Jednak przewidujemy, że obniżone tempo przyrostu nowej podaży i stabilny popyt na powierzchnie biurowe pozytywnie wpłyną na poziom pustostanów w najbliższych kwartałach.

PODAŻ

Na koniec 2023 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu wyniosły 1,35 mln m². Około jedna piąta istniejącej podaży we Wrocławiu zlokalizowana jest w historycznym centrum miasta, zaś jedna czwarta w przyległych obszarach wokół centrum. W ciągu całego 2023 roku na rynek dostarczono 76 000 m², co jest największą roczną nową podażą od 2020 roku i stanowi 29% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w tym okresie. Aktywność deweloperów jednak uległa zmniejszeniu, w budowie znajduje się 67 000 m², z czego ponad połowa zostanie dostarczona na rynek w 2024 roku. Największymi budynkami w budowie są Quorum Office Park A o powierzchni 18 200 m² budowany przez Cavatina Holding, Swobodna I o powierzchni 16 000 m² budowana przez Echo Investment oraz B10 o powierzchni 13 621 m² budowana przez Vastint Poland.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu pozostaje silny, w 2023 roku najemcy wynajęli blisko 166 000 m² powierzchni biurowej, o 23 000 m² więcej niż w roku 2022 i tylko o 5 000 m² mniej niż w rekordowym roku 2017. Warto zauważyć, że wynik ten jest drugim najwyższym wśród miast regionalnych i stanowi 22% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w tych ośrodkach. Największy udział (ponad 52%) w wolumenie wynajętej powierzchni biurowej stanowiły nowe umowy, zaś negocjacje odpowiadały za blisko 43%. Widoczny jest znaczny spadek ekspansji, który w latach 2019-2021 notował wyniki ponad 10%, zaś w 2023 roku stanowił zaledwie 5% wolumenu.

PUSTOSTANY

Wysoki popyt absorbuje znaczną część nowej podaży, jednak duża liczba nowej powierzchni biurowej wprowadzonej na rynek w latach 2018 i 2019 spowodowała wzrost poziomu pustostanów do ponad 15%, który do dzisiaj utrzymuje się na podwyższonym poziomie. Na koniec 2023 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 18,2% i był o 1,0 pp. wyższy niż w III kw. 2023 roku oraz 2,6 pp. wyższy niż na koniec 2022 roku. Obniżone tempo przyrostu nowej podaży i stabilny popyt na powierzchnie biurowe mogą jednak spowodować zmniejszenie wskaźnika pustostanów w najbliższych kwartałach.

CZYSZESZE

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne, po dużych wzrostach kosztów mediów w ciągu ostatnich dwóch lat, w IV kw. 2023 roku pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem i zazwyczaj wahały się od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (2023)**
342 000 m²
-  **Popyt (2023)**
1,5 mln m²
-  **Powierzchnia w budowie**
534 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%

SZCZECIN

185 000 m²
4,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

672 000 m²
14,7%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

748 000 m²
21,5%
8-14,5 EUR

KRAKÓW

1,81 mln m²
19,8%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,3%
10-15 EUR

WARSZAWA




6,15 mln m²
12,7%
10-25 EUR

ŁÓDŹ

637 000 m²
20,3%
9-15 EUR

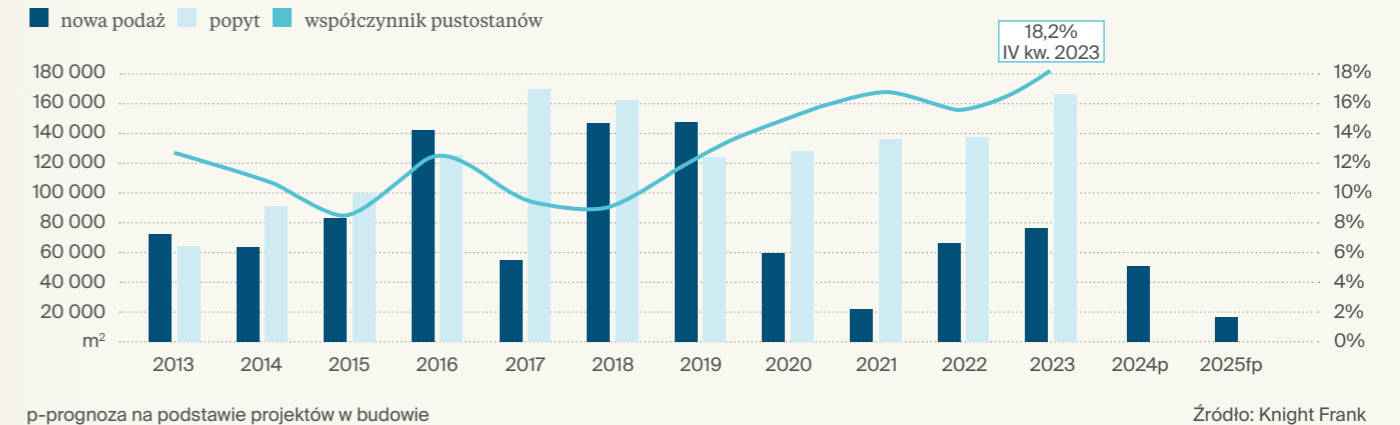
LUBLIN

221 000 m²
11,9%
8-13 EUR

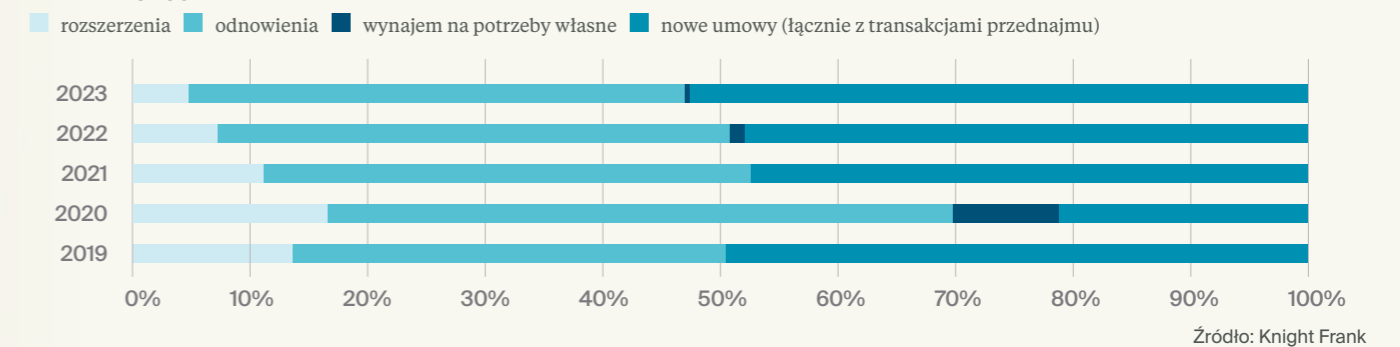
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów we Wrocławiu



Struktura popytu we Wrocławiu



Firmy poszukują skutecznych liderów

- dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

1 ▶ **IT Business Analyst:**

20 000 – 24 000
PLN brutto miesięcznie

2 ▶ **BI Developer:**

18 000 – 23 000
PLN brutto miesięcznie

3 ▶ **SAP Implementation Consultant:**

23 000 – 27 000
PLN 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:
Bogumiła Siwiec
Executive Manager
+48 607 299 533
bogumilasiwiec@michaelpage.pl
www.michaelpage.pl