



2023

RAPORT WROCŁAW

corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

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

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych: biura, coworkingi, magazyny, powierzchnie handlowe 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

Warszawa, 03.2023



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, CORFAC International oraz ProProgressio.

WROCŁAW

Wrocław, stolica Dolnego Śląska. Położony w południowo-zachodniej Polsce, w centrum Niziny Śląskiej, nad rzeką Odrą, w pobliżu granic z Czechami i Niemcami. Jest wyjątkowym miastem 12 wysp i 112 mostów. Wrocław to czwarte miasto pod względem liczby ludności w Polsce, liczba mieszkańców zameldowanych tu w połowie 2022 roku wynosiła 673,9 tys. osób. Jest to wzrost w porównaniu do poprzedniego roku o 32,7 tys. osób.

Tymczasem według danych Unii Metropolii Polskich, od początku rosyjskiej inwazji na Ukrainę do Wrocławia przybyło 187,3 tys. uchodźców z tego kraju. Liczba ludności miasta wzrosła tym sposobem z 642 tys. do 829,2 tys. Wrocław jest też jednym z największych polskich miast pod względem obszaru - jego ogólna powierzchnia wynosi 293 km². Podzielony jest na 5 dzielnic, a te łącznie na 48 osiedli.

Najwięcej osób zamieszkuje dzielnicę Fabryczna (196,5 tys.), najmniej zaś – Stare Miasto (41,2 tys.). Trzy piąte powierzchni miasta to tereny zielone. Wrocław jest też liderem wśród polskich miast pod względem myślenia pro-ekologicznego. Przejawia się to m.in. instalacją kolektorów słonecznych na budynkach mieszkaniowych miejskich spółdzielni.



Rynek pracy

Wrocław jest drugim po Warszawie najszybciej rozwijającym się polskim miastem. Jest też drugim najzamożniejszym miastem w Polsce – na mieszkańca przypada tu blisko 7,5 tys. złotych. Stolica regionu ewidentnie wysuwa się na prowadzenie wśród największych polskich miast, nie licząc Warszawy. Jednocześnie sukcesywnie spada stopa bezrobocia we Wrocławiu: z 2,8 proc. w 2016 roku przez 2 proc. w 2018 roku po 1,6 proc. na koniec lutego 2023 roku. W końcu 2022 roku w ewidencji wrocławskiego urzędu pracy odnotowano 6,8 tys. osób bezrobotnych, co stanowi spadek w porównaniu do tego samego okresu w poprzednim roku. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec 2022 roku wynosiło 7802,28 zł. Wśród aktywnych zawodowo przeważają mieszkańcy z wykształceniem wyższym (34 proc.) oraz średnim zawodowym (28 proc.). Mieszkańcy Wrocławia i aglomeracji wrocławskiej nie mają problemów ze znalezieniem pracy. Wręcz przeciwnie – wiele zawodów uznaje się tu za deficytowe. Do najbardziej poszukiwanych pracowników należą m.in. budowlańcy, blacharze i lakiernicy samochodowi, inżynierowie budownictwa, monterzy konstrukcji metalowych. Wynika to m.in. z intensywnie rozwijającego się rynku budownictwa w mieście.

Rynek

inwestycyjny

Od kilku lat Wrocław buduje swoją mocną pozycję na liście wiodących polskich miast pod względem inwestycyjnym i klimatu, sprzyjającego przedsiębiorcom. Cyklicznie zdobywa wiodące miejsca na listach międzynarodowych rankingów, oceniających miasta za przyjazność dla biznesu. I tak np. w najnowszym rankingu *European Cities and Regions of the Future 2022/2023*, opracowywanym przez „fDi Magazine” – pismo opiniotwórcze z grupy Financial Times, Wrocław zajął pierwsze miejsce w kategorii miast średnich (od 200 do 750 tys. mieszkańców) i był trzeci wśród wszystkich miast średniej wielkości. W kategorii, w której oceniano najlepsze warunki dla biznesu w miastach średnich (*Mid-sized cities – best for business friendliness*) Wrocław był najlepszy i wyprzedził m.in. Poznań, Bratysławę, Tallin, Łódź, Wilno i Edynburg. W tym zestawieniu brano pod uwagę m.in. liczbę firm zaawansowanych technologicznie w sektorach usługowym i badawczo-rozwojowym. Z kolei w ogólnej klasyfikacji *TOP 10 średniej wielkości europejskie miasta przyszłości 2022/2023 (Mid-sized European cities of the future 2022/23 – overall)* Wrocław zajął 3. miejsce, zaraz po Zurychu i Wilnie. Natomiast w kategorii *TOP 10. średniej wielkości europejskie miasta przyszłości 2022/2023 – potencjał gospodarczy*, Wrocław znalazł się na 4. miejscu.

Wrocław jest miastem, w którym między 2006 a 2016 odnotowano najwyższe tempo wzrostu gospodarczego per capita w cenach bieżących (97,5 proc.). Uplasował się na czwartym miejscu, tuż za Krakowem, z PKB na jednego mieszkańca równym 79,8 tys. zł. Budżet Wrocławia w roku 2023 zakłada łączne dochody w wysokości 5,59 mld zł, a wydatki 6,4 mld zł.

Na koniec grudnia 2022 roku w całym województwie dolnośląskim zarejestrowanych było 427,2 tys. firm (o 16,2 tys. więcej niż w 2021 roku, wzrost o 3,9 proc.). W ogólnej liczbie podmiotów 283,7 tys., tj. 66,4 proc. stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej, bo 1278 jednoosobowych firm zarejestrowano we Wrocławiu i w powiecie wrocławskim (1232). W mieście funkcjonuje blisko 134 tys. podmiotów gospodarki narodowej. W regionie z kolei znajduje się 26 tys. firm produkcyjnych, zatrudniających 180 tys. osób, ponad 200 firm z branży IR, 208 centrów BPO, SSC/GBS, IT, R&D oraz 4 strefy ekonomiczne.



Rynek inwestycyjny



We wrocławskich centrach usług pracuje blisko 60 tys. osób. Wzrost w 2022 roku był większy niż przewidywano. Dziennie powstawało 130 miejsc pracy, średnio 75 z nich przypadało na miejsca wysokospecjalistyczne. Wiodące gałęzie przemysłu w regionie to z kolei motoryzacja, AGD, sektor inżynieryjny, chemiczny i farmaceutyczny.

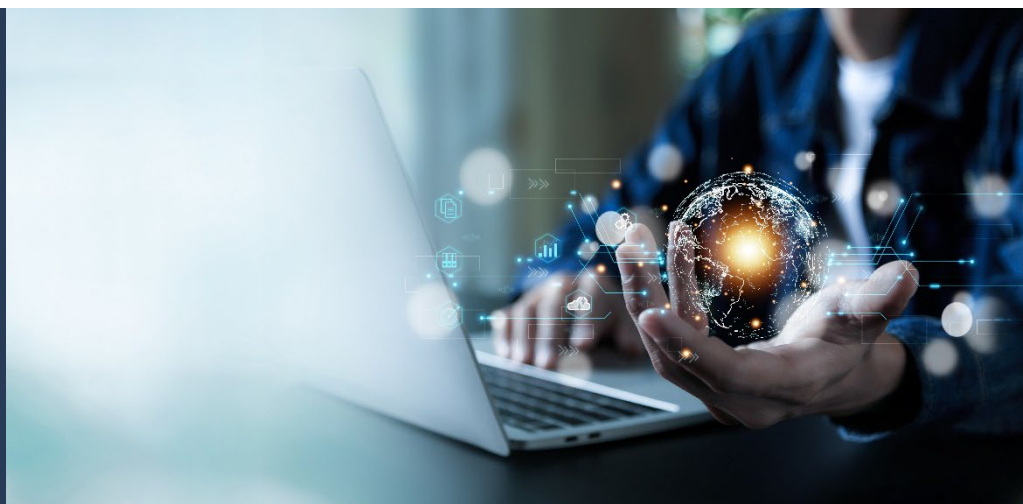
Do nowych inwestycji we Wrocławiu należą Boehringer Ingelheim, GlobalLogic, Klika Tech. We Wrocławiu działają m.in. McCain, Merck Business Solutions Europe, Nexer, Olympus Business Services, Parker Hannifin, PPG GBS, QIAGEN Business Services, Schaeffler Global Services Europe, Smith and Nephew, SoftServe, SSAB, Thaumatec, Toyota, UPM, UPS Global Business Services, Volvo, XL Catlin Services.

Stolica Dolnego Śląska jest także jednym z najważniejszych centrów startup-owych w Polsce.

Wrocław jest ponadto miejscem wielu ważnych konferencji, kongresów, wydarzeń międzynarodowych (m.in. The Global Forum, gali Europejskiej Nagrody Filmowej).



Rynek inwestycyjny



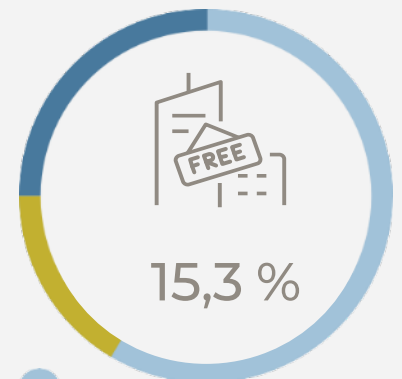
Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik pustostanów
spadł o 1,4 pp



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



Projektów w budowie (m²)





Rynek biurowy

Symboliczną granicę 1 mln m² powierzchni biurowej Wrocław przekroczył w 2018 r. To pozwoliło mu uplasować się na drugiej pozycji pod względem woluminu powierzchni biurowych zaraz za Krakowem. Na koniec 2022 roku podaż wynosiła tu 1,33 mln m². Na ten wynik złożyło się oddanie do użytku 7 inwestycji, które powiększyły zasoby rynku biurowego o ponad 63,5 tys. m².

Wśród inwestycji oddanych do użytku w 2022 r. znajdują się m.in. Midpoint71 (36,2 tys. m², I kw., Echo Investment) oraz Quorum Office Park D (16,2 tys. m², III kw., Cavatina Holding). Aktualnie w budowie pozostaje 154,1 tys. m², co jest najwyższym wynikiem wśród wszystkich miast regionalnych. Wśród projektów w realizacji znajdują się między innymi: Inifinity (22 tys. m², Avestus Real Estate, Tristan Capital) oraz Centrum Południe III (20 tys. m², Skanska Property Poland).

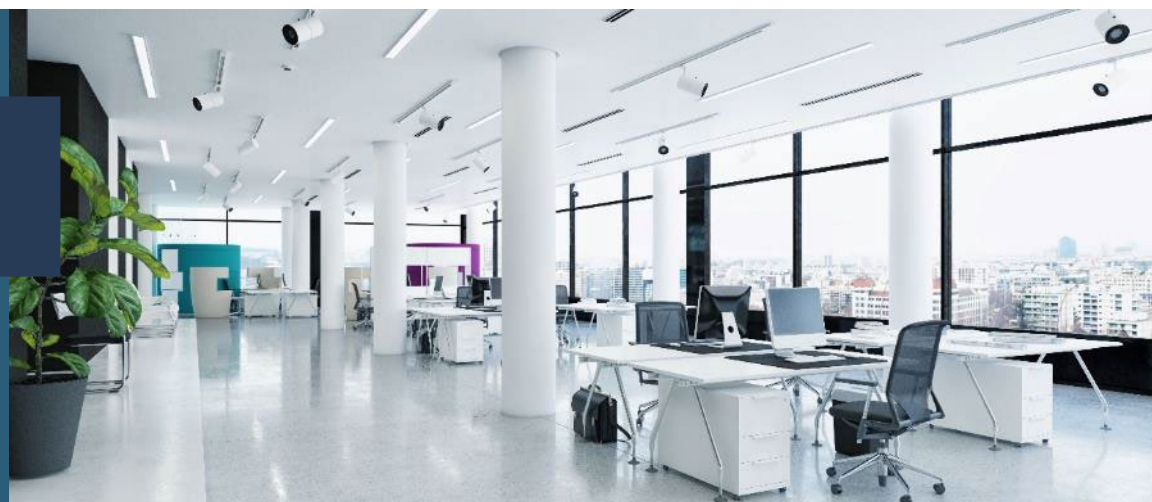
Poziom pustostanów wciąż utrzymuje się na niskim poziomie. Na koniec 2022 roku odnotowano nawet jego spadek o 1,4 pp. w stosunku do grudnia 2021 roku. Obecnie utrzymuje się na poziomie 15,3 proc. Jest to możliwe wskutek dużego zainteresowania najmem powierzchni biurowych - popyt w 2022 r. wyniósł 137 tys. m² i jest porównywalny do 2021 roku.



W 2022 roku we Wrocławiu doszło do rekordowej transakcji na rynku biurowym. Kompleks MidPoint71 przy ul. Powstańców Śląskich sprzedano za ponad 100 mln euro.

Blisko połowę (49 proc., ponad 67,5 tys. m²) wolumenu transakcji najmu zawartych w 2022 roku stanowiły nowe umowy. Renegocjacje również miały w całość bardzo duży udział, bo aż 44 proc. Z kolei ekspansje wyniosły zaledwie 7 proc. Średnie stawki czynszów we Wrocławiu wynoszą między 10 a 18 €/mkw./m-c.

Rynek biurowy





Rynek coworkingów

We Wrocławiu znajduje się ok 7 proc. powierzchni elastycznych kraju. Tutejszy rynek bardzo prężnie się rozwija i oferuje aktualnie ok. 24 tys. m² powierzchni.

Operatorzy coworkingów na rynku wrocławskim to m.in.:

- Regus,
- Spacing,
- CitySpace,
- Ideaplace,
- Work Station,
- Reddit,
- Quickwork i szereg prywatnych mikroprzedsiębiorców.

We Wrocławiu elastyczna forma najmu cieszy się tak dużą popularnością, że obecnie bardzo duża część powierzchni jest wynajęta prawie w całości.

Cena najmu biurka, dzielonego z innymi najemcami (HotDesk) waha się między 300 PLN/miesiąc a 600 PLN/miesiąc, koszt stałego miejsca pracy wynosi od 500 PLN/miesiąc do 800 PLN/miesiąc, a prywatnego biura 800-1300 PLN/miesiąc.

Rynek PRS

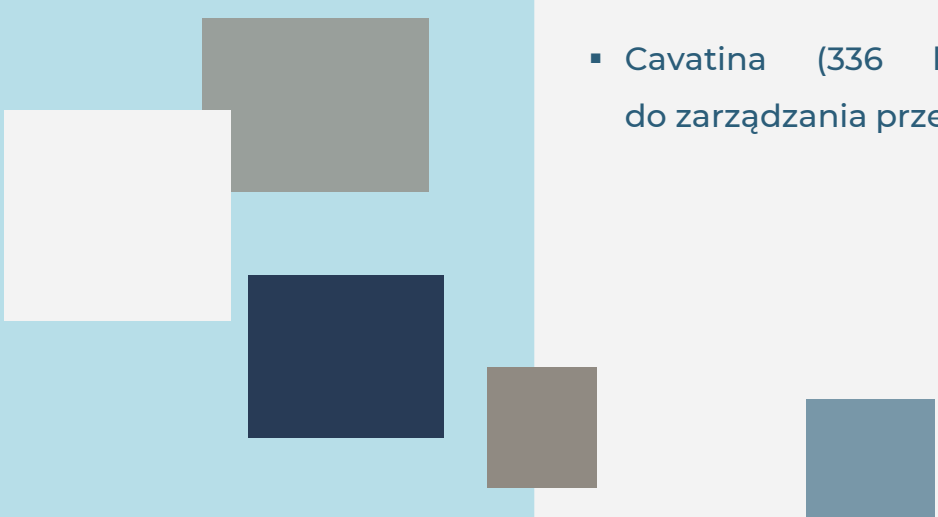
Choć rynek PRS jest dopiero w początkowej fazie rozwoju w Polsce, Wrocław już jest w czołówce polskich miast pod względem jego zasobów.

Około 2,24 proc. mieszkań na wynajem stanowią zasoby PRS. To plasuje Wrocław na drugim miejscu w Polsce, zaraz za Warszawą.

Do aktywnych graczy na rynku PRS we Wrocławiu należą:

- Resi4Rent (571 mieszkań),
- TAG Immobilien (260 mieszkań zarządzanych przez Vantage Rent) i
- PFRN (246 jednostek).

Budowa nowych projektów (ok. 1065 mieszkań) spowoduje pojawienie się na tym rynku kilku nowych podmiotów, takich jak:

- Ares (244 lokale do zarządzania przez LifeSpot) i
 - Cavatina (336 lokali w projekcie Quorum do zarządzania przez ResiCapital).
- 

Rynek handlowy

Wrocław jest najbardziej nasyconym pod względem powierzchni handlowej miastem w Polsce. Na tysiąc mieszkańców przypada tu aż 774 m² powierzchni handlowej. We Wrocławiu funkcjonuje w sumie 21 centrów handlowych i innych nieruchomości komercyjnych o charakterze handlowym o łącznej powierzchni prawie 864 tys. m².

W 2022 roku nie odbyło się tu żadne spektakularne otwarcie. Obserwowalne są raczej rozbudowy, modernizacje, zmiany funkcji a także powstawanie nowych obiektów typu „convenience”. Zmniejszanie funkcji handlowych daje się zauważyć np. we wrocławskiej Renomie.

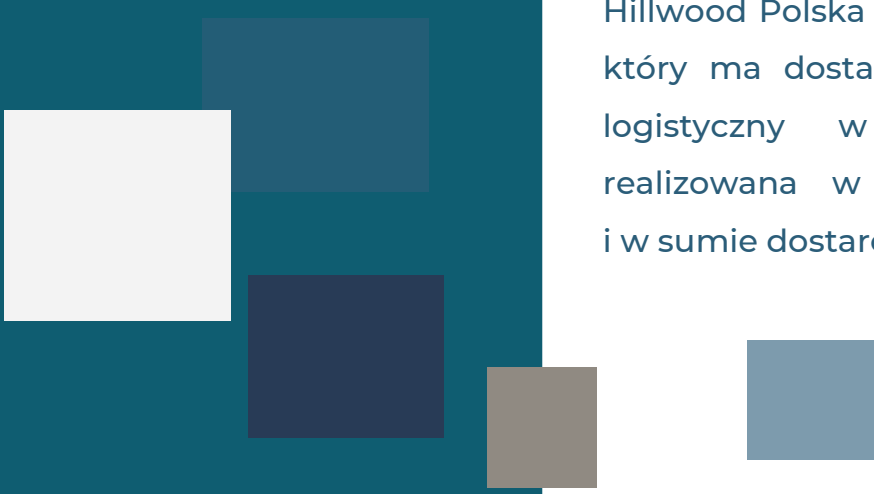
Mimo sporej rotacji najemców, będącej wynikiem pandemii Covid-19, popyt na lokale handlowe pozostawał na dobrym poziomie. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w aglomeracji wrocławskiej na koniec 2022 roku wyniósł 7,1 proc. Czysze za lokal o powierzchni 100-150 m² z przeznaczeniem na modę, znajdujący się w najlepszym na rynku centrum handlowym, kształtowały się średnio na poziomie 35-50 euro za m² miesięcznie.



Rynek magazynowy

Wrocław wraz z aglomeracją zajmuje czwarte miejsce pod względem zasobów powierzchni magazynowej w Polsce, z łącznym wolumenem prawie 3,15 mln m², czyli ponad 12 proc. całkowitej nowoczesnej powierzchni przemysłowo-magazynowej w kraju. Przyczyniło się do tego oddanie nowych obiektów o łącznej powierzchni 660 tys. m² (co stanowi najlepszy wynik w 2022 roku w całym kraju). Do oddanych obiektów zalicza się pierwszy budynek w ramach GLP Wrocław V Logistics Centre (docelowo, w ramach tej inwestycji GLP planuje dostarczyć na rynek 230 tys. m²) oraz kolejne 44,5 tys. m² parku Panattoni Wrocław Campus 39 i prawie 30 tys. m² w ramach Panattoni Park Wrocław West Gate.

Obecnie na Dolnym Śląsku powstaje ponad 600 tys. m² nowoczesnych magazynów. W trakcie budowy pozostaje projekt P3, który ma powstać w Kątach Wrocławskich - deweloper planuje budowę magazynów o łącznej powierzchni prawie 175 tys. m². W trakcie budowy pozostaje też projekt Hillwood Polska i Develii w Malinie koło Wrocławia, który ma dostarczyć na rynek największy park logistyczny w regionie. Inwestycja będzie realizowana w co najmniej czterech etapach i w sumie dostarczy na rynek minimum 400 tys. m².



Poza tym w Magnicach Panattoni prowadzi nowy projekt – Wrocław Logistics South Hub o łącznej powierzchni 247 tys. m². W pierwszym etapie deweloper wybuduje 120 tys. m² powierzchni.

W ubiegłych dwóch latach Dolny Śląsk odnotował bardzo wysoką aktywność najemców. W pierwszym kwartale 2022 roku najemcy podpisali umowy na 75 tys. m². Zdecydowaną większość umów stanowiły renegotiacje, które w pierwszym kwartale stanowiły aż 40 proc. wszystkich umów najmu zawartych w regionie, w porównaniu do 10 proc. w 1 kw. 2021 roku. Do największych transakcji na rynku magazynowym we Wrocławiu w 2022 roku należy najem Panattoni Park Wrocław Logistic South Hub o powierzchni 75,3 tys. m² przez najemcę z sektora 3PL.

Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na dość niskim, bo zaledwie 3,2 proc. poziomie. Jest to znaczący spadek w porównaniu z pierwszym kwartałem 2021 roku (o 4 p.p.). Stawki czynszu za wynajem nowoczesnej powierzchni magazynowej we Wrocławiu i okolicach wynoszą obecnie 2,4-2,9 EUR/m²/miesiąc.


Rynek magazynowy



Rynek infrastruktury

Wrocław, choć nie leży w centrum kraju, jest doskonale skomunikowany z jego pozostałą częścią. Jako jedno z pierwszych polskich miast dostał dostęp do autostrady. Z Wrocławia w ok. 3 godz. można samochodem dostać się do Krakowa, Warszawy czy Poznania, ale także do innych europejskich miast jak Praga czy Wiedeń. Bezpośrednie połączenia z miastami Czech, Niemiec i Ukrainy oferuje także kolej. Błyskawicznie rozwija się Wrocławski Port Lotniczy, który stale zwiększa listę połączeń i komfort obsługi. Łącznie w całym 2022 roku wrocławskie lotnisko odnotowało ruch lotniczy na poziomie 2,9 mln pasażerów, co w porównaniu do roku 2021 stanowi 102 proc. wzrostu i tylko 19 proc. mniej niż w rekordowym 2019 roku, kiedy to z lotniska skorzystało 3,5 mln pasażerów.

Wrocławski system transportu publicznego składa się z 22 linii tramwajowych i 94 autobusowych oraz kolei aglomeracyjnej. Zaawansowany i wdrożony w całym mieście Inteligentny System Transportu usprawnia zarówno ruch samochodowy, jak i ruch pojazdów transportu publicznego. To przekłada się na wzrost liczby osób chętnie korzystających z komunikacji miejskiej. Wrocław oferuje też 1,1 tys. km tras rowerowych.



Rynek edukacyjny

Wrocław jest trzecim pod względem wielkości centrum akademickim w Polsce. W mieście istnieje 26 uczelni wyższych (w tym 10 publicznych), na których studiuje obecnie ok. 125 tysięcy osób.

Corocznie mury wrocławskich uczelni opuszcza 32 tysięcy absolwentów, wykształconych w kierunkach:

- inżynierskich,
- informatycznych,
- ekonomiczno-finansowych czy
- lingwistycznych.

We Wrocławiu znajdują się uczelnie o każdym profilu kształcenia – od uczelni technicznych, przez wojskowe, humanistyczne, przyrodnicze po akademie artystyczne.

Najbardziej prestiżową wrocławską uczelnią jest Politechnika Wrocławska, która zajęła piąte miejsce w ogólnym rankingu najlepszych uczelni w Polsce, a drugie wśród technicznych, ustępując nieznacznie tylko Politechnice Warszawskiej.



Najpopularniejsze kierunki studiów, wybierane przez żaków we Wrocławiu to:

- Zarządzanie (15 179 studentów),
- Informatyka (7 819 osób),
- kierunki związane z IT (6 668 studentów),
- Finanse i księgowość (10 015 osób) i Filologie obce (5 540 osób).

Wrocławskie uczelnie, w odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku i wrocławskich pracodawców, każdego roku otwierają nowe kierunki studiów oraz nawiązują współpracę z firmami funkcjonującymi w regionie, oferując swoim studentom praktyki i staże, odpowiadające wymaganiom rynku. Wg badań 64 proc. studentów planuje po studiach zostać we Wrocławiu.

Rynek edukacyjny





corees

Commercial Real Estate