

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page



# WARSAWA

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

2021

knightfrank.com.pl/research



# WARSZAWA

FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA  
MIASTA**

**517,2 km<sup>2</sup>**



**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  
WYNAGRODZENIE**

**7.051,09 zł  
(brutto)**



**STOPA  
BEZROBOCIA**

**1,8%**

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce według rankingu **fDi Eastern European Cities of the Future 2020/21**

2.

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

3.

3. miejsce w **The Business Friendly City Perception Index**

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.

#### 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

## 3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

1.

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

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

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:

- 113 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 30 kin;
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln m kw. 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 686 km



POWIERZCHNIA 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

03

# WARSZAWA

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,15 mln m<sup>2</sup>



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

337.000 m<sup>2</sup>



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,7 %



NOWA PODAŻ (2021)

325.000 m<sup>2</sup>



POPYT (2021)

650.000 m<sup>2</sup>

2021 rok przyniósł poprawę nastrojów wśród najemców na rynku biurowym w Warszawie, aczkolwiek skutki spowolnienia wywołanego pandemią w 2020 roku nadal były widoczne zarówno w poziomie aktywności deweloperów, która systematycznie malała, jak i poziomie pustostanów, które rosły z kwartału na kwartał.

Roczna podaż nowej powierzchni w 2021 roku przekroczyła poziom z 2020 roku i wyniosła niemal 325.000 m<sup>2</sup>. Tym samym stolica

osiągnęła drugi najwyższy wynik po stronie podaży w ostatniej dekadzie (po 2016 roku, kiedy do użytku oddano ponad 400.000 m<sup>2</sup>). W rezultacie, warszawski rynek biurowy posiada obecnie 6,15 mln m<sup>2</sup> zasobów biurowych.

Niemal 255.000 m<sup>2</sup> z nowej podaży to budynki zlokalizowane w rejonach centralnych, a wśród nich ponad 55% stanowiły trzy wysokościowce usytuowane przy Rondzie Daszyńskiego – Skyliner (45.000 m<sup>2</sup>, Karimpol), Generation Park Y (44.200 m<sup>2</sup>, Skanska Property Poland) i Warsaw UNIT

(56.400 m<sup>2</sup>, Ghelamco). W ciągu 20 miesięcy pandemii, w związku z rosnącym poziomem pustostanów i wysoką dostępnością powierzchni biurowej na rynku warszawskim niewielu deweloperów decydowało się na rozpoczęcie nowych projektów. Pozostali inwestorzy brak aktywności argumentowali niepewnością związaną z rozwojem pandemii COVID-19 i zmniejszoną aktywnością najemców. W rezultacie, na koniec 2021 roku w budowie zidentyfikowano jedynie około 337.000 m<sup>2</sup> (najniższy wynik od 2009 roku), z czego tylko ok. 273.000 m<sup>2</sup> ma zostać oddane w 2022 roku.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### VARSO TOWER

- 69.000 m<sup>2</sup>
- II kw. 2022
- HB Reavis

### FOREST II

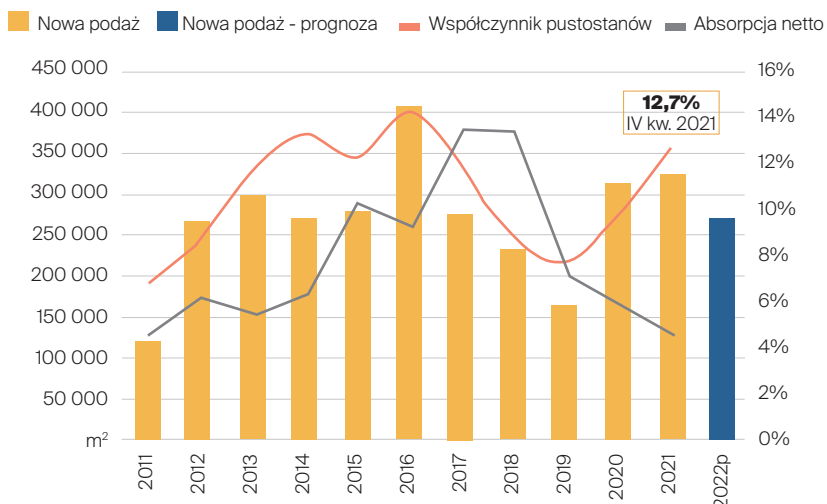
- 52.000 m<sup>2</sup>
- I kw. 2022
- HB Reavis

