



2022

RAPORT POZNAŃ

corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

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

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych oraz magazynowych, chcieliśmy przedstawić również szerszy kontekst miejski. Stąd w raporcie znajdują się również 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, 02.2022



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 czerwca 2021 roku zamieszkiwany był przez 530,5 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. 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 2021 roku stopa bezrobocia wyniosła zaledwie 1,6 proc., a liczba bezrobotnych 5,7 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%). 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. Wolne miejsca pracy i miejsca aktywizacji zawodowej zgłoszone w województwie wielkopolskim stanowiły 7,8% krajowej puli ofert pracy. W 2021 r. 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 2022 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu było na poziomie 6477,98 zł brutto, czyli o 423,54 zł więcej niż w maju 2019 r.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Poznań zaliczany jest do liderów polskich miast pod względem rozwoju gospodarczego. Wartość produktu krajowego brutto na 1 mieszkańca wynosi tu 103,4 tys. zł, co stanowi dwukrotność średniej krajowej i jest największa w kraju, po Warszawie. Zdecydowanie dominuje tu sektor usług, w którym zatrudnionych jest ok 77 proc. poznanianów. W Poznaniu jest zarejestrowanych 111,7 tys. firm, w tym 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.

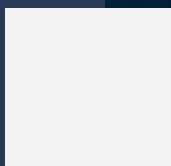
Obecnie w Poznaniu znajduje się już 120 centrów usług wspólnych. Do największych inwestorów należą m.in.: Asahi, Beiersdorf, Bridgestone, GlaxoSmithKline, Unilever, Volkswagen, IKEA, Jeronimo Martins, McKinsey & Company, Mars, czy MAN. W latach 2016-2021 w poznańskich centrach usług wspólnych odnotowano wzrost zatrudnienia aż o 72%. Spośród 120 funkcjonujących w Poznaniu w 2021 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, czy drugie miejsce w Rankingu Miast Przyjaznych dla Biznesu miesięcznika Forbes.

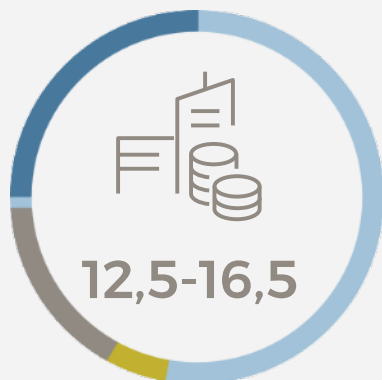
Nie bez znaczenia dla rozpoznawalności miasta i jego prestiżu są też organizowane tu wydarzenia. Przede wszystkim Targi Poznańskie, które od wielu lat przyciągają tysiące wystawców i inwestorów z całego świata. Posiadają ok. 55% udziału w rynku targowym w Polsce i są pierwszym organizatorem targów w 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: Mistrzostw Europy Juniorów i U-23 w sprincie kajakowym i Mistrzostw Europy w wioślarstwie.



Rynek inwestycyjny



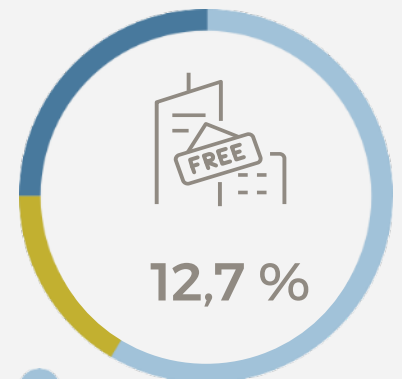
Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik pustostanów
wzrósł o 2,5 pp



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



Projektów w budowie (m²)



Rynek biurowy

W pierwszej połowie 2021 r. całkowity wolumen powierzchni biurowej w Poznaniu przekroczył 620 tys. m² i powiększył się w ciągu roku o 6,7%. Przyczyniło się do tego oddanie 39 tys. m² nowoczesnej przestrzeni biurowej w biurowcu D kompleksu Nowy Rynek, realizowanego przez Skanska. W trzecim kwartale do użytku nie oddano żadnego budynku biurowego. Obecnie w budowie pozostaje wciąż 106 m² w kilku projektach, 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 będzie też najwyższym budynkiem w mieście (117m). 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.

W Poznaniu funkcjonuje ponadto 27 przestrzeni coworkingowych.



Popyt na powierzchnie biurowe w Poznaniu utrzymuje się na stabilnym poziomie. Wolumen transakcji w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. wyniósł 33.300 m², co oznacza 54,2% średniej rocznej z lat 2015-2020 i wzrost o 36% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. W samym trzecim kwartale popyt brutto na biura wyniósł 13,7 tys. m² - to o 87% więcej niż w roku poprzednim. Wśród typów umów dominowały nowe umowy (56%) i renegecje (44%). Największą transakcją zawartą w 2021 r. w Poznaniu stanowiła renegecja umowy poufnego klienta z sektora finansowego w kompleksie Business Garden Poznań (17,4 tys. m²), była to również jedna z większych transakcji na wszystkich rynkach regionalnych w Polsce w minionym roku. Do pozostałych znaczących transakcji należą umowa przednajmu 3,500 m² podpisana przez F-Secure w Andersia Silver i renegecja umowy najmu 3,4 tys. m² przez firmę Sii w biurowcu Maraton.

Liczba powierzchni oczekujących na nowych najemców wyniosła na koniec pierwszego kwartału 2021 roku aż 12,7 proc. podaży. To niewielka poprawa w stosunku do roku poprzedniego, kiedy wynosiła 13%.

Czynsze w poznańskich biurowcach klasy A wahają się między 12,5 a 16,5 EUR/m²/miesiąc. W biurowcach klasy B zaś między 11 a 14 EUR/m²/miesiąc.

Rynek biurowy



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 20 centrów handlowych o łącznej powierzchni ok. 700 tys. mkw. Obecnie w budowie pozostaje pawilon handlowy przy ul. Leszczyńskiej, o powierzchni 1,6 tys. m² (Genesis Property).

Współczynnik nasycenia powierzchnią handlową w Poznaniu powoduje, że istniejące już centra mają problem z wypełnieniem powierzchni najemcami (wolna powierzchnia w centrach handlowych w ciągu roku urosła z 6,8% do 8,6%) 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. Do największych umów najmu powierzchni handlowych w 2021 r. w Poznaniu należy najem 3,5 tys m² w Poznaniu przez markę modową PRIMARK.



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 III kwartału 2021 roku wynosił 2 540 000 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 III kwartale 2021 r. na poznańskim rynku magazynowym oddano do użytku 88 tys. m². Na koniec 2021 r. w budowie wciąż pozostawała rekordowa ilość, bo aż 401 tys. m².

Całkowity wolumen najmu w okresie od stycznia do września 2021 r. na poznańskim rynku magazynowym wyniósł 797 tys. m², w tym tylko w samym III kwartale osiągnął 147 tys. m². W pierwszych dziewięciu miesiącach 2021 r. Poznań odnotował też rekordową liczbę nowego popytu, bo aż 600 tys. m². Aż $\frac{3}{4}$ umów zawartych w 2021 r. stanowił nowy najem i ekspansje. Wśród największych transakcji znalazło się wynajęcie 29,7 tys. m² w Segro LP Poznań Komorniki (które było także jedną z pięciu największych transakcji w Polsce we wspomnianym okresie). Największe zainteresowanie magazynami w Poznaniu i okolicach wzbudzają wśród najemców z sektorów logistyki (54 proc.) i handlu, głównie e-commerce (27 proc.). Dużą rolę odgrywają również mniejsze obiekty - magazyny ostatniej mili.

Wskaźnik pustostanów w porównaniu na koniec grudnia 2021 r. wynosi 3,6 %, co - mimo ciągłej i intensywnej aktywności deweloperów - jest znaczną zmianą w stosunku do roku 2019, kiedy to wynosił 7%.

Czynsze bazowe za wynajem powierzchni magazynowej w Poznaniu wahają się w przedziale 2,8-3,6 EUR/m²/miesiąc.


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 2021 r. skorzystało ponad 1 mln pasażerów. Biorąc pod uwagę zastój spowodowany pandemią SARS-Cov2, to niemal 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 infrastruktury



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 % na uniwersytetach, a 16% na uczelniach technicznych). W roku 2020/21 w mieście na studiach dziennych naukę pobierało ok. 66% osób. W 2020 r. poznańskie uczelnie wyższe opuściło ponad 24,9 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, językowe, społeczne, inżynieryjno-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