

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2025

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

716 800

(01.2025, Mobile data)



Prognoza populacji

503 800 (2030)



Liczba firm

134 000

(11.2023, GUS)



Stopa bezrobocia

1,2%

(02.2025, GUS)



Wzrost PKB

11%



PKB per capita

139 000 PLN

(2021, GUS)



Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)

9 330,73 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw, 11.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1

MIEJSCE

w kategorii **"Najdynamiczniej rozwijające się miasto w Polsce"** CEE Business Services Summit&Awards 2024

1

MIEJSCE

w rankingu ABSL – **współpraca z lokalnym biurem obsługi inwestora**

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 kategorii **Kapitał Ludzki i Styl Życia** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI

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:

- 9 nieruchomości mieszkaniowo-usługowych,
- 1 obszar złożony z pól określonych jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także parkingów niepublicznych,
- 2 tereny zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 1 nieruchomość dla działalności usługowej,
- 1 projekt parkingów samochodowych kubaturowych (3 osobne lokalizacje),
- 1 nieruchomość o funkcji terenów zieleni i wód oraz sportu i rekreacji w klinie zieleni.

KNIGHT FRANK



Jakość życia w mieście

Rankingi

1. MIEJSCE

(wśród polskich miast) **kategoria Ekonomia** - ranking Oxford Economics Global Cities Index Poznań

2. MIEJSCE

w rankingu ABSL - **Postrzeganie ogólnej jakości życia**

1. MIEJSCE

Smart City Award - miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców

1. MIEJSCE

w rankingu **najlepszych miast do życia w Polsce** - Business Insider Polska

2. MIEJSCE

w rankingu ABSL - **jakość transportu publicznego**

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, SOFTSWISS, Miele rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.
- Konferencja Pozitive 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

345,3 km



Tereny zielone

128,3 km²

Fakty i liczby



Studenci
102 200



Absolwenci
24 500



Liczba uczelni
24



Lotnisko - odległość od centrum miasta
7 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
3 407 127 (2024)



Sektor BSS - liczba centrów
156



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
30 500

AGENCJA
RATINGOWA

Agencja Fitch

RATING

A-

Poznań

I KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↑ **678 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↓ **52 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **15,0%**



Nowa podaż

↓ **2 000 m²**



Popyt

↓ **14 000 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

1-1,5 miesiąca

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

250,00-500,00

► Zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu na koniec marca 2025 roku wyniosły 678 000 m², co stanowiło ponad 5% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Poznań to jedyne miasto w Polsce, poza Warszawą, w którym w pierwszym kwartale na rynek dostarczono nową powierzchnię choć było to jedynie 2 000 m².

Popyt na wynajem powierzchni biurowej pozostaje stabilny, osiągając ponad 14 000 m². Pomimo niewielkiej nowej podaży i stabilnego popytu, wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 15%.

PODAŻ

Na koniec I kwartału 2025 roku zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosły 678 000 m². Podobnie jak w innych miastach aktywność deweloperska pozostaje ograniczona. Od początku roku na rynek trafiło zaledwie nieco ponad 2 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w wyniku ukończenia jednego obiektu – Dymka 188.

W budowie znajduje się obecnie ponad 52 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 40 000 m² znajduje się w budynku AND2, budowanym przez Von der Heyden Group i zaplanowanym do oddania na początek 2026 roku. po ukończeniu będzie to największy pod względem powierzchni budynek biurowy w Poznaniu.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w Poznaniu w I kw. 2025 roku utrzymał się na stabilnym poziomie, osiągając ponad 14 000 m², co oznacza wzrost o 9% względem poprzedniego kwartału. Tym samym poznański rynek odpowiadał za ponad 8% całkowitego wolumenu umów najmu zawartych w miastach regionalnych.

Największy udział w strukturze zawartych umów najmu miały nowe umowy, których udział rośnie systematycznie już czwarty rok z rzędu. W okresie od stycznia do marca 2025 roku stanowiły one niemal 56% całkowitego wolumenu. Renegocjacje odpowiadały za 40%, co potwierdza, że wciąż wielu najemców nadal preferuje pozostanie w dotychczasowych lokalizacjach, unikając kosztów relokacji. Pozostałe 4% przypadło na ekspansje.

PUSTOSTANY

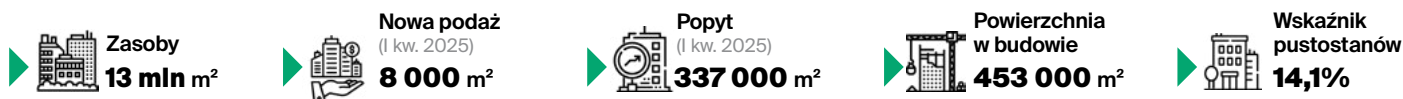
Pomimo braku nowej podaży i stabilnemu popytowi, wskaźnik pustostanów na koniec marca 2025 roku wzrósł i wyniósł 15%, co oznacza to wzrost o 1,6 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 0,9 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Mimo wzrostu, wskaźnik pustostanów w Poznaniu wciąż pozostaje poniżej średniej dla miast regionalnych, która wynosi 17,5%.

CZYNsze

Na koniec I kwartału 2025 roku czynsze wywoławcze w Poznaniu, kształtowały się w przedziale od 11,50 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. W nowych budynkach zlokalizowanych w prestiżowych rejonach miasta stawki mogą być wyższe. Opłaty eksploatacyjne również odnotowały nieznaczny wzrost, zazwyczaj wahając się w przedziale od 17,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2025



SZCZECIN

187 000 m²
8,0%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
15,0%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
20,4%
11-16 EUR

KATOWICE

772 000 m²
21,1%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,6%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,28 mln m²
10,5%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

642 000 m²
22,3%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
11,1%
9-13 EUR

KRAKÓW

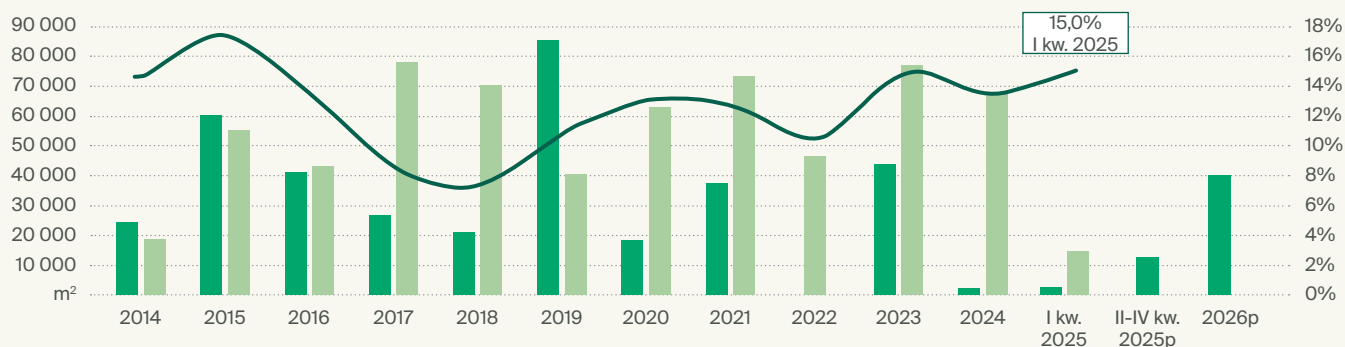
1,83 mln m²
17,6%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Poznaniu

■ nowa podaż ■ popyt ■ współczynnik pustostanów

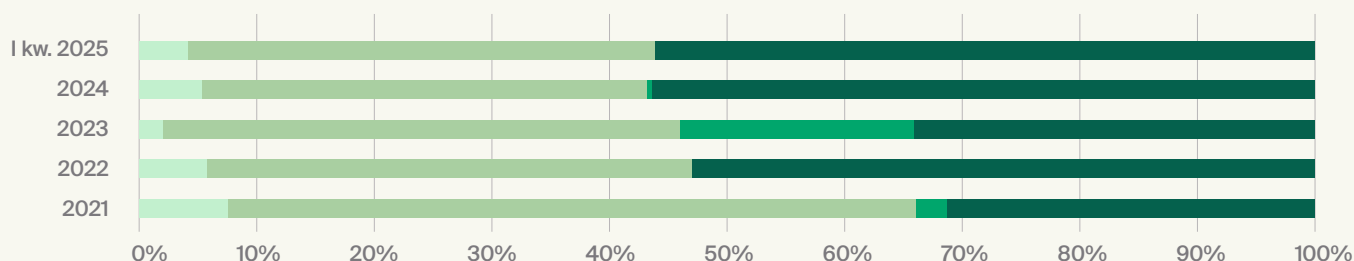


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu

■ rozszerzenia ■ odnowienia ■ wynajem na potrzeby własne ■ nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Źródło: Knight Frank

Nawet 44 proc. polskich firm z branży budowlanej i nieruchomości może w niedalekiej przyszłości stanąć przed perspektywą sukcesji

- Rynek nieruchomości wyraźnie hamuje i w ocenie wielu analityków cechuje go dziś duża niepewność. Firmy dostrzegają coraz więcej wyzwań i nie chodzi jedynie o kwestie dotyczące pobudzenia popytu czy ogólnej koniunktury. Właściciele spółek sporo uwagi poświęcają także takim elementom jak kompetencje zarządu, które w ich ocenie odegrają kluczową rolę w czasie ewentualnych spadków na rynku. Według ekspertów Michael Page obecnie jesteśmy w punkcie głębokich zmian, które już dziś obejmują zarządy spółek deweloperskich, a zjawisko sukcesji jest coraz częściej tematem spotkań z klientami z tego sektora.

Według raportu przygotowanego przez Bank Pekao budownictwo oraz obsługa rynku nieruchomości to dwa kluczowe sektory polskiej gospodarki, w których udział krajowego kapitału prywatnego jest dominujący – w obu przypadkach stanowi ok. 75 proc. łącznych przychodów danej branży. Towarzyszy temu szereg wyzwań, które dotyczą już nie tylko kwestii wynikających ściśle z bieżącej koniunktury. Coraz częściej pojawiają się także wątki zarządcze, w tym wpływ czynników takich jak demografia czy zmiana pokoleniowa na najwyższym szczeblu menadżerskim – w 2023 roku spośród 673 tys. działających w Polsce przedsiębiorców z sektora nieruchomości oraz branży budowlanej aż 299 tys. stanowiły osoby powyżej 50 roku życia, które obecnie coraz częściej myślą o przekazaniu władzy i towarzyszącej jej odpowiedzialności.

"Ok. 75 proc. przychodów w budownictwie i obsłudze rynku nieruchomości stanowi udział krajowego kapitału prywatnego."

- O tym jak ważnym tematem jest dziś kwestia sukcesji świadczy choćby to, że jeszcze kilka lat temu firmy, które aktywnie poszukiwały wsparcia w zakresie zarządzania tym procesem stanowiły odosobnione przypadki. W ciągu ostatnich dwóch lat ich liczba wzrosła nawet kilkukrotnie, a mając na uwadze czynnik demograficzny możemy śmiało założyć, że to dopiero początek zmian – komentuje Krzysztof Butyński Senior Associate Executive Manager i dodaje, że w ubiegłym roku w Michael Page zamknięto cztery takie postępowania, a dziś, mając za sobą jedynie pierwszy kwartał 2025 roku, wynik ten już udało się wyrównać.

- Przypomnijmy, że w samym sektorze budowlanym i nieruchomości może być obecnie nawet 45 tys. przedsiębiorców, którzy przekroczyli już wiek emerytalny. Osoby te są w biznesie od kilkudziesięciu lat i z pewnością przekazanie władzy traktują jako naturalny krok w kierunku rozwoju firmy, który nie zawsze przychodzi łatwo. Mając za sobą doświadczenia oraz zyski wypracowane w okresie hossy z jednej strony chcą nadal mieć dotychczasowy wpływ na organizację, z drugiej trudniej im odnaleźć się w rzeczywistości hamującej koniunktury,



"45 tys. przedsiębiorców w sektorze budowlanym i nieruchomości przekroczyło już wiek emerytalny."

a do tego zarządzać strukturami, gdzie coraz większą rolę odgrywa wymagające pokolenie Z. Nowe realia wymagają od nich dużej elastyczności, dynamiki, energii, nowego spojrzenia na biznes, a na to niestety nie zawsze są już gotowi – ocenia Butyński.



ZAUFANIE KLUCZOWYM ELEMENTEM UDANEJ SUKCESJI

Z danych Banku Pekao wynika, że zaledwie 20 proc. właścicieli firm rodzinnych nie ma problemu z wdrożeniem sukcesji. Z drugiej strony, nawet 60 proc. z nich deklaruje, że ma świadomość niewystarczających kompetencji swoich następców. Towarzyszy temu ciekawa perspektywa przedstawicieli tej drugiej z wymienionych grup – aż 67 proc.

"Aż 85 proc. potencjalnych sukcesorów nie chce w przyszłości prowadzić biznesu rodzinnego."

potencjalnych sukcesorów uważa, że sprawdzenie się w roli nowego lidera lub członka zarządu będzie trudne. Dopełnieniem tego obrazu jest perspektywa młodego pokolenia pozostającego w kręgu rodzinnym właścicieli – aż 85 proc. potencjalnych sukcesorów nie chce w przyszłości prowadzić biznesu rodzinnego i deklaruje niechęć wobec objęcia nowej funkcji. W takim przypadku właściciele stają w obliczu dylematu oraz trudnej decyzji – sprzedać czy

może oprzeć plan sukcesji o proces rekrutacji kandydata „z zewnątrz”? To właśnie problem, z którym firmy będą borykać się coraz częściej, a odpowiedź na stawiane pytanie nie jest jednoznaczna.

"Nawet w przypadku firm rodzinnych o bogatej i głęboko zakorzenionej tradycji jest miejsce dla kandydata spoza najbliższego kręgu."

– Sytuacja, którą opisujemy jest oczywiście niełatwym wyzwaniem dla samych właścicieli oraz nestorów. Z drugiej strony, to także ważny sygnał dla rynku. Okazuje się bowiem, że nawet w przypadku firm rodzinnych o bogatej i głęboko zakorzenionej tradycji jest miejsce na tak zwanego kandydata spoza najbliższego kręgu, który wyróżnia się odpowiednimi kompetencjami i zyska zaufanie dotychczasowego lidera. Pamiętajmy, że tego rodzaju sukcesja to bardzo wymagający proces, który jest niejako najważniejszą rekrutacją w życiu każdego właściciela. Warto jednak w tym miejscu jasno podkreślić, że w tej drodze nie jest on dziś sam, a doświadczenie, które mamy w Michael Page pozwala nam skutecznie doradzać i rozwiązywać większość kwestii

towarzyszących całemu procesowi. Wróć więc do pytania: sprzedawać czy rekrutować? Z rozmów z naszymi klientami jasno wynika, że liczba firm wybierających to drugie rozwiązanie wyraźnie rośnie – **podkreśla Krzysztof Butyński.**

Warto spojrzeć na to również z perspektywy kandydata. Według danych rynkowych średnie bazowe wynagrodzenie na najwyższych stanowiskach zarządzających oscylują w granicach od 60 do 80 tys. złotych miesięcznie, a w przypadku spółek notowanych mogą przekraczać nawet 100 tys. złotych.

– Do tego dochodzi także szereg bonusów krótkoterminowych lub rocznych, których wartość może osiągać sześciokrotność miesięcznego wynagrodzenia. Rozwiązaniem, które również często spotykamy, a które dodatkowo buduje lojalność i wzmacnia relacje z firmą są także udziały i akcje, które stanowią dodatkowy element systemu premiowego – **wylicza Butyński.**

"60-80 tys. złotych miesięcznie wynosi średnie bazowe wynagrodzenie na najwyższych stanowiskach zarządzających."

Kontakty

w Polsce

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

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

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@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
Natalia Mika
natalia.mika@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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2025

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.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy, Dorota Lachowska / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / 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:
+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl