

强大的城市



城市吸引力，办公楼市场，人力资源趋势

Q4 2025第四季度2025年办公楼市场情绪，该城市的投资潜力
劳动力市场

knightfrank.com.pl/zh-Hans/research



波兹南

准备合作

POZnań* MichaelPage

波兹南



市区
261.9 平方公里



人口
716,800
(01.2025, 移动数据)
536,151 (2024年12月, GUS)



公司数量
135,737
2025年5月, GUS



失业率
1.4%
(2025年8月, GUS)



GDP增长
11%



人均GDP
PLN 155,265
(GUS)



平均工资 (总收入)
PLN 10,100.82
(商业领域, 2025年5月, 波兰中央统计局)

投资吸引力

排名

1ST

请放置此处

在“年度城市”类别 - CEE投资奖 2025.

1

请放置此处

在“投资者友好城市” - 2025年顶级物业奖

1

请放置此处

在ABSL排名中 - 城市中的有利位置中心。

1

地点

在ABSL排名中 - 与当地投资者服务办公室合作。

2ND

地点

在欧洲城市与地区未来2025——商务友好城市类别中, fDi Intelligence。

投资激励

项目经理——致力于项目的人, 负责投资的准备和启动, 以及项目开始后的与投资者的合作。

与特殊经济区合作以获取政府拨款。

雇主品牌——组织新闻发布会、向当地媒体分发材料, 通过社交媒体和网址www.poznan.pl进行。

为投资者需求准备行业分析。

推广该城市的房地产业务于国家级和国际级房地产活动中——MIPIM、Poznań 房展。

城市房地产项目筹备与推广, 包括以下16个区域:
• 9个住宅和/或服务发展区,

支持房地产投资者与办公室、办公室各部门、参与投资准备和实施过程的城市公司进行谈判。

1个包含生产设施、仓库和储藏设施场地的地块, 允许发展服务, 以及服务开发和非公共停车场。

定期更新的 Poznan.pl 网站上该市的投资区域数据库。

两个服务发展区域或商业设施, 销售面积超过2,000平方米, 或生产设施、仓库和仓库。

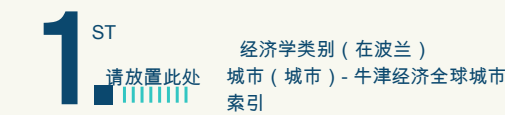
发布和更新该市投资建议到波兰投资数据库中

1 个服务开发、生产设施、仓库和储藏用地
3 个服务开发区域



生活质量

排名



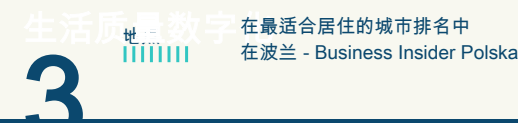
在ABSL排名中——对生活质量的总体感知



波兰唯一列入《福布斯》评选的欧洲20个最适合美国人居住、投资和工作的城市榜单的城市



米其林指南——波兹南一家餐厅荣获米其林星级，15家餐厅获殊荣。



事实与数据

通过以下方式提高居民的生活质量：

- 创造吸引人的工作机会。如ROCKWOOL全球服务中心、SOFTSWISS、美诺等现代服务业公司正在扩张，并在这一过程中增加就业机会。
- Pozitive Technologies 会议 —— 吸引顶尖雇主，打造强大活跃的IT社区。
- 智慧城市 - 推广新技术，同时发展创新型和创业领域，侧重于各级教育的提升和积极支持大学。
- Poznań智慧城市应用荣获了“IT行政之翼”奖项，该奖项属于“与市民沟通工具”类别。
- 生态学——增加绿化面积，利用可再生能源创造更优化的能源组合，现代化公共交通车队（电动汽车、混合动力汽车）。正在进行多项计划：“让我们让波兹南告别雾霾”、“保暖计划”、石棉清除项目。
- 流动性 - 绿色交通解决方案 - 汽车共享、滑板车共享。
 - 中心项目——包括城市中心的复兴、减少城市中心的汽车交通。
- 丰富的文化生活——众多节日，例如世界闻名的波兹南马尔他艺术节，约40家艺术画廊，30家博物馆，13家电影院，以及交响乐团。
- 波兰美食之都 - 约500家餐馆和酒吧，提供来自世界各地美食。
- 好的，波兹南——居民福利计划。
 - 丰富多彩的休闲与娱乐设施——水乐园、冰场、人工滑雪坡、攀岩墙、保龄球道、湖泊、游泳池、瓦尔塔河沿岸的城市海滩，拥有众多吸引居民和游客的景点，10个体育场馆，超过500个游乐场，动物园，棕榈屋——波兰最大的，也是欧洲最大的之一。
- 波兹南国际博览会 - 波兰及中东欧地区领先的商贸展览会组织者。



学生人数
100,000



毕业生人数
24,500



大学数量
24



机场 - 到市中心距离
7 千米



机场 - 旅客数量
3,407,127 (2024)



BSS领域 - 中心数量
168



BSS部门 - 就业人数
30,500



自行车道
351 千米



绿色区域
128.3 平方公里

评分
机构

富时评级

评分

A-

波兹南

Q1-Q4 2025Q1-Q4 2025

 **现有库存**
678,000 平方米

 **建设中供应**
78,000 平方米

 **空置率**
13.9%

 **新供应**
5,000 平方米

 **采纳**
72,000 平方米

共事者操作员在波兹南

商务链接 | Regus

标准新建建筑租赁条款

 **服务费**
平方米/月
17.00-29.00

 **免租期**
1-1.5 月份
对于每一个合同年度

 **装修预算**
欧元/平方米
250.00-500.00

波兹南的办公总库存量在2025年底达到67.8万平方米，在波兰办公市场中以规模排名第六。2025年办公需求略有上升，达到超过72,000平方米，重谈比例显著上升，占总交易量的53%以上。

供应

凭借67.8万平方米的现代办公空间，波兹南占据了波兰总办公空间超过5%的份额。自年初以来，开发商活动受限，随着两个项目的完成，仅交付了近5,000平方米的现代办公空间。

与此同时，约7.8万平方米正在建设中，在波兰的区域城市中位居首位。最大的在建项目是AND2，由冯德海德集团开发的4万平方米办公楼。预计于2027年中期完工，交付后将成为该市最大的办公楼。

拾取

波兰波兹南2025年的办公空间需求强劲，总面积近72000平方米，同比上升8%。因此，该城市在整个波兰区域市场租赁活动中所占比例达到了9%，年末需求加速增长，仅在第四季度就有超过20000平方米的办公空间被租出。

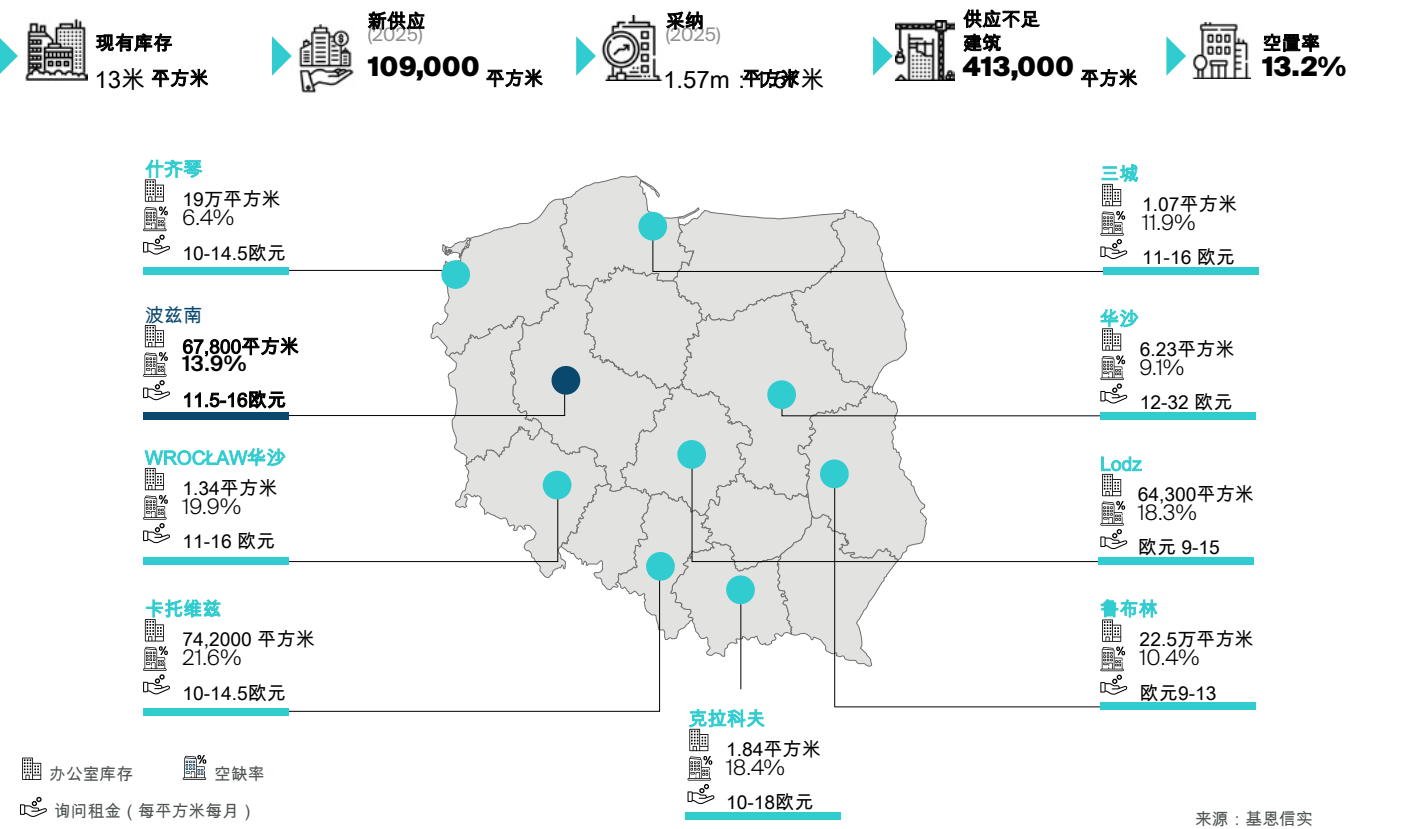
需求结构指向了更谨慎且注重成本的承租人策略。重新协商成为主要的交易类型，占总量的53%，首次在四年间超过了新租赁。这一转变反映了承租人对成本优化的关注日益增加，这主要是由于搬迁和翻新的高费用所致。新租赁占总体吸纳量的37%，而扩张占剩余的10%，反映了承租人信心的逐渐改善。

