





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 2019 roku zamieszkiwany był przez 534,813 zameldowanych osób i ok 100 tys. niezameldowanych osób (uczniów i studentów studiów dziennych dojeżdżających spoza Poznania oraz osoby pracujące).

Pod względem powierzchni stolica Wielkopolski jest szóstym największym miastem w Polsce i jest położona 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 49 poznańskich parków i ogólnodostępnych ogrodów specjalistycznych. Za działania na rzecz zrównoważonego, ekologicznego rozwoju, w 2018 r. Miasto Poznań uzyskało tytuł Najbardziej Ekologicznego Miasta w Polsce, a za wspieranie i upowszechnianie idei ekoenergetyki - statuetkę Zielony Feniks.

SPIS TREŚCI**05 Rynek pracy****06 Rynek inwestycyjny****07 Rynek biurowy****08 Rynek handlowy****09 Rynek magazynowy****10 Rynek infrastruktury****11 Rynek edukacyjny**



Rynek pracy



Poznań nieustannie od wielu lat plasuje się na pierwszym miejscu wśród polskich miast pod względem najniższej stopy bezrobocia. Na koniec 2019 roku stopa bezrobocia wzrosła o 0.5% w stosunku rocznym, osiągając 1.7 %. Województwie wielkopolskim, wskaźnik ten wyniósł 3.7%.

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 firmy mają problem ze znalezieniem pracowników. W 2019 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. W 2019 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu było na poziomie 5,926.84 zł, a w województwie wynosiło 4,927.59 zł.

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 ponad dwukrotność średniej krajowej. Zdecydowanie dominuje tu sektor usług, w którym zatrudnionych jest ok 77 proc. poznaniaków. W Poznaniu jest zarejestrowanych 1117 tys. firm, w tym ponad 3 tys. to firmy z udziałem kapitału zagranicznego (liczba firm z udziałem kapitału zagranicznego jest jedną z największych w Polsce). Większość kapitału zagranicznego pochodzi z Niemiec, Francji, Japonii, Wielkiej Brytanii i USA. Natomiast, najwięcej kapitału inwestycyjnego zainwestowano w produkcję przemysłową, przede wszystkim motoryzacyjną, spożywczą i farmaceutyczną, handel i rynek nieruchomości (w tym biurowych, handlowych, hotelowych i mieszkaniowych). 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 ponad 80 centrów usług wspólnych. Do największych inwestorów należą m.in.: Asahi, Beiersdorf, Bridgestone, GlaxoSmithKline, Unilever, Volkswagen, IKEA, Jeronimo Martins, McKinsey & Company, Mars, czy MAN. Spośród funkcjonujących w Poznaniu centrów usług biznesowych ponad 30 to centra IT, ITO lub R&D. Poznań znany jest też jako miasto przyjazne start-upom 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. 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 biurowy



W pierwszej połowie 2019 r. całkowity wolumen powierzchni biurowej w Poznaniu przekroczył próg pół mln m², osiągając poziom 565 tys m², przez co miasto zajmuje piąte miejsce w kraju pod tym względem. Przyczyniło się do tego oddanie w kwietniu pięciu budynków biurowo-usługowych o łącznej powierzchni aż 46.1 tys. m², zbudowanych w ramach drugiego etapu inwestycji Poznań Business Garden, zrealizowanej przez Vastint Poland. Inwestycja, choć zamknięta tylko w jednym projekcie, stanowiła ponad 1/3 całkowitej liczby oddanych w tym czasie powierzchni biurowych na rynkach regionalnych w całym kraju i dwukrotnością całkowitego wolumenu nowej podaży z całego 2018 roku, w którym to do użytku oddano 21.2 tys. m², z czego największe były biurowce Pixel IV o powierzchni 8.9 tys. m² i Pixel V o powierzchni 8.9 tys. m². Obecnie w budowie pozostaje jeszcze 75 tys. m², z czego największym projektem jest składający się z dwóch budynków, zlokalizowany w centrum miasta Nowy Rynek o łącznej powierzchni 37.5 tys. m² (już w całości wynajęty). Pozostałe inwestycje w budowie to Giant Office (15.2 tys. m², Giant), Zajezdnia Poznań (6.5 tys. m², REF Eastern Opportunities) oraz rozbudowa projektu Mercator (6 tys. m², Mercator). Większość powierzchni biurowej Poznania zlokalizowana jest w centrum miasta, pozostałe w okolicach Jeziora Maltańskiego i w zachodniej części miasta. Początek 2019 roku, w związku z małą aktywnością nowych najemców i dużym wolumenem nowej podaży, zaprocentował rekordowo wysokim współczynnikiem pustostanów.

Liczba powierzchni oczekujących na nowych najemców wyniosła na koniec pierwszego kwartału 2019 roku aż 15.8% podaży.

W najbliższych latach zakłada się rozwój sektora, również ze względu na rozwój mniejszych firm, których zapotrzebowanie na powierzchnię biurową będzie rosło. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta działają liczne centra logistyczne i powstają nowe. O korzystnych warunkach do rozwoju branży logistycznej wokół Poznania świadczy fakt, że ok. 1/3 umów jest stale przedłużana przez najemców.

Czynsze w poznańskich biurowcach klasy A wahają się między 13.25 a 15.5 EUR/m²/miesiąc. W biurowcach klasy B zaś między 9 a 12.5 EUR/m²/miesiąc.

Rynek handlowy



Poznań jest jednym z największych polskich rynków handlowych i pierwszym pod względem nasycenia powierzchnią centrów handlowych na mieszkańca (620 m^2 na 1 tys. mieszkańców). W aglomeracji działa 20 centrów handlowych o łącznej powierzchni ok. 700 tys. mkw. Ostatnie otwarcie galerii handlowej nastąpiło w 2017 roku, kiedy zakończono budowę Posnanii o powierzchni 100 tys. m^2 i rozbudowę parku handlowego Franowo, powiększonego o 7,5 tys. m^2 . Współczynnik nasycenia powierzchnia handlową w Poznaniu powoduje, że istniejące już centra mają problem z wypełnieniem powierzchni najemcami (Galeria Malta 29 proc. pustostanów) i szukają nowych rozwiązań na przyciągnięcie klientów i np. modernizują lub rozbudowują istniejące galerie lub zmieniają ich format. Rebranding i remont przeszło np. centrum handlowe Poznań City Center (obecnie Avenida), Galeria Kupiec Poznański nosi się z planami przekształcenia obiektu w hotel.

Czynsze „prime” za wynajem powierzchni w centrach handlowych wahają się pomiędzy 42 a 60 EUR/mkw/miesiąc.

Rynek magazynowy



Całkowity wolumen powierzchni magazynowych w Poznaniu i jego okolicach przekracza 2 mln m². Na koniec I kwartału 2019 roku wynosił 2,023,900 m². Największe nagromadzenie magazynów występuje w rejonie Żernik i Gądek oraz w okolicach Tarnowa Podgórnego, Swarzędza i gminy Komorniki. Na początku roku oddano do użytku drugą halę w Luboniu, wybudowaną w ramach Parku Przemysłowego Luboń. Nowa hala oferuje 4.6 tys. m² powierzchni magazynowej (docelowo Park ma oferować 15 tys. m² łącznie). W 2019 r. Poznań był piątym regionem w Polsce, rozpatrując największy popyt na powierzchnie magazynowe, z czego ok. 90% składało się z nowych umów, a ok. 10% to przedłużenia umów.

Wskaźnik pustostanów w 2019 r. wyniósł 8.7%. Wysoki wskaźnik wolnej powierzchni dostępnej od zaraz jest konsekwencją oddania w ciągu ostatnich kilku kwartałów kolejnych powierzchni spekulacyjnych. Na koniec marca 2019r. w budowie znajdowało się 30.7 tys. mkw., podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku w budowano tam 96.4 tys. mkw.

Czynsz efektywny za powierzchnie magazynowe w Poznaniu zmalał do przedziału 2.2 – 2.5 EUR/m²/miesiąc z przedziału 2.5-2.8 EUR/m²/miesiąc.

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. Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu administruje siecią dróg powiatowych na terenie 16 podpoznańskich gmin - 120 dróg. Łączna długość odcinków dróg wynosi 707,142 km, biorąc pod uwagę odcinki miejskie i pozamiejskie.

Z Portu Lotniczego Poznań – Ławica, który oddalony jest zaledwie o 10 km od centrum miasta, w 2019r. skorzystało 2,379,635 pasażerów, o 4% mniej niż w 2018 r. Lotnisko stale się rozwija, o czym świadczą kolejne planowane kierunki lotów, wzbogacające ofertę o łącznie 79 kierunków, z tego 36 regularnych i 43 czarterowe.

W mieście bardzo dobrze działa komunikacja miejska. Dodatkowo, w 2018 r. została 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).

Rynek edukacyjny



W Poznaniu znajduje się 28 szkół wyższych, w tym 8 publicznych oraz 20 niepublicznych. Poznań oferuje ponad 250 kierunków studiów, w tym ponad 50 prowadzonych w językach obcych, także o profilu MBA. W ostatnich latach najwięcej studentów kształciło się na kierunkach: ekonomia, finanse, zarządzanie, informatyka, pedagogika, administracja, fizjoterapia, filologie obcojęzyczne. Poszerzona została oferta studiów w językach obcych, przede wszystkim języku angielskim. Wiodąca uczelnia, na której studiuje 1/3 poznańskich żaków to Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, należący do najlepszych szkół wyższych w Polsce. Zaraz za nim plasuje się Politechnika Poznańska, a wśród uczelni niepublicznych Wyższa Szkoła Bankowa.

W 2019 r. w Poznaniu studiowało ok. 110 tys. osób, z czego 2/3 z nich to studenci dzienni. Prawie 80% studentów pobierało naukę w szkołach publicznych. W szkołach niepublicznych studiowało ok. 26 tys. osób. W ubiegłym roku akademickim liczba studentów z zagranicy kształcących się na pełnych programach studiów przekroczyła 4,4 tys. osób.



corees

office@corees.pl
www.corees.pl

Oddział Warszawa
Ul. Marszałkowska 126/134
00-008 Warszawa

+48 22 278 27 70

Oddział Kraków
ul. Rogozińskiego 6
31-559 Kraków

+48 12384 66 23

NIP: 5821630785 | REGON: 38430020400000