

Opracowane
we współpracy z **POZnań***



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research

POZNAŃ



POZNAŃ

POZNAŃ

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA MIASTA

261,9 km²



POPULACJA

532.000



PROGNOZA POPULACJI

503.800 (2030)



STOPA BEZROBOCIA

2,2%



WZROST PKB

4% (2018)



PKB PER CAPITA

108.264 zł (2018)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYŃAGRODZENIE

6.694 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.

1. miejsce w kategorii Miast na prawach powiatu w Finansowym Rankingu Samorządu Terytorialnego Fundacji Instytutu Studiów Wschodnich.

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

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!”

Ranking „Perły Samorządu” 2020 za dwa projekty, które ruszyły w 2019 roku: konferencję positive technologies oraz projekt UE „ZaGRAjmy w Wielkopolsce”.

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

Przyciąganie nowych mieszkańców

Reakcją na wyzwania 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 się rozwijają 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 i inne działania, tak aby Poznań stał się bardziej przyjazny dla mieszkańców.

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

Kampania 36,6 – przewodnie hasło „Wobec ludzi tolerancja 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 (2019)



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

128,3 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



102.164

ABSOLWENCI



25.100

LICZBA UCZELNI



24

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



7 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



657.709 (2020)
2.379.635 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



120

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



21.500

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

Fitch

POZNAŃ

I poł. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

618.000 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

76.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,9%



NOWA PODAŻ

35.800 m²



POPYT

19.600 m²

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec czerwca 2021 roku przekroczyły 618.000 m². W I poł. 2021 roku oddano do użytku tylko jeden nowy projekt, jednak deweloperzy rozpoczynają kolejne budowy. W II kw. 2021 roku ukończono kolejny etap kompleksu Nowy Rynek, który powiększył lokalne zasoby o ok. 36.000 m². Na koniec czerwca 2021 roku w budowie znajdowało się ok. 76.000 m² w czterech projektach, z czego dwa największe: Nowy Rynek E

i Andersia Silver, mają zostać ukończone w 2023 roku. Najemcy nadal pozostają względnie aktywni w odniesieniu do skali lokalnego rynku - w I poł. 2021 roku oddano do użytku 36.000 m². Kolejne projekty zostaną zrealizowane w 2023 roku - na rynku pojawią się wtedy dwa prestiżowe budynki biurowe w samym sercu miasta i powiększą jego zasoby o 66.000 m². Na koniec czerwca 2021 współczynnik pustostanów wyniósł 12,9%,

co stanowi wzrost o 0,4 pp. względem ubiegłego kwartału i spadek o 1,6 pp. porównując z analogicznym okresem ubiegłego roku. Pomimo znaczącej nowej podaży w minionym kwartale odnotowano spadek współczynnika pustostanów w ujęciu półrocznym, ze względu na niemal pełną komercjalizację budynku oddanego do użytku.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

ANDERSIA SILVER

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

NOWY RYNEK E

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

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNŠOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

250-500

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

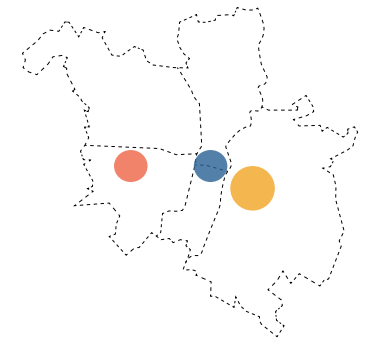
- ROCKWOOL | Arvato Polska
- Capgemini | Carlsberg
- Shared Services | Franklin Templeton
- Miele | B.Braun
- Sii | Veolia Centrum Usług Wspólnych | Volkswagen
- Group Services

OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

- Business Link
- Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŠE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	72.000 m ²	10,3%	10-17 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	3,6%	14-15 EUR/m ²
MARCELINSKA/BUŁGARSKA	144.000 m ²	0 m ²	19,2%	10-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

I poł. 2021



5,9 mln m²

ZASOBY



127.000 m²

NOWA PODAŻ



264.000 m²

POPYT



925.000 m²

W BUDOWIE



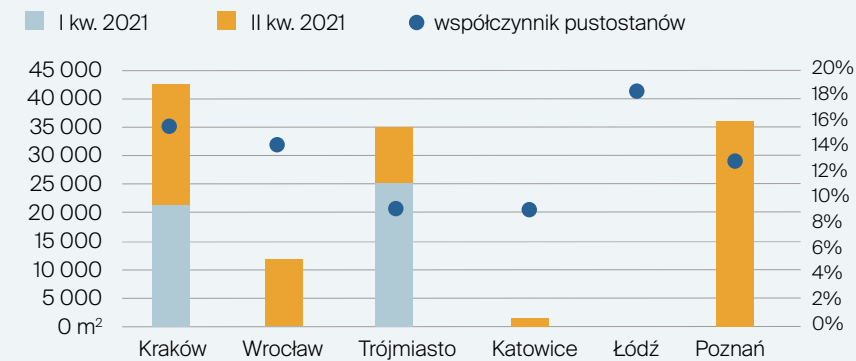
793.000 m²

POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

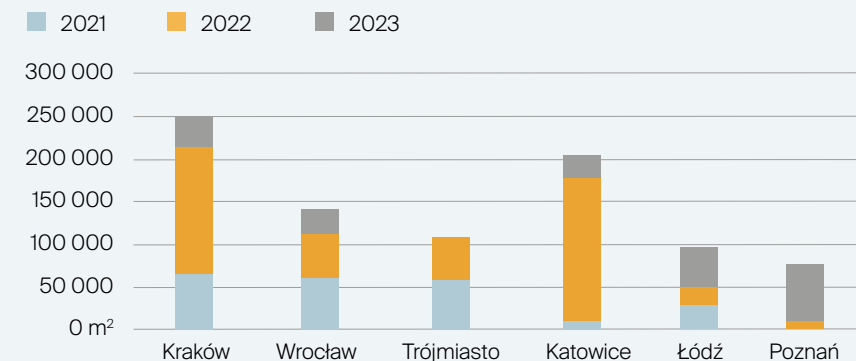
POZNAŃ NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Poznań jako jeden 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. W połowie 2021 roku oddano do użytku 36.000 m². Kolejne projekty zostaną zrealizowane w 2023 roku - planowane do ukończenia prestiżowe projekty umocnią pozycję Poznania wśród regionalnych rynków biurowych.

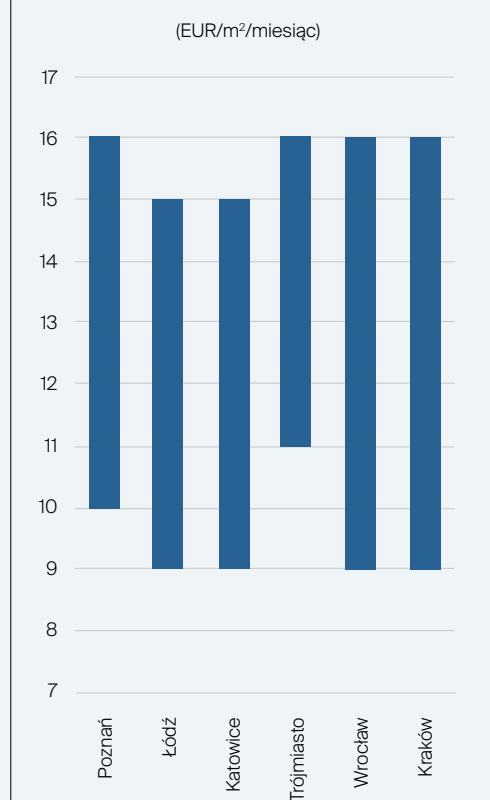
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2021) I PUSTOSTANY (II KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (II KW. 2021)



CZYNŠE WYWOŁAWCZE (II KW. 2021)



KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W POZNANIU:

Katarzyna Hauser
katarzyna.hauser@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

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

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
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. 2021

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 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.