

Opracowane
we współpracy z



WARSAWA

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research



WARSAWA

WARSZAWA

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA MIASTA

517,2 km²



POPULACJA

1.794.166



PROGNOZA POPULACJI

2.132.000 (2030)
2.249.000 (2050)



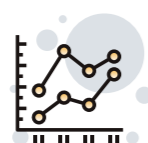
SALDO MIGRACJI

(+) 2.526



WZROST PKB

7,4% (2018)



PKB PER CAPITA

163.372 zł (2018)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYŃAGRODZENIE

7.051,09 zł (brutto)



STOPA BEZROBOCIA

2%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce wg rankingu fDi w kategorii Eastern European Cities of the Future 2020/21 - **Best City in Eastern Europe**

2.

2. Warszawa w rankingu fDi w kategorii Major European Cities of the Future 2020/21 - **Business Friendliness**

1.

1. miejsce w rankingu Deutsche Banku Mapping the World's Prices 2019

5.

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

2. 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;

- uchwałą Rady m.st. Warszawy w 2017 roku stolica wprowadziła program pomocowy skierowany do inwestorów umożliwiający zwolnienie z podatku od nieruchomości.

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 branżowych;
- podejmowanie wspólnych działań na rzecz rozwoju sektorów;
- koordynacja wspólnych projektów;
- współpraca w zakresie projektów społecznej odpowiedzialności biznesu.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

1.

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

1.

1. miejsce w konkursie Smart City Awards podczas Smart City Forum 2019 w kategorii smart city powyżej 500 tys. mieszkańców

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

4. JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Kultura i rozrywka:

- 115 muzeów i galerii sztuki;
- 58 teatrów oraz 2 opery;
- 37 kin (w tym 14 typu multiscreen);
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln kw. komercyjnych powierzchni handlowych;
- 100 siłowni plenerowych;
- 35 parków wodnych oraz 17 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, 4 linie Szybkiej Kolei Miejskiej, 292 linie autobusowych z około 1.400 pojazdami (w tym ponad 100 hybrydowymi i elektrycznymi);
- ponad 2.5 mld inwestycji w transport i infrastrukturę (2017-2025);
- 25 linii tramwajowych z ponad 410 tramwajami;
- 83% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- 5. co do wielkości system rowerów miejskich w Europie; 6.000 rowerów miejskich; 355 stacji z rowerami;
- 3. największy w Europie po Stuttgarcie i Madrycie system elektrycznych samochodów w carsharingu (500 samochodów).



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

ponad 675 km



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

40%

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



222.152

ABSOLWENCI



48.352

LICZBA UCZELNI



66

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



9,8 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



5,482 mln (2020)
18,860 mln (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



297

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



65.000

RATING

A-

AGENCJA RATINGOWA

Fitch

WARSZAWA

I poł. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,1 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

360.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,5 %



NOWA PODAŻ

226.000 m²



POPYT

250.000 m²

Za sprawą znaczącego wolumenu nowej podaży dostarczonej na warszawski rynek w I połowie 2021 roku, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej osiągnęły poziom niemal 6,1 mln m². W tym okresie pozwolenie na użytkowanie otrzymało 10 budynków biurowych o łącznej powierzchni ok. 226.000 m². Warto podkreślić, że 67% tej powierzchni znajdowało się w jedynie 3 budynkach. Na tej liście znalazły się: Skyliner (48.500 m², Karimpol Polska), ostatni etap kompleksu Generation Park – budynek Y (44.200 m²,

Skanska Property Poland) oraz Warsaw UNIT (56.400 m², Ghelamco). Wszystkie trzy inwestycje znajdują się w okolicy Ronda Daszyńskiego i dzięki nim zasoby biurowe tego obszaru wynoszą już niemal 675.000 m².

Projekty rozpoczęte jeszcze przed pandemią realizowane są bez opóźnień, natomiast wiele decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji pozostaje wstrzymanych do czasu zakończenia pandemii i powrotu aktywności najemców.

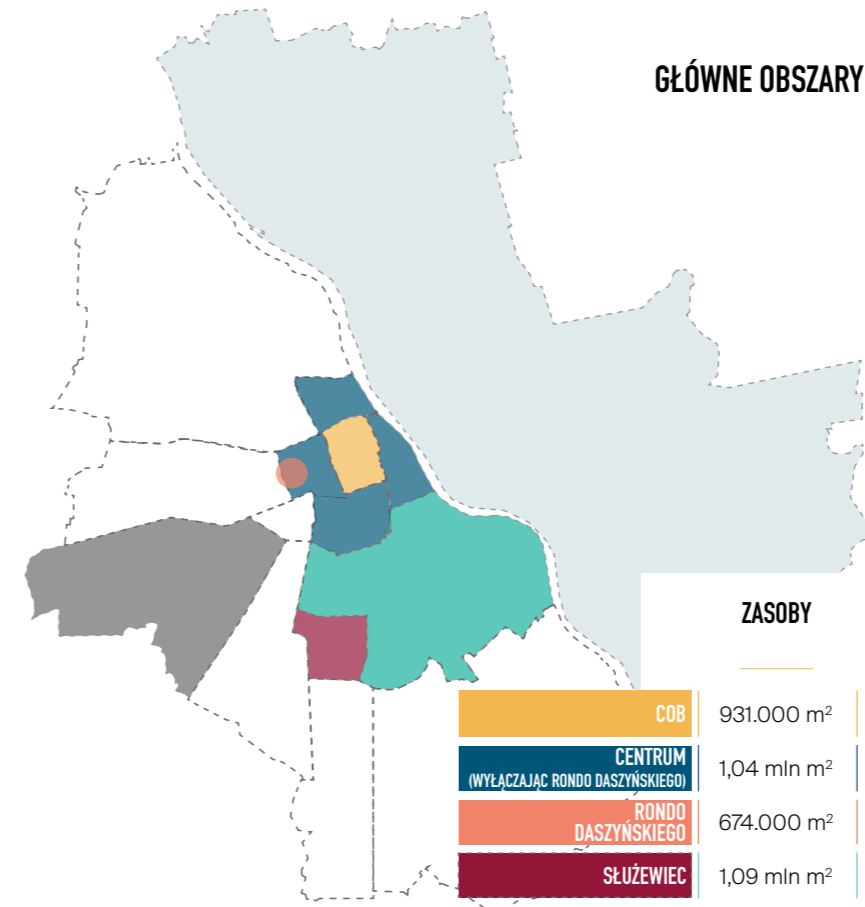
Obecnie wolumen projektów biurowych na etapie realizacji jest najniższy od dekady – 360.000 m². Ponad 1/3 tej powierzchni ma zostać zrealizowana jeszcze w tym roku i jeśli deweloperzy nie napotkają przeszkód i zakończą budowy zgodnie z planem, tegoroczna nowa podaż będzie drugim po 2016 roku najwyższym wynikiem w historii warszawskiego rynku biurowego. W centralnych strefach biznesowych zlokalizowane jest ponad 75% podaży w budowie, co nie zaskakuje biorąc pod uwagę fakt, że to tam powstają

obecnie największe wieże biurowe, m.in. najwyższa w Unii Europejskiej Varso Tower (68.600 m², HB Reavis), połączona z metrem Skysawa (34.200 m², Polski Holding Nieruchomości).

W II kwartale 2021 roku podpisano umowy najmu około 140.000 m² i aktywność najemców odnotowana w II kwartale 2021 roku przewyższyła tę z pierwszych trzech miesięcy roku. Łączny wolumen o wartości 250.000 m² pozostaje jednak najniższym półrocznym wynikiem po stronie popytu od 10 lat. Największym zainteresowaniem najemców w I połowie 2021 roku cieszyły się strefy centralne – COB oraz okolice Ronda Daszyńskiego, gdzie wynajęto odpowiednio 60.000 m² i 52.000 m². Trzeci pod względem wolumenu był Służewiec (niemal 35.000 m²).

Niemal połowę półrocznego wolumenu stanowiły nowe umowy najmu oraz ekspansje (49%), niemniej jednak zdecydowanie spadło zainteresowanie najemców projektami w budowie – udział umów przednajmu w całkowitym popycie wyniósł zaledwie 11%. Na rynku biurowym w Warszawie nadal obserwowana jest natomiast większa niż przed pandemią skłonność najemców do renegeacji

GLÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
COB	931.000 m ²	152.000 m ²	11,1%	20-25 EUR/m ²
CENTRUM (WYŁĄCZAJĄC RONDO DASZYŃSKIEGO)	1,04 mln m ²	63.500 m ²	12%	15-22 EUR/m ²
RONDO DASZYŃSKIEGO	674.000 m ²	62.000 m ²	20,3%	16-25 EUR/m ²
SŁUŻEWIEC	1,09 mln m ²	32.000 m ²	18%	10,5-15 EUR/m ²
MOKOTÓW (WYŁĄCZAJĄC SŁUŻEWIEC)	365.000 m ²	0 m ²	7,7%	12-16 EUR/m ²
ALEJE JEROZOLIMSKIE	747.000 m ²	0 m ²	8,8%	12-15 EUR/m ²
WSCHÓD	257.000 m ²	23.300 m ²	12,9%	11-15 EUR/m ²

kontraktów. Przedłużenia istniejących umów stanowiły ponad 40% wolumenu wynajętej powierzchni w I połowie 2021 roku.

Wyraźny spadek aktywności najemców oraz wysoka podaż nowej powierzchni, która w momencie oddania do użytku była wynajęta w zaledwie 55%, przełożyły się na dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Po dwóch latach utrzymywania się na poziomie poniżej 10%, na koniec II kwartału 2021 roku wyniósł 12,5%. W ciągu kwartału wzrost współczynnika pustostanów w Warszawie wzrósł o 1,1 pp., natomiast w ciągu roku, tj. w porównaniu z II kw. 2020 - aż o 4,6 pp. Powyższy współczynnik pustostanów przekłada się na niemal 760.000 m² powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz, z czego niemal 110.000 m² znajduje się w inwestycjach oddanych do użytku w I i II kwartale 2021 roku. Należy pamiętać, że faktyczny wolumen powierzchni na wynajem jest wyższy, ponieważ na rynku dostępna jest także powierzchnia

oferowana do wynajęcia w ramach podnajmu.

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie, jednak na początku 2021 roku odnotowano już niewielkie korekty, najczęściej w wysokości ok. 0,5 EUR, głównie w projektach w centralnych lokalizacjach. Powierzchnia w Centralnym Obszarze Biznesu oferowana jest za 20-25 EUR/m²/miesiąc, aczkolwiek zidentyfikowano projekty, w których najlepsza powierzchnia biurowa na najwyższych piętrach wież dochodzi do poziomu nawet 27-28 EUR. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki wahały się od 15 do 22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywnie pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

VARSO TOWER

- 68.500 m²
- II kw. 2022
- HB Reavis

FOREST II

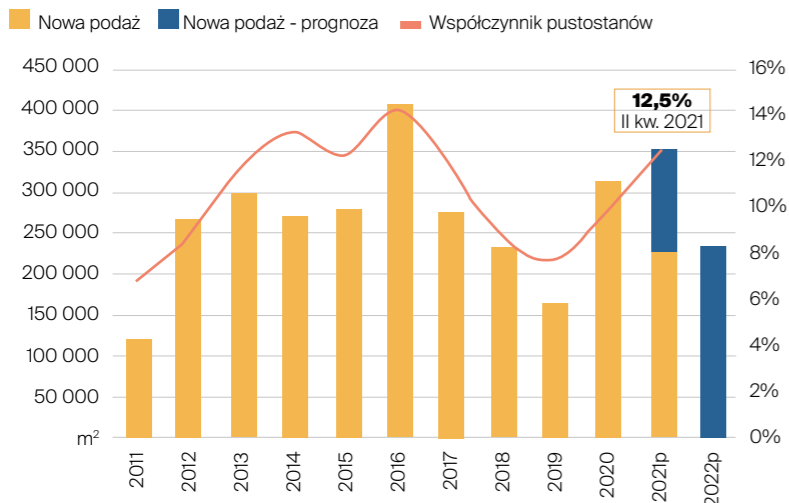
- 52.000 m²
- I kw. 2022
- HB Reavis

SKYSAWA

- 34.200 m²
- III kw. 2021/III kw. 2022
- Polski Holding Nieruchomości

Powierzchnia biurowa | Data ukończenia | Deweloper / Właściciel

ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH

OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

16-27

OKRES BEZCZYNYSZOWY

7-10 miesięcy

BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

300-450

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

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

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@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 Łuszipińska
urszula.luszpinska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@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. 2021

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

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.