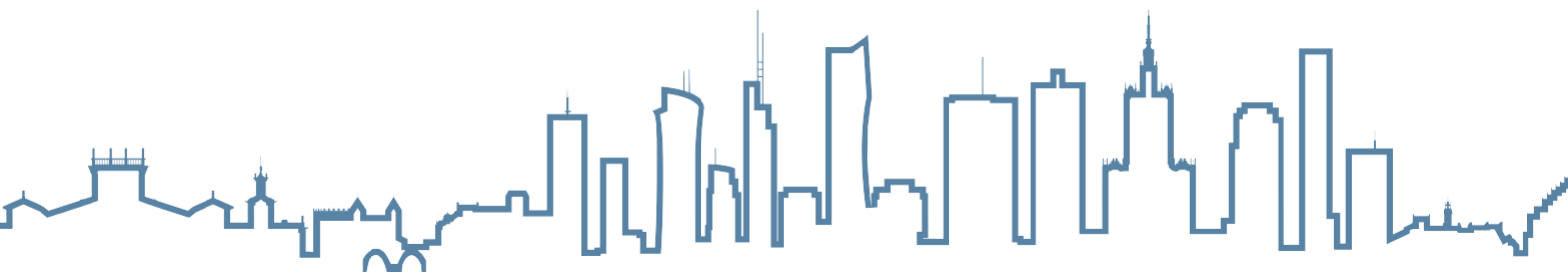




Warszawa



Warszawa

stolica Polski i największe miasto w kraju.

Leży w woj. mazowieckim, w środkowowschodniej części Polski. Województwo to zajmuje 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 km²), a najmniejszą Żoliborz (8.5 km²). Ponad połowę powierzchni miasta (dokładnie 29 452 ha) stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane.

Warszawę zamieszkuje 1.778 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 114 tys.). Obecny przyrost ludności generowany jest głównie przez migrację (0.52%), w mniejszym stopniu przez przyrost naturalny (0.08%).

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.

SPIS TREŚCI

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| 05 | Rynek pracy | » |
| 06 | Rynek inwestycyjny | » |
| 07 | Rynek biurowy | » |
| 08 | Rynek handlowy | » |
| 09 | Rynek magazynowy | |
| 10 | Rynek infrastruktury | » |
| 11 | Rynek edukacyjny | |
| 12 | Lista budynków | » |



Rynek pracy



Zdecydowana większość warszawiaków nie ma problemów ze znalezieniem pracy. Stopa bezrobocia w stolicy to zaledwie 1,4% i regularnie spada o ok 2%. Biorąc pod uwagę skutki pandemii, jest to dobry wynik w porównaniu z rosnącą stopą bezrobocia w kraju, które jest oszacowane na 5.7%. Do tej pory to pracodawcy mieli poważny problem ze znalezieniem chętnych do pracy, w większych miastach Polski, ponieważ mała stopa bezrobocia i wysokie zarobki przekładają się na wyższe oczekiwania finansowe pracowników o wysokich kwalifikacjach. Po pojawieniu się pandemii role się odwróciły i to pracownicy są zmuszeni podejmować pracę, której wcześniej by nie rozważali.

Z reguły 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 71% warszawiaków, biorących w listopadzie 2019 r. udział w badaniu stołecznego Ratusza „Barometr Warszawski”, stwierdziło, że może bez większych kłopotów znaleźć pracę. 47% ankietowanych 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 6 850 zł, a więc o ok. 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. Tylko w 2017 r. odnotowano 22.5 osoby fizyczne na 100 mieszkańców, prowadzące działalność gospodarczą, co stanowiło wzrost w stosunku do roku poprzedniego i tendencja ta się utrzymuje. Ponadto w stolicy działa ponad 30 tys. spółek z kapitałem zagranicznym (których liczba także wzrasta) oraz prawie 15 tys. fundacji i stowarzyszeń.

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 ponad 400 tys. podmiotów gospodarczych, w tym międzynarodowe korporacje i lokalne firmy. Wg rankingu fDi Magazine „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” przeprowadzonego w 2020 r., Warszawa zajmuje 6 miejsce w kategorii miast przyjaznych dla biznesu. W 2017 r. z kolei zajęła 1 miejsce w rankingu „Polskie miasto przyszłości 2019/2020”, a według rankingu LaSalle European Regional Economic Growth Index 2018 jest miastem, które jako jedyne doświadczyło tak spektakularnej poprawy wyników (awans z 17 na 9 miejsce) w związku ze wzrostem PKB oraz wskaźnika zatrudnienia.

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). W 2019 r. w stolicy mieściło się aż 215 tych centrów, z czego 85% stanowiło własność podmiotów zagranicznych. Notuje się systematyczny wzrost zatrudnienia w tych firmach – codziennie w sektorze powstaje 85 nowych miejsc pracy. Według najbardziej prawdopodobnego scenariusza, ilość zatrudnionych pracowników w sektorze w 2020 r. ma wynieść 65 tys. osób, w 240 centrach BPO, SSC, IT i R&D.

Warszawa to także stolica start-upów. Zajmuje 5 miejsce na mapie Europy wśród nowych technologicznych centrów innowacji, 2 miejsce wśród miast europejskich i 25 wśród światowych w światowym rankingu Bloomberg Innovation 2020. Wg raportu Polskie Startupy 2019, w Warszawie najwięcej projektów działa w obszarach Big data, Analityka i Fintech.

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 marca 2020 r. zasoby biurowe w Warszawie wynosiły 5.6 mln m². Już w pierwszych trzech miesiącach 2020 r. podpisano umowy najmu na 139 tys m² gdzie 1/3 stanowiła renegotjacje najmów. Największym zainteresowaniem najemców cieszą się od kilku lat powierzchnie w centralnej części stolicy oraz Służewiec i Strefy Jerozolimskie.

2020 rok zaczął się zdecydowanie skromniej od poprzednich, biorąc po uwagę projekty oddane do użytku – zalicza się do nich jedynie budynek Varso 1. Obecnie w budowie znajduje się 770 000 m² biur, z terminem ukończenia na rok 2022.

Wskaźnik pustostanów w I kw. 2020 r. zmalał do 7.5%, co stanowi aż 1.6% spadek w porównaniu do poprzedniego roku.

Stawki wywoławcze czynszów powierzchni biurowych w Warszawie wynoszą 17.5-28 EUR/m²/miesiąc w Centralnym Obszarze Biznesu, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 17.5 do 25 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 do 19 EUR/m²/miesiąc.

Rynek handlowy



Warszawa ma około 1,7 mln m² 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 Galerię Młociny, która zasiła rynek o 78.5 tys. m².

Rosnącą popularnością w Polsce cieszą się również projekty mixed-use, łączące funkcje handlowe, biurowe, rozrywkowe i gastronomiczne. Należy do nich Centrum Praskie Koneser, którego pierwszy etap oddano do użytku w 2018 r., a w którym powierzchnia lokali handlowych wynosi ok. 28 tys. m². W drugim kwartale 2020 r. oddano do użytku Elektrownię Powiśle, która łącznie liczy 50 tys. m² powierzchni biurowej, w tym 12 tys. m² powierzchni handlowo-usługowej. Inwestycja składa się z powierzchni biurowych, handlowych, restauracyjnych i mieszkalnych, a także pięciogwiazdkowego hotelu butikowego. Na terenie projektu powstanie także ok. 100 luksusowych, loftowych apartamentów. Ukończenie budowy hotelu zaplanowano na 2020 r. W tym samym roku na warszawskiej Woli ma rozpocząć się budowa centrum handlowego Towarowa 22. Użytkowa powierzchnia tego budynku ma sięgnąć 230 tys. m², z czego największą część 110 tys. m² ma stanowić powierzchnia handlowo-usługowa.

Warszawa pozostaje najdroższym rynkiem powierzchni handlowych w Polsce. Czynsze „prime” za lokale o pow. 100 m² w najlepszych centrach handlowych oscylują w granicach 120-130 EUR/m²/miesiąc (dla porównania – na warszawskich ulicach handlowych czynsze zaczynają się od 20 euro/m²/miesiąc wzdłuż Al. Jerozolimskich między Dworcem Centralnym a Rondem Dmowskiego, osiągając aż 80-90 euro/m²/miesiąc w najlepszych lokalizacjach przy ul. Nowy Świat.) Wskaźnik powierzchni niewynajętej w 52 centrach handlowych w Aglomeracji Warszawy to zaledwie 3.3% (dla porównania – ulice handlowe to aż 13%, a sam wskaźnik jest wyższy o 5 p.p. niż trzy lata temu). W porównaniu do innych miast, niskie nasycenie przestrzenią zakupową ma Warszawa. Wynika to przede wszystkim z nieporównywalnie dużej liczby mieszkańców. Stolica jednak przoduje wśród aglomeracji biorąc pod uwagę całkowitą liczbę dostępnej powierzchni handlowej.

Rynek magazynowy



Stolica i jej okolice w dalszym ciągu pozostaje największym regionem magazynowym w kraju, z zasobami przekraczającymi 4.3 mln m², które w ostatnich czterech kwartałach zwiększyły się o 307 600 m² - aktywność deweloperów z roku na rok niemal się podwoiła.

Popyt brutto na powierzchnię magazynową i przemysłową w Polsce w 2019 roku wyniósł ponad 4.1 mln m² (wzrost o 2% rdr.), był to drugi najwyższy wolumen w historii rynku. Zdecydowanie najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawie, bo ponad 1.3 mln m², 32% więcej niż przed rokiem

Rynek podzielony jest na trzy strefy: strefa I, znajdująca się w obszarze administracyjnym miasta, do 15 km od centrum, głównie w poprzemysłowych dzielnicach miasta, a także okolicach lotniska i wynosi 743 tys. m², 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 i wynoszą kolejno 2,7 mln m² i 532 tys. m².

Czynsze w 2019 r. na większości rynków były stabilne. Największe zmiany odnotowano w Warszawie strefie I i Krakowie gdzie stawki zmniejszyły się oraz w Warszawie strefie II gdzie odnotowano wzrost czynszów. Czynsze I kw.2020 r. wynosiły 4.8 – 5.25 EUR/m²/miesiąc w strefie I oraz 3.2–3.8 EUR/m² w strefie II i III.

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, a 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 nowoczesnym taborze 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 (2 linie).

Rynek edukacyjny



Liczba studentów w Warszawie jest największa w Polsce. W stolicy znajduje się 85 szkół wyższych, w tym 21 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 42.5 tysiące studentów), Politechnika Warszawska (około 31 tysięcy studentów) oraz Szkoła Główna Handlowa (około 14 tysięcy studentów).

Całkowita liczba studentów w Warszawie wyniosła w 2019 r. około 235 tys. osób, co gwarantuje 2 pozycję w Europie. Łączna liczba absolwentów wszystkich warszawskich szkół wyższych wyniosła z kolei ponad 60 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 rankingach polskich szkół wyższych Uniwersytet Warszawski rywalizuje jedynie z Uniwersytetem Jagiellońskim, znajdującym się w Krakowie. W 2019 roku w rankingu najlepszych szkół wyższych na świecie – Academic Ranking of World Universities (ARWU) – Uniwersytet Warszawski uplasował się w grupie uniwersytetów sklasyfikowanych na miejscu 401-500. Rok wcześniej UW zajął miejsce w przedziale 301-400 - był to najwyższy wynik wśród polskich uczelni. Raport „Nature” podsumowuje osiągnięcia naukowe ośrodków badawczych z ostatnich 4 lat w oparciu o wskaźnik WFC (weighted fractional count), odnoszący się do dorobku publikacyjnego w 68 prestiżowych czasopismach z zakresu nauk przyrodniczych. Uniwersytet Warszawski w zestawieniu ogólnosiwiatowym zajął 96. miejsce, a w rankingu dla Europy Południowej i Wschodniej uplasował się na 3. miejscu. Według globalnego rankingu szkół wyższych US News and World Report 2019 Uniwersytet znajduje się na 132. pozycji w Europie oraz 294. na świecie.



corees

office@corees.pl

www.corees.pl

Oddział Warszawa

Ul. Marszałkowska 126/134

00-008 Warszawa

+48 22 278 27 70

Oddział Kraków

ul. Wielicka 28

30-552 Kraków

+48 12 293 61 20

NIP: 5821630785 | REGON: 38430020400000