

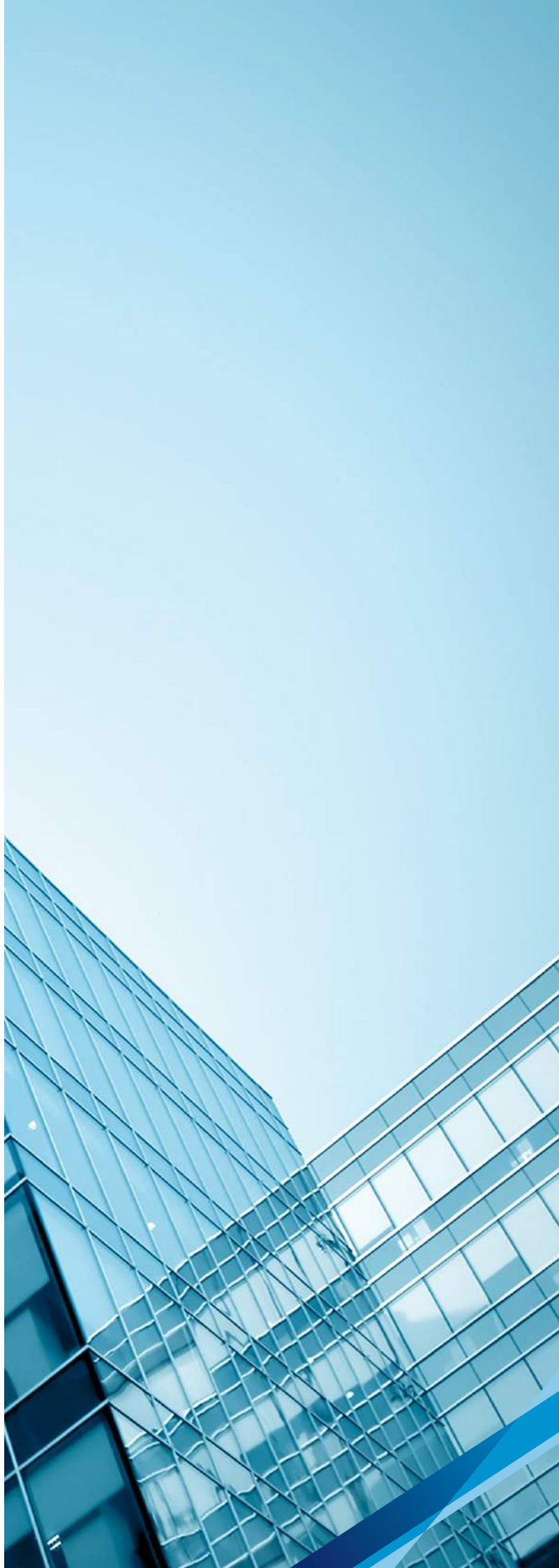
Największe rynki biurowe w Polsce

# MARKET INSIGHTS

2018

# SPIS TREŚCI

› WARSZAWA	3
› KATOWICE	7
› KRAKÓW	11
› ŁÓDŹ	15
› POZNAŃ	19
› TRÓJMIASTO	23
› WROCŁAW	27
› WYNAGRODZENIA	31
› DODATKI POZAPŁACOWE	33



# WARSZAWA

Stolica Polski, będąca liderem w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, stanowi jedną z najlepszych lokalizacji dla biznesu. Miasto zamieszkuje obecnie 1,76 mln osób, zaś cały obszar metropolitalny 2,5 mln mieszkańców. Usytuowana w centralnej Polsce Warszawa jest także największym ośrodkiem gospodarczym kraju.

Miasto kusi atrakcyjnym rynkiem pracy, który dzięki wysokim wynagrodzeniom stale przyciąga nowe osoby szukające zatrudnienia, w tym przyjezdnych z zagranicy. Warszawa to również złożoność procesów wykonywanych w ramach sektora usług wspólnych, czego dowodem jest m.in. otwarte w minionym roku centrum korporacyjne J.P. Morgan – globalnego lidera świadczącego usługi finansowe na całym świecie.

Kolejne inwestycje infrastrukturalne na terenie Warszawy wpływają nie tylko na rozwój biznesu, ale też turystyki. Rozbudowana baza hotelowa, imprezy kulturalne i sportowe oraz liczne połączenia lotnicze generują stały wzrost liczby odwiedzających.

Potencjał kadrowy miasta tworzą młodzi, wykształceni ludzie o wysokich kwalifikacjach, ze znajomością języków obcych, a także grupa doświadczonych specjalistów i przedsiębiorczych innowatorów.

W kontekście oferty inwestycyjnej na terenie Warszawy pozostają nadal bardzo atrakcyjne tereny do zagospodarowania. Jednym z ciekawszych projektów jest rewitalizacja, położonej na prawym brzegu Wisły, części dzielnic Praga-Północ, Praga-Południe oraz fragmentu Targówka, które łącznie zajmują powierzchnię 1423 ha (2,75% powierzchni Warszawy). Założeniem projektu jest rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności wymienionych obszarów m.in. poprzez uporządkowanie przestrzeni oraz przygotowanie jej w celu nadania funkcji gospodarczych.



POPULACJA  
WARSZAWA  
**1,76 mln**



POPULACJA  
MAZOWIECKIE  
**5,4 mln**



STOPA  
BEZROBOCIA  
WARSZAWA  
**2%**



STOPA  
BEZROBOCIA  
MAZOWIECKIE  
**5,6%**



LICZBA SZKÓŁ  
WYŻSZYCH  
**70**



PRZECIĘTNE  
MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE  
**5 740 PLN**



LICZBA  
STUDENTÓW  
**239 500**



LICZBA  
ABSOLWENTÓW  
**56 500**



ZATRUDNIENIE  
W SEKTORZE  
BPO\*  
**42 600**



LICZBA CENTRÓW  
BPO\*  
**167**

## PODAŻ

Warszawa jest największym rynkiem biurowym w Polsce, oferującym ponad 5,2 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Na mapie miasta widać zarówno dźwigi pracujące przy inwestycjach komercyjnych i mieszkaniowych, jak i szereg zmian infrastrukturalnych (rozbudowę II linii metra i kilku linii tramwajowych czy dalsze prace nad Południową Obwodnicą Warszawy i mostem Południowym). Rynek warszawski stanowi obecnie największy plac budowy w Europie pod względem planowanej powierzchni biurowej – w fazie realizacji z terminem oddania 2018-2020 pozostaje 880 tys. m<sup>2</sup>.

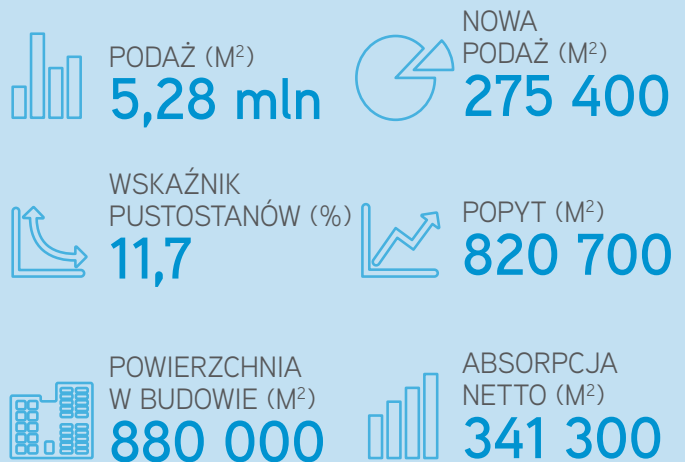
### W BUDOWIE VARSO – NAJWYŻSZY BIUROWIEC W EUROPIE (310 M).

Największe, realizowane obecnie projekty to m.in.: kompleks trzech budynków Varso (133,5 tys. m<sup>2</sup>, HB Reavis), The Warsaw HUB (75 tys. m<sup>2</sup>, Ghelamco), Mennica Legacy Tower (63,8 tys. m<sup>2</sup>, Mennica Polska/Golub GetHouse), Generation Park Y, Z (63 tys. m<sup>2</sup>, Skanska) oraz Spinnaker (55 tys. m<sup>2</sup>, Ghelamco). Koncentracja projektów w budowie przypada przede wszystkim na okolice Ronda Daszyńskiego – nowej destynacji biznesowej – oraz Centralny Obszar Biznesu.

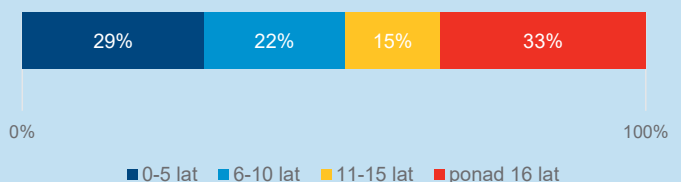
W minionym roku do użytku oddano 27 projektów o łącznej powierzchni 275 tys. m<sup>2</sup>, głównie w strefie Mokotów (26%), Żwirki i Wigury (23%) oraz Centrum (19%). Na rynek trafiły takie projekty, jak park biurowy Business Garden II (54,8 tys. m<sup>2</sup>), drugi etap West Station (35 tys. m<sup>2</sup>), D48 (23,4 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy budynek kompleksu Generation Park X (20,1 tys. m<sup>2</sup>) oraz Bobrowiecka 8 (20 tys. m<sup>2</sup>).

### CENTRUM KORPORACYJNE J.P. MORGAN ZATRUDNI 2,5 TYS. PRACOWNIKÓW.

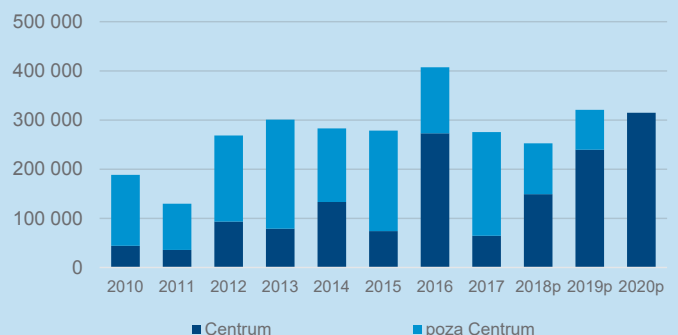
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Strefa
Varso	HB Reavis	133 500	Centralny Obszar Biznesu
The Warsaw HUB	Ghelamco	75 000	Centrum
Mennica Legacy Tower	Mennica Polska/Golub GetHouse	63 800	Centrum
Generation Park Y, Z	Skanska	63 000	Centrum
Spinnaker Tower	Ghelamco	55 000	Centrum

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017  
\*p - prognoza

## POPYT

Całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł prawie 821 tys. m<sup>2</sup>, co było wynikiem o 9% wyższym niż w 2016 r. W strukturze najmu w 2017 r. największy udział przypadł nowym transakcjom (63%) i renegotiacjom (26%). Ekspansje stanowiły pozostałe 11%. Poziom kontraktów pre-let wyniósł prawie 18% i był zbliżony do wyniku z 2016 r. Niestabnąca aktywność najemców miała również wpływ na odnotowany wskaźnik chłonności rynku. Absorpcja powierzchni była rekordowo wysoka – 341 tys. m<sup>2</sup>.

### MIĘDZYNARODOWY KAMPUS CAMBRIDGE INNOVATION CENTER (CIC) NA 14 TYS. M<sup>2</sup> W JEDNYM Z BUDYNKÓW VARSO.

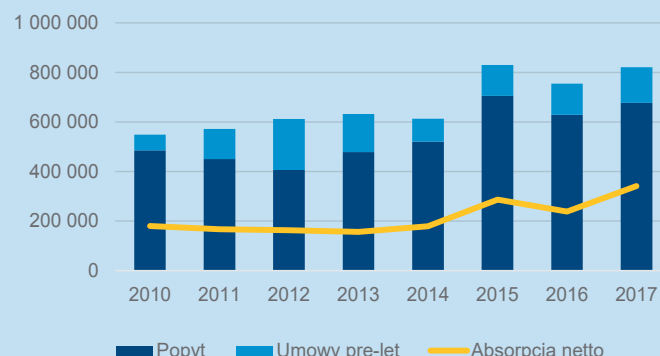
Najwięcej umów podpisano w strefach: Centrum (208 tys. m<sup>2</sup>), Mokotów (205 tys. m<sup>2</sup>) oraz w Centralnym Obszarze Biznesu (164 tys. m<sup>2</sup>). Wysoką aktywnością charakteryzował się sektor finansów/ubezpieczeń, a także usług profesjonalnych. Największymi transakcjami były: nowa umowa najmu i ekspansja Citi Service Center Poland (18,6 tys. m<sup>2</sup>) w Generation Park X, renegotiacja Millennium Bank (18,3 tys. m<sup>2</sup>) w Harmony Office Centre A oraz wspomniany wcześniej J.P. Morgan (15,6 tys. m<sup>2</sup>) w Atrium Garden.

Przeciętna wielkość transakcji wynosiła ok. 1 tys. m<sup>2</sup>. Prawie 70% umów stanowiły kontrakty zawierane na powierzchnię większą niż 1 tys. m<sup>2</sup>. Odnotowano pięć umów najmu powyżej 10 tys. m<sup>2</sup> – trzy renegotiacje, z czego dwie połączone z ekspansją powierzchni, oraz dwie nowe umowy.

## PUSTOSTANY

Na koniec 2017 r. współczynnik pustostanów obniżył się o 2,5 p.p. i wyniósł 11,7%. Powodem był wysoki popyt na biura oraz zdecydowanie niższa niż w 2016 r. nowa podaż. Tendencja ta utrzyma się w następnych kwartałach 2018 r. Największy spadek pustostanów odnotowała strefa COB i Centrum, gdzie poziom powierzchni niewynajętej obniżył się o 6,2 p.p., by na koniec 2017 r. wynieść 9,1%.

## POPYT I ABSORPCJA NETTO (M<sup>2</sup>)



## POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



## NAJWIĘKSZE UMOWY NAJMU 2017

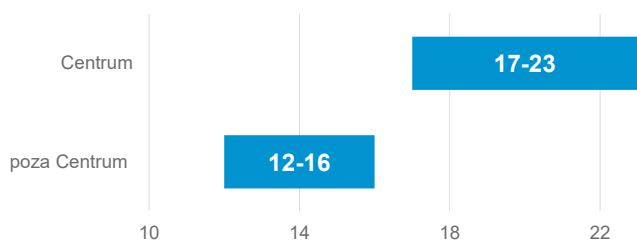
Budynek	Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Typ umowy
Generation Park X	City Service Centre Poland	18 600	Pre-let & ekspansja
Harmony Office Centre A	Millennium Bank	18 300	Renegocjacja
Atrium Garden	J.P. Morgan Poland Services	15 600	Nowa umowa
Łopuszańska Business Park B	Alior Bank	13 400	Renegocjacja & ekspansja
Postępu 14	Astra Zeneca	13 200	Renegocjacja & ekspansja
West Station II	Diebold Nixdorf	9 800	Pre-let
Proximo II	Najemca poufny	9 300	Pre-let
Wronia 31	BNP2S	8 500	Pre-let

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

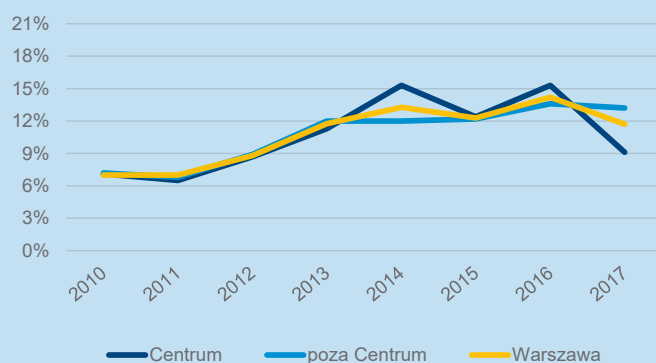
## CZYNsze

Stawki najmu za powierzchnie biurowe w Warszawie pozostają stabilne. Niewielki wzrost najwyższych czynszów widać w najlepiej zlokalizowanych nowych projektach. Stawki w strefach centralnych wynoszą od 17 do 23 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w inwestycjach pozacentralnych są niższe i kształtują się na poziomie 12-16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Prognozy na obecny rok nie przewidują większych zmian w zakresie stawek najmu.

