

# Wrocław: Rynek biurowy i rynek pracy

II kw. 2014

## Rynek biurowy

Wrocław jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków w Polsce zarówno pod względem liczby powstających nowych biurowców, jak również aktywności najemców. Jest też trzecim rynkiem pod kątem zasobów nowoczesnych powierzchni biurowych, w sumie oferując 555 900 m<sup>2</sup>. 37% całej podaży biurowej we Wrocławiu zostało dostarczone na rynek w ostatnich pięciu latach. Deweloperzy nadal czują się pewnie inwestując w budynki biurowe, co jest rezultatem m.in. wysokiego popytu (trzeci rynek po Warszawie i Krakowie w latach 2012, 2013 oraz czwarty w I poł. 2014 r. po Warszawie, Krakowie i Katowicach).

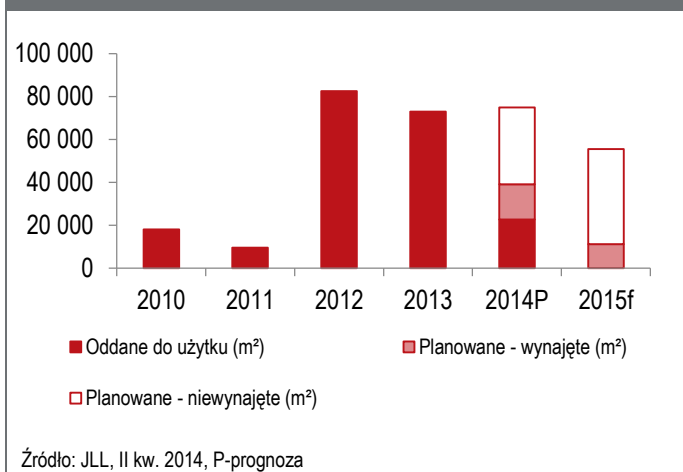
Większość zasobów biurowych we Wrocławiu znajduje się w centralnej oraz w zachodniej części miasta (łącznie 409 600 m<sup>2</sup>). Największymi biurowcami w centrum Wrocławia są m.in. Grunwaldzki Center (Faza A, B i C 23 700 m<sup>2</sup>), Bema Plaza (23 000 m<sup>2</sup>), Green Day (15 500 m<sup>2</sup>) i Centrum Orłąt (13 700 m<sup>2</sup>), w rejonie zachodnim: Wojdyła Business Park (25 800 m<sup>2</sup> Faza I i II), Green Towers A&B (23 300 m<sup>2</sup>), Millenium Towers (budynki I, II i IV oferują łącznie 20 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) i Silver Forum (16 200 m<sup>2</sup>). Południe Wrocławia coraz bardziej przyciąga uwagę deweloperów, którzy zagospodarowują głównie okolice ulicy Powstańców Śląskich. W ostatnich 5 latach region południowy wzbogacił się o ponad 69 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni, przede wszystkim dzięki oddaniu do użytkowania takich budynków jak Sky Tower (LC Corp) i Aquarius Business House (Echo Investment). Na północy największym biurowcem pozostaje Wrocławski Park Biznesu II (budynki B1 i B2 oferujące 10 500 m<sup>2</sup>).



## Nowa i przyszła podaż

W I poł. 2014 r. we Wrocławiu oddano do użytku 22 700 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, w tym 15 500 m<sup>2</sup> to biurowiec Green Day. Do końca roku rynek wrocławski powiększy się o kolejne 52 300 m<sup>2</sup> (m. in. oddane zostaną West Gate, Wrocławski Park Biznesu II B4, Promenady Zita faza I oraz Silver Tower Center). Największym biurowcem w budowie we Wrocławiu jest Dominikański (prawie 36 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej), który zostanie oddany w III kw. 2015 r. Drugi co do wielkości, Times II (17 000 m<sup>2</sup>), zasili rynek biurowy w I poł. 2016 r. Oba budynki ubiegają się o certyfikat LEED (platinum). Obecnie 70% budynków w budowie znajduje się w centralnej części Wrocławia, 22% całej powierzchni biurowej w trakcie realizacji jest wynajętej.

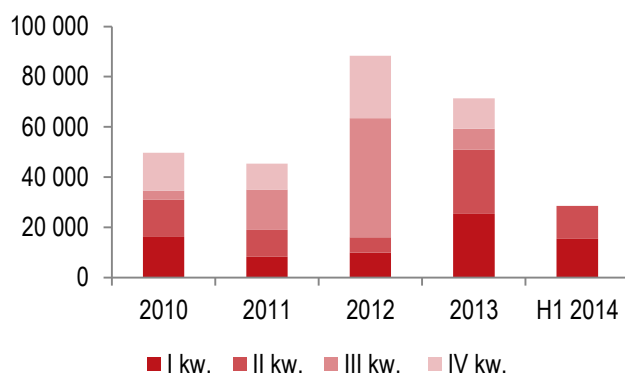
### Podaż we Wrocławiu (m<sup>2</sup>)



## Popyt

Rynek wrocławski jest rynkiem chłonnym, przyciągającym duże transakcje (np. 11 700 m<sup>2</sup> Getin w 2013, 14 200 m<sup>2</sup> Nokia Solutions and Networks i 10 050 m<sup>2</sup> Credit Suisse, obie podpisane w 2012 r.). Popyt generowany jest w znacznej części przez sektor BPO/ SSC (58 działających centrów), który zajmuje 41% powierzchni biurowej w mieście. W ciągu dwóch lat zatrudnienie w tej branży wzrosło o 68%, co znalazło swoje odzwierciedlenie w rekordowym popycie brutto zarejestrowanym w 2012 r. (88 400 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni), co przekładało się na 20% istniejącej podaży we Wrocławiu. Obecnie sytuacja na rynku najmu jest nadal bardzo pozytywna. W I poł. 2014 r. popyt brutto wynosił około 28 600 m<sup>2</sup>, a w trakcie negocjacji znajduje się kilka dużych transakcji, które zostaną sfinalizowane do końca roku. Największymi umowami w I poł. 2014 r. były: odnowienie 4 900 m<sup>2</sup> przez poufnego najemcę w Silver Forum, nowe umowy Fresenius Kabi w New Point Offices i Parker Hannifin w Dubois 41 (2 600 m<sup>2</sup> i 2 500 m<sup>2</sup>) oraz ekspansja OBSS o 2 200 m<sup>2</sup> w biurowcu West House.

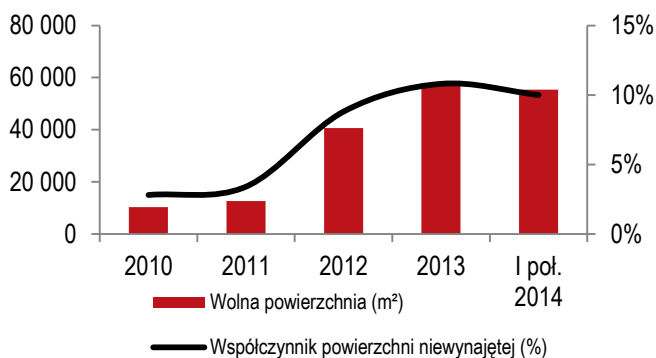
### Popyt według kwartałów (m<sup>2</sup>)



## Współczynnik powierzchni niewynajętej we Wrocławiu

Jeszcze kilka lat temu najemcy nie mieli tak dużego wyboru w optymalnym doborze powierzchni, którą mogli dodatkowo powiększyć w krótkiej perspektywie czasowej. W 2010 i 2011 r. wskaźnik pustostanów oscylował średnio w okolicach 3,1% na kwartał. Obecnie współczynnik powierzchni niewynajętej we Wrocławiu wynosi 10%. W nowych budynkach biurowych, oddanych do użytku po II kw. 2009 r., 12,4% powierzchni jest wolnej.

### Powierzchnia niewynajęta (m<sup>2</sup>) i wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)



## Najwyższe czynsze transakcyjne we Wrocławiu

Szacujemy, że napływ nowych inwestycji biurowych w mieście może do końca roku zwiększyć wskaźnik powierzchni niewynajętej pozostawiając najemcom szersze spektrum powierzchni biurowej do wyboru.

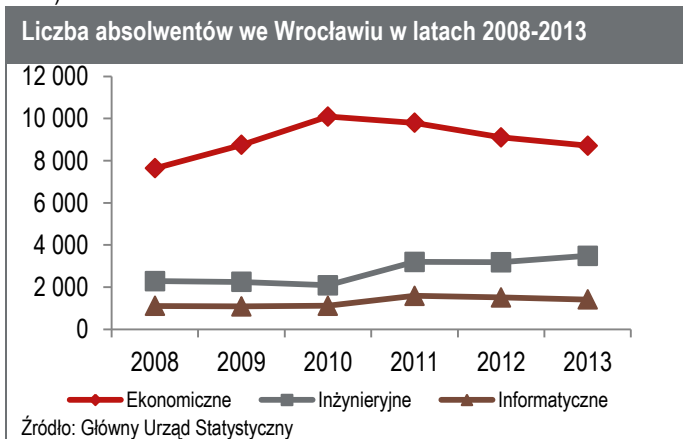
Ponadto już w II kw. zaobserwowaliśmy spadki najwyższych czynszów transakcyjnych. Zarówno wyższa jak i niższa granica czynszowa spadła o 0,5€ i w konsekwencji najwyższe stawki obniżyły się do 14-15€ za m<sup>2</sup> miesięcznie. Średnie czynsze wahają się w chwili obecnej od 12€ do 13€ / m<sup>2</sup>/ m-c. W perspektywie kolejnych dwóch lat możemy spodziewać się dalszych, niewielkich presji zniżkowych na czynsze we Wrocławiu, które będą spowodowane wysoką, nową podażą planowaną do dostarczenia na rynek przez deweloperów w latach 2015-2016.

# Rynek pracy

Polska jest jednym ze światowych liderów na rynku usług SSC/BPO. Potwierdza to zarówno uznanie kraju za jeden z 5 dojrzałych rynków dla outsourcingu przez międzynarodową firmę doradcą Everest Group, jak i coroczny, dwucyfrowy wzrost, czyniący go jednym z najprężniej rozwijających się sektorów polskiej gospodarki. Według danych Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) Wrocław zajmuje trzecie miejsce, jeśli chodzi o liczbę pracowników zatrudnionych w centrach nowoczesnych usług biznesowych – w maju 2014 r. pracowało w nich prawie 20,5 tys. osób, co stanowi 16% wszystkich zatrudnionych w sektorze w Polsce. Między rokiem 2012 i 2014 we Wrocławiu przybyło ponad 7,9 tys. miejsc pracy w centrach nowoczesnych usług biznesowych, co oznacza wzrost liczby zatrudnionych o 68%. Ponieważ Wrocław jako wiodący ośrodek akademicki gwarantuje stały dopływ świetnie wykształconych młodych kadr, można spodziewać się dalszego rozwoju sektora w regionie.

## Absolwenci we Wrocławiu

Wrocław jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Polsce, zajmując trzecie miejsce pod względem ogólnej liczby studentów. W mieście znajdują się 24 szkoły wyższe, które w 2013 r. kształciły ponad 125 000 studentów. Kierunki IT, ekonomiczne oraz inżynieryjne, kluczowe dla branży SSC/BPO oraz R&D, w 2013 r. ukończyło odpowiednio 1,4 tys., 8,7 tys. oraz 3,5 tys. osób (źródło: GUS).



Wrocław jest ośrodkiem nowoczesnych usług biznesowych szczególnie w skali kraju – jedynym, w którym największy udział w zatrudnieniu mają centra typu R&D. Generują one zapotrzebowanie na młode kadry przygotowane do pracy naukowo-badawczej. Z tego powodu istotna jest zdolność do wykształcenia odpowiedniej liczby osób z kierunkową wiedzą inżynieryjną – Wrocław jest drugim co do liczby absolwentów, po Krakowie, ośrodkiem kształcenia na kierunkach inżynieryjno-technicznych.

Potencjał zawodowy absolwentów we Wrocławiu sprawia, że jest to preferowana lokalizacja inwestycji wymagających wysokich kwalifikacji tzw. KPO (Knowledge Process Outsourcing). Miasto

dotąd dodatkowo ułatwia także proces pozyskiwania odpowiednich pracowników wchodzących na rynek pracy. W 2008 roku utworzone zostało Biuro ds. współpracy z Uczelniami Wyższymi, które pozwala skoordynować politykę kształcenia z potrzebami rynku i wyjąć naprzeciw zarówno oczekiwaniom absolwentów, jak i pracodawców.

## Doświadczony kadry

O potencjale rozwojowym sektora nowoczesnych usług biznesowych we Wrocławiu decydują także doświadczeni specjaliści. Obecność wykwalifikowanych kadr ze znajomością języków obcych została doceniona przez światowe koncerny, które wybrały Wrocław na siedzibę swoich centrów usługowych. Organizacje takie jak IBM, McKinsey, Capgemini, Credit Suisse, Google czy Nokia Solutions Network obsługują z Wrocławia większość rynków europejskich. Zatrudnieni we wrocławskich centrach specjaliści posługują się większością języków europejskich, tak podstawowymi, jak angielski, niemiecki, francuski, rosyjski i hiszpański, jak i uznawanymi za niszowe niderlandzkim, szwedzkim i fińskim.

Warto również wspomnieć o wysokiej jakości życia we Wrocławiu, czego dowodem może być wybór miasta na Europejską Stolicę Kultury 2016. Atrakcyjność regionu umożliwia relokację kadry z innych części kraju, a tym samym zwiększa zaplecze kadrowe o inne ośrodki.

## Wynagrodzenia w sektorze

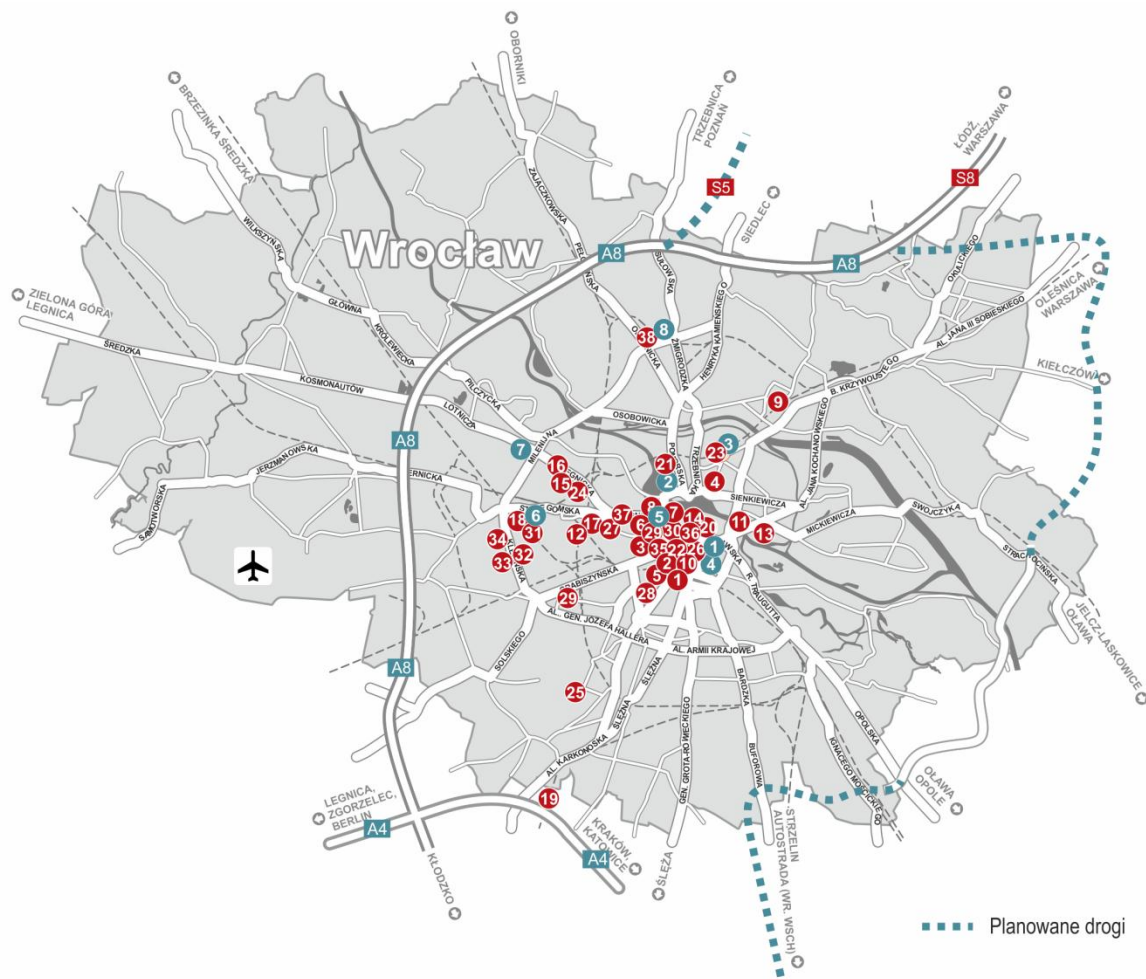
Jednym z głównych czynników szczegółowo rozpatrywanych przez inwestorów przy wyborze lokalizacji są prognozowane koszty inwestycji, w tym koszty pracy. Na rynku wrocławskim, pomimo bardzo wysokiej jakości życia, średnie płace są wciąż niższe w porównaniu z rynkiem warszawskim. Oczywiście w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, jako branży opartej na wiedzy, koszty zatrudnienia pracownika zależą w głównej mierze nie tyle od lokalizacji, ale przede wszystkim od szeregu innych czynników takich, jak wymagane nietypowe umiejętności, wymagany staż pracy w sektorze, znajomość niszowych języków oraz nasycenie lokalnego rynku.

## Przeciętne miesięczne wynagrodzenia na wybranych stanowiskach we Wrocławiu w PLN brutto

Stanowisko (wymagana znajomość tylko j. angielskiego)	Wynagrodzenie	
	Min	Max
Młodszy księgowy GL	3 000	4 500
Księgowy GL	4 000	5 500
Team Leader w zespole księgowym GL	7 000	10 000
1-sza linia wsparcia IT	3 000	4 200
Administrator Oracle (5 lat doświadczenia)	8 000	14 000
Programista Java (3-5 lat doświadczenia)	7 000	11 000

Źródło: Hays Poland, Czerwiec 2014

# Mapa wybranych budynków biurowych we Wrocławiu



● Główne Istniejące Budynki Biurowe

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1. Aquarius Business House I&II | 20. Oniro                              |
| 2. Arkady Wrocławskie           | 21. Plac Strzelecki                    |
| 3. ASCO Business Centre         | 22. Pod Złotym Dębem                   |
| 4. Bema Plaza                   | 23. Promenady Epsilon                  |
| 5. Centrum Biurowe Globis       | 24. Quattro Forum                      |
| 6. Centrum Orią                 | 25. Raclawicka Center                  |
| 7. CitiBank                     | 26. Renoma DTC                         |
| 8. Cuprum Novum                 | 27. Silver Forum                       |
| 9. Długosza Business Park       | 28. Sky Tower                          |
| 10. Focus Plaza                 | 29. Vega Centre                        |
| 11. Green Day                   | 30. Wall Street House                  |
| 12. Green Towers A&B            | 31. West House A&1B (phase I)          |
| 13. Grunwaldzki Center A,B,C    | 32. Wojdyła Business Park I&II         |
| 14. Kameleon                    | 33. WPT DINT                           |
| 15. Legnicka Business House     | 34. WPT I-CT                           |
| 16. Legnicka Park Popowice      | 35. Wratislavia Center                 |
| 17. Millenium Tower I&II&IV     | 36. Wratislavia Tower                  |
| 18. Muchoborska 6, B1&B2        | 37. Wrocławski Park Biznesu I          |
| 19. Office Interiors            | 38. Wrocławski Park Biznesu II (B1&B2) |

● Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji

1. Dominikański
2. Dubois 41
3. Promenady Zita I
4. Silver Tower Center
5. Times II
6. West House 1B (phase II)
7. West Gate
8. Wrocławski Park Biznesu II (B4)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors.

We would like to be told of any such errors in order to correct them.

## JLL

**Mateusz Polkowski**  
Associate Director  
Research & Consultancy  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0042

mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

## JLL

**Katarzyna Krokosińska**  
Head of Wrocław Office  
Office Agency  
Pl. Solny 14  
50-062 Wrocław  
Tel. +48 660 661 183

katarzyna.krokosinska@eu.jll.com

www.jll.pl

## Hays Poland

**Jadwiga Naduk**  
Head of Market Research & Consultancy  
ul. Złota 59  
00-120 Warszawa  
Tel. +48 22 584 56 79

naduk@hays.pl

www.hays.pl

