

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page

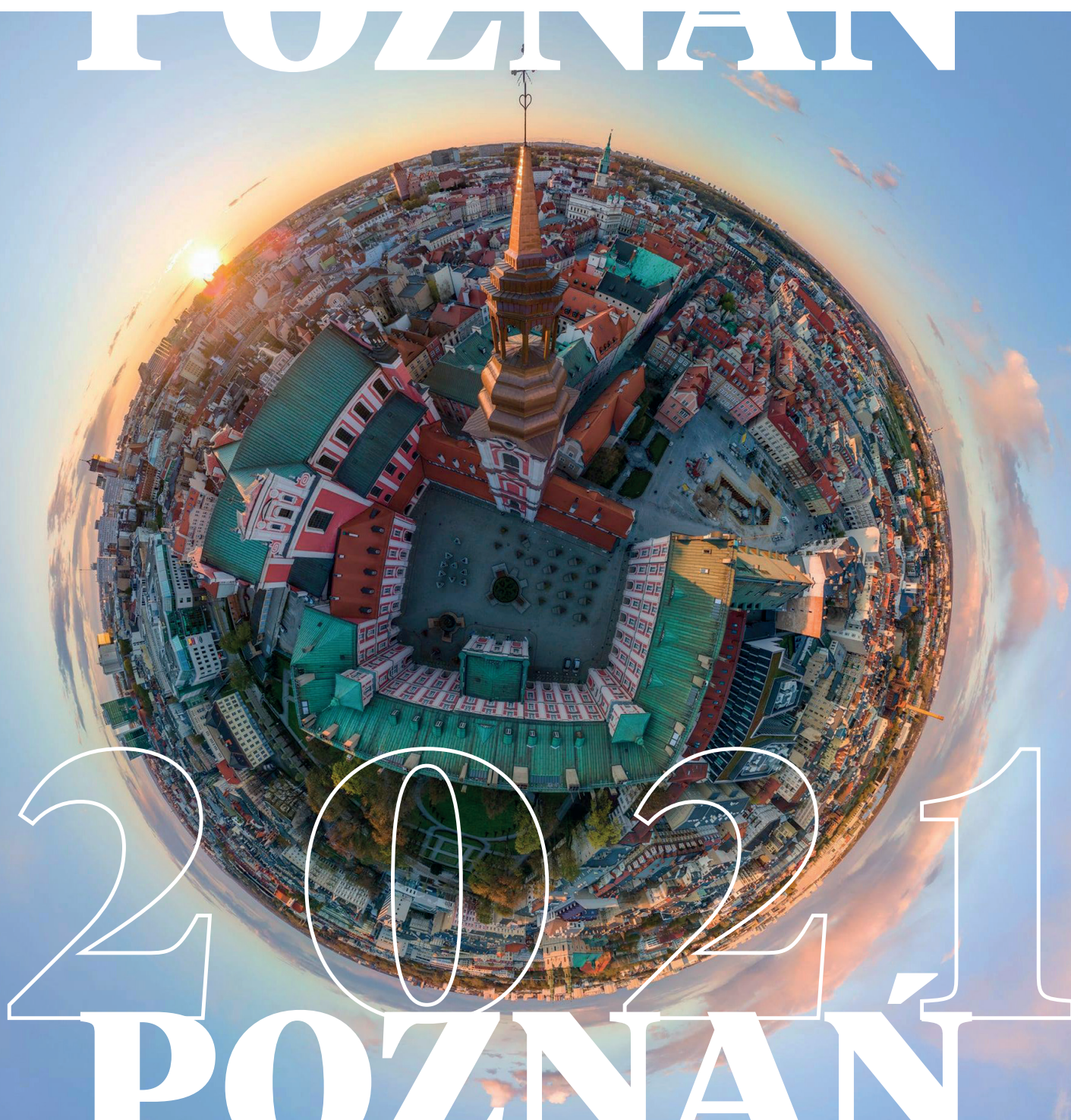


POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2021

knightfrank.com.pl/research



POZNAŃ

FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA
MIASTA**

261,9 km²



POPULACJA

532.000
(GUS)



**PROGNOZA
POPULACJI**

503.800 (2030)



**STOPA
BEZROBOCIA**

1,7%
(GUS, stan na XI 2021)



**WZROST
PKB**

4%
(2018)



PKB PER CAPITA

108.264 zł
(2018)



**PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYŃAGRODZENIE**

6.692,86 zł
(brutto)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

3.

