



Centra usług wynajmują ponad połowę biur w Krakowie i 45 proc. we Wrocławiu

2024-01-24

Zatrudnienie w sektorze usług wspólnych z roku na rok rośnie. Nie przekłada się to jednak na większe zapotrzebowanie na biura. Mimo to centra typu SSC / BPO / R&D nadal wynajmują najwięcej metrów biurowych w Krakowie czy we Wrocławiu. Na celownikach korporacji niezmiennie pozostaje również Warszawa.

Jak wynika z najnowszego raportu ABSL, na koniec pierwszego kwartału 2023 r. zatrudnienie w sektorze usług wspólnych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu w sumie przekroczyło 250 tys. osób, a w bieżącym roku spodziewany jest jego wzrost o kolejne 20 tys. Dla porównania, w całym kraju sektor zatrudnia ponad 435 tys. pracowników, czyli 6,7 proc. wszystkich zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw. Zatrudnienie w tego typu organizacjach w ostatnich pięciu latach najszybciej rosło w Warszawie, która prawie dogoniła już największego „pracodawcę” w centrach usług wspólnych, czyli Kraków. Jeszcze w tym roku obydwa miasta powinny przekroczyć poziom 100 tys. osób zatrudnionych w sektorze.

KIBS idą po talenty

Największe miasta w kraju – Warszawa, Kraków i Wrocław zabiegają o centra świadczące usługi bardziej złożone i zaawansowane, czyli tzw. KIBS. Jako **Knowledge Intensive Business Services** określa się operacje biznesowe i usługi w dużym stopniu oparte na profesjonalnej, zaawansowanej wiedzy technologicznej albo branżowej. – Ze względu na bardzo duży potencjał kadrowy oraz coraz szerszą współpracę biznesu i nauki, największe miasta w Polsce są świetnie przygotowane do przyjęcia i prowadzenia najbardziej wiedzochłonnych procesów. Szukając doświadczonych i dobrze wyedukowanych talentów, międzynarodowe koncerny w pierwszej kolejności sprawdzają możliwości ulokowania swoich centrów w najsilniejszych ośrodkach akademickich – twierdzi **Anna Szymańska, dyrektor Działu Powierzchni Biurowych w Newmark Polska**. Ekspertka dodaje, że poza konkurencją wewnątrz kraju, polskie miasta, zabiegając o centra usług wspólnych, konkurują głównie z Rumunią, Bułgarią, Czechami, Hiszpanią oraz Indiami.

Liderem wśród miast akademickich jest oczywiście Warszawa. Na uczelniach publicznych i prywatnych studiuje tutaj w sumie ponad 250 tys. osób. Kolejne wyróżniające się pod tym względem miasto to Kraków, gdzie na 18 uczelniach naukę pobiera około 130 tys. osób. – Dużym atutem stolicy Małopolski są profesjonalne kadry, łączące kompetencje lingwistyczne z wiedzą z innych obszarów, jak technologie teleinformatyczne, inżynieria oraz administracja i zarządzanie zasobami ludzkimi – mówi **Katarzyna Wysocka, dyrektor Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji w krakowskim Ratuszu**. – Krakowskie uczelnie współpracują z biznesem, czego efektem jest m.in. stworzenie pionierskiego w Polsce kierunku studiów – Global Business Services (GBS) na Uniwersytecie Ekonomicznym. Program powstał w ścisłej współpracy między organizacjami ze świata biznesu i nauki. Wśród partnerów znalazły się ABSL oraz 28 wiodących podmiotów z branży, a także lokalne startupy i Urząd Miasta Krakowa. W bieżącym roku akademickim o możliwość studiowania na GBS ubiegało się aż 497 kandydatów, czyli pięć osób na jedno miejsce – wyjaśnia Katarzyna Wysocka.

Wśród polskich miast akademickich błyszczy też Wrocław. W stolicy Dolnego Śląska studiuje



ponad 106 tys. osób. Przykładem współpracy uczelni z przemysłem jest m.in. Laboratorium IoT – otwarte na wydziale informatyki WSB Merito, wspólny projekt uczelni oraz amerykańskiej firmy zajmującej się projektowaniem i rozwojem oprogramowania – GlobalLogic.

W tworzeniu nowych kierunków akademickich, istotnych dla biznesu, współuczestniczy również Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej. – Razem ze stowarzyszeniem ABSL pracujemy nad stworzeniem na Uniwersytecie Ekonomicznym programu studiów licencjackich w obszarze SSC. Aktywnie promujemy współpracę pomiędzy edukacją i biznesem, wspierając chociażby powstanie we Wrocławiu pierwszej w Polsce filii brytyjskiego uniwersytetu – Coventry University – mówi **Weronika Mystek, starsza specjalistka w Departamencie Wsparcia Inwestora, Invest in Wrocław / ARAW.**

Kraków i Wrocław najczęściej wybierane przez najemców SSC/BPO

Analitycy Newmark Polska od wielu lat obserwują, jak rynek nowoczesnej powierzchni biurowej rośnie dzięki centrom usług wspólnych. – Biorąc pod uwagę poziom zatrudnienia w regionie, szacujemy, że w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu firmy z tego sektora zajmują łącznie ponad 2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi ponad jedną czwartą łącznych zasobów biurowych wynajmowanych w tych miastach. Procentowo sektor usług wspólnych najwięcej metrów biurowych zajmuje w miastach regionalnych – szacujemy, że jest to nawet 55 proc. wynajętej powierzchni biurowej w Krakowie i ok. 45 proc. we Wrocławiu – wyjaśnia **Agnieszka Giermakowska, dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa, liderka ds. ESG, Newmark Polska.** – Dodatkowo ze statystyk Newmark Polska wynika, że w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku organizacje z sektora nowoczesnych usług dla biznesu podpisały kolejne umowy najmu – w stolicy przekraczające 68 tys. mkw., we Wrocławiu na prawie 53 tys. mkw. oraz na ponad 38 tys. mkw. w Krakowie – dodaje ekspertka.

Dynamika otwierania nowych centrów wspólnych w ostatnich latach znacząco spada, jednak firmy obecne w kraju rozwijają się w istniejących lokalizacjach, a niektóre dodatkowo otwierają filie w innych miastach. W efekcie zatrudnienie w centrach SSC ciągle rośnie, co, ze względu na mocno wykorzystywaną w tym sektorze pracę hybrydową, nie przekłada się jednak na wzrost wynajmowanej powierzchni biurowej. – Sektor usług wspólnych to środowisko międzynarodowe, gdzie możliwość pracy z domu, a nawet w częściowym wymiarze – z dowolnego miejsca na świecie – jest dla pracowników zachętą do wyboru konkretnego pracodawcy. Mimo wzrostu zatrudnienia pozwala to organizacjom pracować na podobnych powierzchniach, dlatego nie spodziewamy się znaczącego przyrostu powierzchni biurowej wynajmowanej przez ten sektor – wyjaśnia Anna Szymańska.

Nowi gracze w nowych biurach

W całym kraju najwięcej centrów usług wspólnych znajduje się w Warszawie (356 centrów), Krakowie (284 centra) oraz we Wrocławiu (220). Uchodząca za polską Dolinę Krzemową, stolica Dolnego Śląska przyciąga przede wszystkim centra związane z branżą IT/ITC, ale również z finansową. W 2022 roku BASF otworzył centrum usług wspólnych – BASF Environmental Catalyst and Metal Solutions – w Dominikański Center. Niemiecki koncern z branży motoryzacyjnej w aglomeracji wrocławskiej posiada już najnowocześniejszy zakład produkcji katalizatorów w Europie. W tym samym roku we Wrocławiu nowe centra usług otworzyły



również: Allegro (kolejne centrum w Polsce), airSlate (po raz pierwszy w Polsce) oraz NatWest Polska (kolejne centrum w Polsce).

Tymczasem, jak podaje raport ABSL, w stolicy Małopolski od początku 2022 r. nowe centra powstały za przyczyną: L&T Technology Services Limited, SoftServe czy Teleperformance Polska – kolejne centra w Polsce oraz Novocure Poland oraz Imperial Brands Services Polska, jako pierwsze centra w Polsce. Wśród najnowszych inwestycji w Warszawie warto wymienić: Imperial Brands Polska Services (nowe centrum nie tylko w Warszawie, ale i w Polsce, firma równocześnie zdecydowała się też na wejście do Krakowa) oraz Fresenius Kabi i Rockwool. Analitycy spodziewają się, że w bieżącym roku kolejne ok. 50-70 centrów usług wspólnych zdecyduje się na swoją obecność w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

Biura magnesem w rekrutacji

Sektor usług wspólnych będzie rozwijał się i napędzał rozwój biznesu na całym świecie. Jednym z największych problemów w branży jest jednak duża rotacja pracowników. Chcąc zatrzymać swoje talenty, ale też pozyskać nowych specjalistów, pracodawcy muszą zadbać nie tylko o odpowiednie wynagrodzenia, ale również miejsca i warunki pracy. – Jednym z elementów employer branding, wspierającego rekrutację jest odpowiednie biuro, dlatego organizacje tego typu na swoje siedziby wybierają budynki nowoczesne i spełniające wymogi środowiskowe. W procesach relokacji dokładnie analizują dodatkowe usługi, znajdujące się w budynku oraz w najbliższym otoczeniu. Najczęściej pytają o dobrą kantinę, pobliskie restauracje, klub fitness i przedszkole. Centra usług wybierają dobrze skomunikowane, ciekawe lokalizacje, często nawet za cenę wyższego czynszu – podsumowuje Anna Szymańska.

Na zdjęciu od lewej: Anna Szymańska, dyrektor Działu Powierzchni Biurowych w Newmark Polska; Katarzyna Wysocka, dyrektor Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji, Urząd Miasta Krakowa; Weronika Mystek, starsza specjalistka w Departamencie Wsparcia Inwestora, Invest in Wrocław / ARAW; Agnieszka Giermakowska, dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa, liderka ds. ESG, Newmark Polska

źródło: NEWMARK POLSKA (nmrk.pl)