

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

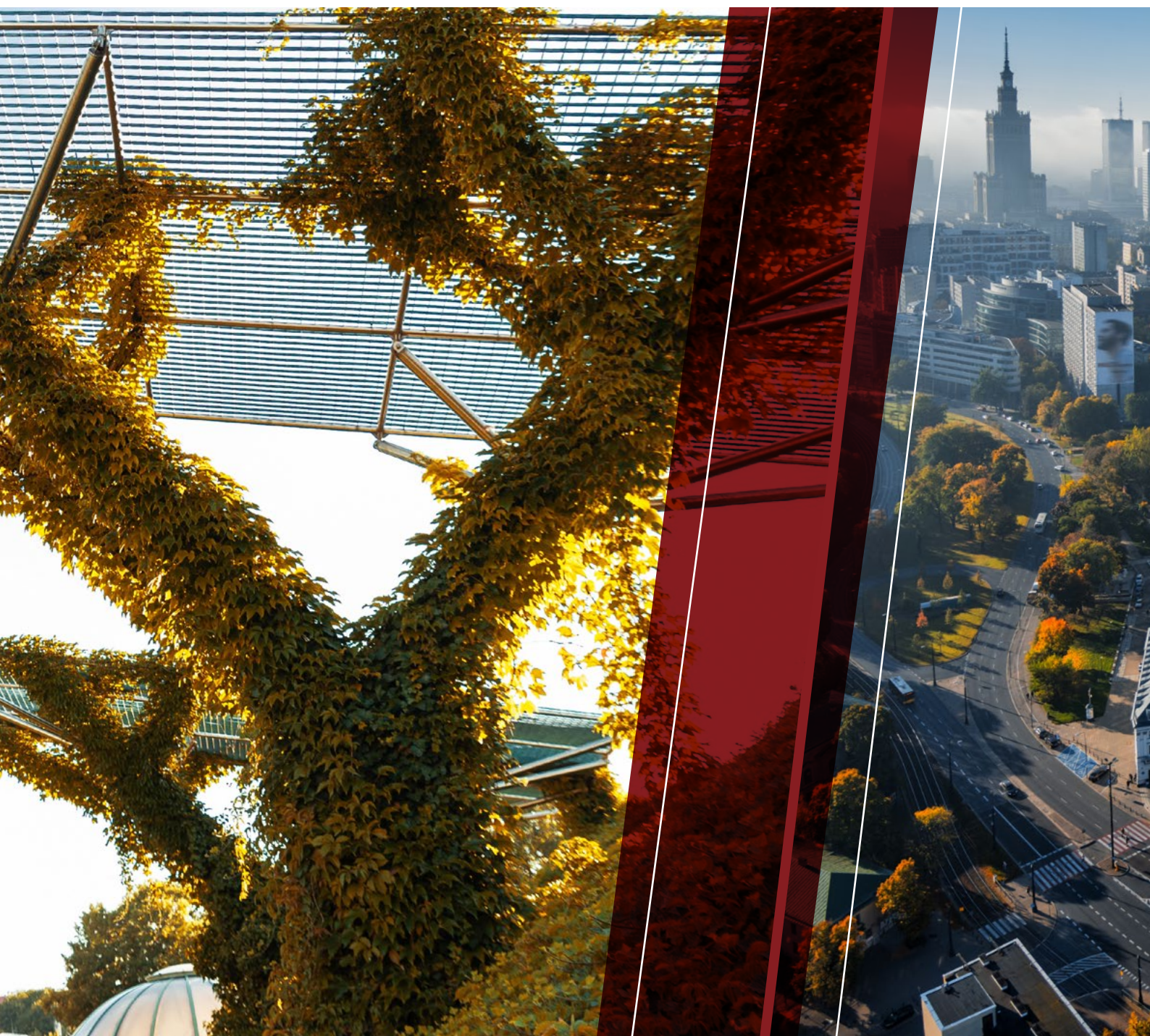


# WARSZAWA

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

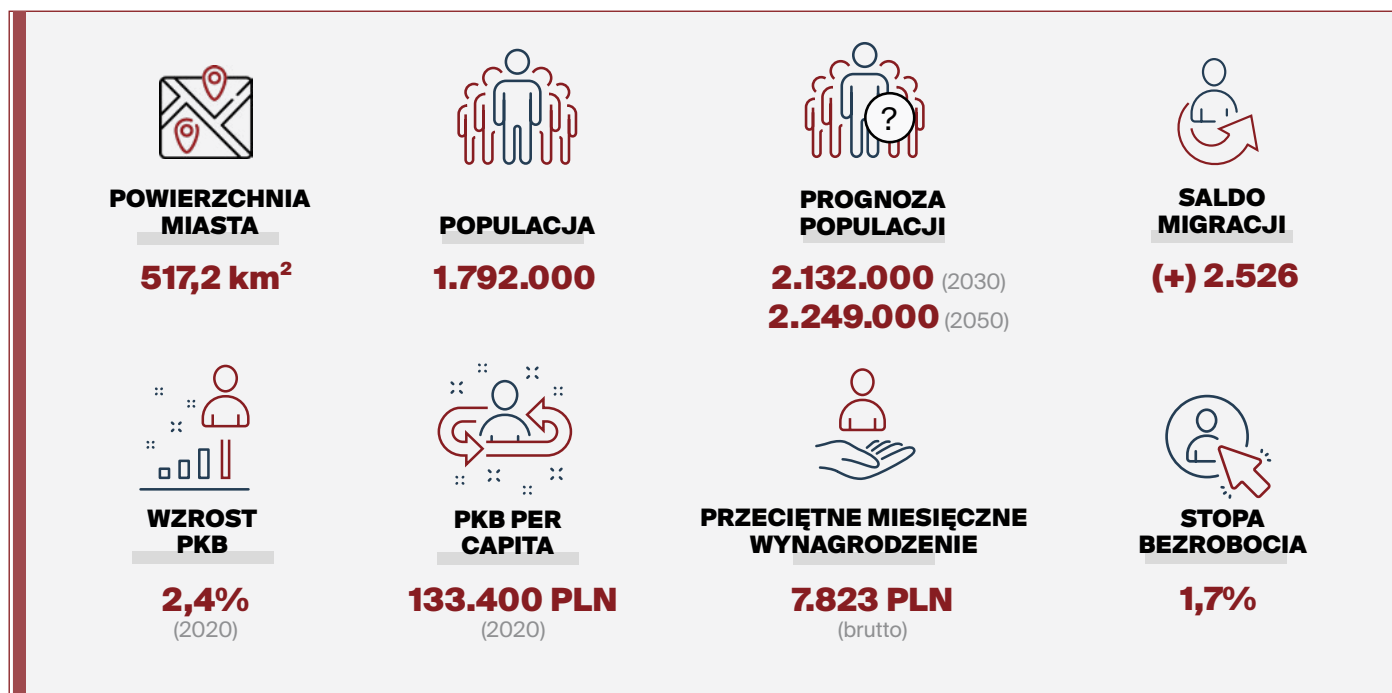
**III kwartał 2022**

knightfrank.com.pl/research



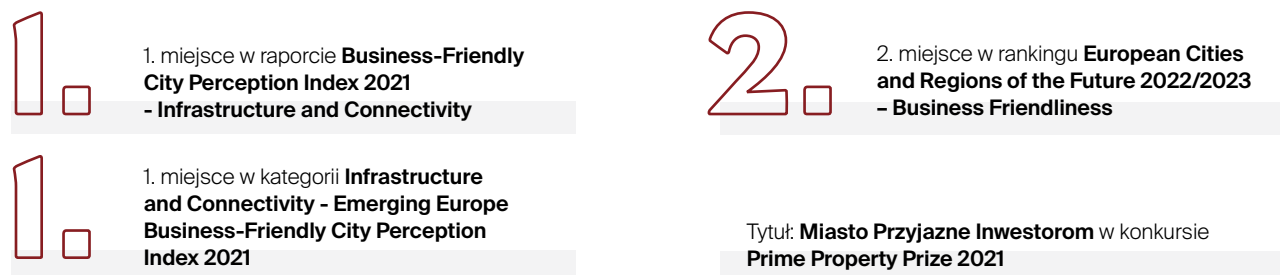


# WARSZAWA



## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### RANKINGI



### 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.

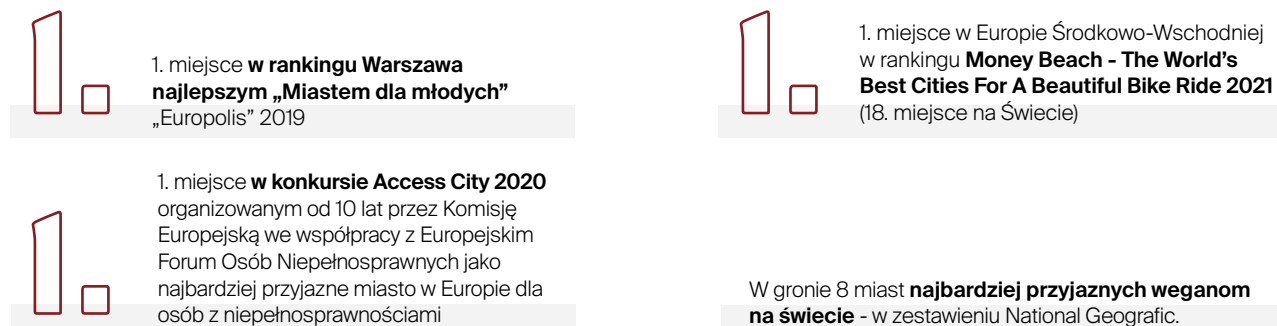
##### Działania rekrutacyjne:

- 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.

### RANKINGI



### JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

#### Kultura i rozrywka:

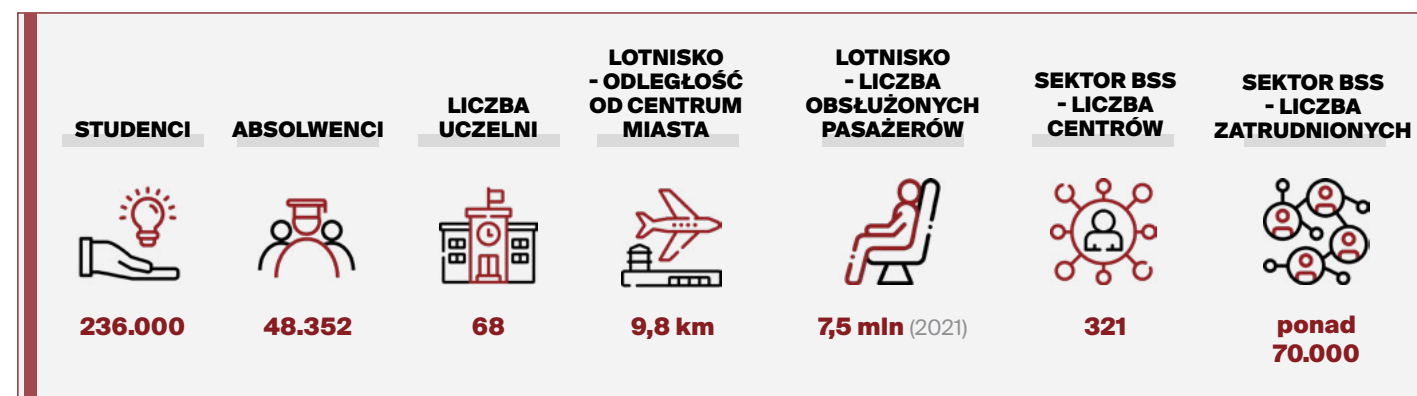
- 98 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 32 kina;
- 3.500 restauracji;
- ponad 1 mln m<sup>2</sup> komercyjnych powierzchni handlowych;
- 308 siłowni plenerowych;
- 56 pływalni oraz 16 lodowisk;
- 6 plaż wzdłuż brzegów Wisły;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty 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).



## FAKTY I LICZBY








RATING **A-**

AGENCJA RATINGOWA **Fitch**

# WARSZAWA

III KW. 2022

				
<b>ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ</b>	<b>POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE</b>	<b>WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW</b>	<b>NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)</b>	<b>POPYT (I-III KW. 2022)</b>
<b>6,34 mln m<sup>2</sup></b>	<b>153.700 m<sup>2</sup></b>	<b>12,1%</b>	<b>228.100 m<sup>2</sup></b>	<b>608.100 m<sup>2</sup></b>

Pierwsze trzy kwartały 2022 roku przyniosły ponad 228.000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, co oznacza nową podaż o prawie 25% niższą od wyniku osiągniętego w analogicznym okresie 2021 roku na rynku biurowym w Warszawie. W III kw. 2022 roku rynek zasiliły 3 nowe projekty: Varso Tower (63.800 m<sup>2</sup>, HB Reavis), P180 (32.000 m<sup>2</sup>, Skanska) oraz Poleczki 32 (3.300 m<sup>2</sup>, PID Polska). W rezultacie nowoczesne zasoby biurowe w stolicy wzrosły do poziomu 6,34 mln m<sup>2</sup>.

Należy podkreślić, że ponownie odnotowano w Warszawie najniższy od dekady wolumen powierzchni biurowej w budowie, a decyzje inwestorów o rozpoczęciu nowych projektów są

coraz częściej wstrzymywane. Na koniec III kw. 2022 roku w budowie w stolicy znajdowało się jedynie 153.700 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Jest to ponad cztery razy mniej niż średnia podaż w budowie notowana w ciągu ostatnich pięciu lat. Trend spadkowy w ilości realizowanej powierzchni biurowej oraz wstrzymywanie rozpoczynania nowych budów na stołecznym rynku, w kolejnych latach może doprowadzić do powstania luki podażowej. Do końca 2022 roku planowane jest oddanie do użytku zaledwie około 7.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, zaś pozostała część ma zostać dostarczona na rynek w latach 2023-2025. Ponad 60% podaży w budowie jest realizowana w lokalizacjach centralnych. Największymi inwestycjami

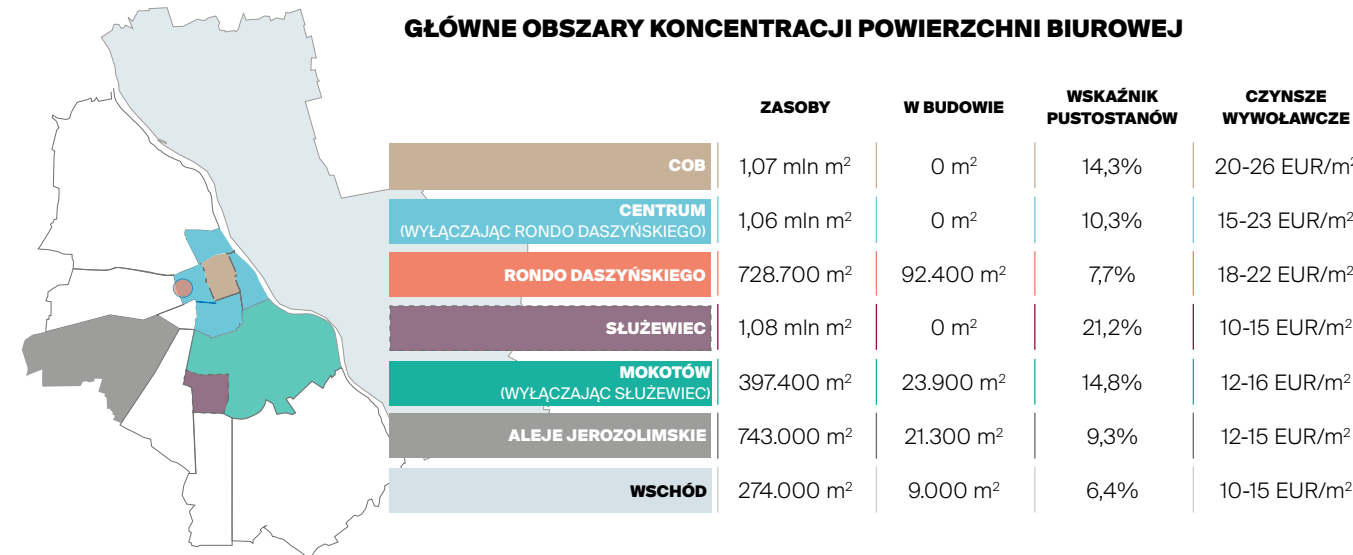
w budowie znajdującymi się w centrum są The Bridge (47.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco) oraz LIXA D I E (28.000 m<sup>2</sup>, Yareal).

Od lipca do września 2022 roku podpisane zostały umowy najmu na blisko 129.000 m<sup>2</sup>. Mimo, że w III kw. 2022 roku odnotowano spadek aktywności najemców w porównaniu do poprzedniego kwartału, to od początku 2022 roku podpisano umowy najmu na ponad 608.000 m<sup>2</sup>, co jest wynikiem wyższym o ok. 53% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku.

Ponad połowę (52%) całkowitego wolumenu umów w okresie I-III kw. 2022 roku stanowiły nowe umowy, z czego umowy pre-let to zaledwie 23%. Na drugim miejscu uplasowały się renegotiacje, które wyniosły ponad 38%, zaś na trzecim ekspansje wynoszące zaledwie 9%. Warto podkreślić, że w ostatnich latach zauważalna stała się zmiana struktury popytu. W porównaniu z okresem sprzed pandemii znacznie zwiększył się udział renegotiacji (z średnio 30% w latach przed pandemią do około 40% w trakcie i po pandemii), jednocześnie notowany jest spadek udziału nowych umów w wolumenie transakcji (z średnio 60% w latach przed pandemią do około 50% w trakcie i po pandemii)

Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszyła się strefa centralna, w której przedmiotem transakcji było ponad 35% powierzchni wynajętej w III kw. 2022 roku. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się Służewiec

## GLÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ



i Centralny Obszar Biznesu z ponad 20% i 19% udziałem w wolumenie transakcji najmu.

W związku z wysokim wolumenem nowej podaży dostarczonej na stołeczny rynek od lipca do września 2022 roku, a także mniejszym niż w II kw. 2022 roku popytem na powierzchnię biurową, współczynnik pustostanów wzrósł do 12,1%. Na koniec września 2022 roku w Warszawie znajdowało się około 770.200 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej dostępnej od ręki. W porównaniu z końcem II kw. 2022 roku współczynnik wzrósł o 0,2 pp., jednakże w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku odnotowano spadek

dostępności powierzchni o 0,3 pp. Najwyższy współczynnik pustostanów zaobserwowano ponownie na Służewcu - 21,2%. W centralnych obszarach Warszawy wyniósł on 11,1% (spadek o 0,5 pp. kw/kw), zaś w strefach poza centrum 13% (wzrost o 0,8 pp. kw/kw).

Na stołecznym rynku biurowym zauważalny jest delikatny wzrost stawek czynszu. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, uwzględniające nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-26 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale 15-23 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze

wywoławcze poza centrum wahają się od 10 do 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Jednocześnie oczekuje się, że czynsze w budynkach w budowie i których oddanie do użytkowania planowane jest w najbliższych latach, będą 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. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec września 2022 roku kształtowały się w przedziale od 17 do 30 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## TRENDY

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

Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie. Możliwe jest, że na koniec 2022 roku popyt powróci do wartości sprzed pandemii. Zmienia się jednak struktura popytu, z większym niż przed pandemią udziałem renegotiacji, a mniejszą ilością nowych umów.

Jeżeli popyt utrzyma się na wysokim poziomie, a podaż przewidywana na 2022 i 2023 rok pozostanie relatywnie niska, oczekiwane jest znaczące obniżenie się wskaźnika pustostanów.

Rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach oczekiwany jest wzrost stawek czynszów. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

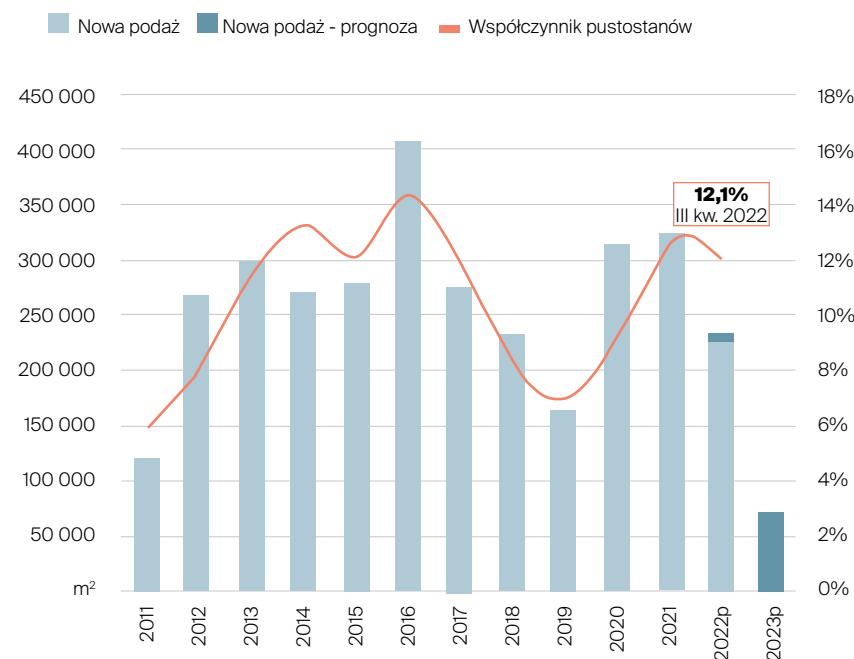
### WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

THE BRIDGE	LAKESIDE	THE PARK WARSAW 9
 47.000 m <sup>2</sup>	 23.900 m <sup>2</sup>	 12.500 m <sup>2</sup>
 2025	 IV kw. 2023	 2023
 Ghelamco	 Atenor Group	 White Star Real Estate
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

### STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH

		
<b>OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC</b>	<b>OKRES BEZCZYNszOWY</b>	<b>BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup></b>
<b>17-30</b>	<b>7-10 miesięcy</b>	<b>200-750</b>

### ROCZNA PODAŻ BIUROWA ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

### PRACA MARZEŃ – CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

#### SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiście jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwania zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

### TOP 4

#### NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
<b>FP&amp;A EXPERT</b>	<b>CUSTOMER SERVICE SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	<b>PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	<b>PAYROLL SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
<b>12.000 – 18.000 PLN brutto</b>	<b>6.000 – 10.000 PLN brutto</b> + <b>bonus językowy</b>	<b>9.000 – 12.000 PLN brutto</b>	<b>7.500 – 10.500 PLN brutto</b>





**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 Piotr Borowski  
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

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:**

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.