

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Poznań

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page

Poznań

-  Powierzchnia miasta
261,9 km²
-  Populacja
543 400
(02.2023, GUS)
-  Prognoza populacji
503 800 (2030)
-  Liczba firm
131 400
(03.2024, GUS)
-  Stopa bezrobocia
1,1%
(03.2024, GUS)
-  Wzrost PKB
11%
-  PKB per capita
121 000 PLN
(2020)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
10 731,92 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 03.2024, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii "Najdynamiczniej rozwijające się miasto w Polsce" CEE Business Services Summit&Awards 2024
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Kapitał Ludzki i Styl Życia** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta**
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **współpraca z lokalnym biurem**

Zachęty inwestycyjne

Project Manager – osoba dedykowana do projektu, odpowiedzialna za przygotowanie i uruchomienie inwestycji, współpracę z inwestorem po rozpoczęciu projektu.

Employer branding – pomoc w budowaniu wizerunku marki, dystrybucja materiałów do mediów lokalnych, poprzez media społecznościowe oraz na oficjalnych kanałach Miasta.

Promocja miejskiego zasobu nieruchomości na krajowych i międzynarodowych wydarzeniach branży nieruchomości – MIPIM, Targi Domów i Mieszkań w Poznaniu.

Wsparcie inwestorów z branży nieruchomości w rozmowach z biurami, wydziałami Urzędu, miejskimi spółkami zaangażowanymi w procesy przygotowania i realizacji inwestycji.

Stale aktualizowana baza terenów inwestycyjnych Miasta na stronie www.poznan.pl.

Publikacja i aktualizacja miejskich ofert inwestycyjnych w bazie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu.

Współpraca ze specjalnymi Strefami Ekonomicznymi w kontekście pozyskania grantów rządowych.

Opracowanie analiz sektorowych na potrzeby inwestorów, zbieranie danych oraz przygotowanie raportów.

Przygotowanie i promocja oferty nieruchomości miejskich, w tym następujących terenów:

- 11 terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 2 nieruchomości pod zabudowę usługową,
- 1 nieruchomość mieszkaniowa,
- 1 teren przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-logistyczną oraz niepubliczne parkingi,
- 1 teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej lub magazynowej lub składowej,
- 1 nieruchomość określona w mpzp jako tereny sportu, rekreacji, zieleni i wód w klinie zieleni,
- 3 lokalizacje pod przyszłe parkingi samochodowe kubaturowe.

Jakość życia w mieście

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **Transport i Infrastruktura** w rankingu Saint-Gobain – Polskie Miasta Przyszłości 2050
- 1. MIEJSCE** **Smart City Award** - miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnego środowiska naturalnego**
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość transportu publicznego**

- 3. MIEJSCE** w rankingu **najlepszych miast do życia w Polsce** – Business Insider Polska
Jedynie miasto w Polsce, które pojawiło się w rankingu magazynu „Forbes” – **20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie**
- Przewodnik kulinarny Michelin Guide** – poznańska restauracja otrzymała gwiazdkę Michelin, 11 restauracji z wyróżnieniem.

Jakość życia w liczbach

Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez:

- Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy. Firmy z sektora usług nowoczesnych takie jak np. Rockwool Global Services Center, SwissSoft, Miele rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.
- Konferencja Positive Technologies – przyciąganie najlepszych pracodawców, tworzenie silnej i aktywnej społeczności IT.
- Smart City – wdrażanie nowych technologii, rozwój kreatywnej przedsiębiorczości, sektora startupów, nacisk na edukację na każdym szczeblu, aktywne wspieranie uczelni. Aplikacja Smart City Poznań zdobyła nagrodę Skrzydła IT w Administracji, w kategorii Narzędzia do komunikacji z obywatelami.
- Ekologia – zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miksu energetycznego wykorzystującego odnawialne źródła energii, modernizacja taboru komunikacji miejskiej (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe – car-sharing, scooter-sharing.
- Projekt Centrum – m.in. rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta.
- Bogate życie kulturalne – liczne festiwale m.in. znany na całym świecie Malta Festival Poznań, około 40 galerii sztuki, 30 muzeów, 13 kin, filharmonia.
- Kulinarna stolica Polski – około 500 restauracji ze wszystkich zakątków świata i barów.
- Poznański Tydzień Równości – promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku.
- Liczne formy odpoczynku i rekreacji – aquapark, lodowiska, sztuczny stok narciarski, ścianki wspinaczkowe, kręgielnie, jeziora, pływalnie, miejskie plaże z licznymi atrakcjami dla mieszkańców i turystów przy rzece Warta, 10 stadionów sportowych, ponad 500 placów zabaw, zoo, palmiarnia największa w Polsce i jedna z największych w Europie.
- Międzynarodowe Targi Poznańskie – lider wśród ośrodków targowych w Europie Środkowo-Wschodniej.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
333,53 km



