

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research











Warszawa

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Warszawa

-  Powierzchnia miasta
517,2 km²
-  Populacja
1 861 644
(stan z 30.06.2023, GUS)
-  Prognoza populacji
2 132 000 (2030)
2 249 000 (2050)
-  Saldo migracji
(+) 2 526
(stan z 30.06.2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia
1,4%
(stan z 02.2024, GUS)
-  Wzrost PKB
2,4%
(2020)
-  PKB per capita
191 000 PLN
(2021)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 646,92 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 02.2024)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w rankingu fDi Intelligence **"European Cities and Regions of the Future 2024" - OVERALL** - spośród miast z Europy Środkowo-Wschodniej
- 2. MIEJSCE** w rankingu fDi Intelligence **"European Cities and Regions of the Future 2024"** w kategorii Business Friendliness
- 2. STOLICA** w konkursie **Europejska Stolica Innowacji - iCapital**
- 1. MIEJSCE** w **Rankingu Miast Przyjaznych Mobilności Współdzielonej w Polsce 2024**

Zachęty inwestycyjne

Wsparcie inwestycyjne

Oferta dla inwestorów:

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

Kluczowe obszary wsparcia

Działania informacyjne:

- opomoc 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**

3. MIEJSCE według raportu Compare The Market Australia **"Miasta na świecie, po których najlepiej się spaceruje"** 2024

1. MIEJSCE w **Indeksie Zdrowych Miast 2022 i 2023** sporządzonym przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Grupę LUX MED oraz Open Eyes Economy Summit

4. MIEJSCE na świecie, wśród miast poniżej 3 mln mieszkańców, w badaniu **Cities of Choice** zrobionym przez Boston Consulting Group

Jakość życia w liczbach

Kultura i rozrywka

- 104 muzeów i galerii sztuki;
- 36 teatrów i instytucji muzycznych;
- 37 kina;
- 2 700 restauracji;
- około 1,9 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 224 siłowni plenerowych;
- 44 pływalni oraz 15 lodowisk;
- 11 plaż wzdłuż brzegów Wisły.

Transport

- 88% mieszkańców wyraża pozytywną opinię na temat komunikacji miejskiej (Barometr Warszawski 2023);
- 2 linie metra, 5 linii Szybkiej Kolei Miejskiej, 304 linie autobusowych z około 1 480 pojazdami (100% niskopodłogowe);
- ponad 6,9 mld PLN zainwestowanych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie w transport i infrastrukturę (2017-2025);
- 23 linie tramwajowe z ponad 400 tramwajami;
- 79% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- ponad 3 000 rowerów miejskich; ponad 300 stacji z rowerami;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty wodne.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
780 km



Udział terenów zielonych
43%

Fakty i liczby

-  **Studenci**
246 550
-  **Absolwenci**
48 350
-  **Liczba uczelni**
69
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
9,8 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
18,5 mln (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
356 (2023)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
95 000

AGENCJA RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

I KW. 2024

Zasoby powierzchni biurowej
6,2 mln m²

Powierzchnia biurowa w budowie
281 000 m²

Wskaźnik pustostanów
11%

Nowa podaż (I kw. 2024)
49 000 m²

Popyt (I kw. 2024)
139 000 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna (PLN/m²/miesiąc)
18,00-38,00

Okres beczynszowy (na rok obowiązywania umowy)
1,5-2 miesiące

Budżet na fit-out (EUR/m²)
250,00-750,00

Warszawa pozostaje dominującym rynkiem biurowym w Polsce zarówno pod względem podaży, jak i popytu. W pierwszym kwartale liczba wynajętej powierzchni w Warszawie wyniosła ponad 139 000 m² i stanowiła połowę całej wynajętej powierzchni w Polsce. W tym okresie na rynek dostarczono 49 000 m² nowej powierzchni, co stanowi ponad 60% całkowitej nowej podaży w Polsce. W rezultacie wskaźnik pustostanów w Warszawie wzrósł o 0,6 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł 11%.

