

# Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

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







# Warszawa

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

# Warszawa

-  Powierzchnia miasta  
**517,2 km<sup>2</sup>**
-  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.
- 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**

**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 m<sup>2</sup> 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 POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**6,26 mln m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**285 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**10,9%**
-  **Nowa podaż**  
**64 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**316 000 m<sup>2</sup>**

► Warszawa dominuje na rynku biurowym w Polsce, zarówno pod względem podaży jak i popytu. W pierwszej połowie 2024 roku na rynek warszawski dostarczono 64 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowiło 51% całkowitej nowej podaży w Polsce, natomiast liczba wynajętej powierzchni wyniosła 316 000 m<sup>2</sup>, stanowiąc 53% całej wynajętej powierzchni w kraju.

Popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostaje stabilny utrzymując się na porównywalnym poziomie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego. Dzięki przewadze popytu nad nową podażą, wskaźnik pustostanów w drugim kwartale 2024 roku zmalał o 0,1 pp.

## PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie na koniec czerwca 2024 roku wyniosły 6,26 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło prawie połowę całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Najwięcej powierzchni, bo ponad 45%, znajduje się w strefach centralnych, natomiast poza centrum dominuje Służewiec, gdzie znajduje się blisko 1,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, prawie 17% całkowitych zasobów biurowych miasta.

W pierwszej połowie 2024 roku na warszawski rynek oddano niemal 64 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, co jest wynikiem prawie 3,5 razy większym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W II kw. 2024 roku oddano do użytku jeden obiekt - VIBE A o powierzchni 15 000 m<sup>2</sup> zlokalizowany na Rondzie Daszyńskiego, natomiast do końca roku planowane jest oddanie prawie 37 000 m<sup>2</sup> w trzech kolejnych obiektach.

Ponad 83% powierzchni w budowie znajduje się w centralnych lokalizacjach, głównie w okolicy Ronda Daszyńskiego, gdzie w ciągu kilku ostatnich lat wznosi się najwięcej nieruchomości biurowych. Obszar ten stał się jednym z największych skupisk powierzchni biurowych w Warszawie z zasobami wynoszącymi niemal 788 000 m<sup>2</sup>.

## POPYT

W pierwszym półroczu 2024 roku liczba wynajętej powierzchni biurowej wyniosła 316 000 m<sup>2</sup> i była o 3% mniejsza niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Najemcy w dalszym ciągu przywiązują dużą wagę do ograniczania kosztów, dlatego największy udział w strukturze umów w I poł. 2024 roku przypadł renowacjom, stanowiącym ponad 51% wolumenu transakcji. Istotny procent stanowią również nowe umowy, które stanowiły niecałe 38% wolumenu transakcji. Wciąż niewielu najemców decyduje się na powiększenie swojej powierzchni, ekspansje wyniosły ponad 7% wolumenu. Pozostała część to wynajem na potrzeby własne.

Najemcy w II kw. 2024 roku, tak samo jak w poprzednim kwartale, zdecydowanie częściej kierowali swoją uwagę na budynki położone w poza centralnych dzielnicach Warszawy, gdzie występuje korzystna relacja ceny do standardu. Ponad 57% powierzchni biurowej zostało wynajęte poza centrum, głównie na Służewcu i wzdłuż Al. Jerozolimskich.

Powierzchnia wynajęta w budynkach certyfikowanych stale rośnie i w I poł. 2024 roku wyniosła 75% (wzrost z 54% w 2023 roku). Wskazuje to z jednej strony na coraz większe przywiązanie najemców do ekologicznych i zrównoważonych budynków biurowych, a z drugiej na rosnącą liczbę obiektów z zielonymi certyfikatami.

## PUSTOSTANY

Poziom pustostanów w Warszawie w II kw. 2024 roku wyniósł 10,9%, co oznacza spadek o 0,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 0,5 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Wskaźnik pustostanów w obszarze centralnym wyniósł 9,1% (spadek o 0,5 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału), natomiast w dzielnicach poza centralnych utrzymał się na takim samym poziomie jak w zeszłym kwartale i wyniósł 12,3%. Najniższy poziom pustostanów zarejestrowano wzdłuż ulicy Puławskiej (5,3%), natomiast najwyższy niezmiennie na Służewcu (19,6%).

## CZYNSZE

W II kw. 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały stabilne. Wyjściowe czynsze w centralnych strefach kształtowały się zazwyczaj w przedziale od 18,00 do 27,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, jednak w najlepszych budynkach biurowych czynsze mogą znacznie przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnych czynsze wywoławcze zazwyczaj oscylowały od 10,00 do 17,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wynoszą od 18,00 do 38,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

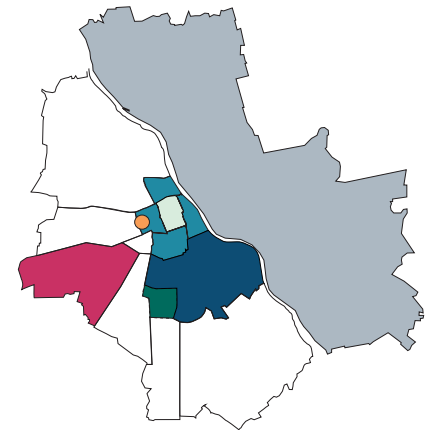
## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**18,00-38,00**
-  **Okres beczynszowy**  
**1,5-2 miesiące**  
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**250,00-750,00**

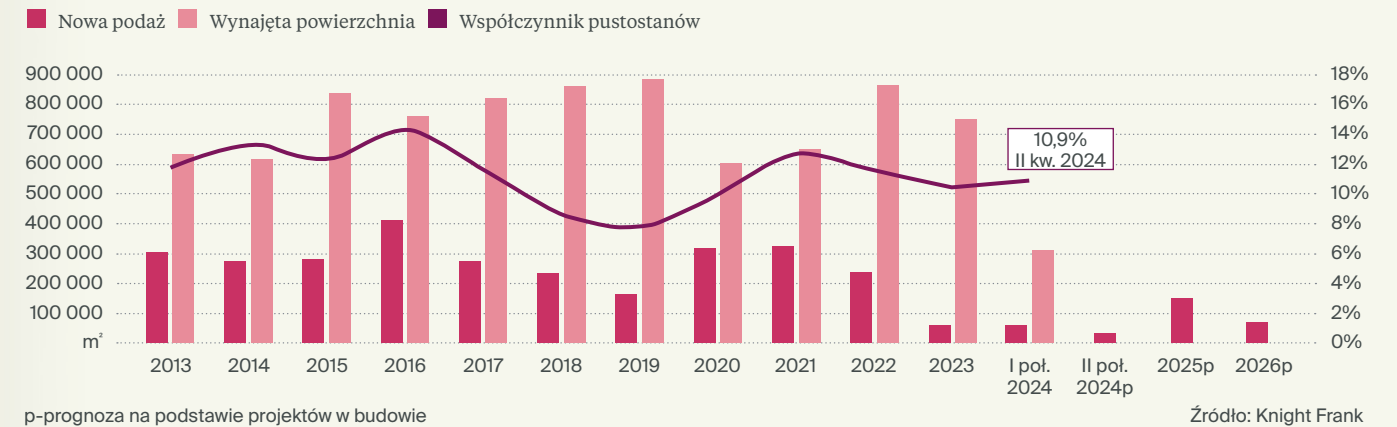
## Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

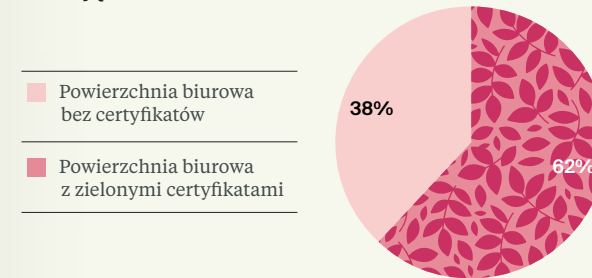
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
<b>COB</b>	1,01 mln m <sup>2</sup>	36 000 m <sup>2</sup>	9,5%	18-27 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Centrum</b> (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,03 mln m <sup>2</sup>	45 500 m <sup>2</sup>	10,5%	15-23 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Rondo Daszyńskiego</b>	787 900 m <sup>2</sup>	155 800 m <sup>2</sup>	6,7%	15-23 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Służewiec</b>	1,06 mln m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	19,6%	10-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Mokotów</b> (wyluczając Służewiec)	403 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8,1%	12-16 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Aleje Jerozolimskie</b>	769 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10,4%	12-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Wschód</b>	280 700 m <sup>2</sup>	7 800 m <sup>2</sup>	8,5%	11-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Inne</b>	921 300 m <sup>2</sup>	39 400 m <sup>2</sup>	8,6%	11-16 EUR/m <sup>2</sup>



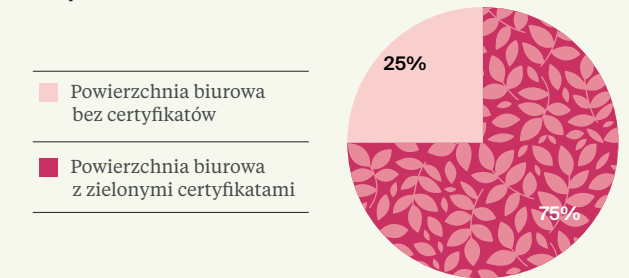
## Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



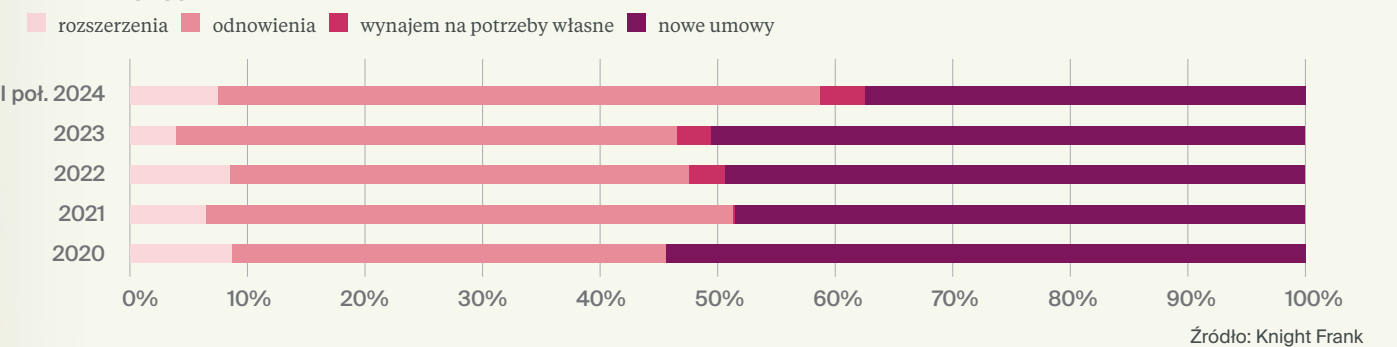
## Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie



## Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w I poł. 2024 roku



## Struktura popytu





# Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

## Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

## Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

## Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategię do dynamicznego

ryнку. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie

## Biegłość technologiczna

Liderzy powinni znać i efektywnie wykorzystywać narzędzia cyfrowe, wspierać innowacje i budowanie kompetencji cyfrowych w zespole. W Polsce rośnie zapotrzebowanie na specjalistów ds. automatyzacji, dlatego ważne jest, aby liderzy wypełniali lukę między technicznymi i nietechnicznymi członkami zespołu.

## Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowsze badania [Talent Trends 2024](#).

## Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

### Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

### Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

### Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



## TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

### ► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**  
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**  
20 000 – 27 000 PLN brutto

### ► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**  
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

### ► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**  
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA**  
T-REP Piotr Kalisz  
[piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://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](http://biznes.um.warszawa.pl)  
[promocjagospodarcza@um.warszawa.pl](mailto: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:

Magdalena Ziajor  
Associate Manager |  
Manufacturing & Supply Chain Division  
+48 502 235 627  
[magdalenziajor@michaelpage.pl](mailto:magdalenziajor@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)