



RAPORT ROCZNY ROZSZERZONY

# Rynek biurowy

---

POLSKA

2023/2024





# Wstęp

Z przyjemnością przedstawiamy najnowszą edycję naszego raportu, który dostarcza kompleksowy przegląd rynku nieruchomości biurowych w Polsce za 2023 i pierwszy kwartał 2024 roku.

Rok 2022 był naznaczony znacznymi turbulencjami, jednak kolejny rok przyniósł początek fazy stabilizacji na rynku. Było to wynikiem m.in. poprawiającej się sytuacji gospodarczej. Deweloperzy wznowili swoją wzmożoną działalność, a mimo spadku popytu, najemcy nadal wykazują duże zainteresowanie przestrzeniami biurowymi.

W 2024 roku spodziewamy się dalszej stabilizacji rynku. Wskazujemy na wzrost stawek czynszowych, szczególnie w centralnych lokalizacjach oraz ożywienie popytu. Deweloperzy i lokalne władze inwestują w rozwój infrastruktury, aby przyciągnąć najemców i poprawić atrakcyjność miast jako lokalizacji biurowych. Wiele czynników uwzględnionych w raporcie wskazuje na dynamiczny rozwój rynku biurowego w Polsce, który mimo wyzwań jak np. wysoki współczynnik pustostanów wciąż pozostaje atrakcyjny dla inwestorów i najemców.

Zachęcamy do zapoznania się ze szczegółowymi danymi regionalnymi i prognozami dotyczącymi polskiego rynku nieruchomości biurowych.

## Dominika Jędrak

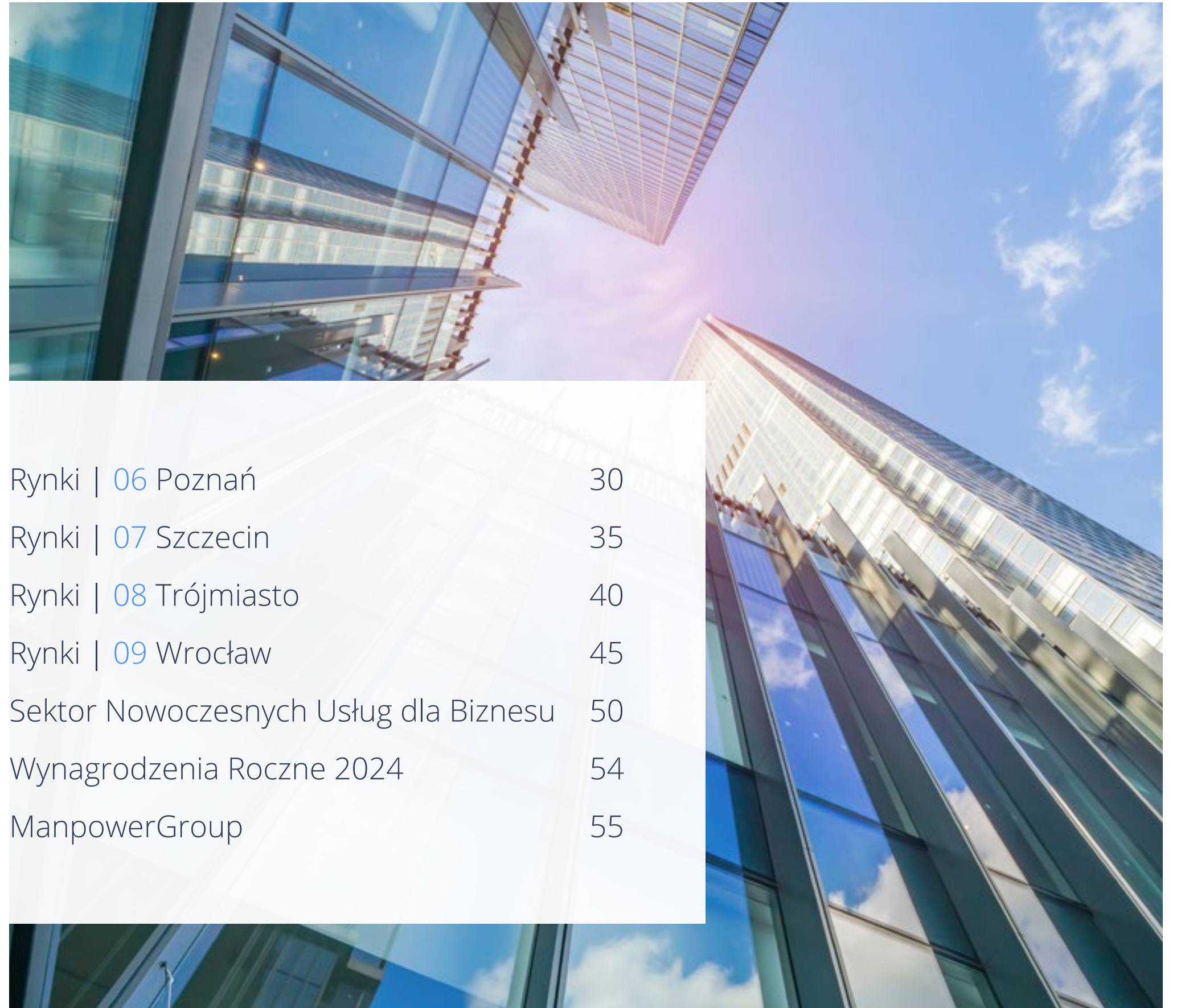
Director,  
Research and Consultancy Services, Colliers



# Rynek biurowy

Wstęp	02
Podsumowanie	04
Rynki   01 Warszawa	05
Rynki   02 Katowice	10
Rynki   03 Kraków	15
Rynki   04 Lublin	20
Rynki   05 Łódź	25

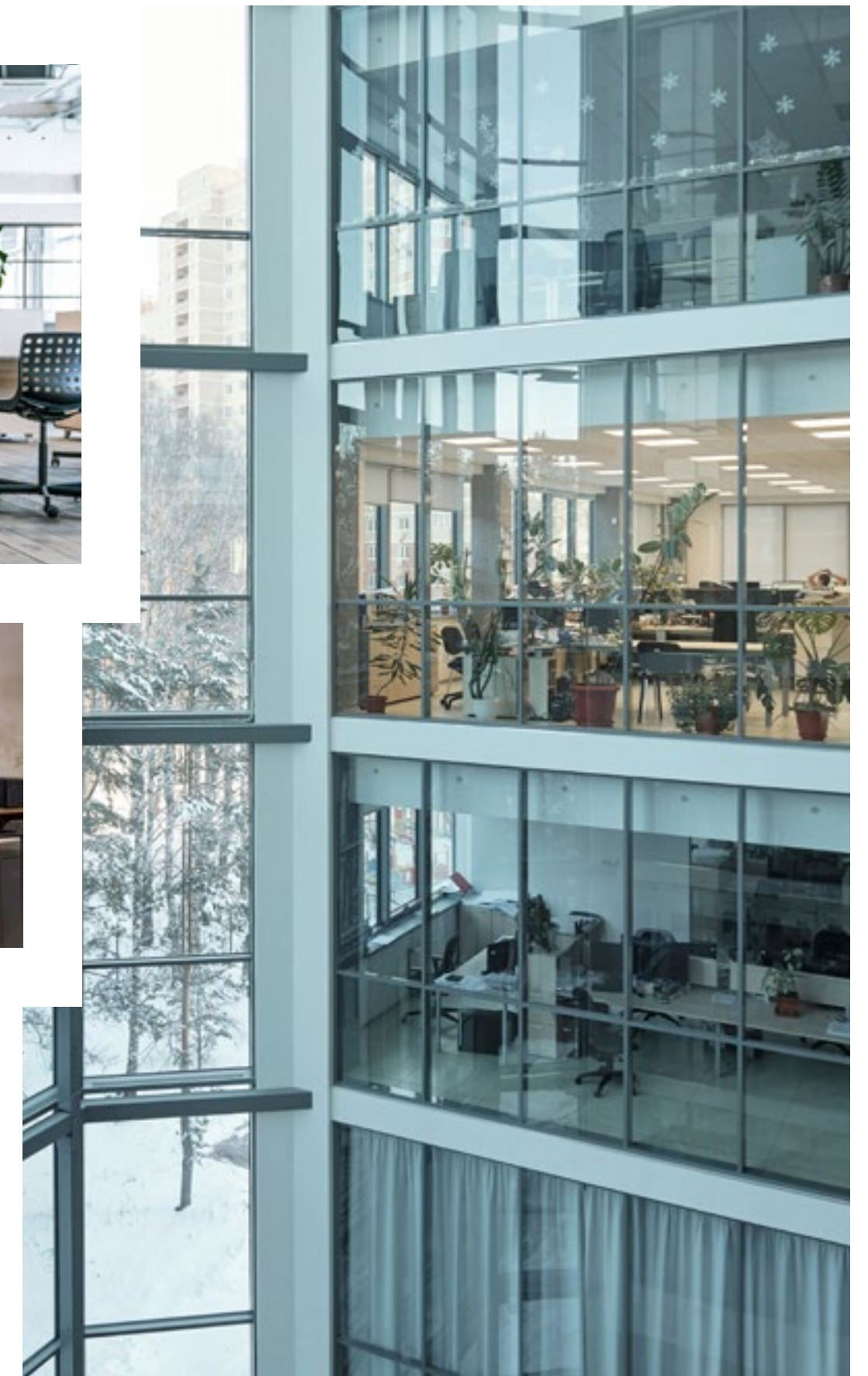
Rynki   06 Poznań	30
Rynki   07 Szczecin	35
Rynki   08 Trójmiasto	40
Rynki   09 Wrocław	45
Sektor Nowoczesnych Usług dla Biznesu	50
Wynagrodzenia Roczne 2024	54
ManpowerGroup	55





# Podsumowanie

- > Pod koniec pierwszego kwartału 2024 roku całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła 12,9 miliona m<sup>2</sup>.
- > W ciągu ostatniego roku deweloperzy dostarczyli ponad 340 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego tylko około 61 000 m<sup>2</sup> otrzymało pozwolenie na użytkowanie w Warszawie. W pierwszym kwartale 2024 roku nowe ukończenia zostały zarejestrowane w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.
- > Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2023 roku wyniósł około 1,49 miliona m<sup>2</sup>, co było porównywalne z poziomem odnotowanym na koniec 2022 roku.
- > W strukturze popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe na wszystkich nowoczesnych rynkach biurowych, nowe umowy stanowiły największy udział — 49%, co oznacza spadek o 4 p.p. w porównaniu do 2022 roku.
- > Udział renegocjacji i odnowień w wolumenie transakcji wzrósł o 6 p.p. do 42%, podczas gdy ekspansje stanowiły około 5%. Szacuje się, że około 4% wynajmowanej powierzchni zostało przeznaczone na potrzeby właścicieli.
- > Na rynku biurowym obserwuje się ograniczoną aktywność deweloperów – do końca pierwszego kwartału 2024 roku w budowie znajdowało się około 610 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej.



- > Wskaźnik pustostanów na dziewięciu największych rynkach w Polsce wzrósł do 14,5% w porównaniu do 13,5% na koniec 2022 roku.
- > Stawki czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe rosną, a ceny za biura klasy A w Warszawie wahają się od 12,5 do 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Tymczasem na głównych rynkach regionalnych stawki czynszów pozostały na poziomie od 11 do 19 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.



# 01

# Warszawa





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

  <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>6 244 900</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>48 700</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>11</b> %</p>	  <p>Popyt</p> <p><b>139 400</b> m<sup>2</sup></p>
  <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>230 000</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>280 000</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>19,00 – 27,50</b> EUR/m<sup>2</sup>/month</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>

# Warszawa

- > Warszawa jest największym rynkiem biurowym w Polsce, oferującym na ponad 6,2 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Na początku II kw. 2024 r. w fazie realizacji na rynku warszawskim z terminem oddania na lata 2024 – 2026 znajdowało się ok. 280 tys. m<sup>2</sup>. W fazie planowania na lata 2024 – 2028 pozostaje kolejne 200 tys. m<sup>2</sup>.
- > W 2023 roku na stołeczny rynek trafiło jedynie około 60 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. To najniższy wolumen w historii. Prawie 87% nowej podaży zlokalizowane jest w strefach pozacentralnych — wśród największych budynków znalazły się projekt Lakeside (22,7 tys. m<sup>2</sup>) oraz The Park 9 (11 tys. m<sup>2</sup>). W Centrum Zachodnim pozwolenie na użytkowanie otrzymał budynek Studio B (17,9 tys. m<sup>2</sup>).
- > Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2023 r. w Warszawie przekroczył 748 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi spadek o 13% porównując do 2022 r. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 51% całkowitego popytu rocznego (wzrost o 2 p.p. r/r), przedłużenia i renowacje 43% (wzrost o 4 p.p. r/r), ekspansje 4% a powierzchnia na użytek właścicieli 3%. I kw. 2024 r. zakończył się wskazując na stabilne zainteresowanie najemców na poziomie 139,4 tys. m<sup>2</sup>.
- > Zawarte w minionym roku umowy najmu ukształtowały wielkość przeciętnej transakcji na poziomie porównywalnym do zeszłorocznego — ok. 900 m<sup>2</sup>, spadek o 18% w porównaniu do poprzedniego roku. Największymi transakcjami w okresie I kw. 2023 — I kw. 2024 były

renegocjacja GDDKiA w Green Corner B (12,9 tys. m<sup>2</sup>), przedajem Lux Med w Lakeside (12 tys. m<sup>2</sup>), oraz renowacja Accenture w Proximo II (8,8 tys. m<sup>2</sup>).

- > Na warszawskim rynku obserwuje się duże zainteresowanie elastycznymi powierzchniami biurowymi. Ich podaż rośnie z roku na rok sięgając ponad 230 tys. m<sup>2</sup>. W okresie I kw. 2023 – I kw. 2024 podpisano 13 nowych transakcji i dwie umowy ekspansji na ok 35 tys. m<sup>2</sup>. Wśród głównych warszawskich operatorów flex znajdują się WeWork, Regus, Spaces, New Work i CiC.

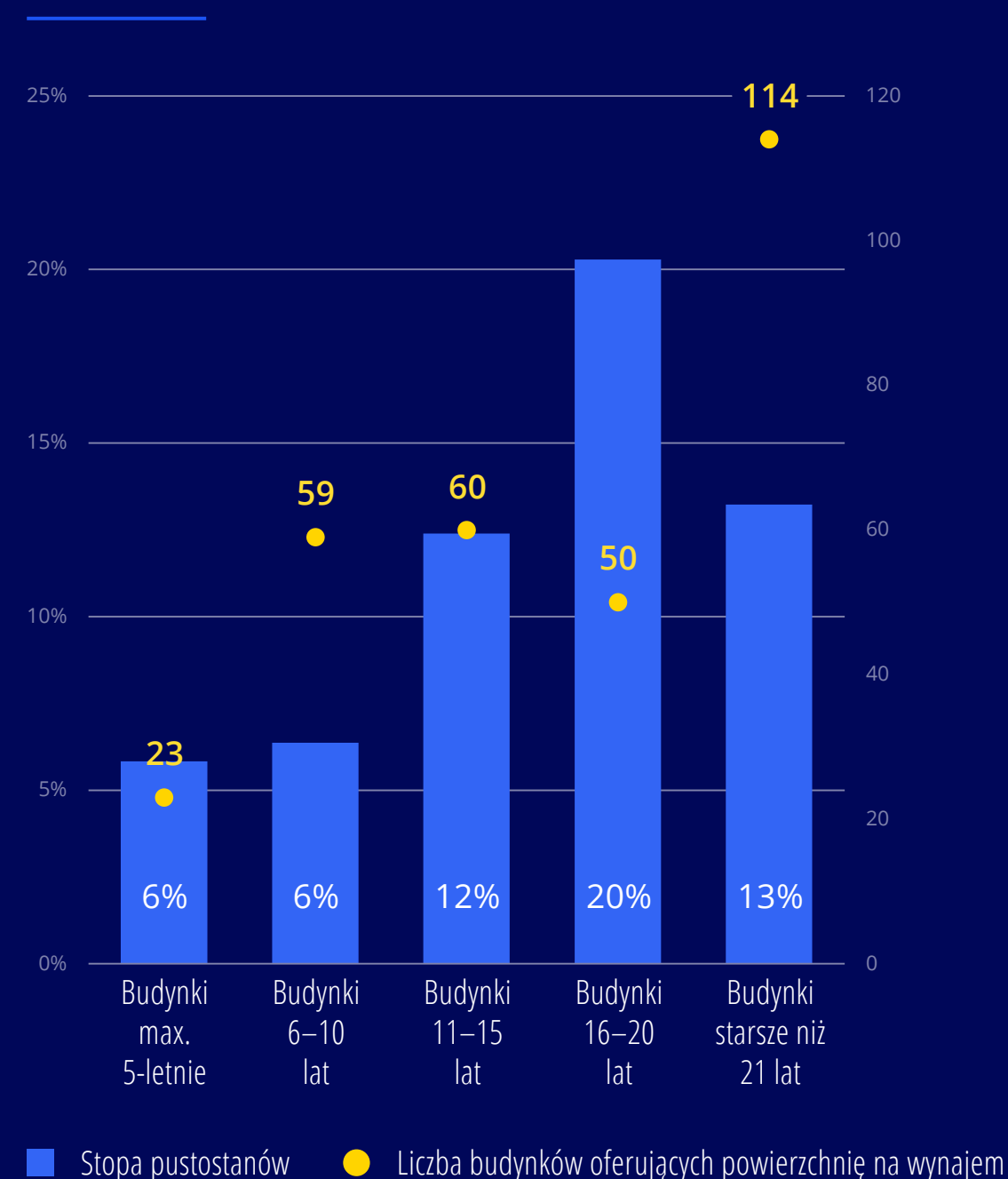
- > Poziom pustostanów w Warszawie zmniejszył się o 0,6 p.p. w stosunku do IV kw. 2022 r. i na koniec I kw. 2024 r. wyniósł 11% co przełożyło się na 687 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Wzrost dostępnych powierzchni jest wynikiem wysokiego wolumenu nowej podaży oddanej do użytku w 2023 r.
- > Stawki najmu za powierzchnie biurowe odnotowały kolejny rok wzrostów. Stawki w strefach centralnych wynoszą obecnie od 19 do 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w projektach pozacentralnych są niższe i kształtują się na poziomie 14,0-18,0 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

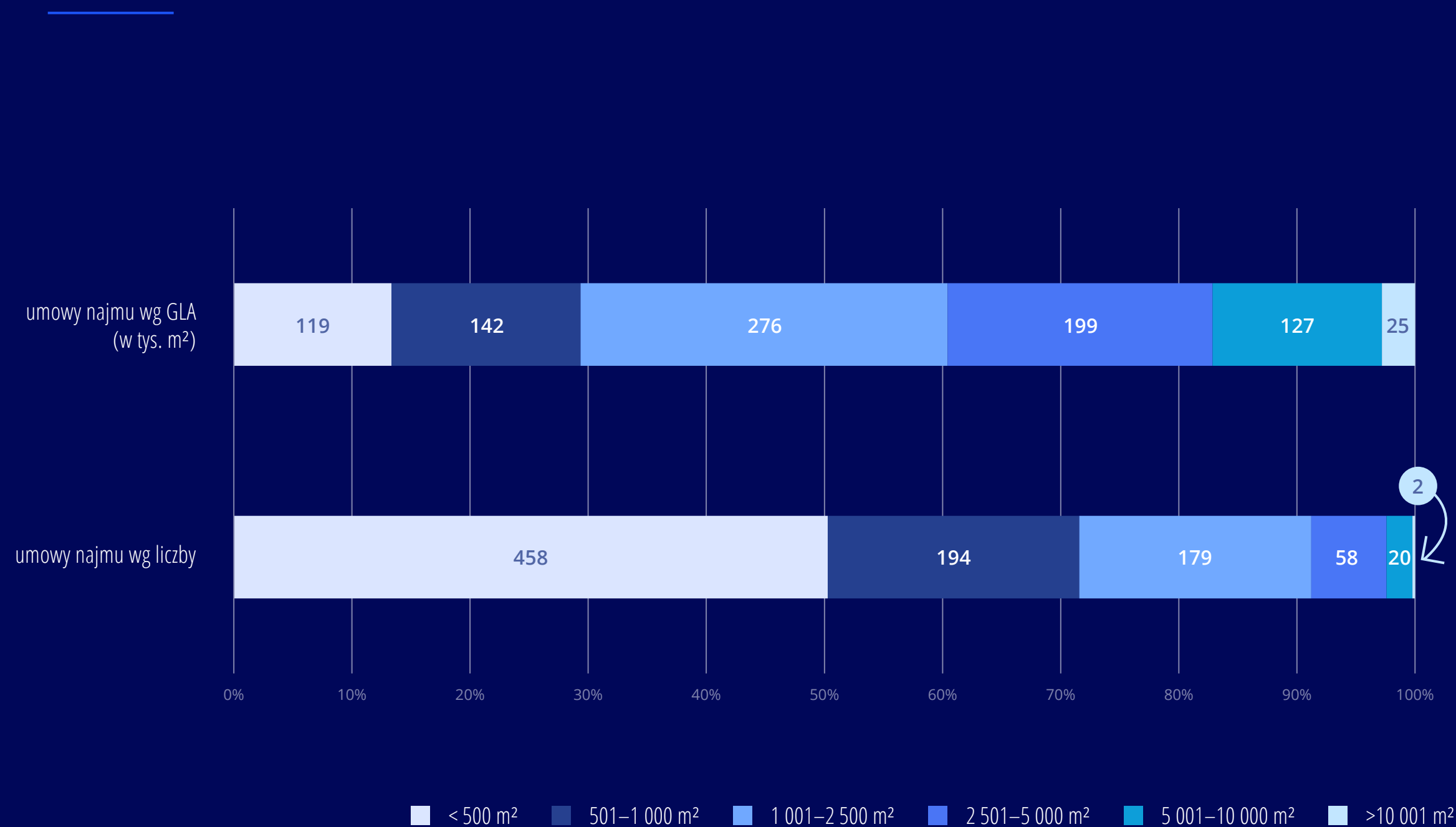
	Warszawa	Województwo mazowieckie
Populacja	1 861 975	5 510 612
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	1,4	4,1
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	9 022	8 552
Liczba szkół wyższych	64	81
Liczba studentów	238 402	265 024
Liczba absolwentów	48 413	55 704



# Pustostany wg wieku budynku



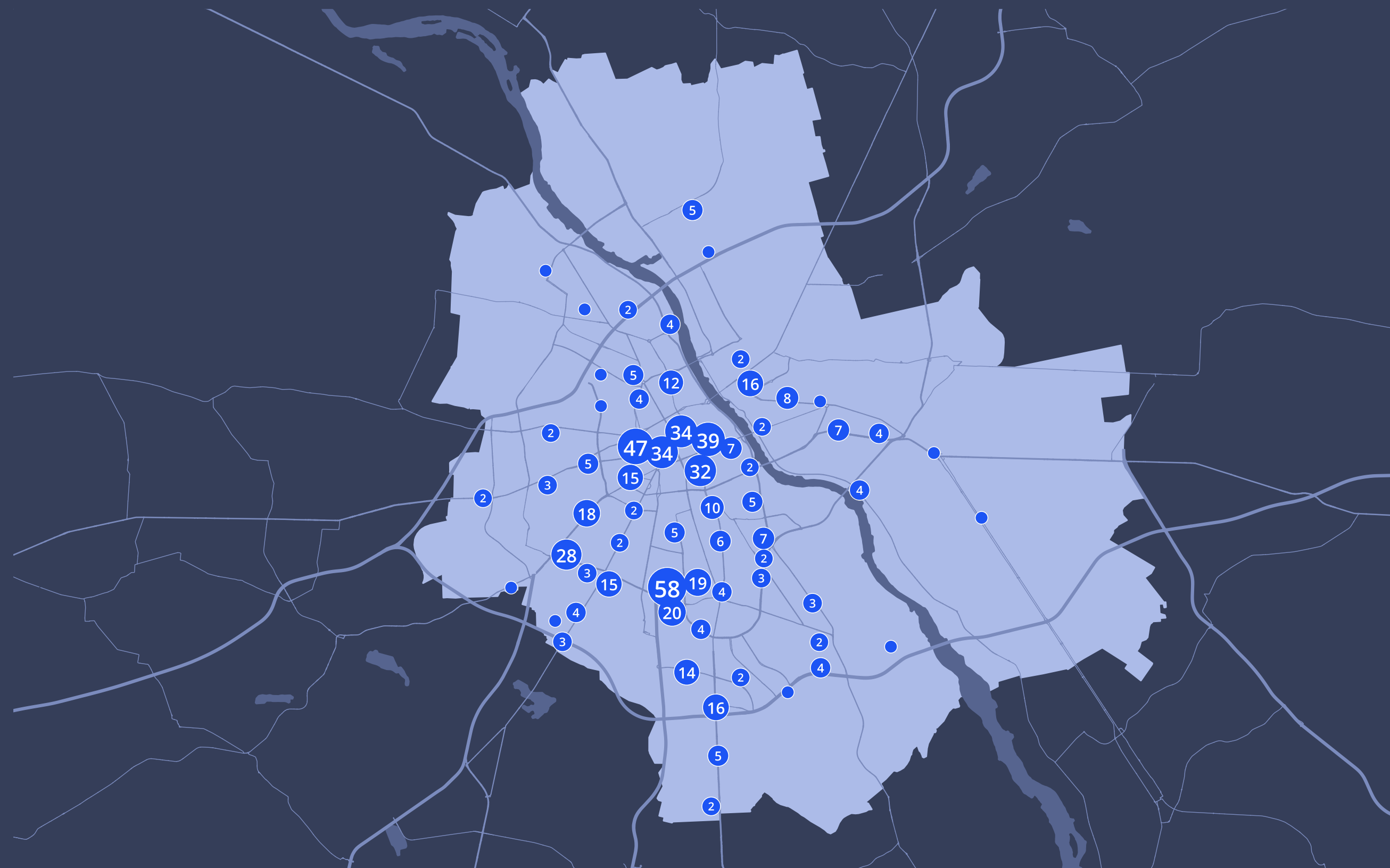
# Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024







# Budynki biurowe

RYNEK



-  Istniejące budynki biurowe
-  Liczba istniejących budynków biurowych w konkretnym klastrze








# 02

# Katowice





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>751 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>20,6</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>12 000</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>20 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>54 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>13,00 – 16,95</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>



# Katowice

- > Zasoby biurowe Katowic na koniec I kw. 2024 r. wyniosły 750 tys. m<sup>2</sup>. Rozwój podaży następuje cyklicznie — zazwyczaj po roku obfitującym w nowe otwarcia budynków następuje obniżenie aktywności deweloperów pozwalające na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej. Lokalizacja istniejących budynków biurowych to okolice głównych arterii komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Chorzowskiej oraz al. Korfanteo, al. Murckowskiej, al. Górnośląskiej i al. Roździeńskiego.
- > W minionym roku do użytku oddano 27 tys. m<sup>2</sup> biur w ramach jednego projektu Craft dostarczonego na rynek przez Ghelamco. Projekty ukończone w ostatnich 5 latach stanowią 32% istniejących zasobów.
- > Na początku II kw. 2024 r. w budowie z terminem realizacji na lata 2024 - 2025 znajdowało się ok. 54 tys. m<sup>2</sup>. Lokalni, jak i międzynarodowi deweloperzy tj. Cavatina, GPP czy Opal Maksimum kontynuują swoje projekty, które będą ukończone stopniowo w najbliższych latach. W fazie planowania na lata 2025-2026 znajduje się kolejne 90 tys. m<sup>2</sup>.
- > W 2023 r. popyt na rynku katowickim wyniósł 61 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza że utrzymał się na niezmiennym poziomie w porównaniu do 2022 r. Największy udział w rynku miały nowe umowy 56% (spadek o 18 p.p. r/r). Renegocjacje stanowiły 32% (wzrost o 16 p.p. r/r) a ekspansje 12% całkowitego wolumenu najmu. Średni wielkość transakcji wyniosła 800 m<sup>2</sup>, czyli o 300 m<sup>2</sup> mniej niż w 2022 roku.

- > Wśród największych umów podpisanych w okresie I kw. 2023 — I kw. 2024 wymienić należy nową umowę Concentrix w Global Office Park A2 (5,2 tys. m<sup>2</sup>), oraz przednajem BNP Paribas w Grundmanna Office Park A (4,1 tys. m<sup>2</sup>) jak również renegocjację Eurofins w Katowice Business Point (3,9 tys. m<sup>2</sup>). W minionym 2023 roku nie odnotowano żadnej umowy powyżej 10 tys. m<sup>2</sup>. W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 12 tys. m<sup>2</sup>.
- > Podaż elastycznej powierzchni biurowej w Katowicach dynamicznie rośnie. Na rynku funkcjonuje około 20 tys. m<sup>2</sup> powierzchni coworkingowych i obecni

są tu zagraniczni oraz polscy operatorzy jak City Space, DL Space, Loftmill, Regus, Quickwork.

- > Współczynnik pustostanów na koniec I kw. 2024 r. wyniósł 20,6% i odnotował wzrost o 3,4 p.p. w porównaniu do IV kw. 2022 r. Na rynku dostępne jest do wynajmu prawie 155 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni. Wzrost współczynnika pustostanów jest wynikiem ograniczonej liczby najemców na lokalnym rynku oraz wysokiego wolumenu nowej podaży oddanej do użytku w ostatnich latach.
- > Stawki najmu w najlepszych budynkach w mieście wahają się od 13,00 do 16,95 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach centralnych oraz od EUR 10,00 do 12,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach pozacentralnych.

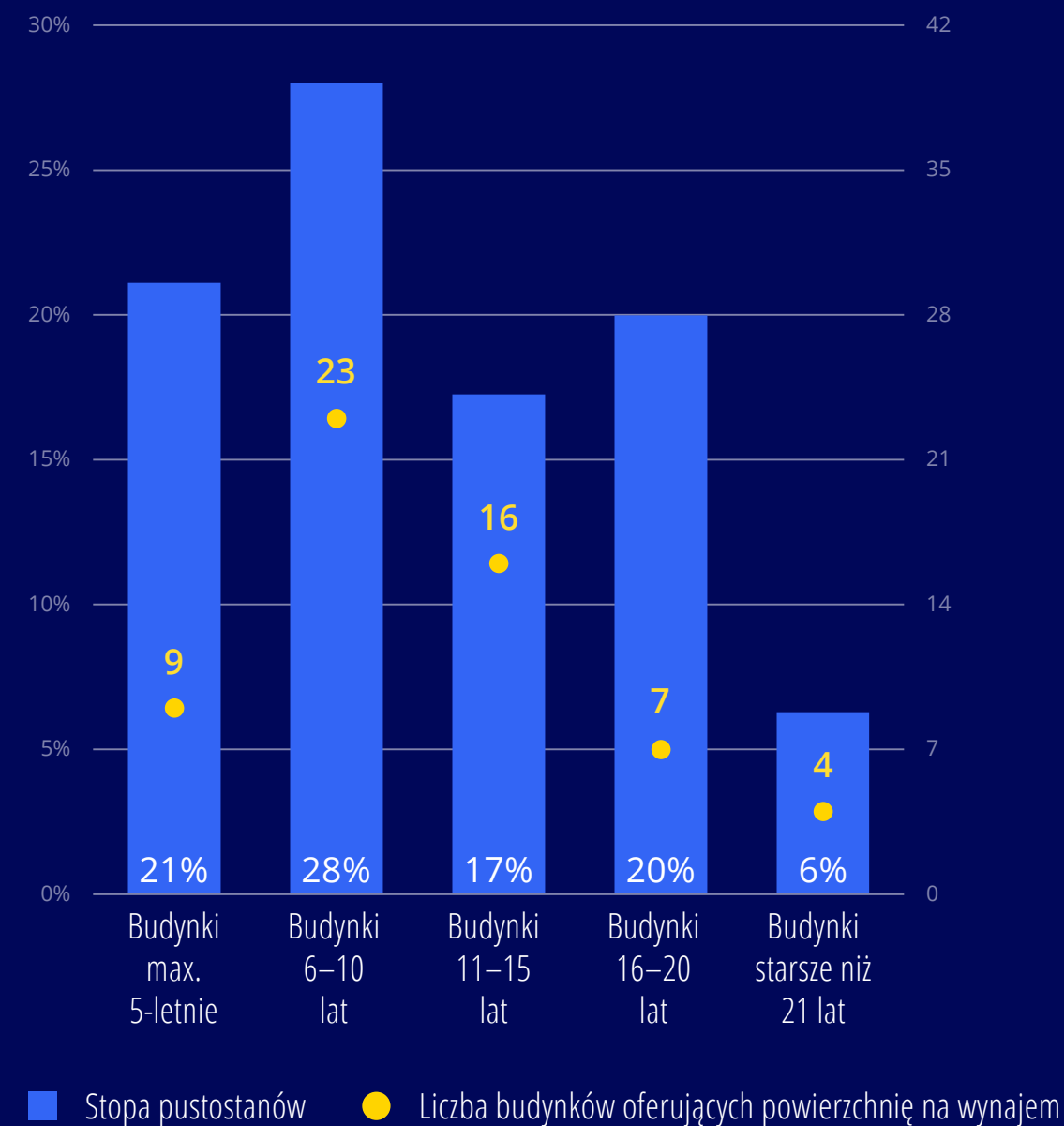
## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

	Katowice	Województwo śląskie
Populacja	280 190	4 346 702
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	1	3,6
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	9 062	7 695
Liczba szkół wyższych	11	30
Liczba studentów	50 866	115 910
Liczba absolwentów	12 537	28 857

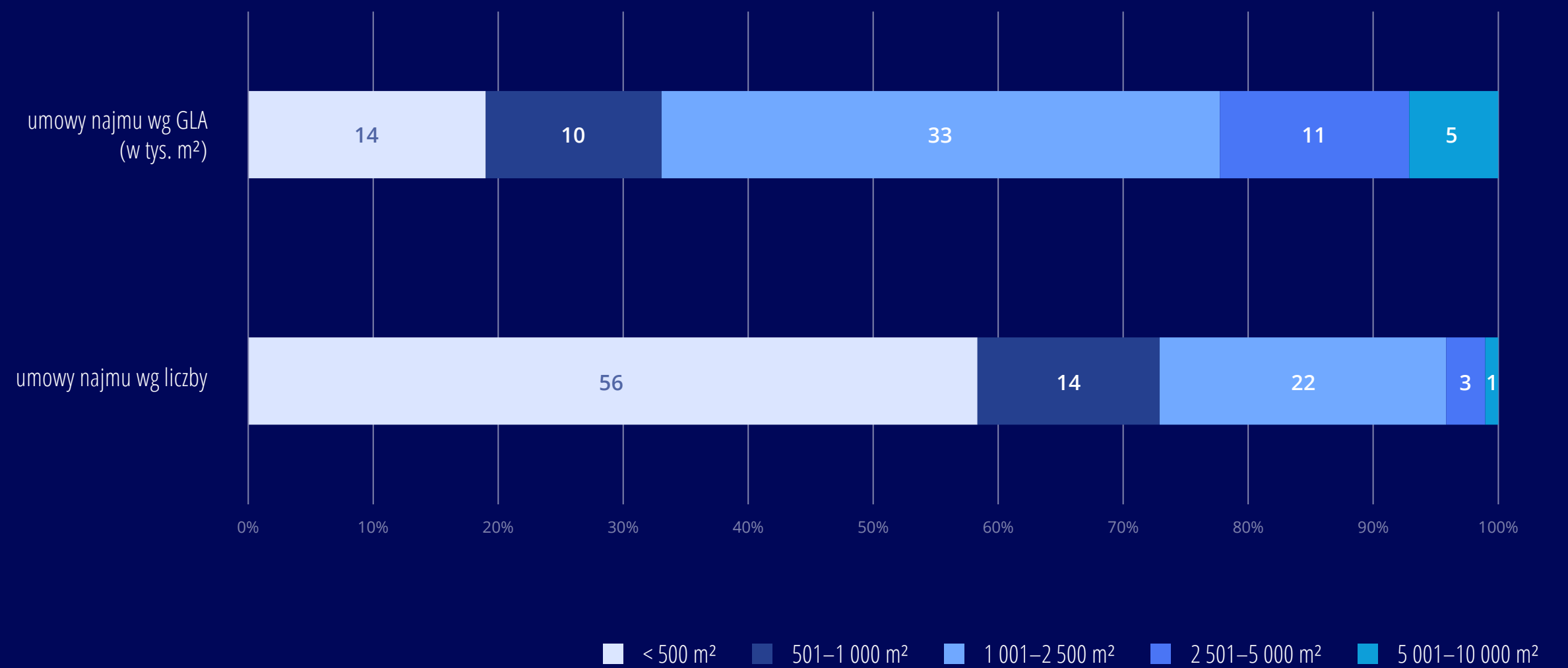




## Pustostany wg wieku budynku



## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024









# 03

# Kraków





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>1 820 300</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>13 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>20,2</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>44 100</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>70 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>22 800</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>14,00 – 19,50</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>



# Kraków

- > Zasoby biurowe Krakowa na koniec I kw. 2024 r. przekroczyły poziom 1,8 mln m<sup>2</sup>. Miasto jest drugim po Warszawie centrum biurowym w Polsce, które od lat charakteryzuje się dynamicznym rozwojem. Budynki ukończone w ciągu ostatnich pięciu latach stanowią około 32% istniejącej podaży.
- > W 2023 r. w Krakowie do użytku oddano 97 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach dziewięciu budynków, co stanowi wzrost o 60% w porównaniu do 2022 r. Wśród największych projektów oddanych do użytku znalazły się m.in. takie budynki jak Ocean Office Park B i D (łącznie 35,6 tys. m<sup>2</sup>) czy Kreo (24 tys. m<sup>2</sup>). Dodatkowo, w I kw. 2024 r. Kraków był jednym z dwóch rynków, gdzie deweloperzy dostarczyli projekty, pozwolenie na użytkowanie uzyskał Brain Park C (13 tys. m<sup>2</sup>).
- > Na początku II kw. 2024 r. w fazie realizacji, z planowanym terminem oddania na lata 2024 i 2025, znajdowało się jedynie 23 tys. m<sup>2</sup>. To najniższy wolumen od lat. W fazie planowania z terminem oddania na 2025 - 2026 pozostaje kolejne 73 tys. m<sup>2</sup>.
- > Kraków był liderem wśród miast regionalnych pod względem wynajętej powierzchni biurowej w 2023 r. Łączny popyt brutto ukształtował się na poziomie 201 tys. m<sup>2</sup>. Jest to o 2% więcej niż w 2022 r. Największy udział wśród wszystkich kontraktów podpisanych w 2023 r. miały renegecje – 47% (wzrost o 18 p.p. r/r). Nowe umowy stanowiły 45% całkowitego popytu rocznego (spadek

o 15 p.p. r/r) a ekspansje 8%. Na etapie budowy budynków biurowych w ramach transakcji pre-let najemcy wynajęli 8,3 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło blisko 4% całkowitego popytu.

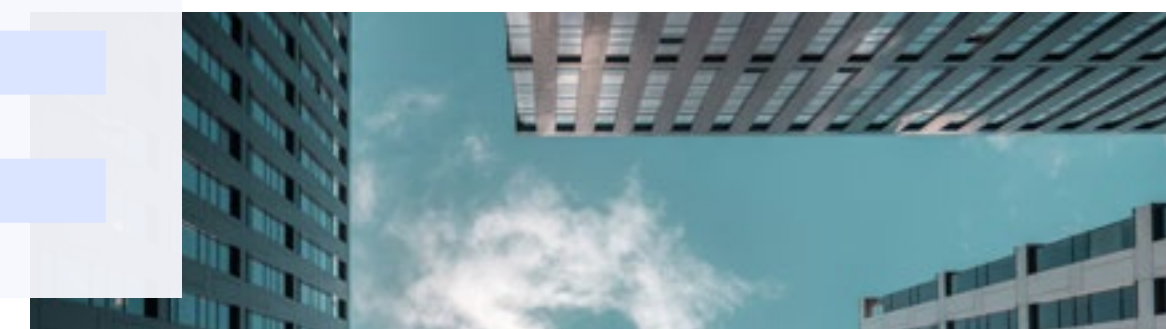
- > Zawarte w minionym roku umowy najmu ukształtowały wielkość przeciętnej transakcji na poziomie niespełna 1,1 tys. m<sup>2</sup>, o 10% mniej niż w 2022 roku. W 2023 r. w Krakowie zawarto jedną umowę na powierzchnię powyżej 10 tys. m<sup>2</sup>. Wśród największych transakcji podpisanych w okresie I kw. 2023 – I kw. 2024 wymienić należy renegecje Google w Tertium Business Park (14 tys. m<sup>2</sup>), renegecję Luxoft w Quatro Business Park D

(7,6 tys. m<sup>2</sup>) oraz renegecję umowy Amway Business Centre-Europe w HighFive 4 (6,4 tys. m<sup>2</sup>). W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 44 tys. m<sup>2</sup>.

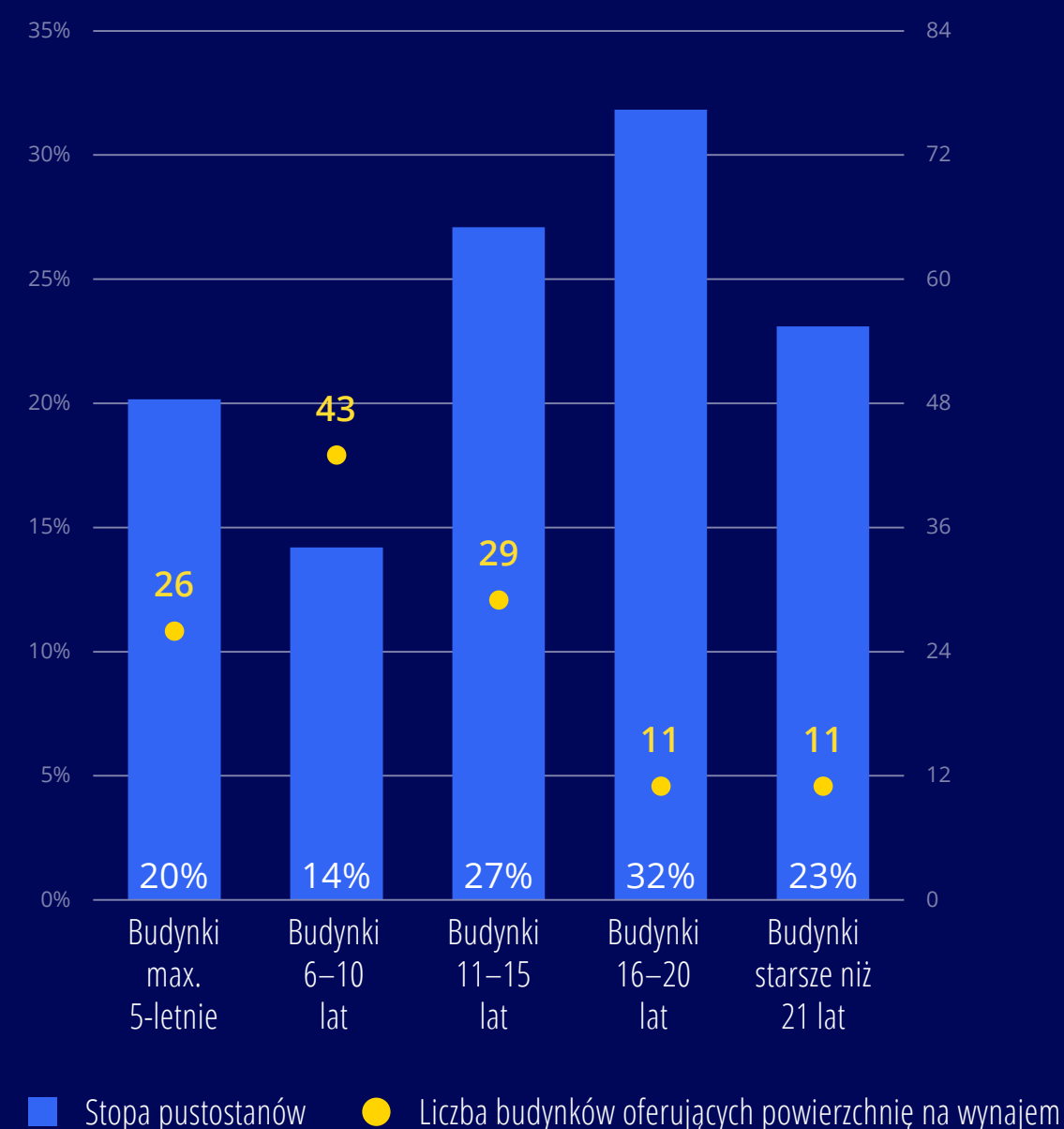
- > Podaż elastycznej powierzchni biurowej w Krakowie dynamicznie rośnie, pod koniec I kw. 2024 r. na rynku dostępne było blisko 70 tys. m<sup>2</sup> oferowane przez At Office, chilliflex, City Space, Cluster Offices, Loftmill, Quickwork, Regus i innych operatorów.
- > Na koniec I kw. 2024 r. współczynnik pustostanów zwiększył się o 4,1 p.p. w stosunku do IV kw. 2022 r. i wyniósł 20,2%, co przełożyło się na ponad 367 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni.
- > Czynsze za powierzchnię biurową w minionym roku odnotowały presje wzrostową a ich wysokość różni się w zależności od strefy biurowej. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od EUR 14,00 do 19,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefie centralnej oraz od EUR 12,00 do 15,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach pozacentralnych.

## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

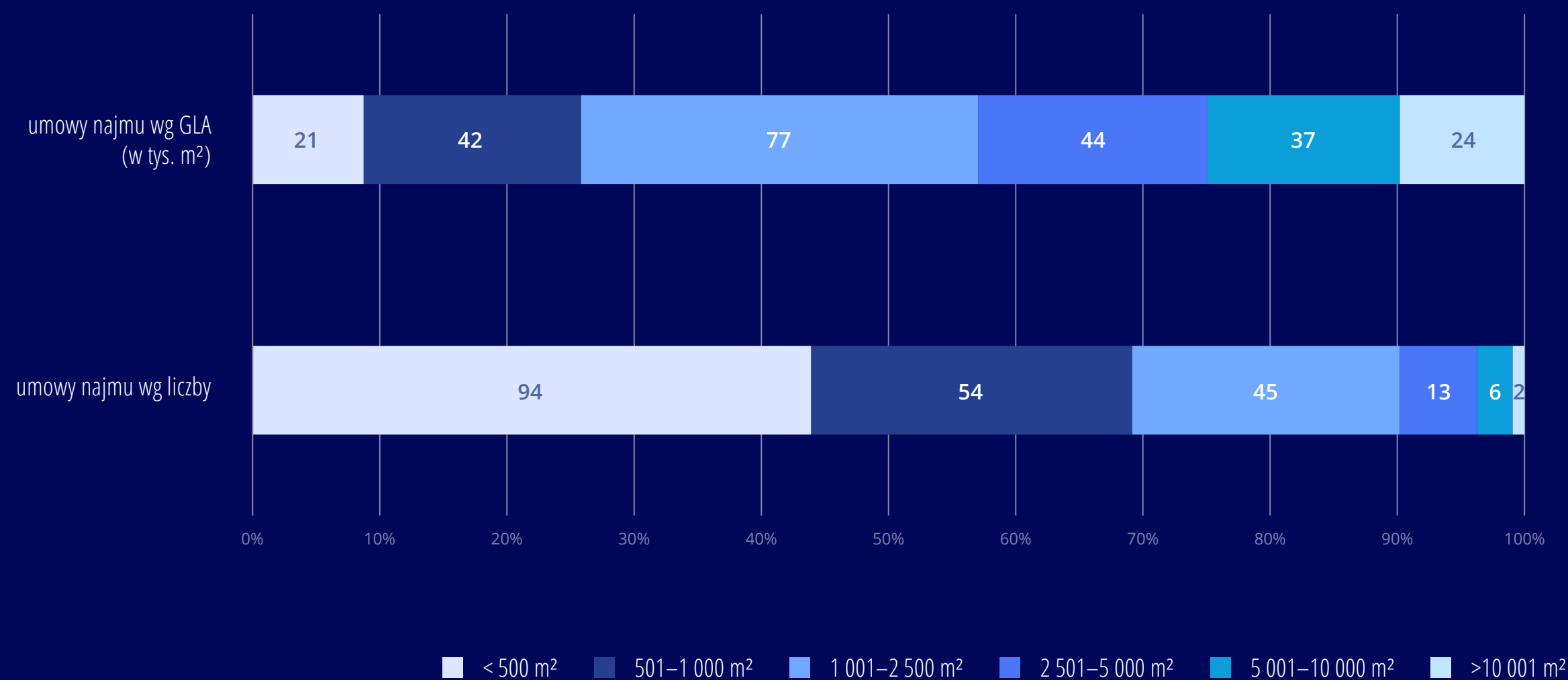
	Kraków	Województwo małopolskie
Populacja	803 282	3 429 014
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	1,9	4,2
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	9 341	7 798
Liczba szkół wyższych	17	25
Liczba studentów	129 357	147 840
Liczba absolwentów	32 328	36 916



# Pustostany wg wieku budynku



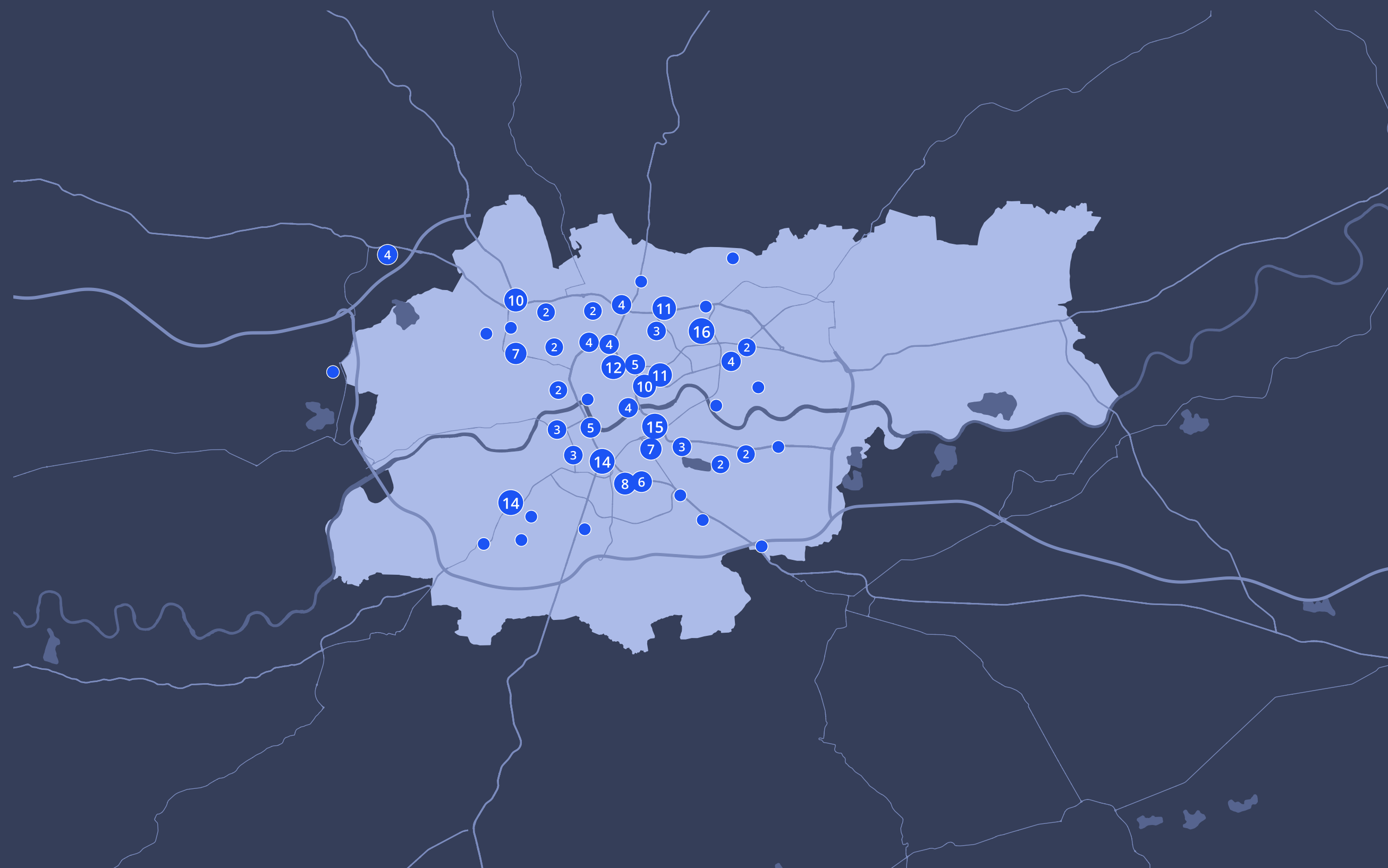
# Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024







# Budynki biurowe

RYNEK



-  Istniejące budynki biurowe
-  Liczba istniejących budynków biurowych w konkretnym klastrze



# 04 Lublin





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>221 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>12</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>5 300</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>2 500</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>4 500</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>12,00 – 14,25</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>



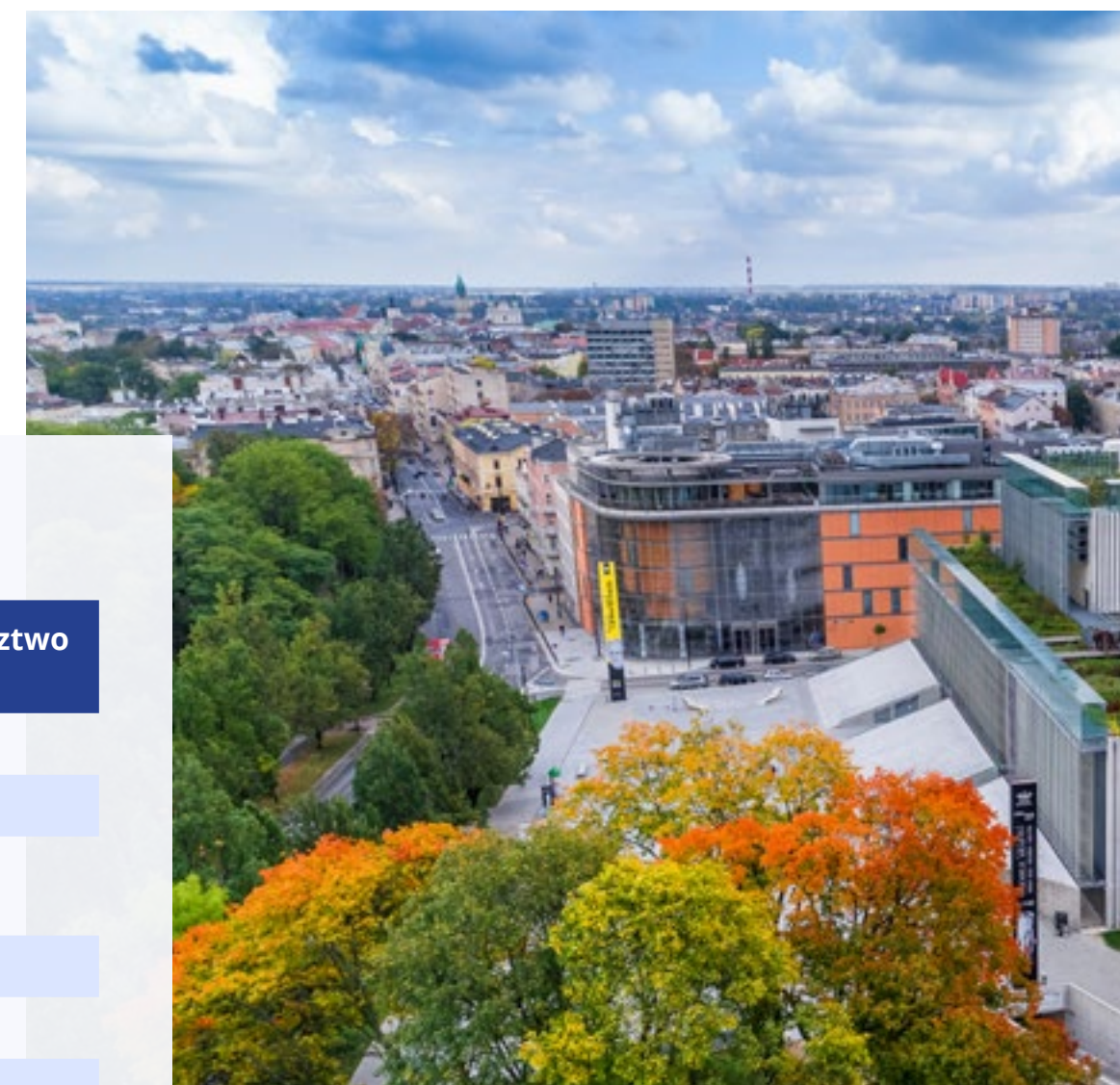
# Lublin

- > Lublin jest siódmym pod względem podaży regionalnym rynkiem biurowym w Polsce oraz największym zagłębiem nowoczesnych biur we wschodniej części kraju. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec I kw. 2024 r. wyniosły 220 tys. m<sup>2</sup> w ramach 49 nowoczesnych budynków biurowych. Budynki ukończone w ciągu ostatnich pięciu latach stanowią około 18% istniejącej podaży.
- > W minionym roku 2023 deweloperzy nie oddali do użytku nowych projektów biurowych. Natomiast na początku II kw. 2024 r. w fazie aktywnej budowy znajdowały się projekty Agatowa Office (2 tys. m<sup>2</sup>) oraz Pałac Potockich (2,5 tys. m<sup>2</sup>).
- > Całkowity wolumen transakcji najmu w Lublinie w 2023 r. wyniósł 21,6 tys. m<sup>2</sup>. Jest to dwa razy więcej niż w 2022 r. Aż 76% podpisanych kontraktów zdefiniowano jako nowe umowy, a 21% wynajętej powierzchni biurowej była wynajęta w ramach renegocjacji.
- > Przeciętna wielkość transakcji najmu ukształtowała się na poziomie ok. 500 m<sup>2</sup>, czyli 30% niższym niż w 2022 r. Wśród największych transakcji zawartych na rynku lubelskim w okresie I kw. 2023 – I kw. 2024 wymienić należy renegocjację Concentrix w Nord Office Park (3,8 tys. m<sup>2</sup>) oraz nową umowę Pekao w CZ Office Park D (2 tys. m<sup>2</sup>). W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 5,3 tys. m<sup>2</sup>.
- > Rynek elastycznej powierzchni biurowej w Lublinie jest w początkowym stadium rozwoju.

Obecni są tu dwaj duzi gracze — Regus w budynku Zana 39 oraz Loftmill w CZ Office Park.

- > Na koniec I kw. 2024 r. współczynnik powierzchni niewynajętej w Lublinie spadł o 4,7 p.p. w porównaniu do IV kw. 2022 r. i wyniósł 12%. Obecnie w Lublinie pozostaje 26,5 tys. m<sup>2</sup> wolnych biur – zarówno w klasie A, jak i B/B+.
- > Lublin stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast regionalnych ze względu na korzystne warunki najmu. Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów.

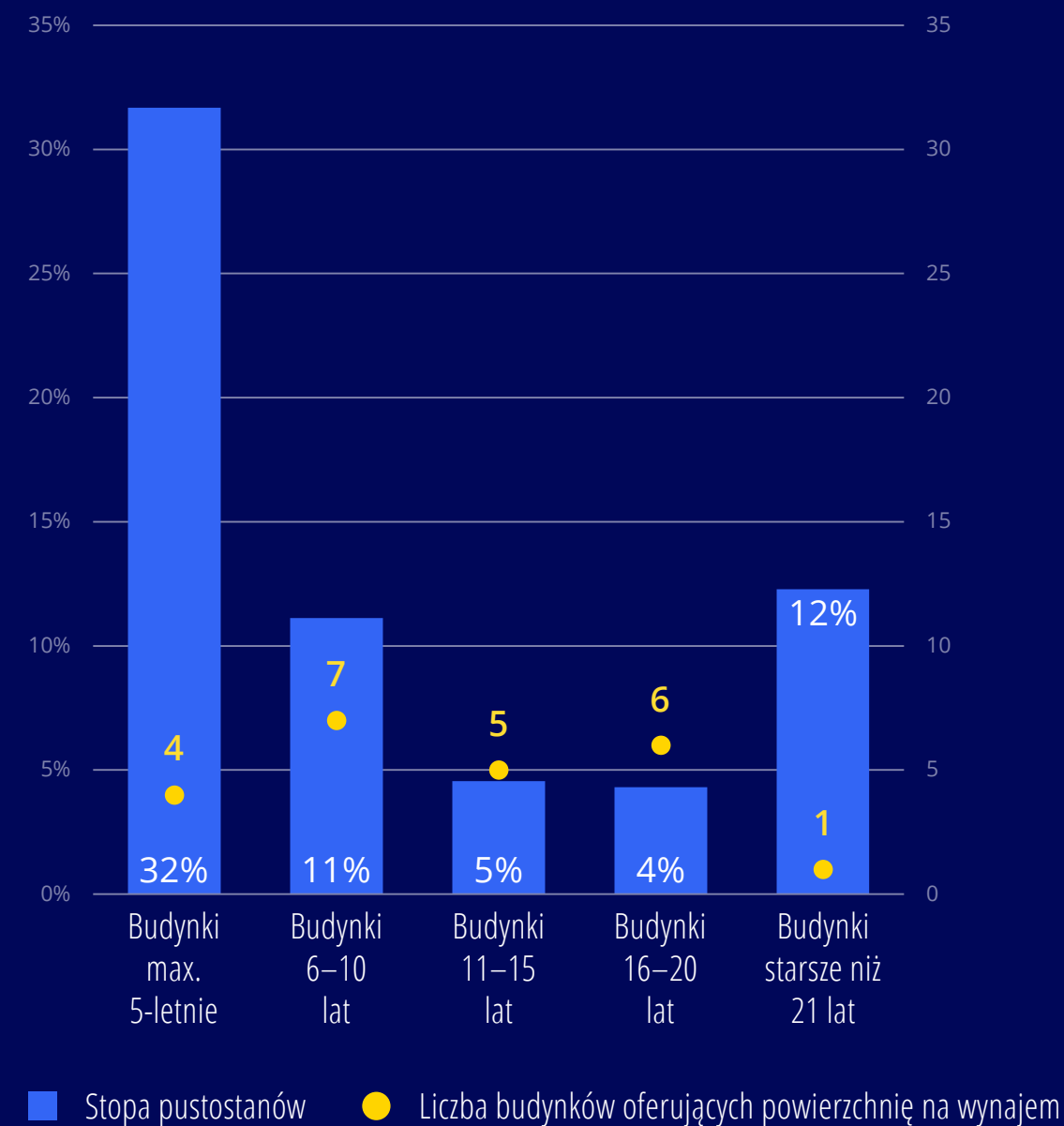
W nowoczesnych projektach klasy A najemcy płacą w strefie centralnej EUR 12,00 do 14,25 m<sup>2</sup>/miesiąc oraz w strefach poza centrum EUR 9,50 do 12,00 m<sup>2</sup>/miesiąc.



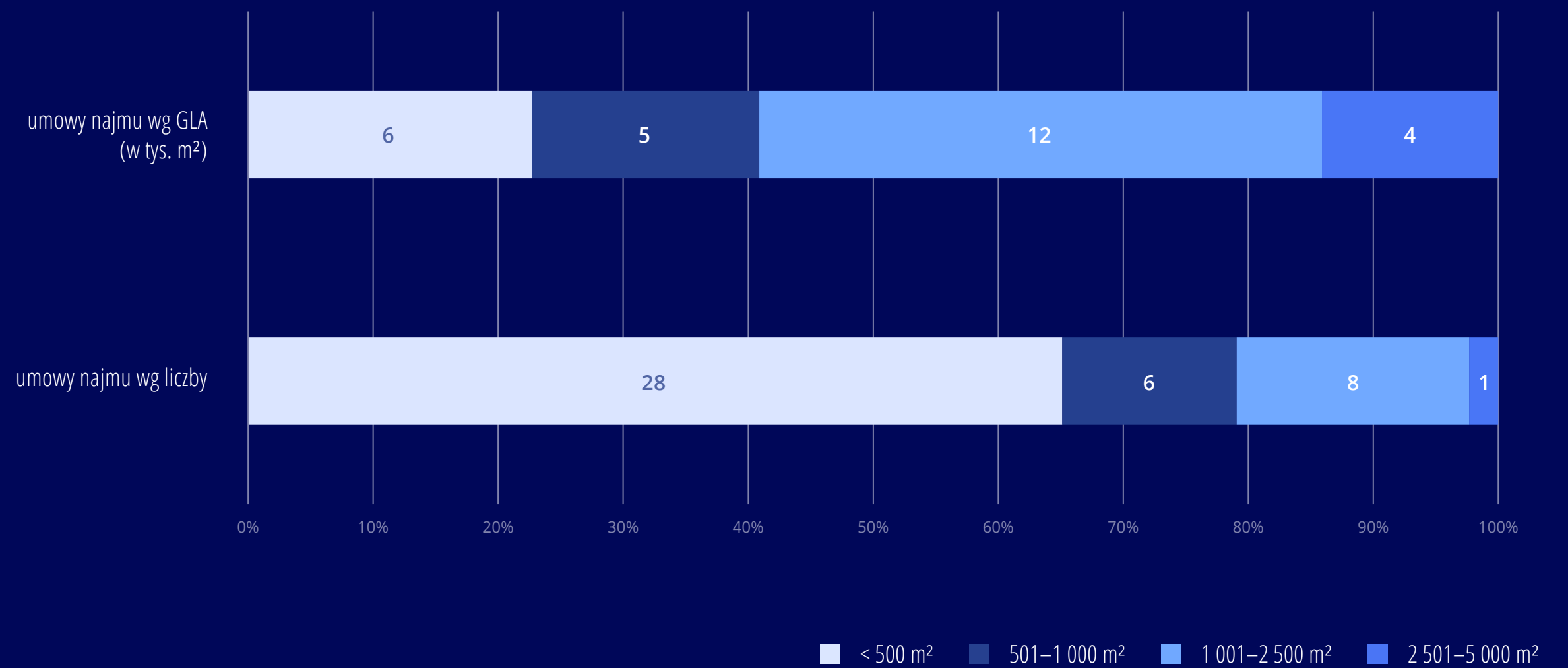
## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

	Lublin	Województwo lubelskie
Populacja	331 243	2 024 637
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	4,3	7,5
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	6 778	6 329
Liczba szkół wyższych	9	15
Liczba studentów	58 196	66 198
Liczba absolwentów	15 587	17 675

## Pustostany wg wieku budynku



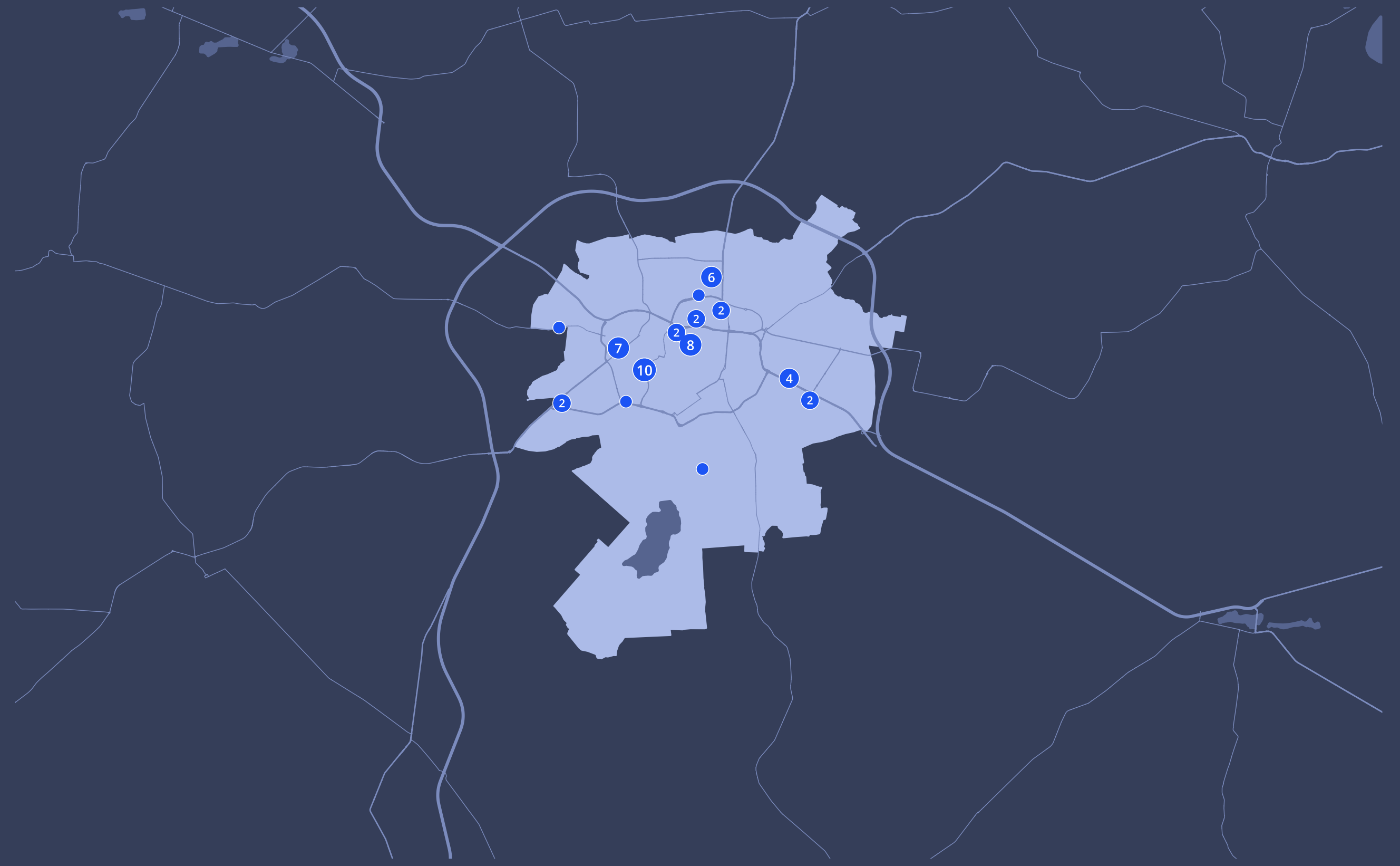
## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024







# Budynki biurowe

RYNEK



-  Istniejące budynki biurowe
-  Liczba istniejących budynków biurowych w konkretnym klastrze



# 05 Łódź





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>638 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>21,3</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>6 400</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>15 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>20 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>13,00 – 14,00</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>

# Łódź

- > Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi na koniec I kw. 2024 r. wyniosła 637 tys. m<sup>2</sup>. W ramach szeroko rozumianego centrum coraz wyraźniej wyodrębniają się trzy huby biurowe: NCŁ, okolice skrzyżowania al. Mickiewicza i al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską, a także okolice skrzyżowania Marszałków - al. Piłsudskiego z al. Śmigłego-Rydza i ul. Kopcińskiego. Pozostałe projekty biurowe znajdują się w północno-zachodniej części miasta (Teofilów) oraz w strefie południowo-wschodniej (Dąbrowa).
- > W 2023 r. na rynek dostarczono jeden projekt, kolejna faza kompleksu Fuzja – budynek J (1,9 tys. m<sup>2</sup>). Na początku II kw. 2024 r. w budowie z terminem realizacji na lata 2024 i 2025 znajdowało się 16,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.
- > Łączny popyt brutto w Łodzi w 2023 r. ukształtował się na poziomie 55 tys. m<sup>2</sup> i jest to o 13% więcej niż w 2022 r. Dominującą część całkowitej aktywności najemców w 2023 r. stanowiły nowe umowy – 66% (wzrost o 12 p.p. r/r). Renegocjacje stanowiły 27% (wzrost o 6 p.p. r/r). Ekspansje dotychczasowych najemców oraz transakcje na potrzeby własne wyniosły po 3%. W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 6,4 tys. m<sup>2</sup>.
- > Przeciętna wielkość transakcji najmu w 2023 r. zmniejszyła się o 18% w porównaniu do 2022 r. i wyniosła 700 m<sup>2</sup>. Wśród największych transakcji podpisanych I kw. 2023 – I kw. 2024 w Łodzi znalazły się nowa umowa Allorica w React (5 tys. m<sup>2</sup>) oraz nowa umowa Pekao SA

w React 3,3 tys. m<sup>2</sup>), jak również renegocjacja Harman Connected Services w Ogródowa 8 Office (3,8 tys. m<sup>2</sup>).

- > Podaż elastycznej powierzchni biurowej w Łodzi dynamicznie się rozwija, szacowany jest na ok. 15 tys. m<sup>2</sup>. Wśród aktywnych operatorów są Avestus Flex, chilliflex, City Space, Loftmill, Memos oraz New Work.
- > Na koniec I kw. 2024 r. współczynnik pustostanów wzrósł nieznacznie w porównaniu do IV kw. 2022 r. i wyniósł 21.3%, co przełożyło się na 136 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni.

- > Łódź stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast. Czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach kształtują się na poziomie na poziomie EUR 13,00 do 14,00 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefie centrum oraz EUR 9,00 do 12,00 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach poza centrum.

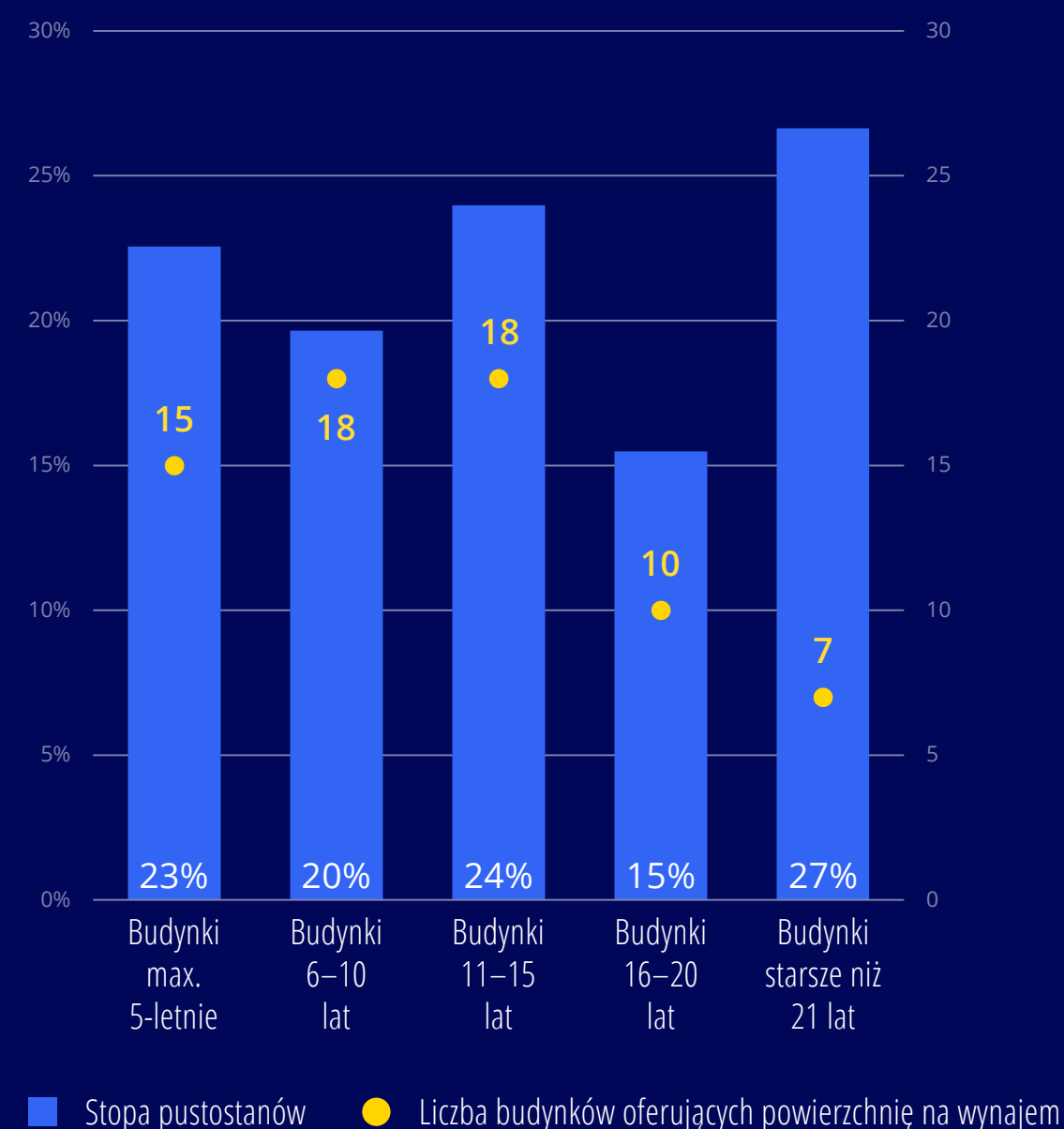
## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

	Łódź	Województwo łódzkie
Populacja	658 444	2 378 483
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	4,4	5,4
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	6 967	6 858
Liczba szkół wyższych	18	20
Liczba studentów	64 533	69 261
Liczba absolwentów	14 479	15 756

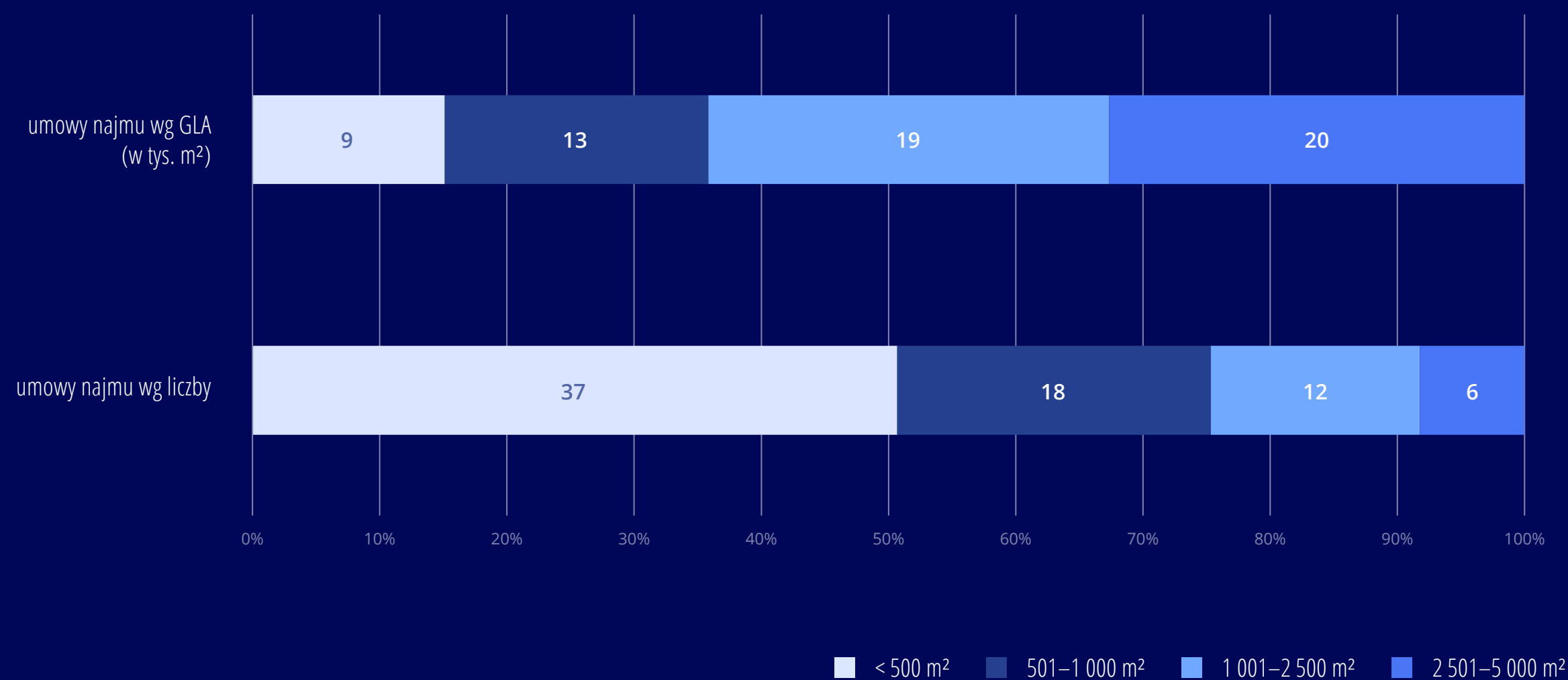




## Pustostany wg wieku budynku

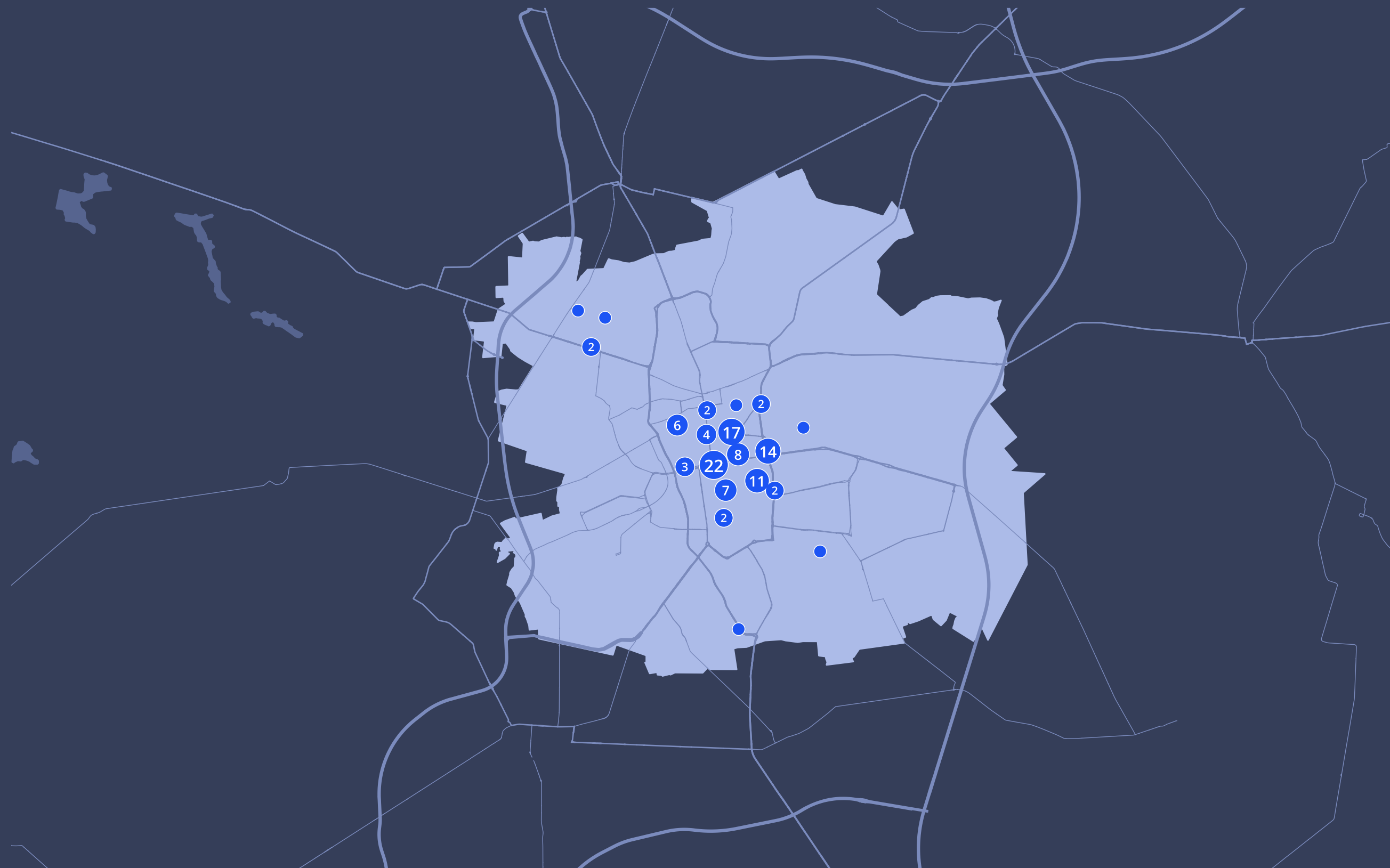


## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024




# Budynki biurowe

RYNEK



 Istniejące budynki biurowe

 Liczba istniejących budynków biurowych w konkretnym klastrze







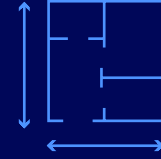





# 06

# Poznań





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>674 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>14,1</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>24 200</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>8 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>58 100</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>15,00 – 18,00</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>



# Poznań

- > Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu na koniec I kw. 2024 r. wyniosła 672 tys. m<sup>2</sup>. W minionym roku deweloperzy oddali do użytku cztery projekty biurowe po okresie luki w nowej podaży, m.in. Nowy Rynek E (28,5 tys. m<sup>2</sup>).
- > Na początku II kw. 2024 r. z terminem realizacji na lata 2024 i 2025 znajduje się 58 tys. m<sup>2</sup> biur. W fazie planowania na lata 2025-2027 znajduje się kolejne ponad 60 tys. m<sup>2</sup>. Do najbardziej interesujących inwestycji można zaliczyć projekt Stara Rzeźnia, nad którym pracuje Vastint. Duży wpływ na rozwój miasta będzie miała również wieloetapowa inwestycja BPI Real Estate Poland i Revive w samym centrum Poznania na terenie dawnych koszar wojskowych, która zakłada połączenie funkcji mieszkaniowo-usługowo-biurowych a także rewitalizację zabytkowych budynków.
- > Całkowity wolumen transakcji najmu w 2023 r. wyniósł 77 tys. m<sup>2</sup> i w porównaniu do 2022 r. był wyższy o 67%. Największy udział w strukturze popytu miały nowe umowy – 54% (wzrost 1 p.p. r/r). Renegocjacje stanowiły 31% wolumenu najmu (spadek 10 p.p. r/r). Udział powierzchnia wynajętej na potrzeby właścicieli wzrósł aż do 14%, a ekspansje stanowiły 1% całkowitego wolumenu rocznego popytu. W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 24,2 tys. m<sup>2</sup>.
- > Przeciętna wielkość transakcji najmu w 2023 r. w Poznaniu wyniosła 800 m<sup>2</sup>, czyli 27% mniej niż w 2022 r. Wśród największych umów podpisanych

I kw. 2023 — I kw. 2024 znalazły się najem właściciela Tetos w budynku Tetos HQ (10,8 tys. m<sup>2</sup>), nowa umowa NFZ w Malta Office Park E (4,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz renegocjacja APS w projekcie Maraton A (3,2 tys. m<sup>2</sup>).

- > Rynek elastycznej powierzchni biurowej w Poznaniu jest we wczesnej fazie rozwoju, całkowita podaż szacowana jest na ok. 8 tys m<sup>2</sup> oferowanych m. in. przez Biurcoo, Business Link Concordia Design, eN Studios oraz Regus.

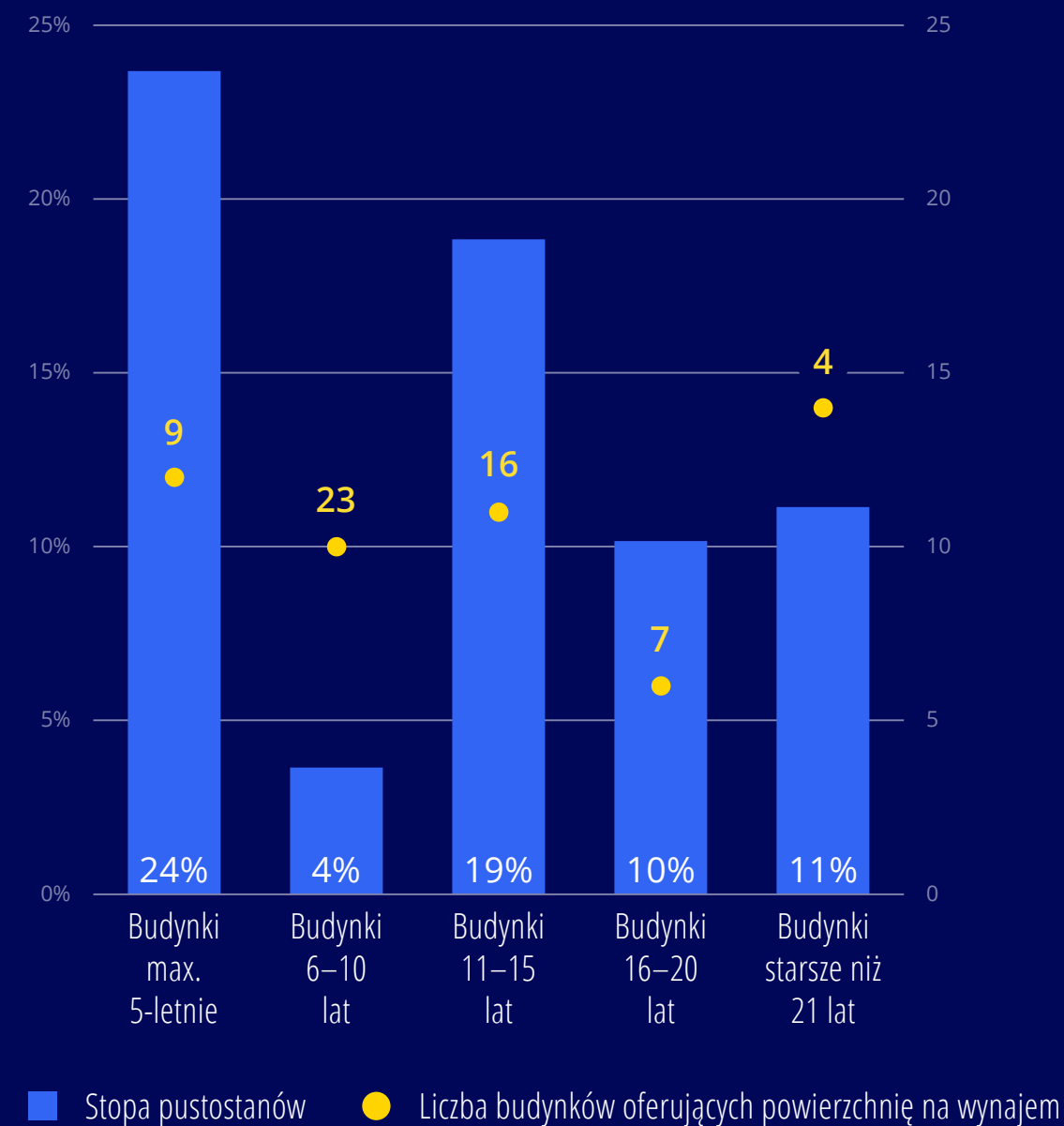
- > Na koniec I kw. 2024 r. współczynnik powierzchni niewynajętych zmniejszył się w porównaniu do 2022 r. o 3,6 p.p. i wyniósł 14,1%, co przełożyło się na 95 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni.
- > Czynsze za powierzchnię biurową odnotowały trend wzrostowy po kilku latach stabilizacji. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od EUR 15,00 do 18,00 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefie centrum natomiast od EUR 12,00 do 13,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach poza centrum.

## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

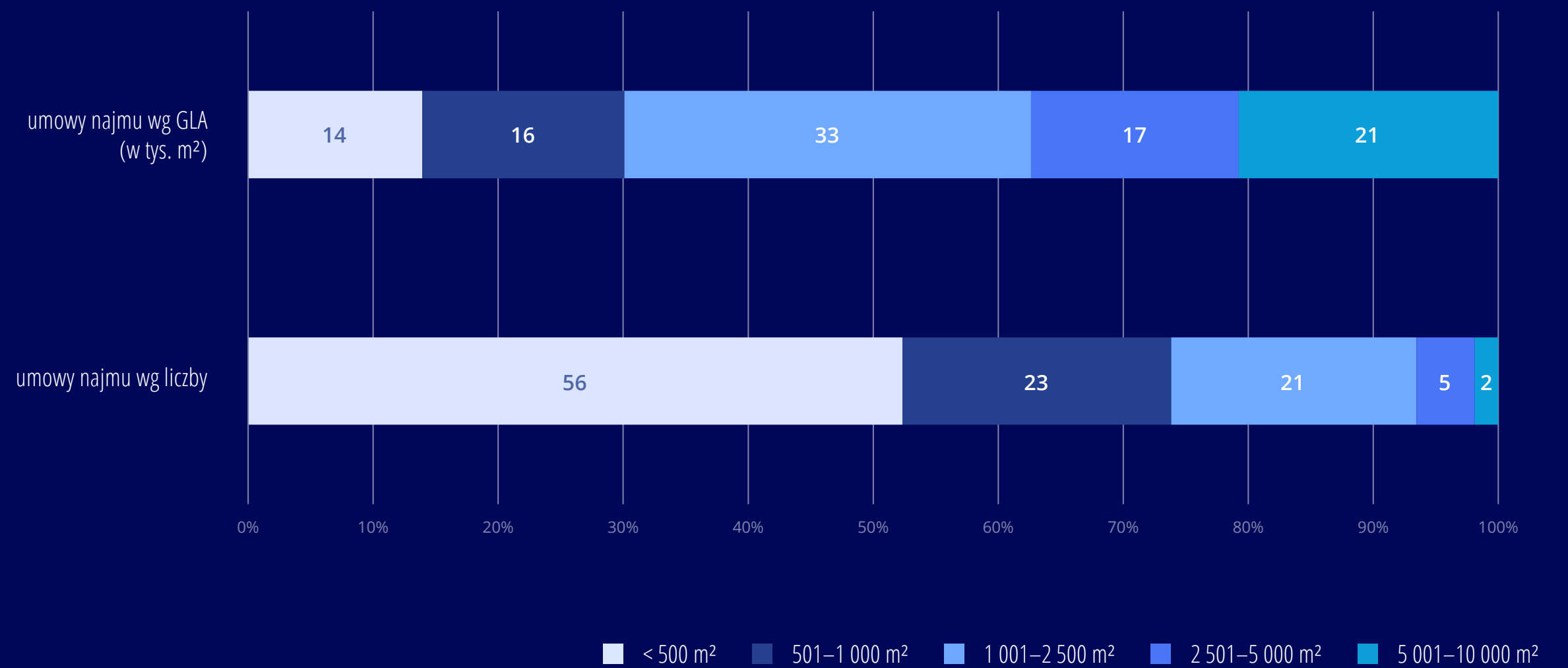
	Poznań	Województwo wielkopolskie
Populacja	541 316	3 493 577
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	1	3
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	8 167	6 695
Liczba szkół wyższych	22	32
Liczba studentów	101 108	113 833
Liczba absolwentów	24 509	28 091



## Pustostany wg wieku budynku



## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024













# 07

# Szczecin





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>185 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>5,5</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>2 500</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>4 400</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>12,00 – 15,00</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>

# Szczecin

- > Istniejąca nowoczesna powierzchnia biurowa w Szczecinie to 185 tys. m<sup>2</sup>. Jest to najniższa wartość wśród wszystkich 8 miast regionalnych. Szczecin to rynek będący na relatywnie wczesnym etapie rozwoju. Rozwój podaży następuje cyklicznie — zazwyczaj po okresie obfitującym w nowe inwestycje następuje obniżenie aktywności deweloperów, co jest naturalnym okresem potrzebnym na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej. W 2023 r. do użytku został oddany jednej nowy projekt — Kurzy Młyn o powierzchni 1,8 tys. m<sup>2</sup>. Na początku II kw. 2024 r. w budowie było 4,4 tys. m<sup>2</sup>.
- > Zdecydowana większość powierzchni biurowej w Szczecinie (ok. 80%) zlokalizowana jest w centrum miasta w okolicach Al. Wyzwolenia, Al. Niepodległości, jak również w rejonie Bramy Portowej. Tu skoncentrowane są zasoby biurowe i handlowe miasta. Nową lokalizacją jest południowa część miasta - Gumieńce, gdzie w ostatnich latach oddano do użytku duże projekty biurowe — Cukrowa Office i Szczecin Business Plaza.
- > W Szczecinie utrzymuje się umiarkowany poziom zainteresowania ze strony najemców powierzchni biurowej. Popyt brutto w minionym roku wyniósł niemal 15,4 tys. m<sup>2</sup> co stanowi spadek o 17% w porównaniu z 2022 r.
- > W I kw. 2024 r zarejestrowana aktywność najemców wynosiła 2,7 tys. m<sup>2</sup>. Największy udział wśród wszystkich kontraktów w 2023 r. miały renegecje i przedłużenia najmu — 52% (wzrost o 26 p.p. r/r), natomiast nowe

- umowy wyniosły 41% rocznego popytu (spadek o 33 p.p. r/r). Największe transakcje w okresie I kw. 2023 – I kw. 2024 obejmowały renegecję poufnego klienta z sektora IT w Lastadia Office (3 tys. m<sup>2</sup>), oraz renegecję Intive w Maris Centrum Biurowe (1,9 tys. m<sup>2</sup>). Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2023 r. spadła do poziomu 620 m<sup>2</sup>.
- > Rynek elastycznej powierzchni biurowej w Szczecinie jest w początkowym stadium rozwoju, wśród opratorów usługi oferują Beln Offices, Biuro Aloha oraz Marina.

- > Współczynnik pustostanów zmniejszył się o 0,3 p.p. w porównaniu do końca 2023 r. i na koniec I kw. 2024 osiągnął poziom 5,5%, co przekłada się na 10 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Jest to najniższa wartość tego wskaźnika wśród wszystkich miast regionalnych.
- > Czynsze za powierzchnię biurową wzrosły po okresie stabilizacji. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić w strefie centrum EUR 12,00 do 15,00 m<sup>2</sup>/miesiąc natomiast w strefach poza centrum EUR 10,00 do 12,00 m<sup>2</sup>/miesiąc.

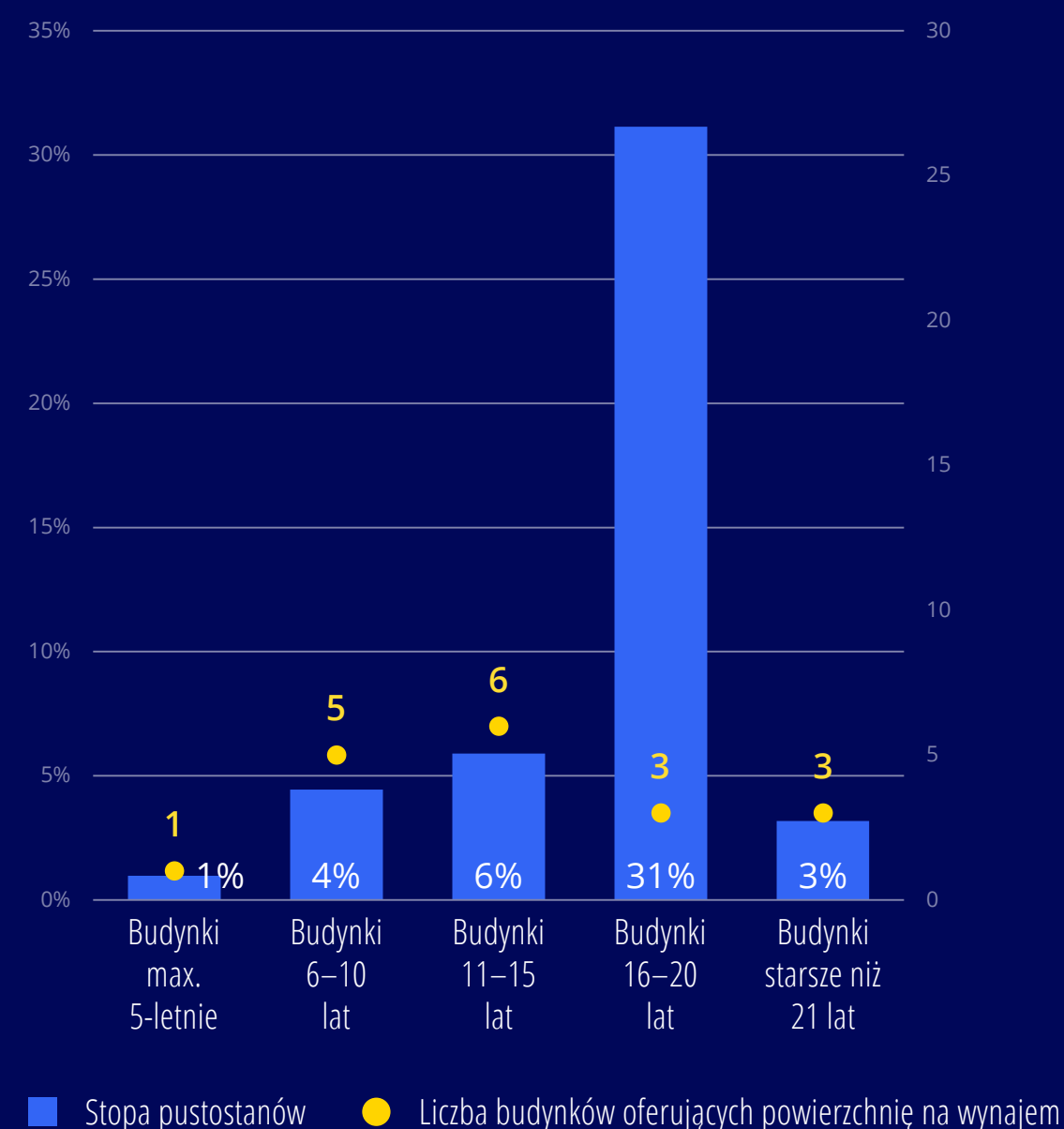
## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

	Szczecin	Województwo zachodniopomorskie
Populacja	391 566	1 640 622
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	3,6	6,7
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	7 598	6 839
Liczba szkół wyższych	10	14
Liczba studentów	29 699	35 109
Liczba absolwentów	6 402	7 971

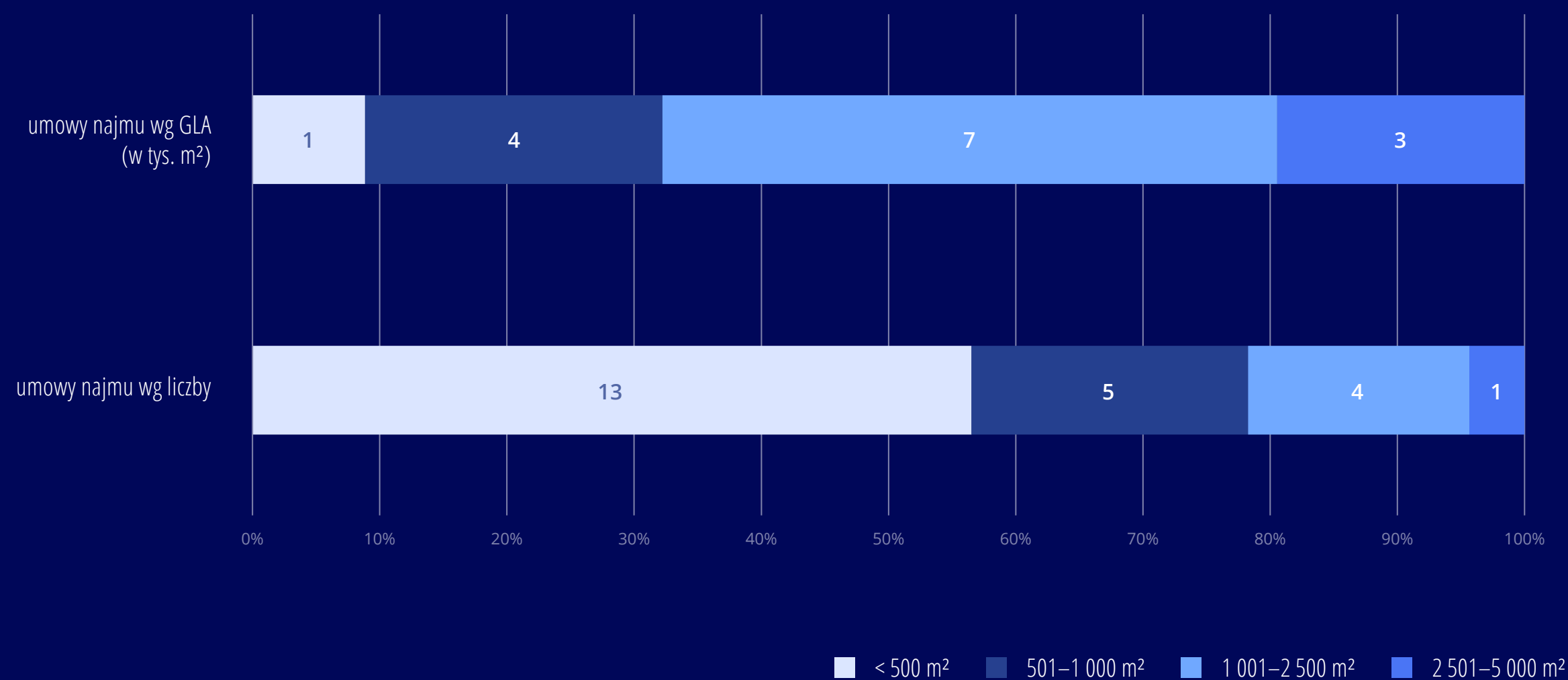






## Pustostany wg wieku budynku

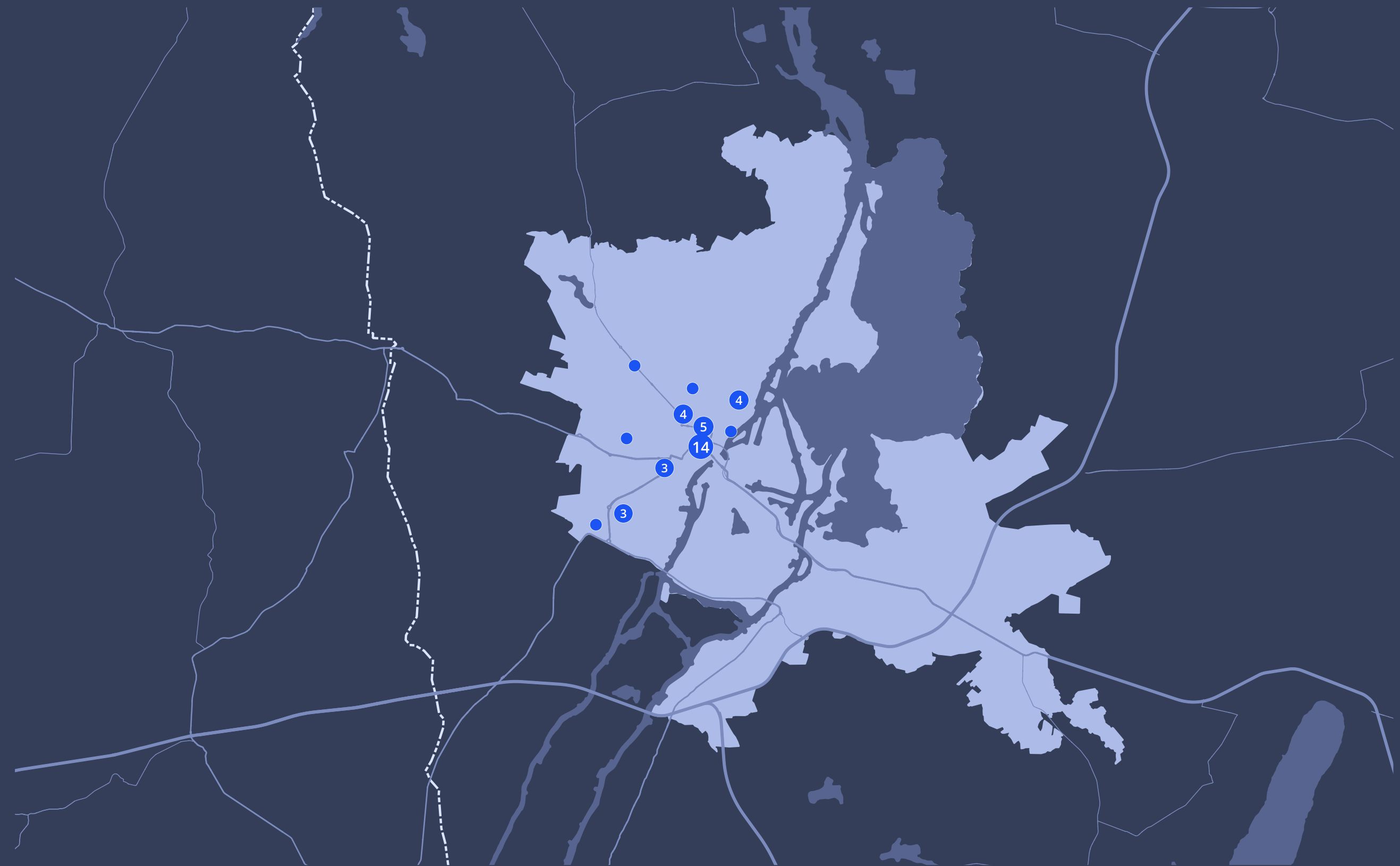


## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024



# Budynki biurowe

-  Istniejące budynki biurowe
-  Liczba istniejących budynków biurowych w konkretnym klastrze





# 08

# Trójmiasto





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

 <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>1 047 900</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>0</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>13,4</b> %</p>	 <p>Popyt</p> <p><b>23 400</b> m<sup>2</sup></p>
 <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>30 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>62 000</b> m<sup>2</sup></p>	 <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>13,50 – 15,50</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>



# Trójmiasto

- > Zasoby biurowe aglomeracji na poziomie nieco ponad 1 mln. m<sup>2</sup> plasują Trójmiasto na trzecim miejscu wśród miast regionalnych. Najwięcej istniejącej powierzchni zlokalizowane jest w Gdańsku — 75%, pozostałe 21% w Gdyni i 4% w Sopocie. Koncentracja powierzchni biurowej występuje wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej, Drogi Gdyńskiej oraz al. Grunwaldzkiej (Wrzeszcz, Oliwa). Biurowce mieszczą się też w okolicach gdańskiego lotniska oraz w centrum Gdańska.
- > W 2023 r. do użytku oddano 33 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach czterech projektów biurowych, co jest wynikiem o 30% niższym niż w 2022 r. Wśród oddanych projektów znalazły się nowa siedziba Intel (23 tys. m<sup>2</sup>), Officer (4,7 tys. m<sup>2</sup>), Oliwa 501 (3,3 tys. m<sup>2</sup>) oraz Matarnia Office Park A (2,1 tys. m<sup>2</sup>).
- > Na początku II kw. 2024 r. z terminem realizacji na lata 2024 i 2025 znajdowało się ponad 62 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Ponad 100 tys. m<sup>2</sup> jest w planach deweloperów do dostarczenia na rynek do końca 2027 roku. Lokalizacją, która obecnie dynamicznie się rozwija jest Młode Miasto w Gdańsku.
- > W 2023 r. popyt brutto na powierzchnię biurową w Trójmieście wzrósł o 42% w porównaniu do 2022 r. i wyniósł 144 tys. m<sup>2</sup>. Dominującą częścią wszystkich transakcji były renegecje, które stanowiły 46% rocznej aktywności najemców (wzrost o 25 p.p. r/r), udział nowych umów spadł do 32% (spadek o 36 p.p.

- r/r). Znaczący odsetek stanowiły umowy na potrzeby właściciela — aż 19%. W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 23,4 tys. m<sup>2</sup>.
- > Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2023 r. wyniosła ok. 1,3 tys. m<sup>2</sup> i wzrosła o 30% w porównaniu z zeszłym rokiem. Wśród największych transakcji na rynku w okresie I kw. 2023 – I kw. 2024 wymienić należy m.in. transakcje najmu na potrzeby własne Intel w nowej siedzibie (23 tys. m<sup>2</sup>), renegecję kontraktówu Energa w Olivia Gate (10,6 tys. m<sup>2</sup>) oraz Sii w Olivia Prime (10,1 tys. m<sup>2</sup>).

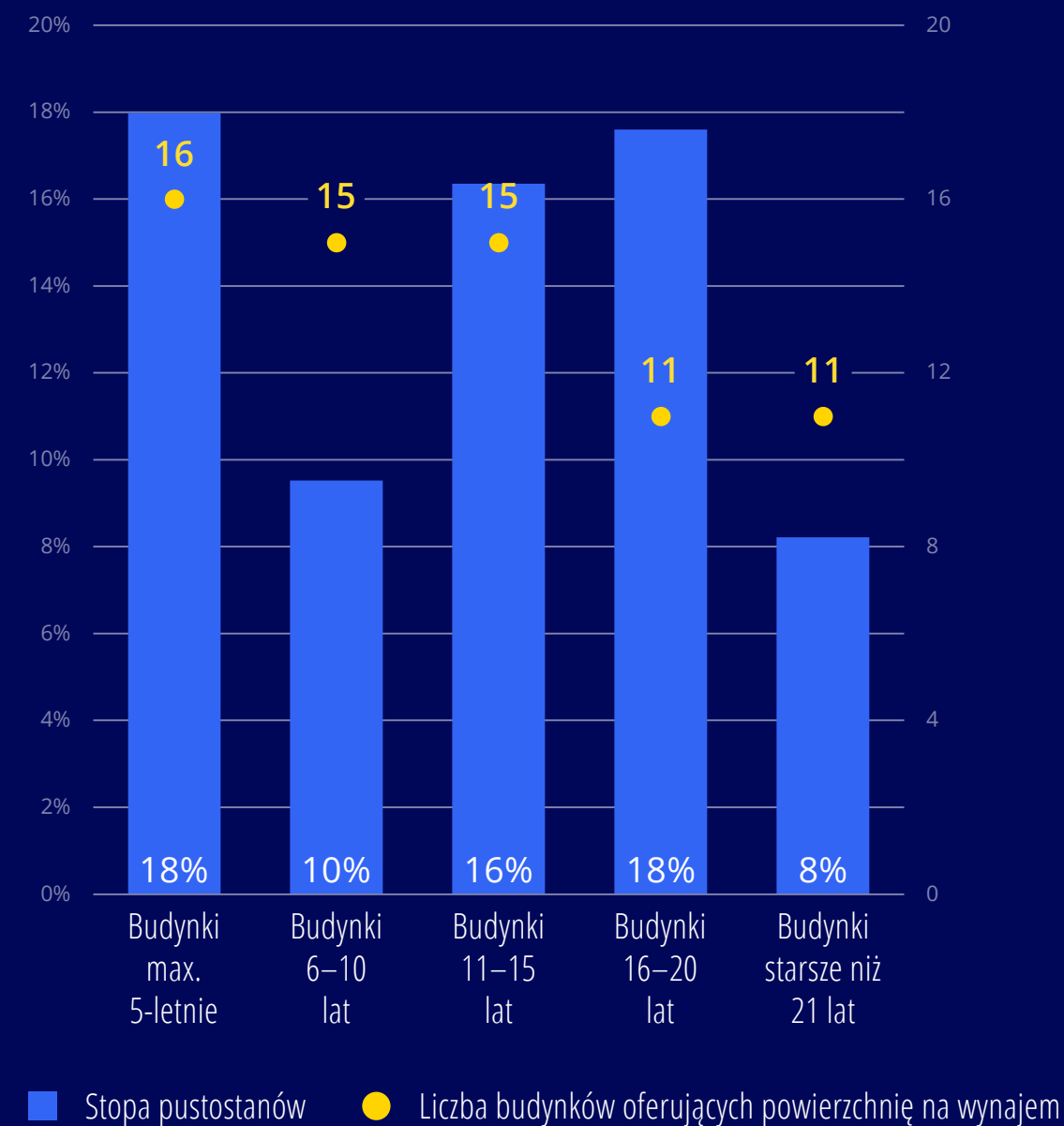
- > Rynek elastycznej powierzchni biurowej w Gdańsku dynamicznie się rozwija, na rynku oferowane jest około 30 tys. m<sup>2</sup> powierzchni flex przez operatorów takich jak chilliflex, City Space, Collab, Mind Dock, O4, Quickwork, Regus i Spaces.
- > Wskaźnik pustostanów spadł nieznacznie. w porównaniu z 2022 r. i na koniec I kw. 2024 r. osiągnął wartość 13,4%, co przekłada się na 141 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Współczynnik pustostanów w Gdańsku wyniósł 11,3%, a w Gdyni 19,8%.
  - > W najlepszych budynkach klasy A czynsze za powierzchnię biurową wzrosły w minionym roku i kształtują się na poziomie od EUR 13,50 do 15,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach centralnych oraz od EUR 8,50 do 13,00 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach poza centrum.

## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

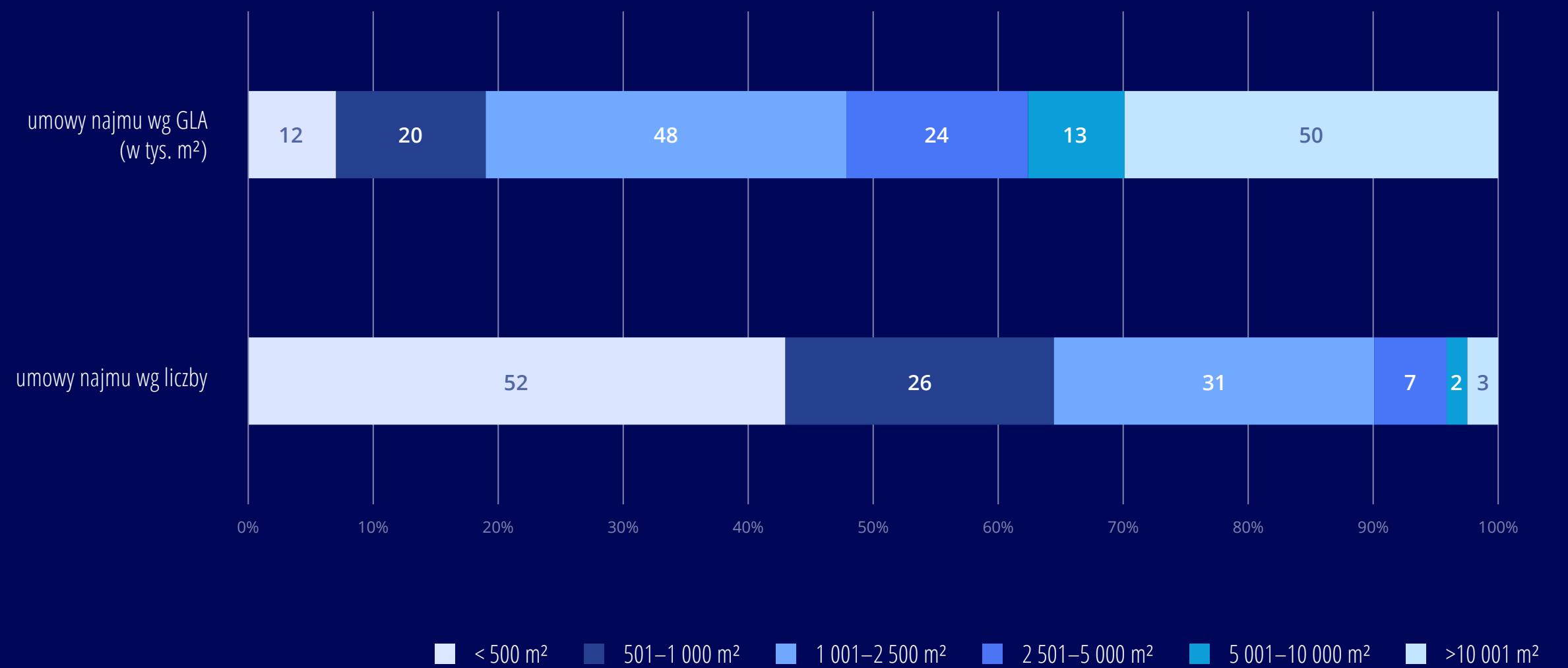
	Gdańsk	Województwo pomorskie
Populacja	486 345	2 358 307
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	2,5	4,6
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	8 997	7 550
Liczba szkół wyższych	13	24
Liczba studentów	67 196	89 315
Liczba absolwentów	15 060	20 019



## Pustostany wg wieku budynku



## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024









09

Wrocław





# Wskaźniki na rynku biurowym I kw. 2024

  <p>Istniejąca powierzchnia</p> <p><b>1 372 000</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Nowo oddana powierzchnia</p> <p><b>18 200</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Stopa pustostanów</p> <p><b>19,1</b> %</p>	  <p>Popyt</p> <p><b>25 000</b> m<sup>2</sup></p>
  <p>Podaż powierzchni flex</p> <p><b>40 000</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Powierzchnia w budowie</p> <p><b>112 000</b> m<sup>2</sup></p>	  <p>Czynsze wywoławcze dla najlepszych budynków</p> <p><b>13,50 – 15,90</b> EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</p>	<p>Prognoza na 12 miesięcy</p> <p>w górę    w dół</p> <p><b>Klucz</b></p>

# Wrocław

- > Istniejąca powierzchnia biurowa na rynku wrocławskim na koniec I kw. 2024 to 1,37 mln m<sup>2</sup>, co plasuje miasto na drugim miejscu wśród regionalnych rynków biurowych. We Wrocławiu można wyróżnić kilka obszarów o największej koncentracji powierzchni biurowej. Większość zasobów (40%) zlokalizowana jest w Centralnym Obszarze Biznesu, który możemy podzielić na ścisłe centrum i obszar okołocentralny. Kolejne huby biurowe to Zachodni Obszar Biznesu oraz Południowa Oś Biznesu – wzdłuż ul. Powstańców Śląskich.
- > W 2023 r. deweloperzy oddali do użytku 76 tys. m<sup>2</sup>. Do największych ukończonych projektów należą: przebudowa powierzchni handlowej na biurową w Renomie (23,4 tys. m<sup>2</sup>), Centrum Południe 3 (20,8 tys. m<sup>2</sup>) oraz Infinity (19,7 tys. m<sup>2</sup>). Dodatkowo, w I kw. 2024 r. Wrocław był jednym z dwóch rynków, gdzie deweloperzy dostarczyli projekty, pozwolenie na użytkowanie uzyskał Quorum Office Park A (18,2 tys. m<sup>2</sup>).
- > Na początku II kw. 2024 r. w budowie z terminem realizacji na lata 2024 - 2026 znajdowało się niespełna 112 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej.
- > W 2023 r. popyt brutto na powierzchnię biurową we Wrocławiu wyniósł 165 tys. m<sup>2</sup> i stanowi to 20% wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem. W 2023 r. w strukturze zawieranych umów dominowały nowe umowy, które stanowiły 52% całkowitego popytu (wzrost o 4 p.p. r/r). Udział renowacji wyniósł

43% (spadek o 1 p.p. r/r). Ekspansje odpowiadały za 5% popytu. Blisko 3,2 tys. m<sup>2</sup> wynajęte zostało w projektach na etapie budowy, co stanowiło 2% całkowitego wolumenu najmu. W I kw. 2024 r. aktywność najemców uplasowała się na poziomie 25 tys. m<sup>2</sup>.

- > Przeciętna wielkość transakcji najmu zawartych w 2023 r. wyniosła ok. 900. m<sup>2</sup> (spadek o 18% vs. 2022 r.). Wśród największych transakcji podpisanych w okresie I kw. 2024 – I kw. 2024 wymienić należy nową umowę BNY Mellon w Centrum Południe 3, renowację poufnego najemcy z branży produkcyjnej

we Wrocławskim Parku Biznesu - Bierutowska Park (14 tys. m<sup>2</sup>), renowacją EY w Sagittarius (11 tys. m<sup>2</sup>).

- > Rynek elastycznej powierzchni biurowej we Wrocławiu dynamicznie się rozwija. W 2023 r. jej podaż wzrosła o ok. 40 tys. m<sup>2</sup>, wśród operatorów znaleźć można wiele firm – At Office, Biznes Zone, Business Link, CitySpace, Concordia Design, L'abo, Loftmill, Quickwork, Ready Flex, Regus, Smart Office i Spaces.
- > Na koniec I kw. 2024 r. współczynnik pustostanów wzrósł w porównaniu do IV kw. 2022 r. o 3,5 p.p. i wyniósł 19,1%, co przełożyło się na 262 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni.

- > Czynsze za powierzchnię biurową w nowoczesnych projektach klasy A najemcy wzrosły w minionym roku i kształtują się na poziomie od EUR 13,50 do 15,90 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach centralnych oraz od EUR 11,50 do 13,50 m<sup>2</sup>/miesiąc w strefach poza centrum.

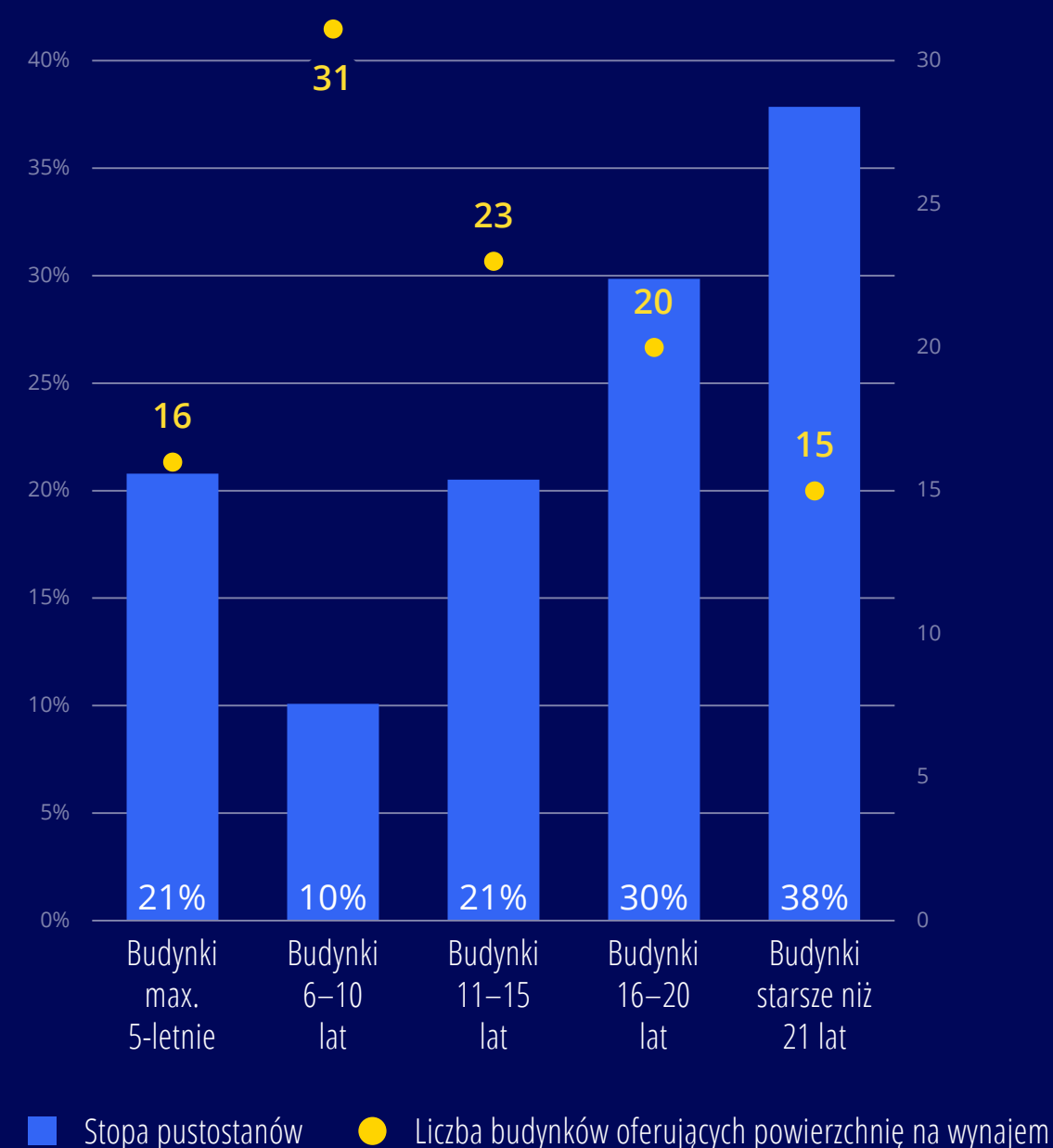
## DEMOGRAFIA, RYNEK PRACY, EDUKACJA

	Wrocław	Województwo dolnośląskie
Populacja	674 079	2 888 033
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	1,6	4,4
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)	8 141	7 852
Liczba szkół wyższych	25	33
Liczba studentów	105 103	115 051
Liczba absolwentów	26 513	29 015

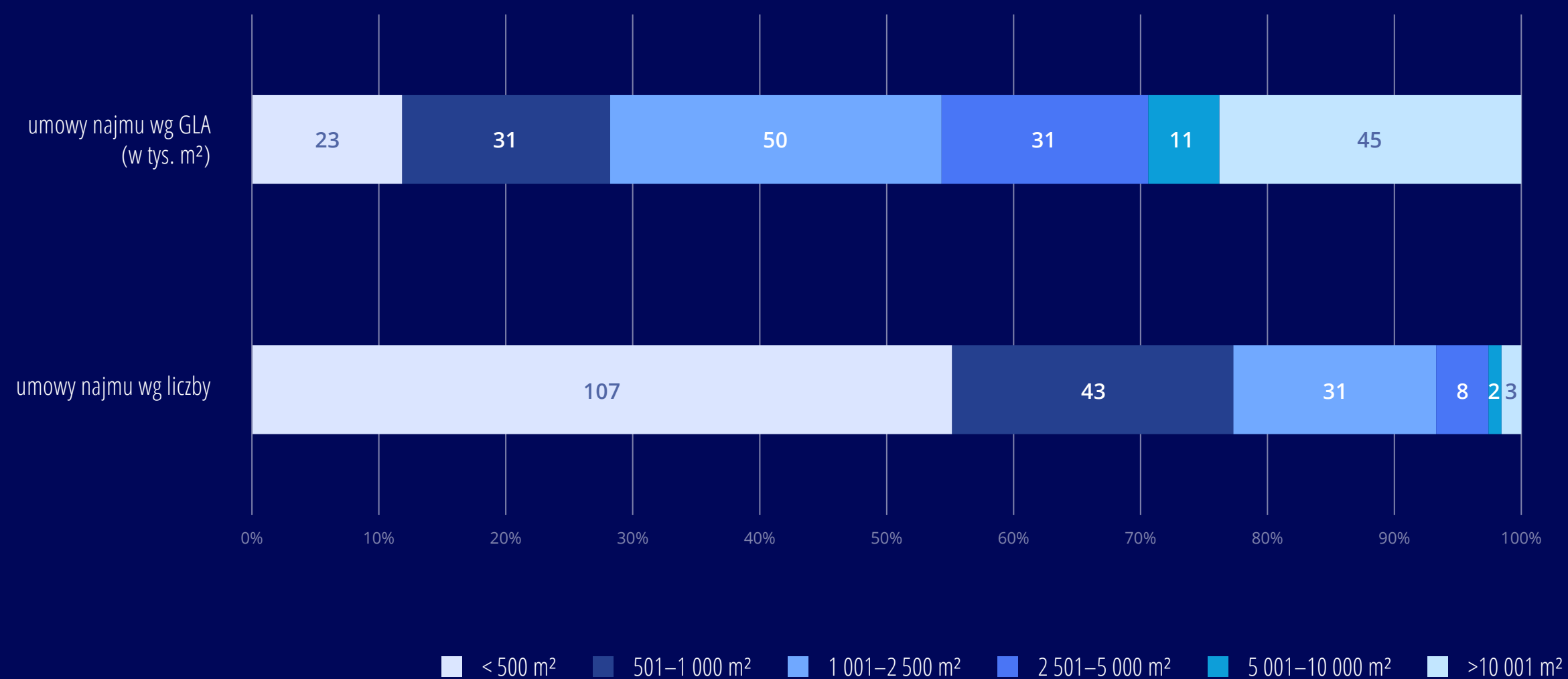




## Pustostany wg wieku budynku



## Umowy najmu wg wielkości, I kw. 2023 — I kw. 2024







# Sektor Nowoczesnych Usług dla Biznesu

---



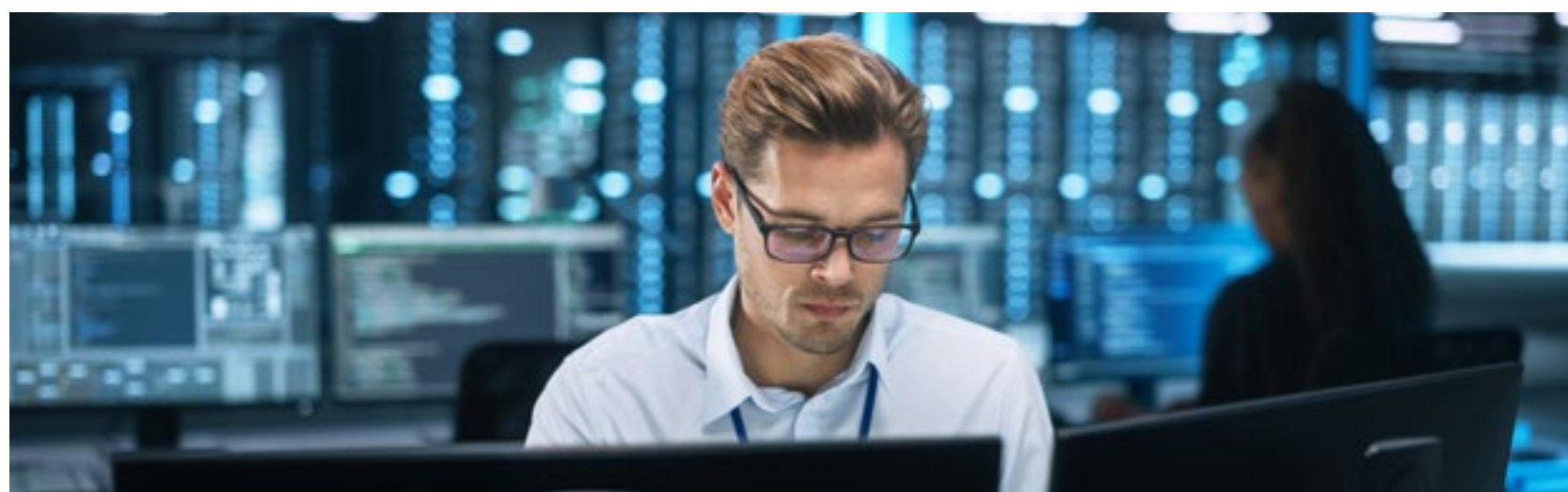


# Sektor Nowoczesnych Usług dla Biznesu

Sektor BSS, czyli Business Services Sector to wbrew generalizowaniu, coś więcej niż SSC (Centra Usług Wspólnych) i BPO (Business Process Outsourcing). BSS to oprócz zawierających się w sektorze specjalizacji SSC i BPO, to również działania związane z IT i R&N, czyli technologiami i centrami rozwojowymi. Sektor przeżywa obecnie w Polsce bardzo duże wzrosty, co wynika z delegowania przez korporacje globalne zadań poza swoje struktury wewnętrzne. Szacuje się, że w Polsce corocznie

sektor zwiększa swoje zatrudnienie o nawet 20 tysięcy pracowników.

Popyt na osoby z kompetencjami z zakresu finansów, obsługi klienta, obsługi systemów, badań i rozwoju oraz IT jest ogromny, wciąż jednak znacznie przewyższa podaż; w obszarze niektórych kompetencji, jak umiejętności analityczne, czy wysokie kompetencje z zakresu obsługi systemów z językami obcymi, branża odnotowuje brak kandydatów nawet na poziomie 40%.



Branża rozwija się intensywnie w największych ośrodkach miejskich w Polsce, Warszawa, Kraków i Katowice to „wielka trójka” sektora BSS, choć bardzo szybko dociera do podium także Gdańsk (Trójmiasto), Wrocław i Poznań. Popularne w branży stają się także Szczecin i Lublin, co wynika zarówno z atrakcyjności terenów pod kątem budowania nowych inwestycji, ale także odstępności

kandydatów o pożądanym kompetencjach. Wspomniane regiony stają się ciekawą destynacją i alternatywą dla „wielkiej trójki”, co dobrze plasuje Polskę jako region wysoko rozwijający się w obszarze profesjonalnych usług biznesowych.



Sam rozwój branży, oprócz tego, że zalicza wysokie wzrosty ze względu na oddawanie przez korporacje odpowiedzialności za część procesów na zewnątrz, wynika też z intensywnego rozwoju i inwestycji z obszaru produkcyjnego (również green) i logistyki – im więcej inwestycji z zakresu produkcji, inżynierii, green energy, farmacji i logistyki, tym więcej w kolejnym etapie potrzebnych będzie centrów i specjalistów w zakresie tworzenia, badania, analizy i przetwarzania procesów biznesowych. Zatem, rynek pracy w zakresie usług biznesowych i outsourcingowych będzie rósł w sposób podobny, w jaki rozwija się branża industrial, udowadnia to ponownie, że biznes, niezależnie od branży i specjalizacji, jest systemem naczyń połączonych. Dlatego, im więcej inwestycji produkcyjnych i technologicznych będzie powstawało w określonych geografiach, tym większe prawdopodobieństwo, że region urośnie także w zakresie usług biznesowych.

Dostępność kandydatów jest mniejsza w stosunku do zapotrzebowania. Odnotowuje się także duże różnice w strukturze zatrudnienia ze względu na płeć – w sektorze BSS generalnie obserwuje się równowagę w ilości zatrudnionych kobiet i mężczyzn, jednak analizując poszczególne specjalizacje, obserwuje się spore różnice w strukturze zatrudnienia kobiet i mężczyzn: rozróżnić można wahania zarówno specjalizacyjne, jak i geograficzne – ciekawe jest, że większy gap w zakresie struktury płci obserwuje się w Polsce południowej – gdzie w sektorze BSS kobiety stanowią nawet 70% wszystkich zatrudnionych. W Polsce centralnej wskaźnik ten jest prawie wyrównany. Może wynikać to z generalnej struktury demograficznej regionów lub samej specjalizacji, w której zatrudniani są specjaliści. Obserwuje się, że w zakresie badania i poprawy jakości procesów biznesowych i produkcyjnych, w tym w centrach badań, więcej zatrudnionych jest mężczyzn niż kobiet. A w opozycji, w zakresie ról związanych z obsługą, czy z relacjami z klientem, a także z sourcingiem czy analizą, panie są w większości. Firmy z obszaru BSS podobnie jak centra

BPO charakteryzują się odpowiednimi specjalizacjami, koncentrując się konkurencyjnie w podobnych lokalizacjach – co może mieć duży wpływ na strukturę zatrudnienia według płci, upodabniając strukturę zatrudnienia do lokalnej struktury demograficznej.

Specjalizacje biznesowe	Kobiety	Mężczyźni	Różnica płciowa
Outsourcing procesów biznesowych (BPO)	66%	34%	32%
Finanse	64%	36%	28%
Doskonalenie procesów produkcyjnych	51%	49%	2%
Outsourcing	54%	46%	8%
Umiejętności analityczne	61%	39%	22%
Zarządzanie operacyjne	53%	47%	6%
Zarządzanie relacjami z klientami (CRM)	62%	38%	24%
Doskonalenie procesów biznesowych	49%	51%	2%
Pozyskiwanie	83%	17%	66%
Usługi wspólne	52%	48%	4%
Księgowość	60%	40%	20%
Analiza biznesowa	42%	58%	16%
Bankowość	54%	46%	8%
Nieustanne doskonalenie	55%	45%	10%
Centrum usług wspólnych	51%	49%	2%







Obserwowana jest także znacząca rosnąca rola automatyzacji i wykorzystywania sztucznej inteligencji w sektorze. To z tego powodu, obszar technologii, informacji i mediów odnotowuje ponad 50% wzrost rok do roku, a na pierwszym miejscu konsulting (wzrost powyżej 70% rok do roku) wskazuje, że technologia rośnie, jednak wciąż potrzebuje człowieka, by zaimplementować ją, odpowiednio skalibrować i dopasować do obsługi określonego procesu biznesowego. Samo AI oceniane było dotychczas jako potencjalne zagrożenie dla branży, szczególnie z perspektywy minimalizowania kosztów osobowych, a więc zmniejszania kadr na rzecz przekazania zadań jednostce zautomatyzowanej, jednak obecne zmiany w branży i ogromny popyt na pracowników, uspakaja nastroje wskazując, że automatyzacja pomoże, ale nie przejmie w całości procesów, a zmusi kadry do zwiększania swoich kompetencji.

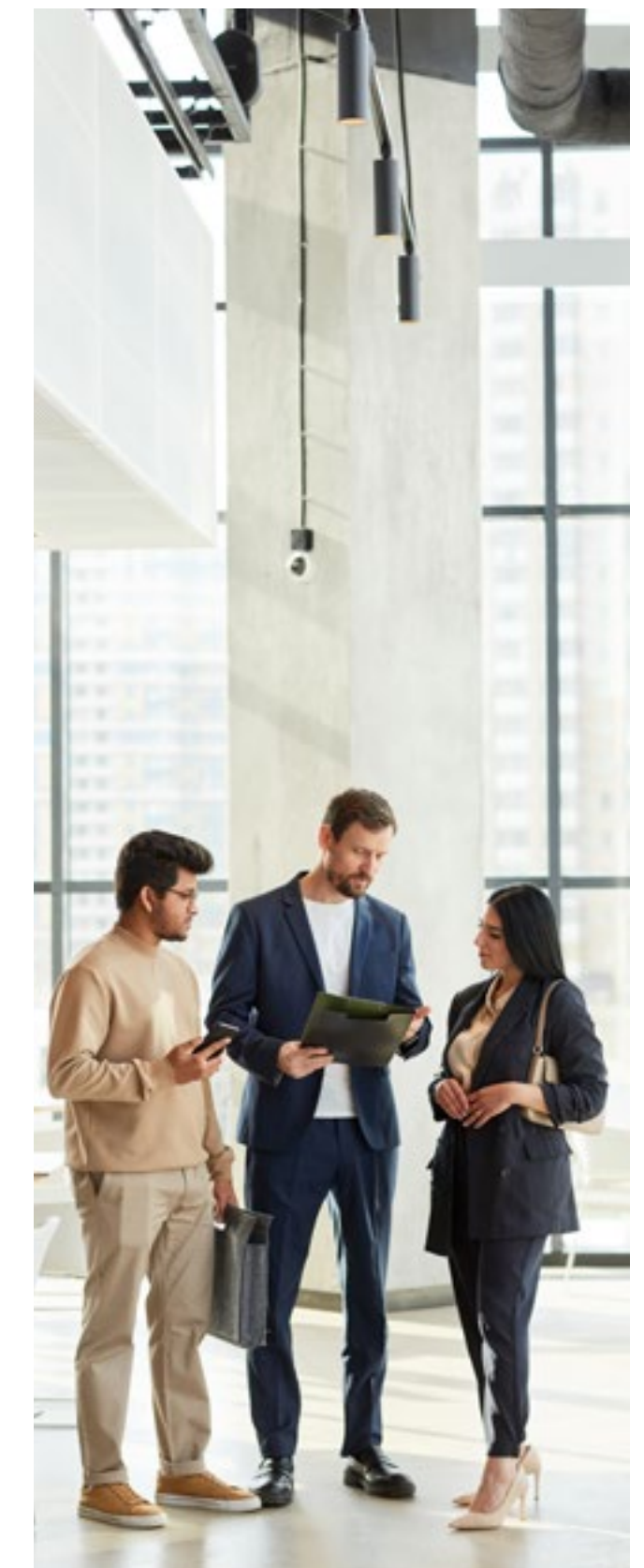
Najistotniejszymi kompetencjami, oprócz języków obcych, których branża wymaga ze względu na swoją globalną odpowiedzialność, są umiejętności związane z obsługą finansów (księgowość, fakturowanie, podatki — również związane z finansowym prawem międzynarodowym), umiejętności analizy i usprawniania procesów produkcyjnych, umiejętność pozyskania i utrzymania relacji z klientem. Co jasno wskazuje trend odwrotny do obserwowanego kilka lat temu — wówczas obszar umiejętności technicznych, analitycznych, wdrażania rozwiązań automatycznych i IT wiódł prym; obecnie trend rozwoju rynku pracy wskazuje na intensywne zwiększanie ilości pracowników z kompetencjami miękkimi.



**WYNAGRODZENIA ROCZNE BRUTTO PRACOWNIKÓW BIUROWYCH W SEKTORZE NOWOCZESNYCH USŁUG DLA BIZNESU**

BUSINESS SERVICES SECTOR

Stanowisko	Min.	Śr.	Maks.	Stanowisko	Min.	Śr.	Maks.
Dyrektor HR	22 000	27 000	40 000	Samodzielny Księgowy	10 000	12 500	14 000
Kierownik HR	15 000	19 000	25 000	Księgowy	8 000	9 500	11 000
Starszy Partner Biznesowy HR	12 000	15 000	17 000	Młodszy Księgowy	6 000	7 000	7 500
Partner Biznesowy HR	10 000	12 000	15 000	Kierownik Działu Audytu Wewnętrznego	18 000	23 000	28 000
Specjalista HR	8 000	9 000	11 000	Audytór Wewnętrzny	14 000	16 000	20 000
Młodszy Specjalista HR	5 500	6 500	7 500	Dyrektor ds. Podatków	28 000	35 000	40 000
Starszy Specjalista ds. Rekrutacji	9 000	10 000	12 000	Kierownik ds. Podatków	19 000	26 000	33 000
Specjalista ds. Rekrutacji	7 000	8 000	9 500	Specjalista ds. Podatków	9 000	11 000	13 000
Dyrektor Administracyjny	12 000	14 000	20 000	Młodszy Specjalista ds. Podatków	6 000	7 500	9 000
Kierownik Biura	9 000	11 000	15 000	Dyrektor ds. Zakupów	21 000	30 000	40 000
Asystent Wykonawczy	8 000	10 000	12 000	Kierownik ds. Zakupów	13 000	16 000	18 000
Specjalista ds. Administracyjnych	7 000	8 000	9 000	Dyrektor ds. Zakupów	25 000	28 000	35 000
Asystent Biura	5 000	6 000	7 000	Kierownik ds. Zakupów	15 000	20 000	25 000
Recepcjonistka	5 000	6 000	7 000	Kierownik ds. Badań i Rozwoju	18 000	22 000	30 000
Kierownik ds. HR i Płac	15 000	17 000	19 000	Kierownik ds. Utrzymania Ruchu	13 500	16 500	23 000
Specjalista ds. HR i Płac	8 000	10 000	12 000	Kierownik ds. Jakości	17 000	20 000	27 000
Kierownik ds. Pozyskiwania Talentów	12 000	15 000	16 000	Kierownik ds. EHS	14 000	16 000	20 000
Specjalista ds. Szkoleń	8 000	9 000	11 000	Specjalista ds. EHS	9 000	11 000	14 000
Specjalista ds. Wynagrodzeń i Świadczeń	9 000	11 000	13 000	Kierownik Projektu	17 000	19 000	24 500
Regionalny CFO / Członek Zarządu	40 000	50 000	70 000	Kierownik Zmiany / Supervisor	9 000	11 000	13 500
Dyrektor Finansowy	28 000	35 000	45 000	Inżynier ds. Badań i Rozwoju	9 000	13 000	19 000
Kierownik ds. Finansów	20 000	23 000	30 000	Inżynier Procesowy	9 000	13 000	16 500
Kierownik Działu Kontrolingu	20 000	22 000	26 000	Inżynier Lean Manufacturing	8 000	13 000	16 500
Kontroler Finansowy	14 000	17 000	20 000	Inżynier Projektu	10 000	13 000	16 500
Analitik Finansowy	11 000	13 000	15 000	Inżynier Konstruktor	10 500	11 500	13 500
Młodszy Analitik Finansowy	9 000	10 000	11 000	Inżynier ds. Automatyzacji	10 000	12 500	16 500
Analitik Biznesowy	12 000	14 000	16 000	Inżynier Elektryk	10 000	13 000	13 500
Główny Księgowy	15 000	22 000	27 000	Inżynier Utrzymania Ruchu	10 000	12 000	13 500
Zastępca Głównego Księgowego	12 000	14 000	16 000	Technik Utrzymania Ruchu	7 500	9 500	11 000





# FULL RANGE OF WORKFORCE SOLUTIONS



- Recruitment Process Outsourcing
- Managed Service Provider
- Leadership Development & Outplacement
- Career Management



- Contingent and Permanent Staffing Solutions
- Workforce Planning and Management



- Professional Talent in IT
- Project Solutions
- Permanent Placement
- End User Support
- Managed Services

## ManpowerGroup Poland

### DEDICATED PARTNER FOR INVESTORS

#### Support in:

- Locations evaluation in terms of candidates availability on the market
- Salaries benchmark per region and industry sector
- Salary levels, premiums scheme recommended per job posts
- Must have and nice to have, the most commonly offered benefits
- Candidates availability in terms of requested skills
- Schools and Universities location match, pool of students and graduates available per specific faculty
- Common employment forms in Poland, charges and legal regulations comparison
- Labour Law: holiday leaves, notice period cost, sick leaves and other statutory elements
- Foreigners at labour market in Poland: details about the employment procedures
- Salaries in Poland: minimum salary increase, remuneration costs vs other European markets
- Support for the Investor in documents translations, co-operation with law firms and also financial companies
- Recommended Visits in other companies on local market
- Market reports, trends in employment per industry sectors, regions
- Macroeconomic data analyses in terms of Investor activities and potential impact: PKB, inflation, investments, unemployment rate

CLIENTS IN POLAND

**1 500+**

SERVING MORE THAN

PROVIDING MEANINGFUL WORK FOR

**35k+** PEOPLE  
IN POLAND YEARLY

**2 800+**

GLOBAL OFFICES

**70+**

OFFICES IN POLAND

MORE THAN

**300 000**

CANDIDATES  
IN OUR INTERNAL  
DATABASE



**+48 668 895 922**

[inwestycje@pl.manpowergroup.com](mailto:inwestycje@pl.manpowergroup.com)



# Kontakt

**Paweł Skalba**  
Senior Partner  
Director of Office Agency  
Tel: +48 602 258 435  
pawel.skalba@colliers.com

**Anna Galicka-Bieda**  
Partner | Regional Director | Kraków  
Regional Markets  
Tel: +48 666 819 206  
anna.galicka-bieda@colliers.com

**Sebastian Bedekier**  
Partner | Regional Director | Poznań  
Regional Markets  
Tel: +48 601 309 539  
sebastian.bedekier@colliers.com

**Dominika Jędrak**  
Director, Research & Consultancy  
Services | Poland & CEE  
Tel: +48 666 819 242  
dominika.jedrak@colliers.com



Pl. Piłsudskiego 3  
00-078, Warszawa  
Polska

## O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) to wiodąca firma oferująca szeroką gamę najwyższej jakości usług w zakresie nieruchomości i zarządzania inwestycjami. Działając w 68 krajach, ponad 19 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 29 lat nasz doświadczony zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił naszym

akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości ok. 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$4,3 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$96 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników.

Dowiedz się więcej na [corporate.colliers.com](https://corporate.colliers.com), lub śledź nas na X [@Colliers](#) or [LinkedInie](#).

[colliers.com](https://colliers.com)

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe. Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykonywanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2024. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.