## CZYNsz EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

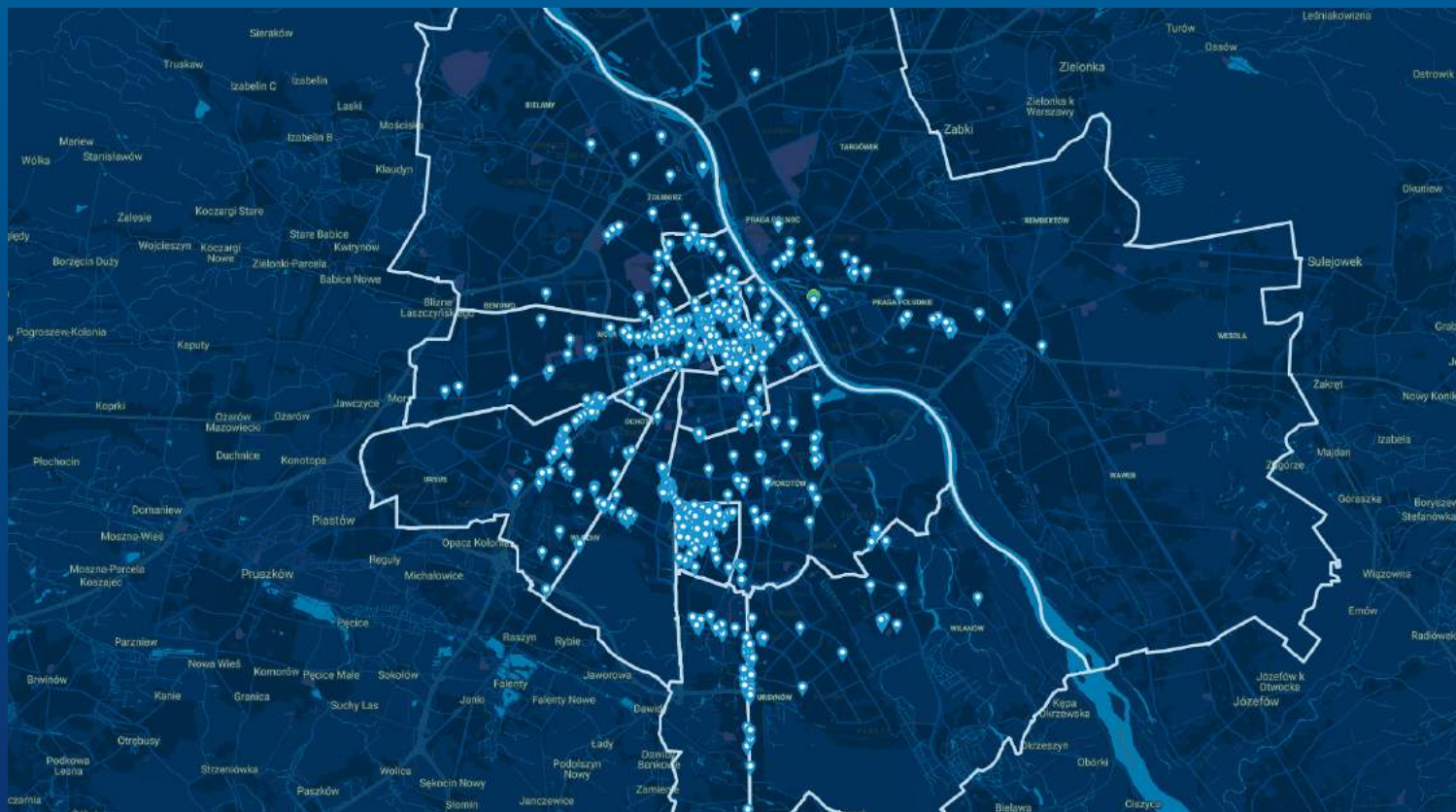


## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

## KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: Colliers International Poland

# KATOWICE

Położone w województwie śląskim, Katowice stanowią główny ośrodek gospodarczy regionu. Razem z okolicznymi miastami tworzą unikalną metropolię, zamieszkiwaną przez ponad 2,2 mln osób. Wyjątkowa jest także lokalizacja na skrzyżowaniu dwóch autostrad A1 i A4 oraz bliskość trzech międzynarodowych lotnisk.

Pozycję Katowic wzmacniają liczne uczelnie wyższe – w całym województwie kształci się obecnie ponad 120 tys. studentów. Co ważne, szkoły dostosowują swój program do charakteru organizacji działających w regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sektora nowoczesnych usług biznesowych. Mocną stroną tej lokalizacji jest także rozwój firm z branży IT oraz centrów badawczo-rozwojowych.

Niezwykły charakter metropolii sprzyja wielu inwestycjom, zarówno tym poprawiającym jakość życia mieszkańców, jak i związanym z biznesem. Działająca od kilku lat Strefa Kultury, w skład której wchodzi Hala Widowiskowo-Sportowa „Spodek” czy Międzynarodowe Centrum Kongresowe (MCK), sprawia, że Katowice są gospodarzem największych imprez, wydarzeń, targów oraz konferencji w Polsce. Co roku w mieście odbywa się m.in. Europejski Kongres Gospodarczy, a w grudniu tego roku miasto będzie organizatorem szczytu klimatycznego ONZ.

## STREFA KULTURY – WYJĄTKOWY OBSZAR MIASTA, BĘDĄCY CENTRUM BIZNESOWO-EVENTOWYM.

Długofalowy proces rewitalizacji wybranych obszarów miasta jest częścią konsekwentnie realizowanej strategii rozwojowej. Dzięki tym zmianom Katowice są miastem nowoczesnym. Wśród terenów inwestycyjnych wyróżnić można m.in. obszar w ścisłym centrum miasta (al. Korfantego) oraz okolice ul. Olimpijskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie MCK, będącego częścią Strefy Kultury.



ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY

290 km

CZAS DOJAZDU DO WARSZAWY

2h15'



2h50'

SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNAPOPULACJA  
KATOWICE

297 200

POPULACJA  
ŚLĄSKIE

4,6 mln

STOPA  
BEZROBOCIA  
KATOWICE

2,2%

STOPA  
BEZROBOCIA  
ŚLĄSKIE

5,2%

LICZBA SZKÓŁ  
WYŻSZYCH

11

PRZECIĘTNE  
MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE

5 275 PLN

LICZBA  
STUDENTÓW

52 200

LICZBA  
ABSOLWENTÓW

13 300

ZATRUDNIENIE  
W SEKTORZE  
BPO\*

19 000

LICZBA  
CENTRÓW BPO\*

86

Źródło: Główny Urząd Statystyczny,  
\*raport ABSL: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”,  
Aglomeracja katowicka

## PODAŻ

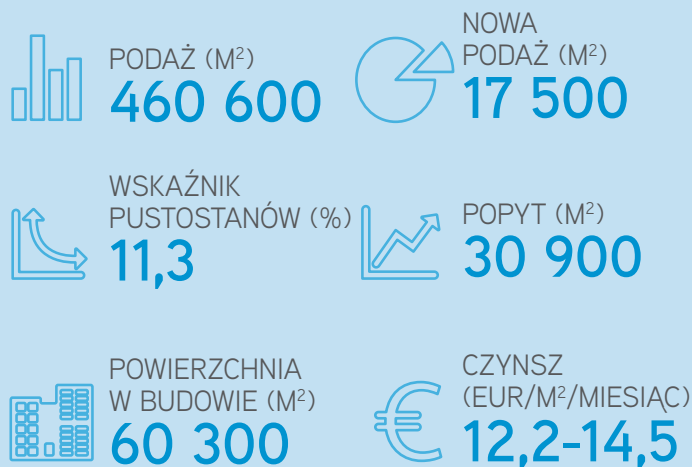
Zasoby biurowe Katowic wynoszą obecnie 460,6 tys. m<sup>2</sup>. W minionym roku rynek odnotował niewielki przyrost nowej podaży. Do użytku oddano 17,5 tys. m<sup>2</sup> biur: budynek biurowy Brema (7,4 tys. m<sup>2</sup>), pierwszy etap projektu przy ul. Baildona (5,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz dwa nieduże biurowce przy ul. Warszawskiej 23 (1,8 tys. m<sup>2</sup>) i ul. Wojewódzkiej 10 (2,8 tys. m<sup>2</sup>). Projekty ukończone w ostatnich 5 latach stanowią 41% istniejących zasobów.

Lokalizacja istniejących budynków biurowych to okolice głównych arterii komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Chorzowskiej oraz al. Korfatego, al. Murckowskiej, al. Górnośląskiej i al. Roździeńskiego. Warto również wspomnieć o miastach sąsiadujących, np. Gliwicach, gdzie również powstaje coraz więcej powierzchni biurowych.

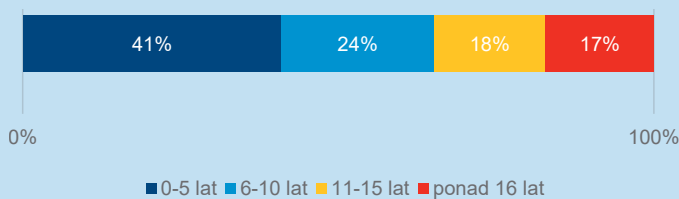
## PLANOWANA BUDOWA NAJWYŻSZEGO BUDYNKU W MIEŚCIE .KTW II.

Na etapie budowy znajduje się obecnie 60 tys. m<sup>2</sup>, co w porównaniu z pozostałymi rynkami nie jest spektakularną wartością. Należy jednak podkreślić, że kolejni międzynarodowi deweloperzy, jak Echo Investment czy GTC, deklarują rozpoczęcie swoich inwestycji w tej lokalizacji w najbliższych kwartałach. Powierzchnia łączna powyższych dwóch projektów to ponad 77 tys. m<sup>2</sup>. Największym budynkiem biurowym pozostającym w budowie jest .KTW I (18,3 tys. m<sup>2</sup>) firmy TDJ Estate. Deweloper ma także w planach drugą fazę inwestycji – .KTW II – najwyższy biurowiec w mieście o powierzchni 38 tys. m<sup>2</sup>.

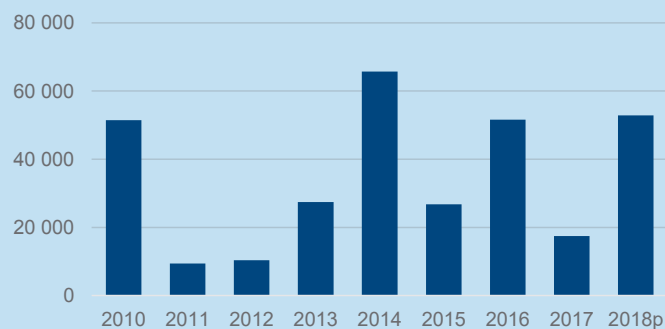
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE I PLANOWANE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Status
.KTW I	TDJ Estate	18 300	w budowie
Silesia Business Park 4	Skanska	10 700	w budowie
GPP Business Park 4	Górnośląski Park Przemysłowy	7 800	w budowie
Grundmanna I	Echo Investment	25 500	planowany
Centrum Biurowe Mikołowska	GTC	15 000	planowany

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017  
\*p - prognoza



## POPYT

Zainteresowanie najemców rynkiem katowickim w 2017 r. było nieco mniejsze niż w latach poprzednich. Całkowity popyt wyniósł prawie 31 tys. m<sup>2</sup>, a spadek wolumenu najmu wynikał m.in. z ograniczonego wyboru powierzchni na etapie budowy. Największy udział w rynku (68%) stanowiły nowe umowy. Renegocjacom oraz ekspansjom przypadło w udziale po 16% wolumenu najmu.

Przeciętna wielkość transakcji była najniższa wśród wszystkich rynków regionalnych i wyniosła 880 m<sup>2</sup>. W 2017 r. nie odnotowano kontraktów powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>. Do największych należały umowa podpisana przez Groupon w budynku Supersam (3 tys. m<sup>2</sup>), renegocjacja firmy z sektora finansowego w Millenium Plaza (2,1 tys. m<sup>2</sup>), dwie umowy po 2 tys. m<sup>2</sup> w biurowcu przy Baildona 66 (Gaca System i Comarch) oraz ekspansja PwC (2 tys. m<sup>2</sup>) w Silesia Business Park. Ponad połowa kontraktów dotyczyła modułów poniżej 1 tys. m<sup>2</sup>.

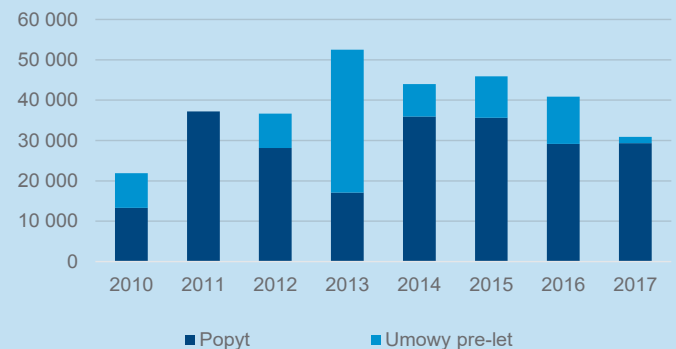
Najwięcej powierzchni w 2017 r. wynajęły firmy z sektora usług profesjonalnych (33%) oraz IT & Telekomunikacji (23%). Znaczący udział w popycie miała także branża produkcyjna (13%).

## PUSTOSTANY

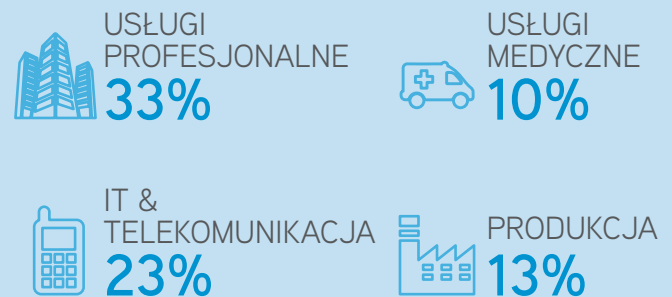
Współczynnik powierzchni niewynajętej w ostatnich kwartałach wykazywał trend spadkowy, by na koniec grudnia 2017 r. wynieść 11,3% (- 2,7 p.p. rdr). Z powodu ograniczonych zasobów w budowie widać stopniowe wchłanianie się powierzchni biurowej. Tendencja ta utrzyma się w nadchodzących kwartałach.

**SPADEK PUSTOSTANÓW DO POZIOMU 11,3% (-2,7 P.P. RDR).**

## POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



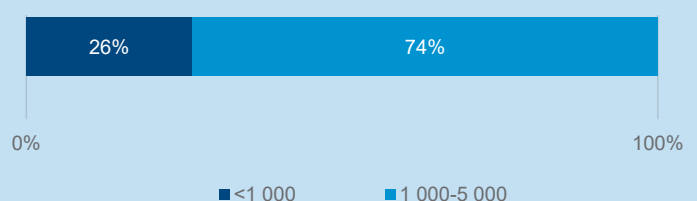
## POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



## WYBRANI NAJEMCY W KATOWICACH

Najemca	Budynek
Tauron	Katowice Business Point
IBM	A4 Business Park I
PKP Cargo	A4 Business Park II
Rockwell Automation	A4 Business Park III
UPC	Green Park
Unilever	Nowe Katowickie Centrum Biznesu
Groupon	Supersam
PwC	Silesia Business Park
Capgemini	Silesia Business Park

## POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)

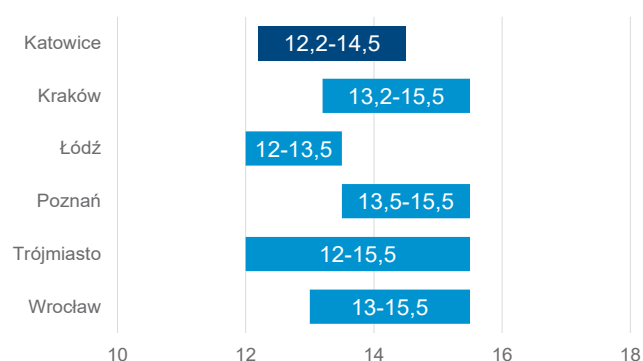


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

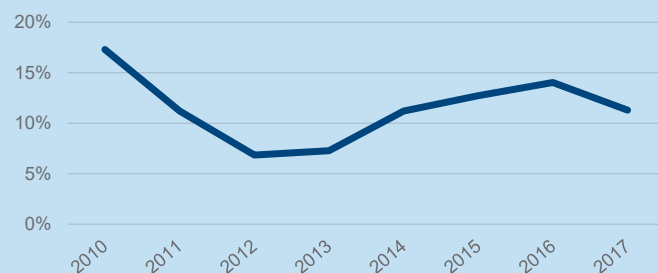
## CZYNSZE

Stawki najmu w najlepszych budynkach w mieście wahają się od 12,2 do 14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, zaś w projektach klasy B czynsze kształtują się na poziomie 9-12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Katowice stanowią zatem konkurencyjny rynek najmu z dużym potencjałem. Prognoza dotycząca stawek czynszu pozostaje stabilna.

