

# Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



## Poznań

Opracowane  
we współpracy z

POZnań\*

Michael Page

# Poznań

-  Powierzchnia miasta  
**261,9 km<sup>2</sup>**
-  Populacja  
**538 400**  
(04.2023, GUS)
-  Prognoza populacji  
**503 800** (2030)
-  Liczba firm  
**131 400**  
(03.2024, GUS)
-  Stopa bezrobocia  
**1,1%**  
(05.2024, GUS)
-  Wzrost PKB  
**11%**
-  PKB per capita  
**139 000 PLN**  
(2021, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)  
**9 271,91 PLN**  
(w sektorze przedsiębiorstw, 05.2024, 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](http://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** (wśród polskich miast) **kategoria Ekonomia** - ranking Oxford Economics Global Cities Index Poznań
- 1. MIEJSCE** **Smart City Award** - miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL - **Postrzeganie ogólnej jakości życia**
- 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  
**345,3 km**



Tereny zielone  
**128,3 km<sup>2</sup>**

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**  
**30 000**

# Poznań

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**674 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**58 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**13,9%**
-  **Nowa podaż**  
**0 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**31 000 m<sup>2</sup>**

## Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**16,00-28,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5** miesiąca  
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**250,00-500,00**

Rynek biurowy w Poznaniu jest piątym pod względem zasobów biurowych miastem w Polsce z całkowitą liczbą powierzchni wynoszącą 674 000 m<sup>2</sup>. Od dwóch kwartałów nie oddano do użytkowania żadnego budynku biurowego, natomiast popyt pozostaje na w miarę stabilnym poziomie. W związku z tym, poziom pustostanów zanotował spadek. Do końca roku zasoby zwiększą się w niewielkim stopniu, a biorąc pod uwagę pozytywne otoczenie makroekonomiczne popyt powinien utrzymać się na stabilnym poziomie, co daje pozytywne perspektywy dla rynku biurowego w Poznaniu na następne kwartały.

### PODAŻ

W I poł. 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 m<sup>2</sup>.

Jednak w następnych latach nowa podaż istotnie wzrośnie, bowiem w budowie znajduje się łącznie prawie 58 000 m<sup>2</sup>, co jest jedną z najwyższych wartości wśród miast regionalnych. W trakcie realizacji znajduje się m.in. budynek AND2 o powierzchni 40 000 m<sup>2</sup>, 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

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Poznaniu w drugim kwartale 2024 roku wyniosła niemal 7 000 m<sup>2</sup>, jednak w całym pierwszym półroczu popyt wyniósł ponad 31 000 m<sup>2</sup> i był o 40% większy niż w I poł. 2023 roku.

Udział rynku poznańskiego w całkowitym wolumenie wynajętej powierzchni w miastach regionalnych wyniósł w pierwszej połowie 2024 roku ok. 11%.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach, większość powierzchni została wynajęta na podstawie nowych umów oraz renowacji, które odpowiadały za odpowiednio 51% i 42% całego wolumenu. Udział ekspansji wyniósł ponad 6%, a wynajem na potrzeby własne niecały 1%.

### PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Poznaniu spada trzeci kwartał z rzędu i na koniec czerwca wyniósł 13,9% (spadek o 0,2 pp. względem poprzedniego kwartału). Obniżenie poziomu pustostanów wynika przede wszystkim z braku nowej podaży w pierwszej połowie 2024 roku.




Wskaźnik pustostanów w Poznaniu pozostaje równocześnie znacznie poniżej średniej dla miast regionalnych, która wynosi 17,7%.

### CZYNSZE

Czynsze wywoławcze w Poznaniu na koniec I poł. 2024 roku pozostały stabilne i mieściły się zwykle w przedziale od 11,00 do 15,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym czynsze za powierzchnie biurowe na najwyższych piętrach najlepszych budynków w prestiżowych lokalizacjach mogą znacznie przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne również pozostały na podobnym poziomie względem poprzedniego kwartału i wahały się zazwyczaj od 16,00 do 28,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2024

-  **Zasoby**  
**13 mln m<sup>2</sup>**
-  **Nowa podaż (I poł. 2024)**  
**125 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I poł. 2024)**  
**602 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia w budowie**  
**530 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,4%**

### SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
6,3%  
10-14,5 EUR

### TRÓJMIASTO

1,05 mln m<sup>2</sup>  
12,5%  
11-15,5 EUR

### POZNAŃ

674 000 m<sup>2</sup>  
13,9%  
11-15,5 EUR

### WARSZAWA

6,26 mln m<sup>2</sup>  
10,9%  
10-27 EUR

### WROCŁAW

1,38 mln m<sup>2</sup>  
18,2%  
10-16 EUR

### ŁÓDŹ

645 000 m<sup>2</sup>  
23,3%  
9-15 EUR

### KATOWICE




751 000 m<sup>2</sup>  
20,8%  
9-14,5 EUR

### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
12,3%  
9-13 EUR

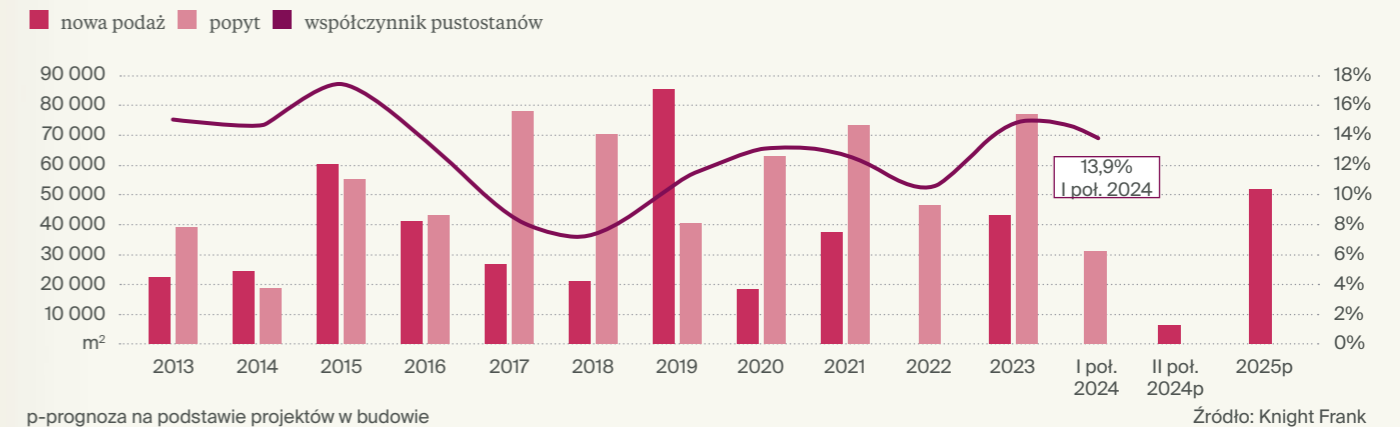
### KRAKÓW

1,82 mln m<sup>2</sup>  
20,2%  
10-16 EUR

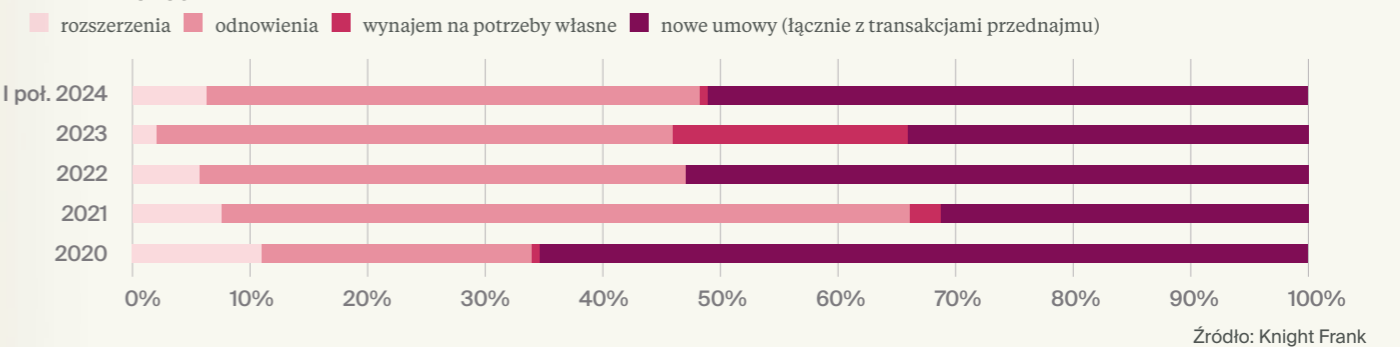
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Poznaniu



## Struktura popytu w Poznaniu



# Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

## Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

## Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

## Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

## Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

## Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

### Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

### Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

### Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



## TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

### ► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**  
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**  
20 000 – 27 000 PLN brutto

### ► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**  
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

### ► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**  
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ**  
T-REP Piotr Kalisz  
[piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://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](mailto:inwestor@um.poznan.pl)

 Invest in Poznan  
[www.poznan.pl](http://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:

Mateusz Wesołowski  
Principal Consultant |  
Manufacturing & Supply Chain Division

+48 789 805 437  
[mateuszwesolowski@michaelpage.pl](mailto:mateuszwesolowski@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)