

# Siła miast

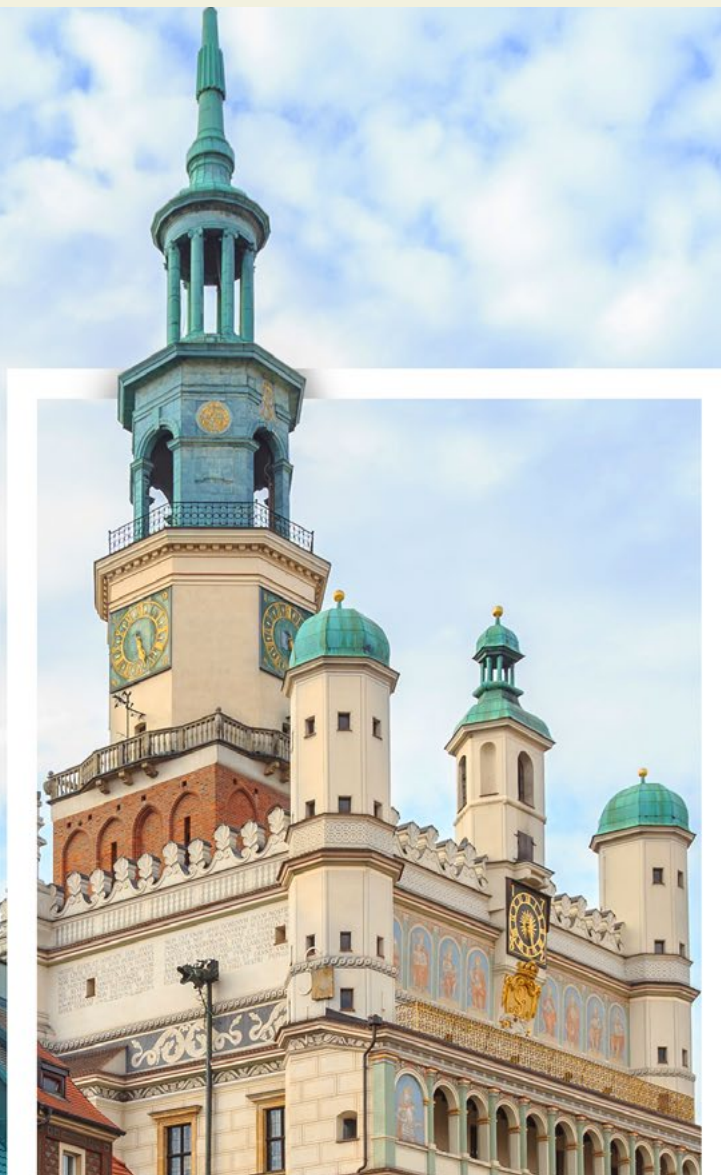


Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2023

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  
**543 400**  
(02.2023, GUS)
-  Prognoza populacji  
**503 800** (2030)
-  Liczba firm  
**127 400**
-  Stopa bezrobocia  
**1,0%**  
(12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB  
**11%**
-  PKB per capita  
**121 000 PLN**  
(2020)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)  
**8 363,01 PLN**  
(w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023, GUS)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **współpraca z lokalnym biurem**
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Kapitał Ludzki i Styl Życia** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta**
- 2. MIEJSCE** w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** – Raport Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDI
- 3. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **poziom wynagrodzeń**

## 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** w kategorii **Transport i Infrastruktura** w rankingu Saint-Gobain – Polskie Miasta Przyszłości 2050
- 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**

- 2. MIEJSCE** w rankingu ABSL – **jakość lokalnego środowiska naturalnego**
- 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  
**333,53 km**



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

## 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**  
**27 000**

AGENCJA RATINGOWA






**Agencja Fitch**

RATING

**A-**

# Poznań

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**672 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**59 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,7%**
-  **Nowa podaż (2023)**  
**43 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (2023)**  
**78 000 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**

Poznań jest kluczowym rynkiem w Polsce, z zasobami biurowymi na poziomie ponad 672 000 m<sup>2</sup>. Zasoby powierzchni biurowej w mieście stale rosną, co odzwierciedla silny popyt ze strony najemców. W 2023 liczba wynajętej powierzchni wyniosła ponad 78 000 m<sup>2</sup>, co stanowi drugi najwyższy wolumen najmu w historii poznańskiego rynku.

### PODAŻ

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu na koniec IV kw. 2023 roku wyniosły ponad 672 000 m<sup>2</sup>, z czego 43 000 m<sup>2</sup> zostało dostarczone na rynek w ciągu ostatniego roku.

Powierzchnia biurowa w Poznaniu będzie się dalej powiększać - obecnie w budowie jest 59 000 m<sup>2</sup>. Wśród największych obiektów znajduje się budynek AND2 o powierzchni 40 000 m<sup>2</sup> (wcześniej znany jako Andersia Silver), który ma zostać ukończony w 2025 roku. Budynek ten, realizowany przez Von der Heyden Group, będzie największym pod względem powierzchni biurowcem w Poznaniu.

Prawie połowa powierzchni biurowej w Poznaniu znajduje się w centrum miasta. Wraz z ukończeniem AND2, ten centralny obszar umocni swoją pozycję jako największy obszar koncentracji powierzchni biurowej w mieście. Kolejną znaczącą koncentracją powierzchni biurowej znajduje się w okolicach ulic Marcelesińskiej i Bułgarskiej, gdzie zlokalizowane jest około 23% całkowitej powierzchni biurowej Poznania.

### POPYT

W 2023 roku zaobserwowano ożywienie na rynku najmu w Poznaniu, gdzie wynajęto ponad 77 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Oznaczało to wzrost o 66% w stosunku do poprzedniego roku i było tylko o 1% niższe od rekordu ustanowionego w 2017 roku.

Struktura popytu w 2023 roku była zdominowana przez nowe umowy najmu i renowacje, które stanowiły odpowiednio 54% i 31% wolumenu. Znaczną część stanowiły transakcje na potrzeby własne, które wyniosły 14% całkowitego wolumenu. Ekspansje stanowiły pozostały 1% wynajętej powierzchni biurowej w Poznaniu, o powierzchni przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup>.

### PUSTOSTANY

Pomimo znacznego wolumenu wynajętej powierzchni biurowej, wskaźnik pustostanów w Poznaniu wzrósł do 14,7% w IV kw. 2023 roku z 13,2% odnotowanych na koniec trzeciego kwartału. Niemniej jednak, wskaźnik pustostanów w Poznaniu pozostaje poniżej średniej dla miast regionalnych wynoszącej 17,5%.




### CZYNsze

Czynsze wywoławcze za powierzchnie biurowe w Poznaniu w ostatnim kwartale 2023 roku wynosiły zazwyczaj od 10,00 do 15,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Przy czym, powierzchnia biurowa na najwyższych piętrach najlepszych budynków w centrum miasta może znacznie przekraczać ten zakres.

Opłaty eksploatacyjne, po znacznych wzrostach kosztów mediów w poprzednich kwartałach, w IV kw. 2023 roku pozostały stabilne i zazwyczaj wynosiły od 16,00 do 28,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**  
**12,9 mln m<sup>2</sup>**
-  **Nowa podaż (2023)**  
**342 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (2023)**  
**1,5 mln m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia w budowie**  
**534 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,1%**

### SZCZECIN

185 000 m<sup>2</sup>  
4,8%  
10-14,5 EUR

### POZNAŃ

672 000 m<sup>2</sup>  
14,7%  
10-15,5 EUR

### WROCŁAW

1,35 mln m<sup>2</sup>  
18,2%  
10-16 EUR

### KATOWICE

748 000 m<sup>2</sup>  
21,5%  
8-14,5 EUR

### KRAKÓW

1,81 mln m<sup>2</sup>  
19,8%  
10-16 EUR

### TRÓJMIASTO

1,05 mln m<sup>2</sup>  
13,3%  
10-15 EUR

### WARSZAWA




6,15 mln m<sup>2</sup>  
12,7%  
10-25 EUR

### ŁÓDŹ

637 000 m<sup>2</sup>  
20,3%  
9-15 EUR

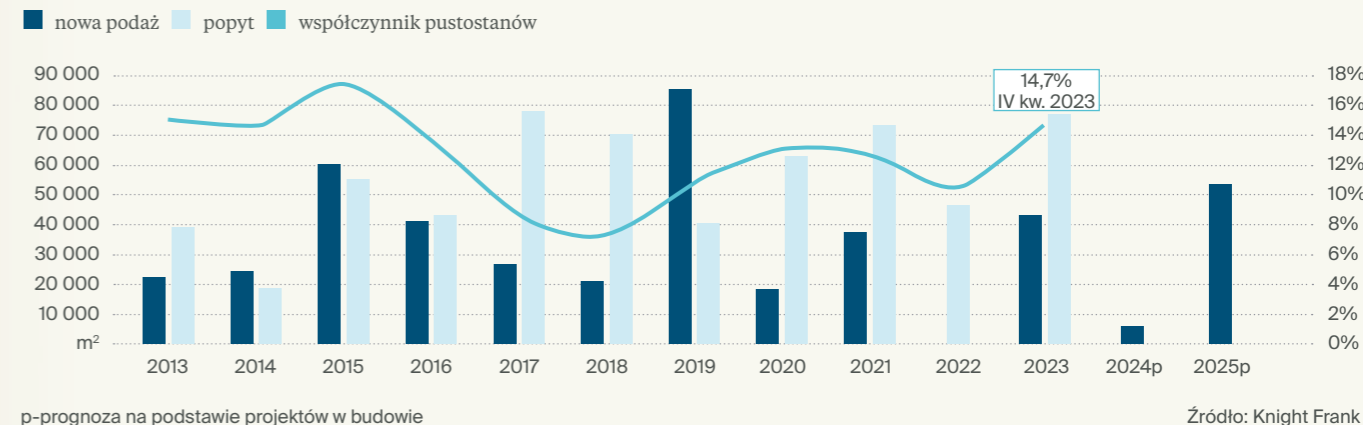
### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
11,9%  
8-13 EUR

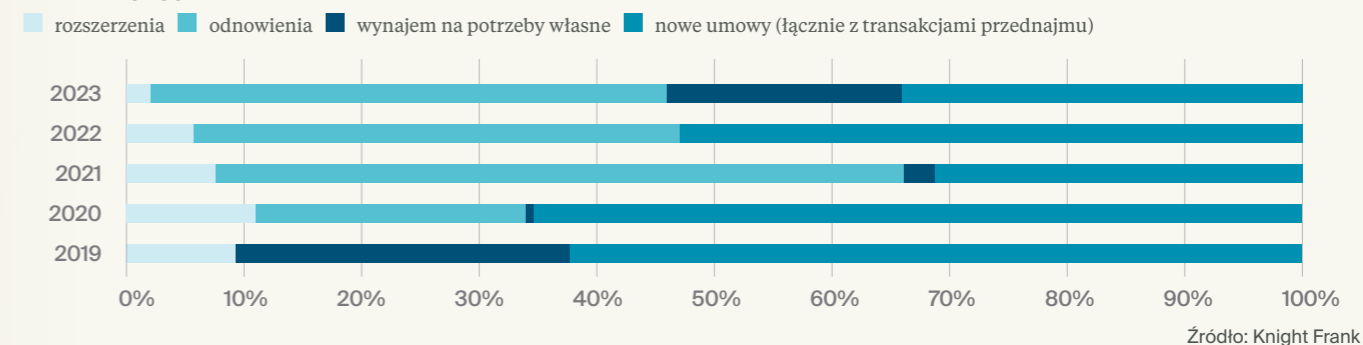
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Poznaniu



## Struktura popytu w Poznaniu



# Firmy poszukują skutecznych liderów

## - dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

## Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

## TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- 1 ▶ IT Business Analyst:**  
**20 000 – 24 000**  
 PLN brutto miesięcznie
- 2 ▶ BI Developer:**  
**18 000 – 23 000**  
 PLN brutto miesięcznie
- 3 ▶ SAP Implementation Consultant:**  
**23 000 – 27 000**  
 PLN brutto miesięcznie

## 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 Filip Kowalski  
[filip.kowalski@pl.knightfrank.com](mailto:filip.kowalski@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:

Magda Tarkowska  
Executive Manager  
+48 798 506 886  
[magdatarkowska@michaelpage.pl](mailto:magdatarkowska@michaelpage.pl)

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