## CZYNSZ EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

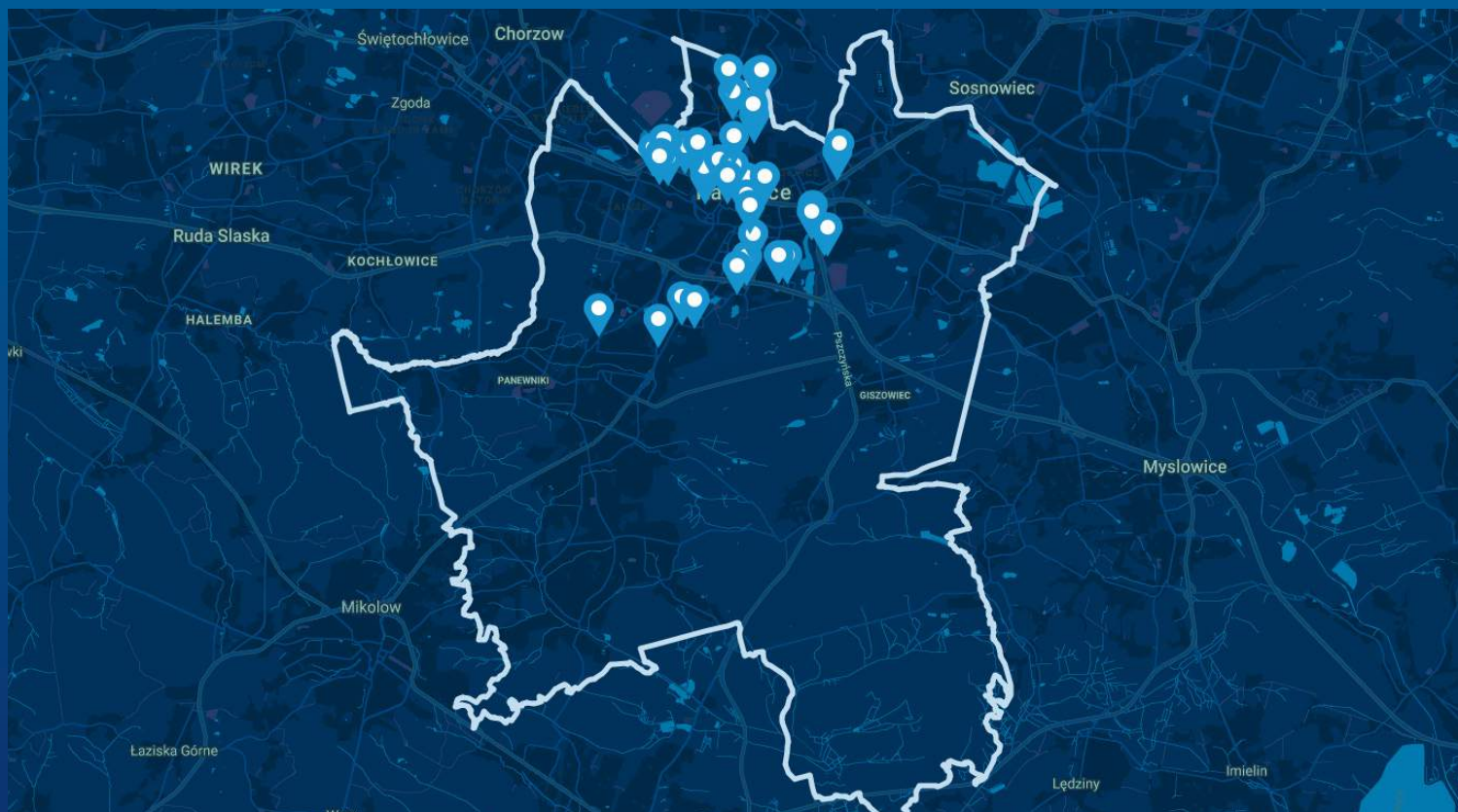


## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

## KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W KATOWICACH



Źródło: Colliers International Poland

# KRAKÓW

Stolica Małopolski liczy ok. 770 tys. mieszkańców. Dodatkowo uwzględnić należy dojeżdżających do Krakowa do pracy oraz studentów – łącznie ok. 600 tys. osób. Położony na południu Polski Kraków jest drugim największym ośrodkiem gospodarczym kraju i ponadregionalnym centrum naukowym, które kształci obecnie prawie 155 tys. studentów.

Miasto to jest największym ośrodkiem nowoczesnych usług biznesowych w Polsce, zatrudnienie w tym sektorze odnotowane na początku 2017 r. wynosiło ponad 55 tys. osób. Stale powiększające się zasoby powierzchni biurowej oraz dostępność wykwalifikowanej kadry generują kolejne inwestycje. Kraków cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm z sektora IT oraz start-upów, które dopiero zaczynają swoją działalność.

Walory historyczne, liczba organizowanych wydarzeń rozrywkowych i kulturalnych, unikalna architektura oraz lokalizacja przyciągają do Krakowa również ludzi spoza biznesu. Miasto jest jednym z najchętniej odwiedzanych w Europie, a liczba turystów powiększa się z roku na rok – w ubiegłym Kraków odwiedziło prawie 13 mln osób. Region Małopolski oferuje różnorodne możliwości spędzania wolnego czasu, co wpływa na wysoką jakość życia mieszkańców.

## RONDO MOGILSKIE I DŁUGO WYCZEKIWANA BUDOWA PROJEKTU UNITY CENTRE.

Szereg działań związanych ze strategią rozwoju miasta dotyczy atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, m.in. projektu Nowej Huty Przyszłości czy Kraków – Nowe Miasto, jak również rozwoju terenów zielonych i nowych miejsc wypoczynku.

### PODAŻ

Zasoby biurowe Krakowa przekroczyły w minionym roku 1 mln m<sup>2</sup>. Miasto jest drugim po Warszawie centrum biurowym, które od kilku lat charakteryzuje bardzo dynamiczny rozwój.



ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY

290 km

CZAS DOJAZDU DO WARSZAWY

2h20'



4h



SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA



POPULACJA KRAKÓW

766 700



POPULACJA MAŁOPOLSKIE

3,4 mln



STOPA BEZROBOCIA KRAKÓW

2,8%



STOPA BEZROBOCIA MAŁOPOLSKIE

5,4%



LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH

21



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

4 635 PLN



LICZBA STUDENTÓW

154 300



LICZBA ABSOLWENTÓW

43 700



ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BPO\*

55 800



LICZBA CENTRÓW BPO\*

157

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, \*raport ABSL: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

Budynki ukończone w ciągu ostatniego pięcioletnia stanowią 50% istniejącej podaży. Ubiegły rok przyniósł kolejne rekordy – do użytku oddano ponad 190 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej (21 projektów). To najlepszy wynik w historii krakowskiego rynku i wśród miast regionalnych.

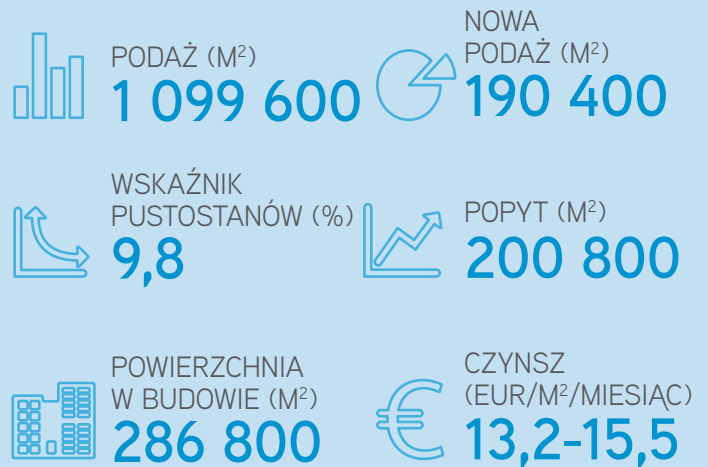
Ukończone budynki powiększyły zasoby biurowe głównie w południowo-wschodniej części miasta (103 tys. m<sup>2</sup>), w strefie północno-zachodniej (66 tys. m<sup>2</sup>) oraz w ścisłym centrum miasta (20 tys. m<sup>2</sup>). Duża część nowo oddanych projektów stanowi kolejne etapy istniejących parków biurowych, np. DOT Office E (7,6 tys. m<sup>2</sup>), Enterprise Park E i F (26,4 tys. m<sup>2</sup>), Equal Business Park B (17,1 tys. m<sup>2</sup>) czy Orange Office Park Den Hague (9,6 tys. m<sup>2</sup>).

### REKORDOWA NOWA PODAŻ – KRAKÓW Z ZASOBAMI 1 MLN M<sup>2</sup> POWIERZCHNI.

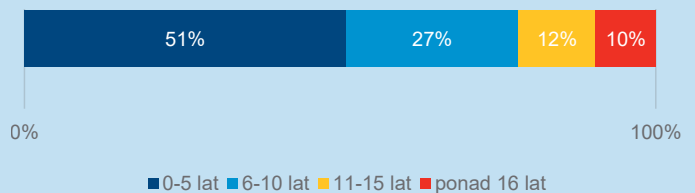
Koncentracja istniejącej powierzchni biurowej jest częściowo odwzorowaniem preferencji lokalizacyjnej najemców oraz wielkości i rodzaju inwestycji. W Krakowie możemy wyróżnić strefę centralną, obecnie z najmniejszą ilością istniejącej powierzchni biurowej (ok. 120 tys. m<sup>2</sup>). Jednak dzięki wysokiej aktywności deweloperów centrum miasta w najbliższych latach powiększy znacząco swoje zasoby biurowe. Najwięcej istniejącej powierzchni (47%) zlokalizowane jest w północnej części miasta, zarówno po stronie wschodniej (Prądnik Czerwony i Czyżyny), jak i zachodniej (Prądnik Biały i Bronowice). Południe miasta również charakteryzuje podział – na wschód (obszar Zabłocia i Bonarka) oraz zachód (od ul. Zakopiańskiej, wzdłuż ul. Czerwone Maki i ul. Bobrzyńskiego).

Dzielnice Krakowa wypełniają sukcesywnie kolejne projekty. W fazie realizacji pozostaje obecnie 274 tys. m<sup>2</sup>. Największe powstające budynki to Tischnera Office (32,8 tys. m<sup>2</sup>), Unity Centre (30 tys. m<sup>2</sup>) oraz kompleks High5ive (20,8 tys. m<sup>2</sup>).

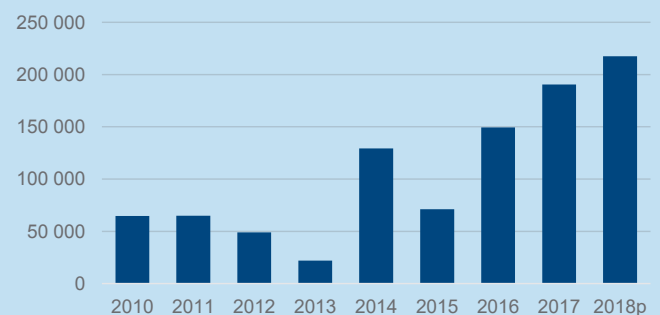
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Tischnera Office	Cavatina	32 800
Unity Centre	GD&K Group i Eurozone Equity	30 000
Equal Business Park C	Cavatina	23 200
High5ive I i V	Skanska	20 800
DOT Office F i G	Grupa BUMA	21 700

## POPYT

Rok 2017 odznaczał się rekordową aktywnością najemców. Łączny popyt brutto ukształtował się na poziomie ponad 200 tys. m<sup>2</sup>. Największy udział wśród wszystkich kontraktów miały nowe umowy (48%), renegecje stanowiły 28% całości, a ekspansje i transakcje na użytek właściciela wyniosły odpowiednio 14% i 10%. Na etapie budowy budynków biurowych najemcy wynajęli prawie 55 tys. m<sup>2</sup>, z czego dwie transakcje powyżej 10 tys. m<sup>2</sup> zawarła firma ABB w HighFive I oraz HCL w O3 Business Campus II.

### WOLUMEN NAJMU ZDOMINOWANY PRZEZ SEKTOR IT & TELEKOMUNIKACJI – 37%.

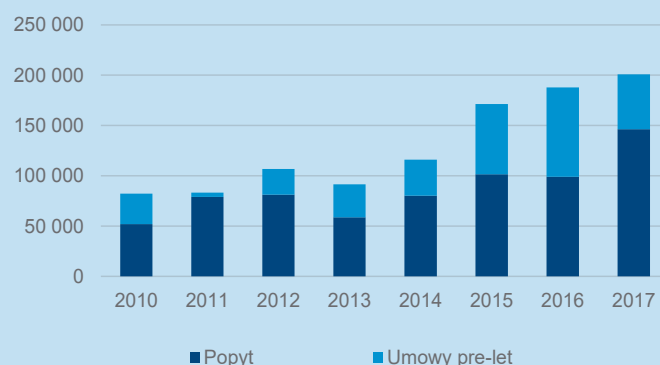
Największą transakcją na rynku była jednak umowa na użytek właściciela firmy w budynku Comarch, dotycząca prawie 19 tys. m<sup>2</sup>. Zdecydowanym liderem wśród najemców był sektor IT & Telekomunikacji (37% wolumenu). Branża usług profesjonalnych oraz sektor finansowy wynajęły odpowiednio 17% i 18%.

Zawarte w minionym roku umowy najmu ukształtowały wielkość przeciętnej transakcji na poziomie 1,5 tys. m<sup>2</sup>. Aż 11 najemców wynajęło powierzchnię powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>, plasując tym samym Kraków na pierwszym miejscu wśród miast regionalnych. Poza wspomnianymi wcześniej HCL i ABB zanotowano ekspansję firmy Shell (8,3 tys. m<sup>2</sup>) w kompleksie DOT Office, renegecją Brown Brothers Harriman (7,7 tys. m<sup>2</sup>) w Orange Office Park, renegecją Alior Banku (5,9 tys. m<sup>2</sup>) w Krakowskim Centrum Biurowym Etiuda oraz nowe umowy, m.in. Grand Parade (6,9 tys. m<sup>2</sup>) w biurowcu Kotlarska 11 czy Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (5,4 tys. m<sup>2</sup>) w budynku Astris.

## PUSTOSTANY

Współczynnik powierzchni niewynajętej ze względu na wysoką nową podaż odnotowuje trend wzrostowy. Na koniec 2017 r. pustostany wyniosły 9,8%. Kraków to jednak wyjątkowo chłonny rynek, gdzie popyt w minionym roku praktycznie zrównał się z nową podażą. W 2018 r. przewidywany jest dalszy umiarkowany wzrost pustostanów.

## POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



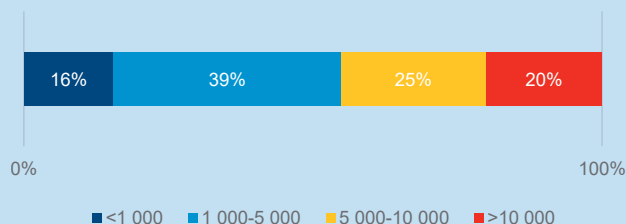
## POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



## WYBRANI NAJEMCY W KRAKOWIE

Najemca	Budynek
Shell Business Operations	Dot Office
Motorola Solutions	Green Office A
Capgemini	Quattro Business Park
ABB	High Five 1
HCL	O3 Business Campus II
Aon	Enterprise E
Philip Morris Europejskie Centrum Usług Wspólnych	Philip Morris
Euroclear Bank	Bonarka for Business G

## POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)

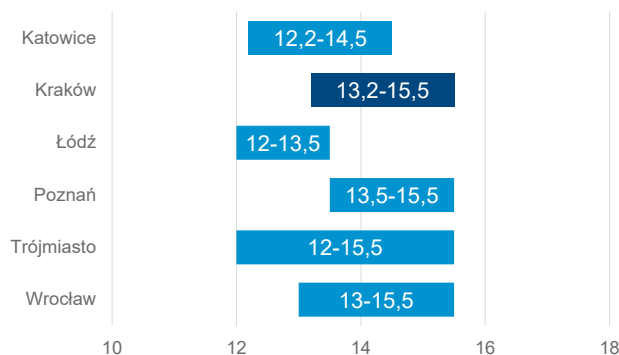


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

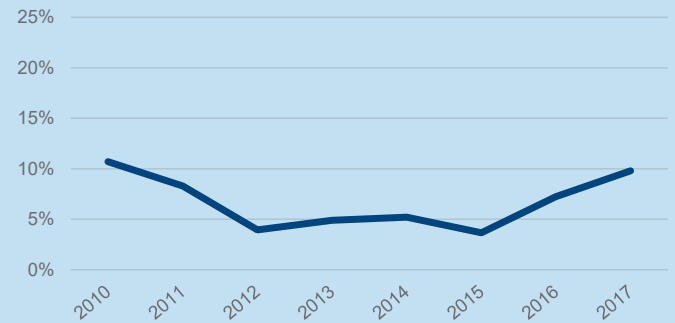
## CZYNsze

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od 13,2 do 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W starszych budynkach stawki są niższe o około 3 EUR za metr kwadratowy.

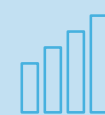
## CZYNsz EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC



## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



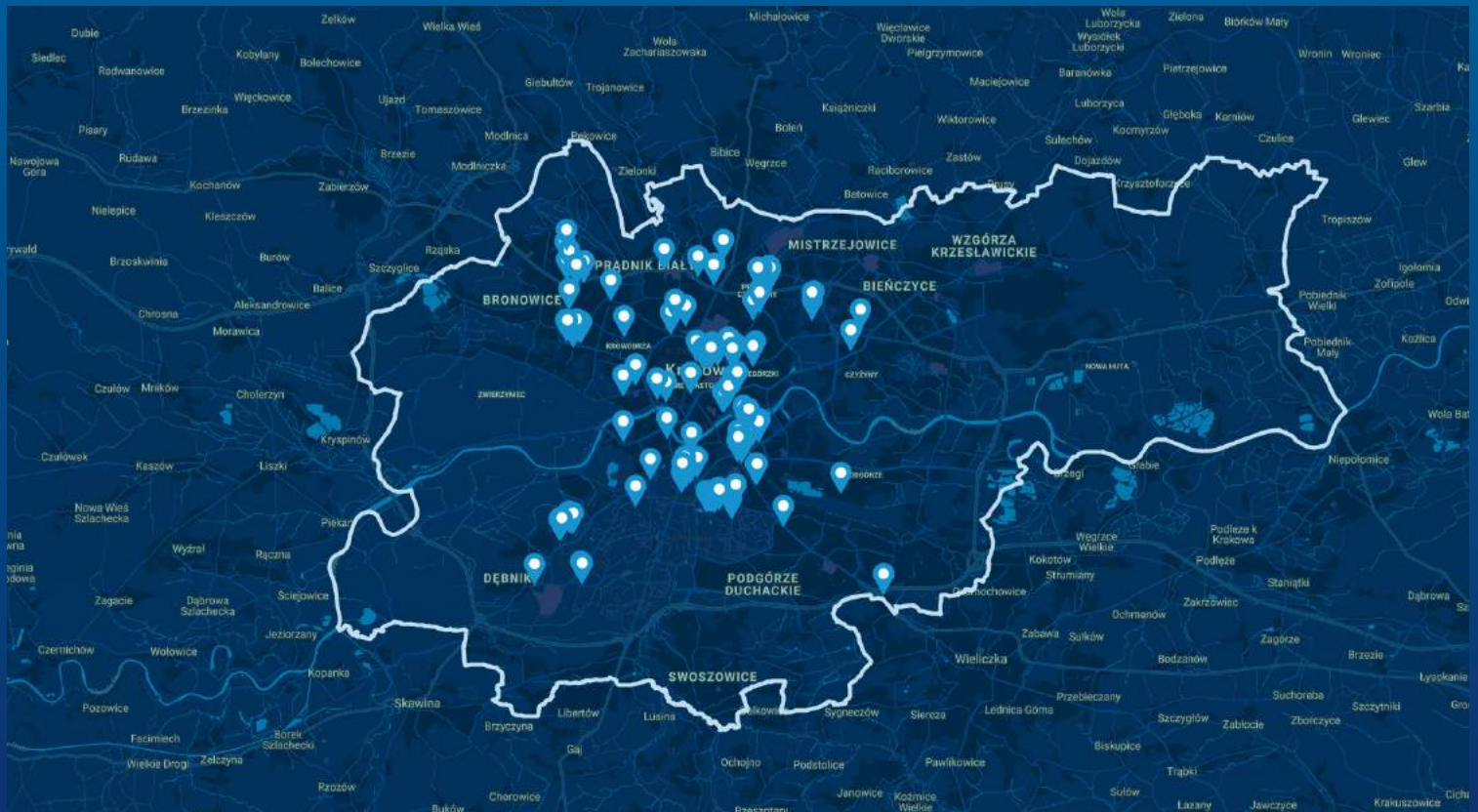
WOLNA POWIERZCHNIA (M<sup>2</sup>)  
**107 700**



POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW  
ODDANYCH W 2017 R.  
**78,6%**

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

## KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE



Źródło: Colliers International Poland

# ŁÓDŹ

Ośrodek miejski położony w centralnej części kraju jest jedną z największych aglomeracji w Polsce. Zamieszkuje go blisko 694 tys. osób, z czego 59% stanowią mieszkańcy w wieku produkcyjnym, a liczba studentów to prawie 74 tys. osób. Łódź jest miastem, które ewoluowało od ośrodka produkcyjnego do jednego z największych centrów outsourcingowych w Polsce. Ze względu na centralne położenie, poza logistyką i transportem, naturalnym kierunkiem rozwoju miasta jest także sektor nowoczesnych usług biznesowych.

**KOLEJNE DZIAŁKI SPRZEDANE  
NA TERENIE NCL – HB REAVIS  
Z POTENCJAŁEM NA 30 TYS. M<sup>2</sup> BIUR.**

Dzięki działaniom władz i konsekwentnej realizacji strategii rozwoju miasta, Łódź poprawiła w ostatnich latach swój wizerunek i pozycję biznesową. Widać to w szczególności na terenie Nowego Centrum Łodzi (NCL), gdzie powstaje szereg inwestycji o różnych funkcjach: biurowych, handlowych, hotelowych czy mieszkalnych. W Łodzi trwa też obecnie szeroki program rewitalizacji – zarówno kwartałów mieszkalnych w Śródmieściu, terenów przemysłowych, jak i NCL. Prowadzone są duże inwestycje infrastrukturalne, np. budowa tunelu kolejowego, łączącego dworce Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska. W przyszłości będzie to miało pozytywny wpływ na rozwój kolejnych inwestycji i wizerunek miasta.

## PODAŻ

Łódź pozostaje szóstym największym biurowym rynkiem regionalnym w Polsce. Istniejące tam zasoby wynoszą obecnie 438 tys. m<sup>2</sup>, prezentując poziom zbliżony do Katowic czy Poznania. W minionym roku do użytku oddano rekordowe 74 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych. Na rynek trafiło aż dziewięć projektów, m.in.: Przystanek mBank (24 tys. m<sup>2</sup>, Ghelamco), dwa budynki projektu Nowa Fabryczna (19,4 tys. m<sup>2</sup>, Skanska) oraz drugi etap Symetris Business Park (9,5 tys. m<sup>2</sup>, Echo Investment).

ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY

130 km

CZAS DOJAZDU DO WARSZAWY

1h20' 1h30' SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNAPOPULACJA  
ŁÓDŹ

693 800

POPULACJA  
ŁÓDZKIE

2,5 mln

STOPA  
BEZROBOCIA  
ŁÓDŹ

6,4%

STOPA  
BEZROBOCIA  
ŁÓDZKIE

6,8%

LICZBA SZKÓŁ  
WYŻSZYCH

20

PRZECIĘTNE  
MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE

4 230 PLN

LICZBA  
STUDENTÓW

74 000

LICZBA  
ABSOLWENTÓW

17 700

ZATRUDNIENIE  
W SEKTORZE  
BPO\*

18 100

LICZBA  
CENTRÓW BPO\*

70

Wyjątkową cechą miasta jest łączenie nowoczesności z tradycją przemysłową. Na uwagę zasługuje charakterystyczny wygląd części budynków biurowych w postaci projektów z „czerwonej cegły”. Większość istniejącej podaży zlokalizowana jest w centralnej strefie, od zachodu ograniczonej al. Włókniarzy, a od wschodu ul. Kopcińskiego i al. Śmigłego-Rydza. Pozostałe projekty biurowe znajdują się w północno-zachodniej części miasta (Teofilów) oraz w strefie południowo-wschodniej (Dąbrowa). W ramach szeroko rozumianego centrum coraz wyraźniej wyodrębniają się trzy huby biurowe: NCŁ, okolice skrzyżowania al. Mickiewicza i al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską, a także okolice skrzyżowania al. Piłsudskiego z al. Śmigłego-Rydza i ul. Kopcińskiego.

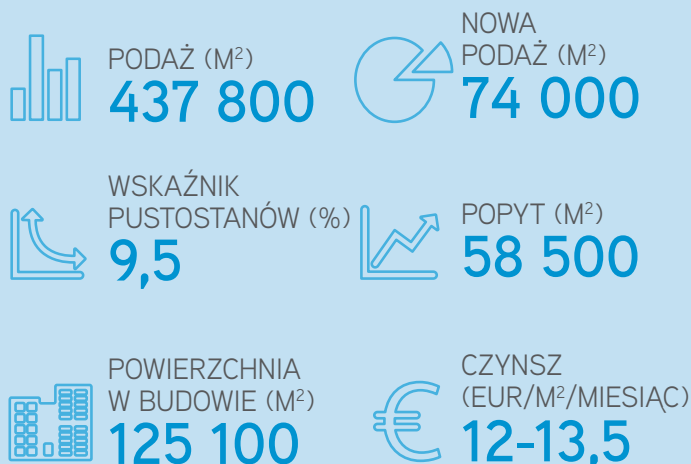
## REKORDOWA NOWA PODAŻ W 2017 R. – 74 TYS. M<sup>2</sup>.

Na przestrzeni ostatnich dwóch lat Łódź odnotowała znaczący wzrost zainteresowania ze strony deweloperów. Obecnie w budowie znajduje się ponad 125 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, a kolejne 180 tys. m<sup>2</sup> ma przybliżoną datę oddania (2019-2021). Większość z planowanych projektów to budynki klasy A, które obecnie stanowią 57% istniejących zasobów. Największe inwestycje pozostające w budowie to pierwszy etap projektu Brama Miasta (27,5 tys.m<sup>2</sup>), Ogrodowa Office (26 tys. m<sup>2</sup>), Hi Piotrkowska 155 (22,5 tys. m<sup>2</sup>), Imagine (14,8 tys. m<sup>2</sup>) oraz pierwszy budynek kompleksu Monopolis M1 (7 tys. m<sup>2</sup>).

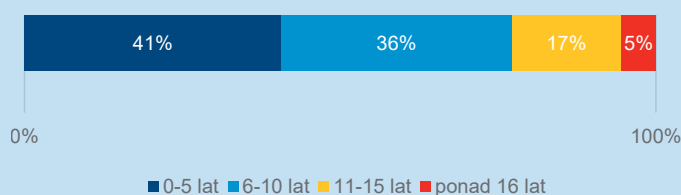
## POPYT

W Łodzi utrzymuje się również wysoki poziom zainteresowania ze strony najemców powierzchni biurowej – popyt brutto w minionym roku wyniósł 58,5 tys. m<sup>2</sup>. Dominującą część całkowitej aktywności najemców stanowiły renegotjacje i przedłużenia umów – 44%. Nowe transakcje wyniosły 40% wolumenu, a ekspansje dotychczasowych najemców – 16%. Nie odnotowano natomiast transakcji na użytek własny właścicieli budynków.

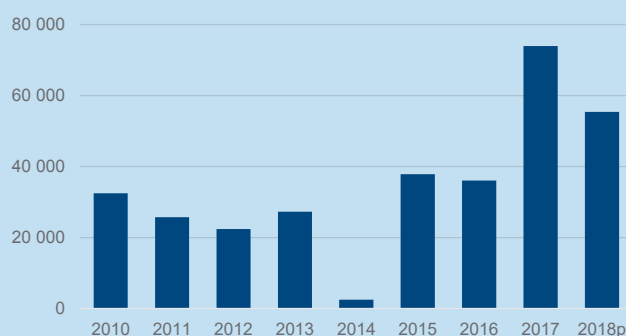
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Brama Miasta I	Skanska	27 500
Ogrodowa Office	Warimpex	26 000
Hi Piotrkowska 155	Master Management	22 500
Imagine	Avestus Real Estate	14 800
Monopolis M1	Virako	7 000



Podpisano kilka transakcji w budynkach znajdujących się w budowie, takich jak Ogrodowa Office czy Nowa Fabryczna. Stanowiły one 23% całkowitego popytu i dotyczyły 13,5 tys. m<sup>2</sup>. Podobnie jak w 2016 r., najczęściej umów podpisali najemcy z sektora IT & Telekomunikacji, produkcji oraz z branży finansowej, stanowiąc odpowiednio 52%, 24% i 10%.

## SEKTOR IT & TELEKOMUNIKACJI NADAL DOMINUJE W CAŁKOWITYM POPYCI.

Przeciętna wielkość transakcji najmu zawarta w 2017 r. wyniosła 1,5 tys. m<sup>2</sup>. Połowa podpisanych umów dotyczyła modułów przekraczających 1 tys. m<sup>2</sup>. Odnotowano też dwie umowy powyżej 5 tys. m<sup>2</sup> – renowację Fujitsu Technology Solutions w budynku Textorial Park oraz nową umowę w budowanym projekcie Ogrodowa Office (transakcja poufna).

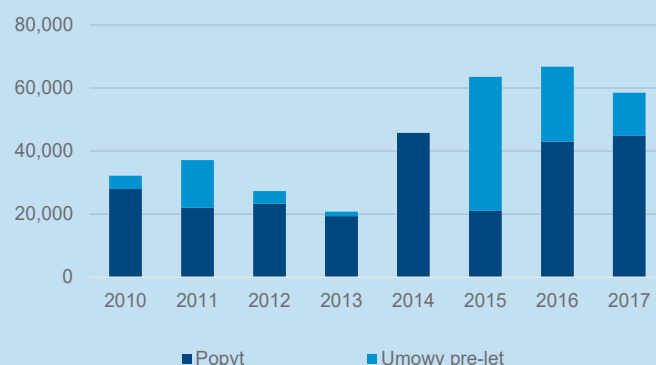
## PUSTOSTANY

Współczynnik pustostanów w ostatnich latach wykazywał trend spadkowy, jednak na koniec 2017 r. wzrósł do poziomu 9,5%. Było to jednak wynikiem relokacji jednego dużego najemcy (mBank) z istniejącego budynku Red Tower do nowej siedziby – Przystanku mBank. Poziom pustostanów w nowoczesnych projektach klasy A nadal kształtuje się na poziomie około 5%.

Na rynku łódzkim czeka obecnie prawie 42 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni, z czego większość zlokalizowana jest w budynkach klasy B. Nowo oddane projekty cieszą się dużym zainteresowaniem najemców, ich poziom wynajęcia w 2017 r. wyniósł 94,1% – najczęściej wśród wszystkich rynków regionalnych. Cztery z dziewięciu ukończonych budynków są w pełni wynajęte, a w kolejnych pozostały ostatnie wolne moduły.

Współczynnik pustostanów będzie utrzymywał trend wzrostowy ze względu na wysoką nową podaż zaplanowaną na kolejne lata, jednak z uwagi na prognozowany popyt i atrakcyjne warunki najmu wzrost ten będzie raczej umiarkowany.

## POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



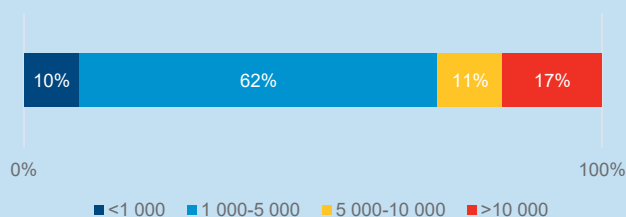
## POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



## WYBRANI NAJEMCY W ŁÓDZI

Najemca	Budynek
mBank	Przystanek mBank
Whirlpool	Nowa Fabryczna
Infosys	Green Horizon
Fujitsu Technology Services	Textorial Park
Philips	Symetris Busienss Center
T-mobile	Business House
TomTom	Fabryka II
Ericsson	University Business Park B

## POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)

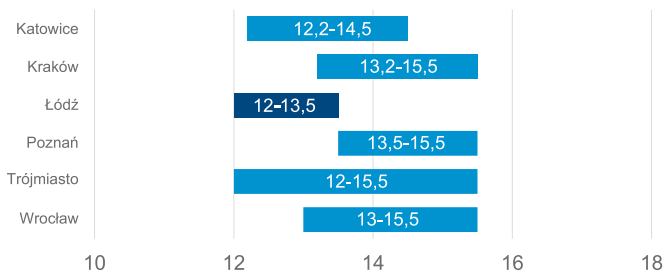


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

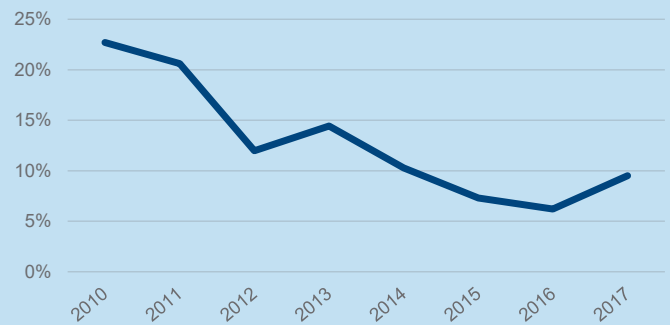
## CZYNSZE

Łódź zdecydowanie stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast ze względu na warunki korzystne dla najemców. Czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach kształtują się na poziomie 12-13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Starsze obiekty oferują stawki – 9-12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Ze względu na wysoką aktywność deweloperów należy spodziewać się większych zachęt dla najemców, co wpłynie na spadek czynszów efektywnych.

## CZYNSZ EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

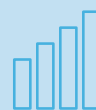


## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



WOLNA POWIERZCHNIA (M<sup>2</sup>)

**41 600**

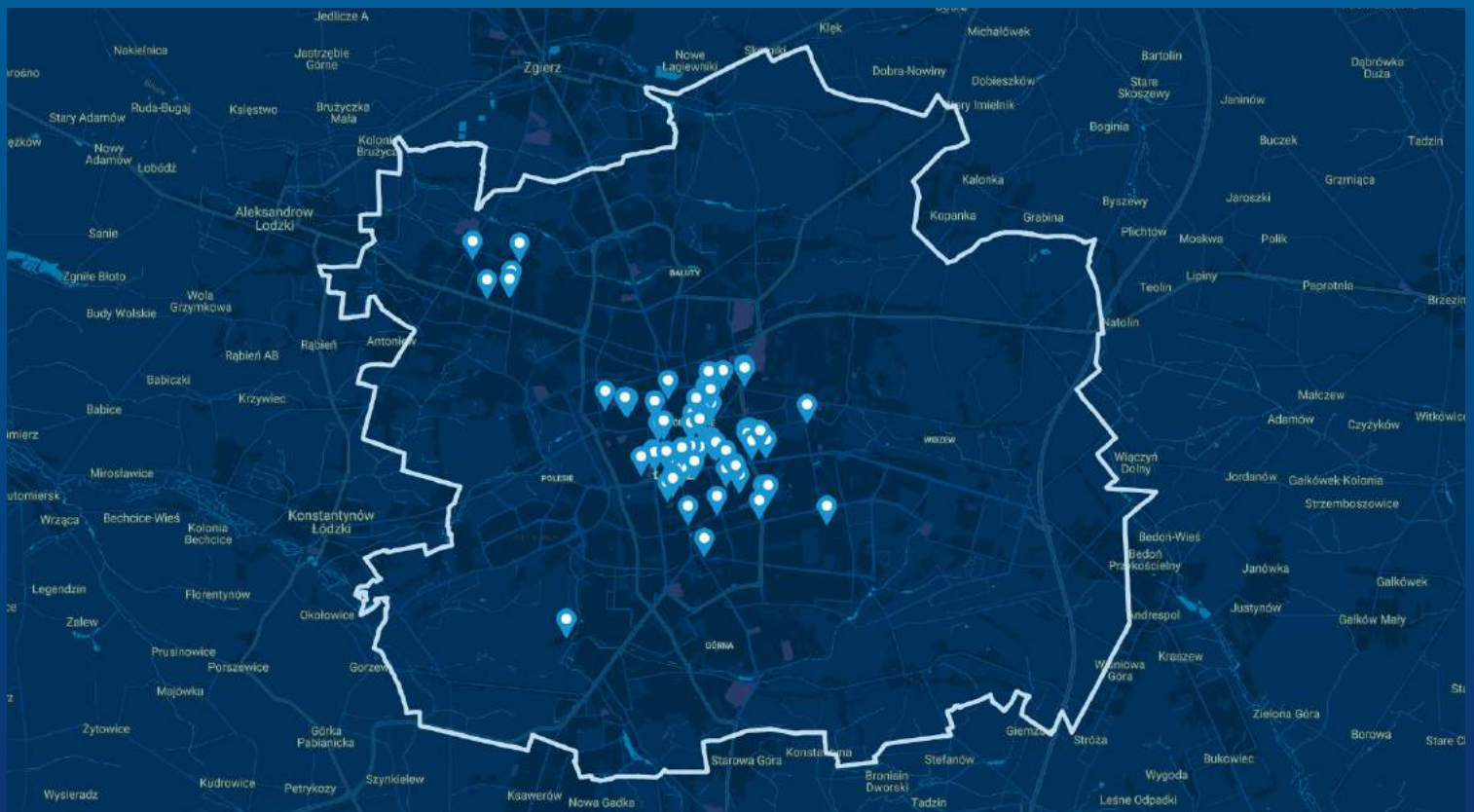


POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW  
ODDANYCH W 2017 R.

**94,1%**

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

## KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W ŁODZI



Źródło: Colliers International Poland

# POZNAŃ

Miasto o zróżnicowanej gospodarce, będące największym ośrodkiem miejskim w północno-zachodniej części kraju. Swoje biura mają tu firmy m.in. z branży motoryzacyjnej, logistycznej i nowoczesnych usług dla biznesu.

Poznań cechuje korzystne położenie geograficzne, a także rozwinięta infrastruktura drogowa. Atutem miasta jest bliskość Berlina, Hamburga czy Drezna oraz liczne międzynarodowe połączenia lotnicze.

Na tle pozostałych regionów biurowych Poznań wyróżnia się jako bardzo duży ośrodek akademicki. Kształcą się tu obecnie 112 tys. studentów, którzy stanowią potencjał kadrowy miasta. Poznań przyciąga inwestorów z różnych branż, a także inwestuje w działania edukacyjne zwiększające dopasowanie oferty do sektora nowoczesnych usług wspólnych.

Istotny jest także duży zasób dostępnych na terenie miasta terenów do zagospodarowania. Na uwagę zasługuje m.in. przestrzeń Wolne Tory, dla której opracowano niedawno koncepcję urbanistyczną, przewidującą wielofunkcyjną zabudowę i skomunikowanie z sąsiadującymi dzielnicami. Teren ten, o łącznej powierzchni 48 ha, położony jest w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego. Stanowi ogromny obszar z potencjałem inwestycyjnym.

ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY

310 km

CZAS DOJAZDU DO WARSZAWY

2h30'



2h40'



SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNA



POPULACJA  
POZNAŃ

539 500



POPULACJA  
WIELKOPOLSKIE

3,5 mln



STOPA  
BEZROBOCIA  
POZNAŃ

1,4%



STOPA  
BEZROBOCIA  
WIELKOPOLSKIE

3,7%



LICZBA SZKÓŁ  
WYŻSZYCH

23



PRZECIĘTNE  
MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE

4 771 PLN



LICZBA  
STUDENTÓW

112 000



LICZBA  
ABSOLWENTÓW

29 200



ZATRUDNIENIE  
W SEKTORZE  
BPO\*

13 500



LICZBA  
CENTRÓW BPO\*

86

## PODAŻ

W minionym roku wolumen nowej podaży nie był tak spektakularny jak w ciągu ostatnich dwóch lat. Do użytku oddano 26 tys. m<sup>2</sup>, z czego największą inwestycją był biurowiec Bałtyk (12,5 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe trzy projekty to budynek na użytek własny Ikea Business Service Center oraz dwie niewielkie inwestycje (ok. 3 tys. m<sup>2</sup> każda) – Delta II i Rosarium Office. Na rynku powierzchni biurowych w Poznaniu widać jednak ożywienie, głównie za sprawą planowanej podaży i zainteresowania najemców.

### BAŁTYK – NAJWIĘKSZA ODDANA INWESTYCJA BIUROWA W 2017 R. W POZNANIU.

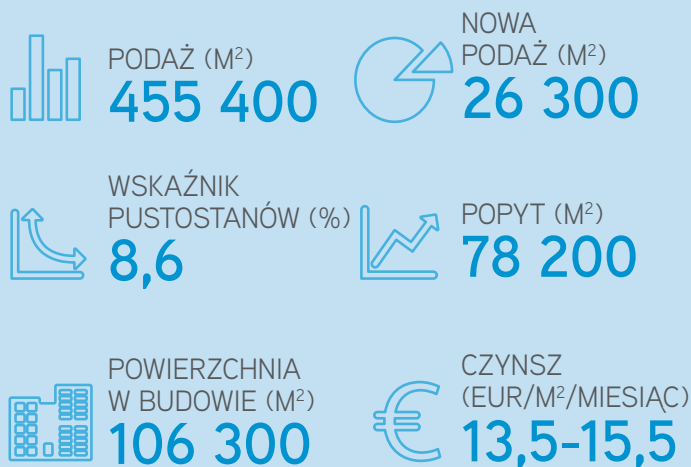
Obecne zasoby biurowe Poznania wynoszą 455 tys. m<sup>2</sup>. 40% powierzchni zlokalizowana jest w centrum miasta i ograniczona ulicami Solną, Małe Garbary, Matyi, Królowej Jadwigi, Roosevelta oraz – od wschodu – rzeką Warta. Pozostałe dwie lokalizacje koncentracji powierzchni biurowej to okolice Jeziora Maltańskiego oraz zachodnia część miasta – przy ul. Bułgarskiej, gdzie znajduje się kompleks Business Garden.

W fazie budowy pozostaje 106 tys. m<sup>2</sup> biur. Największym projektem jest drugi etap kompleksu firmy Vastint (Business Garden, 46 tys. m<sup>2</sup>), którego oddanie zaplanowano na kwiecień 2019 r. Pozostałe inwestycje to m.in. dwa budynki przy ul. Matyi – Nowy Rynek dewelopera Skanska (łącznie 35,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz kolejne budynki kompleksu Pixel (15,6 tys. m<sup>2</sup>, Garvest Real Estate).

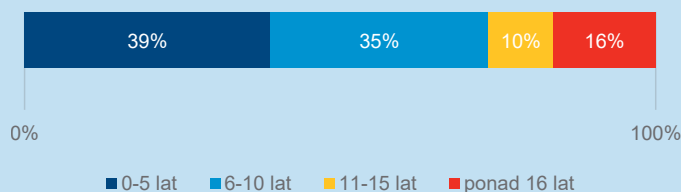
## POPYT

Rok 2017 był rekordowy pod względem popytu. Całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 78 tys. m<sup>2</sup> i w porównaniu do roku 2016 był wyższy o 22%. Na taki wynik duży wpływ miała jedna transakcja w formule „built-to-own” o powierzchni 25,5 tys. m<sup>2</sup> (najemca poufny). Renegocjacje i przedłużenia obecnych kontraktów stanowiły 15% wolumenu, ekspansje najemców ok. 14%, a projekty na użytek właścicieli – 10%.

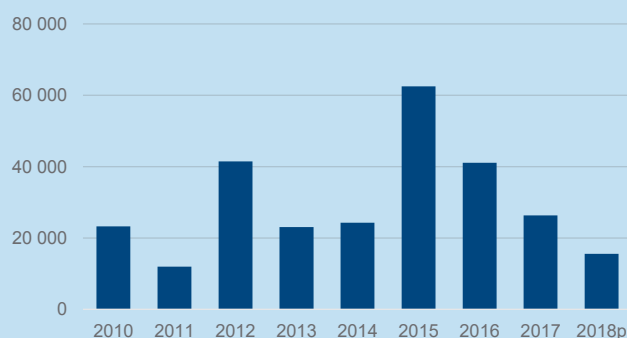
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Business Garden Poznań	Vastint	46 000
Nowy Rynek I i II	Skanska	35 500
Pixel IV i V	Garvest Real Estate	15 600
Zajezdnia Poznań	REF Eastern Opportunities	6 400

Umowy typu pre-let stanowiły 35% całkowitego popytu, na który w głównej mierze składa się wspomniana wcześniej poufna transakcja. Wśród sektorów o największej aktywności w minionym roku wymienić należy finanse i ubezpieczenia, usługi profesjonalne oraz sektor IT & Telekomunikacji – odpowiednio 38%, 32% oraz 10%.

**25,5 TYS. M<sup>2</sup> W PROJEKCIE NOWY RYNEK NAJWIĘKSZĄ TRANSAKcją NA RYNKU BIUROWYM W POLSCE.**

W porównaniu do 2016 r. wzrosła przeciętna wielkość transakcji najmu – do ok. 1,5 tys. m<sup>2</sup>. 70% umów dotyczyło modułów poniżej 1 tys.m<sup>2</sup>. Odnotowano także trzy kontrakty powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>: poufny najemca (25,5 tys. m<sup>2</sup>) w projekcie Nowy Rynek, firma z sektora usług wspólnych (11,2 tys. m<sup>2</sup>) w Malta Office Park oraz budynek na użytek własny z najemcą Ikea Business Service Center (8 tys. m<sup>2</sup>).

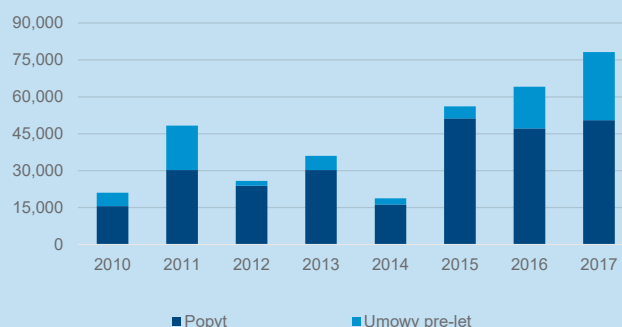
**PUSTOSTANY**

Na koniec 2017 r. odnotowano znaczący spadek współczynnika powierzchni niewynajętej, który wyniósł 8,6% (-5 p.p. rdr, najwięcej wśród wszystkich rynków biurowych). Obserwując oddaną podaż w latach 2015-2016, zauważyć można stopniowe wchłanianie powierzchni biurowej. Obecnie w Poznaniu pozostaje 39 tys.m<sup>2</sup> wolnych biur – zarówno w klasie A, jak i B/B+.

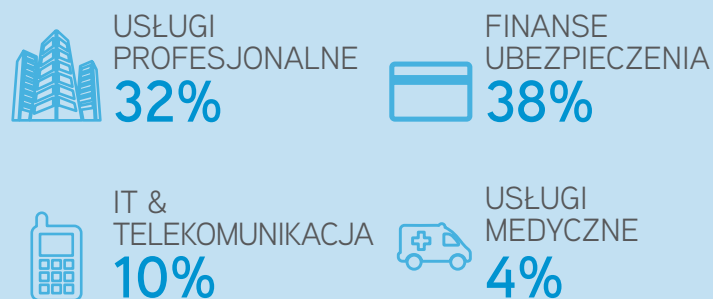
Poziom wynajęcia nowo oddanych projektów wyniósł na koniec 2017 r. 93,8%. W kolejnych kwartałach bieżącego roku pustostany powinny utrzymywać się na zbliżonym do minionego roku poziomie.

**NAJWIĘKSZY SPADEK PUSTOSTANÓW W REGIONACH (O 5 P.P.).**

**POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)**



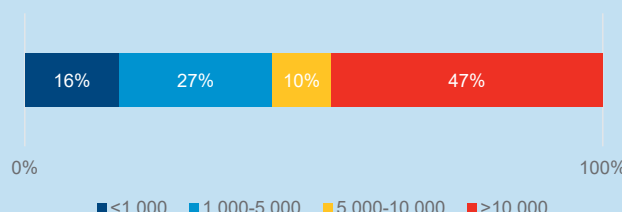
**POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW**



**WYBRANI NAJEMCY W POZNANIU**

Najemca	Budynek
Ikea Business Service Center	Ikea Business Service Center
BZ WBK	Business Garden Poznań
ENEA	Skalar
Osram	PGK Centrum II
OLX Group	Maraton
Roche	Malta Office Park
Concordia	Centrum Biurowe Podwale
SII	Maraton

**POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)**

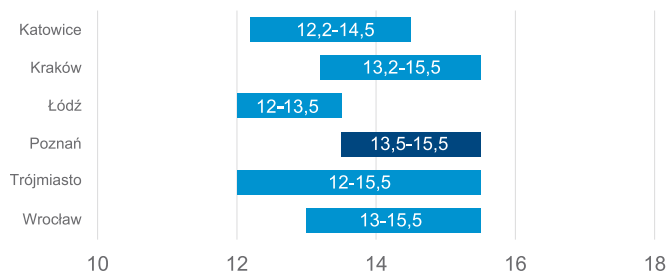


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

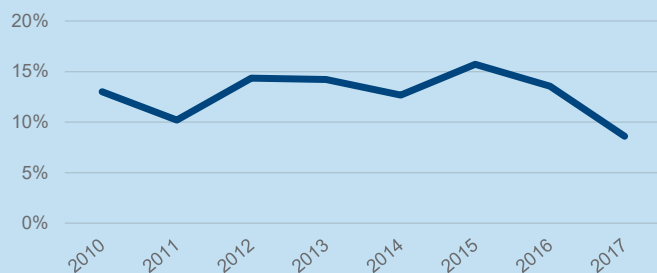
CZYNsze

Poznański rynek biurowy oferuje stabilne warunki najmu. W najnowszych projektach czynsze wywoławcze wynoszą średnio od 13,5 do 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, najwyższe przypadają na biurowiec Bałtyk – to ok. 17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Budynek klasy B oferuje moduły biurowe w przedziale 9-12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Poznański rynek charakteryzował się do tej pory rynkiem wynajmującego, a prognozy dotyczące najbliższych kwartałów nie przewidują większych zmian w tym zakresie.

CZYNsz EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



WOLNA POWIERZCHNIA (M<sup>2</sup>)

39 300

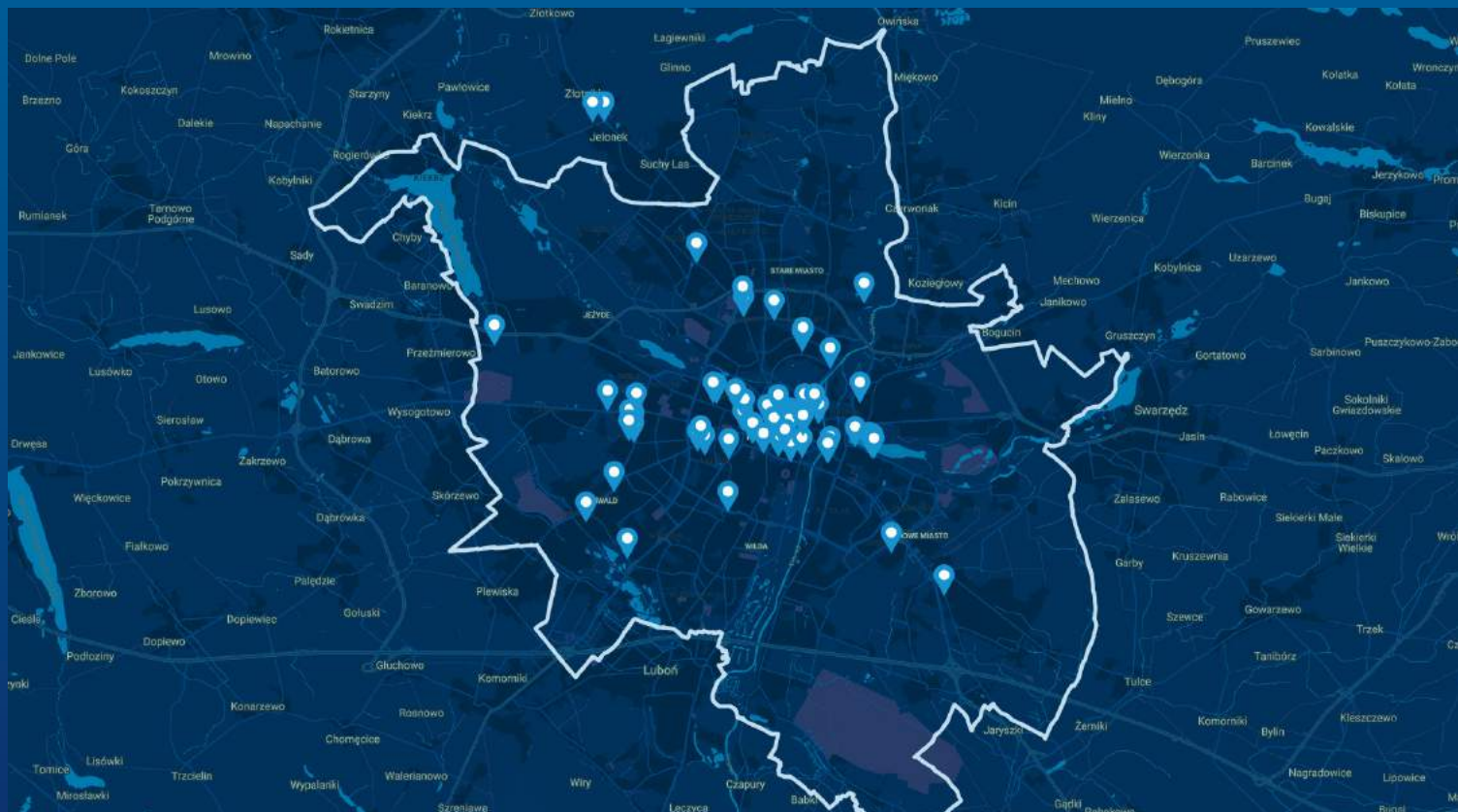


POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW ODDANYCH W 2017 R.

93,8%

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W POZNANIU



Źródło: Colliers International Poland

# TRÓJMIASTO

Aglomeracja trójmiejska stanowi unikalne połączenie trzech ośrodków biznesowych: Gdańska, Gdyni i Sopotu. Położona na północy kraju metropolia to prawie 750 tys. osób i potwierdzona wieloma nagrodami wysoka jakość życia mieszkańców. Trójmiasto oferuje liczne tereny sportowe i rekreacyjne, bezpośredni dostęp do Morza Bałtyckiego, wiele obiektów kulturalno-rozrywkowych oraz bardzo cenione przez mieszkańców czyste powietrze.

## SKANSKA WCHODZI DO GDAŃSKA – NOWY PROJEKT NA TERENACH PO CENTROSTALU.

Trójmiasto to także duża liczba uczelni wyższych oraz wyróżniająca się na tle Polski dobrze rozwijająca się branża portowa i stoczniowa. W Gdańsku i Gdyni zlokalizowane są jedne z największych na Morzu Bałtyckim terminale kontenerowe DCT Gdańsk i BCT Gdynia. Ze względu na specyficzne położenie Trójmiasto stanowi także wyjątkową lokalizację dla firm z branży usług wspólnych, oferując np. dostępność języków skandynawskich.

Na terenie aglomeracji znajduje się kilka obszarów z dużym potencjałem rozwoju, m.in. Młode Miasto w Gdańsku, teren położony w śródmieściu Gdyni po dawnej Stoczni Remontowej Nauta czy Pomorskie Centrum Inwestycyjne w pobliżu Portu Północnego w Gdańsku.

## PODAŻ

Zasoby biurowe aglomeracji na poziomie prawie 700 tys. m<sup>2</sup> plasują Trójmiasto na trzecim miejscu wśród miast regionalnych. Najwięcej istniejącej powierzchni zlokalizowane jest w Gdańsku (73%), pozostałe 22% w Gdyni i 5% w Sopocie.

Koncentracja powierzchni biurowej występuje wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej, Drogi Gdyńskiej oraz al. Grunwaldzkiej, gdzie znajdujące się przy skrzyżowaniu z ul. Kołobrzeską obiekty stanowią aż 30% istniejącej podaży (w dzielnicy Oliwa). Projekty biurowe występują



ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY **340 km**

CZAS DOJAZDU Z GDAŃSKA DO WARSZAWY

**2h50'**

**3h30'**



SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA



POPULACJA TRÓJMIASTO **747 600**



POPULACJA POMORSKIE **2,3 mln**



STOPA BEZROBOCIA TRÓJMIASTO\*\* **2,9%**



STOPA BEZROBOCIA POMORSKIE **5,5%**



LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH **20**



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE\*\* **5 119 PLN**



LICZBA STUDENTÓW **87 500**



LICZBA ABSOLWENTÓW **21 800**



ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BPO\* **19 300**



LICZBA CENTRÓW BPO\* **120**

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, \*raport ABSL: „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2016” \*\*Gdańsk

też w okolicach gdańskiego lotniska oraz w śródmieściu Gdańska.

W 2017 r. do użytku oddano prawie 66 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Największym ukończonym projektem był trzeci etap Alchemii firmy Torus o powierzchni 36 tys. m<sup>2</sup>. Na rynek trafiły także projekty poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>, takie jak: BCB Business Park II (9,2 tys. m<sup>2</sup>) oraz wynajęty jeszcze przed ukończeniem ostatni budynek kompleksu Tensor Z (6,4 tys. m<sup>2</sup>) i Yoko (6,1 tys. m<sup>2</sup>). W ostatnich dniach oddano do użytku budynek Olivia Business Centre – Olivia Star – najwyższy obiekt biurowy na Wybrzeżu.

## W MARCU 2018 R. ODDANO NAJWYŻSZY PROJEKT NA WYBRZEŻU – OLIVIA STAR.

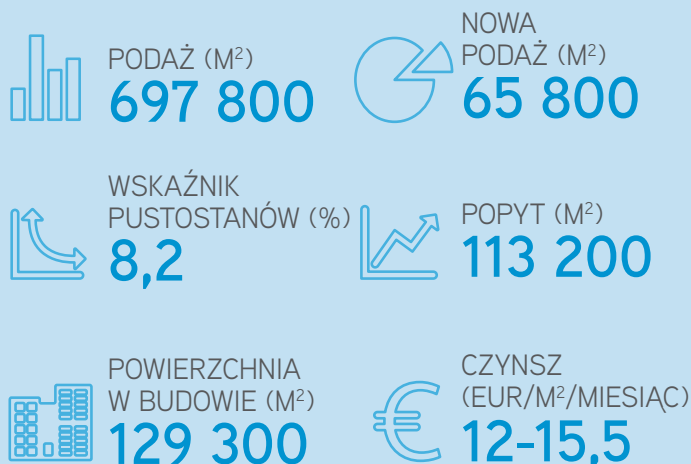
Ilość budowanej powierzchni biurowej rośnie, a informacje o kolejnych planowanych inwestycjach zwracają uwagę przyszłych najemców. Obecnie w budowie znajduje się prawie 130 tys. m<sup>2</sup> biur, m.in. kolejne etapy parku biurowego Olivia Business Centre, Alchemia IV, Heweliusza 18 oraz mniejsze projekty Eternum, Office Park Kokoszki C czy biurowiec Sportowa Centrum C.

## POPYT

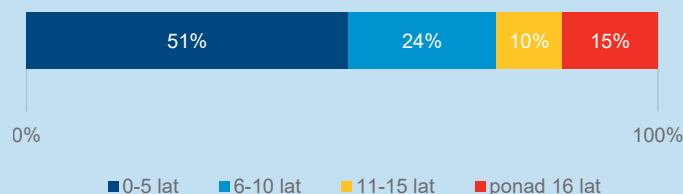
Miniony rok to także bardzo dobry wynik pod względem całkowitej wynajętej powierzchni biurowej. Popyt brutto wyniósł 113 tys. m<sup>2</sup>, najwięcej w historii rynku Trójmiasta. Widoczny był wysoki udział renegocjacji i przedłużeń obecnych kontraktów (32%) oraz ekspansji (21%). Dominującą część aktywności nadal stanowiły jednak nowe umowy (45%). Poziom transakcji pre-let odnotowany w 2017 r. stanowił 24% łącznego popytu.

Największą transakcją na rynku było odnowienie umowy Energa Group w kompleksie Olivia Business Centre, renegocjacja i ekspansja firmy Amazon w tym samym kompleksie oraz nowa umowa firmy Swarovski w biurowcu Yoko (globalne centrum usług). Pod względem aktywności sektorów dominowali najemcy

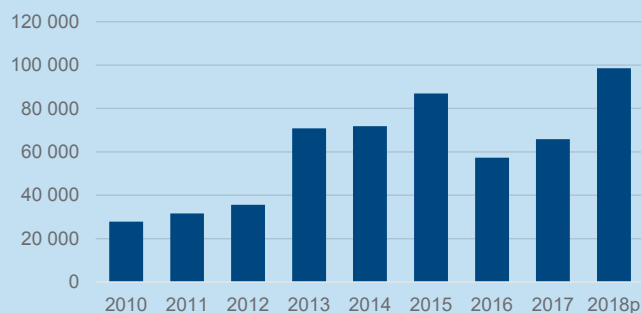
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Miasto
Alchemia IV - Neon	Torus	33 700	Gdańsk
Olivia Prime A	Olivia Business Centre	29 800	Gdańsk
Olivia Eight	Olivia Business Centre	25 000	Gdańsk
Heweliusza 18	Apollo Rida	10 000	Gdańsk
Hiro	Hossa	6 000	Gdańsk



z branży finansów i ubezpieczeń (21%) oraz trzy sektory z podobnym udziałem (16%, 15% i 14%): usługi wspólne, IT & Telekomunikacja oraz handel.

### REKORDOWY W HISTORII WOLUMEN UMÓW NAJMU – 113 TYS. M<sup>2</sup>.

Wzrósł wskaźnik przeciętnej transakcji najmu z 1 tys. m<sup>2</sup> w 2016 r. do prawie 1,4 tys. m<sup>2</sup> w 2017 r. 60% umów dotyczyło transakcji poniżej 1 tys. m<sup>2</sup>. Zarejestrowano kilka umów powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>, m.in. wspomniane wcześniej Energa Group, Amazon, Swarovski, a także Nordea i Arla Foods.

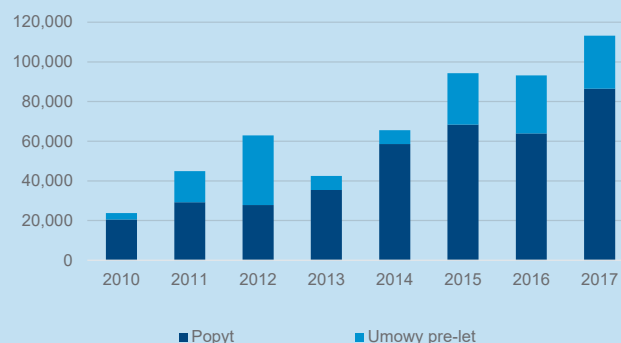
### PUSTOSTANY

Współczynnik powierzchni niewynajętych w porównaniu do poprzednich kilku lat odnotował spadek do poziomu 8,2%. Na rynku pozostaje 57 tys. m<sup>2</sup> wolnych biur. Pustostany dla Gdańska wynoszą 9,8%, natomiast dla Gdyni 4,6%.

Poziom wynajęcia w oddanych w 2017 r. obiektach biurowych wynosi 68,5%. Dostępna powierzchnia ulokowana jest jednak głównie w dwóch projektach: Alchemii III oraz budynku BCB Business Park II. Aktywność najemców oraz poziom wynajęcia projektów w budowie wskazują na utrzymywanie się wskaźnika pustostanów na zbliżonym do obecnego poziomie.

W Trójmieście mamy aktualnie do czynienia z rynkiem neutralnym. Zarówno popyt, jak i aktywność deweloperów znajdują się na wysokim poziomie, jednak utrzymujący się niski wskaźnik pustostanów może odmienić tę sytuację na korzyść właścicieli.

### POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



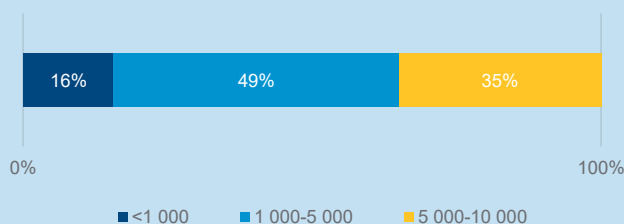
### POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



### WYBRANI NAJEMCY W TRÓJMIEŚCIE

Najemca	Budynek
Intel	Tryton Business House
State Street	Alchemia
Nordea	Tensor
Swarovski	Yoko
Amazon	Olivia Business Centre
Arla Foods	Centrum Biurowe Neptun
IHS Global	C200
PwC	Olivia Star

### POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)

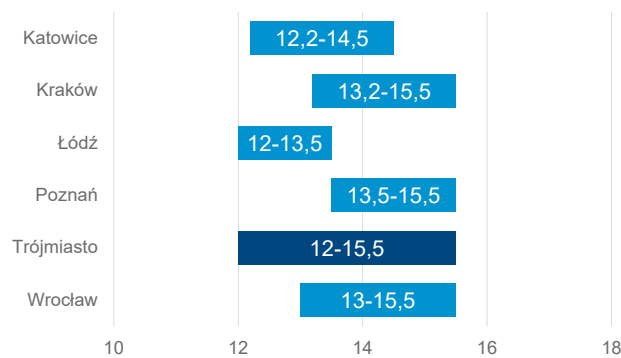


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

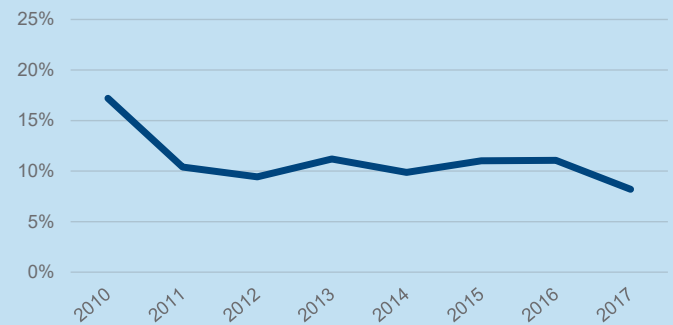
## CZYNsze

W najlepszych budynkach klasy A czynsze za powierzchnię biurową wynoszą 12-15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, istnieją jednak lokalizacje, gdzie za wyjątkowy widok z najwyższych pięter najemcy muszą zapłacić więcej. Stawki najmu w projektach klasy B/B+ są niższe i kształtują się na poziomie 10-12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stabilność czynszów utrzyma się w nadchodzących kwartałach.

## CZYNsz EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

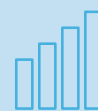


## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



WOLNA POWIERZCHNIA (M<sup>2</sup>)

**57 200**

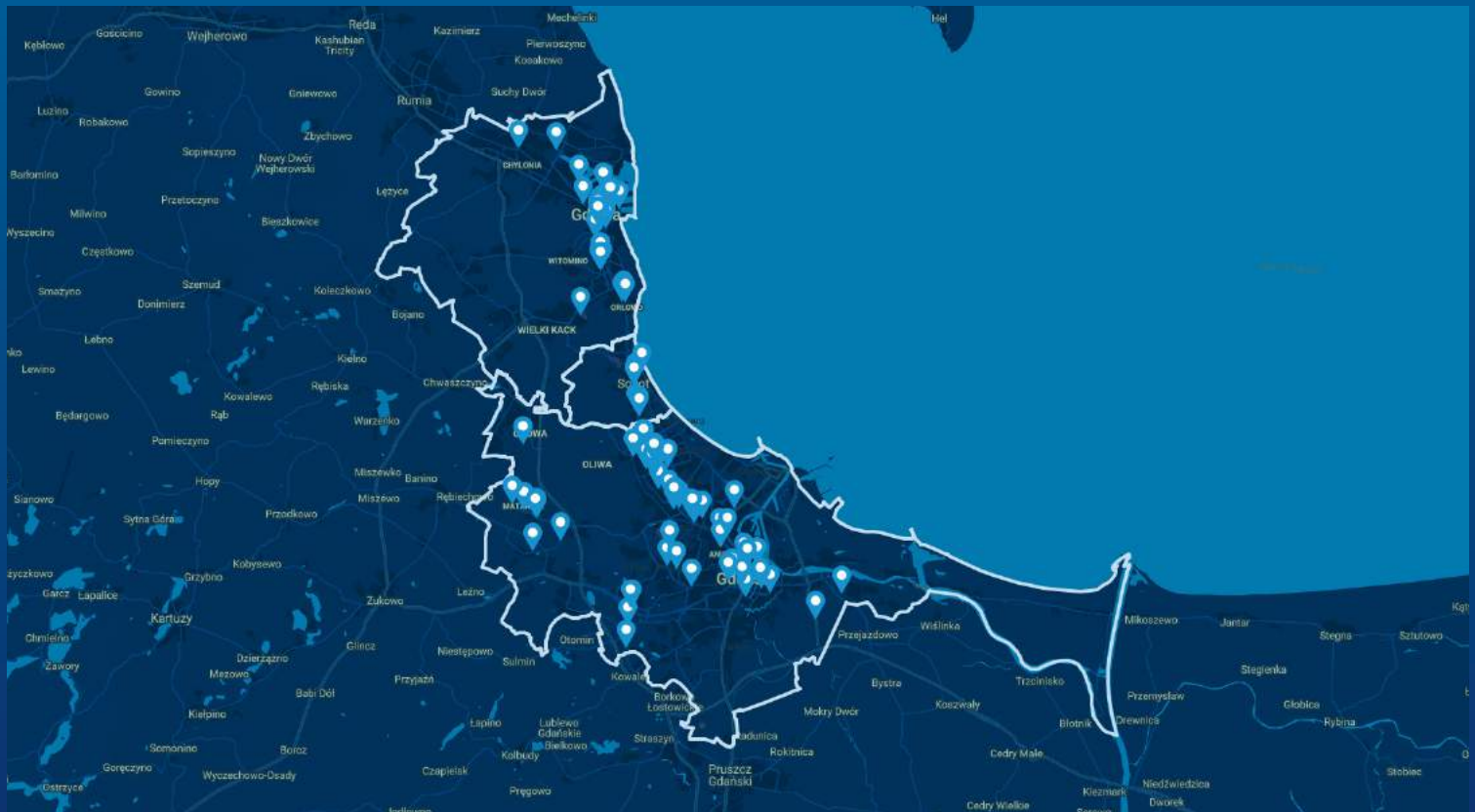


POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW  
ODDANYCH W 2017 R.

**68,5%**

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

## KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W TRÓJMIEŚCIE



Źródło: Colliers International Poland

# WROCLAW

Wrocław położony jest w południowo-zachodniej części kraju, co zapewnia inwestorom bliskość rynków niemieckiego i czeskiego. Stolicę Dolnego Śląska zamieszkuje 638,4 tys. osób. Stanowi ona jeden z najszybciej rozwijających się obszarów miejskich w Polsce. Szereg uczelni wyższych kształci łącznie prawie 120 tys. studentów, a co roku mury uczelni opuszcza 30 tys. absolwentów.

Dobre położenie geograficzne, autostrada A4 i liczne drogi ekspresowe, a także międzynarodowe lotnisko oraz szereg nowych inwestycji miejskich stanowią główne atuty biznesowe miasta. Wrocław jest trzecim największym ośrodkiem skupiającym firmy z sektora usług wspólnych. Zatrudnienie w branży znajduje tu ponad 40 tys. osób, pracujących w 140 centrach BPO/SSC.

Stolica Dolnego Śląska jest miastem, które zyskuje uznanie inwestorów. Liczne nagrody, probiznesowe nastawienie władz miasta oraz szerokie wsparcie publicznych instytucji zapewniają stały napływ nowych firm. W mieście widać dynamiczny rozwój takich branż, jak: IT, biotechnologia, inżynieria, chemia i farmacja.

Trwające od kilku lat przedsięwzięcie zabudowy zachodniej części miasta – osiedle Nowe Żerniki w pobliżu Stadionu Miejskiego – stanowi duży potencjał inwestycyjny. Poza zabudowę mieszkaniową oraz infrastrukturą towarzyszącą ma tu powstać kompleks usługowy – teren składa się z pięciu działek, każda o powierzchni ok. 0,38 ha.

## PODAŻ

Istniejąca powierzchnia biurowa na rynku wrocławskim to ponad 905 tys. m<sup>2</sup>, co plasuje miasto na drugim miejscu wśród biurowych rynków regionalnych. Miniony rok przyniósł co prawda najniższą nową podaż od 2011 r., spowodowaną przesunięciem terminów oddania dużych inwestycji na ok. 2018 r., jednak zainteresowanie najemców wrocławskimi biurami

ODLEGŁOŚĆ DO WARSZAWY

350 km

CZAS DOJAZDU DO WARSZAWY

3h30'



3h10'

SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNAPOPULACJA  
WROCLAW

638 400

POPULACJA  
DOLNOŚLĄSKIE

2,9 mln

STOPA  
BEZROBOCIA  
WROCLAW

2,2%

STOPA  
BEZROBOCIA  
DOLNOŚLĄSKIE

5,7%

LICZBA SZKÓŁ  
WYŻSZYCH

25

PRZECIĘTNE  
MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE

4 801 PLN

LICZBA  
STUDENTÓW

119 600

LICZBA  
ABSOLWENTÓW

30 400

ZATRUDNIENIE  
W SEKTORZE  
BPO\*

40 000

LICZBA  
CENTRÓW BPO\*

140

jest bardzo duże. Do użytku oddano łącznie prawie 54 tys. m<sup>2</sup>. Wśród 10 nowych projektów największe były: Green 2Day (17,6 tys. m<sup>2</sup>) i zlokalizowana w Bielanych Wrocławskich, poza granicami miasta, realizacja Bielany Business Point (12 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe ukończone biurowce to budynki o powierzchni poniżej 10 tys. m<sup>2</sup>, m.in. Wroclavia Offices (7,5 tys. m<sup>2</sup>), Komandorska 12 (3,9 tys. m<sup>2</sup>), Krzycka Business Park II (2,6 tys. m<sup>2</sup>) czy Twelve (2 tys. m<sup>2</sup>).

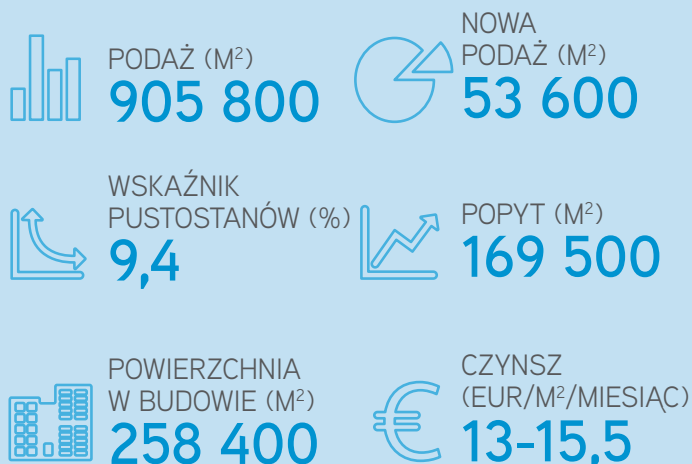
### PROGNOZA PRZEKROCZENIA 1 MLN M<sup>2</sup> POWIERZCHNI BIUROWEJ W 2018 R.

We Wrocławiu można wyróżnić kilka obszarów o największej koncentracji powierzchni biurowej. 47% zasobów zlokalizowanych jest w Centralnym Obszarze Biznesu, który możemy podzielić na ścisłe centrum i tereny na jego obrzeżach. Kolejną lokalizacją jest Zachodni Obszar Biznesu (wzdłuż ul. Legnickiej i ul. Strzegomskiej), na który przypada ok. 30% zasobów. We Wrocławiu funkcjonuje też Południowa Oś Biznesu – wzdłuż ul. Powstańców Śląskich (9% istniejącej powierzchni). Pozostałe projekty znajdują się poza granicami wyznaczonych stref biurowych.

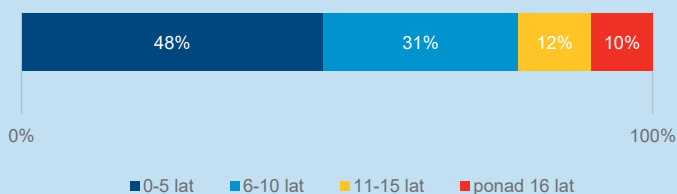
Rynek charakteryzuje obecnie wysoka aktywność deweloperów, a pod względem powierzchni w budowie Wrocław goni Kraków. W fazie realizacji pozostaje prawie 260 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnych biur, z czego połowa trafi na rynek jeszcze w tym roku. Wśród największych powstających inwestycji wymienić należy: Business Garden Wrocław II (79 tys. m<sup>2</sup>, Vastint), Sagittarius Business House (25 tys. m<sup>2</sup>, Echo Investment), Carbon Tower (19,1 tys. m<sup>2</sup>, Cavatina), Nowy Targ (18,5 tys. m<sup>2</sup>, Skanska) oraz Cu Office A (12,9 tys. m<sup>2</sup>, Grupa BUMA/ REINO Deweloperski FIZ).

### REKORDOWE ZAINTERESOWANIE NAJEMCÓW RYNKIEM WROCLAWSKIM – WYNAJĘTE 170 TYS. M<sup>2</sup>.

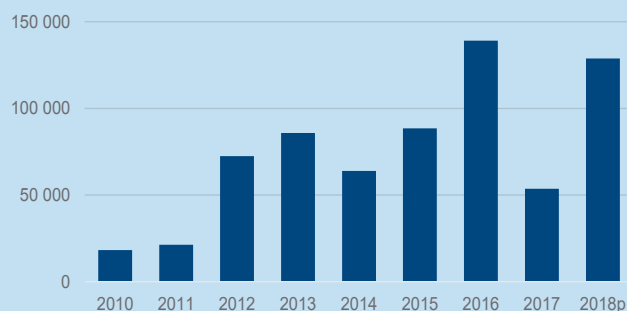
## PODSUMOWANIE 2017



## POWIERZCHNIA BIUROWA WG WIEKU (M<sup>2</sup>)



## NOWA PODAŻ 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



## NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Budynek	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Business Garden Wrocław II	Vastint	79 000
Sagittarius Business House	Echo Investment	25 000
Carbon Tower	Cavatina	19 100
Nowy Targ	Skanska	18 500
Cu Office A	Grupa BUMA / REINO Deweloperski FIZ	12 900

POPYT

Miniony rok to rekordowe zainteresowanie ze strony najemców – wynajęto prawie 170 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Zarejestrowany popyt był wyższy o 36% w porównaniu do 2016 r., który również charakteryzowała wysoka aktywność najemców. Najwięcej transakcji to nowe umowy (63%). Odnotowano także duży udział renowacji i przedłużeń kontraktów (27%), a ekspansje powierzchni stanowiły ok. 9%. Prawie 50 tys. m<sup>2</sup> wynajęte zostało w projektach na etapie budowy – 29% wolumenu najmu.

Wynajęta powierzchnia rozłożyła się głównie na firmy z trzech sektorów: usług profesjonalnych, IT & Telekomunikacji oraz finansowego – odpowiednio 29%, 24% i 23%. Największe transakcje obejmowały: nową umowę Credit Agricole (15,5 tys. m<sup>2</sup>) w Business Garden II, renowację kontraktu Credit Suisse (14,2 tys. m<sup>2</sup>) w Grunwaldzki Center oraz nową umowę Capgemini (13,1 tys. m<sup>2</sup>) w Business Garden I. Ostatnim kontraktem powyżej 10 tys. m<sup>2</sup> była podpisana w I kwartale 2017 r. nowa umowa EY (10,5 tys. m<sup>2</sup>) w budowanym Sagittarius Business House.

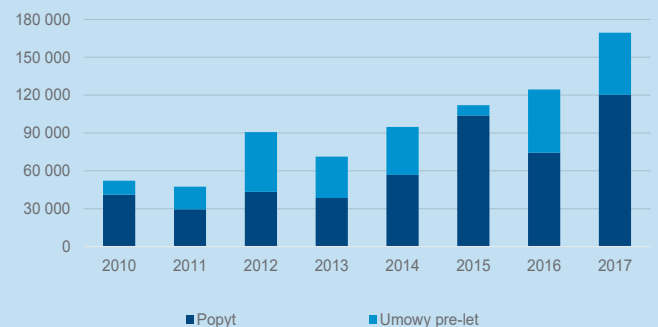
Przeciętna wielkość transakcji najmu zawarta w 2017 r. wynosiła ok. 1,5 tys. m<sup>2</sup>. 10 umów dotyczyło modułów powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło 54% całkowitego popytu. Absorpcja powierzchni biurowej na koniec 2017 r. wyniosła 79 tys. m<sup>2</sup>.

PUSTOSTANY

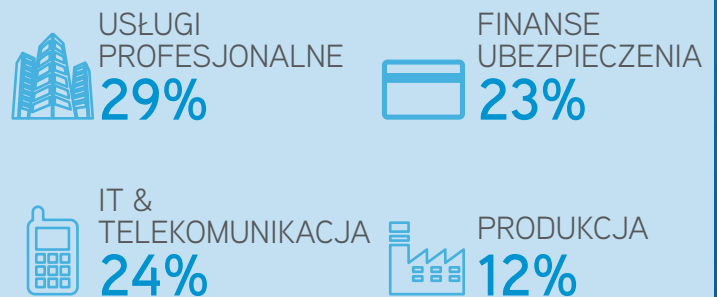
Współczynnik pustostanów w całym 2017 r. utrzymywał się na podobnym poziomie. Na koniec IV kwartału wyniósł 9,4%, co w porównaniu z ostatnim kwartałem 2016 r. oznacza spadek o 3,1 p.p. Poziom wynajęcia projektów oddanych w 2017 r. wynosi 72,5%. W najbliższych kwartałach wskaźnik pustostanów pozostanie stabilny.

STABILNY POZIOM CZYNSZÓW I PUSTOSTANÓW.

POPYT 2010 – 2017 (M<sup>2</sup>)



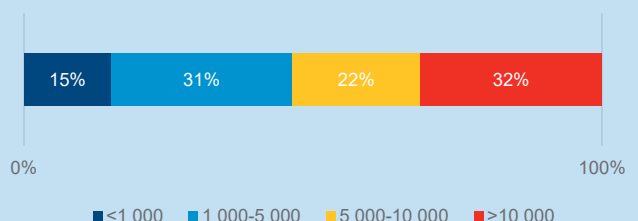
POPYT – GŁÓWNE SEKTORY NAJEMCÓW



WYBRANI NAJEMCY WE WROCLAWIU

Najemca	Budynek
Credit Agricole	Business Garden Wrocław
Credit Suisse	Grunwaldzki Center
EY	Sagittarius Business House
Nokia	West Link
HP	Dominikański
Capgemini	Business Garden
IBM	Wojdyła Business Park
BNY Mellon	Sagittarius Business House

POPYT WG WIELKOŚCI UMOWY (M<sup>2</sup>)

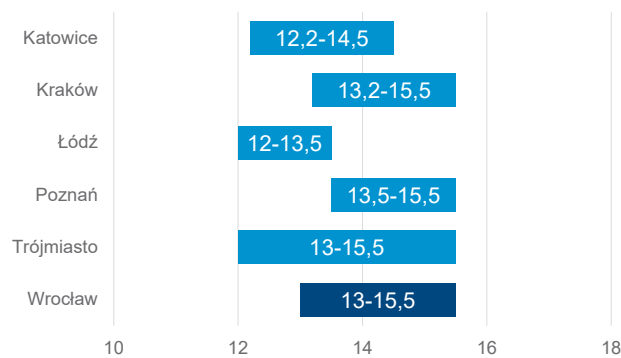


Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

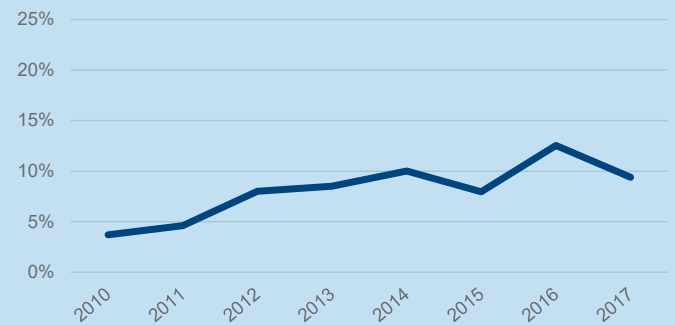
CZYNSZ

Za powierzchnie biurową klasy A najemcy muszą zapłacić od 13 do 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Starsze projekty niższej klasy to oferta najmu na poziomie 8-12,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Prognozy dotyczące stawek czynszu nie przewidują większych zmian.

CZYNSZ EUR/M<sup>2</sup>/MIESIĄC



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2010 – 2017



WOLNA POWIERZCHNIA (M<sup>2</sup>)

85 600

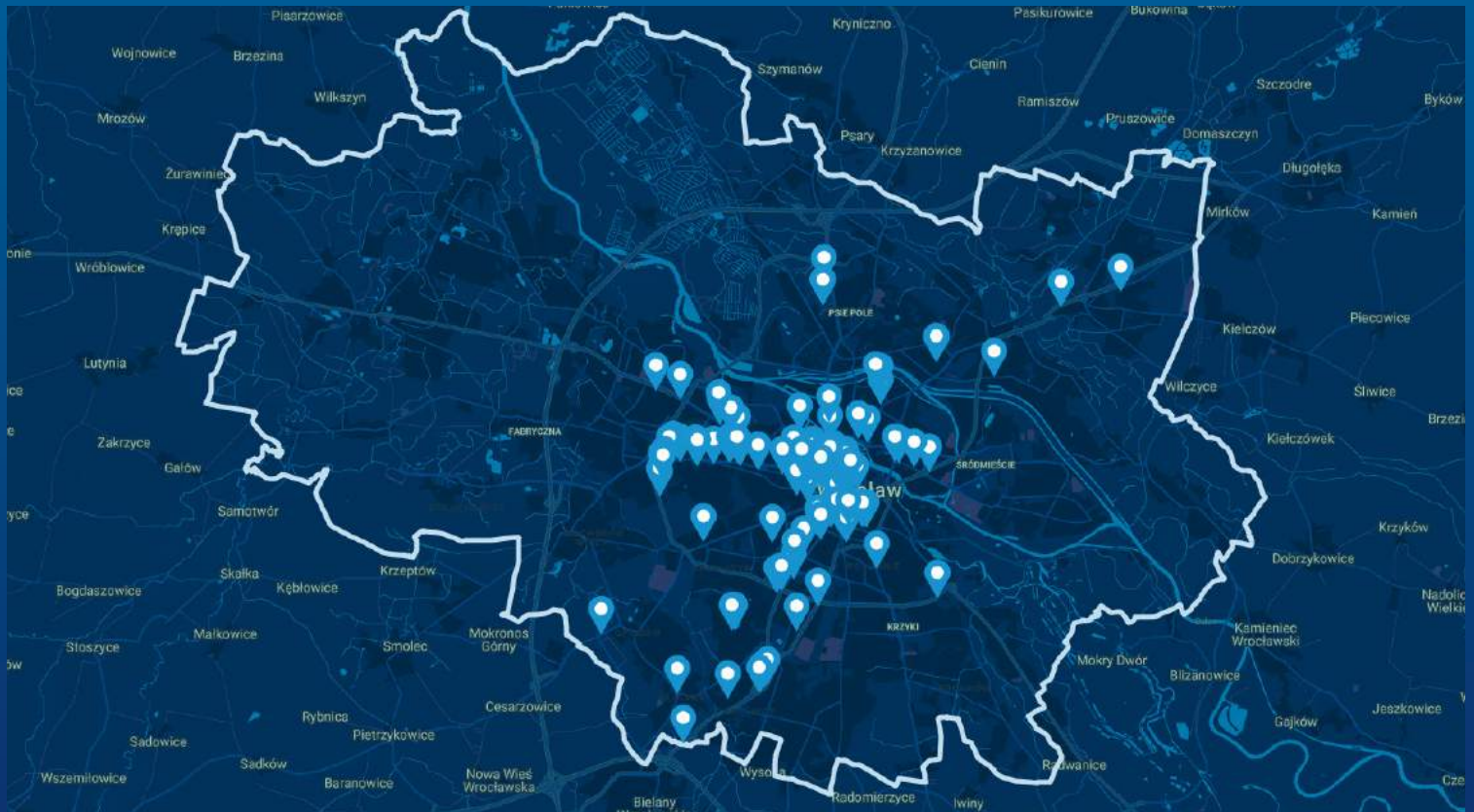


POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW ODDANYCH W 2017 R.

72,5%

Źródło: Colliers International Poland, na podstawie PORF, 2017

KONCENTRACJA ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ WE WROCLAWIU



Źródło: Colliers International Poland

# WYNAGRODZENIA

## IT

Wśród analizowanych pod względem wynagrodzeń branż niezmiennie od kilku lat przoduje IT. Ciągły rozwój technologii i postępująca automatyzacja procesów sprawiają, że z roku na rok wzrasta zapotrzebowanie na pracowników z tej branży. Pracodawcy zdają sobie sprawę z tego, że stanowiska IT są deficytowe w skali całego kraju, dlatego żeby przyciągać najlepszych i najlepiej wykwalifikowanych, muszą oferować im odpowiednio atrakcyjne wynagrodzenia.

Co ciekawe, wysokie zarobki zaczynają się już na najniższym szczeblu – w Małopolsce Młodszy Specjalista IT zarabia od 4 500 do 5 900 PLN, podczas gdy w innych obszarach rynku pracy podobne wynagrodzenie przypada w udziale osobom na stanowiskach samodzielnego specjalisty.

## CUSTOMER SERVICE, HR

Obsługa Klienta stanowi obszar, który od lat charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem rotacji wśród pracowników. Sytuacja zaczyna wyglądać bardzo podobnie w branży HR, gdzie widać znaczący wzrost rotacji w porównaniu do lat poprzednich.

Ponieważ procesy rekrutacji i onboardingu nie należą do najłatwiejszych i pochłaniają sporo czasu oraz zasobów, pracodawcy przykładają coraz większą wagę do oferowanych wynagrodzeń.

## F&A

Panuje powszechne przekonanie, że praca na stanowiskach związanych z księgowością i finansami jest monotonna i odtwórcza, w rzeczywistości jednak wymaga ona rozległej wiedzy i precyzji. Co więcej, pracownicy F&A są bardzo często narażeni na wysoki poziom stresu, wynikający m.in. z brania na siebie dużej odpowiedzialności. Czynniki te znacząco wpływają na wysokość wynagrodzeń.

Niezależnie od typu branży na najwyższe wynagrodzenia mogą liczyć pracownicy w województwie mazowieckim, małopolskim i pomorskim. Sytuacja ta wynika z dynamicznego rozwoju sektora SSC/BPO w tych regionach. Warszawa i Kraków od kilku lat pozostają niezaprzeczalnymi liderami dla oddziałów dużych korporacji, jednocześnie zauważyć można wyraźny wzrost popularności Trójmiasta, które w ostatnich latach staje się coraz ważniejszym punktem na mapie Polski.

*Wynagrodzenia miesięczne brutto w PLN  
F&A - Finance and Accounting, HR - Human Resources,  
IT - Information Technology, CS - Customer Service*

POZIOM WYNAGRODZEŃ

F&A	Małopolskie		Śląskie		Dolnośląskie		Wielkopolskie		Łódzkie		Pomorskie		Mazowieckie	
	Q1	Q3	Q1	Q3	Q1	Q3	Q1	Q3	Q1	Q3	Q1	Q3	Q1	Q3
Manager	13 400	17 300	12 200	16 500	12 600	16 400	12 000	16 200	11 700	16 300	13 300	16 100	13 700	17 500
Team Leader	6 700	10 100	6 400	9 900	7 100	9 700	6 800	9 600	6 200	9 800	6 900	10 000	8 000	10 300
Senior Spec.	5 500	7 200	5 000	7 000	5 600	7 200	5 500	7 200	5 000	6 700	5 800	7 000	5 500	7 500
Spec.	4 300	6 100	4 100	5 900	4 200	6 000	4 200	5 900	3 600	5 600	4 000	6 000	4 300	6 500
Junior Spec.	3 500	4 500	3 500	4 500	3 000	4 300	3 500	4 300	2 800	4 000	3 100	4 500	3 300	4 600
<b>HR</b>														
Manager	9 900	16 500	9 100	16 200	9 500	16 000	9 700	16 400	9 300	16 300	8 900	15 800	10 200	16 800
Team Leader	7 000	9 700	6 900	9 400	6 200	9 100	6 700	9 600	6 500	9 500	6 400	9 400	7 400	9 900
Senior Spec.	5 400	7 100	4 500	7 000	4 700	7 000	5 200	7 100	5 200	6 900	5 300	6 700	5 700	7 500
Spec.	4 100	6 100	4 000	5 800	4 100	5 600	4 700	6 100	4 100	6 300	3 900	6 000	4 500	6 700
Junior Spec.	3 300	4 300	3 100	4 100	3 100	4 200	3 100	4 000	3 200	3 900	3 100	3 800	3 800	4 600
<b>IT</b>														
Manager	15 200	19 900	14 200	18 600	14 500	18 700	14 000	18 200	13 800	17 700	14 300	18 400	15 100	19 500
Team Leader	11 500	15 100	10 200	14 100	10 300	14 200	10 100	14 000	10 600	13 800	10 900	14 100	11 200	14 600
Senior Spec.	8 900	12 500	8 300	12 000	8 500	12 200	8 100	11 700	7 900	11 200	8 000	11 600	8 700	12 300
Spec.	7 000	10 300	6 200	9 500	6 000	9 300	5 800	9 300	5 900	9 100	6 100	9 200	6 600	10 100
Junior Spec.	4 500	5 800	3 800	5 100	4 100	5 200	3 700	5 000	4 200	5 200	4 200	5 300	4 300	5 700
<b>CS</b>														
Manager	9 500	15 500	9 200	15 400	9 300	15 500	9 000	15 200	8 900	15 100	9 400	15 500	9 500	15 700
Team Leader	6 700	9 300	6 500	9 400	6 100	9 300	6 000	9 200	6 000	9 100	6 300	9 600	6 800	9 100
Senior Spec.	5 200	6 500	5 100	6 400	4 700	6 000	5 100	6 200	4 700	6 600	5 600	6 800	5 800	6 700
Spec.	4 000	5 700	4 100	5 500	4 000	5 500	3 800	5 100	3 900	5 000	4 000	5 800	4 300	6 000
Junior Spec.	3 400	4 500	3 000	4 000	2 600	3 800	2 800	3 900	3 300	4 200	3 600	4 800	3 500	4 700

Źródło: manaHR, w oparciu o ekspercką wiedzę konsultantów manaHR, wyselekcjonowane źródła zewnętrzne oraz dane przekazywane w badaniu RaportPlacowy.pl.

Wynagrodzenia miesięczne brutto w PLN

F&A - Finance and Accounting, HR - Human Resources, IT - Information Technology,

CS - Customer Service

Q1: Dolny (pierwszy) kwartyl: odpowiada poziomowi, przy którym 75% obserwowanych podmiotów ma wynik lub wartość wyższą niż ten poziom, a pozostałych 25% wartość niższą.

Q3: Górny (trzeci) kwartyl: odpowiada poziomowi, przy którym 25% obserwowanych podmiotów ma wynik lub wartość wyższą niż ten poziom, a pozostałych 75% wartość niższą.



# DODATKI POZAPŁACOWE

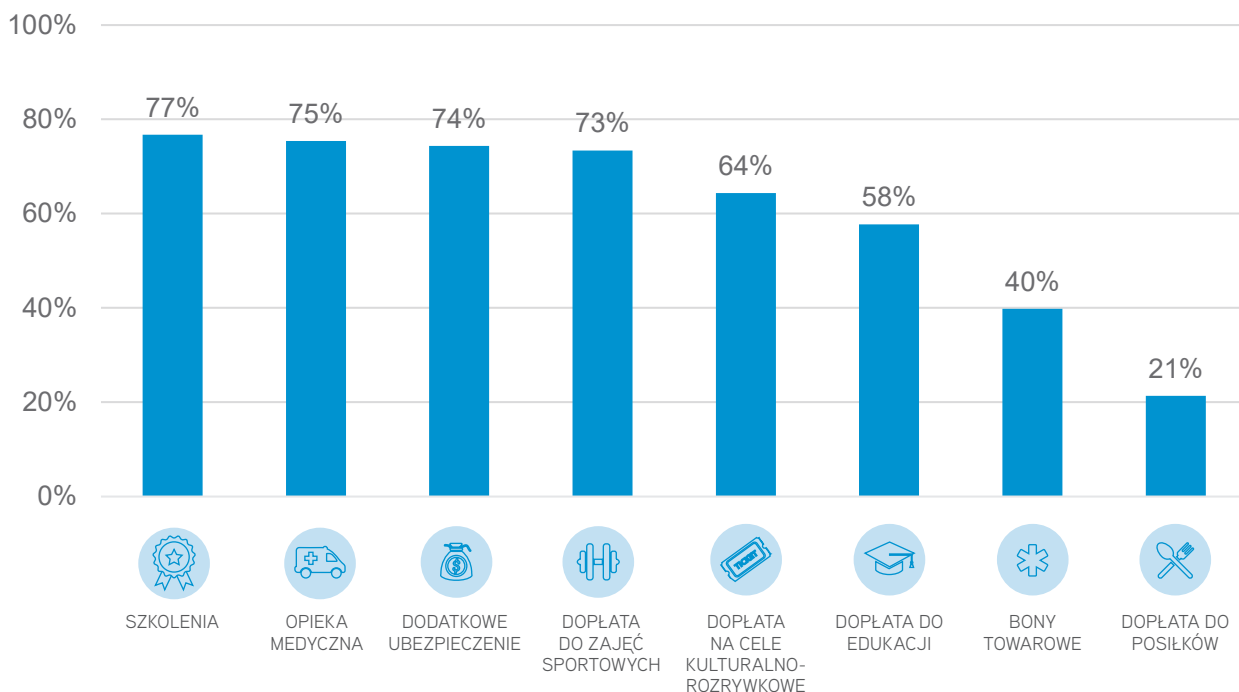
Stwierdzenie, że mamy do czynienia z rynkiem pracownika, nikogo już dziś nie dziwi.

Z miesiąca na miesiąc przybywa ofert pracy, a kandydatów po prostu brakuje. Pracodawcy zdają sobie sprawę z tego, że samo wynagrodzenie może nie wystarczyć podczas procesu rekrutacji pracowników, dlatego coraz częściej oferują szereg benefitów pozapłacowych.

To, o czym należy pamiętać, to fakt, że dodatki te dzielą się obecnie na dwie grupy: pakiet standardowych benefitów (występujących w większości firm) oraz dodatki specyficzne dla danej firmy, związane np. z branżą, w której działa, lub wspierające strategię biznesową przedsiębiorstwa. O ile druga grupa dodatków

może faktycznie przyciągać kandydatów, o tyle benefity z tzw. pakietu standardowego pełnią bardziej funkcję czynników higieny niż motywacji. Oznacza to, że są one postrzegane jako oczywisty standard, a ich brak odbierany jest przez pracowników w negatywny sposób.

Sytuację tę doskonale ilustrują dane przedstawione w tabeli. Dodatki takie jak szkolenia, opieka medyczna, karty typu MultiSport czy też rozszerzony zakres ubezpieczenia przysługują większości pracowników (ok. 75%). Kandydaci są przyzwyczajeni do takich standardów, dlatego coraz więcej firm decyduje się na powyższy pakiet benefitów pozapłacowych, a często dodatkowo go poszerza.



*Źródło: manaHR, w oparciu o ekspercką wiedzę konsultantów manaHR, wyselekcjonowane źródła zewnętrzne oraz dane przekazywane w badaniu RaportPlacowy.pl.*

# KONTAKTY:



**Paweł Skalba**  
Partner | Director of Office Agency  
Office Agency  
+48 604 121 543  
Paweł.Skalba@colliers.com



**Robert Karniewski**  
Partner | Director of Regional Markets  
Office Agency  
+48 604 121 371  
Robert.Karniewski@colliers.com



**Barbara Pryszcz**  
Regional Director | Katowice  
Office Agency  
+48 604 121 368  
Barbara.Pryszcz@colliers.com



**Anna Galicka-Bieda**  
Regional Director | Kraków  
Office Agency  
+48 123 572 020  
Anna.Galicka-Bieda@colliers.com



**Marcin Włodarczyk**  
Regional Director | Łódź  
Office Agency  
+48 882 014 548  
Marcin.Wlodarczyk@colliers.com



**Sebastian Bedekier**  
Regional Director | Poznań  
Office Agency  
+48 601 309 539  
Sebastian.Bedekier@colliers.com



**Błażej Kucharski**  
Regional Director | Gdańsk  
Office Agency  
+48 661 660 131  
Blazej.Kucharski@colliers.com



**Dorota Kościelniak**  
Regional Director | Wrocław  
Office Agency  
+48 882 014 573  
Dorota.Koscielniak@colliers.com

Colliers International  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa  
+48 22 331 78 00



# ACROSS OFFICE: TWÓJ BIZNES Z PEŁNYM POTENCJAŁEM

TWOJE CELE BIZNESOWE

NASZA WIEDZA I SERWIS

ACROSS Office

Aby osiągnąć sukces na dzisiejszym rynku, Twoja firma potrzebuje rozwiązań, które wykorzystają jej potencjał, zasoby i szanse. Platforma **ACROSS Office** zapewnia pełny dostęp do wszystkich usług na rynku nieruchomości sprofilowany według Twoich potrzeb – jako najemcy lub właściciela obiektów biurowych.

**ACROSS Office** to suma doświadczeń naszych ekspertów, szyty na miarę pakiet usług i dedykowany zespół doradczy rozumiejący Twój biznes – wszystko dostępne dla Ciebie w jednym miejscu. Wykorzystaj swój potencjał z naszą pomocą.

Colliers  
INTERNATIONAL

Przez 18 lat działaliśmy jako Dział Analiz i Raportów Płacowych Advisory Group TEST Human Resources. Aktualnie, po restrukturyzacji reprezentujemy dedykowaną wynagrodzeniom spółkę – **manaHR**.

## JAK POMAGAMY NASZYM KLIENTOM?



**RAPORTY  
PŁACOWE**



**SYSTEMY  
WYNAGRADZANIA**



**ANALIZY  
SPECJALNE**



**WSKAŹNIKI HR**



**DORADZTWO**

# 413 biur w 69 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **145**

Kanada: **28**

Ameryka Łacińska: **23**

Azja Pacyfik: **86**

EMEA: **131**

## 2,4 mld €

roczny przychód  
w 2017

## 180 mln m<sup>2</sup>

powierzchni  
w zarządzaniu

## 15 400

pracowników

## Colliers International

*Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada biura w 69 krajach, w których zatrudnia 15 400 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace solutions, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.*

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

*Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.*

[www.colliers.pl](http://www.colliers.pl)

## Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2018 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dłożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzyjności tych informacji. W związku z powyższym zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

## KONTAKT:



**Dominika Jędrak**  
Director  
Research and Consultancy Services  
+48 666 819 242  
[Dominika.Jedrak@colliers.com](mailto:Dominika.Jedrak@colliers.com)



**Aleksandra Gawrońska**  
Analyst  
Research and Consultancy Services  
+48 882 014 553  
[Aleksandra.Gawronska@colliers.com](mailto:Aleksandra.Gawronska@colliers.com)



**Olga Drela**  
Senior Analyst  
Research and Consultancy Services  
+48 882 014 561  
[Olga.Drela@colliers.com](mailto:Olga.Drela@colliers.com)



**Natalia Skocz**  
Konsultant  
manaHR  
+48 12 350 56 36  
+48 885 300 051  
[natalia.skocz@manahr.pl](mailto:natalia.skocz@manahr.pl)



**Małgorzata Latko**  
Konsultant  
manaHR  
+48 12 350 56 30  
+48 885 300 050  
[malgorzata.latko@manahr.pl](mailto:malgorzata.latko@manahr.pl)