### SKYSAWA

- 34.200 m<sup>2</sup>
- 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 BUDYMKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA  
PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

16-27



OKRES  
BEZCZYNSZOWY

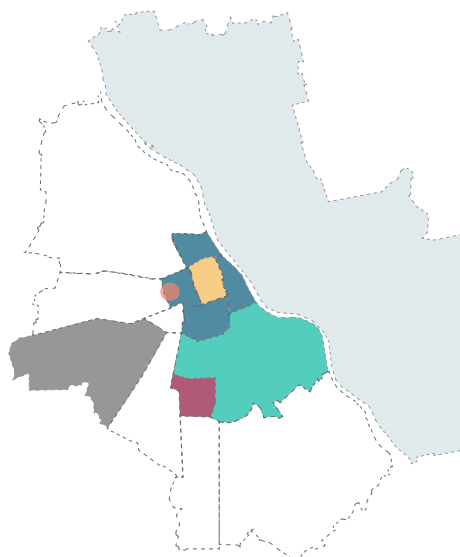
7-10  
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT  
EUR/M<sup>2</sup>

200-600

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
COB	971.500 m <sup>2</sup>	102.800 m <sup>2</sup>	14,3%	20-25 EUR/m <sup>2</sup>
CENTRUM (WYŁĄCZAJĄC RONDO DASZYŃSKIEGO)	1,01 mln m <sup>2</sup>	47.000 m <sup>2</sup>	11,5%	15-22 EUR/m <sup>2</sup>
RONDO DASZYŃSKIEGO	710.000 m <sup>2</sup>	87.000 m <sup>2</sup>	13,1%	16-25 EUR/m <sup>2</sup>
SŁUŻEWIEC	1,09 mln m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	20,1%	10,5-15 EUR/m <sup>2</sup>
MOKOTÓW (WYŁĄCZAJĄC SŁUŻEWIEC)	365.000 m <sup>2</sup>	32.000 m <sup>2</sup>	10,0%	12-16 EUR/m <sup>2</sup>
ALEJE JEROZOLIMSKIE	747.000 m <sup>2</sup>	12.550 m <sup>2</sup>	10,3%	12-15 EUR/m <sup>2</sup>
WSCHÓD	269.000 m <sup>2</sup>	13.100 m <sup>2</sup>	9,8%	11-15 EUR/m <sup>2</sup>

Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że lata 2022-2023 będą jednymi z najsłabszych lat pod względem podaży w ostatniej dekadzie.

Chociaż 2021 rok odnotował wzrost aktywności najemców w porównaniu do 2020 roku, wolumen transakcji nadal daleki jest od wyników osiągniętych w latach 2017-2019. W ciągu 12 miesięcy podpisano umowy najmu na niemal 650.000 m<sup>2</sup>, tj. o 7,5% więcej niż w 2020 roku. Około 45% tego wolumenu stanowiły renegotiacje istniejących umów, co było kontynuacją trendu wzrostowego w tej kategorii obserwowanego już od 2020 roku. Wzrost udziału umów renegotjowanych odbywa się kosztem umów w budynkach w budowie. W 2021 roku zainteresowanie najemców projektami w budowie nadal było relatywnie nieduże - udział umów przednajmu w całkowitym popycie wyniósł zaledwie 11%. Również relatywnie niewielu najemców powiększa najmowaną powierzchnię. W 2021 roku podpisano umowy ekspansji na jedynie 42.000 m<sup>2</sup>, tj. 6,5% rocznego wolumenu. Struktura popytu według lokalizacji pokazuje, że największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszyły się strefy centralne (60%, 385.000 m<sup>2</sup>) oraz Służewiec (15%, niemal 97.000 m<sup>2</sup>).

Niski udział umów przednajmu w wolumenie transakcji sprawia, że budynki oddawane do użytku w minionych kwartałach wynajęte są w relatywnie niewielkim stopniu (np. budynki oddane w IV kw. 2021 były wynajęte w ok. 50%). Nie bez znaczenia jest również dość niski udział ekspansji w strukturze umów najmu. Te czynniki mają bezpośredni

wpływ na poziom pustostanów, którego systematyczny wzrost obserwowany jest na rynku od 2019 roku. Na koniec 2021 roku w Warszawie dostępne było niemal 780.000 m<sup>2</sup> biur, tj. 12,7% zasobów. W porównaniu z III kw. 2021 roku współczynnik ten wzrósł o 0,2 pp., natomiast w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku - o 2,8 pp. Współczynnik pustostanów wykazuje wyraźne zróżnicowanie pod względem lokalizacji. W obszarach centralnych wyniósł on 12,9% (spadek o 0,3 pp. w porównaniu z III kw. 2021 roku), natomiast w rejonach poza centrum - 12,4% (wzrost o 0,5 pp. w ciągu kwartału).

Ofertę na wynajem nadal poszerzają inwestycje z powierzchnią do wynajęcia w ramach podnajmu. W IV kw. 2021 roku w Warszawie zidentyfikowano co najmniej 87.000 m<sup>2</sup> takich biur.

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, uwzględniające nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR za m<sup>2</sup> za 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 znajdowały się w przedziale od 15 do 22 EUR za m<sup>2</sup> za miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR za m<sup>2</sup> za miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom,

szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywne pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

## TRENDY

Ograniczona liczba rozpoczynanych budów w 2022 roku będzie konsekwencją relatywnie wysokiego poziomu pustostanów, dużej dostępności powierzchni biurowej w nowo oddawanych budynkach biurowych i niższą niż przed pandemią chęcią najemców do podpisywania umów w realizowanych projektach. Najemcy wciąż preferują renegotiacje umów najmu w dotychczasowych lokalizacjach niż podejmowanie nowych długookresowych zobowiązań.

Trwająca niemal 2 lata pandemia sprawiła, że wielu najemców wypracowało już strategie działalności w nowej rzeczywistości i oswoiło się z nią. Może to potwierdzać ożywienie aktywności tych graczy w 2021 roku i pozwala oczekiwać, że ożywienie aktywności najemców będzie postępować w najbliższych kwartałach.

Relatywnie niski poziom nowej podaży przewidywany na 2022 rok oraz nie mniejsza niż w 2021 roku aktywność najemców mogą jednak okazać się niewystarczające, aby odwrócić wzrostowy trend współczynnika pustostanów w 2022 roku.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący tej podaży mogą być podstawą do oczekiwania presji najemców na renegotjacje stawek czynszu 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.

# WARSZAWA

## OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

#### SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN  
brutto**

#### MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN  
brutto**



## OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA  
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN  
brutto**

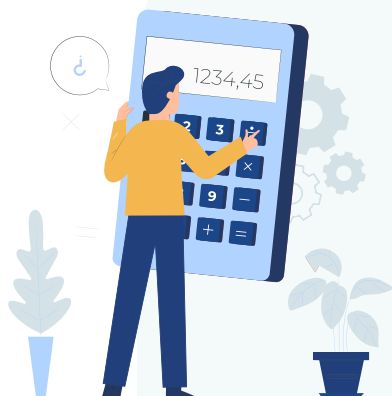
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM  
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN  
brutto**

**SPECJALISTA  
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN  
brutto**

## OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statutory, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**JUNIOR**

**od 8.000 PLN  
brutto**

**SPECJALISTA**

**14.000 - 15.000 PLN  
brutto**

**KONTAKTY W POLSCE:**

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

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**KONTAKT W WARSZAWIE:**

Izabela Dąbrowska  
izabela.dabrowska@pl.knightfrank.com

**COMMERCIAL AGENCY - OFFICE**

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

T-REP 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 Łuszczyńska  
urszula.luszczyńska@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. 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.