

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



WARSAWA

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

WARSZAWA



POWIERZCHNIA MIASTA

517,2 km²



POPULACJA

1.792.000



PROGNOZA POPULACJI

2.132.000 (2030)
2.249.000 (2050)



SALDO MIGRACJI

(+) 2.526



WZROST PKB

7,4%
(2018)



PKB PER CAPITA

133.400 PLN
(2020)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.823 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

1,8%

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

5.

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

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.

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

1.

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)

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

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:

- 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
715 km



UDZIAŁ 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



7,5 mln (2021)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



321

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



ponad
70.000

RATING

A-

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

WARSZAWA

II POŁ. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,27 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

251.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

11,9%



NOWA PODAŻ

129.000 m²



POPYT

480.000 m²

W pierwszej połowie 2022 roku, zgodnie z oczekiwaniami rynku, w Warszawie oddano do użytku zaledwie 129.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Było to o ponad 42% mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku. W II kw. 2022 roku zostały ukończone jedynie dwie inwestycje: Intraco Prime (12.800 m², PHN) oraz SKYSAWA B (22.800 m², PHN). W konsekwencji całkowite zasoby biurowe Warszawy na koniec czerwca 2022 roku przekroczyły 6,27 mln m².

Należy jednocześnie zaznaczyć, że w Warszawie notowany jest najniższy od dekady wolumen realizowanej powierzchni biurowej, a decyzje inwestorów o rozpoczynaniu nowych budów na warszawskim rynku są

coraz częściej wstrzymywane. W czerwcu 2022 roku na etapie budowy zidentyfikowano jedynie nieco ponad 251.000 m² powierzchni biurowej. Warto podkreślić, że jest to wynik niemal trzykrotnie niższy niż średnia podaż w budowie notowana w ciągu ostatnich pięciu lat. Do końca 2022 roku planowane jest oddanie do użytku tylko 112.000 m² z tej powierzchni, zaś pozostała część w latach 2023-2024. Trend spadkowy w ilości realizowanej powierzchni i wstrzymywanie rozpoczynania nowych budów mogą w kolejnych latach prowadzić do powstania luki podażowej.

Ponad 60% podaży w budowie jest realizowana w lokalizacjach centralnych. Największymi realizowanymi inwestycjami

usytuowanymi w centrum są Varso Tower (69.000 m², HB Reavis) oraz The Bridge (46.800 m², Ghelamco), których oddanie do użytkowania zaplanowane jest odpowiednio na lipiec 2022 i koniec 2024 roku.

Analiza sektora biurowego od strony popytu w pierwszym półroczu 2022 roku pozwala patrzeć z optymizmem na kolejne kwartały, ponieważ od początku roku wolumen transakcji najmu wyniósł blisko 480.000 m² i był wyższy o ponad 92% w stosunku do I poł. 2021 roku. Z kolei od kwietnia do czerwca 2022 roku w Warszawie podpisano umowy najmu na ponad 212.000 m², co oznacza że popyt był wyższy o ponad 51% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Największą umową zawartą w II kw. 2022 roku była umowa renegotjacji w budynku Warsaw Spire C zawarta przez Samsung Electronic Polska na ponad 21.000 m². Kolejne dwie duże umowy zawarto w budynkach Karolkowa Business Park (9.850 m², KOWR) oraz Warsaw Financial Centre (9.500 m², poufny najemca z sektora IT).

Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszyła się strefa centralna, w której przedmiotem transakcji było blisko 72% wynajętej w I połowie 2022 roku powierzchni. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się Służewiec i Aleje Jerozolimskie z ponad 10% i 8% udziałem w wolumenie transakcji najmu.

Niemal połowę półrocznego popytu stanowiły nowe umowy najmu (ponad

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

VARSO TOWER

69.000 m²
III kw. 2022
HB Reavis

P180

32.000 m²
III kw. 2022
Skanska

LAKESIDE

23.900 m²
IV kw. 2023
Atenor

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

16-29



OKRES
BEZCZYNSZOWY

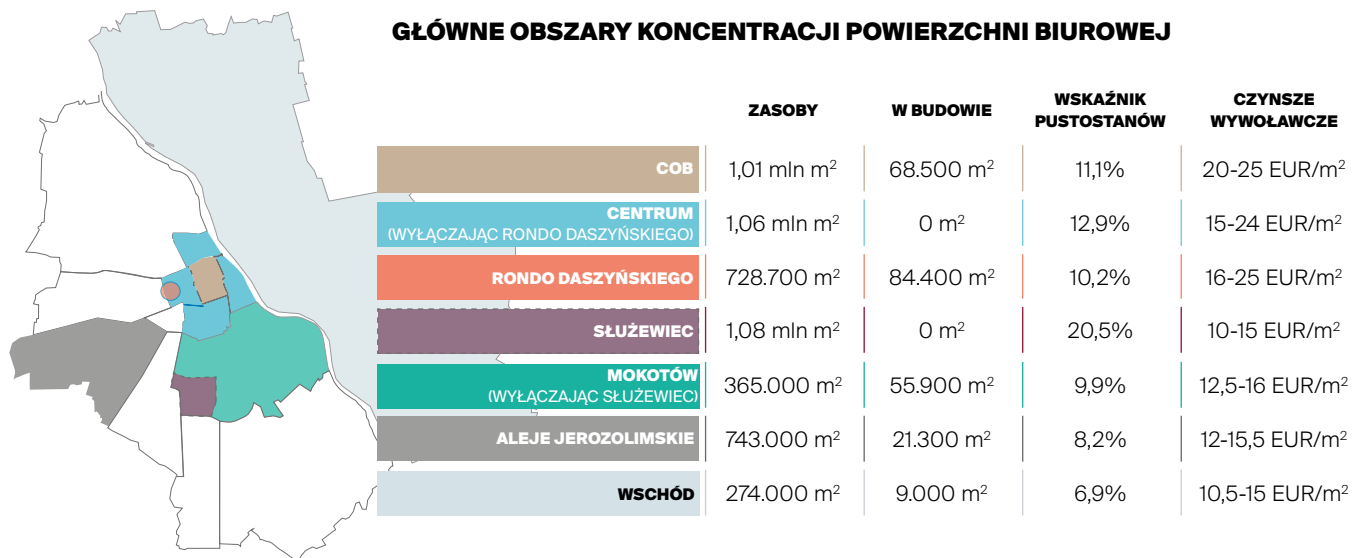
7-10
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

200-750

GLÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



48%), przy czym 31% powierzchni wynajętej w ramach nowych umów zostało podpisane w budynkach w budowie jako transakcje pre-let. Na drugim miejscu pod względem rodzaju zawieranych umów znajdowały się renegecje (36,5%). Ekspansje stanowiły nieco ponad 10,5%.

Wysoki wolumen podpisanych umów najmu, a także stosunkowo niska nowa podaż wpłynęły na obniżenie się współczynnika pustostanów, a co za tym idzie poziomu dostępnej powierzchni biurowej. W Warszawie, na koniec II kw. 2022 roku w ofercie znajdowało się około 748.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej dostępnej od ręki, zaś współczynnik pustostanów kształtował się na poziomie 11,9%.

W porównaniu z końcem I kw. 2022 roku współczynnik ten obniżył się o 0,3 pp. (spadek o 0,6 pp. r/r), a dostępność powierzchni biurowej spadła w większości kluczowych obszarów koncentracji z wyjątkiem Służewca, gdzie współczynnik pustostanów osiągnął rekordowy poziom przekraczający 20,5%.

Wywoławcze stawki czynszu w II kw. 2022 roku pozostały stabilne. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu czynsze kształtowały się na poziomie 20-25 EUR za m² miesięcznie. W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe czynsze wahały się od 15 do 24 EUR/m²/miesiąc. Stawki

wywoławcze poza centrum wynosiły zaś od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. Należy jednak podkreślić, że czynsze w budynkach znajdujących się w budowie i których oddanie do użytkowania mogą być wyższe niż aktualne stawki wywoławcze ze względu na rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy) a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych. Zauważalny jest wzrost stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

TRENDY

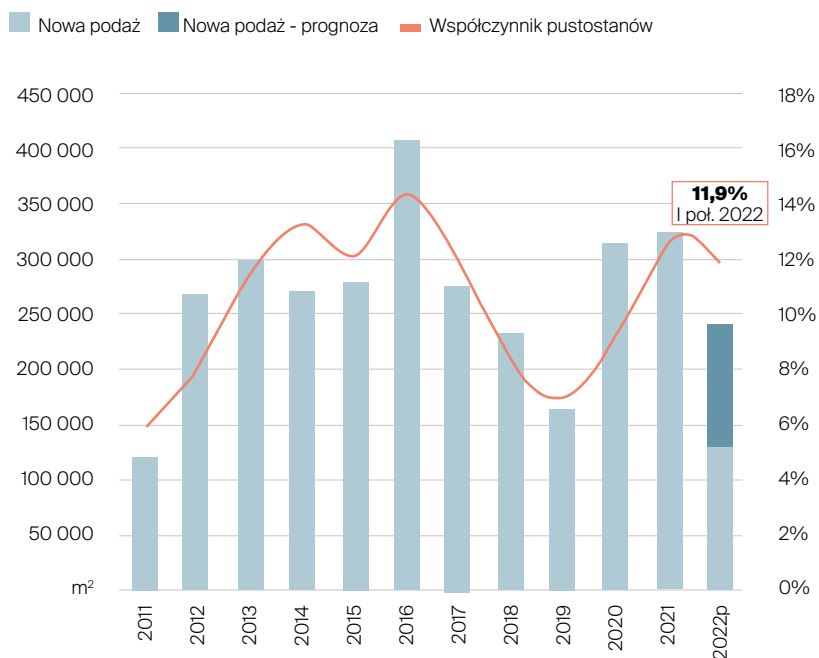
Deweloperzy ograniczają liczbę rozpoczynanych budów w 2022 roku w wyniku rosnących kosztów budowy i kosztów finansowania inwestycji.

Aktywność najemców systematycznie rośnie. W kolejnych kwartałach oczekiwane jest utrzymanie zainteresowania najemców powierzchnią biurową, ponieważ pomimo otwartości firm na nowe modele pracy, ich zapotrzebowanie na powierzchnię biurową nie spada.

Jeżeli popyt w kolejnych kwartałach 2022 roku utrzyma się na porównywalnym poziomie, a podaż przewidywana na 2022 rok pozostanie relatywnie niska, oczekiwane jest dalsze wchłanianie powierzchni biurowej i obniżanie się wskaźnika pustostanów.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej może być podstawą do oczekiwania presji najemców na renegecje stawek czynszów 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.

ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓLCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

PRECYZYJNE OCZEKIWANIA KANDYDATÓW

Wyniki badań przeprowadzonych przez firmę Michael Page wskazują, że potencjalnych pracowników w ogłoszeniu o pracę najbardziej interesuje lokalizacja – takiej odpowiedzi udzieliło 59% respondentów. Zaraz potem, na drugim i trzecim miejscu, plasuje się typ umowy (47%) i nazwa stanowiska (44%). **Dopiero na dalszych pozycjach pojawiły się informacje dotyczące wynagrodzenia (37%) oraz poziomu stanowiska (24%).** Kandydaci zwracają również uwagę na nazwę firmy (19%) oraz na datę publikacji oferty (18%).



Mimo popularności home office, aż 6 na 10 respondentów, przeglądając ofertę pracy, w pierwszej kolejności zwraca uwagę na adres potencjalnego pracodawcy. Oznacza to, że kandydatom zależy na dobrze skomunikowanej, a często także prestiżowej lokalizacji. Możemy przypuszczać, że dla wielu osób praca zdalna jest bardzo wygodną alternatywą, ale czasami warunki domowe nie są w stanie zastąpić nam udogodnień nowoczesnego i komfortowego biura, z którego wiele osób chciałoby nadal korzystać. Pracodawcy, którzy zaoferują kandydatom rozwiązanie hybrydowe z pewnością zyskają na atrakcyjności na rynku pracy.

Badanie Michael Page pokazuje również, jakich informacji w ofertach pracy brakuje kandydatom. **Niemal dziewięciu na dziesięciu (88%) respondentów uważa, że ogłoszenia powinny zawierać informacje o kulturze organizacyjnej firmy, czyli o zasadach i wartościach, które wyznaje dane przedsiębiorstwo.** Podobny odsetek kandydatów (87%) chciałby poznać widełki płacowe, podczas gdy 69% interesuje pakiet benefitów. Wyniki te świadczą o dojrzałości kandydatów, ponieważ ich oczekiwania wobec pracodawcy są precyzyjne. Dodatkowo są spójne z trendami panującymi na rynku pracy, takimi jak coraz wyższe oczekiwania finansowe pracowników oraz przywiązywanie wagi do kwestii well-beingu w miejscu pracy czy aktywności CSR potencjalnego pracodawcy.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE IT

Na rynku pracy w branży IT niezmiennie utrzymuje się duża dynamika i w najbliższym czasie nie spodziewamy się spowolnień w tym sektorze.

Dzisiejsze trendy panujące w świecie IT stworzyły bardzo dobre warunki dla usług contractingowych. Obecnie specjaliści preferują współpracę B2B, która zapewnia większą swobodę pracy (szczególnie w kwestii miejsca i czasu wykonywania swoich obowiązków zawodowych), a także wyższe zarobki. Pracownicy IT wciąż najczęściej wybierają model home office, nawet w przypadku osób, których specyfika pracy w przeszłości przedcovidowej polegała na odwiedzaniu klienta w biurze. Kandydaci, szczególnie ci zainteresowani contractingiem, częściej decydują się na pracę w pełni zdalną, nawet jeśli siedziba klienta znajduje się w ich miejscu zamieszkania.



W branży IT również niezmiennie obserwujemy stały wzrost zarobków. Raporty płacowe przedstawiające stawki wynagrodzeń z poprzedniego roku okazują się nieadekwatne do rynkowych trendów panujących w 2022 r.

Pomimo stale zwiększających się oczekiwań finansowych, dostępność ekspertów na rynku rekrutacyjnym maleje. Kandydatom bardzo szybko udaje się znaleźć nową pracę. Presja czasu oraz konkurencyjność ofert prowadzą do tego, że firmy poszukujące specjalistów IT decydują się na zatrudnienie pracowników nawet o bardzo wygórowanych wymaganiach.

Firmy najczęściej stawiają na specjalistów IT na stanowiskach średniego szczebla (Middle) oraz seniorskich, dzięki czemu poświęcają mniej czasu, a co za tym idzie kosztów, na wdrożenie nowego pracownika. Szczególnie w przypadku contractingu pracodawcy decydują się na współpracę z bardziej doświadczonymi ekspertami, którzy w przypadku krótkotrwałego kontraktu wnoszą większy wkład w prace projektowe.

TOP 3 STANOWISKA NAJBARDZIEJ POŻĄDANE PRZEZ PRACODAWCÓW W 2021 ROKU:

1.

JAVASCRIPT DEVELOPER

2.

JAVA DEVELOPER

3.

SOFTWARE TESTER

STAWKI DOTYCZĄ RÓL DEVELOPERSKICH (JAVASCRIPT DEVELOPER I JAVA DEVELOPER):

JUNIOR (2-3 LATA)	80-120 PLN/h
MIDDLE (3-5 LAT)	130-170 PLN/h
SENIOR (5+ LAT)	160 -200 PLN/h

STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	JUNIOR (2-3 LATA)	MIDDLE (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
TESTER MANUALNY	60-100 PLN/h	70-120 PLN/h	120-150 PLN/h
TESTER AUTOMATYZUJĄCY	80-120 PLN/h	130-170 PLN/h	160-200 PLN/h

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

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
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. 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.