空置率

波兹南继续在波兰区域办公楼市场记录最低空置率之一，截至2025年第四季度末，空置率为13.9%。这代表着与上季度相比略有上升0.3个百分点，与去年同期相比上升0.5个百分点，尽管总吸纳量有所增长。

租金

截至2025年第四季度末，波兹南的租金保持稳定，通常在每平方米每月11.50至16.00欧元之间。然而，位于最著名建筑和地点的顶层租金可能会显著高于这个范围。服务费也保持稳定，通常在每平方米每月17.00至29.00波兰兹罗提之间。



迈克尔·佩奇“2026年薪酬指南”：波兰能源劳动力市场加速发展，可再生能源和离岸推动对专业人士的需求

- 充满活力的转型正在明显重塑波兰劳动力市场的格局。根据招聘公司Michael Page发布的《2026年薪酬指南》，能源行业的薪酬增长正在稳定；然而，对高素质专业人才的需求，尤其是在可再生能源、能源存储和海上项目方面，仍然非常强劲。这仍然是一个由候选人主导的市场，但主要是针对具有独特技术专长和证明项目经验的人。

能源行业的快速发展，尤其是可再生能源，迫使雇主寻求具有越来越广泛和专业化技能的候选人。工程师需求最高，包括安装设计师、电网连接专家、自动化工程师和SCADA专家，他们在华沙的薪水通常在约14,000-15,000波兰兹罗提（毛收入）至19,000-21,000波兰兹罗提（高级职位）。根据Michael Page的《2026年薪酬指南》，电网经理也备受重视。由于他们在连接过程中的关键作用，他们的薪水可望超过20,000波兰兹罗提，顶级薪酬可达35,000波兰兹罗提。开发人员和以项目为导向的角色也越来越重要。负责为可再生能源投资获取土地的土地收购经理的平均收入约为16,000波兰兹罗提，经验丰富的专家可达18,000波兰兹罗提。风能项目开发人员和可再生能源项目经理的收入在19,000至25,000波兰兹罗提之间，而海上项目职位的要求则显著更高，平均为31,000波兰兹罗提。





上限达到34,000 PLN。分析能力也越来越有价值：能源市场分析经理和能源数据专家的薪资在18,000至20,000 PLN之间，帮助公司在预测和优化能源生产和需求方面提供支持。

立即参与项目。因此，他们愿意为经验丰富的专家支付额外费用。我们之前在光伏行业中观察到同样的动态，当时专家数量最初很少，市场给予了他们非常慷慨的回报。”增加了Antoni Komsta。

开始调整他们的课程以适应能源转型，许多课程仍依赖过时的技术。Antoni Komsta 说。

欧盟的气候法规正在加速能源转型，创造新的投资机会并产生更多就业岗位。与此同时，专业人才短缺意味着一些项目在外国公司的支持下实施。能源转型因此既是机遇也是风险。那些保持开放心态、积极发展并获取新技能的人将从中受益。对于那些陷入旧模式、抗拒学习的人来说，转型可能会对其在劳动力市场中的地位构成风险。Komsta emphasizes.

软技能和福利的重要性日益凸显，因为工资增长放缓

工资稳定，但顶尖专家仍制定规则

Michael Page的《2026年薪酬指南》显示，可再生能源行业的薪酬稳定明显。几年前，市场经历了工资的快速上涨，几乎每个专业人士都可以期待大幅加薪。如今，薪酬水平趋于稳定，公司越来越重视经验和具体的技能，而不仅仅是潜力。Antoni Komsta，迈克页公司首席顾问指出。

随着薪酬水平已经很高，雇主越来越多地通过薪酬以外的全面福利方案来竞争人才。候选人高度重视灵活的工作模式、工作与生活的平衡以及额外的福利。为此，公司正在提供环保交通补贴、安装家庭可再生能源系统的支持以及广泛的职业发展计划。

一个由候选人主导的市场——但并非人人如此

教育落后于能源转型

工作机会仍然很多，但这些机会主要针对具有项目开发和执行经验的双重背景的候选人。招聘离岸风电专家尤其具有挑战性，因为相关经验的专业人士仍非常有限。

迈克尔·佩奇专家强调，该行业面临的一个主要挑战是教育系统未能跟上能源转型步伐导致的技能差距。波兰的教育和劳动力市场未能跟上可再生能源，尤其是海上可再生能源的快速发展。在三大城市和什切青之外，很难找到真正为学生准备该行业工作的大学。技术大学仅仅

能源领域仍然是一个以个人为主导的市场，特别是对于具有独特技术和项目经验的人来说更是如此。对于经验较短的候选人，竞争正在加剧，招聘过程也变得更加挑剔。对于高度专业化的职位，如变电站工程师或电力工程专家，招聘可能需要数月时间，通常以仔细匹配的候选人之名单告终。

企业开发离岸项目时，往往缺乏时间进行漫长的入职流程，需要能够快速上岗的候选人。

联系人

在波兰

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

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

估值与咨询 Małgorzata Krzystek malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

CEO 查尔斯·泰勒 charles.taylor@pl.knightfrank.com

商业代理 T-REP 皮奥特·卡利什 piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

战略咨询 EMEA Marta Sobieszczak marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

资本市场
克日什托夫·齐普尤尔
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

工业代理 Przemysław Piętaś przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业地产市场中运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank Poland 为包括开发商、投资基金、金融机构以及私人个人在内的各类商业客户提供战略建议、预测和咨询服务。我们提供：

► 战略咨询，针对客户特定需求的独立预测和分析，公开市场报告和分析，为客户定制的演示和报告。



报告按季度发布，涵盖波兰主要城市 and 地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、下西里西亚、三城、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）的商业市场（办公楼、零售、工业、酒店）以及波兰 PRS 行业。长期在主要本地市场中的存在使我们的研究团队能够深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素。

报告库：

© Knight Frank SP. z o.o. 2026



本报告仅作一般性信息发布，不得以此作为依据。尽管本报告在准备信息、分析、观点和预测方面已采取高标准，Knight Frank 对任何使用、依赖或参考本文件内容的损失或损害概不承担任何责任或义务。作为一般性报告，该材料并不一定代表 Knight Frank 对特定物业或项目的看法。未经 Knight Frank 事先书面批准其形式和内容，不得全部或部分复制本报告。

实质性准备：Michał Kusy / 研究 / 第一太平戴维斯

图形设计：Karolina Chodak-Brzozowska / 艺术总监 / 公关与营销 / 第一太平戴维斯

出版合作伙伴：

POZnań*

波兹南市

投资者关系部 ul. Za Bramką 1 61-842 Poznań
(+48) 61 878 5428 inwestor@um.poznan.pl

Poznań 是中东欧地区最具有吸引力的城市之一，曾多次入选知名商业排名。这座城市以可持续发展的方式进行建设，符合智慧城市的理念。在波兹南，我们创造良好的投资条件，也为所有居民营造宜居环境。我们注重开放性和多样性，关心绿化地带，拥有丰富的文化生活和现代化的公共交通。众多投资者，包括来自现代服务行业和 IT 行业的投资者选择波兹南，是因为这里拥有高素质的人才——全球巨头如 Franklin Templeton、GSK、Miele、Capgemini 或 Bridgestone SSC 正在波兹南完成最先进的生产流程。

Michael Page

联系方式：

安东尼·科姆斯塔

Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl



波兹南

www.poznan.pl