



2022

# RAPORT WARSZAWA

corees

Commercial Real Estate

# SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem rocznym dotyczącym Warszawy.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych oraz magazynowych, chcieliśmy przedstawić również szerszy kontekst miejski. Stąd w raporcie znajdują się również podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

*Marek Ciunowicz*

Warszawa, 02.2022



## Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

Jestem związany z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

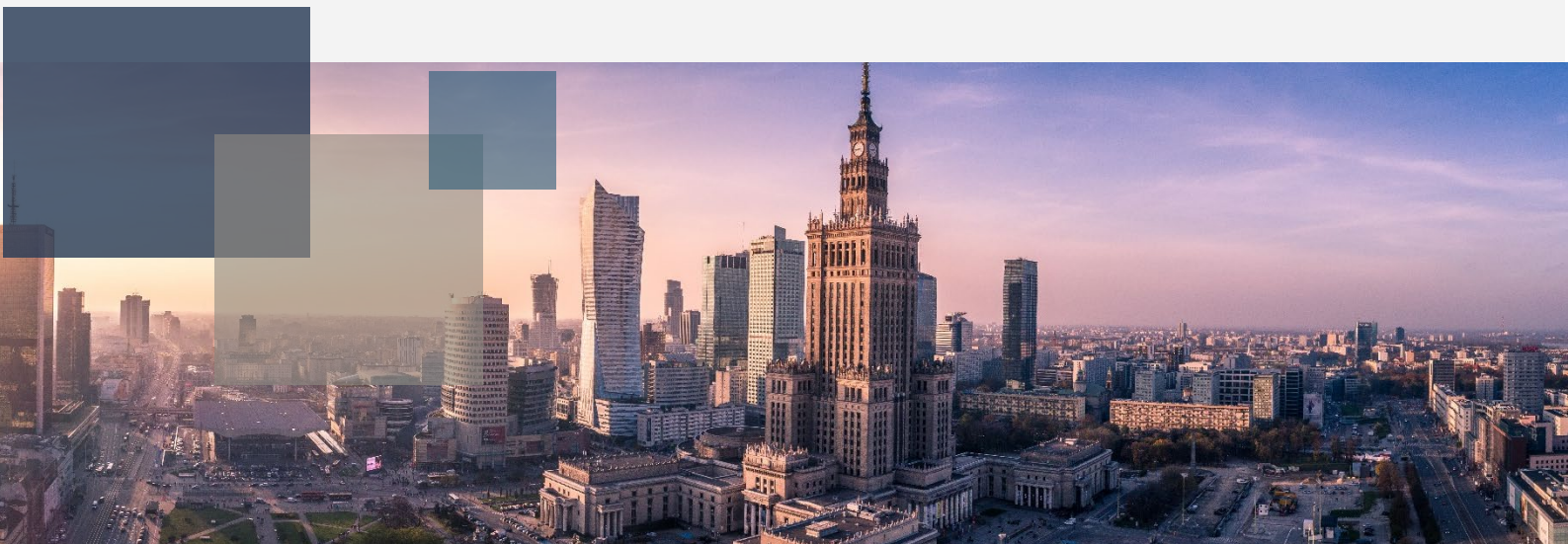
Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. Corees Polska jest partnerem The Instant Group, należy do SIOR oraz ProProgressio.

# WARSZAWA

stolica i zarazem największe miasto Polski, obejmuje obszar 517,2 km<sup>2</sup>. Leży w woj. mazowieckim, zajmującym 1 miejsce pod względem wysokości regionalnego PKB w kraju. Warszawa administracyjnie podzielona jest na 18 dzielnic. Największą dzielnicą pod względem powierzchni jest Wawer (79,7 km<sup>2</sup>), a najmniejszą Żoliborz (8,5 km<sup>2</sup>). Ponad połowę powierzchni miasta (dokładnie 29 452 ha) stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane.

Warszawę zamieszkuje 1,794 mln osób. Szacowana liczba wszystkich mieszkańców to jednak ok. 2 mln, ponieważ wg obliczeń ok. 200 tys. mieszka tu bez meldunku. Dodatkowo, osoby dojeżdżające z pobliskich miejscowości, stanowią ok. 500 tys. Najwięcej osób mieszka w dzielnicy Mokotów (217 tys.), najmniej w Rembertowie (24 tys.). Ponadto w stolicy mieszka 33 tys. cudzoziemców. Najliczniejszą grupą mieszkańców są kobiety w przedziale wiekowym 35-39 lat. Jest ich 90 465 (mężczyzn - 81 tys.). Co ciekawe, drugą silną grupą są ich ojcowie i matki z przedziału 60-64 (łącznie 127 tys.) i 65-69 (łącznie 14 tys.).

Obecny przyrost ludności generowany jest głównie przez migrację (249%), w mniejszym stopniu przez przyrost naturalny (0,084%). Według danych GUS liczba mieszkańców stolicy będzie się zwiększać. W 2030 r. w mieście będzie mieszkać 1,844 mln, a w 2050 (dane PAN) nawet 2,26 mln osób. Wg badania tożsamości Warszawy i jej mieszkańców, przeprowadzonego przez stołeczny ratusz w 2017 r. zaledwie 6% najnowszej migracji deklaruje chęć powrotu do swojego miejsca pochodzenia.

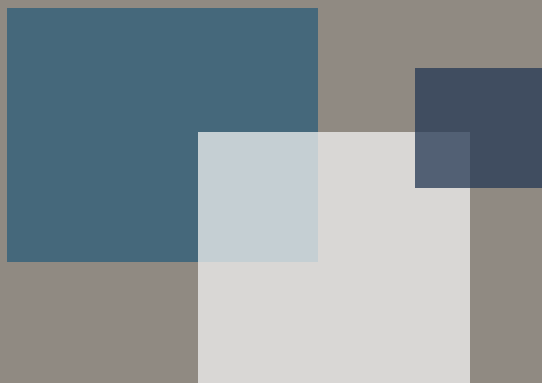


# Rynek pracy

Zdecydowana większość warszawiaków nie ma problemów ze znalezieniem pracy. Stopa bezrobocia w stolicy to zaledwie 1,8% i w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku spadła o 0,1 punktu procentowego w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. z kolei wzrosła o 4 pp., co najprawdopodobniej było wynikiem pandemii Covid-19).

Największy procent bezrobotnych stanowią długotrwale bezrobotni, po 50 roku życia i bez kwalifikacji zawodowych. W stolicy funkcjonuje rynek pracownika - pracodawcy mają poważny problem ze znalezieniem chętnych do pracy, ponieważ ogólnie mała stopa bezrobocia i wysokie zarobki przekładają się na wyższe oczekiwania finansowe pracowników o wysokich kwalifikacjach.

Warszawiacy znają swoją wartość na rynku pracy i nie boją się zaprezentować swoich wymagań wobec pracodawcy, wiedząc, że nie będą mieli większych problemów ze znalezieniem pracy. Aż 75% warszawiaków, biorących w listopadzie 2018 r. udział w badaniu stołecznego Ratusza „Barometr Warszawski”, stwierdziło, że może bez większych kłopotów znaleźć pracę. 40% stwierdziło, że pod kątem szukania pracy, w Warszawie sytuacja jest o wiele lepsza niż w innych dużych miastach.



Najbardziej poszukiwani do pracy są m.in. analitycy, testerzy i operatorzy systemów teleinformatycznych, doradcy finansowi i inwestycyjni, inżynierowie budownictwa, programiści i administratorzy stron internetowych, kierownicy sprzedaży i przedstawiciele handlowi.

Zarobki w stolicy rosną - aktualnie przeciętne wynagrodzenie brutto w Warszawie to aż 8058,27 zł (o 910 zł więcej niż w 2020 r. i aż o 1254 zł więcej niż w 2019 r.), a więc o ponad 2 tys. zł więcej, niż wynosi średnia krajowa. Poza atrakcyjnym wynagrodzeniem pracodawcy oferują także szereg benefitów, najczęściej w postaci pakietów socjalnych oraz rozrywkowych.

W Warszawie odczuwalny jest także stały wzrost przedsiębiorczości. Na koniec 2021 r. odnotowano 273 265 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, co stanowiło wzrost w stosunku do roku poprzedniego o 4,2%. Ponadto w stolicy działa ponad 37 tys. spółek z kapitałem zagranicznym (których liczba także wzrasta) oraz prawie 15 tys. fundacji i stowarzyszeń.

# Rynek pracy



# Rynek inwestycyjny

Warszawa jest stolicą Polski także pod względem gospodarczym i finansowym. Doskonałe położenie, wykwalifikowani pracownicy, szybko rosnące PKB i wysoka jakość życia sprawiają, że Warszawa to lider wśród miast biznesowych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Obecnie funkcjonuje tu niemal 500 tys. podmiotów gospodarczych, w tym międzynarodowe korporacje i lokalne firmy.

Wg rankingu należącego do grupy Financial Times fDi's „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” przeprowadzonego w 2020 r., Warszawa zajmuje 5 miejsce w kategorii miast przyjaznych dla biznesu, wyprzedza w nim m.in. Berlin, Zurych, Moskwę, czy Oslo. W 2021 r. z kolei zajęła 20 miejsce w rankingu Global Cities of the Future 2021/22.

W Warszawie doskonale rozwija się sektor usług opartych na wiedzy, w tym centra outsourcingu procesów biznesowych (BPO), usług wspólnych (SSC), IT oraz ośrodki badawczo-rozwojowe (R&D).

Na koniec 2021 r. w stolicy mieściło się aż 321 tych centrów, z czego 77,3% stanowiło własność podmiotów zagranicznych z 32 krajów.

Notuje się systematyczny wzrost zatrudnienia w tych firmach – między 2016 a 2021 r. aż o 87%. W tym samym czasie powstało w Warszawie 105 nowych centrów usług biznesowych.

Warszawa to także stolica startupów. Co trzeci polski startup jest zarejestrowany właśnie w województwie mazowieckim (ponad 32% ogólnej liczby w Polsce).

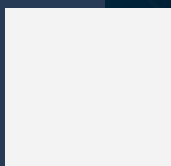
Wg raportu Polskie Startupy 2018, w Warszawie najwięcej projektów działa w obszarach Big Data, Analityka i Fintech.

W Warszawie odczuwalny jest także stały wzrost przedsiębiorczości. Na koniec 2021 r. odnotowano 273 265 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, co stanowiło wzrost w stosunku do roku poprzedniego o 4,2%.

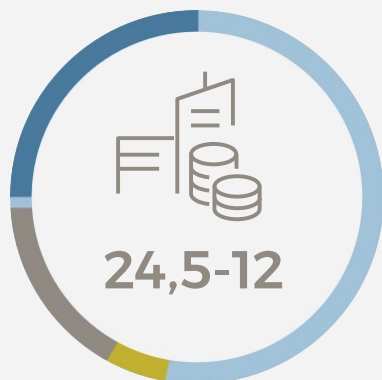
Ponadto w stolicy działa ponad 37 tys. spółek z kapitałem zagranicznym (których liczba także wzrasta) oraz prawie 15 tys. fundacji i stowarzyszeń.



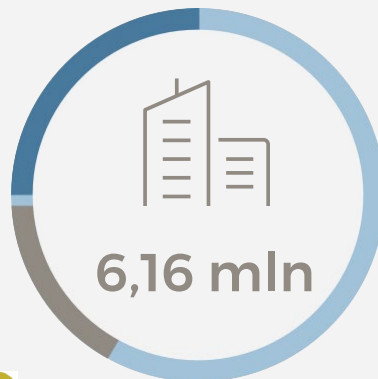
# Rynek inwestycyjny



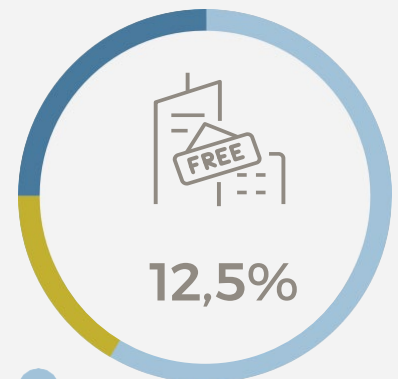
# Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu  
€ / m<sup>2</sup> w zależności  
od lokalizacji



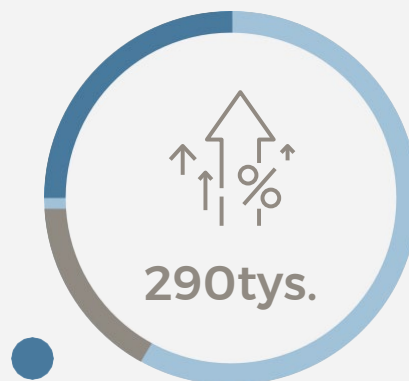
Całkowite zasoby  
biurowe (m<sup>2</sup>)



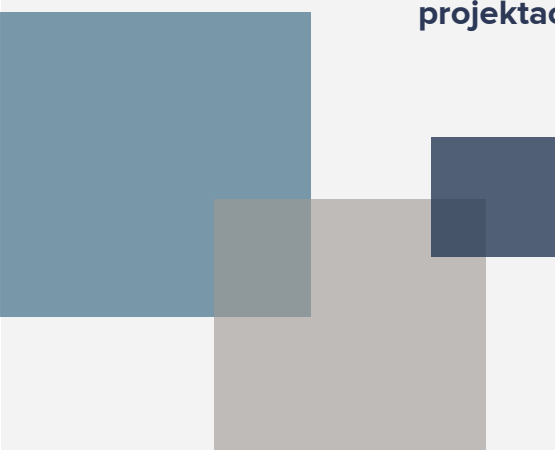
Wskaźnik pustostanów  
wzrósł o 2,9pp



Powierzchni biurowej (m<sup>2</sup>)  
oddanej do użytku w 13  
projektach biurowych



Projektów w budowie (m<sup>2</sup>)



# Rynek biurowy

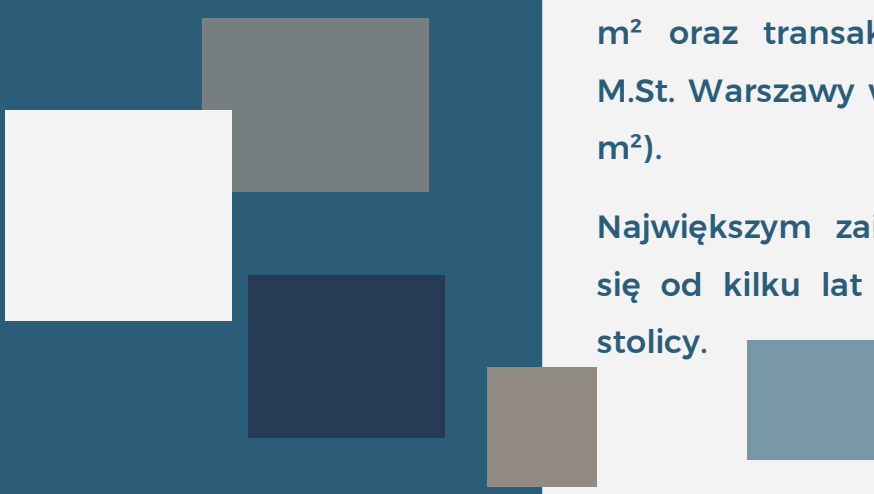
Warszawa może się pochwalić wysoką jakością komercyjnych powierzchni biurowych, potwierdzoną certyfikatami BREEAM i LEED. Warszawski rynek biurowy wyróżnia się ponadto nowoczesnym wzornictwem.

Na koniec grudnia 2021 r. zasoby biurowe w Warszawie wynosiły 6,16 mln m<sup>2</sup>. W pierwszych trzech miesiącach 2021 r. podpisano umowy najmu na 398 tys. m<sup>2</sup>, co było wynikiem o 10% niższym niż w tym samym okresie 2020 r.

W strukturze najmu największy udział przypadł nowym transakcjom - 54% i renegotiacjom - 41%, a ekspansje wyniosły 5%. Udział kontraktów pre-let spadł do 10% całkowitego wolumenu najmu.

Największymi transakcjami były renegotjacja poufnego najemcy z sektora energetycznego w budynku biurowym Senator (20,6 tys. m<sup>2</sup>), odnowienie kontraktu przez poufnego najemcę z sektora bankowego w Atrium Garden na 13,9 tys. m<sup>2</sup> oraz transakcja pre-let zawarta przez Urząd M.St. Warszawy w projekcie Widok Towers (11,3 tys. m<sup>2</sup>).

Największym zainteresowaniem najemców cieszą się od kilku lat powierzchnie w centralnej części stolicy.



W 2021 r. oddano do użytku 290 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w trzynastu projektach, Niemal 3/4 nowo oddanej powierzchni skoncentrowane jest wokół Ronda Daszyńskiego.

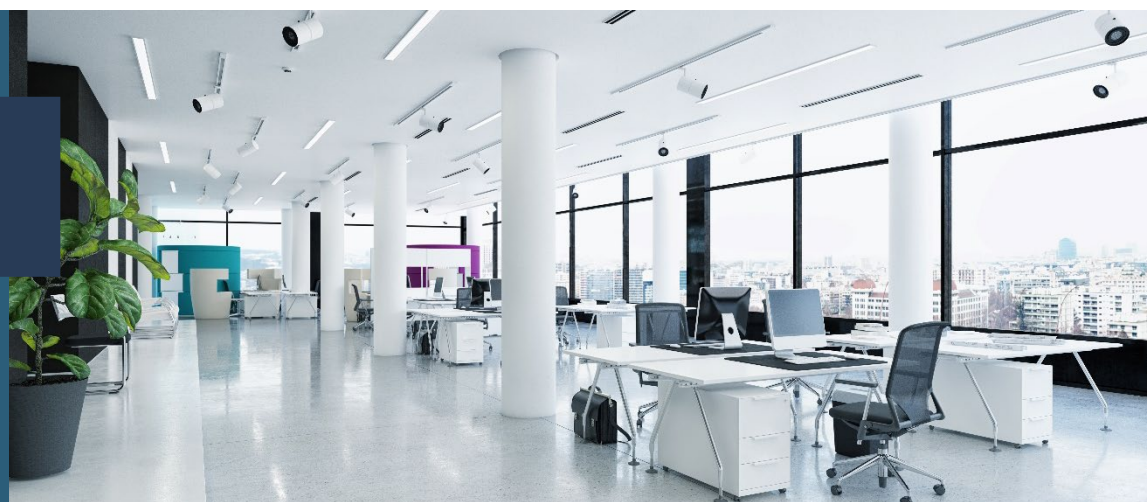
Do największych projektów dostarczonych należą Warsaw Unit (56,4 tys. m<sup>2</sup>), Skyliner (44,7 tys. m<sup>2</sup>) oraz Generation Park Y (44,2 tys. m<sup>2</sup>). W budowie znajduje się wciąż blisko 290 tys. m<sup>2</sup>, które mają być oddawane sukcesywnie do 2025 r.

Do największych projektów w budowie należą: wieża w kompleksie biurowym Varso Place (66,3 tys. m<sup>2</sup>), wieża w projekcie Forest (51,7 tys. m<sup>2</sup>), oraz The Bridge (47 tys. m<sup>2</sup>).

Na koniec 2021 r. współczynnik pustostanów wyniósł 12,5% i był o 2,9 pp. wyższy niż wynik zarejestrowany na koniec 2020 r. Stało się tak wskutek zwiększenia dostępności nowo oddanych obiektów po trwającej 3 lata luce podażowej.

Stawki wywoławcze czynszów powierzchni biurowych w Warszawie wynoszą 19-24,5 EUR/m<sup>2</sup>/ miesiąc w Centralnym Obszarze Biznesu i między 12,5 a 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/ miesiąc poza centrum.

# Rynek biurowy



# Rynek handlowy

Warszawa ma około 1,7 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, zlokalizowanej w 48 galeriach, jest największym ośrodkiem handlowym w Polsce, a mimo to wciąż przybywa nowoczesnych centrów. W ubiegłym roku w Warszawie oddano do użytku Fabrykę Norblina, w ramach której znajduje się 26 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. Aktualnie w budowie pozostaje (zamknięty kilka lat temu) Nowy Fort Wola o powierzchni 28 tys. m<sup>2</sup> GLA.) i Leroy Merlin (15 tys. m<sup>2</sup>).

Rosnącą popularnością w Polsce cieszą się również projekty mixed-use, łączące funkcje handlowe, biurowe, rozrywkowe i gastronomiczne. Plany przekształcenia trzech warszawskich obiektów monohandlowych (CH Reduta przy Al. Jerozolimskich, która jest systematycznie modernizowana od 2018 r., King Cross przy Jubilerskiej oraz Targówek przy Głębockiej) w obiekty mixed-used ma Atrium. W 2022 r. na warszawskiej Woli ma rozpocząć się budowa centrum handlowego Towarowa 22. Użytkowa powierzchnia tego budynku ma sięgnąć 230 tys. m<sup>2</sup>, z czego największą część 110 tys. m<sup>2</sup> ma stanowić powierzchnia handlowo-usługowa.



Warszawa pozostaje najdroższym rynkiem powierzchni handlowych w Polsce.

Czynsze „prime” za lokale o pow. 100 m<sup>2</sup> w najlepszych centrach handlowych oscylują w granicach 100-130 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc (dla porównania - na warszawskich ulicach handlowych czynsze zaczynają się od 20 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc wzdłuż Al. Jerozolimskich między Dworcem Centralnym a Rondem Dmowskiego, osiągając aż 80-90 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w najlepszych lokalizacjach przy ul. Nowy Świat.)

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w 52 centrach handlowych w Aglomeracji Warszawy to zaledwie 3,3%.

W porównaniu do innych miast Warszawa ma wciąż niskie nasycenie przestrzenią zakupową. Wynika to przede wszystkim z nieporównywalnie dużej liczby mieszkańców.

Stolica jednak przoduje wśród aglomeracji biorąc pod uwagę całkowitą liczbę dostępnej powierzchni handlowej.

# Rynek handlowy



# Rynek magazynowy

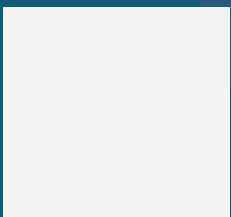
Stolica i jej okolice w dalszym ciągu pozostaje największym regionem magazynowym w kraju, z zasobami przekraczającymi 5 mln m<sup>2</sup>.

Rynek podzielony jest na trzy strefy: strefa I, znajdująca się w obszarze administracyjnym miasta, do 15 km od centrum, głównie w przemysłowych dzielnicach miasta, a także okolicach lotniska, strefy II i III obejmują swoim zasięgiem obszary odpowiednio od 15 km do 30 km i od 30 km do 60 km od centrum Warszawy.

W 2021 r. popyt na warszawskim rynku magazynowym wyniósł 944 tys. m<sup>2</sup>. W jego strukturze największy odsetek stanowiły transakcje dla firm z branży logistycznej i e-commerce.

W rejonie Warszawy odnotowano największy procent transakcji kupna-sprzedaży na rynku magazynowym, który cieszy się obecnie największym zainteresowaniem wśród inwestorów.

Do największych transakcji zalicza się kupno Panattoni A2 Warsaw Park przez Savills IM (103,7 tys. m<sup>2</sup>) i Panattoni Park Warsaw City VII przez Crossbay (Greenfield).



Na koniec 2021 r. w budowie pozostawało jeszcze 520 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych.

Wskaźnik pustostanów w powierzchniach magazynowych na koniec 2021 r. wyniósł 5,2% i jest to spadek o ok 2 pp. w stosunku do końca 2020 r.

Czynsze za najem powierzchni magazynowej w Warszawie pod koniec 2021 r. wynosiły 3,2-5,25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym najemcom oferuje się szereg zachęt i wakacji czynszowych.

# Rynek magazynowy

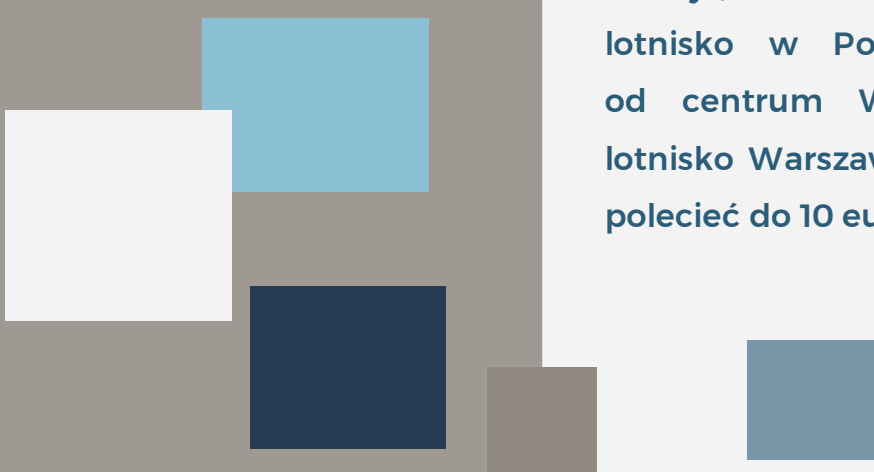


# Rynek infrastruktury

Warszawa znajduje się w centrum Polski, na styku najważniejszych tras europejskich (E30, E67- Via Baltica, E77, E372) i kolejowych (E20, E65, E75 - Rail Baltica). Dobry dostęp do miasta zapewniają także autostrada A2 i drogi ekspresowe S7, S8 i S17.

Ma także doskonałe połączenia kolejowe z Katowicami, Krakowem, Gdańskiem, a także do granicy białoruskiej, niemieckiej i ukraińskiej. Warszawa jest siedzibą portu lotniczego im. F. Chopina (WAW), który znajduje się w odległości zaledwie 15 minut jazdy samochodem od centrum miasta i z którego można udać się w 121 kierunkach regularnych w 54 państwach.

Połączenia realizowane są przez 27 przewoźników oraz 68 kierunkach czarterowych w 21 państwach realizowanych przez 24 przewoźników (w tym London-Heathrow, Frankfurt nad Menem, Chicago-O'Hare, Miami, Paris-Charles de Gaulle, Pekin, Madryt, Amsterdam, Dubaj, Hamad). To największe lotnisko w Polsce. Ponadto zaledwie 33 km od centrum Warszawy znajduje się mniejsze lotnisko Warszawa-Modlin (WMI), z którego można polecieć do 10 europejskich stolic.



Warszawa jest liderem w finansowaniu transportu publicznego w Polsce. Wydaje większą część swojego budżetu na ten cel niż inne duże Polskie miasta (Warszawa wydaje o 80% więcej na osobę w transporcie publicznym niż następne miasto w rankingu).

Może poszczycić się owocnym taborem tramwajowym, autobusowym i szybką kolejką miejską oraz doskonałym połączeniem z ościennymi gminami co umożliwia jej mieszkańcom szybkie i komfortowe przemieszczanie się do pracy i do szkół.

Jako jedyne miasto w Polsce, Warszawa posiada także metro.

# Rynek infrastruktury




# Rynek edukacyjny

Liczba studentów w Warszawie jest największa w Polsce. W stolicy znajduje się 68 szkół wyższych, w tym 15 uczelni państwowych i jedyne uczelnie w Polsce, takie jak Akademia Pedagogiki Specjalnej, czy Szkoła Główna Służby Pożarniczej. 24% całkowitej liczby studentów uczy się na uniwersytetach, a 17% na uczelniach technicznych. Ponadto w mieście działają szkoły zawodowe, w których uczy się ponad 2,2 tys. osób.

Największą popularnością cieszą się Uniwersytet Warszawski (ponad 44 tysiące studentów), Politechnika Warszawska (ponad 37 tysięcy studentów) oraz Szkoła Główna Handlowa. Całkowita liczba studentów w Warszawie wyniosła w 2020 r. 225,2 tys. osób. Łączna liczba absolwentów wszystkich warszawskich szkół wyższych wyniosła z kolei 49 tys. osób. Prawie 30% zagranicznych studentów w Polsce uczy się w Warszawie.

Warszawskie uczelnie są uznawane za prestiżowe nie tylko w Polsce ale i za granicą. Cenione są za profesjonalną kadrę naukową i szerokie perspektywy rozwoju.



W Quacquarelli Symonds World University Rankings 2022 Uniwersytet Warszawski (największy w kraju) zajął 308. miejsce na świecie, 130. w Europie i 1. w kraju. wśród 1300 najlepszych uczelni na świecie, a wg globalnego rankingu szkół wyższych US News and World Report, UW znajduje się na 132. pozycji w Europie oraz 294. na świecie.

W rankingu najlepszych szkół wyższych na świecie - Academic Ranking of World Universities (ARWU) - Uniwersytet Warszawski uplasował się w grupie uniwersytetów sklasyfikowanych na miejscu 301-400. To najwyższy wynik wśród polskich uczelni (Politechnika Warszawska na miejscach 521-530). W rankingach polskich UW rywalizuje jedynie z Uniwersytetem Jagiellońskim, z którym zajmują naprzemiennie pierwsze miejsce.

Politechnika Warszawska z kolei zajęła trzecie miejsce w Rankingu Szkół Wyższych opublikowanym przez magazyn edukacyjny "Perspektywy" oraz takie samo w rankingu QS World University wśród polskich uczelni.

# Rynek edukacyjny





corees

Commercial Real Estate