Siła miast

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

Knight Frank

IV kw. 2023	Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy	*knightfrank.com.pl/research*

Opracowane we współpracy z

GROW WITH WARSAW

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
1,4%
(stan z 11.2023, GUS)

Wzrost PKB
2,4%
(2020)

PKB per capita
133 400 PLN
(2020)

Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 057,69 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 11.023)

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**

2 MIEJSCE w konkursie **Europejska Stolica Innowacji - iCapital**

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.

Działania rekrutacyjne:

- współpraca z centrami akademickimi oraz uniwersytetami;
- kooperacja z agencjami HR;
- koordynacja wspólnych działań z uczelniami wyższymi.

Wsparcie w zakresie pozyskiwania powierzchni biurowych:

- dostęp do informacji o nieruchomościach miejskich;
- wsparcie w wyborze lokalizacji;
- współpraca z agencjami nieruchomości.

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 i 2023** 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%

AGENCJA RATINGOWA **Fitch** RATING **A-**

Fakty i liczby

Studenci
236 000

Absolwenci
48 350

Liczba uczelni
68

Lotnisko - odległość od centrum miasta
9,8 km

Lotnisko - liczba obsłużonych pasażerów
14,4 mln (2022)

Sektor BSS - liczba centrów
356 (2023)

Sektor BSS - liczba zatrudnionych
95 000

Warszawa

IV KW. 2023

Zasoby powierzchni biurowej
6,2 mln m²

Powierzchnia biurowa w budowie
234 000 m²

Wskaźnik pustostanów
10,4%

Nowa podaż
(2023)
61 000 m²

Popyt
(2023)
749 000 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
18,00-38,00

Okres bezczynszowy
1,5-2 miesiące
na rok obowiązywania umowy

Budżet na fit-out
EUR/m²
250,00-750,00

Po bardzo dobrym 2022 roku, kiedy aktywność najemców na warszawskim rynku powróciła do poziomu niemal sprzed pandemii, kolejny rok przyniósł ponowny spadek popytu na wynajem biur. Jednak Warszawa pozostaje głównym rynkiem biurowym w Polsce, przyciągając dużą liczbę najemców, którzy w 2023 roku podpisali umowy najmu na niemal 750.000 m². **Pomimo ograniczonego popytu, poziom pustostanów spadł do najniższego od trzech lat poziomu wynoszącego 10,4%, co było skutkiem ograniczonej liczby nowej podaży.**

W ciągu następnych trzech lat tempo przyrostu nowej podaży w Warszawie będzie niewielkie, co pozytywnie wpłynie na poziom pustostanów oraz wysokość czynszów.

PODAŻ

W 2023 roku oddano do użytkowania ok. 61 000 m² powierzchni biurowej, co jest najmniejszą wartością odnotowaną na warszawskim rynku od 2010 roku. Ograniczona liczba nowej podaż w ubiegłym roku wynika z decyzji podejmowanych dwa lata temu, w okresie pandemii, kiedy w obliczu niepewności rynkowej i gospodarczej niewielu deweloperów decydowało się na rozpoczynanie nowych inwestycji.

Aktywność deweloperów pozostaje do dziś ograniczona. W budowie znajduje się tylko 234 000 m² powierzchni biurowej, z czego jedynie 75 000 m² oddanych będzie w 2024 roku. Blisko 90% realizowanej obecnie powierzchni znajduje się w centralnych lokalizacjach, głównie w okolicach Ronda Daszyńskiego, które od kilku lat jest największym placem budowy dla obiektów biurowych w Warszawie.

POPYT

Łączna liczba wynajętej powierzchni biurowej w Warszawie w 2023 roku wyniosła niemal 750 000 m², co oznacza spadek o 13% względem roku poprzedniego. Wynik ten jest jednak powyżej wartości osiągniętej w 2021 roku (650 000 m²).

Wciąż najbardziej aktywni są najemcy poszukujący prestiżowych lokalizacji w najlepszych budynkach. W strefach centralnych Warszawy w 2023 roku wynajęto 51% całkowitego wolumenu. Większość powierzchni została wynajęta na podstawie nowych umów (51%), jednak w dalszym ciągu istotny procent w strukturze popytu zajmują renegocjacje (43%, wzrost z 39% w 2022 roku). Wysoki odsetek renegocjacji sugeruje, że dla najemców wciąż ważne jest ograniczanie kosztów związanych np. z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb. Analogicznie, w tym samym czasie spadła liczba najemców decydujących się na powiększenie zajmowanej powierzchni. W 2023 roku ekspansje dotyczyły tylko 4% wolumenu, co jest spadkiem o 4 pp. w porównaniu do roku ubiegłego. Pozostałe 3% wolumenu to powierzchnia wynajęta na własny użytek.

Najemcy przywiązują coraz większe znaczenie do ekologicznych i zrównoważonych nieruchomości. Liczba wynajętej powierzchni w budynkach certyfikowanych stanowiła 54% całkowitej wynajętej powierzchni w 2023 roku, prognozujemy, że w następnych latach trend ten się utrzyma, a ucieczka w kierunku jakości i ekologii się nasili.

PUSTOSTANY

Poziom pustostanów w Warszawie maleje. W IV kw. 2023 roku wyniósł 10,4%, co oznacza spadek o 0,2 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz aż o 1,2 pp. względem analogicznego okresu roku poprzedniego. W obszarze centralnym wskaźnik pustostanów wyniósł 8,5% (spadek o 0,6 pp. w stosunku do poprzedniego kwartału), natomiast poza centrum odnotowano niewielki wzrost (o 0,1 pp.) do poziomu 11,9%. Najniższy poziom pustostanów zarejestrowano w strefie północnej (4,6%), podczas gdy najwyższy wciąż obserwowany jest na Służewcu (20,1%).

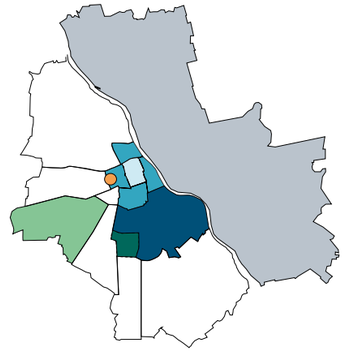
CZYNSZE

W ostatnim kwartale 2023 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w stolicy pozostały stabilne. W najbardziej prestiżowych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu kształtowały się w przedziale od 18,00 do 27,00 EUR/m²/miesiąc, natomiast w innych centralnych lokalizacjach od 15,00 do 23,00 EUR/m²/miesiąc. Poza centrum, czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach oscylowały między 10,00 a 16,00 EUR/m²/miesiąc, co stanowiło atrakcyjną alternatywę dla firm, poszukujących bardziej dostępnych rozwiązań biurowych. Opłaty eksploatacyjne w IV kw. 2023 roku dalej rosły i wynosiły zazwyczaj od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

Przestrzeń biurowa

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
COB	994 700 m²	36 000 m²	9,6%	18-27 EUR/m²
Centrum (wyłączając rondo Daszyńskiego)	1,04 mln m²	0 m²	9,5%	15-23 EUR/m²
Rondo Daszyńskiego	746 000 m²	172 000 m²	5,5%	15-23 EUR/m²
Służewiec	1,07 mln m²	0 m²	20,1%	10-15 EUR/m²
Mokotów (wyłączając Służewiec)	403 000 m²	0 m²	7,8%	12-16 EUR/m²
Aleje Jerozolimskie	762 100 m²	8 300 m²	9,2%	12-15 EUR/m²
Wschód	280 700 m²	11 000 m²	7,7%	11-15 EUR/m²
Inne	934 300 m²	7 000 m²	7,1%	11-16 EUR/m²

Główne obszary koncentracji

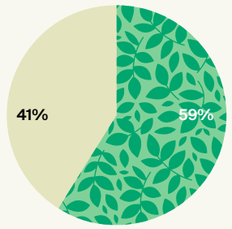


Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów

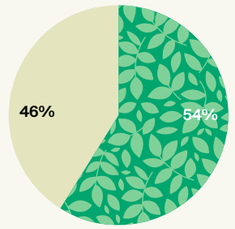
p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie

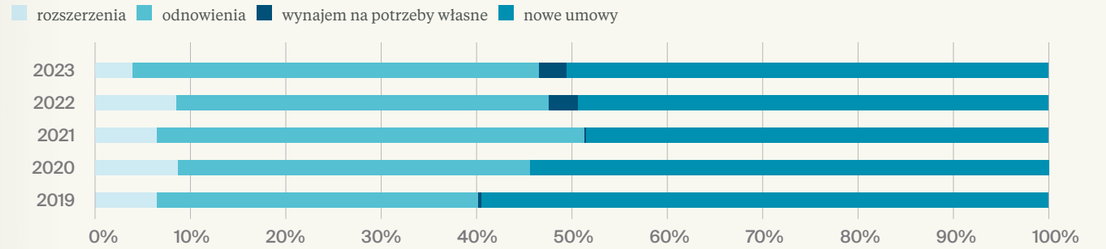


Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w 2023 roku



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu



Źródło: Knight Frank

Michael Page

Firmy poszukują skutecznych liderów - dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.

Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderskich to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy. Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci decydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.

Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

1. **IT Business Analyst:**
   20 000 – 24 000
   PLN brutto miesięcznie
2. **BI Developer:**
   18 000 – 23 000
   PLN brutto miesięcznie
3. **SAP Implementation Consultant:**
   23 000 – 27 000
   PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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-rynku/

© 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:

GROW WITH WARSAW

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, otworzeniu 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:
Magda Tarkowska
Executive Manager
+48 798 506 886
magdatarkowska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl