

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



WARSZAWA

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA WARSZAWA



POWIERZCHNIA MIASTA

517,2 km²



POPULACJA

1.794.166



PROGNOZA POPULACJI

2.132.000 (2030)
2.249.000 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 2.526



WZROST PKB

7,4%
(2018)



PKB PER CAPITA

163.372 PLN
(2018)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.051 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,8%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA RANKINGI

1.

1. miejsce w raporcie **Business-Friendly City Perception Index 2021**
- Infrastructure and Connectivity

2.

2. miejsce w rankingu **European Cities and Regions of the Future 2022/2023**
- Business Friendliness

5.

5. miejsce według zestawienia **Deloitte „Connecting Global FinTech” 2017**, wśród rozwijających się hubów technologicznych

Tytuł: **Miasto Przyjazne Inwestorom** w konkursie **Prime Property Prize 2021**

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

WSPARCIE INWESTYCYJNE

Oferta dla inwestorów:

- indywidualne podejście;
- pomoc na każdym etapie inwestycji, w tym organizacja wizyt referencyjnych;

- wsparcie administracyjne;
- udzielanie niezbędnych informacji dotyczących dostępnej pomocy publicznej.

KLUCZOWE OBSZARY WSPARCIA

Działania informacyjne:

- pomoc w pozyskiwaniu danych;
- dostarczanie wiedzy branżowej;
- pakiet informacyjny dotyczący miasta.

Wsparcie w zakresie pozyskiwania powierzchni biurowych:

- dostęp do informacji o nieruchomościach miejskich;
- wsparcie w wyborze lokalizacji;
- współpraca z agencjami nieruchomości.

Działania rekrutacyjne:

- współpraca z centrami akademickimi oraz uniwersytetami;
- kooperacja z agencjami HR;
- koordynacja wspólnych działań z uczelniami wyższymi.

Opieka poinwestycyjna:

- wsparcie w bieżącej działalności w postaci pozyskiwania informacji branżowych;
- podejmowanie wspólnych działań na rzecz rozwoju sektorów;
- koordynacja wspólnych projektów;
- współpraca w zakresie projektów społecznej odpowiedzialności biznesu.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

1.

1. miejsce w rankingu Warszawa najlepszym „Miastem dla młodych” „Europolis” 2019

1.

1. miejsce w Europie Środkowo-Wschodniej w rankingu Money Beach - The World's Best Cities For A Beautiful Bike Ride 2021 (18. Miejsce na Świecie)

3.

3. najbardziej przyjazne weganom miasto w Europie, 6. na świecie - w zestawieniu HappyCow 2020

1.

1. miejsce w konkursie Access City 2020 organizowanym od 10 lat przez Komisję Europejską we współpracy z Europejskim Forum Osób Niepełnosprawnych jako najbardziej przyjazne miasto w Europie dla osób z niepełnosprawnościami

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Kultura i rozrywka:

- 113 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 30 kin;
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 308 siłowni plenerowych;
- 56 pływalni oraz 16 lodowisk;
- 6 plaż wzdłuż brzegów Wisły;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty wodne.

Transport:

- 2. stolica w Europie pod względem udziału transportu publicznego w podróżach po mieście, 87% mieszkańców wyraża pozytywną opinię na temat komunikacji miejskiej (Barometr Warszawski 2019);
- 2 linie metra, 3 linie Szybkiej Kolei Miejskiej, 301 linii autobusowych z około 1.880 pojazdami (w tym ponad 230 hybrydowymi i elektrycznymi);
- ponad 6,9 mld PLN zainwestowanych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie w transport i infrastrukturę (2017-2025);
- 26 linii tramwajowych z ponad 410 tramwajami;
- 83% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- 4.500 rowerów miejskich; ponad 300 stacji z rowerami;
- 3. największy w Europie po Stuttgarcie i Madrycie system elektrycznych samochodów w carsharingu (500 samochodów).



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

ponad
709 km



UDZIAŁ TERENÓW ZIELONYCH

40%

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



222.152

ABSOLWENCI



48.352

LICZBA UCZELNI



68

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



9,8 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



7,474 mln (2021)
5,482 mln (2020)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



321

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



ponad 70.000

RATING

A-

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RYNEK BIUROWY WARSZAWA

I KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,24 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

282.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,2 %



NOWA PODAŻ

90.000 m²



POPYT

273.000 m²

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2022 roku na rynek biurowy w Warszawie dostarczono ok. 90.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Było to o 60% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku, jednak biorąc pod uwagę skalę powierzchni biurowej w budowie wolumen ten nie był zaskoczeniem dla rynku. Niemal 80% nowej powierzchni zlokalizowane było w Forest Tower (51.500 m², HB Reavis) oraz w trzecim budynku kompleksu Lixa (19.500 m², Yareal).

W konsekwencji oddania do użytku powyższych inwestycji oraz w rezultacie ograniczonej aktywności deweloperów w zakresie rozpoczynania nowych budów

na warszawskim rynku zanotowano bardzo niski wolumen realizowanej powierzchni biurowej. W marcu 2022 roku na etapie budowy zidentyfikowano 282.000 m² powierzchni biurowej. Około 183.000 m² planowane jest do oddania w kolejnych kwartałach 2022 roku, a kolejne 100.000 m² - w latach 2023-2024. Można zatem przewidywać, że trend spadkowy rocznej podaży w Warszawie utrzyma się co najmniej do 2023 roku.

Podobnie jak w 2021 roku, również obecnie lokalizacje centralne dominują w strukturze lokalizacyjnej budowanej podaży, chociaż ich udział spadł z 75% w ostatnim kwartale 2021 roku do 60% na koniec marca 2022 roku.

O ile wyniki po stronie podaży były zgodne z wcześniejszymi prognozami, o tyle skala strony popytowej okazała się zaskoczeniem, które jednak pozwala z optymizmem patrzeć na kolejne kwartały 2022 roku. Od stycznia do końca marca 2022 roku w Warszawie podpisano umowy najmu na 273.000 m², tj. aż 2,5 raza więcej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Duży wpływ na ten wynik miały dwie umowy typu pre-let zawarte przez podmioty z sektora bankowego: wynajęcie przez bank PKO BP całego nowo powstającego biurowca SKYSAWA (35.000 m², PHN) oraz wynajęcie 30.000 m² przez poufnego najemcę w budynku Forest Tower. Ponadto, podmioty z grupy ING odnowiły istniejące kontrakty oraz powiększyły powierzchnię w budynku Plac Unii (łącznie 23.500 m²).

Pod względem lokalizacji strefy centralne pozostały najchętniej wybieranymi przez najemców w I kw. 2022 roku i stanowiły prawie 80% wynajętego wolumenu. Na drugim i trzecim miejscu pod względem popularności znalazły się Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie, które osiągnęły udział po ok. 6% (z wynajmem ok. 17.000 m² każdy).

Dzięki podpisaniu wyżej wymienionych dwóch umów typu pre-let, udział tego rodzaju kontraktów w strukturze popytu wyniósł niemal 25%. Niewiele większy udział osiągnęły nowe umowy w budynkach istniejących oraz kontrakty renegotjowane (odpowiednio 28% i 26%). Ekspansje stanowiły ponad 13% kwartalnego wolumenu najmu, a powierzchnia przeznaczona na potrzeby własne właścicieli - niemal 8%.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

VARSO TOWER



69.000 m²

II kw. 2022

HB Reavis

P180

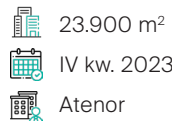


32.000 m²

III kw. 2022

Skanska

LAKESIDE



23.900 m²

IV kw. 2023

Atenor

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

16-27



OKRES BEZCZYNszOWY

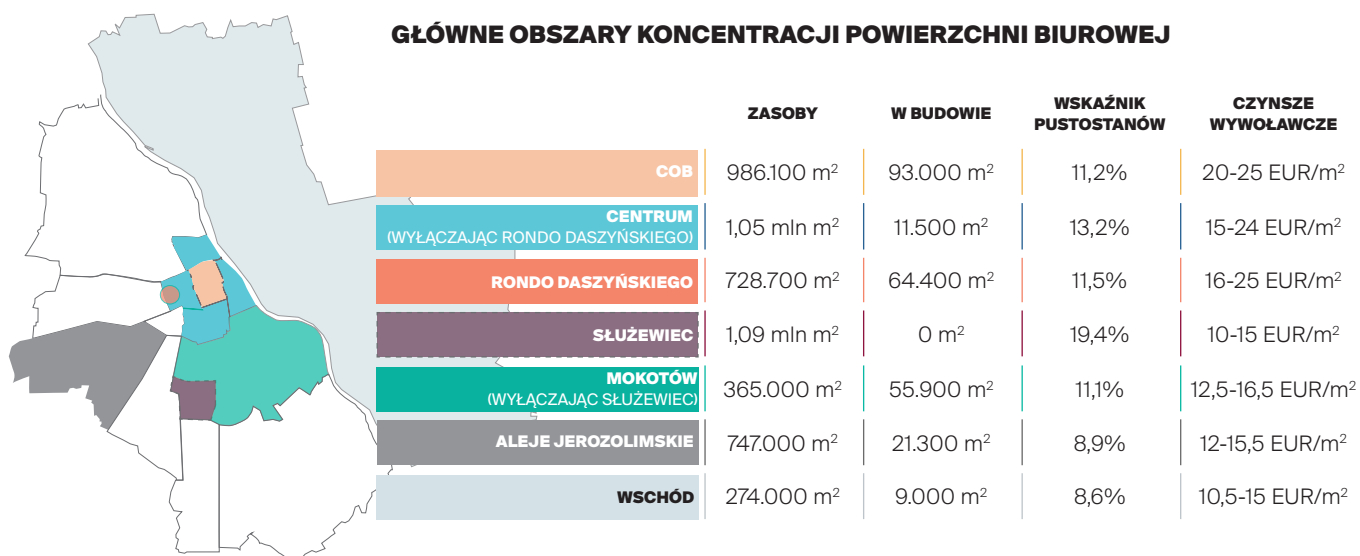
7-10
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

200-600

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



Wysoki wolumen podpisanych umów najmu (w tym umów pre-let) zauważalnie wpłynął na poziom dostępnej powierzchni biurowej i wskaźnik pustostanów. Na koniec marca 2022 roku na rynku warszawskim do natychmiastowego wynajęcia oferowano 760.000 m² powierzchni, co stanowiło 12,2% nowoczesnych zasobów stolicy. W porównaniu z końcem 2021 roku wskaźnik ten obniżył się o 0,5 pp. a dostępna powierzchnia zmniejszyła się o 20.000 m². Co więcej, systematycznie spada również dostępność powierzchni biurowej oferowanej w formule podnajmu. Na koniec I kw. 2022 roku na rynku zidentyfikowano ok. 60.000 m² takiej powierzchni.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały stabilne w I kw. 2022 roku. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu stawki miesięczne kształtowały się na poziomie 20-25 EUR/m². W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe czynsze znajdowały się w przedziale od 15 do 24 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. Wysoka dostępność powierzchni na rynku skłania najemców do negocjacji wywoławczych warunków najmu. W konsekwencji stosowania szerokiego pakietu zachęt, stawki efektywne w Warszawie pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

TRENDS

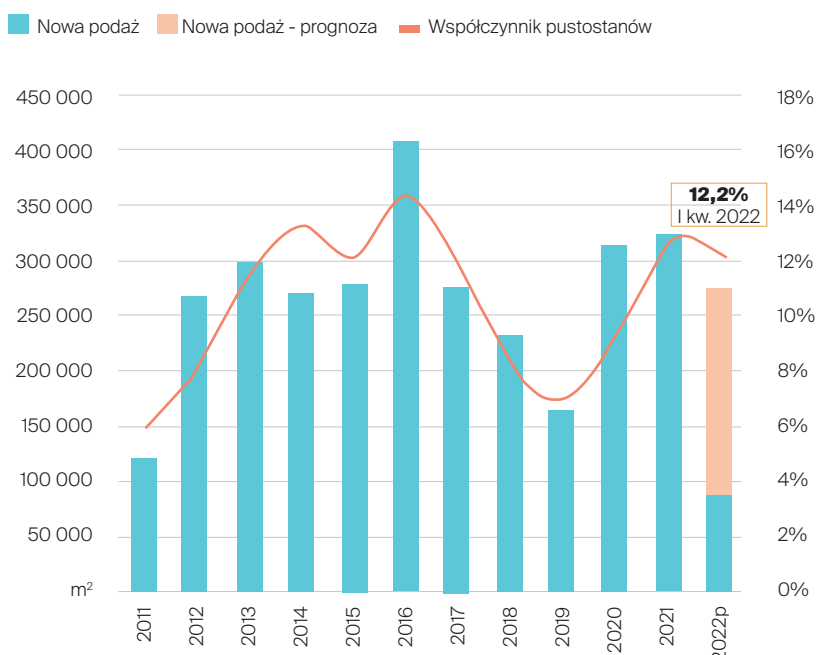
Wysoka dostępność powierzchni biurowej na warszawskim rynku (w tym również w nowo oddanych budynkach) pozostanie jedną z przyczyn dalszego ograniczania liczby budów rozpoczynanych w 2022 roku. Ten trend może kształtować również sytuacja w sektorze budowlanym, będąca konsekwencją trwającej od 24 lutego br. wojny w Ukrainie. Trudności z pozyskaniem materiałów budowlanych (w następstwie zerwanych łańcuchów dostaw), ich dynamicznie rosnące ceny, a także problemy z siłą roboczą w związku z naborem ukraińskich pracowników do armii i ich wyjazdem do Ukrainy sprawiły, że realizacja kontraktów budowlanych również może ulec tymczasowemu zahamowaniu.

Eksperci pozostają umiarkowanie optymistyczni w zakresie popytu na biura w Warszawie. Można oczekiwać utrzymania aktywności najemców w kolejnych miesiącach 2022 roku, chociaż szacowanie popytu na podstawie danych z jednego kwartału może być obciążone błędem. Nową grupą najemców powierzchni biurowych w Warszawie w kolejnych kwartałach mogą być ukraińskie, białoruskie czy rosyjskie firmy przenoszące swoje biura do stolicy Polski. Kolejne miesiące pokażą z jaką skalą relokacji rynek będzie miał do czynienia.

Jeśli aktywność najemców w kolejnych kwartałach utrzyma się na poziomie zanotowanym w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku, to przy relatywnie niskim poziomie nowej podaży przewidywanej na 2022 może dojść do dalszego obniżenia się współczynnika pustostanów.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej może być podstawą do oczekiwania presji najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy) a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

TOP 3

NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**KIEROWNIK
DS. AKWIZYCJI GRUNTÓW**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI,
PROPERTY MANAGER**

**9.000 – 17.000 PLN
brutto**

3.

**PROJECT MANAGER
(kubatura)**

**14.000 – 20.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Borowski
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2022

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.

PARTNER PUBLIKACJI:**KONTAKT DO URZĘDU
M.ST. WARSZAWY:**

www: biznes.um.warszawa.pl
promocjagospodarcza@um.warszawa.pl

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl

Warszawa ma bardzo wiele do zaoferowania zarówno turystom, jak i tym, którzy myślą o pozostaniu tu na dłużej, zainwestowaniu, otwarciu filii swojej firmy czy rozpoczęciu nowego biznesu. Inwestorom oferujemy:

- indywidualne podejście;
- pomoc na każdym etapie inwestycji, w tym organizacja wizyt referencyjnych;
- wsparcie administracyjne;
- udzielanie niezbędnych informacji dotyczących dostępnej pomocy publicznej.