

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page



# WARSAWA

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

2022

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)





# ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA WARSZAWA



## POWIERZCHNIA MIASTA

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



## POPULACJA

**1.792.000**



## PROGNOZA POPULACJI

**2.132.000** (2030)  
**2.249.000** (2050)



## SALDO MIGRACJI

**(+) 2.526**



## WZROST PKB

**2,4%**  
(2020)



## PKB PER CAPITA

**133.400 PLN**  
(2020)



## PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

**7.823 PLN**  
(brutto)



## STOPA BEZROBOCIA

**1,7%**

## 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

1.

1. miejsce w kategorii **Infrastructure and Connectivity - Emerging Europe Business-Friendly City Perception Index 2021**

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

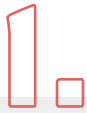
## RANKINGI



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



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)



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

W gronie 8 miast **najbardziej przyjaznych weganom na świecie** - w zestawieniu National Geographic

## JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

### Kultura i rozrywka:

- 98 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 32 kina;
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln m<sup>2</sup> 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  
**734 km**



### UDZIAŁ TERENÓW ZIELONYCH

**40%**

## FAKTY I LICZBY

### STUDENCI



**236.000**

### ABSOLWENCI



**48.350**

### LICZBA UCZELNI



**68**

### LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



**9,8 km**

### LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



**14,4 mln (2022)**

### SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



**330 (2022)**

### SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



**82.000**

RATING

**A-**

AGENCJA RATINGOWA

**Fitch**

# RYNEK BIUROWY WARSZAWA

IV KW. 2022



## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,27 mln m<sup>2</sup>



## POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

185.000 m<sup>2</sup>



## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

11,6%



## NOWA PODAŻ (2022)

233.600 m<sup>2</sup>



## POPYT (2022)

860.100 m<sup>2</sup>

2022 rok przyniósł znaczną poprawę nastrojów wśród najemców na warszawskim rynku biurowym, w konsekwencji ograniczanie popytu w wyniku pandemii było z kwartału na kwartał coraz mniej widoczne.

Jednakże, mimo optymizmu panującego wśród najemców, aktywność deweloperów w 2022 roku utrzymywała się na stosunkowo niskim poziomie. Największymi inwestycjami oddanymi do użytkowania w 2022 roku były Varso Tower, będący częścią kompleksu Varso Place (64.000 m<sup>2</sup>, HB Reavis), Forest Tower (51.500 m<sup>2</sup>, HB Reavis), biurowiec P180 (32.000 m<sup>2</sup>, Skanska), a także kompleks Skysawa A i B (łącznie 31.300 m<sup>2</sup>, PHN). Łącznie od początku 2022 roku do użytku oddano blisko 234.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, co było wynikiem zbliżonym do wartości z 2017 i 2018 roku

(odpowiednio 275.000 m<sup>2</sup> i 233.000 m<sup>2</sup>). W IV kw. 2022 roku na rynek dostarczono jedynie niewielki obiekt biurowy przeznaczony na własny użytek właściciela - DPD HQ (8.700 m<sup>2</sup>). W rezultacie, warszawski rynek biurowy oferuje obecnie blisko 6,27 mln m<sup>2</sup> nowoczesnych zasobów biurowych.

Należy również zaznaczyć, że wśród deweloperów wciąż widoczna jest mniejsza skłonność do rozpoczynania nowych inwestycji, na co wpływają m.in. zdecydowanie wyższe koszty finansowania projektów biurowych. W 2022 roku w Warszawie rozpoczęto realizację biurowca the Vibe (15.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland) oraz kompleksu Drucianka (25.000 m<sup>2</sup>, Liebrecht & Wood Polska). W budowie są również The Bridge (46.800 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland), Lakeside (23.900 m<sup>2</sup>,

Atenor Group) czy kompleks Lixa D i E (28.000 m<sup>2</sup>, Yareal). W rezultacie, na koniec grudnia 2022 roku w budowie pozostawało zaledwie 185.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Jest to co prawda wyższe wolumen niż odnotowany w ubiegłym kwartale (wzrost o 20%), jednak wciąż wynik jest dużo niższy niż w 2021 roku i latach przedpandemicznych (podaż w budowie utrzymywała się wówczas na poziomie między 700.000 m<sup>2</sup> a 800.000 m<sup>2</sup>).

Mimo mniejszej aktywności deweloperów, zapotrzebowanie najemców na powierzchnię biurową w Warszawie wróciło do wyników notowanych przed pandemią w latach 2017-2019. Od stycznia do grudnia 2022 roku zawarto umowy najmu na około 860.000 m<sup>2</sup> (wzrost o ponad 33% w porównaniu z 2021 rokiem), w samym zaś IV kw. 2022 roku wynajęto ponad 253.000 m<sup>2</sup>.

Warta podkreślenia jest również struktura zawartych transakcji najmu. Renegocjacje stanowiły blisko 40% wolumenu podpisanych umów (niemal 337.000 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni), przy czym trzynastą z dwudziestu największych umów najmu zawartych w 2022 roku to renegocjacje. Pomimo mniejszego udziału w strukturze transakcji najmu niż dotychczas, nowe umowy przeważały i objęły ponad połowę wynajętej w Warszawie powierzchni. Z kolei relatywnie niewielu najemców w 2022 roku powiększyło wynajmowaną powierzchnię, a umowy ekspansji podpisano na jedynie 73.000 m<sup>2</sup>, tj. około 8% rocznego wolumenu.

Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszyły się strefy centralne, w których przedmiotem

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### THE BRIDGE

46.800 m<sup>2</sup>  
 2025  
 Ghelamco Poland

### LAKESIDE

23.900 m<sup>2</sup>  
 IV kw. 2023  
 Atenor Group

### THE PARK WARSAW 9

12.500 m<sup>2</sup>  
 2023  
 White Star Real Estate

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



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

16-30



### OKRES BEZCZYNszOWY

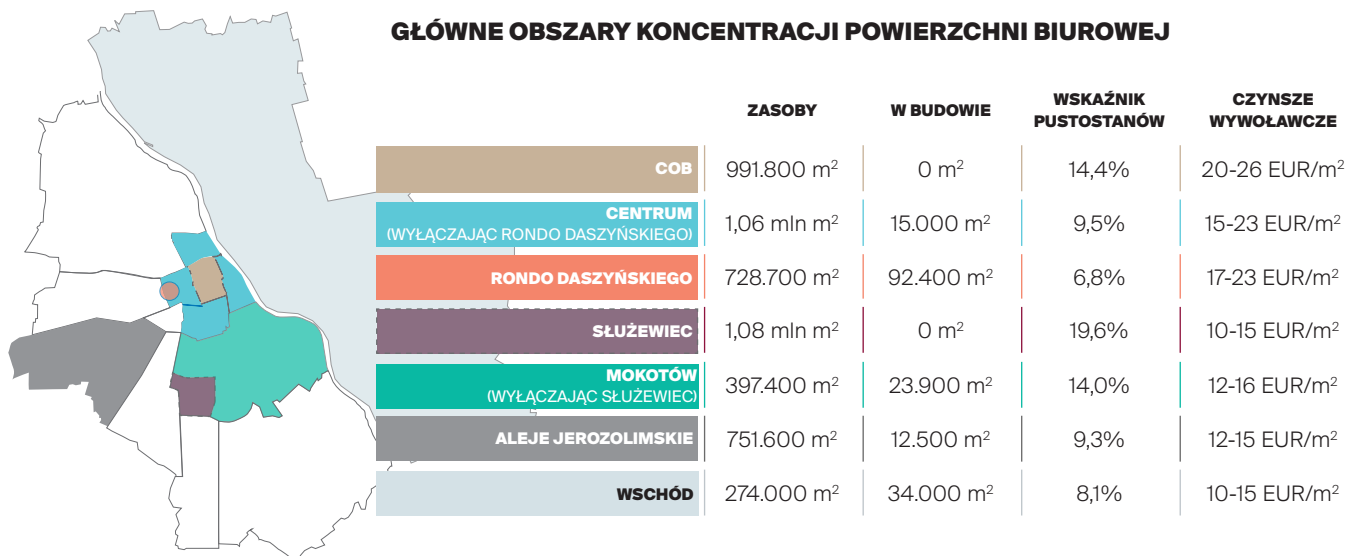
7-10  
miesiący



### BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup>

200-750

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



transakcji było blisko 60% powierzchni wynajętej w 2022 roku (ponad 500.000 m<sup>2</sup>). Na drugim miejscu znalazł się Służewiec z niemal 16% udziałem w wolumenie transakcji najmu (137.000 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni).

W wyniku dużej aktywności najemców na stołecznym rynku biurowym, a także w związku z niską nową podażą odnotowaną w 2022 roku, na koniec grudnia 2022 roku współczynnik pustostanów w Warszawie wynosił niecałe 11,6%. Oznacza to, że w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wskaźnik obniżył się o 1,1 pp., a także odnotował spadek o 0,55 pp. w porównaniu z ubiegłym kwartałem. Co więcej, współczynnik pustostanów wykazuje wyraźne zróżnicowanie pod względem lokalizacji.

W obszarach centralnych wyniósł on 10,5% (spadek o 0,6 pp. w porównaniu z III kw. 2022 roku), natomiast w rejonach poza centrum – 12,4% (również spadek o 0,6 pp. w ciągu kwartału).

Na koniec grudnia 2022 roku czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, uwzględniające nowe prestiżowe projekty, kształtowały się w przedziale 20-26 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki czynszu znajdowały się w przedziale 15-23 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wahały się od 10 do 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 16 do 30 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## TRENDY

Developeerzy ograniczają liczbę rozpoczynanych budów w wyniku wysokich kosztów budowy i kosztów finansowania inwestycji.

Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, a popyt powrócił do wartości sprzed pandemii.

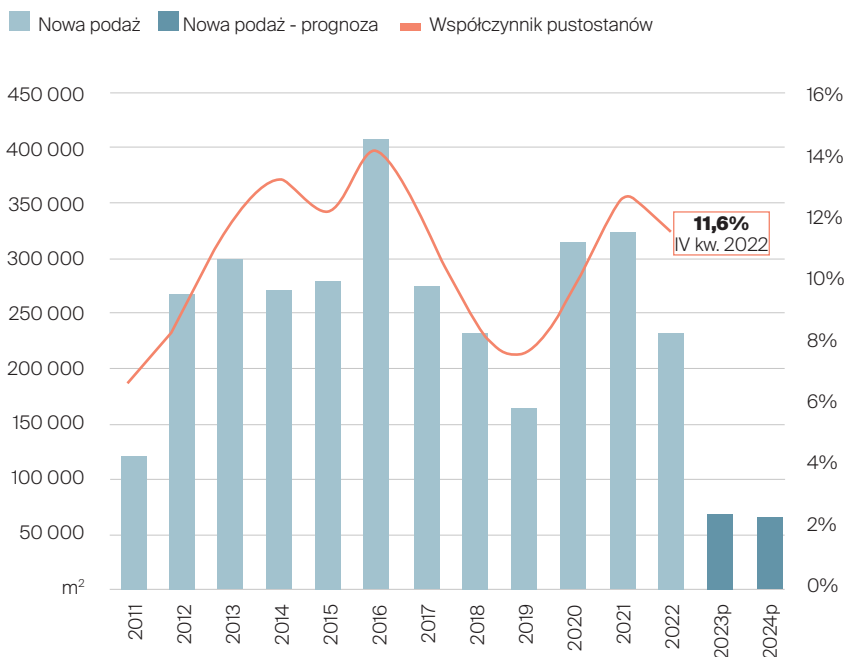
Niepewność gospodarcza i wysokie koszty aranżacji powierzchni biurowej, zniechęcają część najemców do relokacji i ekspansji, co wpływa na zmianę struktury popytu. W konsekwencji, zwiększa się udział renegocjacji w strukturze transakcji najmu, a zmniejsza ilość nowych umów i ekspansji.

Jeżeli popyt utrzyma się na porównywalnym poziomie jak w 2022 roku, oczekiwane jest dalsze obniżanie się wskaźnika pustostanów w kolejnych kwartałach ze względu na bardzo ograniczoną podaż nowej powierzchni z terminem oddania do użytku w 2023 roku.

Rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach oczekiwany jest wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, nadal należy oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych z uwagi na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

Ze względu na zmieniające się regulacje i dążenie kolejnych organizacji do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziałującym na rynek biurowy. Te zmiany będą wywierały wpływ na deweloperów i stosowane przez nich rozwiązania, ale również właścicieli starszych budynków, co przełoży się na coraz liczniejsze modernizacje biurowców, aby umożliwić optymalizację kosztów zarówno najemcy jak i wynajmującego.

## ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

### BENEFITY KRÓLUJĄ NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACOWNIKA

Jak wynika z raportu przygotowanego w 2021 przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców już w ubiegłym roku pracownicy oczekiwali benefitów, które pomogą im zaspokoić indywidualne potrzeby i będą odpowiedzią na skutki pandemii. Badanie pokazało, że dodatkowe świadczenia powinny gwarantować stabilizację, być spersonalizowane i elastyczne. Warto zaznaczyć, że w obszarze pozapłacowych korzyści nastąpiła mała rewolucja. Te, które były atrakcyjne przed pandemią, stały się niewystarczające lub nieaktualne w dzisiejszych realiach. Multisport czy opieka medyczna to już standard na naszym rynku pracy i raczej nie są one w stanie przyciągnąć uwagi potencjalnych pracowników. Tak samo jak pyszna kawa z ekspresu czy owocowe wtorki.

#### ELASTYCZNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Niewątpliwie obecnie na rynku pracy najważniejsza jest możliwość wykonywania swoich obowiązków zdalnie. Zgodnie z badaniami Michael Page większość respondentów (59%) najchętniej pracowałaby wyłącznie online lub w systemie hybrydowym. Elastyczne godziny pracy, możliwość wykonywania swoich obowiązków z domu to nie tylko oszczędność czasu i kosztów związanych z dojazdem do pracy, ale również ułatwienie utrzymania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym, co jest istotne dla aż 88% badanych. To właśnie wyjście naprzeciw oczekiwaniom pracownika, podejście szanujące jego potrzeby i życie rodzinne daje poczucie wsparcia i w dłuższej perspektywie jest w stanie zbudować więź z organizacją. Warto tu również podkreślić rolę managerów. Z jednej strony bowiem pracownicy oczekują od swoich przełożonych zaufania i możliwości pracy w trybie home office, ale jednocześnie też chcą czuć się częścią zespołu i brać udział w wydarzeniach integracyjnych. Doskonale wiemy, że niełatwo jest budować przynależność do firmy czy zespołu w czasach spotkań wirtualnych. Benefit w postaci pracy zdalnej/hybrydowej pociąga za sobą kolejne oczekiwania pracowników w postaci dofinansowania lub wyposażenia przez pracodawcę miejsca pracy w domu (dopłata do biurka, fotela czy pokrycie części kosztów energii). Kolejną odpowiedzią na wysoką inflację i potrzeby rynku pracy są coraz częściej karty przedpłacone, dofinansowanie do posiłków czy auto służbowe z kartą paliwową.



# SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

## TOP 3

### NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR  
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN  
brutto**

2.

**EKSPERT  
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN  
brutto**

3.

**KIEROWNIK  
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 PLN  
brutto**

**KONTAKTY W POLSCE:**

22 596 50 50  
www.KnightFrank.com.pl

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA**

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

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH  
I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój  
michal.kozdroj@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. 2023

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:**

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, otworzeniu 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.