





Poznań

Poznań, stolica województwa wielkopolskiego, położony jest w środkowo-zachodniej Polsce. Poznań jest piątym co do wielkości miastem Polski pod względem liczby ludności. Obecnie miasto zamieszkuje 533 830 osób (wykazując tendencję spadkową) – liczba ta dotyczy wyłącznie zameldowanych osób. Oprócz tego, należy uwzględnić około 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 zajmuje obszar 262 km². Wraz z powiatem i ościennymi gminami tworzy aglomerację poznańską, zamieszkałą przez 1.2 mln osób. Całe województwo wielkopolskie liczy 3.5 miliona mieszkańców, odnotowując tendencję wzrostową.

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. Trend ten obowiązuje również w obecnie panującej sytuacji – stopa bezrobocia wynosi 2.2%, podczas gdy w województwie wielkopolskim wskaźnik ten osiąga 4% - obydwie wartości nieznacznie wzrosły. Z kolei wynik bezrobocia w skali kraju wynosi 6.5%.

Ludność w wieku produkcyjnym w Poznaniu stanowi 58% proc. populacji, z czego ok. 44% znajduje się w grupie mobilnej (18 – 44 lat). 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.

W 2021 roku deficytowe zawody to – pielęgniarki i położne, kierowcy samochodów ciężarowych, przedstawiciele handlowi, magazynierzy, czy nauczyciele przedmiotów zawodowych. Poziom wynagrodzeń w Poznaniu, jak i w całym województwie wielkopolskim nieustannie rośnie. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu osiąga obecnie 6 243.07 zł, natomiast w województwie wynosi 5 067.88 zł.

Rynek

inwestycyjny



Poznań zaliczany jest do liderów gospodarczych kraju. Miasto jest wysoce zróżnicowane strukturalnie, jednak dominuje tutaj sektor usług, który jest miejscem pracy dla 80% pracujących w Poznaniu. 1/3 wartości dodanej brutto jest zapewniona przez jednostki prowadzące działalność związaną z handlem, naprawami, zakwaterowaniem, gastronomią, informacją, komunikacją, transportem, powierzchniami magazynowymi oraz łącznością.

Wartość PKB wynosi 55.8 miliarda zł, zatem na jednego mieszkańca przypada 103.4 tys. zł – jest to w przybliżeniu dwukrotność średniej kwoty w Polsce i jednocześnie druga najwyższa kwota, zaraz po Warszawie.

W Poznaniu zarejestrowanych jest ok. 112 tys. firm, z czego ponad 3 tys. to firmy z kapitałem zagranicznym – jest jedna z najwyższych sum firm z kapitałem zagranicznym w kraju, z których większość 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).

W Obecnie w Poznaniu znajduje się już ponad 100 centrów usług wspólnych, w których pracuje 18 200 osób – z czego 7.7 tys. w sektorze SSC/BPO ; 4.8 w sektorze IT; oraz 4.5 tys. w BPO. Do największych inwestorów należą m.in.: Asahi, Beiersdorf, Bridgestone, GlaxoSmithKline, Unilever, Volkswagen, IKEA, Jeronimo Martins, McKinsey & Company, Mars, czy MAN. Poznań znany jest też jako miasto przyjazne start-upom oraz takim projektom jak gry komputerowe i sektor firm kreatywnych

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



2020 rok był zdecydowanie szczególnym, pod względem dynamiki na rynku biurowym. Wielu najemców zmuszonych było zmierzyć się z krótko- oraz długoterminowymi decyzjami dotyczącymi najmu przestrzeni biurowych, poprzedzonymi wyborem obowiązującego modelu pracy. W większości firm, kwestie te nadal pozostają pod znakiem zapytania.

Już na początku 2021 roku możemy zaobserwować zmiany, które mogą być odczuwalne w perspektywie długoterminowej, tj. obowiązujące zasady bezpieczeństwa w budynkach, zmiana modelu pracy na zdalną bądź hybrydową, czy spotkania w trybie online.

Poznań jest piątym z kolei największym rynkiem biurowym poza Warszawą, a jego zasób stanowi 11% popytu w kraju (ponownie z wykluczeniem Warszawy). Całkowity wolumen podaży powierzchni biurowej wynosi ok 583 tys. m², wliczając jedną z największych transakcji roku 2020 – umowę przednajmu w Nowym Rynku D1, na 26 tys. m², podpisaną przez Allegro. Popyt brutto w 2020 roku przekroczył 63 tys. m².

W Poznaniu powstają jedne z największych budynków biurowych w Polsce poza Warszawą, jakimi są Nowy Rynek D, budowany przez Skanska Property Poland, oraz Andersia Silver którego deweloperem jest Von der Heyden Group. Nowa podaż przekracza 18 tys. m².

Wskaźnik pustostanów wykazuje silną tendencję wzrostową, osiągając obecnie 13%.

Stawki czynszów bazowych nieznacznie zmalały i obecnie plasują się w na poziomie 13.6 – 15 EUR/m²/miesiąc.

Rynek handlowy



Poznań jest jednym z największych polskich rynków handlowych i pierwszym pod względem nasycenia powierzchnią centrów handlowych na mieszkańca. Współczynnik ten wynosi 824 m²/1 tys. mieszkańców. W aglomeracji poznańskiej znajduje się 20 centrów handlowych, o łącznej powierzchni 703 tys. m², z pośród których największym jest centrum handlowe Posnania, której metraż to 99 tys. m² GLA.

Ostatni rok, w którym oddano nowy obiekt handlowy do użytku to 2017 rok (Posnania), w którym to również rozbudowano istniejący już park handlowy Franowo, powiększając jego metraż o 7.5 tys. m². Na rynku dominują klasyczne centra handlowe, podczas gdy parki stanowią niecałe 10% zasobów. Centra wyprzedażowe to zaledwie 2%. Ze względu na panujące obostrzenia wywołane globalną pandemią, właściciele istniejących nieruchomości handlowych zdecydowali się na modernizacje (Stary Browar), zmiany funkcji obiektów (usunięcie hipermarketu Tesco przy ul. Opieńskiego w celu innego wykorzystania przestrzeni), lub redukcję ich powierzchni (Galeria Malta). Działania deweloperów w najbliższych latach będą skupiać się na projektach typu 'mixed-use' oraz niewielkich parkach handlowych.

Popyt na powierzchnie handlowe jest stabilny, podczas gdy współczynnik pustostanów rośnie – obecnie osiąga wartość 6.8%. Jest to spowodowane wycofywaniem się sieci dyskontowych z rynku, takich jak Tesco; lub nietrafionym formatem sklepu w danej lokalizacji.

W aglomeracji poznańskiej obecny jest trend spadkowy w stawkach czynszowych oraz masowe renegotjacje umów najmu. Średnia stawka czynszu za wynajem powierzchni w centrum handlowym za lokal 100-150 m² dostosowany do sklepu modowego wynosi 35 EUR/m²/miesiąc.

Rynek magazynowy



Panująca sytuacja ekonomiczna w kraju wpłynęła pozytywnie na rynek magazynowy, który w 2020 roku osiągnął rekordowy wynik. Całkowity wolumen powierzchni magazynowych w Poznaniu i jego okolicach przekracza 2 mln m². Jeden z największych budynków oddanych do użytku w 2020 roku to Panattoni Park Poznań IV o wielkości 50 900 m², dostarczany w I, II, i IV kwartale.

Największa część nowego popytu dotyczy dwóch największych rynków magazynowych - Warszawy oraz Górnego Śląska, których popyt netto wynosi łącznie 1.43 miliona m² (ponad 42% popytu netto w kraju). Wielka piątka – Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Wrocław, odpowiadają za łącznie za ponad 70% popytu w Polsce. Popyt w samym Poznaniu wynosi 520 tys. m². Poznań jest piątym z kolei rynkiem, gdzie wielkość nowych magazynów przekracza 100 tys. m², za co odpowiedzialna jest transakcja GLL Real Estate Partners (strona sprzedająca) oraz Blackbrook Capital (strona kupująca) – portfel Amazon Poznań. Powierzchnia w budowie w Poznaniu wynosi obecnie 140 tys. m².

W 2020 roku wzrost współczynnika pustostanów zaczął hamować, a jego wartość w skali kraju wynosi 7.1%.

Stawki czynszów za powierzchnie magazynowe w Poznaniu uległy niewielkim wzrostom – obecne stawki wynoszą 2.8 EUR/ m²/miesiąc – 3.7 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 2020 roku skorzystało 657 709 pasażerów, ponad trzykrotnie mniej niż w roku poprzedzającym. Pomimo obecnie panującej sytuacji na świecie lotnisko stale się rozwija, o czym świadczą kolejne planowane kierunki lotów.

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



Miasto należy do jednych z najważniejszych ośrodków ekonomicznych w kraju - w Poznaniu znajduje się 25 szkół wyższych, na których studiuje 112 tysięcy studentów. Poznań oferuje ponad 250 kierunków studiów, w tym ponad 50 prowadzonych w językach obcych (ze względu na obecność studentów z ponad 80 krajów, poszerzona została oferta studiów 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. Wiodąca uczelnia, na której studiuje 1/3 poznańskich studentów 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.

Miasto chętnie współpracuje ze środowiskiem akademickim, wspomagając programy dotyczące stażów i praktyk; stypendiów; czy projektów naukowych. Współpraca obejmuje także organizację wykładów otwartych oraz przedsiębiorczość akademicką.



corees

office@corees.pl

www.corees.pl

Oddział Warszawa

ul. Marszałkowska 126/134
00-008 Warszawa

+48 22 278 27 70

Oddział Kraków

ul. Wielicka 28
30-552 Kraków

+48 12 293 61 20

Oddział Wrocław

ul. Grabarska 1
50-079 Wrocław

+48 71 747 86 50

NIP: 5821630785 | REGON: 38430020400000