Tereny zielone
128,3 km²

AGENCJA RATINGOWA

Agencja Fitch

RATING






A-

Fakty i liczby

-  **Studenci**
102 200
-  **Absolwenci**
24 500
-  **Liczba uczelni**
24
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
7 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
2 788 990 (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
150
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
27 000

Poznań

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
674 000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
58 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
0 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
24 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna (PLN/m²/miesiąc)**
16,00-28,00
-  **Okres bezczynszowy (na rok obowiązywania umowy)**
1-1,5 miesiąca
-  **Budżet na fit-out (EUR/m²)**
250,00-500,00

Rynek biurowy w Poznaniu rozwija się w umiarkowanym tempie. Na koniec marca 2024 roku w mieście znajdowało się 674 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi 5% zasobów biurowych kraju.

W pierwszym kwartale 2024 popyt osłabł, jednak brak nowej podaży przyczynił się do spadku wskaźnika pustostanów, który wynosi obecnie 14,1% i jest znacznie poniżej średniej dla miast regionalnych w wysokości 17,8%.

PODAŻ

W I kw. 2024 roku w Poznaniu nie został oddany do użytku żaden nowoczesny budynek biurowy, a do końca roku na rynek ma być dostarczone jedynie 6 000 m². Jednak w budowie znajduje się łącznie prawie 58 000 m², co jest jedną z najwyższych wartości wśród miast regionalnych.

W trakcie realizacji znajduje się m.in. budynek AND2 o powierzchni 40 000 m², który ma zostać ukończony w drugiej połowie 2025 roku. Biurowiec ten, budowany przez Von der Heyden Group, po ukończeniu będzie największym pod względem powierzchni biurowcem w Poznaniu.

POPYT

W I kw. 2024 roku popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu wyniósł ponad 24 000 m², co stanowi ponad 17% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Oznacza to spadek względem poprzedniego kwartału o niecałe 13%, jednak względem analogicznego okresu poprzedniego roku jest to wynik blisko trzykrotnie większy.

Największy udział w strukturze popytu (52%) stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za niecałe 47%. W całym kwartale odnotowano tylko jedną ekspansję, co stanowi zaledwie 0,3% wolumenu podpisanych umów.

PUSTOSTANY

Brak nowej podaży w pierwszym kwartale 2024 roku w połączeniu ze stabilnym popytem spowodował obniżenie współczynnika pustostanów. Na koniec marca wyniósł on 14,1%, co oznacza spadek o 0,6 pp. względem poprzedniego kwartału.






Wskaźnik pustostanów w Poznaniu pozostaje znacznie poniżej średniej dla miast regionalnych, która wynosi 17,8%.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Poznaniu na koniec I kw. 2024 roku mieściły się zwykle w przedziale od 11,00 do 15,50 EUR/m²/miesiąc. Jednak czynsz za powierzchnie biurowe na najwyższych piętrach najlepszych budynków w prestiżowych lokalizacjach może znacznie przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne pozostały na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału i wahały się od 16,00 do 28,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2024

-  **Zasoby**
13 mln m²
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
80 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
279 000 m²
-  **Powierzchnia w budowie**
561 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,5%

SZCZECIN

185 000 m²
5,5%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,4%
11-15,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
14,1%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,24 mln m²
11%
10-27 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,1%
10-16 EUR

ŁÓDŹ

638 000 m²
21,3%
9-15 EUR

KATOWICE




751 000 m²
20,6%
9-14,5 EUR

LUBLIN

221 000 m²
12%
9-13 EUR

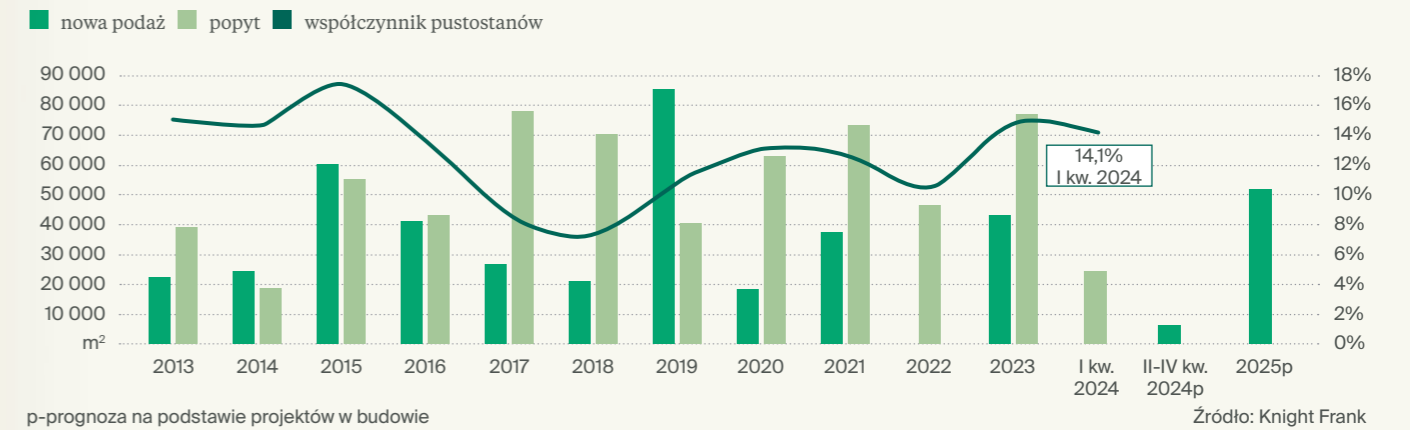
KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

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

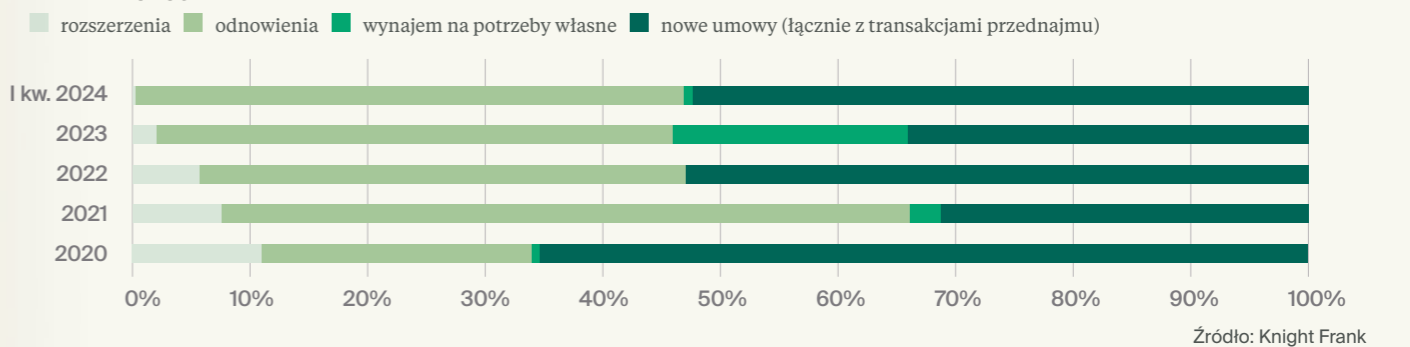
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Poznaniu



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu



Źródło: Knight Frank

Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

Integracja sztucznej inteligencji (AI)

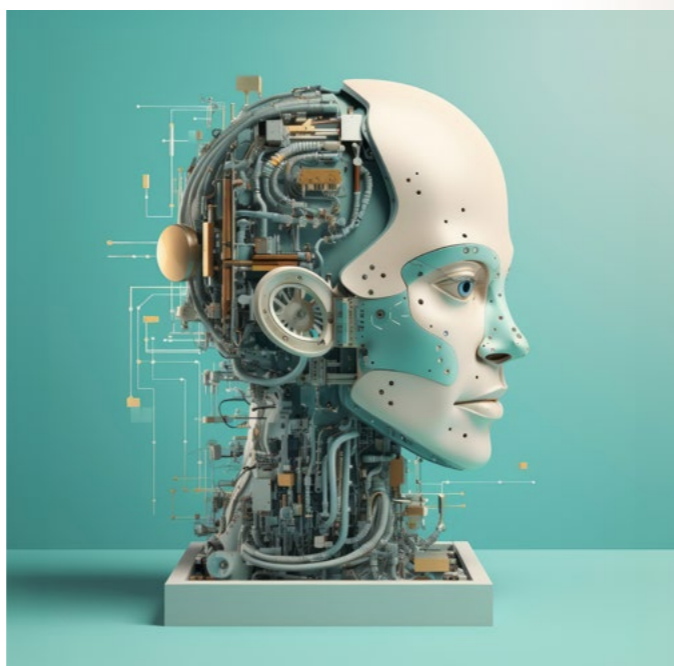
Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.
<https://www.michaelpage.pl/>

Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

1 ▶ **Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:**

8 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

2 ▶ **Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:**

12 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

3 ▶ **Role w obszarze Transformation/ Transition:**

14 000 – 40 000*
 PLN brutto miesięcznie

* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

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 - POZNAŃ
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

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

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:

POZnań*

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

 Invest in Poznan
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.

Michael Page

KONTAKT:

Aleksandra Zawadzka
Senior Associate Manager
+48 518 243 932
aleksandrazawadzka@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl