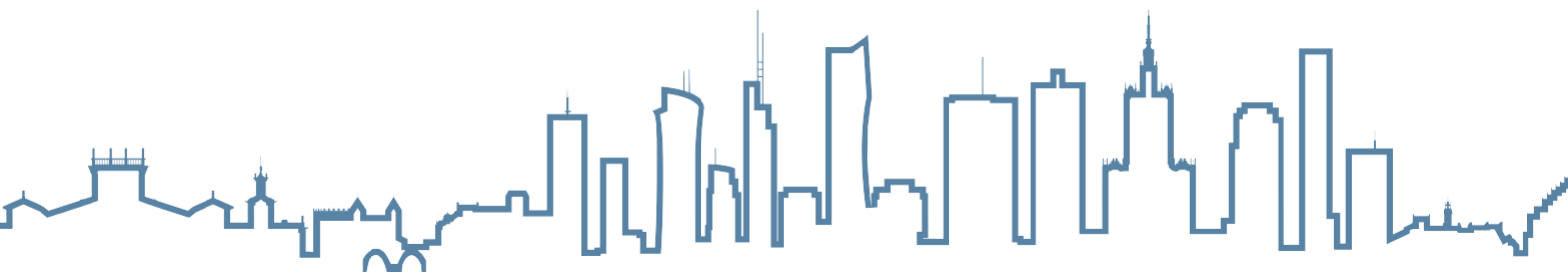




# Warszawa



# Warszawa

## stolica Polski i największe miasto w kraju

Leży w woj. mazowieckim, w środkowowschodniej części Polski. Województwo to zajmuje pierwsze miejsce pod względem wysokości regionalnego PKB w kraju – odpowiada za 20% polskiego PKB. 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 (około 29.5 tys. 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, liczba osób dojeżdżających z pobliskich miejscowości, stanowią ok. 500 tys. Najwięcej osób mieszka w dzielnicy Mokotów (218 tys.), najmniej w Rembertowie (24,5 tys.). Ponadto w stolicy mieszka 38 tys. cudzoziemców. Najliczniejszą grupą mieszkańców są kobiety w przedziale wiekowym 35-39 lat - jest ich ponad 90 tysięcy (mężczyzn – ok. 81 tys.). Co ciekawe, drugą silną grupą są ich ojcowie i matki z przedziału 60-64 lat (łącznie 127 tys.) i 65-69 (łącznie 114 tys.). Obecny przyrost ludności generowany jest głównie przez migrację (ok. 0.5%), w mniejszym stopniu przez przyrost naturalny (ok. 1%).

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. Warszawa jest ośrodkiem zyskującym na migracji sąsiednich województw – w Polsce trwa proces wyludniania się peryferyjnych powiatów, zintensyfikowany przez globalną pandemię.

**SPIS TREŚCI**

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







# Rynek pracy



W poprzednich latach, zdecydowana większość warszawiaków nie miała problemów ze znalezieniem pracy. Wraz z przyjściem globalnej pandemii, stopa bezrobocia w stolicy znacząco wzrosła – grudzień 2020 był rekordowym miesiącem pod względem liczby bezrobotnych w Warszawie – liczba ta wyniosła 1.8%. Wówczas, na jedną ofertę pracy przypadało 9 osób. Stopa bezrobocia w kraju była w tym czasie oszacowana na 6.2%. Wynik ten zaczął ponownie wzrastać w styczniu 2021, po kilku miesiącach stabilizacji, rosnąc o 0.3% w porównaniu do poprzedniego miesiąca.

Wzrost bezrobocia w styczniu jest zjawiskiem sezonowym, z uwzględnieniem prac tymczasowych, czy terminacją umów pracy wraz z upływem roku. Dodatkowo, ze względu na obecnie panującą sytuację gospodarczą, potencjalni pracownicy mają większy kłopot ze znalezieniem pracy na etat, szczególnie w branżach takich jak gastronomia, czy fitness.

Zarobki w stolicy rosną – aktualnie przeciętne wynagrodzenie brutto w Warszawie w sektorze przedsiębiorstw wynosi 6,555.49 zł, a więc o ponad tysiąc 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 stały wzrost przedsiębiorczości. Obecnie liczba przedsiębiorstw sięga 475.3 tys.

# 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 475 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. Z kolei 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 2020 r. w stolicy mieściło się około 280 tych centrów, z czego 85% stanowiło własność podmiotów zagranicznych. Notuje się systematyczny wzrost zatrudnienia w tych firmach – obecnie w Warszawie sektor ten stworzył ponad 64 tys. miejsc pracy.

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 *Warszawa – miasto startupów*, co trzeci polski startup powstaje w Warszawie, a co czwarty z nich działa w branżach analitycznej, fin-tech., lub technologii reklamowej.

# Rynek biurowy



2020 rok był zdecydowanie szczególnym, pod względem dynamiki na rynku biurowym. Wielu najemców zmuszonych było zmierzyć się z krótko- oraz długo-terminowymi decyzjami dotyczącymi najmu przestrzeni biurowych, poprzedzonymi wyborem obowiązującego modelu pracy. W większości firm, kwestie te nadal pozostają pod znakiem zapytania.

Już na początku 2021 roku możemy zaobserwować zmiany, które mogą być odczuwalne w perspektywie długoterminowej, tj. obowiązujące zasady bezpieczeństwa w budynkach, zmiana modelu pracy na zdalną bądź hybrydową, czy spotkania w online.

W 2020 roku poziom podaży biurowej wzrósł o 5.5%, przekładając się na dodatkowe 314 tys. mkw powierzchni. W 2021 prognozowany wzrost podaży ma wynieść 7.9%, w przypadku dostarczenia powierzchni w planowanym terminie. Zatem – popyt na powierzchnie biurowe nieco zwolnił swoje tempo, natomiast wciąż pozostaje wyraźny.

W 2020 roku łączna aktywność najemców skupiła się na 608 tys mkw, co stanowi o 30% niższy wynik niż w poprzednim roku. Najemcy w zwiększonym stopniu wybierali renegecje (37%), umowy pre-let (22%) oraz ekspansje (7%).

Od marca 2020 do grudnia tego roku, nastąpił wzrost podnajmów o 109% w celu obniżenia kosztów najmu. Mimo tego, podnajęto tylko 2.5% łącznego popytu, co przekłada się na wzrost pustostanów o ok. 100 tys. mkw w ciągu roku. Wywiera to presję na warunki najmu powierzchni biurowych, w szczególności na koszty czynszu oraz opłaty eksploatacyjne. Czynsze za powierzchnie biurowe w Warszawie wahają się od 20.5 EUR/mkw do 25 EUR za budynki klasy A w strefie CBD, natomiast poza tą strefą, czynsze wahają się od 11 do 16 EUR/mkw dla tych budynków.



# Rynek handlowy



Skutki epidemii COVID-19 okazały bardzo dotkliwe dla sektora handlowego, w szczególności dla wielkopowierzchniowych obiektów. Po przymusowych okresach lockdown-u, spadek przychodów galerii i parków handlowych oraz outletów wyniósł ok. 30%-35% w odniesieniu do poprzedniego roku.

Najemcy lokali obiektów handlowych poprzez zapisy Tarczy 2.0, zostali zwolnieni z opłat czynszowych za okres zamknięcia galerii, natomiast właściciele tych obiektów nie otrzymali wsparcia w ramach Tarczy 4.0 skierowanej do dużych firm.

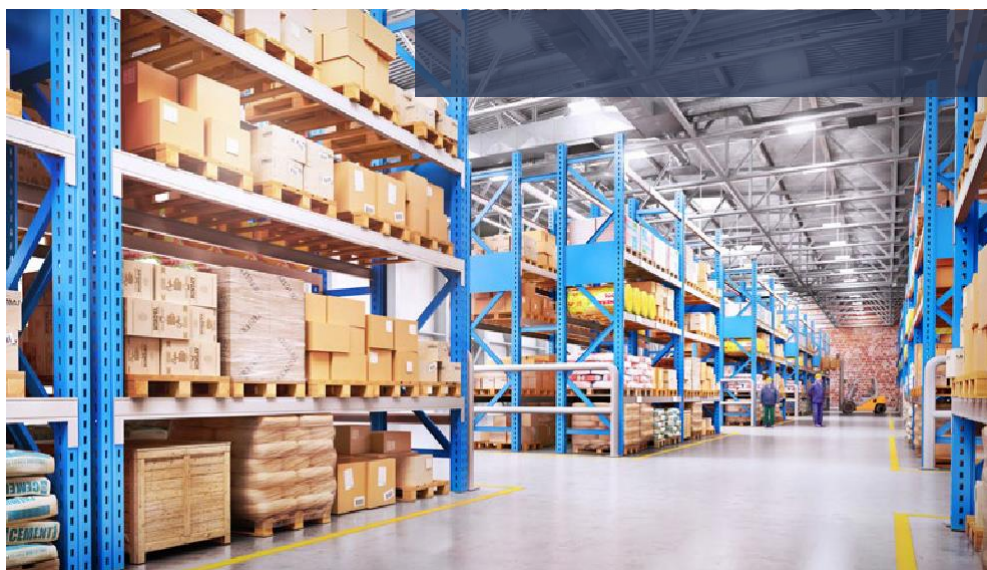
Warszawa jest największym rynkiem handlowym w Polsce. W 2020 r. znajdowały się tam 52 centra handlowe o łącznej powierzchni 1.7 mln mkw. Wskaźnik pustostanów obiektów handlowych wynosi 4%, utrzymując stabilny poziom.

Wartość czynszów również pozostaje stabilna – czynsze „prime” za lokale o pow. 100 m<sup>2</sup> w najlepszych centrach handlowych oscylują w granicach 120-130 EUR/m<sup>2</sup> /miesiąc (dla porównania – na warszawskich ulicach handlowych czynsze zaczynają się od 20 euro/m<sup>2</sup> / miesiąc wzdłuż Al. Jerozolimskich między Dworcem Centralnym a Rondem Dmowskiego, osiągając aż 80-90 euro/m<sup>2</sup> /miesiąc w najlepszych lokalizacjach przy ul. Nowy Świat.)

W porównaniu do innych miast, Warszawa ma niskie nasycenie przestrzeni zakupową – wynika to przede wszystkim z nieporównywalnie dużej liczby mieszkańców.



# Rynek magazynowy



Rynek magazynowy w Polsce w 2020 roku został największym beneficjentem inwestorów i zdecydowanie wygrał z rynkiem biurowym i handlowym. Rynek ten utrzymywał tendencje wzrostowe przez ostatnie lata, natomiast wybuch globalnej pandemii przyczynił się bezpośrednio do zwiększenia inwestycji w jego obszarze - w 2020 r. zanotowano rekord inwestycyjny, wynoszący 2.7 miliardów EUR. Suma ta była o 81% wyższa niż w poprzednim roku oraz o 48% wyższa niż w 2018, kiedy został ustanowiony rekord. Największa transakcja, która przyczyniła się do takiego wyniku, to przejęcie portfolio Goodman Group w Europie Środkowej i Wschodniej przez firmę GLP. Jej wartość wyniosła 1 miliard EUR. Warszawa i jej okolice w dalszym ciągu pozostaje największym regionem magazynowym w kraju, z zasobami przekraczającymi 4.4 mln m<sup>2</sup>, które w ostatnich czterech kwartałach zwiększyły się o 561,5 tys. m<sup>2</sup>.

Największe projekty oddane do użytkowania w poprzednim roku w obrębie stolicy to kompleks A2 Warsaw Park, park logistyczny Panattoni, zlokalizowany przy autostradzie A2, liczący 103.7 tys. m<sup>2</sup> ; oraz P3 Mszczonów – kompleks dystrybucyjny o wielkości 75.8 tys. m<sup>2</sup>, zlokalizowany na południowy – zachód od Warszawy.

W Warszawie odnotowano największy popyt brutto na 1.2 miliona m<sup>2</sup>. Jednocześnie, zarejestrowano największy w Polsce zasób pustostanów, wynoszący ok. 5 mln m<sup>2</sup>.

Pod koniec roku 2020, w stolicy kraju odnotowano niewielki wzrost stawek czynszów nominalnych. Natomiast, czynsze efektywne odnotowały minimalne spadki – ich zakres to 3.30 EUR – 4.60 EUR.

# 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, Wrocławiem, Gdańskiem, a także bardzo dobry dostęp 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, z którego można udać się w 130 kierunkach regularnych w ponad 50 państwach. Ponadto zaledwie 33 km od centrum Warszawy znajduje się mniejsze lotnisko Warszawa-Modlin (WMI), z którego można polecieć do 10 europejskich stolic. W 2020 obsłużono łącznie 5.4 mln pasażerów, co pokazuje 70% spadek względem poprzedniego roku. Zamknięcie granic państw oraz wprowadzenie zakazów lotów spowodowało, że ubiegły rok był najtrudniejszym czasem w powojennej historii lotnictwa cywilnego.

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 (2 linie).



# Rynek edukacyjny



Liczba studentów w Warszawie jest największa w Polsce. W stolicy znajduje się 77 szkół wyższych, w tym 20 uczelni państwowych i jedyne uczelnie w Polsce, takie jak Akademia Pedagogiki Specjalnej, czy Szkoła Główna Służby Pożarniczej. Całkowita liczba studentów w Warszawie wynosi 250 tysięcy. Największą popularnością cieszą się Uniwersytet Warszawski (ponad 40.5 tysiące studentów), Politechnika Warszawska (około 25 tysięcy studentów) oraz Szkoła Główna Handlowa (około 11 tysięcy studentów). Ponadto w mieście działają 172 szkoły zawodowe.

W roku akademickim 2019/2020 w Warszawie uczyło się prawie 30% zagranicznych studentów. Ze względu na czas pandemii, zdecydowanie trudniej jest zachęcić studentów do studiowania w Polsce. Niemniej jednak, 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 ogólnoświatowym 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](mailto:office@corees.pl)

[www.corees.pl](http://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

## **Oddział Wrocław**

ul. Grabarska 1  
50-079 Wrocław

+48 71 747 86 50

NIP: 5821630785 | REGON: 38430020400000