3. miejsce w rankingu ABSL pod względem prowadzenia działalności przez Centra Usług Biznesowych (2021).

2.

2. miejsce w **Emerging Europe Business Friendly City Perception Index 2021**.

1.

W 2021 Poznań otrzymał tytuł **Miasta Roku (City of the Year)** w konkursie organizowanym przez prestiżowy magazyn EuropaProperty.

1.

Najszybciej rozwijające się miasto w Polsce wg **CEE Business Services Summit&Awards 2021**.

2.

2. miejsce w rankingu polskich miast o największym potencjale inwestycyjnym wg **Business Environment Assessment Study #BEAS2021**.

2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

WSPARCIE FINANSOWE

- program stypendiów dla studentów przygotowujących się do podjęcia pracy w Poznaniu;
- employer branding.

WSPARCIE NIEFINANSOWE

- Project Manager – osoba dedykowana do projektu, służąca pomocą podczas całego przygotowania i realizacji inwestycji;
- przygotowanie inwestycji;
- przygotowanie do uruchomienia inwestycji;
- wsparcie w rekrutacji pracowników;
- współpraca z inwestorem po uruchomieniu projektu.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

4.

4. miejsce w kategorii miast na prawach powiatu w **Rankingu Zrównoważonego Rozwoju JST**.

7.

7. miejsce w rankingu **TOP 10 najlepszych europejskich miast do pracy zdalnej** – ranking opublikowany przez firmę OVO Network.

3.

3. miejsce w kategorii miast na prawach powiatu w **Rankingu Samorządów Najdynamiczniej Rozwijających Przedsiębiorczość**.

8.

FDI Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2020/21:
8. Miejsce w kategorii „Strategia FDI” w grupie średnich miast.

9.

9. Miejsce w kategorii „Miasto przyjazne biznesowi” w grupie średnich miast.

Wyróżnienie „Gmina na 5!” oraz tytuł „Złota Gmina na 5!”

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

Przyciąganie nowych mieszkańców

Reakcją na wyzwanie demograficzne i trendy migracyjne jest zatrzymanie mieszkańców i przyciąganie nowych poprzez konsekwentne wdrażanie strategii miasta otwartego i działania na rzecz podniesienia jakości życia rozumianej szeroko jako: infrastruktura, rewitalizacja śródmieścia, mieszkalnictwo, stan środowiska, estetyka miasta, kultura.

Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy

Poznań jest przykładem miasta, w którym w centrach usług nowoczesnych wykonuje się najbardziej zaawansowane procesy. Firmy takie jak: GSK, McKinsey czy Franklin Templeton wciąż rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.

Zapewnienie podaży kapitału ludzkiego dla innowacyjnych firm z branży usług nowoczesnych – nacisk na jakość kształcenia na wszystkich szczeblach.

Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe

Car-sharing, scooter-sharing.

Projekt Centrum

Rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta oraz inne działania zmierzające do stworzenia miasta przyjaznego dla mieszkańców.

Otwartość – promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku przez takie projekty jak np.:

Kampania „My Poznań 36,6” – przewodnie hasło „Wobec ludzi tolerancją to za mało, należy się szacunek”. Otwartość na cudzoziemców, w tym migrantów z Ukrainy.

Smart City

Wzmocnienie innowacyjności gospodarki i wdrażanie nowych technologii, rozwój kreatywnej przedsiębiorczości, sektora startupów, nacisk na edukację na każdym szczeblu, aktywne wspieranie uczelni.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

275,59 km
(2020)



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

128,3 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



105.000

ABSOLWENCI



25.000

LICZBA UCZELNI



24

LOTNISKO
- ODLEGŁOŚĆ OD
CENTRUM MIASTA



7 km

LOTNISKO
- LICZBA OBSŁUŻONYCH
PASAŻERÓW



1.055.162 (2021)
657.709 (2020)

SEKTOR BSS
- LICZBA CENTRÓW



124

SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH



24.000

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

POZNAŃ

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

620.400 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

79.400 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,7%



NOWA PODAŻ (2021)

37.500 m²



POPYT (2021)

73.500 m²

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec 2021 roku wyniosły ponad 620.000 m². Po niskiej nowej podaży poniżej 20.000 m² zrealizowanej w 2020 roku, od stycznia do grudnia 2021 roku oddano do użytku blisko 38.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Kluczowy wpływ na ten wynik miała inwestycja Nowy Rynek D o powierzchni niemal 36.000 m² zrealizowana przez Skanska Property Poland. Dodatkowo, w Poznaniu na koniec 2021 roku w budowie znajdowało się prawie 80.000 m² powierzchni biurowej, z czego największym projektem pozostaje Andersia Silver o powierzchni 40.000 m² z planowaną datą oddania do użytku w 2023 roku.

Wolumen transakcji najmu w Poznaniu w 2021 roku wyniósł ponad 73.500 m². Wynik ten był wyższy niż w 2020 roku o 16%. Warto zaznaczyć, że od początku roku aktywność najemców systematycznie rosła, a tylko między październikiem a grudniem 2021 roku wolumen transakcji wyniósł ponad 40.000 m². Na tak dobry wynik w ostatnim kwartale wpłynęła między innymi podpisana umowa pre-let najemcy z branży usług biznesowych na niemal 10.000 m² w budynku Nowy Rynek E. W 2021 roku największy udział w transakcjach stanowiły renegotjacje (53%), zaś nowe umowy 40% (z czego umowy pre-let 48%). Ekspansje opiewały zaledwie na 7% całkowitego wolumenu transakcji z 2021 roku.

Pomimo relatywnie wysokiej nowej podaży, ożywiony popyt wpłynął na obniżenie współczynnika pustostanów. Na koniec grudnia 2021 roku współczynnik pustostanów wynosił 12,7% i był niższy o 0,3 pp. w porównaniu z końcem 2020 roku, porównywalna zmiana wskaźnika została odnotowana w ujęciu kwartalnym.

Czynsze wywoławcze w Poznaniu na koniec 2021 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie.

Pomimo ożywienia popytu i obniżenia współczynnika pustostanów, wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegotjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

ANDERSIA SILVER

- 40.000 m²
- II kw. 2023
- Von der Heyden Group

NOWY RYNEK E

- 26.000 m²
- II kw. 2023
- Skanska Property Poland

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPLATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNSZOWY

5-8
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

250-500

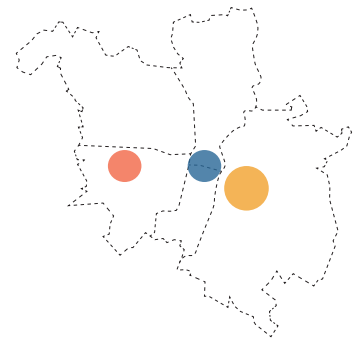
OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

Business Link

Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

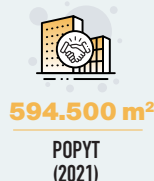
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	79.400 m ²	10,2%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	4,4%	14-15 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/BUŁGARSKA	144.000 m ²	0 m ²	17,9%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE,

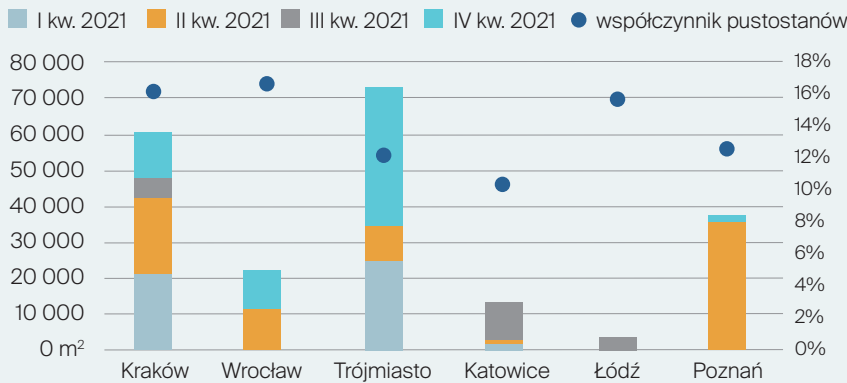
IV kw. 2021



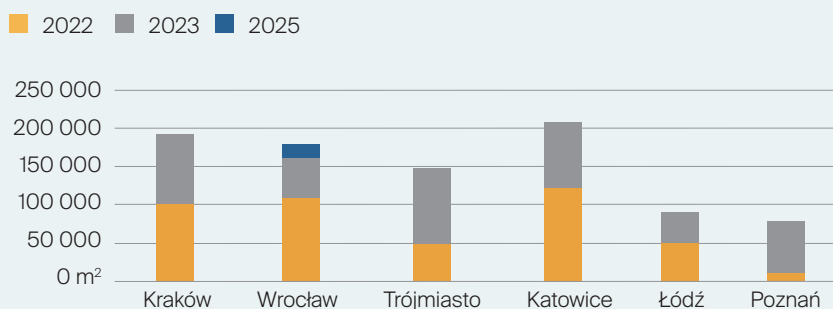
POZNAŃ NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Poznań będąc jednym z rynków biurowych o mniejszej skali plasuje się jako czwarty wg wielkości rynków regionalnych. Po dużym wzroście nowej podaży w 2019 roku powierzchnia dostępna w Poznaniu jest systematycznie wynajmowana. Po oddaniu do użytkowania kolejnego etapu inwestycji Nowy Rynek w połowie 2021 roku, kolejne największe projekty w budowie zostaną zrealizowane w 2023 roku - planowane do ukończenia prestiżowe biurowce umocnią pozycję Poznania wśród regionalnych rynków biurowych.

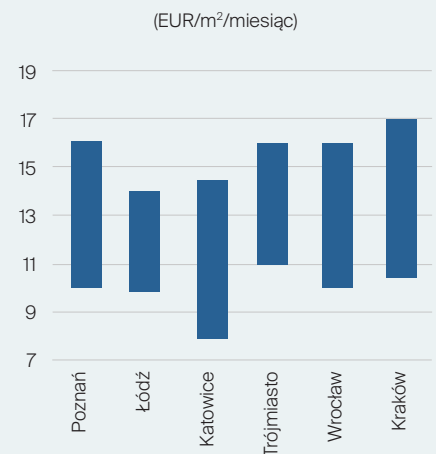
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



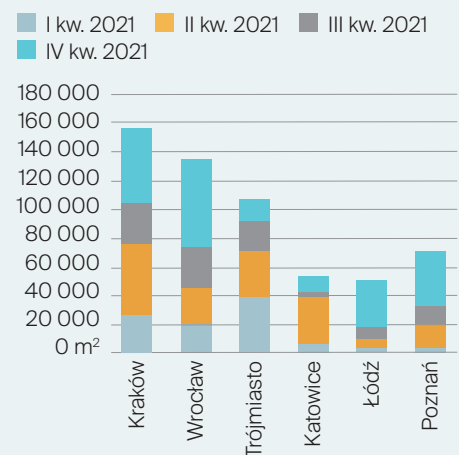
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)



CZYNSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)



POLSKA

OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN
brutto**

MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN
brutto**



OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN
brutto**

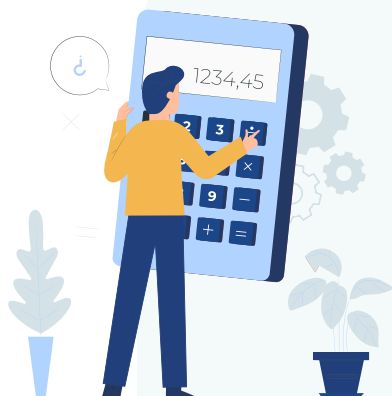
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN
brutto**

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN
brutto**

OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statuty, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

JUNIOR

**od 8.000 PLN
brutto**

SPECJALISTA

**14.000 - 15.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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:**MIASTO POZNAŃ
BIURO OBSŁUGI INWESTORÓW**

ul. Za Bramką 1
61-842 Poznań
(+48) 61 878 5428
inwestor@um.poznan.pl

 Invest in Poznań
www.poznan.pl

Poznań to jedno z najbardziej atrakcyjnych miast dla inwestorów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, wielokrotnie nagradzane w prestiżowych rankingach biznesowych. Miasto rozwija się w sposób zrównoważony, zgodnie z ideą smart city. W Poznaniu tworzymy dobre warunki do inwestowania, ale także do życia dla wszystkich mieszkańców. Stawiamy na otwartość i różnorodność, dbamy o tereny zielone, bogatą ofertę kulturalną oraz nowoczesny transport publiczny. Inwestorzy, m.in. z sektora usług nowoczesnych i branży IT wybierają Poznań ze względu na dostępność wykwalifikowanej kadry – w mieście globalni giganci, m.in.: Franklin Templeton, GSK, Miele, Capgemini, czy Bridgestone SSC realizują najbardziej zaawansowane procesy.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl