

2023

RAPORT POZNAŃ corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem za rok 2022 dotyczącym Poznania.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych: biura, coworkingi, magazyny, powierzchni handlowych oraz rynku PRS. Całość przedstawiliśmy w szerszym kontekście miejskim, uwzględniającym podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

Jestem związany z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. **Corees Polska** jest partnerem **The Instant Group**, należy do **SIOR** oraz **ProProgressio**.

POZNAŃ

Poznań położony jest w środkowo-zachodniej Polsce. Jest stolicą województwa wielkopolskiego. Poznań jest piątym co do wielkości miastem Polski pod względem liczby ludności. Na koniec września 2022 roku zamieszkiwany był przez 546,9 tys. zameldowanych osób i ok 100 tys. niezameldowanych (uczniów i studentów studiów dziennych dojeżdżających spoza Poznania oraz obcokrajowców). Ponad 80 tys. osób codziennie dojeżdża do pracy lub szkoły w Poznaniu z miejscowości ościennych. Zgodnie z przedstawionymi przez GUS wynikami spisu powszechnego w Poznaniu mieszka 84,7 tys. osób w wieku przedprodukcyjnym, 332,7 tys. osób w wieku produkcyjnym i 129,5 tys. osób w wieku poprodukcyjnym. Co ciekawe w stolicy Wielkopolski na 100 mężczyzn przypada 114 kobiet. Ich przewaga nad liczbą mężczyzn dotyczy wieku powyżej 19 lat i jest największa, ponad dwukrotna, w grupie wiekowej powyżej 80 lat. Dane te nie uwzględniają m.in. obywateli Ukrainy, którzy masowo przyjechali do stolicy Wielkopolski po 24 lutego 2022 roku i osób pracujących tymczasowo w Poznaniu, którzy z różnych przyczyn nie są ujmowani w rejestrach urzędowych. Pod względem powierzchni stolica Wielkopolski jest szóstym największym miastem w Polsce. Położona jest na obszarze 262 km². Wraz z powiatem i ościennymi gminami tworzy aglomerację poznańską, zamieszkałą przez 1,2 mln osób. Tereny zielone obejmują w Poznaniu niemal 1/3 powierzchni miasta. Składa się na nie 47 ogólnodostępnych parków i 116 zieleńców. Poznań znajduje się w pierwszej dziesiątce rankingu polskich zielonych miast w rankingu Europolis – miasta na rzecz Europejskiego Zielonego Ładu (2021).



Rynek pracy

Poznań nieustannie od wielu lat plasuje się na pierwszym miejscu wśród polskich miast pod względem najniższej stopy bezrobocia. Na koniec 2022 roku stopa bezrobocia wyniosła zaledwie 1,0 proc. (co w skali roku oznacza spadek o 0,3 p. proc.), a liczba bezrobotnych 3,8 tys. osób. Prawie połowę (53,3 proc.) poszukujących pracy stanowiły kobiety. Osoby w wieku od 25 do 44 lat, pozostające bez pracy stanowiły ponad połowę liczby bezrobotnych (52 proc.). Najwięcej bezrobotnych legitymowało się wykształceniem najniższym (gimnazjalnym i poniżej) oraz wyższym. Ludność w wieku produkcyjnym w Poznaniu stanowi 60 proc. populacji. Najwięcej osób, bo prawie 80 proc. zatrudnionych jest w usługach, pozostałe - w przemyśle i budownictwie. Do największych poznańskich pracodawców, zatrudniających powyżej 1000 osób, należą firmy działające w branży produkcyjnej, budownictwie, transporcie, łączności, pośrednictwie finansowym, edukacji, ochronie zdrowia i administracji. Niska stopa bezrobocia powoduje, że pracownicy mają problem ze znalezieniem pracowników. Liczba miejsc nowo utworzonych w całym roku wyniosła 59,4 tys. (o 0,8 tys. więcej niż w 2021 roku), a liczba miejsc zlikwidowanych – 29,9 tys. (o 9,1 tys. więcej).

Średnioroczny wskaźnik wolnych miejsc pracy zwiększył się nieznacznie z 0,93 proc. przed rokiem do 1,01 proc. w 2022 roku. W 2022 roku najbardziej poszukiwani byli pracownicy z wykształceniem specjalistycznym zawodowym oraz pracownicy do prac prostych. Poziom wynagrodzeń w Poznaniu, jak i w całym województwie wielkopolskim nieustannie rośnie. Różnica pomiędzy średnim wynagrodzeniem w roku 2019 a 2022 wynosiła ponad 6 proc. W styczniu 2023 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu było na poziomie 7848,41 6477,98 zł brutto, czyli o 1 370 zł więcej niż w styczniu 2022 roku.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Poznań zaliczany jest do liderów polskich miast pod względem rozwoju gospodarczego. W 2020 roku wartość produktu krajowego brutto wygenerowanego w województwie wielkopolskim wyniosła 233 474 mln zł i – licząc w cenach bieżących – w stosunku do poprzedniego roku zwiększyła się o 3,1 proc. Wielkopolskie, z udziałem 10,0 proc., należy do grupy województw wnoszących największy wkład w tworzenie krajowej wartości PKB. Zdecydowanie dominuje tu sektor usług, w którym zatrudnionych jest ok 77 proc. poznaniaków. W Poznaniu jest zarejestrowanych 124 tys. firm, w tym ponad 4 tys. to firmy z udziałem kapitału zagranicznego. Poznań coraz częściej jest też dostrzegany przez poważnych i dużych graczy na rynkach międzynarodowych, którzy w stolicy wielkopolski lokują swoje siedziby. W Obecnie w Poznaniu znajduje się już 125 centrów usług wspólnych. Do największych inwestorów należą m.in.: Asahi, Beiersdorf, Bridgestone, GlaxoSmithKline, Unilever, Volkswagen, IKEA, Jeronimo Martins, McKinsey & Company, Mars, czy MAN. W latach 2016-2021 w poznańskich centrach usług wspólnych odnotowano wzrost zatrudnienia aż o 72%. Spośród 120 funkcjonujących w Poznaniu w 2022 r. centrów usług biznesowych ponad 30 to: centra IT, ITO lub R&D. Poznań znany jest też jako miasto przyjazne startupom oraz takim projektom jak gry komputerowe i sektor firm kreatywnych.

Atrakcyjność Poznania pod względem prowadzenia tu biznesu potwierdzają też nagrody, np. pierwsze miejsce w konkursie Outsourcing Stars Fundacji Fundacji Pro Progressio i Rankingu Miast Przyjaznych Inwestorom Polskiego Związku Firm Deweloperskich, drugie miejsce w Rankingu Miast Przyjaznych dla Biznesu miesięcznika Forbes, czy wyróżnienie dla najszybciej rozwijającego się miasta w Polsce wg CEE Business Services Summit&Awards 2021.

Nie bez znaczenia dla rozpoznawalności miasta i jego prestiżu są też organizowane tu wydarzenia. Przede wszystkim Targi Poznańskie, które od wielu lat przyciągają tysiące wystawców i inwestorów z całego świata. Posiadają ok. 55 proc. udziału w rynku targowym w Polsce i są pierwszym organizatorem targów w Europie Środkowo-Wschodniej. W portfolio produktów MTP znajduje się ponad sto targów organizowanych w cyklach rocznych lub dwuletnich. Na terenach targowych odbywają się też kongresy i konferencje. Do największych imprez kulturalnych z kolei o zasięgu międzynarodowym zaliczyć trzeba przede wszystkim Malta Festival Poznań, czy Międzynarodowy Festiwal Filmów Dokumentalnych OFF CINEMA. W 2018 r. Miastu Poznań została przyznana organizacja w latach 2020-2021 dwóch dużych międzynarodowych imprez sportowych: Mistrzostwa Europy Juniorów i U-23 w sprincie kajakowym i Mistrzostwa Europy w wioślarstwie.

