

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2025

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

716 800

(01.2025, Mobile data)

534 913

(06.2025, GUS)



Liczba firm

136 800

(12.2025, GUS)



Stopa bezrobocia

1,4%

(11.2025, GUS)



Wzrost PKB

11%



PKB per capita

155 265 PLN

(GUS)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

10 100,82 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
05.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1 MIEJSCE

w kategorii **"Miasto Roku"** CEE Investment Awards 2025.

1 MIEJSCE

w kategorii **"Miasto Przyjazne Inwestorom"** Prime Property Prize 2025.

1 MIEJSCE

w rankingu ABSL - **współpraca z lokalnym biurem obsługi inwestora.**

1 MIEJSCE

w rankingu ABS - **atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta.**

2 MIEJSCE

w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** - ranking Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDi Intelligence 2025.

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 - łącznie 16 następujących terenów:

- 9 nieruchomości mieszkaniowo-usługowych
- 1 oferta oznaczona jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także jako tereny zabudowy usługowej i tereny niepublicznych parkingów
- 2 tereny zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 1 działka dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 3 tereny pod zabudowę usługową.



1. MIEJSCE

(wśród polskich miast) **kategoria Ekonomia** - ranking Oxford Economics Global Cities Index Poznań

3. MIEJSCE

w rankingu ABSL - **Postrzeganie ogólnej jakości życia**

1. MIEJSCE

Smart City Award - miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców

2. MIEJSCE

w rankingu ABSL - **jakość transportu publicznego**

3. MIEJSCE

w rankingu **najlepszych miast do życia w Polsce** - Business Insider Polska

Złota Gmina na 51 - wyróżnienie w niezależnym badaniu jakości obsługi inwestorów i przedsiębiorców.

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, 15 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.
- OK Poznań - program benefitowy dla mieszkańców.
- 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

351 km



Tereny zielone

128,3 km²

Fakty i liczby



Studenci
100 000



Absolwenci
24 500



Liczba uczelni
24



Lotnisko - odległość od centrum miasta
7 km



Lotnisko - liczba obsługanych pasażerów
3 407 127 (2024)



Sektor BSS - liczba centrów
168



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
30 500

Poznań

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↑ **678 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↑ **78 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **13,9%**



Nowa podaż

↑ **5 000 m²**



Popyt

↑ **72 000 m²**

Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

17,00-29,00



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 2025 roku wyniosły 678 000 m², co plasuje rynek na szóstej pozycji pod względem powierzchni biurowej w Polsce. Popyt na biura lekko wzrósł osiągając ponad 72 000 m² w 2025 roku, z wyraźnym wzrostem liczby renegocjacji, które stanowiły ponad 53% wolumenu transakcji.

PODAŻ

Na koniec 2025 roku zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosły 678 000 m², co stanowiło ponad 5% całkowitych zasobów w Polsce. Od początku roku na rynek trafiło niemal 5 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w wyniku ukończenia dwóch obiektów.

W budowie znajduje się natomiast niemal 78 000 m² powierzchni biurowej, najwięcej 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 w połowie 2027 roku i będzie największym pod względem powierzchni budynkiem biurowym w mieście.

POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu w 2025 roku wyniósł blisko 72 000 m², co oznacza wzrost o 8% względem poprzedniego roku. Tym samym Poznań odpowiadał za 9% całkowitego wolumenu podpisanych umów najmu w miastach regionalnych. W samym IV kwartale zawarto umowy najmu na ponad 20 000 m² powierzchni biurowej.

Na koniec 2025 roku największy udział w strukturze podpisanych umów stanowiły renegocjacje, odpowiadające za 53% całkowitego wolumenu, co było pierwszym przypadkiem od czterech lat, gdy przewyższyły one udział nowych umów. Wskazuje to na zwiększoną wrażliwość najemców na koszty związane m.in. z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb. Nowe umowy odpowiadały za 37% wolumenu, a pozostałe 10% stanowiły ekspansje.

PUSTOSTANY

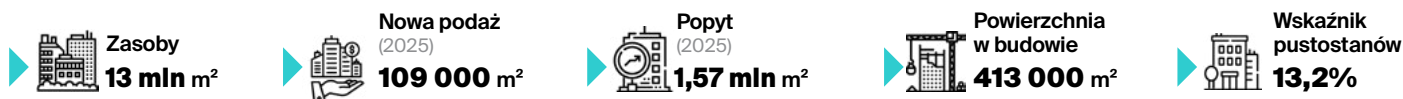
Na koniec IV kw. 2025 roku wskaźnik pustostanów w Poznaniu wyniósł 13,9%, co oznacza wzrost o 0,3 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 0,5 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Pomimo niewielkiego wzrostu wskaźnika, Poznań ma jeden z niższych poziomów pustostanów wśród miast regionalnych.

CZYNsze

Na koniec IV kwartału 2025 roku czynsze wywoławcze w Poznaniu pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 11,50 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym stawki za powierzchnie zlokalizowane w najbardziej prestiżowych budynkach mogły istotnie przekraczać wskazany poziom. Opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na stabilnym poziomie i wynosiły zazwyczaj od 17,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
13,9%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
19,9%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
21,6%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,23 mln m²
9,1%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
18,3%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,4%
9-13 EUR

KRAKÓW

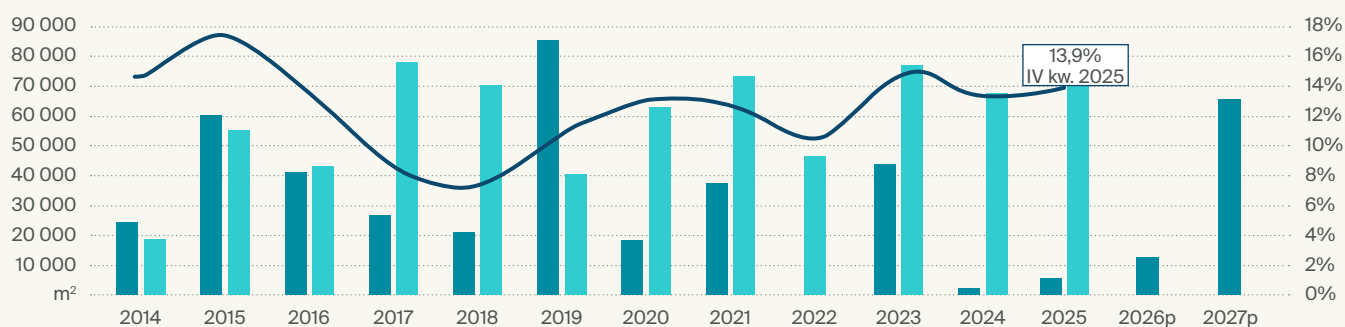
1,84 mln m²
18,4%
10-18 EUR

- 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

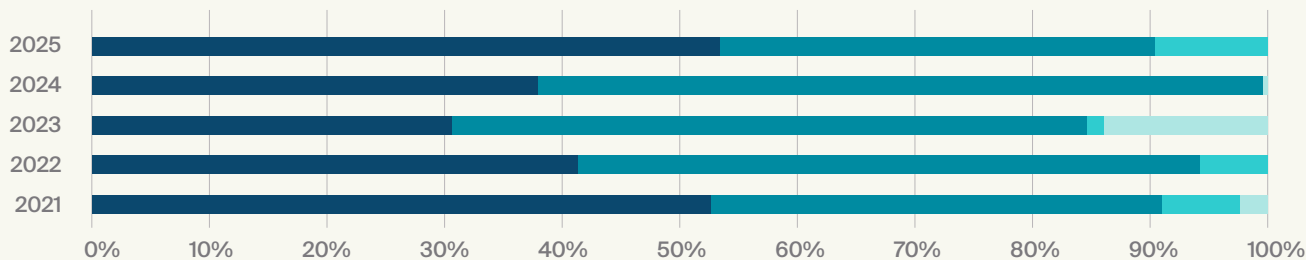


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu

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



Źródło: Knight Frank

Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

Kontakty

w Polsce

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

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

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 Piętaś
przemyslaw.pietak@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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / 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 Poznań
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:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl