

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



WARSAWA

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2021

knightfrank.com.pl/research



WARSAWA

WARSZAWA

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA
MIASTA

517,2 km²



POPULACJA

1.794.166



PROGNOZA
POPULACJI

2.132.000 (2030)
2.249.000 (2050)



SALDO
MIGRACJI

(+) 2.526



WZROST
PKB

7,4% (2018)



PKB PER CAPITA

163.372 zł
(2018)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE

7.051,09 zł
(brutto)



STOPA
BEZROBOCIA

2%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce wg rankingu fDi w kategorii Eastern European Cities of the Future 2020/21 - **Best City in Eastern Europe**

2.

2. Warszawa w rankingu fDi w kategorii Major European Cities of the Future 2020/21 - **Business Friendliness**

1.

1. miejsce w rankingu Deutsche Banku Mapping the World's Prices 2019

5.

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

2. 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;

- uchwałą Rady m.st. Warszawy w 2017 roku stolica wprowadziła program pomocowy skierowany do inwestorów umożliwiający zwolnienie z podatku od nieruchomości.

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

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

1.

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

1.

1. miejsce w konkursie Smart City Awards podczas Smart City Forum 2019 w kategorii smart city powyżej 500 tys. mieszkańców

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

4. JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Kultura i rozrywka:

- 113 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 30 kin;
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln m kw. 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 686 km



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

40%

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



222.152

ABSOLWENCI



48.352

LICZBA UCZELNI



66

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



9,8 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



5,482 mln (2020)
18,860 mln (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



321

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



ponad 70.000

RATING

A-

AGENCJA RATINGOWA

Fitch

WARSZAWA

III kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

6,16 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

353.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

12,5 %



NOWA PODAŻ (I-III KW.)

293.000 m²



POPYT (I-III KW.)

398.000 m²

Pierwsze trzy kwartały 2021 roku przyniosły nową podaż na poziomie niemal 300.000 m kw., co oznacza wartość jedynie o 5% niższą od wyniku osiągniętego w całym 2020 roku na rynku biurowym w Warszawie. W rezultacie nowoczesne zasoby biurowe stolicy wzrosły do poziomu 6,16 mln m kw. Warto podkreślić, że około 1/3 z nowo oddanej powierzchni biurowej usytuowana była w czterech wielkoskalowych obiektach: Skyliner (48.500 m kw., Karimpol Polska), Generation Park Y (44.200 m kw., Skanska Property Poland), Warsaw UNIT

(56.400 m kw., Ghelamco) i Widok Towers (28.600 m kw., S+B Gruppe). Zdecydowana większość nowej powierzchni oddanej do użytku (ponad 80%) jest zlokalizowana w strefach centralnych.

Analiza obecnie realizowanej podaży pokazuje, że do końca 2021 roku powinna zakończyć się budowa jeszcze około 60.000 m kw. Jeśli deweloperzy nie przesuną dat otwarcia, rok 2021 osiągnie drugi (po 2016 roku) najwyższy wynik po stronie podaży w historii warszawskiego

rynku biurowego. Patrząc na obecną aktywność deweloperów można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że rok 2022 będzie dla odmiany jednym z najsłabszych pod względem wolumenu zrealizowanej nowej powierzchni biurowej. Projekty z terminem oddania do użytku na 2022 rok oferują ponad 230.000 m kw. powierzchni biurowej. Ten poziom wynika bezpośrednio z niepewności związanej z rozwojem pandemii COVID-19, która sprawiła, że w 2020 roku wiele decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji zostało wstrzymanych

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

VARSO TOWER

- 69.000 m²
- II kw. 2022
- HB Reavis

FOREST II

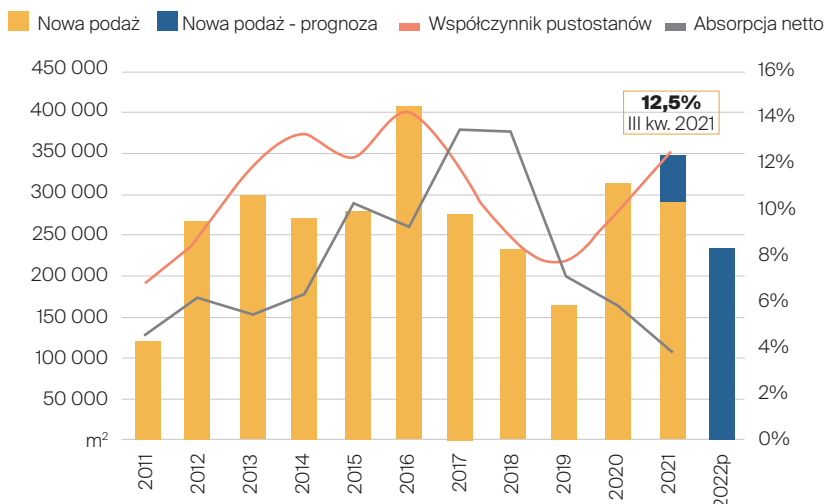
- 52.000 m²
- I kw. 2022
- HB Reavis

SKYSAWA

- 34.200 m²
- IV kw. 2021/III kw. 2022
- Polski Holding Nieruchomości

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

16-27



OKRES
BEZCZYNszOWY

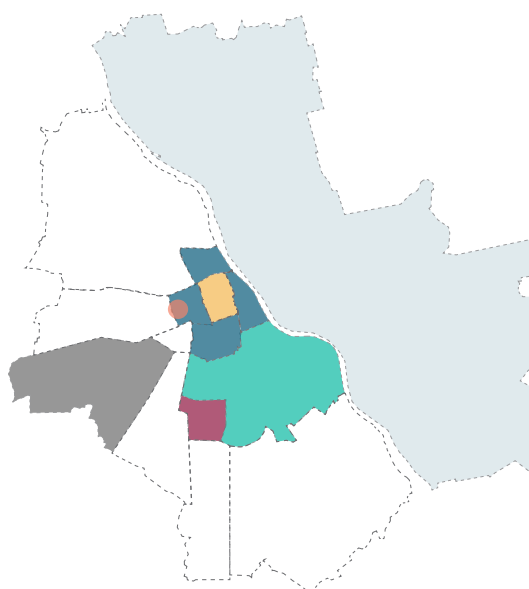
7-10
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

300-450

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
COB	960.000 m ²	121.000 m ²	13%	20-25 EUR/m ²
CENTRUM (WYŁĄCZAJĄC RONDO DASZYŃSKIEGO)	1,04 mln m ²	63.500 m ²	11,3%	15-22 EUR/m ²
RONDO DASZYŃSKIEGO	710.000 m ²	87.000 m ²	16,2%	16-25 EUR/m ²
SŁUŻEWIEC	1,09 mln m ²	32.000 m ²	19,1%	10,5-15 EUR/m ²
MOKOTÓW (WYŁĄCZAJĄC SŁUŻEWIEC)	365.000 m ²	0 m ²	9,5%	12-16 EUR/m ²
ALEJE JEROZOLIMSKIE	747.000 m ²	0 m ²	8,5%	12-15 EUR/m ²
WSCHÓD	257.000 m ²	23.300 m ²	10,7%	11-15 EUR/m ²

do czasu zakończenia pandemii i powrotu aktywności najemców. Obecnie wolumen projektów biurowych na etapie realizacji jest najniższy od dekady i jest szacowany na około 353.000 m kw.

W III kwartale 2021 roku podpisano umowy najmu na niemal 150.000 m kw. i po raz kolejny odnotowano wzrost aktywności najemców w porównaniu do poprzedniego kwartału. W rezultacie tego wolumen popytu zanotowany od początku 2021 roku osiągnął niemal 400.000 m kw., jednak to o ok. 10% mniej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Co więcej, nadal jest to najniższy popyt odnotowany w trzech pierwszych kwartałach roku od ponad 10 lat. Kolejny kwartał z rzędu zarejestrowano bardzo wysoki udział renegocjacji umów najmu w wolumenie wynajętej powierzchni – ok. 41%. Pomimo szerokiej oferty w inwestycjach na etapie realizacji, zainteresowanie najemców projektami w budowie jest relatywnie nieduże - udział umów przednajmu w całkowitym popycie wyniósł zaledwie 10%, przy średnim kwartalnym wyniku z lat 2011-2020 na poziomie 20%. Struktura lokalizacji

wolumenu najmu z trzech kwartałów bieżącego roku pokazuje, że największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy centralne (ponad 228.000 m kw.) oraz Służewiec (ponad 60.000 m kw.).

Wzrost aktywności najemców w porównaniu z II kw. 2021 roku oraz relatywnie niewielki przyrost nowej podaży sprawiły, że współczynnik pustostanów w III kw. 2021 roku ustabilizował się na poziomie z czerwca 2021. W stolicy dostępne jest nadal 12,5% całkowitych nowoczesnych zasobów biurowych, czyli 768.000 m kw. powierzchni. Ofertę na wynajem poszerzają dodatkowo inwestycje z powierzchnią oferowaną do wynajęcia w ramach podnajmu. W III kw. 2021 roku zidentyfikowano co najmniej 80.000 m kw. takich biur w Warszawie.

Współczynnik pustostanów wykazuje wyraźne zróżnicowanie pod względem lokalizacji. W obszarach centralnych wyniósł on 13,2% (spadek o 0,6 pp. w porównaniu z II kw. 2021), natomiast w rejonach poza centrum – 11,9% (wzrost o 0,5 pp. w ciągu kwartału).

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie (z niewielkimi korektami odnotowanymi w I kw. 2021 głównie w centralnie zlokalizowanych obiektach). Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, uwzględniając nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m kw./miesiąc, aczkolwiek zidentyfikowano projekty, w których najlepsza powierzchnia biurowa na najwyższych piętrach wież dochodzi do poziomu nawet 27-28 EUR. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale od 15 do 22 EUR/m kw./miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 15 EUR/m kw./miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, szczególnie w dobie pandemii COVID-19 chcąc przyciągnąć najemców, stawki efektywne pozostają o ok. 20% niższe niż poziom wywoławczy.

TRENDY

Zmniejszenie aktywności deweloperów w kolejnych kwartałach - w konsekwencji wysokiego poziomu pustostanów i niższej niż w poprzednich latach aktywności najemców.

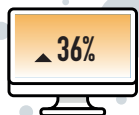
Coraz większa liczba firm deklarująca powrót do biur przynajmniej w wariantcie hybrydowym sprawia, że można oczekiwać stabilizacji bądź niewielkiego ożywienia zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w najbliższych kwartałach.

Widoczne na rynku postępujące lekkie ożywienie aktywności najemców może jeszcze okazać się zbyt niskie aby z sukcesem wchłonąć dostępną obecnie oraz nowo oddawaną powierzchnię biurową, w związku z czym można oczekiwać niewielkiego wzrostu pustostanów w kolejnych kwartałach.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący ilości nowej podaży może być widoczny w presji najemców na renegocjacje stawek czynszu.

WARSZAWA

REKRUTACJA W OBSZARZE IT



Liczba ofert pracy w obszarze IT **wzrosła o ponad 36%**. Najwięcej ogłoszeń było publikowanych na Warszawę.



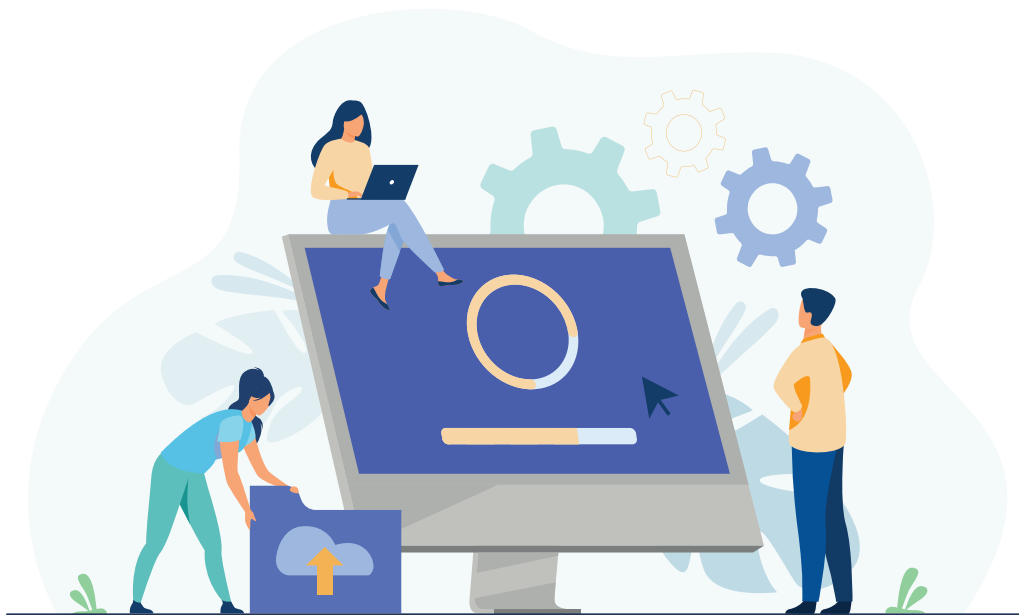
65% prezentowanych przez nas kandydatów na role developerów preferuje **kontrakt B2B**.



W ciągu ostatniego roku stawki specjalistów IT we wszystkich obszarach wzrosły. W niektórych nawet **o 30-40%** w porównaniu do wiosny 2020 roku.



Od początku roku zwiększyło się zapotrzebowanie na role Mid - obecnie liczba ofert pracy na tego typu pozycje przekracza **50%**.



TOP 3

1.

JAVA SOFTWARE ENGINEER/DEVELOPER

14 000 - 25 000 brutto

2.

DEVOPS

15 000 - 27 000 brutto

3.

SAP CONSULTANT/ENGINEER/ OPERATIONS MANAGER

17 000 - 30 000 brutto



KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Jakub Denus
jakub.denus@pl.knightfrank.com

Regiony: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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. 2021

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.