

Rynek biurowy



Opracowane
we współpracy z



Michael Page

I kw. 2023

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

Warszawa

-  Powierzchnia miasta
517,2 km²
-  Populacja
1.792.000
(stan z 30.06.2022, GUS)
-  Prognoza populacji
2.132.000 (2030)
2.249.000 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 2.526
(stan z 30.06.2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia
1,7%
(stan z 28.02.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
2,4%
(2020)
-  PKB per capita
133.400 PLN
(2020)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.395,76 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, styczeń 2023)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1. MIEJSCE w raporcie Emerging Europe "Business-Friendly City Perception Index 2021" w kategorii Infrastructure and Connectivity

2. MIEJSCE w rankingu fDi Intelligence "European Cities and Regions of the Future 2023" w kategorii Business Friendliness

2. STOLICA w Europie pod względem udziału transportu publicznego w podróżach po mieście

TYTUŁ: Miasto Przyjazne Inwestorom w konkursie Prime Property Prize 2021

Zachęty inwestycyjne

Wsparcie inwestycyjne

Oferta dla inwestorów:

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

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 plebiscycie European Best Destinations 2023

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 Indeksie Zdrowych Miast 2022 sporządzonym przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Grupę LUX MED oraz Open Eyes Economy Summit

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

- 98 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 32 kina;
- 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

- 87% mieszkańców wyraża pozytywną opinię na temat komunikacji miejskiej (Barometr Warszawski 2019);
- 2 linie metra, 5 linii 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).



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

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 obsługiwanych pasażerów**
14,4 mln (2022)
5,48 mln (2020)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
330 (2022)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
82.000

AGENCJA RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

I KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
6,26 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
212.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
11,6%
-  **Nowa podaż**
0 m²
-  **Popyt**
158.900 m²

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie na koniec I kw. 2023 roku wynosiły prawie 6,26 mln m², co powoduje, że Warszawa niezmiennie pozostaje liderem wśród rynków biurowych w Polsce. Najwięcej powierzchni biurowej (ponad 44%) zlokalizowane jest w centrum Warszawy, a także na Służewcu (ponad 17%). W okresie od stycznia do marca 2023 roku na stołeczny rynek nie został dostarczony żaden nowoczesny obiekt biurowy, co jest sytuacją niespotykaną od niemal 20 lat.

Na koniec I kw. 2023 roku na etapie budowy zidentyfikowano w Warszawie ponad 212.000 m² powierzchni biurowej. Jest to poziom znacznie niższy niż w latach przed 2020 rokiem, kiedy to w budowie pozostawało około 700.000 – 800.000 m². Ponad 30% powierzchni planowane jest do oddania w kolejnych kwartałach 2023 roku, zaś 110.000 m² ma zasilić stołeczny rynek w latach 2024-2025.

Podobnie jak w 2022 roku, projekty w budowie znajdowały się przede wszystkim w lokalizacjach centralnych i na koniec I kw. 2023 roku stanowiły ponad 60% całej podaży w realizacji w mieście. Jednymi z największych inwestycji pozostających w budowie były: The Bridge (46.800 m², Ghelamco Poland) oraz Drucianka B1 (25.000 m², Liebrecht & Wood), których ukończenie planowane jest na 2025 rok, oraz Lakeside (22.700 m², Atenor), którego oddanie do użytku przewidywane jest jeszcze w tym roku.

Po bardzo dobrych wynikach po stronie popytu notowanych w IV kw. 2022 roku, kiedy wielu najemców dopinało transakcje najmu przed końcem roku, pierwsze miesiące 2023 roku przyniosły na razie mniejszą aktywność najemców na stołecznym rynku biurowym. W I kw. 2023 roku w Warszawie podpisano umowy najmu na ponad 158.900 m², co było rezultatem znacznie niższym niż w analogicznym okresie 2022 roku (ponad 40% mniej). W analizowanym okresie zaledwie pięć umów najmu było zawartych na powierzchnie przekraczające 5.000 m², z czego największą umową była renegocjacja podpisana w budynku Proximo II przez firmę Accenture na ponad 8.800 m².













Największy udział w strukturze umów osiągnęły nowe umowy stanowiące aż 70% wolumenu podpisanych umów (ponad 111.000 m²). Co więcej, trzynastie z dwudziestu największych umów najmu zawartych w stolicy od stycznia do marca 2023 roku to nowe umowy. Renegocjacje wynosiły blisko 25% wolumenu podpisanych umów (blisko 39.300 m² wynajętej powierzchni). Wciąż niewielu najemców decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, umowy ekspansji w strukturze stanowiły niewiele ponad 8.300 m², tj. 5% wolumenu umów z I kw. 2023 roku.

Pod względem lokalizacji strefy centralne pozostały najchętniej wybieranymi przez najemców w I kw. 2023 roku i obejmowały 55% wynajętego wolumenu. Na drugim i trzecim miejscu pod względem popularności znalazły się Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie, które osiągnęły udział odpowiednio 16% i ponad 12%.

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-33,00
-  **Okres bezczynszowy**
1,5-2 miesiące
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
250,00-750,00

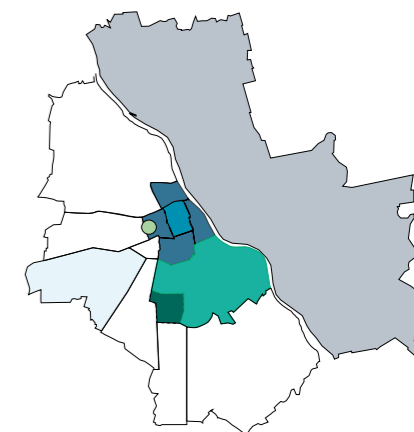
Wybrane projekty w budowie

THE BRIDGE	LAKESIDE	THE PARK WARSAW 9
 46.800 m ²	 22.700 m ²	 12.550 m ²
 III kw. 2025	 IV kw. 2023	 III kw. 2023
 Ghelamco Poland	 Atenor Group	 White Star Real Estate
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	991.800 m ²	0 m ²	13,4%	19-26 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,05 mln m ²	15.000 m ²	10,4%	15-24 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	728.700 m ²	119.800 m ²	5,4%	16-24 EUR/m ²
 Służewiec	1,08 mln m ²	0 m ²	20,6%	10-15 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	397.400 m ²	23.900 m ²	13,1%	11-16 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	751.600 m ²	12.500 m ²	9,7%	12-14 EUR/m ²
 Wschód	273.900 m ²	34.000 m ²	8,3%	10-15 EUR/m ²



Trendy

Poziom dostępnej powierzchni biurowej na koniec I kw. 2023 roku był niemal identyczny jak na koniec grudnia 2022 roku. Od zaraz dostępne było 724.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowiło 11,6% zasobów biurowych Warszawy. W porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku wskaźnik pustostanów w stolicy był niższy o 0,6 pp., a dostępność powierzchni zmniejszyła się o ponad 35.100 m². W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wynosił 10,2%, zaś poza centrum 12,7%. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano na Ursynowie i Wilanowie (6%) oraz wzdłuż ulicy Puławskiej (6,4%).

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostawały stabilne w I kw. 2023 roku. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu stawki miesięczne kształtowały się na poziomie 19,00-26,00 EUR/m². W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe czynsze znajdowały się w przedziale od 15,00 do 24,00 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynosiły od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych na koniec marca 2023 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 33,00 PLN/m²/miesiąc.

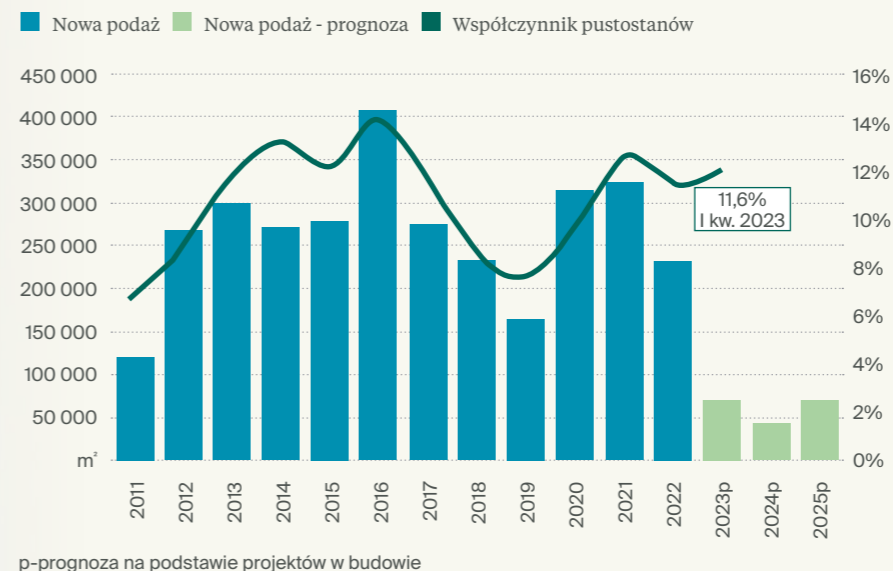
W najbliższych latach nowa podaż wciąż będzie się koncentrować na lokalizacjach centralnych. Zauważalny jest wzrost aktywności deweloperów i zapowiedzi realizacji nowych projektów, jednakże wciąż znacząco odbiega on od poziomów sprzed 2020 roku. Z drugiej strony, wciąż trudna sytuacja gospodarcza w Polsce i wysoka inflacja wpływa na wstrzymywanie niektórych decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Przewidywany relatywnie niski poziom nowej podaży w 2023 roku może wpłynąć na obniżenie się współczynnika pustostanów.

Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, nadal należy oczekiwać dalszego 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 już wywierają wpływ na deweloperów i stosowane przez nich rozwiązania, ale również zmuszają właścicieli starszych budynków do modernizacji biurowców, aby umożliwić optymalizację kosztów zarówno najemcy jak i wynajmującego.

Roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

TOP 3

Najbardziej pożądanе stanowiska z obszaru IT:

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1 ▶ IT Project Manager:
19.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>2 ▶ SAP Consultant (różne moduły):
21.000 – 25.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>3 ▶ Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):
16.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> |
|---|--|--|

Kontakty

w Polsce

+48 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

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
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.

PARTNERZY PUBLIKACJI:



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

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl