

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

POZNAŃ



POWIERZCHNIA MIASTA

261,9 km²



POPULACJA

546.900
(GUS)



PROGNOZA POPULACJI

503.800
(2030)



LICZBA FIRM

124.000



WZROST PKB

11%



PKB PER CAPITA

120.833 PLN
(2019)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.200 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,1%
(lipiec 2022, GUS)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI



**Najszybciej rozwijające się miasto
w Polsce wg CEE Business Services
Summit&Awards 2021**



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



1. miejsce w kategorii miast na prawach
powiatu w **IV Rankingu Finansowym
Samorządu Terytorialnego w Polsce**



1. miejsce w **rankingu ABSL pod
względem atrakcyjnej lokalizacji
powierzchni biurowej**

Biuro Obsługi Inwestorów Miasta Poznania wyróżnione
w kategorii **Best Team w V edycji konkursu
TOP WOMAN in Real Estate**

Miasto Roku Przyjazne dla Biznesu pod względem
wsparcia władz samorządowych **wg Future of Emerging
Europe Summit and Awards 2022**

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Program stypendiów dla studentów przygotowujących się do podjęcia pracy w Poznaniu

Wdrażanie niestandardowych rozwiązań w celu rekrutacji najlepszych pracowników, np. poprzez organizację eventów, konkursów dla kandydatów na konkretne stanowiska, współpracę w pozyskiwaniu pracowników posługujących się językami niszowymi

Employer branding – organizacja konferencji prasowych, dystrybucja materiałów do mediów lokalnych, poprzez media społecznościowe oraz na stronie internetowej www.poznan.pl

Pomoc w uzyskaniu dotacji państwowych - granty rządowe, Specjalne Strefy Ekonomiczne, zwolnienie z podatku od nieruchomości

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

Przygotowanie i promocja oferty nieruchomości miejskich

Organizacja konferencji dla specjalistów IT - Pozitive Technologies. Rejestracja na 4. edycję: www.pozitive.tech

Opracowanie analiz sektorowych na potrzeby inwestorów - Raport IT, Prezentacja Sektora Usług Nowoczesnych w Poznaniu, Potencjał Językowy Miasta, publikacja Move to Improve, Katalog GameDev

Pierwszy w Europie Środkowo-Wschodniej hub kwantowy w ramach IBM Quantum Network

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

1.

Ranking Saint-Gobain - Polskie Miasta Przyszłości 2050: 1. miejsce w kategorii Transport i Infrastruktura

3.

3. miejsce w rankingu ABSL pod względem postrzegania ogólnej jakości życia

3.

3. miejsce w rankingu Najlepszych miast do studiowania

Jedynе miasto w Polsce, które pojawiło się w **rankingu magazynu „Forbes” - 20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie**

5.

fDI Intelligence - Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2022/2023: 5. miejsce w ogólnej klasyfikacji miast średniej wielkości

Best for nightlife wg the Guardian

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

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 rozwijają się i zwiększają zatrudnienie. Konferencja **POZITIVE TECHNOLOGIES** to odpowiedź na zapotrzebowanie poznańskich pracodawców w zakresie wydarzeń związanych z branżą IT. Partnerami konferencji są największe firmy IT działające w mieście. Celem jest promowanie Poznania jako ważnego ośrodka IT, który zreszta specjalistów z tej branży, przyciąga najlepszych pracodawców oraz tworzy silną i aktywną społeczność IT.
- **Smart City** - wzmocnienie innowacyjności gospodarki i 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** - miasto jest w fazie przygotowawczej do stworzenia **strategii neutralności klimatycznej**. Obecnie najważniejsze rozwiązania stosowane w celu osiągnięcia neutralności klimatycznej to **zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miks energetycznego** wykorzystującego odnawialne źródła energii, **modernizacja taboru komunikacji miejskiej** (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Planowane jest stworzenie miejskich zbiorników retencyjnych. Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- **Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe** - Car-sharing, scooter-sharing.
- **Projekt Centrum** - rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta oraz inne działania zmierzające do stworzenia miasta przyjaznego dla mieszkańców.
- **Otwartość – promowanie różnorodności, tolerancji i szacunku** przez takie projekty jak np.: Kampania „My Poznań 36,6” – przewodnie hasło „Wobec ludzi tolerancja to za mało, należy się szacunek”. Otwartość na cudzoziemców, w tym migrantów z Ukrainy.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

275,59 km

(2020)



TERENY ZIELONE

128,3 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



105.000

ABSOLWENCI



25.000

LICZBA UCZELNI



24

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



7 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



1.055.162 (2021)
657.709 (2020)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



133

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



25.000

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

Moody's Fitch

RYNEK BIUROWY POZNAŃ

III KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

620.400 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

80.800 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

11,2%



NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)

0 m²



POPYT (I-III KW. 2022)

36.900 m²

Całkowite zasoby biurowe w Poznaniu na koniec III kw. 2022 roku wynosiły ponad 620.400 m² i nie zmieniły się od końca 2021, ponieważ w pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku nie został oddany do użytku żaden nowy budynek biurowy. Jednak deweloperzy wciąż pozostawali aktywni na poznańskim rynku biurowym, a w budowie na koniec września 2022 roku znajdowało się nadal 80.800 m². Jeżeli deweloperzy dotrzymają zaplanowanych terminów realizacji, wówczas projekty w budowie zostaną oddane do użytku w latach 2023-2025. Największymi inwestycjami w budowie są Andersia Silver z planowaną datą oddania w 2025 roku (40.000 m², Von der Heyden) oraz Nowy Rynek E, który ma zostać ukończony w I połowie 2023 roku (20.000 m², Skanska Property Poland).

Od lipca do września 2022 roku zawarto umowy najmu powierzchni biurowej na blisko 10.000 m², co stanowi 9% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Z kolei wolumen transakcji najmu zawartych w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2022 roku wyniósł w Poznaniu blisko 36.900 m², co było wynikiem wyższym o 12% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Największy udział w strukturze popytu w okresie I-III kw. 2022 roku, blisko 49%, stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za ponad 44% wolumenu. Ekspansje wyniosły zaledwie 7% powierzchni wynajętej w tym okresie w Poznaniu.

W związku z brakiem nowej podaży, a także stosunkowo wysokim popytem na powierzchnie biurowe,

współczynnik pustostanów na koniec września 2022 roku wynosił 11,2% i w porównaniu z II kw. 2022 roku obniżył się o 0,8 pp. Względem analogicznego kwartału 2021 roku nastąpił również znaczny spadek dostępności biur, a sam wskaźnik obniżył się o 1,8 pp. Należy jednocześnie zaznaczyć, że jest to drugi najniższy współczynnik pustostanów (zaraz za Szczecinem) spośród miast regionalnych.

Czystsze wywoławcze w Poznaniu na koniec września 2022 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renowacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych skutecznie hamuje możliwości negocjacyjne inwestorów. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku w Poznaniu wahały się od 15 do 23 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

NOWY RYNEK E



20.000 m²



II kw. 2023



Skanska Property Poland

ANDERSIA SILVER



40.000 m²



2025



Von der Heyden Group



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-23



OKRES
BEZCZYNszOWY

5-8
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

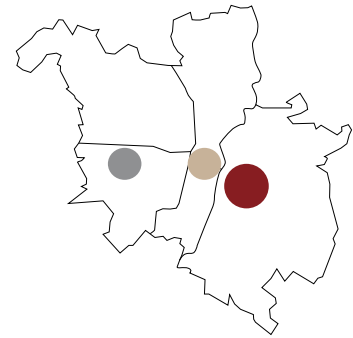
250-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W POZNANIU

Business Link | Regus

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	269.700 m ²	66.000 m ²	7,4%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	2,6%	14 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/ BUŁGARSKA	144.100 m ²	10.800 m ²	15,2%	11-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN

III KW. 2022



ZASOBY

6,36 mln m²



NOWA PODAŻ
(I-III KW. 2022)

332.100 m²



POPYT
(I-III KW. 2022)

450.600 m²



W BUDOWIE

628.800 m²

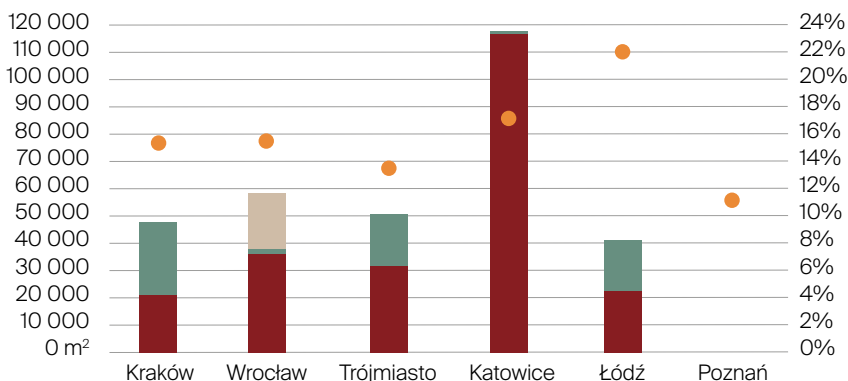


**POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA**

967.200 m²

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)

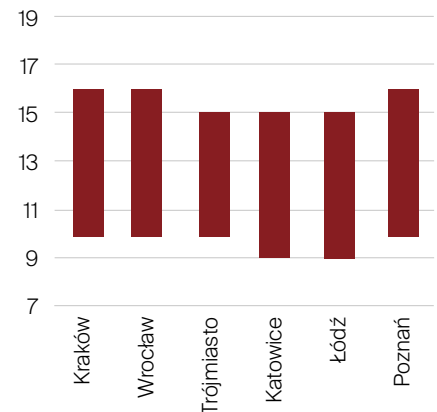
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNŚNE WYWOŁAWCZE

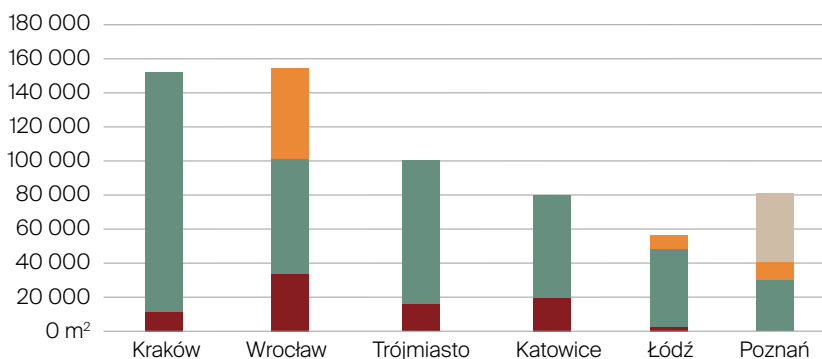
(III KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (III KW. 2022)

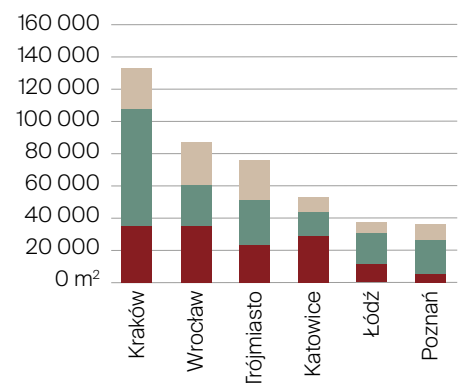
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I-III KW. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022



PRACA MARZEŃ – CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

TOP 4

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
FP&A EXPERT	CUSTOMER SERVICE SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PAYROLL SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
12.000 – 18.000 PLN brutto	6.000 – 10.000 PLN brutto + bonus językowy	9.000 – 12.000 PLN brutto	7.500 – 10.500 PLN brutto

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ

T-REP Piotr Borowski
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
INDUSTRIAL AGENCY**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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. 2022

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