

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2026

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Opracowane
we współpracy z

POZnań*

Michael Page

Poznań



Powierzchnia
miasta

261,9 km²



Populacja

700 420

(01.2026, Dane mobilne)

534 239

(12.2025, GUS)



Liczba firm

138 000

(02.2026, GUS)



Stopa bezrobocia

1,6%

(05.2026, GUS)



Wzrost PKB

12%



PKB per capita

175 700 PLN

(GUS)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

10 346,99 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
02.2026, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1 **MIEJSCE**

w kategorii **"Miasto Roku"** CEE Investment Awards 2025.

1 **MIEJSCE**

w kategorii **"Miasto Przyjazne Inwestorom"** Prime Property Prize 2025.

1 **MIEJSCE**

w kategorii **miast powyżej 100 tys. mieszkańców** - ranking „Perły Samorządu” Dziennik Gazeta Prawna.

1 **MIEJSCE**

w kategorii **Miasto Przyjazne Biznesowi** - ranking Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości fDi Intelligence 2025.

2 **MIEJSCE**

pod względem **liczby pracujących przypadających na 1000 mieszkańców** wśród największych polskich miast wg Bazy Danych Miasta.

Zachęty inwestycyjne

Project Manager – osoba dedykowana do projektu, odpowiedzialna za przygotowanie i uruchomienie inwestycji, współpracę z inwestorem po rozpoczęciu projektu.

Employer branding – pomoc w budowaniu wizerunku marki, dystrybucja materiałów do mediów lokalnych, poprzez media społecznościowe oraz na oficjalnych kanałach Miasta.

Promocja miejskiego zasobu nieruchomości na krajowych i międzynarodowych wydarzeniach branży nieruchomości – MIPIM, Targi Domów i Mieszkań w Poznaniu.

Wsparcie inwestorów z branży nieruchomości w rozmowach z biurami, wydziałami Urzędu, miejskimi spółkami zaangażowanymi w procesy przygotowania i realizacji inwestycji.

Stale aktualizowana baza terenów inwestycyjnych Miasta na stronie www.poznan.pl.

Publikacja i aktualizacja miejskich ofert inwestycyjnych w bazie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu.

Współpraca ze specjalnymi Strefami Ekonomicznymi w kontekście pozyskania grantów rządowych.

Opracowanie analiz sektorowych na potrzeby inwestorów, zbieranie danych oraz przygotowanie raportów.

Przygotowanie i promocja oferty nieruchomości miejskich - łącznie 16 następujących terenów:

- 9 nieruchomości mieszkaniowo-usługowych
- 1 oferta oznaczona jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także jako tereny zabudowy usługowej i tereny niepublicznych parkingów
- 2 tereny zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 1 działka dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 3 tereny pod zabudowę usługową.



1 MIEJSCE	(wśród polskich miast) kategoria Gospodarka – ranking Oxford Economics Global Cities Index 2025		Symbol Miasta z Wizją – wyróżnienie przyznawane podmiotom będącym wzorem jakości, innowacyjności i myślenia o przyszłości
1 MIEJSCE	w rankingu najlepszych miast do życia – Business Insider Polska.		Złota Gmina na 51 - wyróżnienie w niezależnym badaniu jakości obsługi inwestorów i przedsiębiorców
1 MIEJSCE	Smart City Award – miasta powyżej 300 tysięcy mieszkańców.		Jedynie miasto w Polsce, które pojawiło się w rankingu magazynu „Forbes” – 20 najlepszych miast do życia, inwestowania i pracy dla Amerykanów w Europie
4 MIEJSCE	(wśród polskich miast) kategoria Jakość życia – ranking Oxford Economics Global Cities Index 2025		Przewodnik kulinarny Michelin Guide – poznańska restauracja otrzymała gwiazdkę Michelin, 20 restauracji z wyróżnieniem.

Jakość życia w liczbach

Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez:

- Tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy. Firmy z sektora usług nowoczesnych takie jak np. ROCKWOOL Global Services Center, SOFTSWISS, Miele rozwijają się i zwiększają zatrudnienie.
- Konferencja Pozitive Technologies – przyciąganie najlepszych pracodawców, tworzenie silnej i aktywnej społeczności IT.
- Smart City – wdrażanie nowych technologii, rozwój kreatywnej przedsiębiorczości, sektora startupów, nacisk na edukację na każdym szczeblu, aktywne wspieranie uczelni. Aplikacja Smart City Poznań zdobyła nagrodę Skrzydła IT w Administracji, w kategorii Narzędzia do komunikacji z obywatelami.
- Ekologia – zwiększanie obszarów zielonych, stworzenie miksu energetycznego wykorzystującego odnawialne źródła energii, modernizacja taboru komunikacji miejskiej (pojazdy elektryczne, pojazdy hybrydowe). Prowadzone są programy: „Skończmy ze smogiem w Poznaniu”, „Trzymaj ciepło”, program usuwania azbestu.
- Mobility – ekologiczne rozwiązania transportowe – car-sharing, scooter-sharing.
- Projekt Centrum – m.in. rewitalizacja śródmieścia, ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta.
- Bogate życie kulturalne – liczne festiwale m.in. znany na całym świecie Malta Festival Poznań, około 40 galerii sztuki, 30 muzeów, 13 kin, filharmonia.
- Kulinarna stolica Polski – około 500 restauracji ze wszystkich zakątków świata i barów.
- OK Poznań – program benefitowy dla mieszkańców.
- Liczne formy odpoczynku i rekreacji – aquapark, lodowiska, sztuczny stok narciarski, ścianki wspinaczkowe, kręgielnie, jeziora, pływalnie, miejskie plaże z licznymi atrakcjami dla mieszkańców i turystów przy rzece Warta, 10 stadionów sportowych, ponad 500 placów zabaw, zoo, palmiarnia największa w Polsce i jedna z największych w Europie.
- Międzynarodowe Targi Poznańskie – lider wśród ośrodków targowych w Europie Środkowo-Wschodniej.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
351 km



Tereny zielone
128,3 km²

Fakty i liczby



Studenci
100 500



Absolwenci
24 000



Liczba uczelni
24



Lotnisko - odległość od centrum miasta
7 km



Lotnisko - liczba obsługanych pasażerów
4 144 829 (2025)



Sektor BSS - liczba centrów
168



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
31 500

Poznań

I POŁ. 2026



Zasoby powierzchni
biurowej
678 000 m²



Powierzchnia biurowa
w budowie
77 000 m² ↑ (+47,3% r/r)



Wskaźnik pustostanów
11,5% ↓ (-3,3% r/r)



Nowa podaż
5 000 m² ↑ (+107,8% r/r)



Popyt
48 500 m² ↑ (+51,6% r/r)

Operatorzy coworkingowi w Poznaniu

Business Link | Regus

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
17,00-29,00



Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²
250,00-500,00

► Na koniec II kwartału 2026 roku zasoby biurowe Poznania wyniosły 678 000 m², co daje miastu szóste miejsce w Polsce i stanowi 5% krajowej podaży powierzchni biurowej. Po słabszym początku roku rynek wyraźnie przyspieszył, a wolumen najmu sięgnął blisko 43 000 m², plasując miniony kwartał wśród najlepszych w historii miasta. Kluczową rolę odegrały nowe umowy i ekspansje, które odpowiadały za 57% wynajętej powierzchni. W efekcie wskaźnik pustostanów spadł o 2,3 p.p. kwartał do kwartału, do 11,5%, co lokuje Poznań w gronie regionalnych rynków o najniższym poziomie dostępnej powierzchni biurowej.

PODAŻ

W pierwszym półroczu oddano do użytkowania jeden obiekt biurowy – Selgros HQ (5 000 m²) wybudowanym na potrzeby własne właściciela. W budowie natomiast pozostaje 77 000 m², najwięcej spośród wszystkich miast regionalnych. Jeszcze w tym roku na rynek planowane jest dostarczenie 12 300 m².

Największym projektem w budowie jest AND2 (39 000 m², Von der Heyden Group), który ma zostać dostarczony na rynek na początku 2028 roku i będzie największym pod względem powierzchni budynkiem biurowym w mieście.

POPYT

Po słabszym początku roku poznański rynek biurowy odnotował wyraźne ożywienie popytu w II kwartale 2026 roku. Wolumen najmu wyniósł blisko 42 800 m², co oznacza wzrost o 142% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku i plasuje miniony kwartał wśród najlepszych w historii lokalnego rynku. W rezultacie łączny wolumen wynajętej powierzchni w pierwszym półroczu osiągnął niemal 48 500 m², przekraczając poziom odnotowany rok wcześniej o ponad połowę.

