

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2021

knightfrank.com.pl/research

POZNAŃ



POZNAŃ

POZNAŃ

FAKTY I LICZBY



261,9 km²



530.464
(GUS, stan na 30 VI 2021)



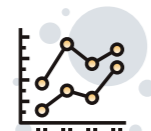
503.800 (2030)



2%
(GUS, stan na 30 VI 2021)



4%
(2018)



108.264 zł
(2018)



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).

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

2.

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

Najbardziej 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**.

8.

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

7.

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

9.

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

3.

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

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-III kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

618.700 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

76.500 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

13%



NOWA PODAŻ

35.800 m²



POPYT

33.300 m²

Zasoby biurowe w Poznaniu na koniec września 2021 roku wynosiły ponad 618.000 m² i utrzymały się na tym samym poziomie jak w ubiegłym kwartale, ponieważ nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego. Obecnie w budowie znajduje się ok. 76.000 m², jednak żaden z realizowanych projektów nie zostanie ukończony w tym roku. Dwa największe projekty w budowie, które stanowią 87%

realizowanej podaży, zostaną oddane do użytku w 2023 roku.

Popyt na poznańskim rynku utrzymał się na podobnym poziomie jak w II kw. 2021 roku osiągając około 13.700 m². Ponad 50% wolumenu transakcji były to nowe kontrakty, zaś pozostałą część stanowiły renegotjacje umów o wolumenie ponad 6.000 m². Od początku 2021 roku wynajęto w Poznaniu ponad 33.000 m².

Współczynnik pustostanów wyniósł 13% i nieznacznie uległ wzrostowi o 0,1 pp. kw/kw, z kolei w odniesieniu do analogicznego okresu z ubiegłego roku spadł o 0,3 pp.

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

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

ANDERSIA SILVER

- 40.000 m²
- I 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



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNYSZOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

250-500

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

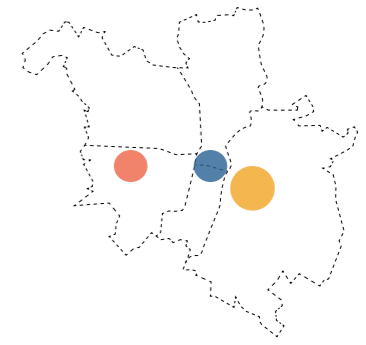
- ROCKWOOL | Arvato Polska
- Capgemini | Carlsberg
- Shared Services
- Franklin Templeton
- Miele | B.Braun
- Sii | Veolia Centrum Usług Wspólnych | Volkswagen
- Group Services

OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

- Business Link
- Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	76.400 m ²	11,1%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	1,1%	14-15 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/BUŁGARSKA	144.000 m ²	0 m ²	18,7%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

I-III kw. 2021



5,9 mln m²
ZASOBY



142.800 m²
NOWA PODAŻ



377.300 m²
POPYT



913.000 m²
W BUDOWIE

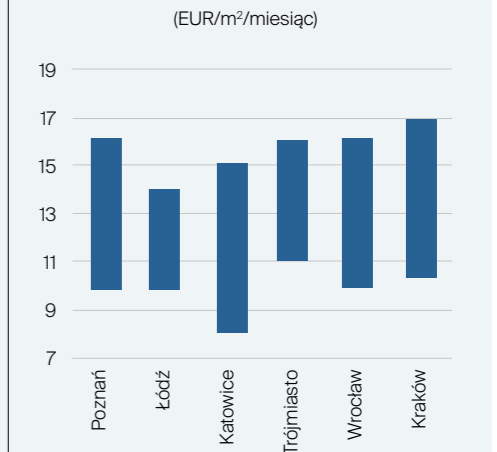


793.000 m²
POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

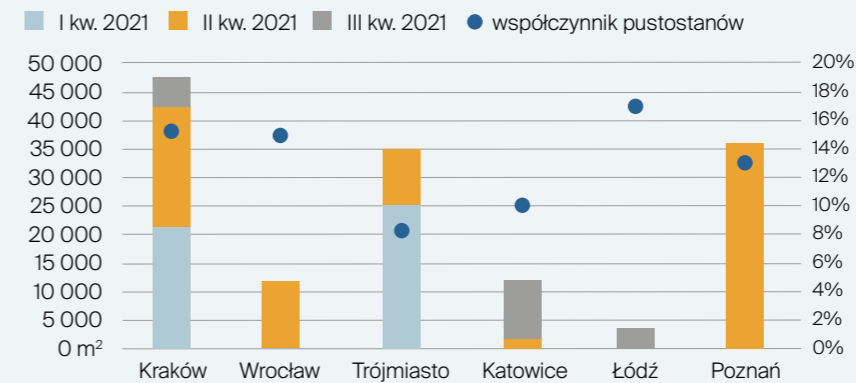
POZNAŃ NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

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 projekty w budowie zostaną zrealizowane w 2023 roku - planowane do ukończenia prestiżowe biurowce umocnią pozycję Poznania wśród regionalnych rynków biurowych.

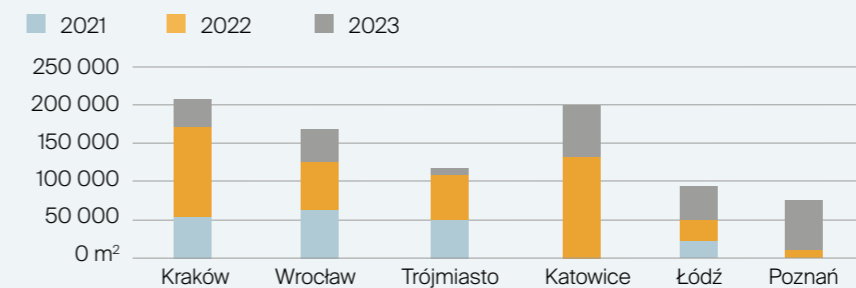
CZYNsze WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)



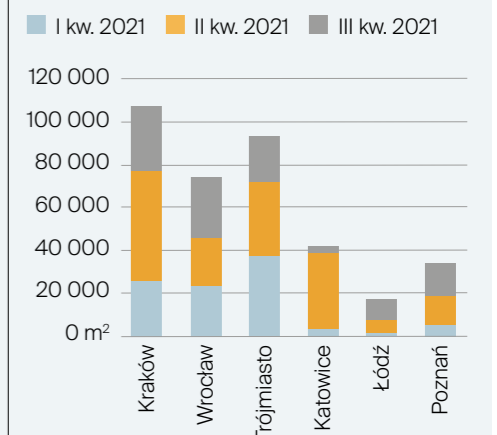
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (III KW. 2021)



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



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)



POZNAŃ

REKRUTACJA W OBSZARZE IT



W zdecydowanej większości firm pracownicy wykorzystują język programowania **SQL (80%), JavaScript (68%)** oraz **C#/NET (68%)**. Najmniej popularne wśród pracowników języki programowania to **Sybase (4%)** i **Scala (12%)**.



W Poznaniu do pracy w gałęzi IT poszukiwani są szczególnie: **programiści java, programiści c++, programiści php, programiści.NET** a także web developerzy i testerzy oprogramowania. Agencje reklamowe chętnie przyjmą grafików oraz web designerów.



Dużym potencjałem miasta jest duża liczba specjalistów IT. Przynajmniej 7 uczelni wyższych prowadzi kierunki kształcenia związane z informatyką. Sektor firm oferujących usługi z obszaru IT rozwija się dynamicznie, świadcząc wysokiej jakości usługi.



TOP 3

1.

PRODUCT OWNER

15.000 - 23.000 brutto

2.

DATA ENGINEER

16.000 - 25.000 brutto

3.

SAP FO/CO CONSULTANT

18.000 - 24.000 brutto

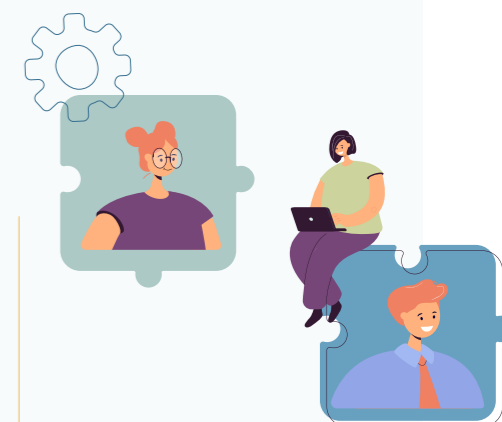


KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudnić zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



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. 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. .

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl