

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV 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

134 000
(11.2024, GUS)
- 

Stopa bezrobocia

1,0%
(11.2024, GUS)
- 

Wzrost PKB

11%
- 

PKB per capita

139 000 PLN
(2021, GUS)
- 

Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)

9 330,73 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 11.2024, 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:

- 9 nieruchomości mieszkaniowo-usługowych,
- 1 obszar złożony z pól określonych jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także parkingów niepublicznych,
- 2 tereny zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 1 nieruchomość dla działalności usługowej,
- 1 projekt parkingów samochodowych kubaturowych (3 osobne lokalizacje),
- 1 nieruchomość o funkcji terenów zieleni i wód oraz sportu i rekreacji w klinie zieleni.

KNIGHT FRANK

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

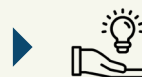
345,3 km



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
3 407 127 (2024)



Sektor BSS - liczba centrów
156



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
30 500

AGENCJA
RATINGOWA

Agencja Fitch

RATING

A-

Poznań

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
676 000 m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
55 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
13,4%
- 
Nowa podaż
3 000 m²
- 
Popyt
67 000 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 2024 roku wyniosły 676 000 m², co plasuje rynek na szóstej pozycji pod względem powierzchni biurowej w Polsce.

Popyt na biura pozostaje stabilny, osiągając niemal 67 000 m² w 2024 roku, z wyraźnym wzrostem liczby nowych umów, które stanowiły ponad 56% wolumenu transakcji. W ciągu roku dostarczono jedynie 3 000 m² nowej powierzchni, co przyczyniło się do spadku wskaźnika pustostanów do 13,4%. Wywoławcze stawki czynszu odnotowały delikatny wzrost, osiągając 16 EUR/m²/miesiąc.

PODAŻ

Na koniec 2024 roku zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosły 676 000 m², co stanowiło ponad 5% całkowitych zasobów w Polsce. Aktywność deweloperska wyraźnie spada, bowiem od początku roku na rynek dostarczono zaledwie 3 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w wyniku ukończenia jednego obiektu.

W budowie znajduje się blisko 55 000 m² powierzchni biurowej, co jest najwyższym wynikiem spośród wszystkich miast regionalnych. Największym realizowanym projektem jest AND2 o powierzchni 40 000 m² budowany przez Von der Heyden Group. Budynek ma zostać oddany do użytkowania na początku 2026 roku i będzie największym pod względem powierzchni budynkiem biurowym w mieście.

POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu w 2024 roku utrzymał się na stabilnym poziomie, osiągając niemal 67 000 m², co oznacza wzrost o 2% względem średniej z ostatnich pięciu lat. Tym samym poznański rynek stanowił ponad 9% całkowitego wolumenu podpisanych umów najmu w miastach regionalnych.

Największy udział w strukturze podpisanych umów stanowiły nowe umowy, których udział systematycznie rośnie od 2022 roku - w roku 2024 wyniósł ponad 56% (wzrost z 54% w roku 2023). Miasto wyróżnia się pod tym względem wśród innych miast, gdzie dominują zazwyczaj renegotjacje. Pozytywnym sygnałem jest również rosnąca liczba ekspansji, które odpowiadały za 6% wolumenu wynajętej powierzchni (wzrost z 1,5% roku 2023). Udział renegotjacji pozostaje istotny i na koniec roku wyniósł 38% wolumenu.

PUSTOSTANY

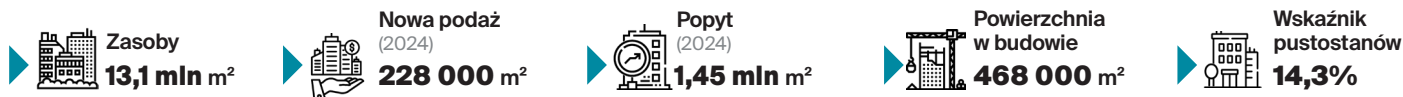
Ograniczona nowa podaż w 2024 roku w Poznaniu wpłynęła na spadek wskaźnika pustostanów, który w IV kwartale wyniósł 13,4%, co oznacza to spadek o 1,1 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Wskaźnik pozostaje znacznie poniżej średniej dla miast regionalnych wynoszącej 17,8%.

CZYNsze

Na koniec IV kwartału 2024 roku czynsze wywoławcze w Poznaniu nieznacznie wzrosły, kształtując się w przedziale od 11,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w nowych budynkach w prestiżowych lokalizacjach mogą być wyższe. Opłaty eksploatacyjne pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału, wynosząc zazwyczaj od 16,00 do 28,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
7,7%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

676 000 m²
13,4%
11-16 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
19,3%
10-16 EUR

KATOWICE

778 000 m²
23,2%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,5%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,29 mln m²
10,6%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

648 000 m²
22,7%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
11,6%
9-13 EUR

KRAKÓW

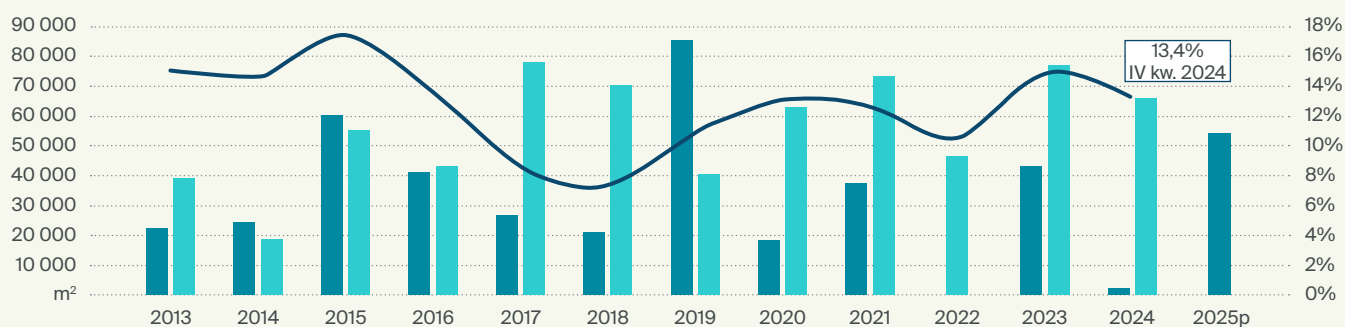
1,83 mln m²
19,0%
10-18 EUR

- 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

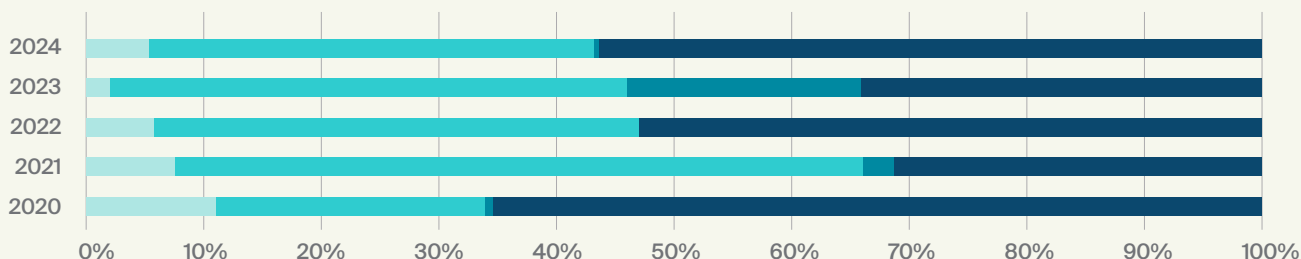


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu

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



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

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. 2025

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:
Krzysztof Tuszyński
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl