

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Warszawa



Powierzchnia miasta

517,2 km²



Populacja

1 862 402

(stan z 30.06.2024, GUS)



Prognoza populacji

2 132 000 (2030)

2 249 000 (2050)



Saldo migracji

(+) 1 683

(stan z 2023, GUS)



Stopa bezrobocia

1,4%

(stan z 11.2024, GUS)



Wzrost PKB

14,9%

region warszawski
stołeczny (2023)



PKB per capita

217 793 PLN

(2022)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

9 940,34 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
11.2024)

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;
- 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.



Jakość życia w mieście

Rankingi

1
MIEJSCE

w plebiscycie **European Best Destinations 2023**

1
MIEJSCE

w CEE w rankingu **Sustainable Cities Index 2024** (Arcadis)

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 **Europejska Nagroda za Przestrzeń Publiczną w Miastach** (Public Space 2024)

Jakość życia w liczbach

Kultura i rozrywka

- 104 muzeów i galerii sztuki;
- 35 teatrów i instytucji muzycznych;
- 38 kin;
- 2 822 restauracje;
- około 1,9 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 222 siłownie plenerowe;
- 44 pływalni oraz 15 lodowisk;
- 11 plaż wzdłuż brzegów Wisły.

Transport

- 89% mieszkańców wyraża pozytywną opinię na temat komunikacji miejskiej (Barometr Warszawski 2024);
- 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);
- 24 linie tramwajowe z ponad 500 tramwajami;
- 79% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- ponad 3 300 rowerów miejskich; ponad 330 stacji z rowerami;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty wodne.



Ścieżki rowerowe
i pasy wydzielone

814 km



Udział terenów
zielonych

43%

Fakty i liczby



Studenti
261 331



Absolwenci
49 870



Liczba uczelni
68



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
9,8 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
21 mln (2024)



Sektor BSS
- liczba centrów
376 (2024)



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
101 000

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

IV kw. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
6,29 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
247 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
10,6%
- 
Nowa podaż
104 000 m²
- 
Popyt
740 000 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

► Aktywność na warszawskim rynku najmu w 2024 roku pozostaje stabilna z wynajętą powierzchnią sięgającą 740 000 m². Przy ograniczonej nowej podaży doprowadziło to do spadku wskaźnika pustostanów, który osiągnął najniższy poziom w ciągu roku. Czynsze pozostają stabilne, jednak obserwujemy rosnącą polaryzację i wyraźny zwrot w kierunku nieruchomości zrównoważonych.

PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie w 2024 roku wyniosły 6,29 mln m². Najwięcej powierzchni (45%) zlokalizowanej jest w strefach centralnych, a poza centrum dominującymi obszarami są Służewiec i Aleje Jerozolimskie, które odpowiadają za odpowiednio 17% i 12% zasobów biurowych Warszawy.

Aktywność deweloperska pozostaje na niskim poziomie, od początku 2024 roku na warszawski rynek dostarczono ponad 104 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co oznacza 71% wzrost w porównaniu do 2023 roku, jednak wciąż jest znacznie poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej 219 000 m².

W budowie znajduje się jedynie 247 000 m², z czego ponad 63 000 m² to renowacje istniejących obiektów biurowych. Zdecydowana większość powierzchni w budowie (69%) zostanie oddana w 2025 roku.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Warszawie pozostaje stabilny, łączna liczba wynajętej powierzchni w Warszawie w 2024 roku wyniosła blisko 740 000 m² i była o 1% niższa niż w 2023 roku. W samym IV kw. 2024 roku popyt wyniósł blisko 244 000 m².

Dominującą formą podpisanych umów najmu były renegotjacje, których udział w całkowitym popycie wyniósł rekordowe 46%, co wskazuje na utrzymującą się wysoką wrażliwość najemców na koszty (związane np. z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb). Tym samym udział nowych umów spadł do 43% (z 51% w roku poprzednim).

Pozytywnym sygnałem jest rosnąca liczba najemców, którzy decydują się na powiększenie zajmowanej powierzchni. Rozszerzenia istniejących umów stanowiły 6,7% całkowitego popytu, co oznacza wzrost o 2,8 pp. względem roku poprzedniego. Pozostałe 4% wolumenu stanowiły umowy na potrzeby własne.

Coraz większą rolę w decyzjach najemców odgrywają również kwestie środowiskowe. Spośród całkowitej wynajętej powierzchni biurowej w 2024 roku, zdecydowana większość (76%) dotyczyła budynków z zielonymi certyfikatami, przy czym aż 45% to obiekty z certyfikatami najwyższej klas (BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum).

PUSTOSTANY

Ograniczona nowa podaż oraz stabilny popyt powodują, że wskaźnik pustostanów spadł trzeci kwartał z rzędu i na koniec IV kw. wyniósł 10,6%. W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wyniósł 8,8%, a w strefach poza centralnych – 12%.

Silne zróżnicowanie wskaźnika pustostanów wynika nie tylko z lokalizacji obiektów, ale również z ich wieku. Poziom pustostanów w nowych budynkach, oddanych do użytku nie wcześniej niż w 2020 roku, wynosi zaledwie 5,5%, co potwierdza duże zainteresowanie najemców nowymi budynkami biurowymi o wysokim standardzie.

Ograniczona powierzchnia w budowie powinna utrzymać poziom pustostanów na porównywalnym poziomie nadchodzących kwartałach.

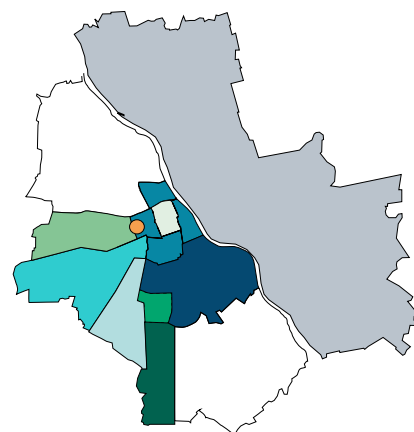
CZYNsze

W IV kw. 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnie biurową pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału. W centralnych strefach czynsze wywoławcze zazwyczaj mieściły się w przedziale od 18,00 do 28,00 EUR/m²/miesiąc, jednak w najlepszych budynkach biurowych czynsze mogą znacznie przekraczać ten poziom. Poza centrum czynsze wywoławcze oscylowały między 10,00 a 17,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na stabilnym poziomie wynosząc zazwyczaj od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

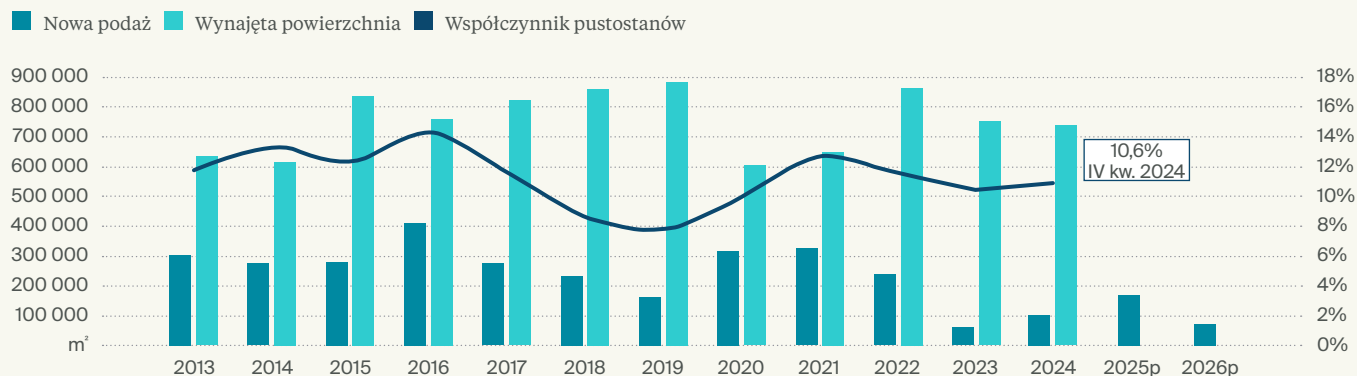
Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	1,01 mln m ²	36 000 m ²	9,9%	18-28 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,05 mln m ²	41 000 m ²	10,8%	15-23 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	798 000 m ²	131 000 m ²	4,6%	15-23 EUR/m ²
 Służewiec	1,06 mln m ²	0 m ²	19,7%	10-15 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	403 000 m ²	0 m ²	7,1%	12-16 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	769 000 m ²	0 m ²	10,2%	12-15 EUR/m ²
 Wschód	285 000 m ²	6 000 m ²	9,2%	11-15 EUR/m ²
 Żwirki i Wigury	259 000 m ²	17 000 m ²	11,9%	12-16 EUR/m ²
 Zachód	214 000 m ²	15 000 m ²	7,5%	11-15 EUR/m ²
 Puławska	204 000 m ²	0 m ²	6,0%	12-15 EUR/m ²



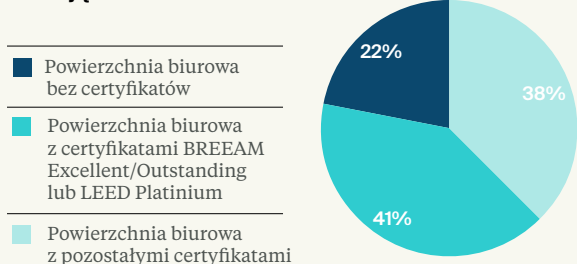
Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



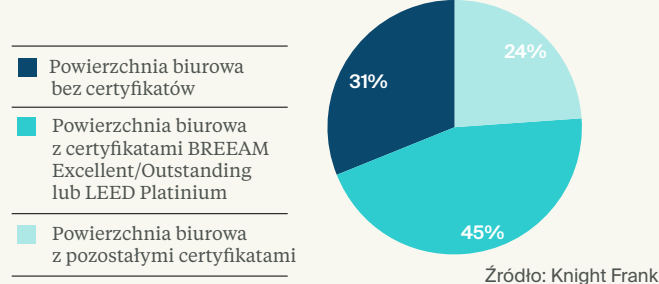
p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie

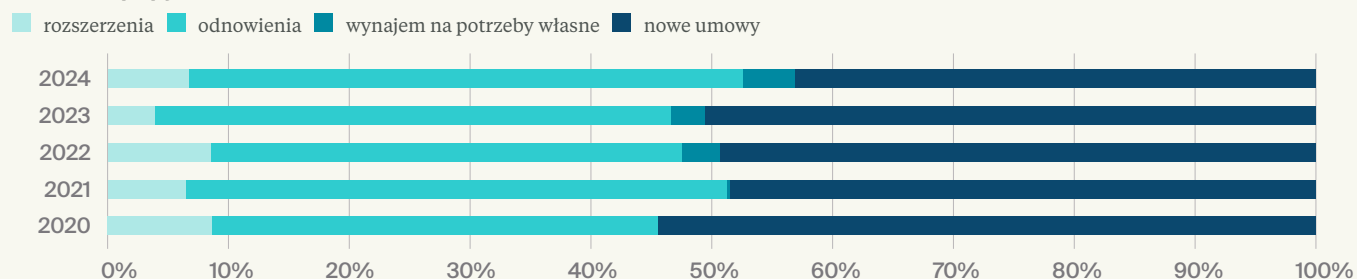


Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w 2024 roku



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

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 Piotr Kalisz
piotr.kalisz@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-ryнку/

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2025

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
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:
+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl