

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2024

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

538 400
(04.2023, GUS)
- 

Prognoza populacji

503 800 (2030)
- 

Liczba firm

133 200
(08.2024, GUS)
- 

Stopa bezrobocia

1,1%
(08.2024, 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.

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

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



Studenti
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
156



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
30 500

AGENCJA
RATINGOWA

Agencja Fitch

RATING

A-

Poznań

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
674 000 m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
57 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
12,5%
- 
Nowa podaż
0 m²
- 
Popyt
53 000 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

► Całkowite zasoby biurowe w Poznaniu na koniec III kw. 2024 roku wyniosły 674 000 m², stawiając rynek na szóstej pozycji pod względem powierzchni biurowej w Polsce.

Stabilny popyt oraz brak nowej podaży spowodowały spadek wskaźnika pustostanów do 12,5%, co jest drugim najniższym wynikiem wśród miast regionalnych, zaraz za Szczecinem. Wywoławcze stawki czynszu pozostają stabilne i sięgają zazwyczaj do 15,5 EUR/m²/miesiąc.

PODAŻ

Od początku roku na poznańskim rynku nie został oddany żaden budynek biurowy, natomiast do końca roku planowane jest oddanie ponad 8 000 m² w trzech projektach.

W budowie znajduje się łącznie ponad 57 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co jest najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych. Największym projektem biurowym w trakcie realizacji w Poznaniu jest AND2 o powierzchni 40 000 m² budowany przez Von der Heyden Group. Budynek zostanie oddany do użytku w połowie 2025 roku i będzie największym pod względem powierzchni budynkiem biurowym w mieście.

POPYT

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Poznaniu w 2024 roku lekko wzrosła i w okresie I-III kw. 2024 roku wyniosła ponad 53 000 m², czyli o 7% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Udział rynku poznańskiego w całkowitym wolumenie podpisanych umów najmu w miastach regionalnych wyniósł 11%.

Największy udział w strukturze podpisanych umów stanowiły nowe umowy, których udział systematycznie rośnie od 2022 roku i w okresie styczeń-wrzesień 2024 roku wyniósł prawie 57% (wzrost z 54% w roku 2023). Rośnie również liczba ekspansji, które odpowiadały za 6% wolumenu wynajętej powierzchni (wzrost z 1,5% roku 2023). Podobnie jak w innych miastach, udział renegocjacji pozostaje istotny i w okresie I-III kw. 2024 roku wyniósł 37%, co wskazuje na wciąż dużą wagę jaką najemcy przywiązują do ograniczania kosztów operacyjnych, m.in. związanych z przeprowadzką czy dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb.

PUSTOSTANY

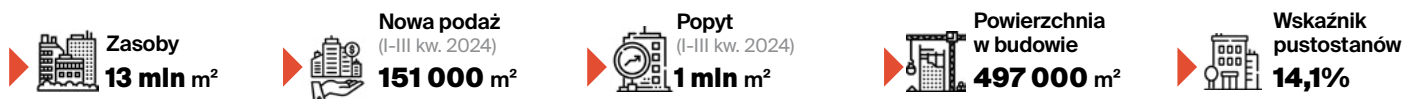
Wskaźnik pustostanów od czterech kwartałów zachowuje tendencję spadkową, wynosząc w III kw. 2024 roku 12,5% (spadek o 1,4 pp. względem poprzedniego kwartału oraz spadek o 0,7 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku). Wynika to ze stabilnego popytu oraz braku nowej podaży w całym 2024 roku.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Poznaniu w III kw. 2024 roku pozostały stabilne i zazwyczaj wahały się od 11,00 do 15,50 EUR/m²/miesiąc. Jednak czynsz za powierzchnie biurowe na najwyższych piętrach najlepszych budynków w prestiżowych lokalizacjach może znacznie przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne również pozostały na stabilnym poziomie i wahały się od 16,00 do 28,00 EUR/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
12,5%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,7%
10-16 EUR

KATOWICE

752 000 m²
20,5%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,26 mln m²
10,7%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
21,1%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
12,6%
9-13 EUR

KRAKÓW

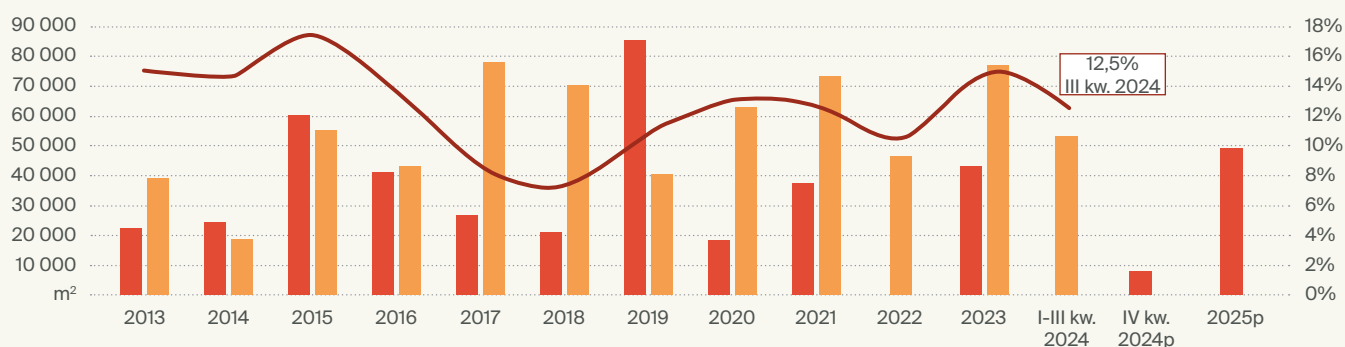
1,82 mln m²
18,9%
10-16 EUR

- 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

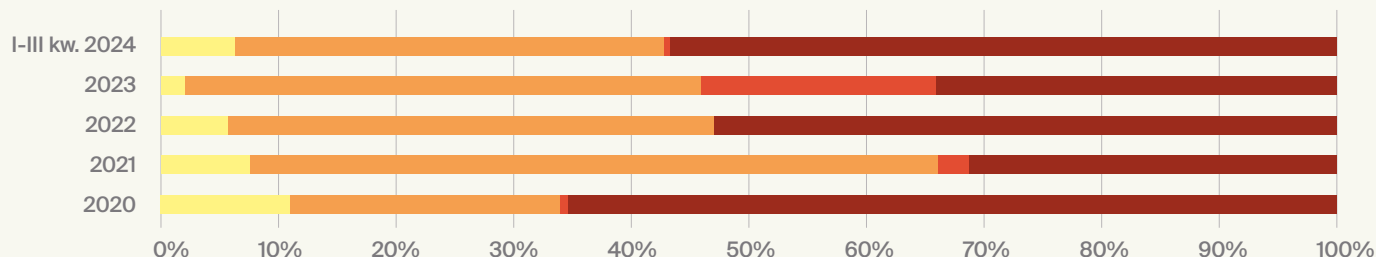


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu

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



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategię wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrośnie. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpływ najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskują na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



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
Przemysław Jankowski
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/

© 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

 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