W minionym półroczu większość (36%) wolumenu stanowiły nowe umowy, choć ich udział był niewiele wyższy niż udział renowacji (32%). Równocześnie znacznie wzrósł udział ekspansji do 21%, co daje pozytywne perspektywy dla rynku w nadchodzących kwartałach. Pozostała część wolumenu najmu przypadła na transakcje najmu na potrzeby własne właścicieli budynków.

W strukturze najmu dominował sektor energetyczny (24%) oraz sektor IT (18%) i handlowy (18%). Na trzeciej pozycji pod względem aktywności najemców uplasował się sektor usług dla biznesu, odpowiadający za 16% wynajętej powierzchni.

PUSTOSTANY

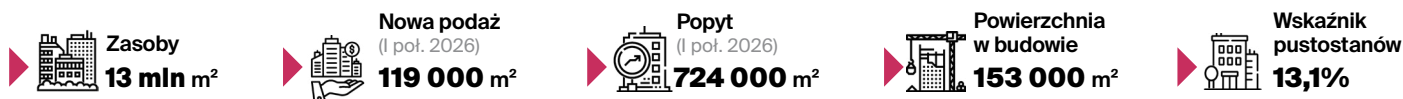
W wyniku znaczącego wzrostu wolumenu najmu, wskaźnik pustostanów spadł. Na koniec II kw. 2026 roku wskaźnik dostępnej powierzchni w Poznaniu wyniósł 11,5%, wobec 13,8% odnotowanych na koniec I kw. 2026 roku. Poznań ma tym samym jeden z niższych poziomów pustostanów wśród miast regionalnych (mniejsze poziomy odnotowane są jedynie w Trójmieście, Lublinie i Szczecinie).

CZYNsze

Na koniec czerwca 2026 roku czynsze wywoławcze w Poznaniu pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 11,50 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym stawki za powierzchnie zlokalizowane w najbardziej prestiżowych budynkach mogły istotnie przekraczać wskazany poziom. Opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na stabilnym poziomie i wynosiły zazwyczaj od 17,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2026



SZCZECIN

182 000 m²
8,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
11,5%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
21,8%
11-16 EUR

KATOWICE

728 000 m²
22,2%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,08 mln m²
10,4%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,24 mln m²
8,5%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

651 000 m²
19,8%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,5%
9-13 EUR

KRAKÓW

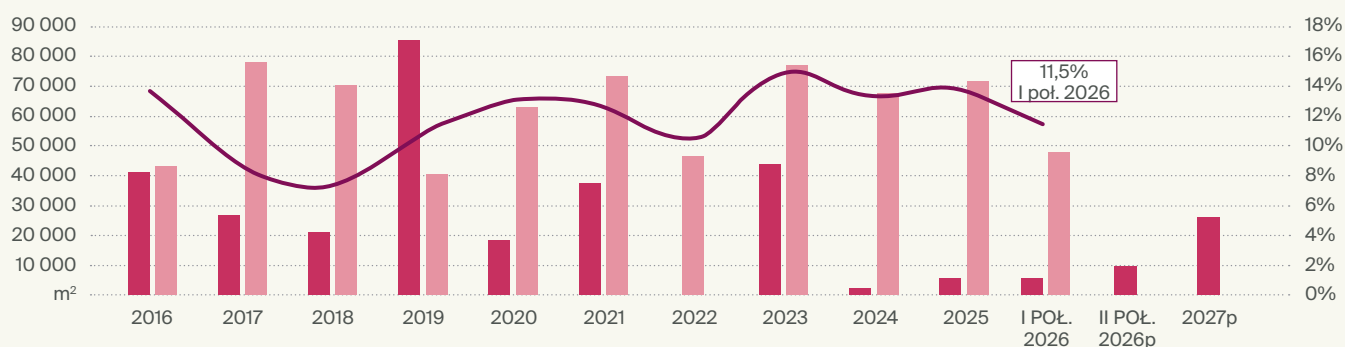
1,87 mln m²
19,0%
10-18 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Poznaniu

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

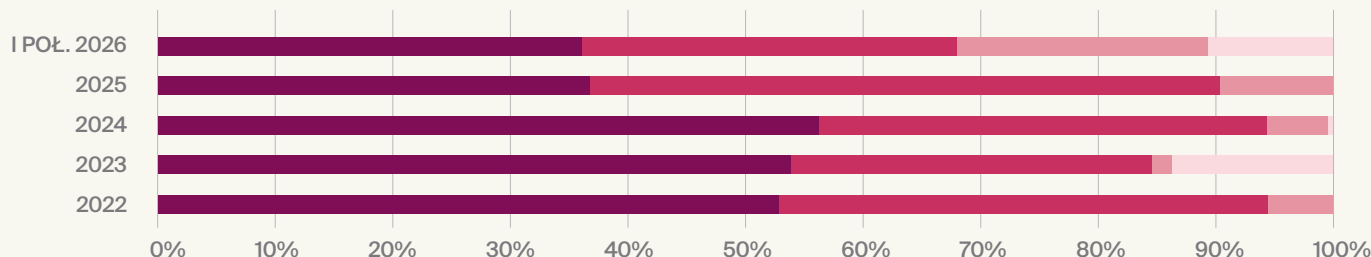


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Poznaniu

nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu) renegotiacje ekspansje wynajem na potrzeby własne



Źródło: Knight Frank

Nearshoring jako katalizator zmian kompetencyjnych i nowych potrzeb rynku

► Nearshoring, czyli strategiczne skracanie łańcuchów dostaw i relokacja procesów produkcyjno-operacyjnych bliżej rynków docelowych, stał się w ostatnim czasie najważniejszym wektorem zmian w europejskim przemyśle. Współczesne zawirowania geopolityczne oraz dążenie organizacji do maksymalnego zabezpieczenia ciągłości operacyjnej sprawiły, że reorientacja modeli biznesowych przestała być jedynie teoretyczną koncepcją, a stała się rynkową koniecznością. Polska, z racji swojej dojrzałości infrastrukturalnej oraz unikalnego położenia geograficznego, ugruntowała pozycję jednego z głównych europejskich beneficjentów tego trendu.

Doskonale obrazuje to choćby kondycja krajowego rynku nowoczesnych powierzchni logistycznych, który przekroczył w 2026 roku granicę 37 mln mkw. – to więcej niż łączne zasoby Czech, Rumunii i Węgier. Fizyczna infrastruktura i nowoczesne mury stanowią jednak zaledwie fundament zmian w tym sektorze. Przeniesienie zaawansowanych procesów bliżej rynków zbytu to skomplikowana operacja, a współczesna optymalizacja i skracanie łańcuchów dostaw wymagają dziś zupełnie nowych kompetencji. Aby relokacja procesów przyniosła zakładany zwrot z inwestycji, organizacje muszą zabezpieczyć kapitał ludzki zdolny do zarządzania nową architekturą biznesową i dotyczy to już nie tylko sektora magazynowego, ale i każdej innej dziedziny gospodarki.

EWOLUCJA ROLI LIDERA. OD ZARZĄDZANIA OPERACJAMI DO STRATEGII BIZNESOWEJ

W realiach nowoczesnego przemysłu – zdominowanego przez automatyzację, cyfryzację oraz wdrożenia systemów opartych na sztucznej inteligencji – profil kompetencyjny kadry zarządzającej uległ diametralnej zmianie. Współczesny dyrektor produkcji czy logistyki przestał być wyłącznie administratorem procesów operacyjnych. Stał się strategicznym partnerem zarządu, od którego oczekuje się płynnego łączenia umiejętności twardych z szerokim myśleniem biznesowym. Tradycyjne wskaźniki

"Współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji."

efektywności muszą być dziś przez tak rozumianego lidera bezpośrednio przekładane na ich wpływ na globalną rentowność przedsiębiorstwa, poziom EBITDA czy optymalizację kosztów.

Dodatkowo, procesy nearshoringowe zbiegają się w czasie z głęboką transformacją rodzimego biznesu. W strukturze procesów rekrutacyjnych Michael Page na szczęblu C-level wyraźnie rośnie udział polskich przedsiębiorstw, które często przechodząc przez proces sukcesji pokoleniowej, poszukują liderów nowego typu – również poza wąskim kręgiem właścicielskim. Aby spełnić oczekiwania wynikające z takiej roli, współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji.

PUŁAPKA WYDŁUŻONYCH PROCESÓW REKRUTACYJNYCH

Ta rewolucja kompetencyjna bezpośrednio wpływa na kształt i

"Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością."

dynamikę współczesnych procesów rekrutacyjnych. W obliczu silnej presji kosztowej przedsiębiorstwa wykazują dziś ogromną powściągliwość decyzyjną. Z perspektywy doradztwa personalnego widzimy wyraźnie, że firmy bardzo dokładnie oglądają każdą wydaną złotówkę, zanim podejmą ostateczną decyzję o zatrudnieniu menedżera wyższego szczebla. Dzieje się tak dlatego, że koszt personalnego błędu na poziomie dyrektorskim jest obecnie wyższy niż kiedykolwiek.

Konsekwencją tej wzmożonej ostrożności jest fakt, że procesy rekrutacyjne na kluczowe stanowiska uległy w ostatnim czasie niemal dwukrotnemu wydłużeniu. Organizacje mnożą etapy weryfikacji, wymagają dodatkowych mapowań rynku i szczegółowych analiz porównawczych.



Taka strategia paradoksalnie staje się jednak dla firm pułapką. W segmencie wyspecjalizowanych liderów przemysłowych pula talentów jest mocno ograniczona. Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością. Doświadczenie Michael Page pokazuje, że rynkową przewagę zyskują obecnie organizacje, które potrafią połączyć skrupulatność z decyzyjnym tempem, zamykając kluczowe rekrutacje w kilka tygodni.

NOWA MAPA TALENTÓW. GDZIE INWESTORZY SZUKAJĄ LIDERÓW?

Wszystkie te zależności sprawiają, że geograficzna mapa nearshoringu coraz mocniej pokrywa się z mapą dostępności kompetencji. Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy. Przyglądając się tym trendom, należy wyraźnie podkreślić, że główne, dojrzałe rynki – takie jak Warszawa, Wrocław, Łódź

czy aglomeracja śląska – niezmiennie cieszą się ogromnym zainteresowaniem inwestorów i pozostają głównymi filarami krajowej logistyki oraz przemysłu. Nie oznacza to jednak, że tradycyjna mapa punktów docelowych się nie zmienia. Już dziś dostrzegamy wyraźnie rosnący popyt, a także zwrócenie uwagi biznesu w kierunku trzech wschodzących regionów o unikalnym potencjale ludzkim.

"Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy."

Pierwszym z nich jest województwo zachodniopomorskie, które z perspektywy rekrutacyjnej stanowi obecnie jeden z najlepszych obszarów do przeprowadzenia skutecznej relokacji wysokiej klasy menedżerów z innych części kraju. Główną zaletą regionu jest przede wszystkim wysoka jakość życia, która w połączeniu z atrakcyjnym wynagrodzeniem tworzy istotną przewagę rekrutacyjną.

Równie mocno na znaczeniu zyskuje Pomorze, ze szczególnym uwzględnieniem Trójmiasta. Dzięki unikalnej synergii rozwiniętego sektora nowoczesnych usług biznesowych (BPO/SSC) z przemysłem i logistyką, inwestorzy mogą tu niezwykle skutecznie pozyskiwać liderów o rzadkim, międzynarodowym i wielozadaniowym profilu kompetencyjnym.

Z kolei okolice Lublina to część naszego kraju, która oferuje biznesowi wciąż relatywnie nienasycony rynek pracy oraz bardzo silne zaplecze akademickie. To idealny ekosystem do budowania stabilnych struktur produkcyjnych i operacyjnych od podstaw, pozwalający na dynamiczny rozwój bez konieczności wchodzenia w agresywną walkę cenową o pracownika.

*Autor: Jakub Świdorski,
Senior Executive Manager,
Michael Page*

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - POZNAŃ
Dorota Mielke
dorota.mielke@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Edyta Szmajda / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:

POZnań*

MIASTO POZNAŃ
BIURO OBSŁUGI INWESTORÓW
ul. Za Bramką 1
61-842 Poznań
(+48) 61 878 5428
inwestor@um.poznan.pl

 Invest in Poznan
www.poznan.pl

Poznań to jedno z najbardziej atrakcyjnych miast dla inwestorów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, wielokrotnie nagradzane w prestiżowych rankingach biznesowych. Miasto rozwija się w sposób zrównoważony, zgodnie z ideą smart city. W Poznaniu tworzymy dobre warunki do inwestowania, ale także do życia dla wszystkich mieszkańców. Stawiamy na otwartość i różnorodność, dbamy o tereny zielone, bogatą ofertę kulturalną oraz nowoczesny transport publiczny. Inwestorzy, m.in. z sektora usług nowoczesnych i branży IT wybierają Poznań ze względu na dostępność wykwalifikowanej kadry – w mieście globalni giganci, m.in.: Franklin Templeton, GSK, Miele, Capgemini, czy Bridgestone SSC realizują najbardziej zaawansowane procesy.

Michael Page

KONTAKT:

Jakub Świdorski
Senior Executive Manager, Engineering
jakubswidorski@michaelpage.pl
+48 798 507 665

www.michaelpage.pl