Rynek inwestycyjny



Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



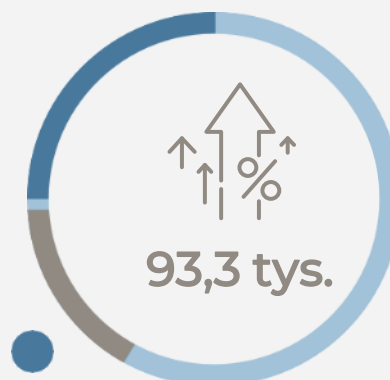
Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik pustostanów
spadł o 2,2 pp



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



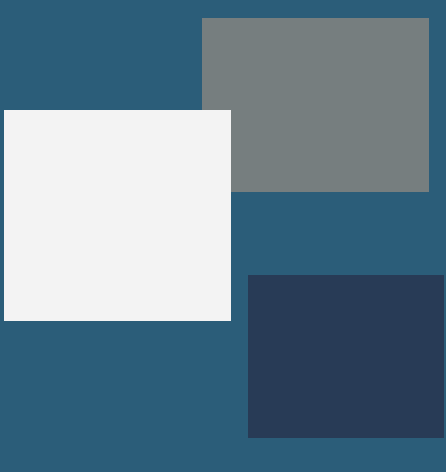
Projektów w budowie (m²)



Rynek biurowy

Na koniec 2022 roku całkowity wolumen powierzchni biurowej w Poznaniu przekroczył 623,1 tys. m². Ilość ta nie powiększyła się w ciągu całego roku, ponieważ na poznańskim rynku biurowym nie oddano w 2022 roku żadnej znaczącej inwestycji biurowej. Obecnie w budowie pozostaje wciąż 93,3 tys. m² w kilku projektach, z czego niemal połowa ma zostać oddana do użytku w 2023 roku, w tym ok 28,5 tys. m² w budynku E kompleksu Nowy Rynek (Skanska), którego budowę rozpoczęto w czerwcu, a koniec planowany jest na II kwartał 2023 r. Powierzchnia biurowo-komercyjna przewidziana jest także w inwestycji mieszkaniowej, realizowanej w centrum Poznania przez BPI Real Estate Poland Revive, której zakończenie planowane jest na 2029 r. oraz w rozpoczętej w 2020 r. kompleksie Stara Rzeźnia. Największą realizowaną obecnie inwestycją o powierzchni 40 tys. m² jest Andersia Silver (Von der Heyden), który (po oddaniu do użytkowania w 2025 roku) będzie też najwyższym budynkiem w mieście (117 m wysokości). W Poznaniu nie brakuje również przykładów modernizacji istniejących budynków, które mają stanowić konkurencję dla nowych inwestycji. Jednym z takich przykładów jest wieżowiec PFC, obecnie modernizowany przez nowego właściciela.

Popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu utrzymuje się na stabilnym poziomie. Wolumen transakcji w 2022 roku wyniósł 48 tys. m², co oznacza spadek w stosunku do średniej rocznej z poprzednich 5 lat (58,9 tys. m²). Jest to też spadek o 36 proc. w stosunku do roku poprzedniego.



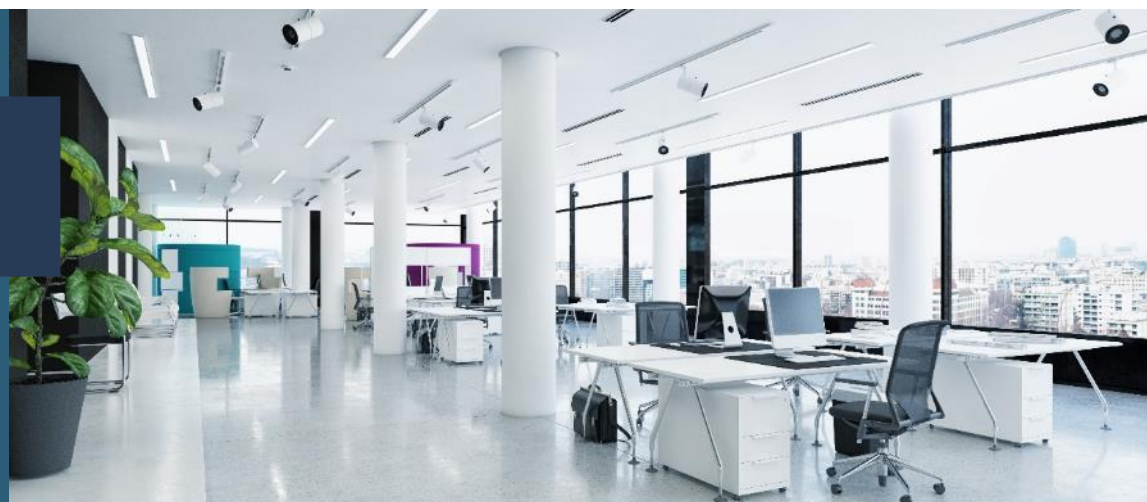
Wśród typów umów dominowały nowe umowy (53 proc.) i renegocjacje (41 proc.), najmniej ekspansje (6 proc.). Największy popyt na nowe biura miał miejsce w sektorze usług dla biznesu (22 proc.) oraz w sektorze handlowym (20 proc.). Umowy i relokacje stanowiły 53 proc. wszystkich transakcji.

Do największych transakcji zawartych w 2022 roku w Poznaniu należy zaliczyć odnowienie umowy najmu 7,5 tys. m² w budynku Maraton A przez OLX, nową umowę najmu w Globis Poznań (3,1 tys. m²) i w kompleksie Nowy Rynek budynek D (1,3 tys. m²) oraz relokację Wunderman Thompson do budynku Nowy Rynek budynek E (ponad 2 tys. m²). Do największych transakcji z kolei zalicza się zakup przez szwedzką spółkę Eastnine AB budynku Nowy Rynek D od Skanska za 121 milionów euro.

Liczba powierzchni oczekujących na nowych najemców wyniosła na koniec 2022 roku aż 10,5 proc. podaży. To spadek o 2,2 p. proc. w stosunku do końca roku poprzedniego.

Czynsze w poznańskich biurowcach klasy A wahają się między 12,5 a 16,5 EUR/m²/miesiąc. W biurowcach klasy B zaś między 10 a 14 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec grudnia 2022 roku w Poznaniu wahały się od 15,00 do 24,00 PLN/m²/miesięcznie.

Rynek biurowy



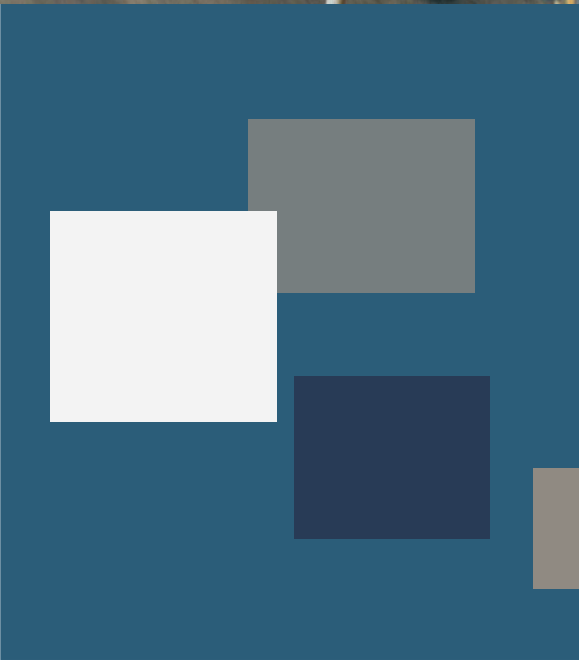
Rynek coworkingów

Na poznańskim rynku działa wielu operatorów co-workingowych, m.in.

- Regus,
- Business Link,
- Spacing czy
- Share Spaces.

Poznań odpowiada za blisko 7 proc. przestrzeni coworkingowych w Polsce. Obecnie w mieście funkcjonuje 27 punktów, oferujących na wynajem flexi biura i powierzchnie do pracy stacjonarnie. Rynek przestrzeni coworkingowych w dalszym ciągu wzbudza duże zainteresowanie i ciągle się rozwija.

Cena najmu biurka, dzielonego z innymi najemcami (HotDesk) waha się między 400 PLN/miesiąc a 600 PLN/miesiąc, koszt stałego miejsca pracy wynosi od 400 PLN/miesiąc do 800 PLN/miesiąc, a prywatnego biura 600-1000 PLN/miesiąc.



Rynek PRS

Choć rynek PRS jest dopiero w początkowej fazie rozwoju w Polsce, Poznań znajduje się już wśród polskich miast, dysponujących takimi rozwiązaniami.

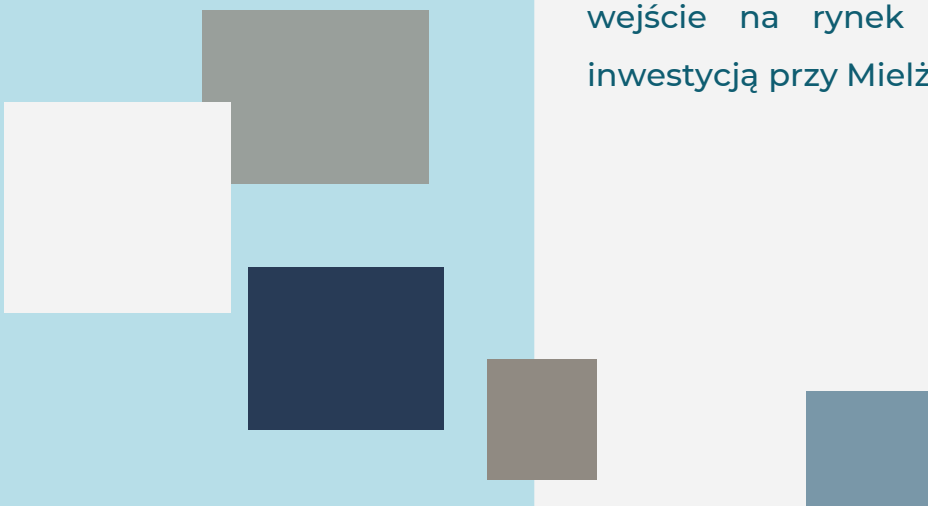
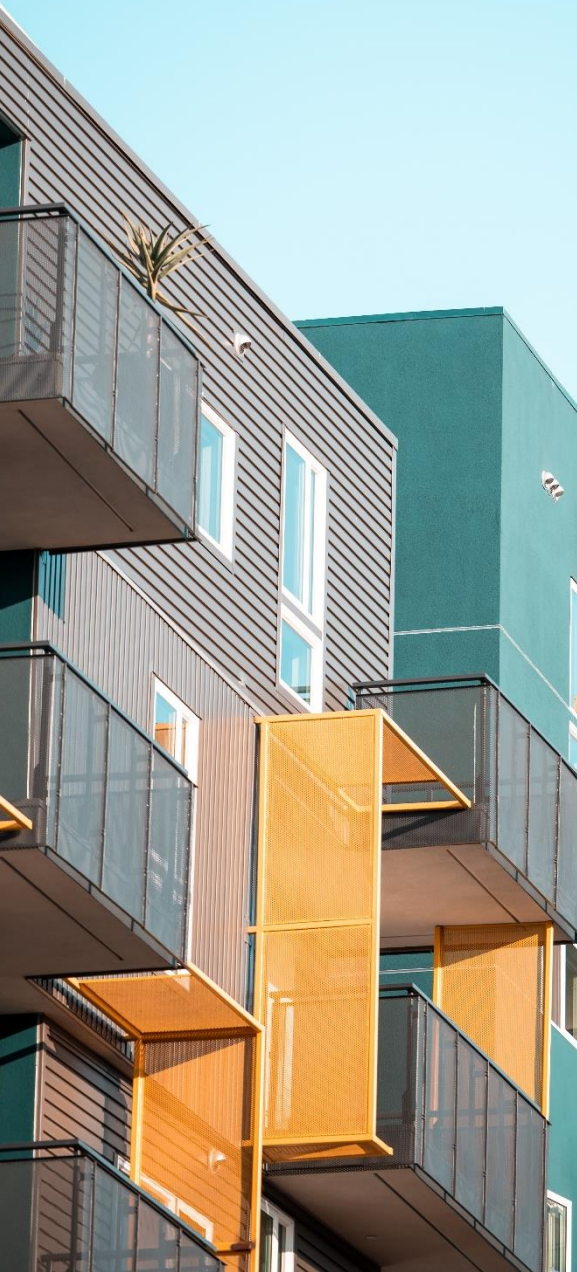
Około 1,94 proc. poznańskich mieszkań na wynajem stanowią zasoby PRS.

To co prawda stosunkowo niewielki rynek, niemniej jednak wynik plasuje Poznań na trzecim miejscu w Polsce.

Do aktywnych graczy na rynku PRS w Poznaniu należą:

- PFRN (424 jednostek),
- Resi4Rent (160 mieszkań) i
- TAG Immobilien (150 lokali zarządzanych przez Vantage Rent).

Obecnie w budowie pozostaje 368 jednostek, z czego 318 to rozbudowa platformy dla PFRN, a 50 lokali to wejście na rynek poznański Magis Real Estate inwestycją przy Mielżyńskiego 2.



Rynek handlowy



Poznań jest jednym z największych polskich rynków handlowych, drugim polskim miastem zaraz za Wrocławiem pod względem nasycenia powierzchnią centrów handlowych na mieszkańca (824 m² na 1 tys. mieszkańców). W aglomeracji działa 21 centrów handlowych o łącznej powierzchni ok. 700 tys. mkw.

W 2022 roku nie powstało w Poznaniu żadne nowe centrum handlowe.

Współczynnik nasycenia powierzchnią handlową w Poznaniu powoduje, że istniejące już centra mają problem z zapelnieniem powierzchni najemcami (wolna powierzchnia w centrach handlowych wynosi 8,6 proc.) i szukają nowych rozwiązań na przyciągnięcie klientów i np. modernizują lub rozbudowują istniejące galerie lub zmieniają ich format (Galeria Malta).

Rebranding i remont przeszło np. centrum handlowe Poznań City Center (obecnie Avenida), Galeria Kupiec Poznański nosi się z planami przekształcenia obiektu w hotel, a lokalizacją zainteresowany jest Marriott.



W 2022 roku w Poznaniu odnotowano dwie duże transakcje sprzedaży na rynku handlowym - sprzedana została Galeria Pestka (40 mln EUR) oraz Galeria Malta (43,3 mln EUR). Odnotowano również sprzedaże dawnych obiektów Tesco oraz kilku małych parków i centrów zakupów codziennych (m.in. sprzedaż Centrum Franowo o powierzchni 15,6 tys. m² za 21 mln EUR).

Czynsze „prime” za wynajem powierzchni w centrach handlowych wahają się pomiędzy 42 a 60 EUR za m² miesięcznie.

Rynek handlowy



Rynek magazynowy

Całkowity wolumen powierzchni magazynowych w Poznaniu i jego okolicach na koniec 2022 roku wynosił ponad 3 200 tys. m².

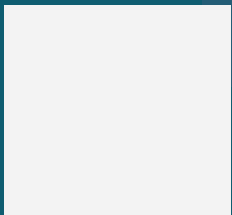
Największe nagromadzenie magazynów występuje w rejonie Żernik i Gądek oraz w okolicach Tarnowa Podgórnego, Swarzędza i gminy Komorniki. To bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A2 lub Zachodniej Obwodnicy Poznania.

W 2022 roku na wielkopolskim rynku magazynowym oddano do użytku 540 tys. m², co uplasowało Poznań i Wielkopolskę na trzecim miejscu pod względem nowej rocznej podaży (ex-aequo z Górnym Śląskiem) wśród polskich rynków magazynowych.

Przyczyniło się do tego m.in. oddanie 82,2 tys. m² w projekcie P3 Poznań II i 55,3 tys. m² w projekcie 7R Park Poznań West.

Na koniec 2022 roku w budowie wciąż pozostawało prawie 400 tys. m², m.in. 77,3 tys. m² w P3 Poznań II (01/2023) i 53,6 tys. m² w Hillwood Rawicz (03/2023).

Całkowity wolumen najmu w 2022 roku na poznańskim rynku magazynowym wyniósł 875 tys. m².



Większość umów stanowił nowy najem i ekspansje. Wśród największych transakcji znalazła się nowa umowa na 83 tys. m² w Panattoni Park Poznań A2 przez poufnego najemcę z branży e-commerce oraz przedłużenie umowy najmu 56 tys. m² w P3 Poznań przez PF Logo Express.

Wskaźnik pustostanów w porównaniu na koniec grudnia 2022 roku wynosił 4,5 proc., mimo ciągłej i intensywnej aktywności deweloperów.

Czynsze bazowe za wynajem powierzchni magazynowej w Poznaniu wahają się w przedziale 3,5-4,2 EUR/m²/miesiąc i jest to wzrost w stosunku do 2021 roku.

Rynek magazynowy



Rynek infrastruktury


Poznań, mimo że oddalony od centrum kraju, cechuje się bardzo dobrą siatką połączeń z jego pozostałymi częściami, a także wieloma niemieckimi miastami, jak np. Berlin, Hamburg czy Drezno, z którymi połączone jest autostradą A2. Od Warszawy dzieli je zaledwie 310 km.

Obecnie przez Poznań przebiega 11 dróg ponadpowiatowych, a w województwie na etapie planowania znajduje się łącznie 429 km dróg ekspresowych. Na poznańskim dworcu kolejowym ponadto krzyżuje się 8 linii kolejowych - w 2018 r. trwały modernizacje odcinków linii kolejowych łączących Poznań z Warszawą (E20), Wrocławiem i Szczecinem (E59).

Z Portu Lotniczego Poznań – Ławica, który oddalony jest zaledwie o 10 km od centrum miasta,

w 2022 r. skorzystało ponad 2,2 mln pasażerów. To dwukrotnie więcej niż rok wcześniej.

W mieście bardzo dobrze działa komunikacja miejska, z której rocznie korzysta ponad 250 mln osób. W 2018 r. została dodatkowo uruchomiona Poznańska Kolej Metropolitalna na odcinkach łączących Poznań z pobliskimi miejscowościami. Poznań oferuje ponadto 242,2 km dróg rowerowych oraz system Poznańskiego Roweru Miejskiego (PRM), z którego w sezonie korzysta prawie 150 tys. osób.



Rynek edukacyjny

W Poznaniu znajdują się 25 szkoły wyższe (36 w całym województwie), w których studiuje 104 tys. osób, w tym 5,5 tys. cudzoziemców ze 100 krajów świata (34 proc. na uniwersytetach, a 16 proc. na uczelniach technicznych).

Poznań zajmuje pierwsze miejsce wśród największych miast w Polsce, pod względem liczby studentów przypadających na 1000 mieszkańców.

W roku akademickim 2021/2022 w stolicy Wielkopolski studiowało 102 199 osób.

W 2021 r. poznańskie uczelnie wyższe opuściło ponad 24,5 absolwentów. Poznań oferuje ponad 250 kierunków studiów, w tym ponad 50 prowadzonych w językach obcych, także o profilu MBA.

Najwięcej studentów kształciło się na kierunkach: biznes i administracja, medyczne, społeczne, językowe, inżynierjno-techniczne, pedagogiczne i technologie informatyczne.

Poszerzona została oferta studiów w językach obcych, przede wszystkim języku angielskim.



Wiodąca uczelnia, na której studiuje 1/3 poznańskich żaków, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza należy do najlepszych szkół wyższych w Polsce. Zaraz za nim plasuje się Politechnika Poznańska, a wśród uczelni niepublicznych Wyższa Szkoła Bankowa. Wydziały 8 poznańskich szkół wyższych: UAM, Politechniki Poznańskiej, Uniwersytetu Przyrodniczego, Uniwersytetu Ekonomicznego, Uniwersytetu Artystycznego, Uniwersytetu Medycznego, Akademii Muzycznej i Uniwersytetu SWPS są jednymi z najwyżej ocenianych uczelni w Polsce.

Większość, bo aż 80 proc. studentów w mieście stanowią osoby spoza Poznania, najwięcej z województwa wielkopolskiego. Ponadto, coraz więcej cudzoziemców wybiera szkoły wyższe w Poznaniu - ponad 5,5 tys. cudzoziemców studiowało w ubiegłym roku w poznańskich szkołach wyższych, w trybie stałym lub czasowo w ramach programu Erasmus. Blisko 2 tys. stanowili obywatele Ukrainy.

Rynek edukacyjny





corees

Commercial Real Estate