W ciągu następnych trzech lat tempo przyrostu nowej podaży na rynku warszawskim będzie niewielkie, co pozytywnie wpłynie na poziom pustostanów oraz wysokość czynszów.

PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie na koniec I kw. 2024 roku wyniosły 6,2 mln m² i stanowiły ponad połowę całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce. Największa koncentracja powierzchni biurowej w Warszawie znajduje się w strefach centralnych miasta, gdzie znajduje się 2,8 mln m², czyli 45% całkowitych zasobów oraz na Służewcu, gdzie znajduje się ponad milion m² co stanowi 17% całkowitych zasobów stolicy.

Aktywność deweloperska utrzymuje się na niskim poziomie od czasu wybuchu pandemii. W I kw. 2024 roku na stołeczny rynek dostarczono niemal 49 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a do końca roku zaplanowano oddanie kolejnych 57 000 m². W rezultacie w 2024 roku spodziewana nowa podaż wyniesie 106 000 m² i będzie drugim najniższym wynikiem od ponad dwóch dekad. Łącznie w budowie w Warszawie znajduje się 281 000 m² powierzchni biurowej z datą realizacji do końca 2026.

Blisko 94% realizowanej obecnie powierzchni znajduje się w centralnych lokalizacjach, głównie w okolicy Ronda Daszyńskiego, gdzie bardzo dynamicznie rośnie liczba nowoczesnej powierzchni biurowej. Większość budowanych obiektów w tym rejonie to wieże, które zmieniają panoramę Warszawy oraz postrzeganie dzielnicy Wola z przemysłowej na biznesową.

POPYT

Łączna liczba wynajętej powierzchni biurowej w Warszawie w I kw. 2024 roku wyniosła ponad 139 000 m² i była o 11% niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Najemcy w I kw. 2024 roku zdecydowanie częściej kierowali swoją uwagę na budynki położone poza centralnymi strefami. 64% wynajętej powierzchni znajdowało się poza centrum, głównie na Służewcu i wzdłuż Al. Jerozolimskich. Większość wynajętej powierzchni (63%) zlokalizowana była w budynkach posiadających zielone certyfikaty, co wynika zarówno z rosnącej liczby budynków zrównoważonych ekologicznie, jak i świadomego wyboru najemców.

Najwięcej powierzchni wynajęto na podstawie nowych umów (48%), jednak w dalszym ciągu istotny procent (36%) w strukturze popytu zajmowały renowacje. Wzrósł również udział ekspansji, które w I kw. 2024 roku stanowiły 10% całej wynajętej powierzchni, co stanowi wzrost o 6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem (średnia dla ostatnich pięciu lat wynosiła niemal 7%). Pozostałe 6% to powierzchnia wynajęta na własny użytek. Istotny odsetek renowacji oraz ekspansji wskazuje, że dla najemców wciąż ważne jest ograniczenie kosztów, również tych związanych z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb.

PUSTOSTANY

W pierwszym kwartale 2024 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 11% (wzrost o 0,6 pp. względem końca 2023 roku). Wzrost był wynikiem relatywnie wysokiej nowej podaży dostarczonej na rynek oraz mniejszej niż w poprzednich kwartałach aktywności najemców.

Największy wzrost poziomu pustostanów zanotowaliśmy w dzielnicach centralnych, gdzie oddano do użytku 86% całkowitej nowej podaży (42 000 m²). Wskaźnik pustostanów wyniósł tam 9,6%, co oznacza wzrost o 1,1 pp. w stosunku do poprzedniego kwartału. W dzielnicach poza centralnym poziomem pustostanów wyniósł 12,3% i był na podobnym poziomie jak w ubiegłym kwartale (wzrost o 0,4 pp.). Większa stabilność wskaźnika w tych lokalizacjach jest związana z niską nową podażą i większym popytem ze strony najemców.

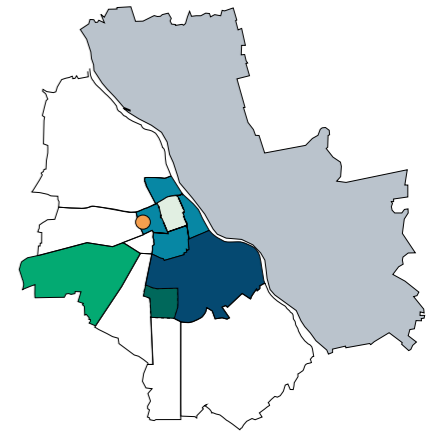
CZYNsze

W I kw. 2024 roku wywoławcze stawki za powierzchnię biurową w Warszawie w większości pozostały stabilne. W nowoczesnych budynkach biurowych położonych w centralnych lokalizacjach czynsze kształtowały się zazwyczaj w przedziale od 18,00 do 27,00 EUR/m²/miesiąc, jednak czynsze za najlepsze powierzchnie w prestiżowych budynkach mogą znacznie przekraczać ten poziom. Poza centralnymi obszarami miasta, czynsze wywoławcze zazwyczaj oscylowały między 10,00 a 17,00 EUR/m²/miesiąc, co stanowiło atrakcyjną alternatywę dla firm poszukujących bardziej przystępnych rozwiązań biurowych. Opłaty eksploatacyjne w I kw. 2024 roku pozostają mocno zróżnicowane, jednak zazwyczaj wynoszą od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

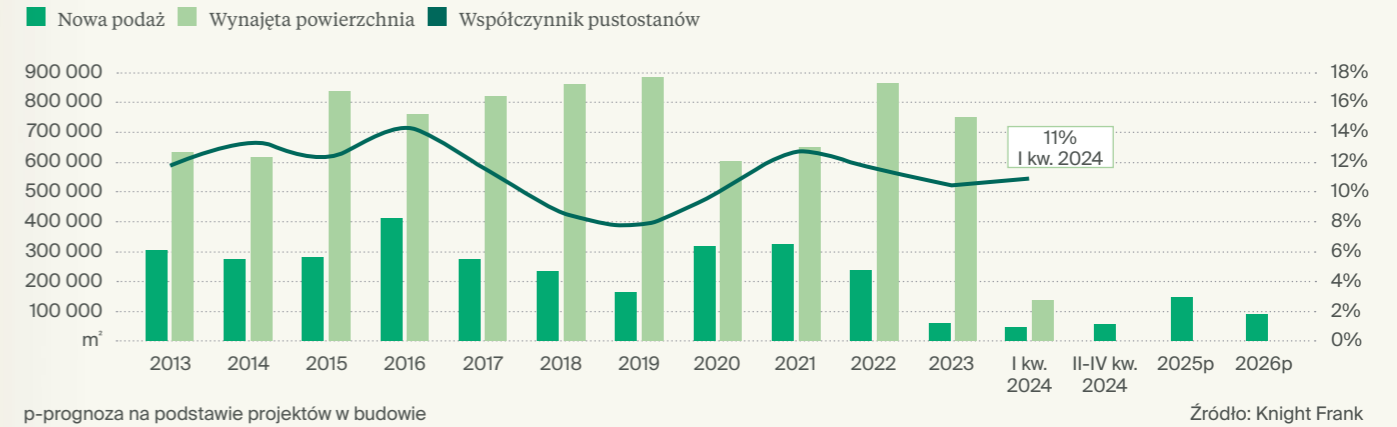
Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

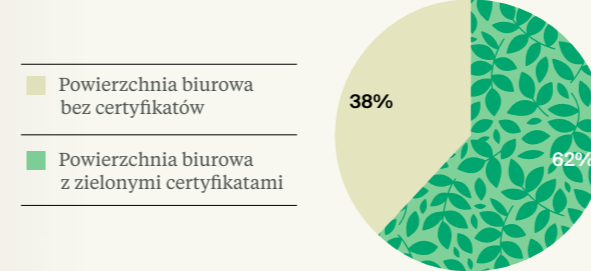
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
COB	1,01 mln m ²	36 000 m ²	10,4%	18-27 EUR/m ²
Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,03 mln m ²	41 000 m ²	10,2%	15-23 EUR/m ²
Rondo Daszyńskiego	772 900 m ²	171 000 m ²	7,2%	15-23 EUR/m ²
Służewiec	1,06 mln m ²	0 m ²	20,0%	10-15 EUR/m ²
Mokotów (wyluczając Służewiec)	403 000 m ²	0 m ²	7,9%	12-16 EUR/m ²
Aleje Jerozolimskie	769 100 m ²	0 m ²	10,2%	12-15 EUR/m ²
Wschód	280 700 m ²	11 000 m ²	5,8%	11-15 EUR/m ²
Inne	922 800 m ²	22 000 m ²	8,9%	11-16 EUR/m ²



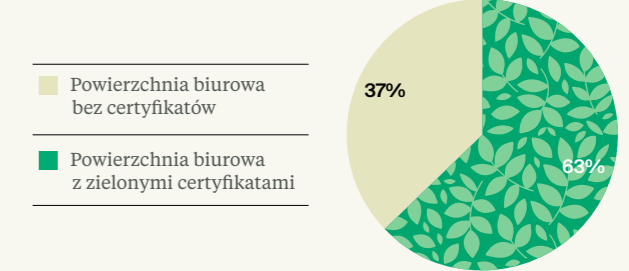
Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



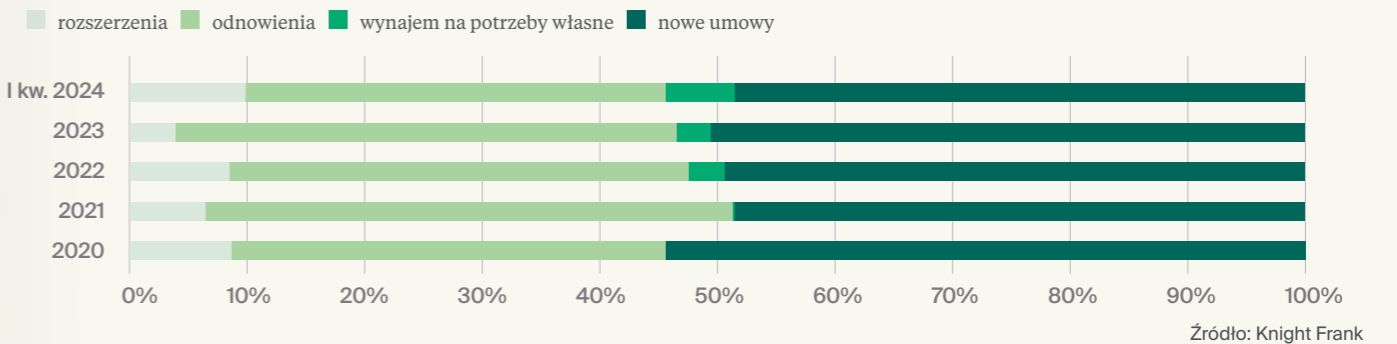
Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie



Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w I kw. 2024 roku



Struktura popytu



Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

Integracja sztucznej inteligencji (AI)

Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.
<https://www.michaelpage.pl/>

Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

TOP 3

Najbardziej pożądanego stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

1 ▶ Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:
8 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

2 ▶ Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:
12 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

3 ▶ Role w obszarze Transformation/ Transition:
14 000 – 40 000*
 PLN brutto miesięcznie

* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

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

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

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

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, 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. 2024

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.

Autorzy: Dorota Lachowska, Michał Kusy.

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:

Justyna Kłak
Manager
+48 798 507 659
justynaklak@michaelpage.pl
www.michaelpage.pl