

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Opracowane
we współpracy z



Michael Page

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

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

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 **739 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 POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
6,25 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
265.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
11,4%
-  **Nowa podaż**
18.700 m²
-  **Popyt**
325.700 m²

W I poł. 2023 roku, w Warszawie oddano do użytku zaledwie 18.700 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Było to o blisko 90% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. W II kw. 2023 roku zostały ukończone trzy inwestycje: The Park 9 (11.000 m²) zlokalizowany w strefie Aleje Jerozolimskie, Wał Miedzeszyński 628 (6.000 m²) oraz pierwszy biurowy budynek kompleksu Bohema (budynek F Glicerynownia) o powierzchni 1.700 m², oba zlokalizowane w strefie Wschodniej. W konsekwencji całkowite zasoby biurowe Warszawy na koniec czerwca 2023 roku wyniosły 6,25 mln m².

Na początku lipca 2023 roku na etapie budowy zidentyfikowano jedynie 265.000 m² powierzchni biurowej, jednakże jest to o 25% więcej niż w poprzednim kwartale w wyniku rozpoczęcia budowy budynków Upper One i Towarowa 22. Co więcej, do końca 2023 roku planowane jest oddanie do użytku tylko 55.900 m² z tej powierzchni, zaś pozostała część zostanie wprowadzona na rynek w latach 2024-2026. Ponad 75% realizowanej obecnie powierzchni biurowej znajduje się w centralnych lokalizacjach stolicy.

Po dobrych wynikach po stronie popytu notowanych w 2022 roku, I poł. 2023 roku przyniosła dotychczas mniejszą aktywność najemców na stołecznym rynku biurowym. Popyt w I poł. 2023 roku wyniósł ponad 325.700 m², co było wynikiem niższym o 32% w porównaniu z I poł. 2022 roku. Z kolei w II kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na ponad 167.100 m², z czego trzema największymi były renowacje: 7.100 m² w budynku Taifun (Lionbridge Poland), 5.900 m² w Warsaw Spire A (Tower) (firma z sektora usług dla biznesu) oraz 5.300 m² w budynku Horizon (poufny najemca z branży IT).





Największy udział w strukturze umów w I poł. 2023 roku przypadła nowym umowom, stanowiąc ponad 60% wolumenu transakcji (ponad 196.100 m², łącznie z umowami właścicielskimi). Co więcej, jedenaście z dwudziestu największych umów najmu zawartych w tym okresie to nowe umowy, zaś pozostałe dziewięć to renowacje, które wyniosły blisko 35% wolumenu (ponad 115.200 m² wynajętej powierzchni). Wciąż niewielu najemców decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, a umowy ekspansji w strukturze wyniosły 14.400 m², tj. tylko niemal 5% wolumenu podpisanych umów.

Dostępna powierzchnia biurowa na koniec II kw. 2023 roku w Warszawie wynosiła 714.400 m², co stanowiło 11,4% zasobów biurowych. W porównaniu z I kw. 2023 roku nastąpił spadek wskaźnika pustostanów o 0,2 pp., natomiast względem analogicznego okresu 2022 roku wskaźnik pustostanów był niższy o 0,5 pp. W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wynosił 9,9% (spadek względem ubiegłego kwartału), zaś poza centrum pozostał na tym samym poziomie i był szacowany na 12,7%. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w strefie Północnej (5,1%) oraz na Ursynowie i Wilanowie (5,8%) zaś najwyższy niezmiennie na Służewcu (20,6%).

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach






-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-35,00
-  **Okres bezczynszowy**
1,5-2 miesiące
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
250,00-750,00

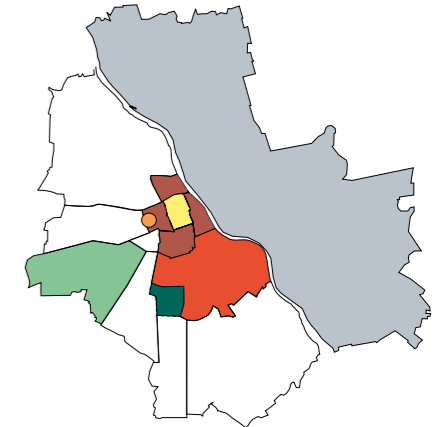
Wybrane projekty w budowie

THE BRIDGE	LAKESIDE	STUDIO I
 46.800 m ²	 23.900 m ²	 17.600 m ²
 II kw. 2025	 III kw. 2023	 III kw. 2023
 Ghelamco Poland	 Atenor Group	 Skanska Property Poland
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNISZE WYWOŁAWCZE
 COB	991.800 m ²	36.000 m ²	12,4%	19-26 EUR/m ²
 Centrum (wyłączając rondo Daszyńskiego)	1,06 mln m ²	15.000 m ²	10,5%	15-24 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	728.700 m ²	150.800 m ²	5,6%	16-24 EUR/m ²
 Służewiec	1,08 mln m ²	0 m ²	20,6%	10-15 EUR/m ²
 Mokotów (wyłączając Służewiec)	377.700 m ²	23.900 m ²	10,3%	11-16 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	726.600 m ²	0 m ²	9,9%	12-14 EUR/m ²
 Wschód	281.600 m ²	32.400 m ²	8,1%	10-15 EUR/m ²



Trendy

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały na niezmiennym poziomie w II 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 odnotowały delikatny wzrost i na koniec czerwca 2023 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 35,00 PLN/m²/miesiąc.

W najbliższych latach nowa podaż wciąż będzie się koncentrować na lokalizacjach centralnych. Zauważalny jest wzrost aktywności deweloperów i rozpoczynanie realizacji nowych projektów, jednakże poziom ten wciąż znacząco odbiega od tych notowanych przed 2020 rokiem.

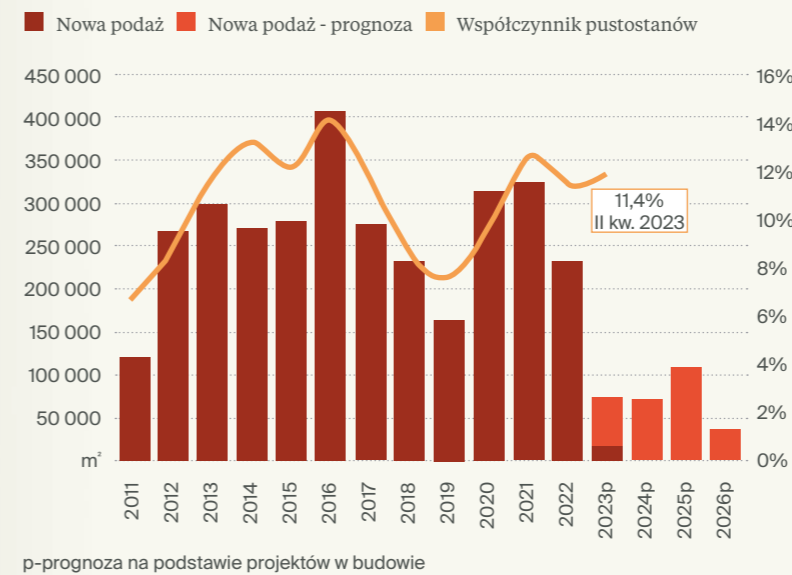
Przewidywany relatywnie niski poziom nowej podaży w 2023 roku może wpłynąć na dalsze obniżenie się współczynnika pustostanów.

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.

W wyniku zmian w modelach pracy i wprowadzaniu modelu hybrydowego, niektóre firmy decydują się na zmniejszenie wynajmowanej powierzchni lub skorzystanie z bardziej elastycznych form najmu jakimi są biura coworkingowe.

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



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

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 Filip Kowalski
filip.kowalski@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
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. 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