

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 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
1,3%
(stan z 08.2023, GUS)
-  Wzrost PKB
2,4%
(2020)
-  PKB per capita
133.400 PLN
(2020)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
8.862,99 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 08.023)



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;
- opomoc na każdym etapie inwestycji, w tym organizacja wizyt referencyjnych;
- wsparcie administracyjne;

Kluczowe obszary wsparcia

Działania informacyjne:

- opomoc 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

- 101 muzeów i galerii sztuki;
- 37 teatrów i instytucji muzycznych;
- 34 kina;
- 3.500 restauracji;
- około 1,9 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;
- ponad 3.236 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 **741 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)
-  Sektor BSS - liczba centrów
330 (2022)
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych
82.000

AGENCJA RATINGOWA




Fitch

RATING

A-

Warszawa

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
6,2 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
243.800 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
10,6%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
20.250 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
496.550 m²

W od początku 2023 roku w Warszawie oddano do użytku zaledwie 20.250 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Było to o ponad 90% mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. W III kw. 2023 roku została ukończona zaledwie jedna inwestycja biurowa – drugi etap S-Bridge Office o powierzchni 1.900 m². W konsekwencji całkowite zasoby biurowe Warszawy na koniec września 2023 roku wynosiły 6,2 mln m².

Na koniec września 2023 roku na etapie budowy zidentyfikowano jedynie 243.800 m² powierzchni biurowej, co jest wynikiem nieznacznie wyższym niż na koniec II kw. 2023 roku. Co więcej, do końca 2023 roku planowane jest oddanie do użytku zaledwie 54.000 m² z tej powierzchni, zaś pozostała część zostanie wprowadzona na rynek w latach 2024-2026. Ponad 80% podaży w budowie znajduje się w centralnych lokalizacjach.

Po dobrych wynikach po stronie popytu notowanych w 2022 roku, pierwsze trzy kwartały 2023 roku przyniosły dotychczas mniejszą aktywność najemców na stołecznym rynku biurowym. Popyt od stycznia do września 2023 roku wyniósł ponad 496.550 m², co było wynikiem niższym o blisko 20% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. Z kolei w III kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na ponad 174.000 m², z czego dwoma największymi umowami były: nowa umowa przednajmu na 7.000 m² w budynku The Form (ING Hubs Poland) oraz renegotiacja na 5.500 m² w Europlex (Elavon).

Największy udział w strukturze umów w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku przypadł nowym umowom, stanowiąc blisko 58% wolumenu transakcji (ponad 287.800 m², łącznie z umowami właścicielskimi). Należy jednak zauważyć, że dwanaście z dwudziestu największych umów najmu zawartych w tym okresie to renegotiacje, które w okresie od I do III kw. 2023 roku stanowiły ponad 38% wolumenu (około 190.000 m² wynajętej powierzchni). Wciąż niewielu najemców decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, a umowy ekspansji w strukturze stanowiły zaledwie 18.700 m², tj. tylko 4% wolumenu umów odnotowanych od stycznia do września 2023 roku.

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-36,00
-  **Okres beczynszowy**
1,5-2 miesiące
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
250,00-750,00

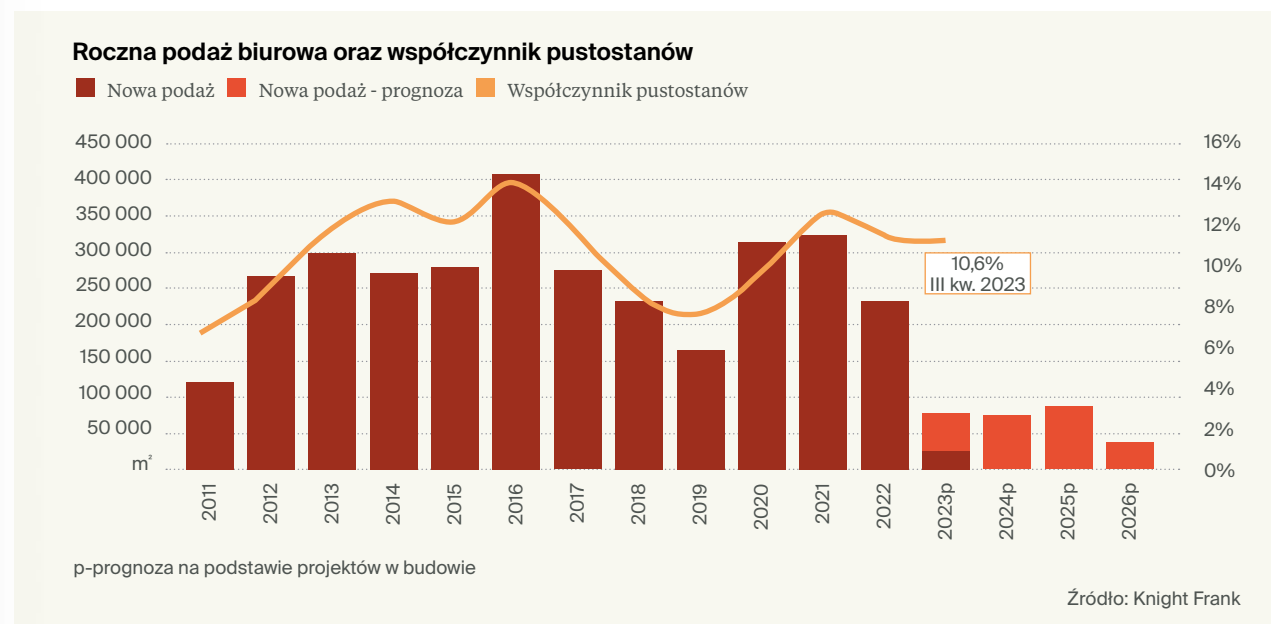
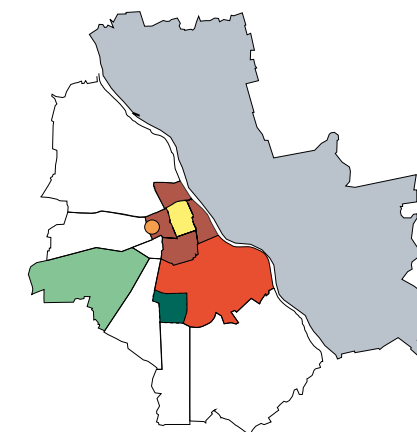
Dostępna powierzchnia biurowa na koniec III kw. 2023 roku w Warszawie wynosiła 657.400 m², co stanowiło 10,6% zasobów biurowych. W porównaniu z II kw. 2023 roku nastąpił spadek wskaźnika pustostanów o 0,8 pp., natomiast względem analogicznego okresu 2022 roku był on niższy o 1,5 pp. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wynosił 9,1% (spadek o 0,8 pp. względem ubiegłego kwartału). Poza centrum zanotował również spadek (o 0,9 pp.) i w efekcie wyniósł 11,8%. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w strefie Północnej (4,8%) oraz na Mokotowie (5,6%), zaś najwyższy niezmiennie na Służewcu (20,2%).

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie w III kw. 2023 roku uległy delikatnej korekcie. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu stawki miesięczne kształtowały się na poziomie 18,00-27,00 EUR/m². W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe czynsze znajdowały się w przedziale od 15,00 do 23,00 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 września 2023 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 36,00 PLN/m²/miesiąc.

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
COB	994.700 m ²	36.000 m ²	11,6%	18-27 EUR/m ²
Centrum <small>(wyluczając rondo Daszyńskiego)</small>	1,04 mln m ²	15.000 m ²	9,1%	15-23 EUR/m ²
Rondo Daszyńskiego	728.700 m ²	150.500 m ²	5,6%	15-23 EUR/m ²
Służewiec	1,08 mln m ²	0 m ²	20,2%	10-15 EUR/m ²
Mokotów <small>(wyluczając Służewiec)</small>	377.700 m ²	23.900 m ²	5,6%	12-16 EUR/m ²
Aleje Jerozolimskie	726.100 m ²	0 m ²	9,2%	12-15 EUR/m ²
Wschód	280.700 m ²	11.500 m ²	8,8%	11-15 EUR/m ²



Trendy

- ▶ W najbliższych latach nowa podaż wciąż będzie się koncentrować na lokalizacjach centralnych. Poziom aktywności deweloperów wciąż znacząco odbiega od tych notowanych przed 2020 rokiem.
- ▶ Przewidywany relatywnie niski poziom nowej podaży w 2023 i 2024 roku może wpłynąć na dalsze obniżenie się współczynnika pustostanów.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

Elastyczność przede wszystkim

Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatkowe dni wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiedzie prym i wciąż rozdaje karty.

Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



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 IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomagała także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresywnym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie czego popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-185 PLN/h	185-200 PLN/h

2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-195 PLN/h	185-225 PLN/h

3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
115-155 PLN/h	165-205 PLN/h	210-250 PLN/h

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA
T-REP Filip Kowalski
filip.kowalski@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:
Magdalena Szabelska
Business Development Manager
+48 573 790 227
magdalenaszabelska@michaelpage.pl
www.michaelpage.pl