

BADANIE ANTAL ORAZ CUSHMAN & WAKEFIELD

# Potencjał inwestycyjny Warszawy

Edycja 4 | 2023

Partnerzy główni:

 VASTINT

 Baker McKenzie.

Partner miejski:



Warszawa

Patroni honorowi:



Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej

 PAIH  
Grupa PFR

 Pro Progressio

Patroni:

 PiNK  
Polska Izba Neomarketingowa

 Polskie Forum HR

 Scandinavian Polish Chamber of Commerce

 CAMERA DI COMMERCIO E INDUSTRIA ITALIANA IN POLONIA  
CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE ALL'ESTERO



POLSKO-HISZPAŃSKA IZBA GOSPODARCZA  
CÁMARA DE COMERCIO POLACO-ESPAÑOLA



Belgian Business Chamber

 POLISH CANADIAN CHAMBER OF COMMERCE



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE IN POLAND

 Netherlands Polish Chamber of Commerce

 POLISH-HUNGARIAN CHAMBER OF COMMERCE

 ADVANTAGE AUSTRIA

BADANIE ANTAL ORAZ CUSHMAN & WAKEFIELD

# Potencjał inwestycyjny

WARSZAWA

2023

“

**Opracowanie to stanowi cenne narzędzie dla wszystkich przedsiębiorców oraz inwestorów zainteresowanych rozwojem swojego biznesu w Polsce.**

ARTUR SKIBA

ANTAL ORAZ CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

## Słowo wstępu

*Szanowni Państwo,*

**Z ogromną przyjemnością przedstawiamy cykl raportów z czwartej edycji badania Business Environment Assessment Study. To kompleksowe zestawienie danych i analiz, wzbogacone o komentarze ekspertów.**

Opracowanie to stanowi cenne narzędzie dla wszystkich przedsiębiorców oraz inwestorów zainteresowanych rozwojem swojego biznesu w Polsce.

**Raport jest odzwierciedleniem aktualnej sytuacji na rynku i pozwala spojrzeć na niego z perspektywy inwestycyjnej, identyfikując główne trendy w rozwoju ekonomicznym przedsiębiorstw w największych polskich miastach.**

Projekt po raz kolejny powstał dzięki ścisłej współpracy Antal, lidera w doradztwie HR, oraz Cushman & Wakefield, wiodącej międzynarodowej firmy doradczej świadczącej usługi na rynku nieruchomości.

Nasza wiedza i doświadczenie były kluczowe podczas analizy wyników badania oraz tworzenia raportu, który jest nie tylko kompleksowym zestawieniem danych, ale także narzędziem do strategicznego podejmowania decyzji biznesowych.

**1290**  
decydentów

W badaniu wzięło udział 1290 decydentów, przedstawicieli przedsiębiorstw aktywnych na polskim rynku.

# 9 miast

Projekt obejmuje analizę otoczenia biznesowego największych miast w Polsce, uwzględniając tak istotne obszary, jak:

1. ogólna ocena miasta,
2. infrastruktura,
3. przestrzeń biurowa,
4. wsparcie administracji publicznej,
5. potencjał edukacyjny,
6. potencjał zatrudnienia,
7. potencjał biznesowy oraz
8. ocena lokalizacji jako miejsca do życia.

## Raport dokładnie opisuje specyfikę warszawskiego rynku.

Zawiera kluczowe dla inwestorów informacje rynkowe dotyczące, m.in.:

- kosztów życia,
- cen mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym,
- stawek wynajmu nieruchomości biurowych,
- wynagrodzeń oferowanych przez pracodawców,
- liczby studentów i absolwentów, a także
- liczby pracujących w regionie z podziałem na sektory.

Mamy nadzieję, że raport ten stanie się cennym źródłem wiedzy i inspiracją dla wszystkich zainteresowanych rozwojem biznesu oraz inwestycjami na polskim rynku.

*Życzymy ciekawej lektury.*

**Artur Skiba**  
PREZES ANTAL

**Krzysztof Misiak**  
EXECUTIVE PARTNER, HEAD OF POLAND,  
CUSHMAN & WAKEFIELD



“  
**Raport jest nie tylko kompleksowym zestawieniem danych, ale także narzędziem do strategicznego podejmowania decyzji biznesowych.**

KRZYSZTOF MISIAK

# Spis treści

<b>Potencjał inwestycyjny – wprowadzenie</b>	<b>11</b>
<b>1. Warszawa - wprowadzenie</b>	<b>17</b>
1.01. Ocena Warszawy	19
<b>2. Infrastruktura</b>	<b>23</b>
2.01. Infrastruktura	25
<b>3. Przestrzeń biurowa</b>	<b>29</b>
3.01. Przestrzeń biurowa	31
3.02. Nieruchomości w Warszawie	32
<b>4. Wsparcie administracji publicznej</b>	<b>39</b>
4.01. Wsparcie administracji publicznej	41
<b>5. Potencjał edukacyjny</b>	<b>43</b>
5.01. Potencjał edukacyjny rozumiany jako dostępność przyszłych pracowników	45
<b>6. Potencjał zatrudnienia</b>	<b>51</b>
6.01. Potencjał zatrudnienia	53
6.02. Przykładowe wynagrodzenia w Warszawie	54
<b>7. Potencjał biznesowy</b>	<b>59</b>
7.01. Potencjał biznesowy	61
7.02. Wybrane firmy w mieście i okolicach	65
<b>8. Ocena lokalizacji jako miejsca do życia</b>	<b>67</b>
8.01. Ocena lokalizacji jako miejsca do życia	69
8.02. Warszawa jako miejsce do życia	70
<b>Metodologia</b>	<b>74</b>
<b>Antal oraz Cushman &amp; Wakefield</b>	<b>75</b>

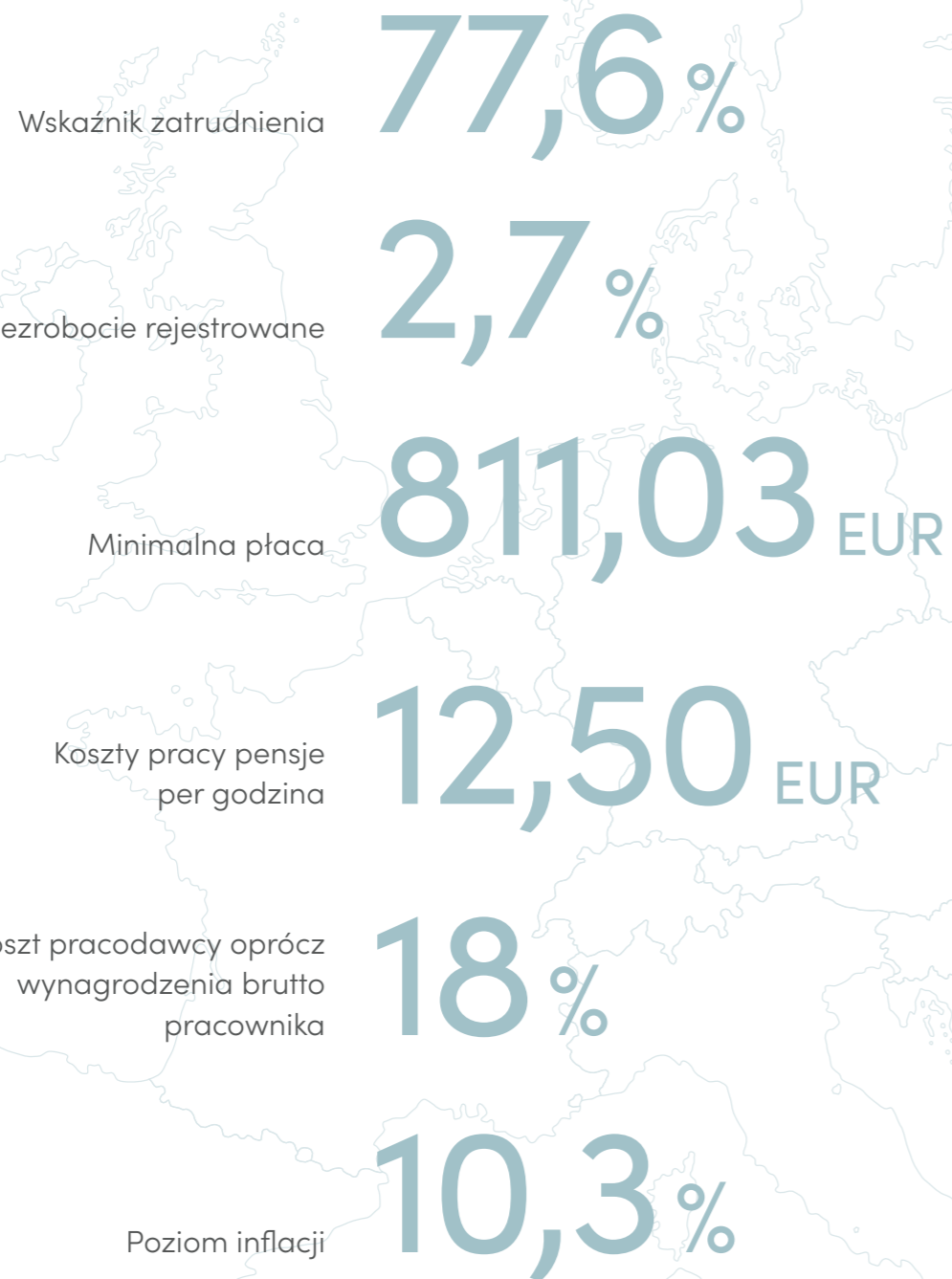


POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

# Wprowadzenie

# Potencjał inwestycyjny – wprowadzenie

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I WARUNKI ZATRUDNIENIA W POLSCE



## POLSKA NA TLE WYBRANYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

Kraj	Wskaźnik zatrudnienia [%]	Bezrobocie rejestrowane [%]	Minimalna płaca [EUR]	Koszty pracy pensje per godzina [EUR]	Koszt pracodawcy oprócz wynagrodzenia brutto pracownika [% wynagrodzenia]	Poziom inflacji [%]
<b>UE</b> (27 krajów)	75,3%	5,9%		30,50	24,8%	6,1%
<b>Bulgaria</b>	78,1%	4,0%	398,81	8,20	13,3%	7,8%
<b>Czechy</b>	81,8%	2,7%	728,67	16,40	24,0%	10,2%
<b>Niemcy</b>	81,4%	3,0%	1997,00	39,50	23,3%	6,5%
<b>Węgry</b>	80,6%	3,9%	623,77	10,70	14,2%	17,5%
<b>Polska</b>	77,6%	2,7%	811,03	12,50	18,0%	10,3%
<b>Rumunia</b>	68,5%	5,4%	604,41	9,50	5,3%	8,9%
<b>Słowacja</b>	77,3%	6,0%	700,00	15,60	27,0%	10,3%
<b>Dane Eurostat</b>	Q1 2023	czerwiec 2023 r.	Q2 2023 r.	2022 r.	2022 r.	lipiec 2023 r.

“

**Najbliższa przyszłość w zakresie napływu FDI do Polski rysuje się optymistycznie, niemniej jednak utrzymanie konkurencyjnego klimatu inwestycyjnego było, jest i zawsze będzie wyzwaniem.**

RADEK PITUCH

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

# Komentarz eksperta

Radek Pituch

MANAGER BSS &amp; TECH PROJECTS, DIRECT INVESTMENTS DEPARTMENT PAIH

**Polska już od dłuższego czasu utrzymuje i umacnia pozycję lidera w przyciąganiu inwestycji zagranicznych w regionie CEE. Ten pozytywny trend znajduje wyraz w portfelu inwestycyjnym Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu.**

Od roku 2018 PAIH odnotowuje rekordowe wartości pod względem nakładów inwestycyjnych oraz liczby deklarowanych, nowo tworzonych miejsc pracy obsługiwanych projektów.

Mijające miesiące 2023 roku były pod tym względem szczególnie wyjątkowe. Możemy mówić o skutecznym wsparciu lokowania 47 nowych inwestycji w Polsce, z czego wiele realizowanych jest przez znane światowe brandy z różnych sektorów gospodarki, od usług finansowych, przez branżę motoryzacyjną, na półprzewodnikach kończąc. Oprócz tego w portfelu PAIH znajduje się blisko 150 aktywnych projektów, o których zlokalizowanie w Polsce stara się agencja.

Na nieustający wzrost wskaźników inwestycyjnych w Polsce ma wpływ wiele czynników. W pierwszej kolejności trzeba wskazać na potencjał kadrowy – szeroką dostępność wykwalifikowanych i doświadczonych talentów. Polska posiada największy potencjał ludnościowy spośród państw CEE, a także stanowi jeden z największych ośrodków akademickich w Europie.

W obecnych uwarunkowaniach rynkowych to niepodważalny atut. Po drugie, Polska jest krajem otwartym na innowacje i nowe technologie. Świadczy o tym około 100 nowo powstałych inwestycji z branży R&D oraz IT na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Po trzecie, nieocenionym magnesem inwestycyjnym jest znakomita oferta form wsparcia działalności gospodarczej przedsiębiorstw decydujących się na ulokowanie swojego kapitału w Polsce. Dzięki nowelizacji Programu wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki polskiej na lata 2011–2030 ubieganie się o grant gotówkowy, którego PAIH jest operatorem, jest jeszcze bardziej przejrzyste niż przedtem.

Najbliższa przyszłość w zakresie napływu FDI do Polski rysuje się optymistycznie, niemniej jednak utrzymanie konkurencyjnego klimatu inwestycyjnego było, jest i zawsze będzie wyzwaniem. Należy pozostać otwartym na nowe branże, dobrze odczytywać potrzeby i oczekiwania biznesu oraz nowych inwestorów, a także aktywnie promować potencjał polskiej gospodarki na arenie międzynarodowej.



CZĘŚĆ 1

# Warszawa – wprowadzenie

WARSZAWA

# Średnia ocena



## 1.01.

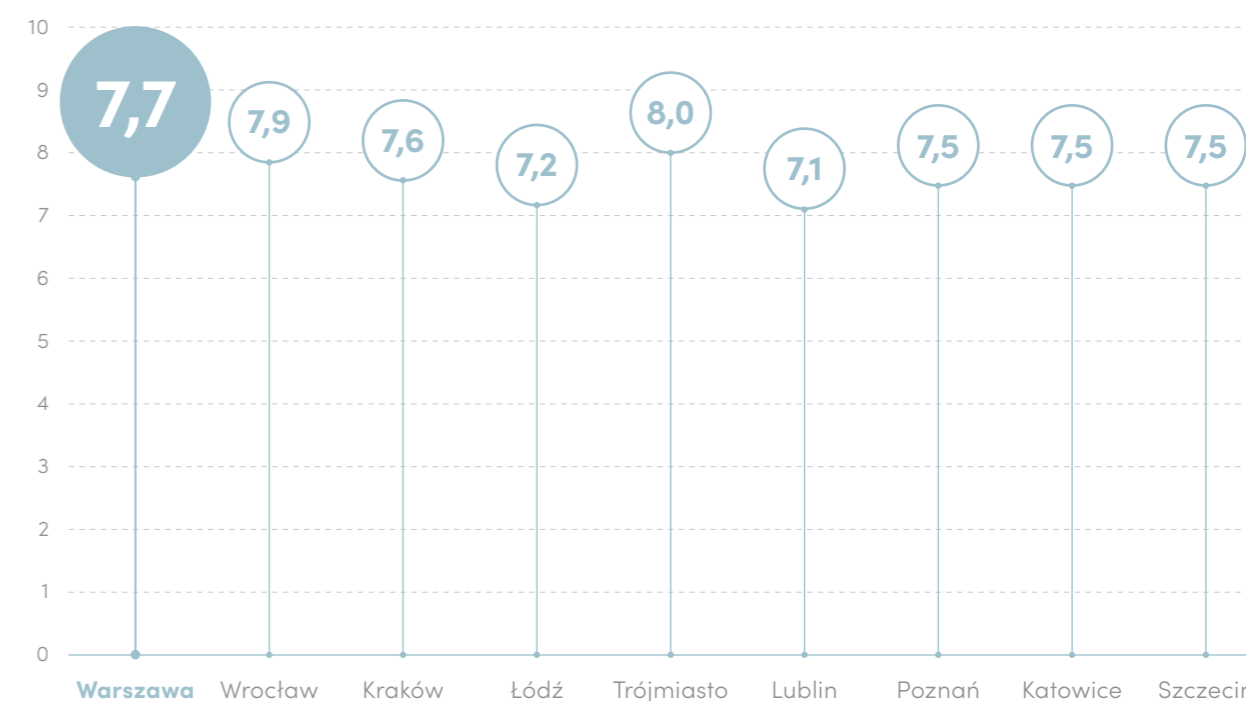
## Ocena Warszawy

**W badaniu Business Environment Assessment Study wyróżniono główne aspekty wpływające na decyzje inwestycyjne firm.**

Respondentów poproszono o ocenę otoczenia biznesowego w miastach, w których funkcjonują. Dzięki zestawieniu kilku wskaźników dla każdego z obszarów w raporcie została przedstawiona kompleksowa ocena wyrażona w skali 0-10, gdzie 0 oznacza najgorszą możliwą ocenę, a 10 – najlepszą.

WYKRES 1.1.

### Średnia ocena wszystkich czynników dla Warszawy



**Warszawa jest prężnie rozwijającym się miastem łączącym tradycję z nowoczesnością.**

Jest ważnym ośrodkiem naukowo-kulturalnym, politycznym i gospodarczym. Ma ogromny potencjał inwestycyjny, co pokazuje ocena na poziomie 7,7.

Stolica jest siedzibą wielu firm wiodących na rynku polskim i zagranicznym.

Liczba mieszkańców w całej aglomeracji warszawskiej sięga 3,5 mln. Warszawa została wskazana jako miejsce rozważane pod kątem inwestycji na lata 2023-2025 przez 29% respondentów.

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)

“

**Magnesem dla inwestorów jest m.in. duża dostępność bardzo dobrze wykształconych specjalistów. Warszawa oferuje im możliwość szybkiego rozwoju zawodowego oraz wysoką jakość życia.**

KAROLINA ZDRODOWSKA

WARSZAWA – WPROWADZENIE

# Komentarz eksperta

**Karolina Zdrodowska**

DYREKTORKA KOORDYNATORKA DS. PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I DIALOGU SPOŁECZNEGO  
URZĄD M.ST. WARSZAWY

**Wysoko wykwalifikowana kadra, wiodący ośrodek akademicki, szeroka oferta nieruchomości biurowych to czynniki, które wpływają na to, że Warszawa jest prężnie rozwijającym się miastem oraz liderem inwestycji w Europie Środkowo-Wschodniej.**

Magnesem dla inwestorów jest m.in. duża dostępność bardzo dobrze wykształconych specjalistów. Warszawa oferuje im możliwość szybkiego rozwoju zawodowego oraz wysoką jakość życia.

W globalnym badaniu Boston Consulting Group na temat jakości życia Warszawa wyprzedziła takie miasta jak Sztokholm, Zurych czy Dublin. Z tej samej publikacji dowiadujemy się, że w obszarze „adaptacja miasta do szybkości zmian” nasza stolica uplasowała się w gronie światowych liderów, pozostawiając w tyle Nowy Jork i Londyn.

Warszawa jest regionalnym liderem rynku biurowego. Blisko 7 na 10 to tzw. zielone budynki z certyfikatami ekologicznymi.

Aktualna oferta biurowa stolicy wynosi 6,25 mln mkw., a kolejnych 265 tys. mkw. pozostaje w realizacji.

W odpowiedzi na rozwój startupów, a także inwestorów obecnych w Polsce w mieście pojawia się coraz więcej projektów wielofunkcyjnych i ofert coworkingowych.

**Niezależnie od wielkości inwestycji czy rodzaju branży Warszawa pozostaje pożądaną destynacją oferującą rozwój na wielu płaszczyznach i wysoką, europejską jakość życia.**



CZĘŚĆ 2

# Infrastruktura

INFRASTRUKTURA

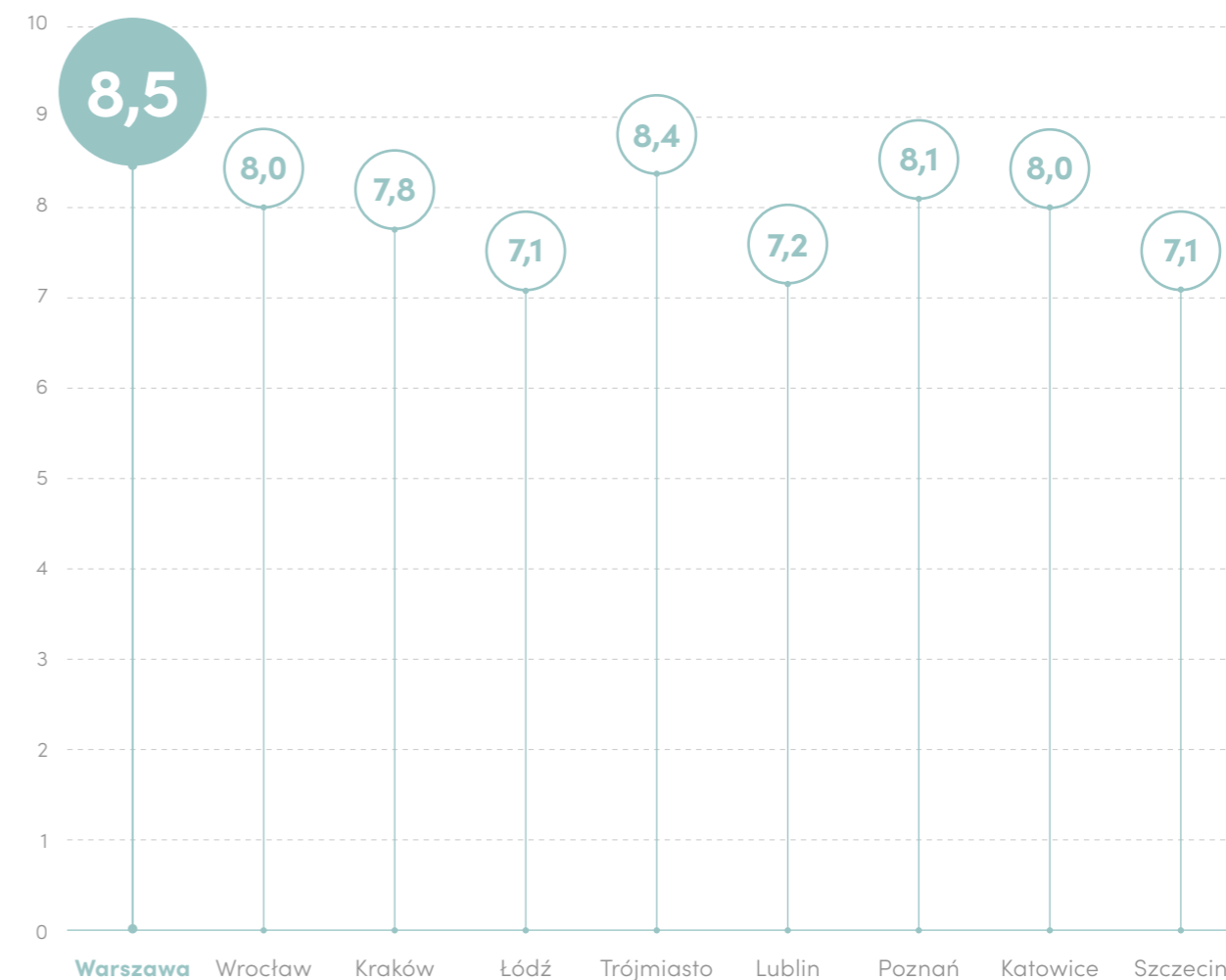
## Średnia ocena

8,5

2.01.  
Infrastruktura

WYKRES 2.1.

Średnia ocena infrastruktury dla Warszawy



**Warszawa jest najbardziej rozwiniętym miastem w Polsce pod względem infrastruktury.**

Sieć linii tramwajowych oraz autobusowych łączy sprawnie dwie strony Wisły.

Lotnisko Chopina, znajdujące się w dzielnicy Włochy, jest największym portem lotniczym w Polsce oraz główną bazą Polskich Linii Lotniczych LOT. Oferuje dużą liczbę połączeń do największych stolic europejskich.

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)



“

**Wśród planowanych inwestycji infrastrukturalnych priorytetem miasta jest rozbudowa metra.**

MARCIN MIAZEK

INFRASTRUKTURA

# Komentarz eksperta

**Marcin Miazek**

ASSOCIATE OFFICE DEPARTMENT, CUSHMAN & WAKEFIELD

**Warszawa jest największym i najważniejszym miejscem spotkań dla wydarzeń naukowych i biznesowych. W 2022 r. odbyło się ich tu ponad 2,3 tys., co oznacza 48-procentowy wzrost w stosunku do roku poprzedniego i odbudowywanie się branży po pandemii.**

Rozwój turystyki biznesowej jest możliwy dzięki szerokiej bazie obiektów hotelowych – w 100 skategoryzowanych hotelach znajduje się ponad 30 tys. miejsc noclegowych.

**Kolejną przewagą Warszawy jest obecność Lotniska Chopina oferującego ponad 140 połączeń lotniczych.**

W 2022 r. obsłużono tutaj blisko 14,4 mln pasażerów, co stanowi ponad 35% całkowitego ruchu pasażerskiego w Polsce i o ponad 90% r/r.

Dzięki sieci dróg i autostrad (A2 czy S7, S8 i S17) Warszawa jest bardzo dobrze skomunikowana z resztą kraju oraz rynkami zagranicznymi. Otwarcie ostatniego odcinka Południowej Obwodnicy Warszawy w grudniu 2021 r. usprawniło ruch tranzytowy w mieście.

Wśród planowanych inwestycji infrastrukturalnych priorytetem miasta jest rozbudowa metra.

W 2022 r. oddano do użytku 5 nowych stacji II linii, a ukończenie 3 ostatnich stacji zachodniego odcinka planowane jest do 2026 r.

Zgodnie ze wstępną koncepcją miasta do 2050 r. przewidywana jest budowa łącznie pięciu linii.

CZĘŚĆ 3

# Przestrzeń biurowa



PRZESTRZEŃ BIUROWA

## Średnia ocena

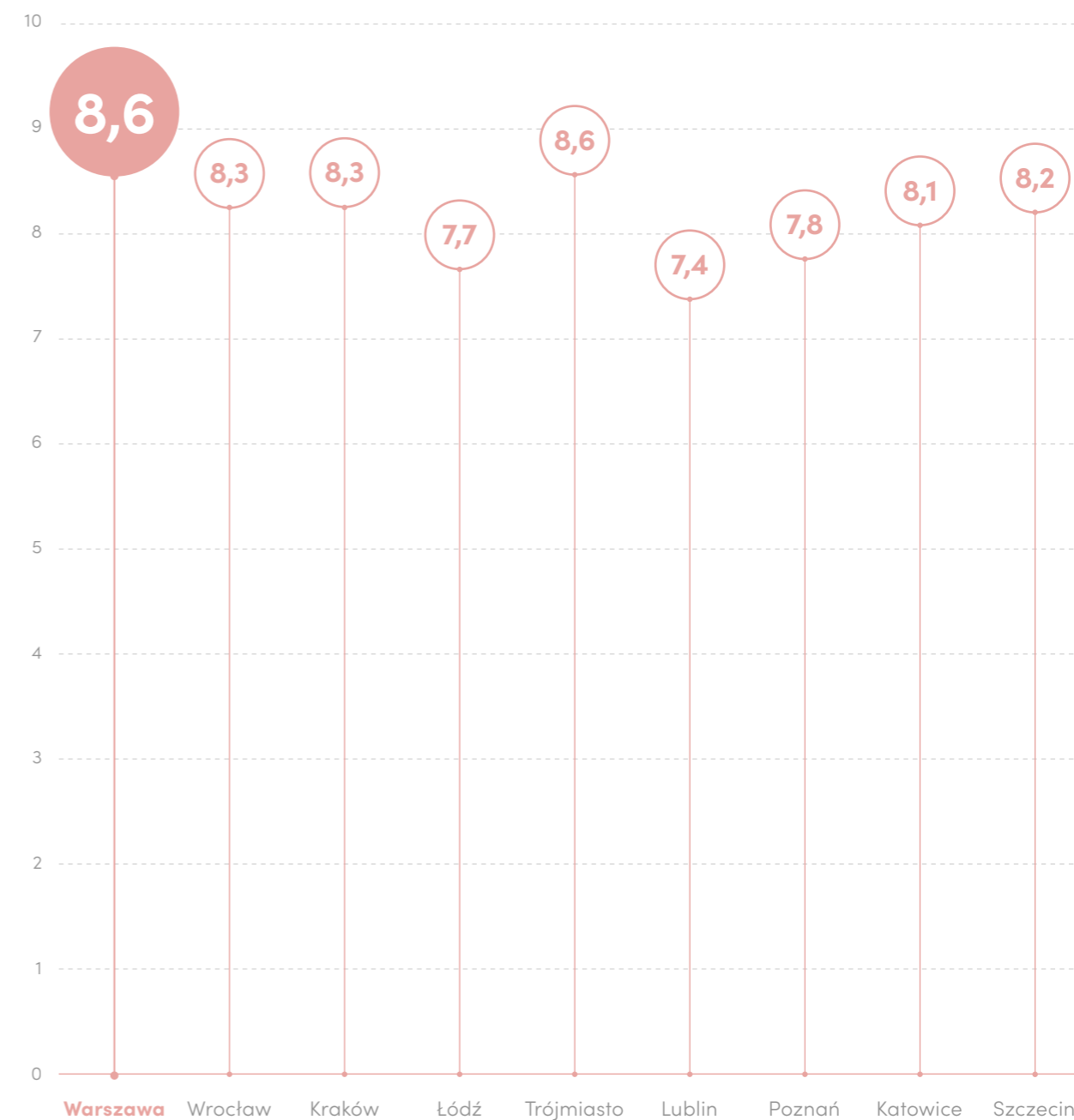
8,6

## 3.01.

## Przestrzeń biurowa

WYKRES 3.1.

Średnia ocena przestrzeni biurowej dla Warszawy

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)



## 3.02.

## Nieruchomości w Warszawie

## PODSTAWOWE DANE O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

13.50–26.00 EUR/ m<sup>2</sup> / m-c

Czynsze wywoławcze

565

Liczba istniejących budynków biurowych

221 000 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biurowa w budowie

18 700 m<sup>2</sup>

Nowa podaż

325 700 m<sup>2</sup>

Popyt brutto

11,4%

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

6 253 800 m<sup>2</sup>

Całkowity zasób powierzchni biurowej

## ZASÓB POWIERZCHNI BIUROWEJ WEDŁUG WIEKU

1 049 500 m<sup>2</sup>

0-5 lat

1 474 500 m<sup>2</sup>

6-10 lat

3 729 900 m<sup>2</sup>

powyżej 10 lat

CUSHMAN &amp;

LIFE IS WHAT WE MAKE IT



As a global leader in commercial real estate services, we make the most of every opportunity life offers—for our people, clients, communities and planet. With nearly five billion

square feet of property under management and 50,000 employees in 60 countries, we make an impact around the world. Explore more at [cushmanwakefield.com](https://cushmanwakefield.com).

WAKEFIELD

“

**Wysokie stopy procentowe w globalnej gospodarce przełożyły się też na zmniejszoną aktywność inwestorów i rosnące stopy kapitalizacji.**

KACPER REMIŚKO

PRZESTRZEŃ BIUROWA

# Komentarz eksperta

**Kacper Remiśko**

ASSOCIATE OFFICE AGENCY, CUSHMAN & WAKEFIELD

**W Warszawie dysponującej połową nowoczesnych zasobów biurowych w kraju obserwujemy wyraźnie obniżoną aktywność deweloperów. Jest to wynik pandemii, a także aktualnej sytuacji ekonomicznej z wysokimi kosztami finansowania i budowy.**

Wysokie stopy procentowe w globalnej gospodarce przełożyły się też na zmniejszoną aktywność inwestorów i rosnące stopy kapitalizacji.

W br. na rynek warszawski trafi jedynie 66 000 mkw. GLA – najmniej od ponad 25 lat z perspektywą utrzymania luki podażowej nawet do 2026 r.

Z kolei w związku z wciąż rosnącą aktywnością najemców wskaźnik pustostanów w H1 2023 r. utrzymał tendencję spadkową i wyniósł 11,4%.

Co warto zaznaczyć, diametralnie inne są parametry rynkowe dla nieruchomości w centralnych lokalizacjach od tych położonych w pozostałych dzielnicach, a szczególnie obiektów starszych, o niższym standardzie.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrum wynosi 9,9%, poza centrum – średnio 12,7%, a w obszarze Służewca – 20,6%.

Obserwowana poprawa koniunktury, szczególnie z punktu widzenia deweloperów, wynika z postrzegania Polski przez inwestorów zagranicznych jako kraju bezpiecznego pod względem ekonomicznym i geopolitycznym.

Popyt na powierzchnie biurowe wzmocniony jest poprzez racjonalizowanie podejścia do pracy zdalnej.

**Polityka *return to office* (RTO), wdrażana najpierw przez korporacje oraz instytucje publiczne, obejmuje dziś większość rynku.**



Business Garden Warszawa

Project by **VASTINT**  
[www.vastint.eu](http://www.vastint.eu)

Your reliable  
partner in  
real estate

We are part of the Vastint Group, an international real estate organization with over 30 years of experience. The cornerstones of our operations are development of commercial and residential real estate for further active management. Our portfolio consists of office buildings and complexes, residential properties, hotels, and mixed-use properties, in which we combine functions to create an intriguing environment where everyone enjoys working, living and being. Our goal is to embrace well-being of users while caring for the environment and creating added value to cities.

**VASTINT**

[www.vastint.eu](http://www.vastint.eu)

CZĘŚĆ 4

# Wsparcie administracji publicznej

WSPARCIE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

## Średnia ocena

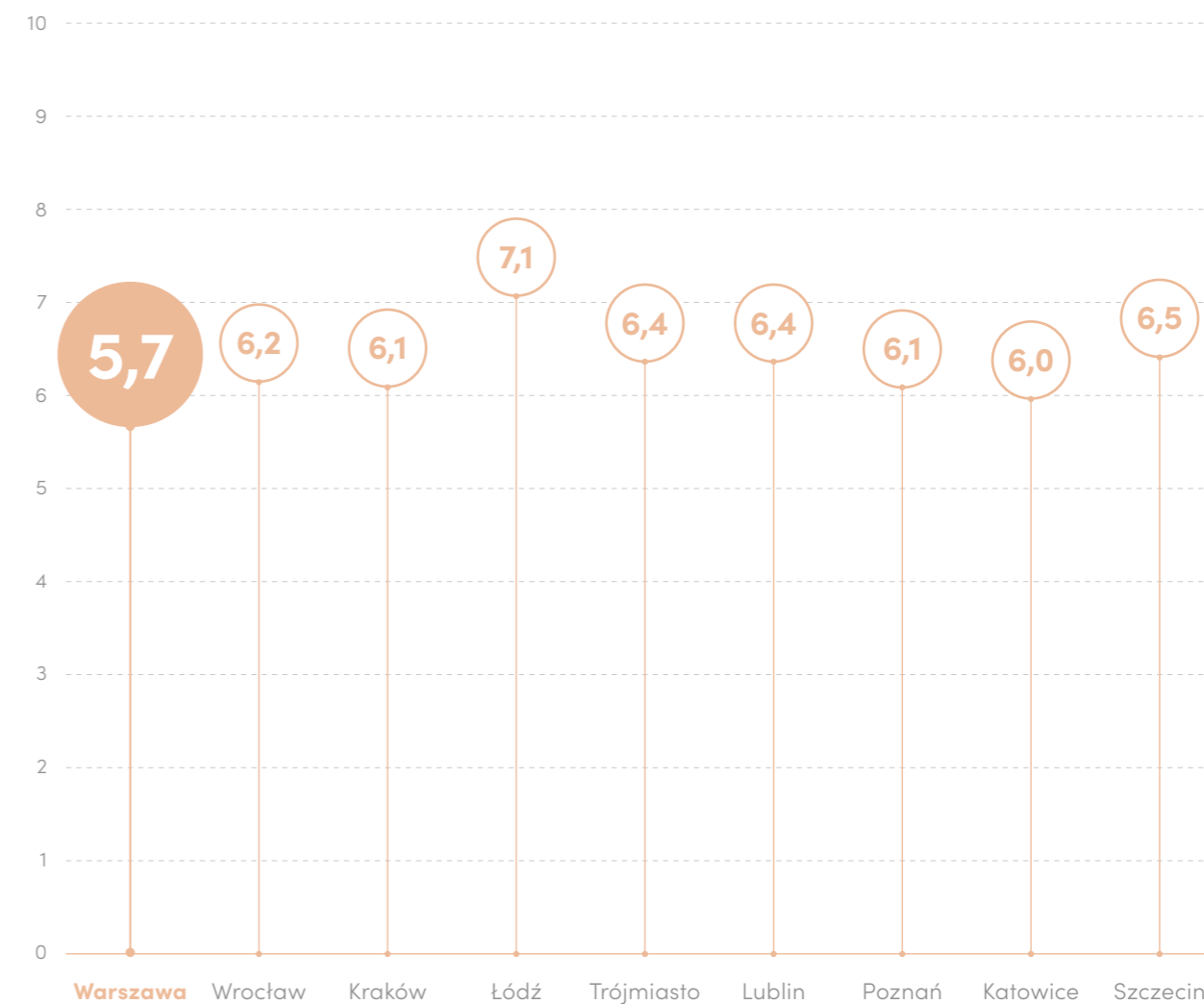
5,7

## 4.01.

## Wsparcie administracji publicznej

WYKRES 4.1.

Średnia ocena wsparcia administracji publicznej dla Warszawy



**Przedsiębiorcy mogą liczyć na wsparcie szeregu instytucji związanych z biznesem.**

Dostarczają one przedsiębiorcom informacji ekonomiczno-handlowych m.in. na temat rynków zagranicznych, a inwestorom zagranicznym – na temat warunków i uregulowań prawnych prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium Polski.

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)



CZĘŚĆ 5

# Potencjał edukacyjny

POTENCJAŁ EDUKACYJNY

## Średnia ocena

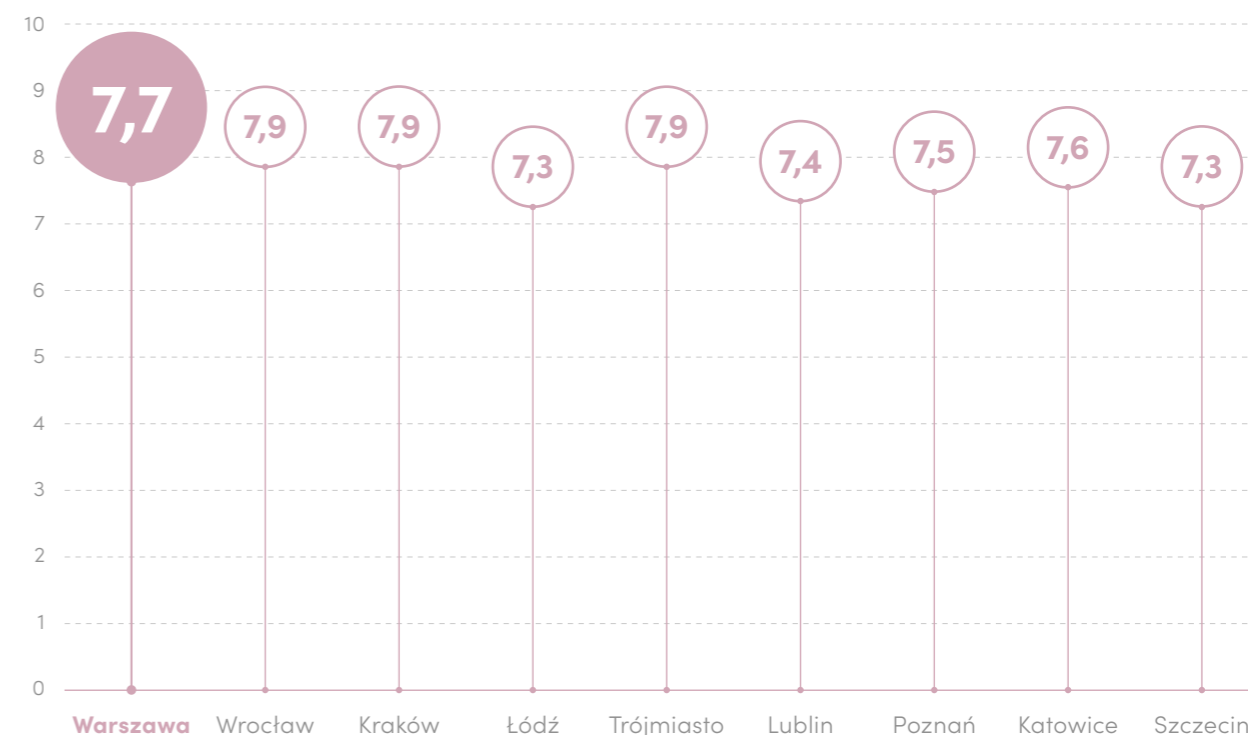


## 5.01.

## Potencjał edukacyjny rozumiany jako dostępność przyszłych pracowników

WYKRES 5.1.

## Średnia ocena potencjału edukacyjnego dla Warszawy



**Warszawa jest silnym ośrodkiem akademickim, kształcącym rocznie niemal 250 tys. studentów.**

Największym i jednym z dwóch najlepszych uniwersytetów w Polsce jest Uniwersytet Warszawski, co roku pozycjonujący się w czołówce rankingu szkół wyższych magazynu „Perspektywy”.

Na każdej uczelni znajdziemy jednostki związane z biznesem. Przykładem jest spółka celowa UWRC sp. z o.o., powołana w celu

komercjalizacji wyników badań naukowych i prac rozwojowych prowadzonych na UW.

Z kolei Szkoła Główna Handlowa posiada międzynarodowe akredytacje, takie jak: European Quality Improvement System, The Association of Chartered Certified Accountants.

Jest również członkiem prestiżowych międzynarodowych sieci i organizacji – International Project Management oraz Partnership In International Management.

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)

DOSTĘPNOŚĆ PRZYSZŁYCH PRACOWNIKÓW  
W WARSZAWIE

67

Liczba uczelni wyższych

246 313

Liczba studentów

48 767

Liczba absolwentów

LICZBA STUDENTÓW W PODZIALE  
NA OBSZARY WIEDZY

14 004

Finanse

16 056

Inżynieria

21 325

IT

10 101

Filologie

# Pracownik przychodzi do firmy, a odchodzi od szefa

JAK JEST W TWOJEJ FIRMIE?

 antal | THE VALUE OF SPECIALIZED TALENTS

Przywództwo to wyzwanie numer 1 działów HR, w Polsce i na świecie.

Zbadaj i rozwiń kompetencje menedżerów w Twojej organizacji, zbuduj efektywny zespół, który wspólnie osiąga zamierzone cele. **Skontaktuj się z nami, by otrzymać pełną ofertę usług Antal HR Consulting.**



“

**Potencjał edukacyjny Warszawy stanowi ważny element rozwoju regionu, przyciągając inwestycje, kształcąc przyszłych liderów biznesu i wspierając innowacje.**

FABIAN PIETRAS

POTENCJAŁ EDUKACYJNY

# Komentarz eksperta

**Fabian Pietras**

BUSINESS UNIT DIRECTOR, IT SERVICES ANTAL

**Warszawa jako stolica Polski odznacza się ogromnym potencjałem edukacyjnym, który przyciąga studentów, inwestorów i przedsiębiorców z całego kraju i z zagranicy.**

Miasto jest kolebką wielu prestiżowych uczelni, w tym Uniwersytetu Warszawskiego, Politechniki Warszawskiej oraz Szkoły Głównej Handlowej, które zdobywają uznanie zarówno w kraju, jak i za granicą.

Warto również podkreślić rosnącą liczbę prywatnych uczelni i szkół biznesu, co zwiększa różnorodność dostępnych programów edukacyjnych.

**Rozwinięta infrastruktura edukacyjna odgrywa kluczową rolę w atrakcyjności inwestycyjnej regionu.**

Dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej jest niezwykle istotny dla przedsiębiorców i inwestorów, a Warszawa oferuje dostęp do wykształconych absolwentów różnych dziedzin. Bliskość uczelni do centrów biznesowych i parków technologicznych sprzyja innowacjom i transferowi wiedzy między uczelniami a przedsiębiorstwami. Powstaje wiele kierunków studiów podyplomowych, które podążają za rozwojem biznesu i sytuacji gospodarczej. Do takich możemy zaliczyć między innymi cyberbezpieczeństwo, big data, AI, analityk biznesowy, digital media, management – agiel etc.

Potencjał edukacyjny Warszawy stanowi ważny element rozwoju regionu, przyciągając inwestycje, kształcąc przyszłych liderów biznesu i wspierając innowacje. To miasto staje się nie tylko centrum edukacyjnym Polski, ale również ważnym graczem na arenie międzynarodowej, przyciągającym talenty i kapitał z całego świata.



CZĘŚĆ 6

# Potencjał zatrudnienia

POTENCJAŁ ZATRUDNIENIA

## Średnia ocena

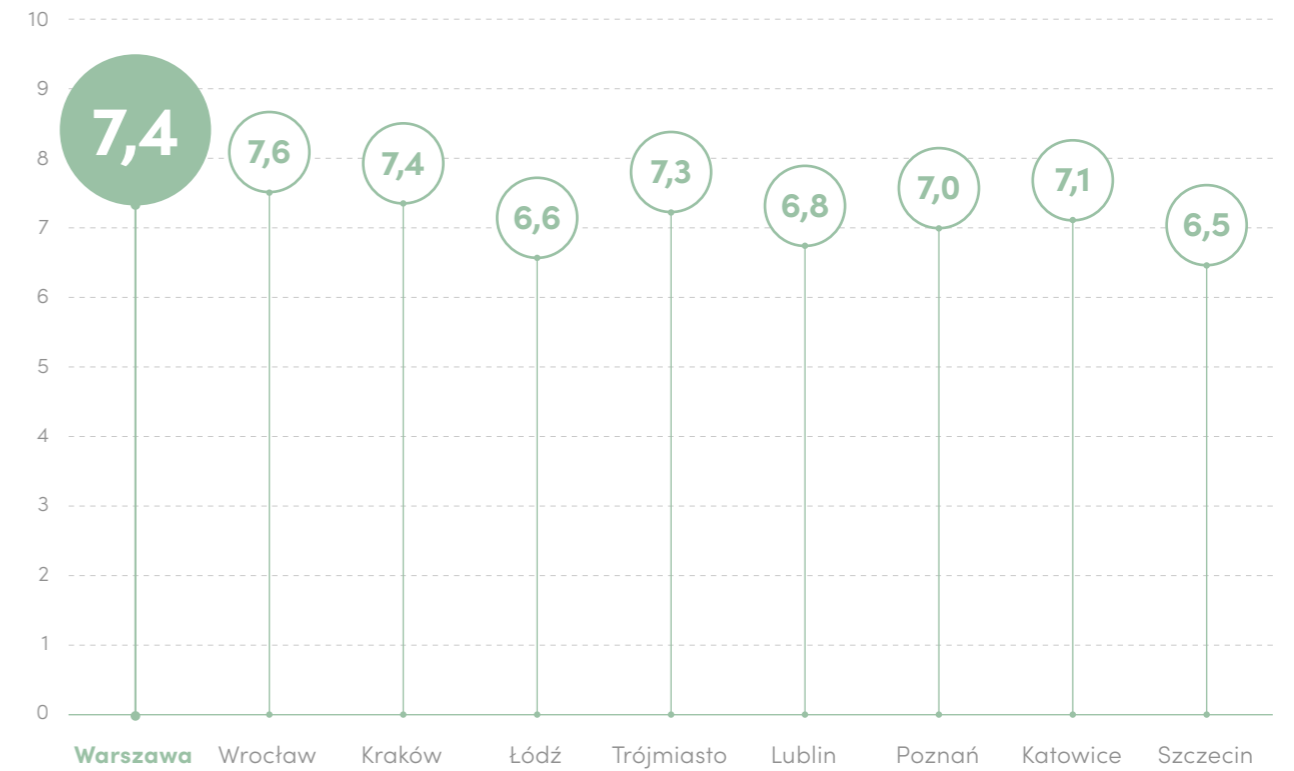
74

6.01.

## Potencjał zatrudnienia

WYKRES 6.1.

Średnia ocena potencjału zatrudnienia dla Warszawy

WSKAŹNIKI RYNKU PRACY  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

2 296 641

Ludność

4,2%

Stopa bezrobocia

1 588 788

Przeciętne zatrudnienie  
w sektorze przedsiębiorstw

8 340,42 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie  
brutto w sektorze przedsiębiorstwDowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)

## 6.02.

Przykładowe wynagrodzenia  
w Warszawie

WYNAGRODZENIA BRUTTO MIESIĘCZNE (PLN)

Sektor produkcja i logistyka	min.	max.
Pracownik produkcji (niewykwalifikowany)	3 800	5 500
Pracownik produkcji (wykwalifikowany)	4 500	6 000
Kierownik zmiany	6 000	11 000
Specjalista ds. logistyki	7 000	9 500
Kierownik ds. logistyki	12 000	18 000
Inżynier produkcji	6 000	13 000
Sektor SSC/BPO	min.	max.
GL Accountant (2-3 lata doświadczenia)	9000	12 000
GL Senior Accountant (pow. 3 lat doświadczenia)	11 000	14 000
GL Team Leader (zespół 5-15 osób)	13 000	17 000
AP/AR Accountant (2-3 lata doświadczenia)	7 000	9 000
AP/AR Senior Accountant (pow. 3 lat doświadczenia)	9 000	11 000
AP/AR Team Leader (zespół 5-15 osób)	12 000	15 000
CS Junior Specialist (bez doświadczenia)	5 500	7 000
CS Specialist (pow. 1 roku doświadczenia)	7 000	9 000
CS Team Leader (zespół 5-15 osób)	10 000	15 000
Payroll Specialist (1-3 lata doświadczenia)	6 000	10 000
Senior Payroll Specialist (pow. 3 lat doświadczenia)	9 000	14 000
Payroll Team Leader (zespół 5-15 osób)	13 000	16 000
Sektor IT	min.	max.
1st Line Support (2 lata doświadczenia)	7 000	10 000
2nd Line Support (2 lata doświadczenia)	8 000	12 000
3rd Line support (2 lata doświadczenia)	9 000	13 000
IT Administrator (3 lata doświadczenia)	12 000	15 000
Business / System Analyst (3 lata doświadczenia)	18 000	24 000
Developer Fullstack (3 lata doświadczenia)	20 000	25 000
Developer Frontend (3 lata doświadczenia)	20 000	24 000
Developer Backend (3 lata doświadczenia)	20 000	24 000
Devops (3 lata doświadczenia)	18 000	21 000
Tester Manualny (3 lata doświadczenia)	9 000	12 000
Tester Automatyczny (3 lata doświadczenia)	15 000	18 000
Team Leader (dev) (zespół 5-15 osób)	27 000	33 000

Znajdź optymalną  
strefę wynagrodzeń

I POWIEDZ STOP PRESJI PŁACOWEJ



Według badań, pracownik zmieniający pracę oczekuje średnio 22% podwyżki. Sprawdź, jak kształtują się wynagrodzenia oferowane w Twojej firmie na tle konkurencji oraz znajdź bezpieczną strefę, która zapobiegnie rotacji pracowników.

Skontaktuj się z nami, by otrzymać pełną ofertę naszych usług Market Research.

“

**Warszawa nie tylko oferuje atrakcyjne warunki biznesowe, ale również gwarantuje dostęp do kapitału ludzkiego, który jest kluczowym elementem każdej prosperującej firmy.**

MICHAŁ BORKOWSKI

POTENCJAŁ ZATRUDNIENIA

# Komentarz eksperta

**Michał Borkowski**

BUSINESS UNIT MANAGER, FINANCE & HR, ANTAL

**Warszawa jako kluczowe centrum biznesowe w Europie Środkowo-Wschodniej cieszy się uznaniem przedstawicieli biznesu, co potwierdza ocena 7,4/10 dla potencjału zatrudniania specjalistów i menedżerów w mieście.**

Znajduje się tu wiele siedzib globalnych firm, a rozwinięty ekosystem korporacyjny i innowacyjny charakteryzuje się wielowymiarowością i dynamiką.

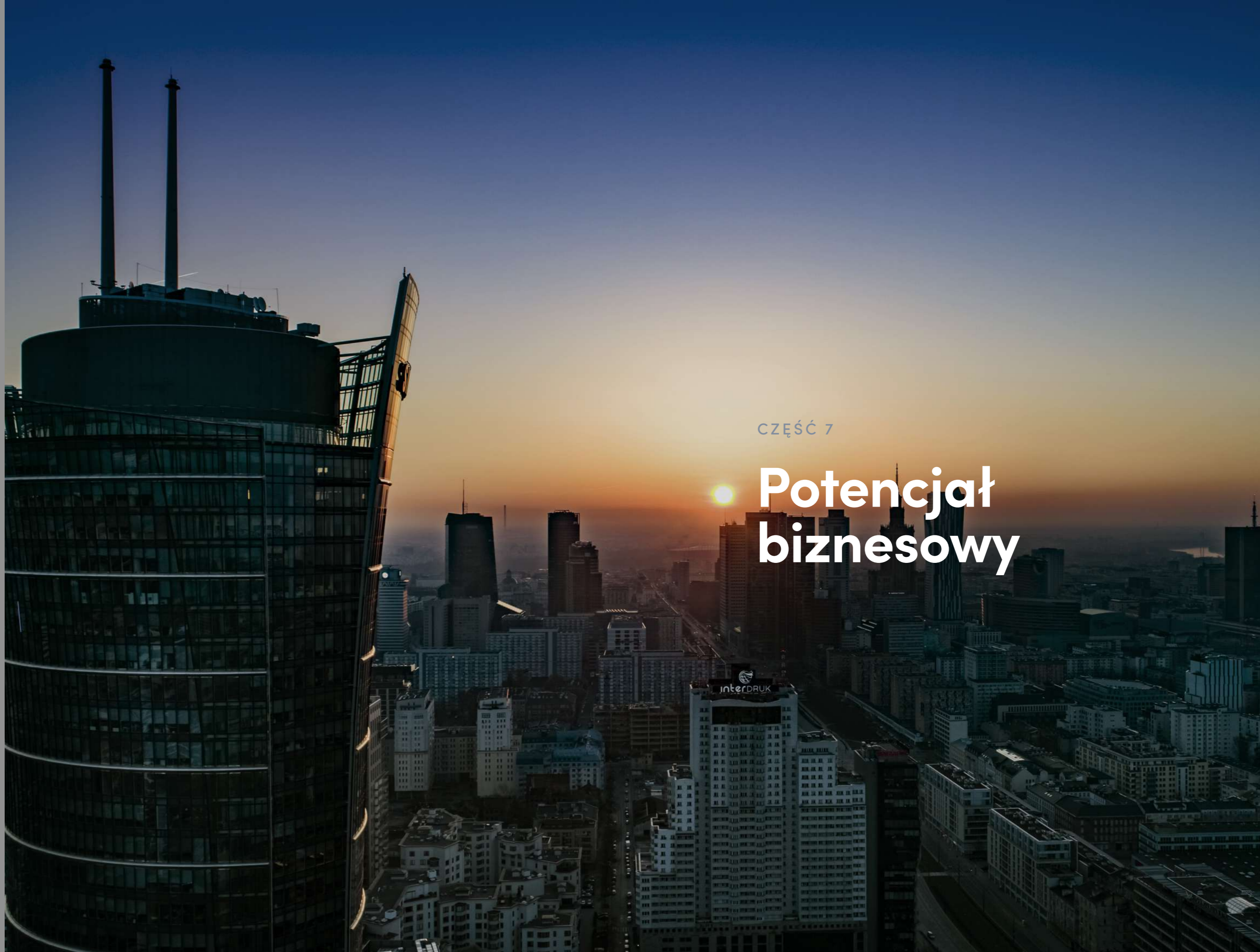
**Miasto przyciąga talenty z kraju i zagranicy, oferując atrakcyjne warunki życia i rozbudowaną infrastrukturę.**

Rozwój sektorów, takich jak fintech, podkreśla innowacyjność Warszawy. Wysoki poziom kompetencji lokalnych specjalistów sprzyja kulturze wymiany wiedzy i doświadczeń.

Elastyczność i skuteczność rekrutacyjna to kolejny atut stolicy. Dzięki zróżnicowanym kompetencjom zasobów ludzkich firmy mogą

szybko adaptować się do zmieniających się warunków rynkowych. Bogaty ekosystem edukacyjny i badawczy sprzyja kształceniu kadr o zaawansowanych umiejętnościach.

Warszawa zdecydowanie stanowi miejsce, gdzie potencjał zatrudnienia kadry jest jednym z najwyższych w tej części Europy. Różnorodność branż, międzynarodowy charakter miasta oraz dynamiczny rozwój nowych sektorów gospodarki stanowią solidną podstawę do dalszego wzrostu i atrakcyjności Warszawy jako centrum biznesowego w regionie. Biorąc pod uwagę te wszystkie atuty, Warszawa nie tylko oferuje atrakcyjne warunki biznesowe, ale również gwarantuje dostęp do kapitału ludzkiego, który jest kluczowym elementem każdej prosperującej firmy. Szybka i efektywna rekrutacja, dostęp do zaawansowanych kompetencji oraz możliwość skomponowania zespołów o zróżnicowanym i wielokulturowym charakterze to tylko niektóre z atutów, które Warszawa oferuje w kontekście zatrudniania specjalistów i menedżerów.



CZĘŚĆ 7

# Potencjał biznesowy

POTENCJAŁ BIZNESOWY

## Średnia ocena

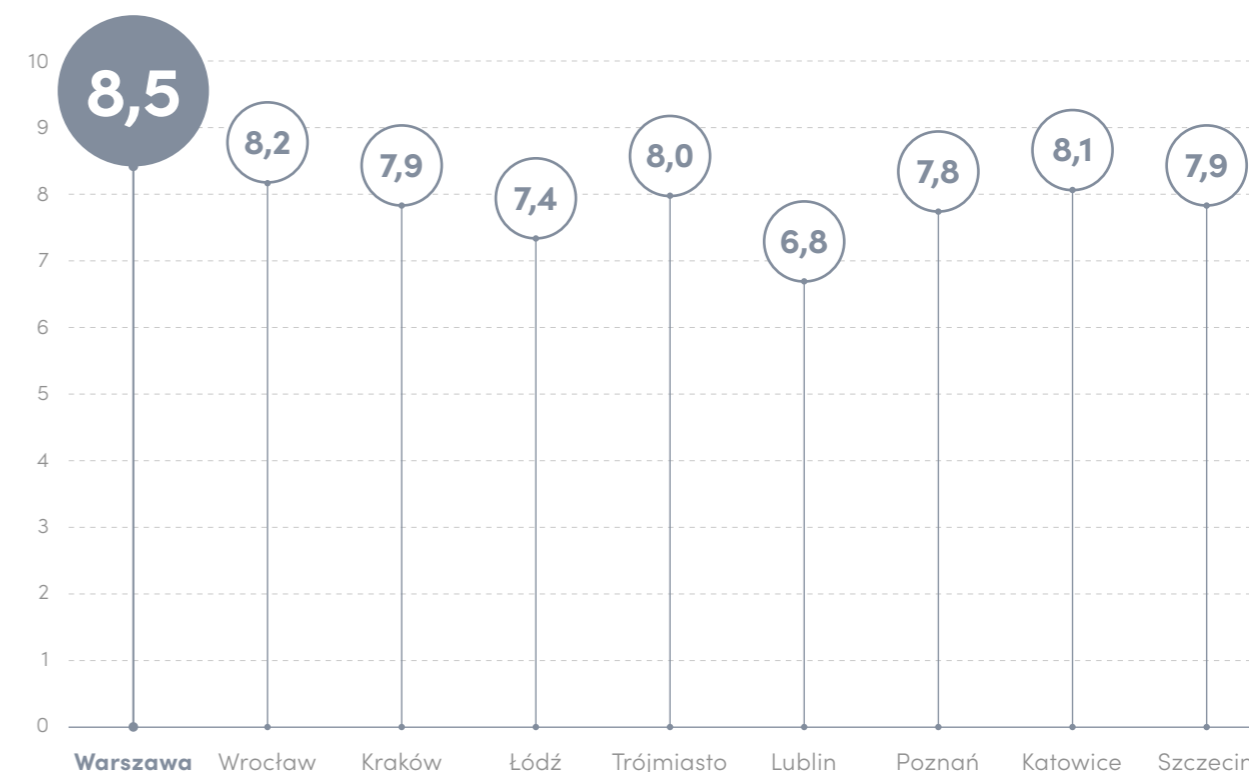
8,5

7.01.

## Potencjał biznesowy

WYKRES 7.1.

Średnia ocena potencjału biznesowego dla Warszawy



**Warszawa została czterokrotnie wyróżniona w rankingu fDI 2023 oceniającym miasta Europy pod kątem bezpośrednich inwestycji zagranicznych.**

W rankingu ogólnym Europejskich Miast Przyszłości 2023 zajęła szóste miejsce, wyprzedzając m.in. Berlin i Sztokholm.

Stolica została wysoko oceniona również w kategorii Europejskie Miasta Przyjazne Dla Biznesu, zajmując drugie miejsce zaraz po Londynie.

W kategorii Potencjał ekonomiczny zajęła ósme miejsce w Europie oraz dziewiąte miejsce w zakresie efektywności kosztowej.

Warszawa bierze również udział w międzynarodowym projekcie Choose Europe, którego celem jest podkreślenie wspólnych dla Europy wartości i różnicowanie konkretnych atutów w celu wzmocnienia wizerunku dobrze prosperującego europejskiego modelu gospodarczego w oczach inwestorów.

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)

“

**Strategia dochodzenia do zeroemisyjności jest coraz częściej integralnym elementem strategii firmy. Dlatego cieszą inicjatywy podejmowane przez władze Warszawy.**

AGNIESZKA ZIELIŃSKA

POTENCJAŁ BIZNESOWY

# Komentarz eksperta

**Agnieszka Zelińska**

DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCA, SKANDYNAWSKO-POLSKA IZBA GOSPODARCZA

**Warszawa jako stolica i największe miasto w Polsce w sposób naturalny przyciąga inwestorów. Ważną rolę z punktu widzenia przedsiębiorców odgrywa dojrzały rynek nieruchomości biurowych.**

W drugim kwartale 2023 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,25 mln mkw. Wśród tego zasobu nie brakuje wysokiej klasy certyfikowanych budynków uwzględniających kryteria ESG, coraz bardziej pożądanymi przez najemców.

Przy podejmowaniu decyzji skandynawscy inwestorzy przywiązują bardzo dużą wagę do „zielonych” aspektów inwestycji.

Strategia dochodzenia do zeroemisyjności jest coraz częściej integralnym elementem strategii firmy.

Dlatego cieszą inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju podejmowane przez władze Warszawy, takie jak współpraca z C40 i Europejskim Bankiem Odbudowy w ramach projektu „EBDR Green Cities”.

**Zielona wizja Warszawy to wizja miasta zeroemisyjnego, bliskiego idei miasta piętnastominutowego, atrakcyjnego zarówno dla inwestorów, jak i mieszkańców.**



## Baker McKenzie dostarcza zintegrowane rozwiązania dla złożonych wyzwań.

Złożone wyzwania biznesowe wymagają zintegrowanej odpowiedzi na różnych rynkach, sektorach i obszarach prawa. Rozwiązania dla klientów Baker McKenzie zapewniają spójne doradztwo, poparte głęboką praktyką i wiedzą sektorową, jak również pierwszorzędną znajomością rynku lokalnego. W ponad 70 biurach na całym świecie, Baker McKenzie współpracuje z klientami, aby dostarczyć rozwiązania dla połączonego świata.

[bakermckenzie.com](http://bakermckenzie.com)

### 7.02.

## Wybrane firmy w mieście i okolicach

#### Bankowość

BANK BGŻ  
BNP PARIBAS  
BANK MILLENNIUM  
CITY HANDLOWY  
CREDIT SUISSE  
GOLDMAN SACHS  
JP MORGAN CHASE & CO. POLAND  
MBANK  
PEKAO SA  
PKO BP

#### Handel detaliczny

CARREFOUR POLSKA  
CASTORAMA POLSKA  
LEROY MERLIN POLSKA  
MAKRO CASH AND CARRY POLSKA

#### SSC/BPO

ACCENTURE  
ALCON  
CBRE CORPORATE OUTSOURCING  
CITIGROUP  
COLGATE-PALMOLIVE SERVICES  
DIEBOLD NIXDORF  
DSV  
GENERAL ELECTRIC  
GOLDMAN SACHS  
GOLDMAN SACHS POLAND SERVICES  
J.P. MORGAN  
JTI GBS POLAND  
LIONBRIDGE  
MARSH EUROPEAN BUSINESS SUPPORT CENTRE  
METTLER-TOLEDO SHARED BUSINESS CENTER  
MODERNA INTERNATIONAL BUSINESS SERVICES CENTER

#### MONEYGRAM POLAND

NATWEST GROUP  
NIELSEN  
ORANGE  
POINT72 POLAND  
PROCTER & GAMBLE  
ROCHE GLOBAL IT SOLUTION CENTRE  
SAMSUNG  
SCHNEIDER ELECTRIC  
STANDARD CHARTERED  
UPS

#### IT i Telekomunikacja

ACTION  
ALLEGRO  
ATOS  
BETACOM  
CAPGEMINI  
CD PROJECT RED  
DELL  
EPAM  
GOOGLE  
IBM  
MICROSOFT  
NVIDIA  
SAGE  
SII  
ULTIMATE GAMES  
VISA

#### Budownictwo

ALDESA  
ASTALDI  
BUDIMEX  
GÜLERMAK  
SKANSKA

#### Produkcja przemysłowa

ADAMED  
COCA COLA HBC POLSKA  
GEDEON RIECHTER  
HORTEX  
INTEREUROPOL  
KNAUF INDUSTRIES  
LOTTE WEDEL  
NOVARTIS  
POLFA TARCHOMIN  
PROCTER & GAMBLE  
RECKITT BENCKISER

TCHIBO

TUPLEX

#### Farmacja

ADAMED  
AMGEN  
ASTRAZENECA  
BAYER  
B. BRAUN  
BIOGEN  
BOEHRINGER INGELHEIM  
CELON PHARMA  
GSK COMMERCIAL  
MOLECURE  
POLFA WARSZAWA  
PFIZER POLSKA  
ROCHE POLSKA  
SANOFI-AVENTIS  
TEVA PHARMACEUTICALS  
TZF POLFA  
USP ZDROWIE



CZĘŚĆ 8

# Ocena lokalizacji jako miejsca do życia

OCENA LOKALIZACJI JAKO MIEJSCA DO ŻYCIA

# Średnia ocena

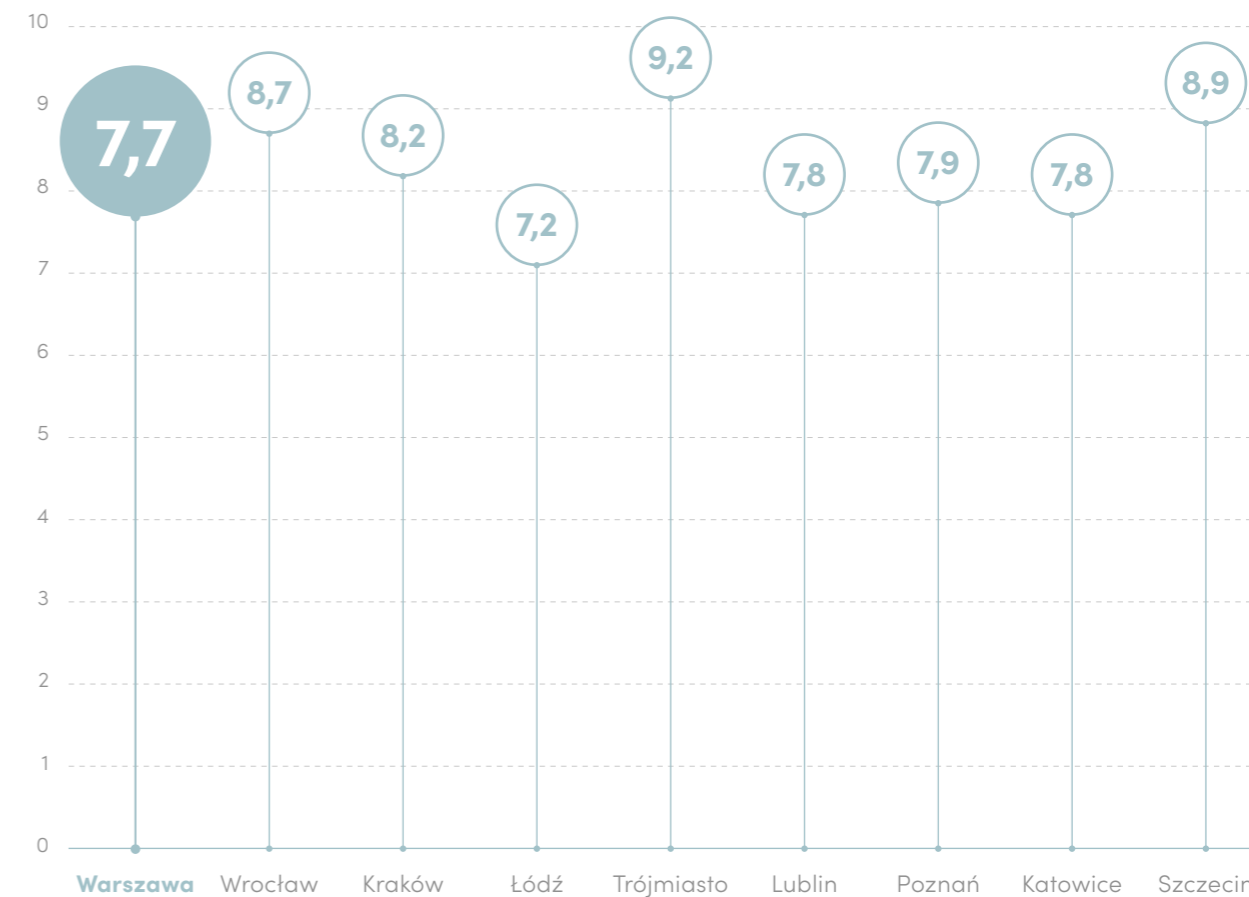


## 8.01.

# Ocena lokalizacji jako miejsca do życia

WYKRES 8.1.

### Średnia ocena lokalizacji Warszawy jako miejsca do życia



## Warszawa jest atrakcyjnym miejscem do życia.

Mnogość wydarzeń kulturalnych, teatrów, kin, koncertów, meczy daje mieszkańcom duże możliwości wyboru.

Ogólny wizerunek Warszawy plasuje się w czołówce analizowanych miast.

Świadczy o tym silna obecność miasta w internecie, a także dobry wizerunek biznesowy (aktywność ekonomiczna mieszkańców).

Dowiedz się więcej na [www.investmentpotential.pl](http://www.investmentpotential.pl)

## 8.02.

## Warszawa jako miejsce do życia

DANE ODNOŚNIE TURYSTYKI I ROZWOJU  
KULTURALNEGO MIASTA

4,2 MLN TURYSTÓW

A w tym 29,7% turystów  
zagranicznych<sup>1</sup>

170

turystycznych obiektów  
noclegowych  
(lipiec 2022 r.)

60

Ponad 60 muzeów

20 TYS. HA

terenów zielonych

NR 1

Kierunek nr 1 w Europie  
do odwiedzenia<sup>2</sup>

100

hotelu w Warszawie spośród  
261 hoteli województwa  
mazowieckiego

96

parków, skwerów i zieleńców

<sup>1</sup> Turystyka w m.st. Warszawie w 2022 r., Urząd Statystyczny w Warszawie.<sup>2</sup> European Best Destinations 2023.

## WARSZAWA JAKO MIEJSCE DO ŻYCIA

Koszyk dóbr i usług na tle innych  
ośrodków miejskich

	Warszawa	Wrocław	Kraków	Łódź	Trójmiasto*	Lublin	Poznań	Katowice	Szczecin
<b>Ceny mieszkań na rynku pierwotnym</b> [PLN/1 mkw.] <sup>1)</sup>	13 135	11 397	11 669	8 810	11 384	8 856	10 067	9 226	10 748
<b>Ceny mieszkań na rynku wtórnym</b> [PLN/1 mkw.] <sup>1)</sup>	12 199	10 234	11 018	6 366	10 899	8 016	8 346	6 482	7 733
<b>Średnia cena najmu dla miasta</b> [PLN] <sup>2)</sup>	5 037	3 130	3 147	2 247	3 499	2 448	2 437	2 347	2 630
<b>Cena 1 os. pokoju dla studenta</b> [PLN] <sup>3)</sup>	1 450	1 400	1 200	950	1 450	900	1 000	1 000	1 100
<b>Liczba dzieci w żłobkach i klubach dziecięcych na 1000 dzieci w wieku do lat 3</b> <sup>4)</sup>	314	360	362	242	244	342	291	376	285
<b>Miesięczny koszt biletu na komunikację publiczną dla osoby dorosłej, bez ulg i zniżek, na I strefę w przypadku podziału</b> <sup>5)</sup> [PLN]	110	110	159	168	117	128	149	109	140

<sup>1)</sup> Baza cen nieruchomości mieszkaniowych, ceny transakcyjne, NBP, II kw. 2023 r.<sup>2)</sup> Na podstawie danych serwisu Otodom.pl, Średnie ceny wynajmu w wybranych miastach w lipcu 2023 r.<sup>3)</sup> PKO BP: PULS NIERUCHOMOŚCI: AAAAA STUDENT SZUKA MIESZKANIA 28 września 2022 r. - Średnie rynkowe ceny najmu za pokój w blokach z wielkiej płyty (dane dla Trójmiasta to w tym przypadku dane dla Gdańska)<sup>4)</sup> GUS, 2019 (Trójmiasto z wyłączeniem Gdyni i Sopotu)

\* Trójmiasto z wyłączeniem Gdyni i Sopotu



BADANIE ANTAL ORAZ CUSHMAN & WAKEFIELD

# Metodologia

# Metodologia

Badanie „Business Environment Assessment Study” zostało zrealizowane metodą CAWI wśród **1 290 decydentów** firm w Polsce w dniach **31.07-25.08.2023 r.**



**Antal** – czołowa firma rekrutacji, doradztwa HR oraz outsourcingu. Antal oferuje również usługi w zakresie market research oraz employer branding.

**Antal Sp. z o.o**  
[warsaw@antal.pl](mailto:warsaw@antal.pl)



**Cushman & Wakefield** – wiodąca na świecie firma doradcza świadcząca usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych.

**Cushman & Wakefield**  
[info.poland@cushwake.com](mailto:info.poland@cushwake.com)

# Kontakt

**Agnieszka Wójcik**

COMMUNICATIONS & MARKET RESEARCH DIRECTOR, ANTAL

[agnieszka.wojcik@antal.pl](mailto:agnieszka.wojcik@antal.pl)

**Julia Stanisławska**

MARKET RESEARCH SPECIALIST, ANTAL

[julia.stanislawska@antal.pl](mailto:julia.stanislawska@antal.pl)

**Jan Szulborski**

CUSHMAN & WAKEFIELD

[jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)

[www.antal.pl](http://www.antal.pl)

