

Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page



POZNAŃ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

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%
(listopad 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



136

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



25.000

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

Moody's Fitch

RYNEK BIUROWY POZNAŃ

IV KW. 2022



Zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu na koniec IV kw. 2022 roku wynosiły blisko 623.100 m² i nie uległy zmianie w porównaniu z końcem 2021 roku, ponieważ na poznańskim rynku biurowym nie został ukończony żaden nowy projekt. Deweloperzy pozostają wciąż aktywni, a w budowie na koniec grudnia 2022 roku znajdowało się nadal 93.300 m². Jeżeli inwestorzy dotrzymają zaplanowanych terminów realizacji, to 45% realizowanej powierzchni ma zostać ukończona w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi 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 poł. 2023 roku (28.500 m², Skanska Property Poland).

Wolumen transakcji najmu w Poznaniu w 2022 roku wyniósł blisko 46.600 m². Wynik ten był niższy niż w 2021 roku o 36% i stanowił 8% całkowitego wolumenu umów podpisanych w minionym roku w miastach regionalnych. Ubiegłoroczny popyt był również niższy od średniego rocznego wolumenu transakcji z ostatnich 5 lat (58.900 m²). W 2022 roku największy udział w transakcjach stanowiły nowe umowy (53%), zaś renegotjacje odpowiadały za 41% całkowitego wolumenu umów. Z kolei ekspansje wyniosły zaledwie 6% powierzchni wynajętej w tym okresie w Poznaniu.



W związku z brakiem nowej powierzchni biurowej na rynku poznańskim, współczynnik pustostanów na koniec

grudnia 2022 roku wyniósł 10,5% i spadł o 0,7 pp. w porównaniu z III kw. 2022 roku, a także obniżył się aż o 2,2 pp. w porównaniu z końcem 2021 roku.




Czystsze wywoławcze w Poznaniu na koniec 2022 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. Niewielki popyt na lokalnym rynku przy wciąż relatywnie dużej dostępności powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegotjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec grudnia 2022 roku w Poznaniu wahały się od 15,00 do 24,00 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

NOWY RYNEK E

-  28.500 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**

15-24


**OKRES
BEZCZYNszOWY**

5-8
miesięcy


**BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²**

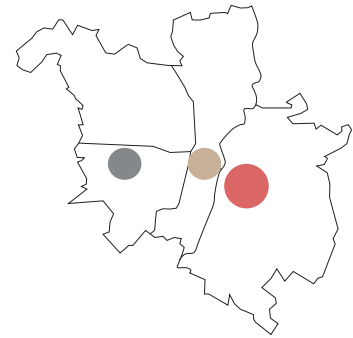
250-500

**OPERATORZY COWORKINGOWI
W POZNANIU**

Business Link | Regus

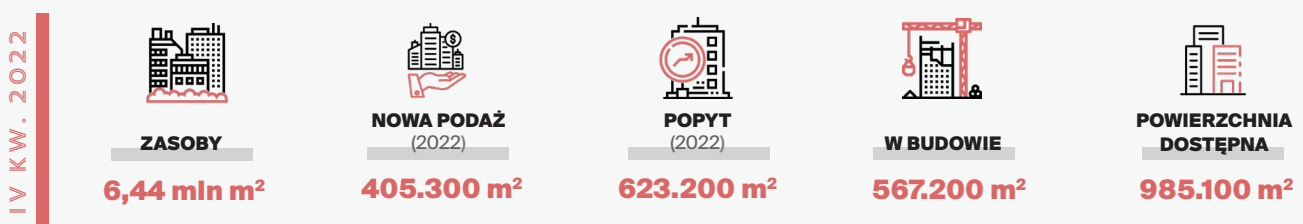
GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	272.300 m ²	74.500 m ²	6,1%	10-16 EUR/m ²
MALTA	43.000 m ²	0 m ²	2,3%	14 EUR/m ²
MARCELIŃSKA/ BUŁGARSKA	144.100 m ²	10.800 m ²	15,2%	11-14 EUR/m ²

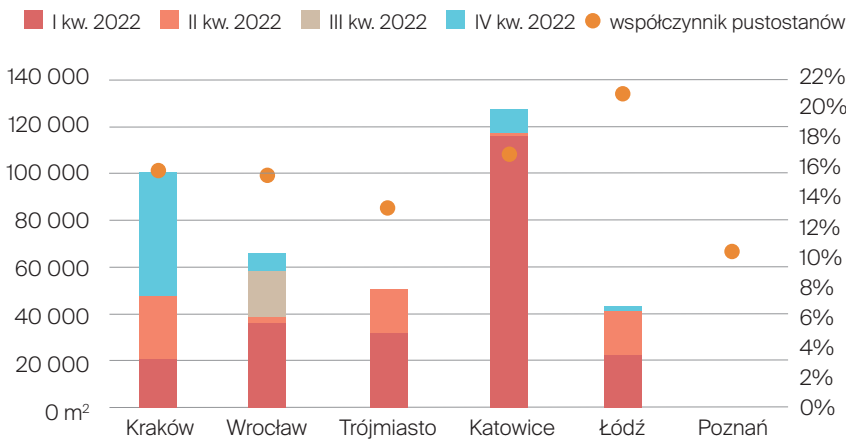


GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

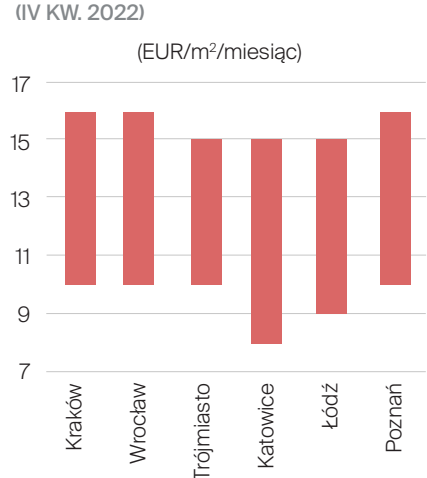
KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN



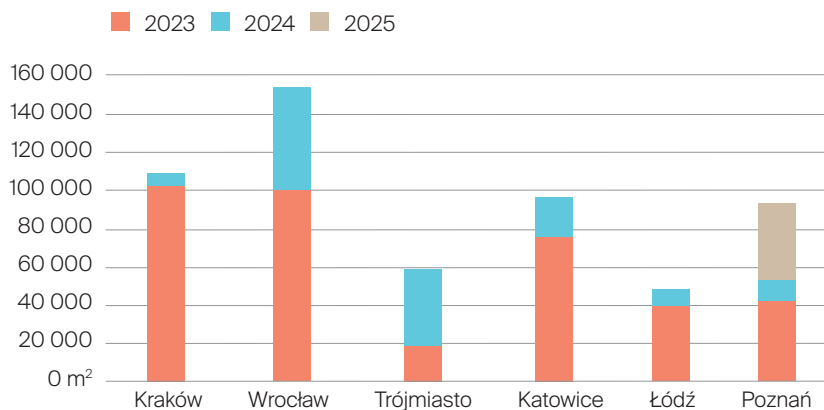
NOWA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)



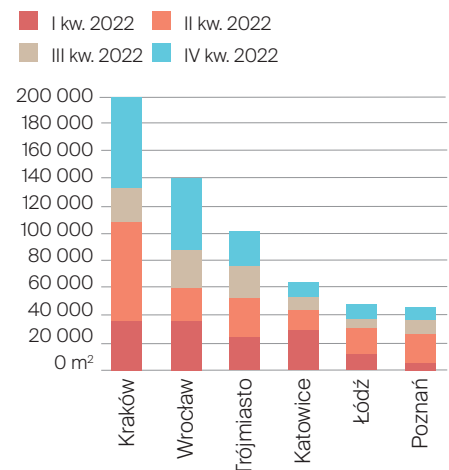
CZYNŚNE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)



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



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2022)



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

TOP 3

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**EKSPERT
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 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

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH
I PRZEMYSŁOWYCH**

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. 2023

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