

REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 4 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE INFORMACJE

- Stabilny poziom podaży zasobów powierzchni biurowej
- Brak nowo oddawanych projektów biurowych
- Systematyczny spadek wskaźnika pustostanów
- Historycznie najwyższy wolumen transakcji brutto
- Przewaga renegotiacji umów w strukturze wolumenu transakcyjnego



KOMENTARZ EKSPERTA



WIKTORIA WEILANDT

Associate Director, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec 2025 roku warszawski rynek oferował łącznie 6,23 mln m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co oznacza roczny wzrost o niespełna 90 tys. m kw. Największymi nowymi inwestycjami, które trafiły na rynek były The Bridge oraz Office House. Do oferty najmu wrócił także po modernizacji budynek kompleksu Lipowy Park, zapewniając dodatkowe 10 tys. m kw. biur.

Część inwestycji planowanych pierwotnie na czwarty kwartał 2025 roku zostanie ukończona na początku 2026 roku. Jednocześnie ruszyła budowa AFI Tower w ramach projektu Towarowa 22, która, wraz z innymi realizowanymi inwestycjami, zwiększyła wolumen powierzchni w budowie do prawie 200 tys. m kw.

Z końcem grudnia zasób dostępnej powierzchni biurowej na rynku warszawskim wynosił ponad 560 tys. m kw.

Jednocześnie znalezienie większych modułów, przekraczających 1 tys. m kw., nadal stanowi spore wyzwanie.

W 2025 roku najemcy wynajęli łącznie blisko 795 tys. m kw. powierzchni biurowej, co oznacza wzrost o około 7% w porównaniu z 2024 rokiem. Szczególnie intensywna była końcówka roku – w samym czwartym kwartale wolumen transakcji brutto przekroczył 300 tys. m kw., osiągając najwyższy poziom w całym roku. Strukturę transakcji w 2025 roku zdominowały przedłużenia umów. Dla wielu firm była to decyzja niejako wymuszona, ponieważ rynek oferuje dziś niewiele realnych możliwości relokacji, a dodatkowo koszty fit-out często stanowią barierę dla zmiany siedziby. Największa aktywność najemców koncentrowała się w strefie Centrum, która odpowiadała za 32% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni. Na drugim miejscu znalazł się Stuzewiec z udziałem na poziomie 23%.

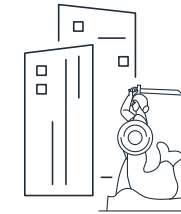
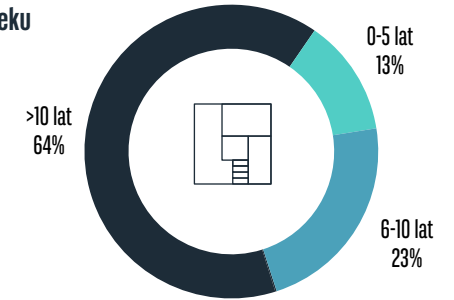
Na koniec grudnia 2025 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie spadł do 9,1%, czyli o 1,5 pkt. proc. mniej niż rok wcześniej. To efekt kilku czynników – z rynku zniknęły budynki zmieniające funkcję, nowa podaż była bardzo ograniczona, a w drugiej połowie roku wyraźnie wzrosła aktywność najemców.

W 2026 roku na rynku pojawi się niewiele nowych biur, co najprawdopodobniej będzie dalej wspierać wzrost czynszów, zwłaszcza w najlepszych jakościowo budynkach posiadających ostatnie moduły do wynajmu.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	2,9	3,5	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,7	2,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	6,0	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,20	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,59	3,50	3,52

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej według wieku



6,23 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
BIUROWA

Istniejąca powierzchnia biurowa: Warszawa vs. miasta regionalne



48%
WARSZAWA

52%
8 MIAST REGIONALNYCH



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 2



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

0 m²

NOWA PODAŻ, 4 KW. 2025

-100,0% r/r

-100,0% kw./kw.

88,7 tys. m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

-15,0% r/r

-24,9% kw./kw.

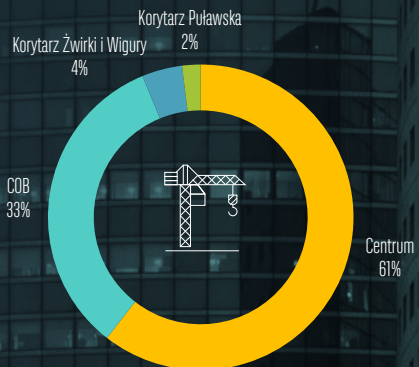
199,3 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)

-27,1% r/r

+31,1% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2028)



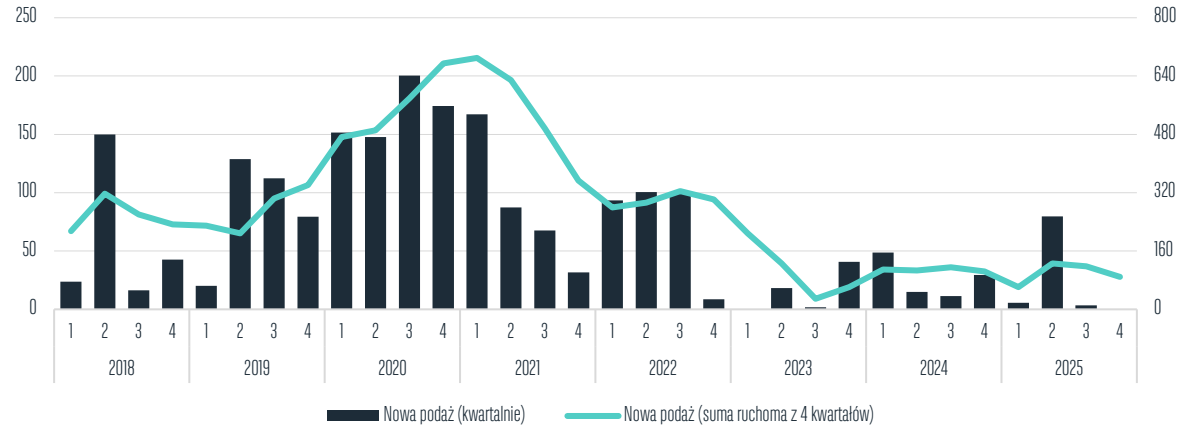
* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



Shutterstock © Mateusz Stasiak

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
The Bridge	Centrum Zachód	47 000	Ghelamco
Office House	Centrum Zachód	27 800	Echo Investment
Biurowiec CD projekt	Wschód	5600	CD Projekt RED
Nowa Bellona	Centrum Zachód	4800	Ghelamco
Stoen Operator	Mokotów	3500	Stoen Operator

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 4 kw. 2025

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
Brak			

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2028)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
AFI Tower	Centrum Zachód	50 000	AFI Poland	III kw. 2028
Upper One	COB	35 500	Strabag	I kw. 2027
V-Tower (przebudowa)	COB	30 800	Cornerstone	I kw. 2026
Studio A	Centrum Zachód	26 600	Skanska	I kw. 2026
Skyliner II	Centrum Zachód	23 000	Karimpol	IV kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 3



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

564,7 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA,
4 KW. 2025

-15,0% r/r

-6,8% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 4 KW. 2025:

9,1%
Warszawa - średnia

-1,5 p.p. r/r

-0,6 p.p. kw./kw.

6,1%
Centrum

-2,6 p.p. r/r

-0,8 p.p. kw./kw.

11,6%
poza Centrum

-0,5 p.p. r/r

-0,5 p.p. kw./kw.

30 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ PRIME

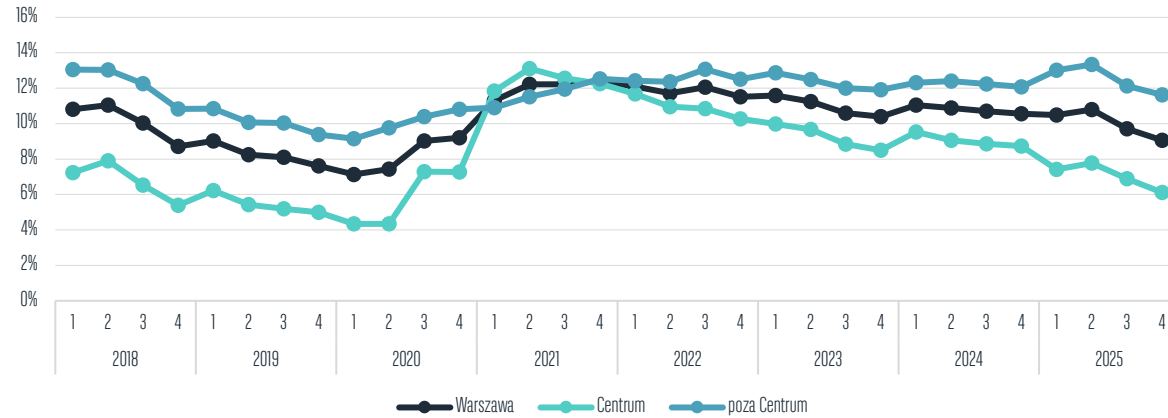
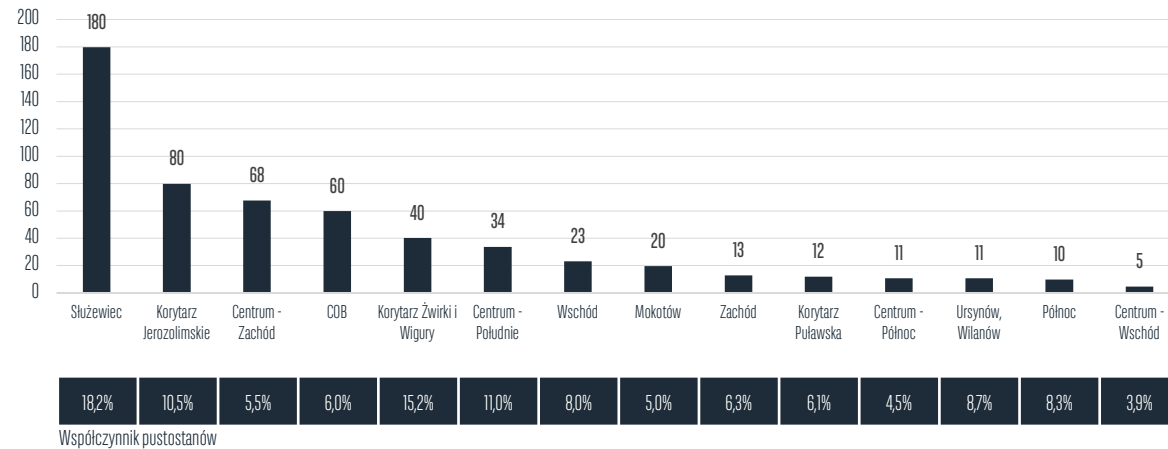
+3,0% r/r

0,0% kw./kw.

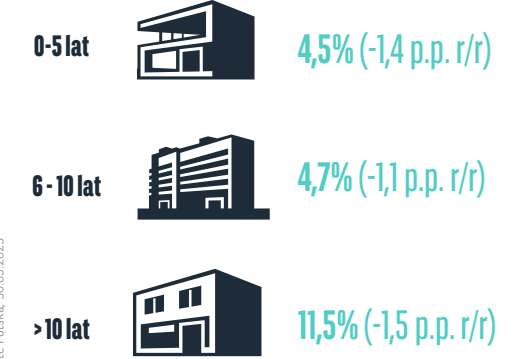


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

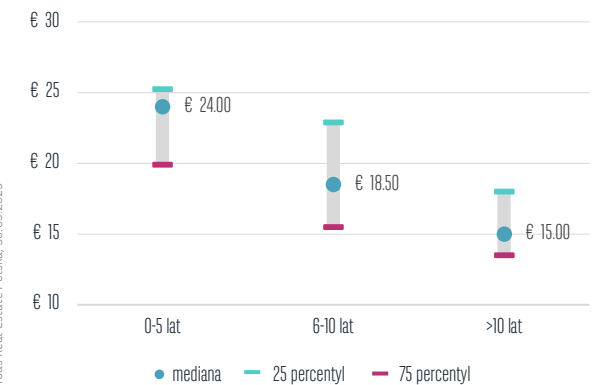
Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na strefy

Wskaźnik pustostanów w biurach w podziale na wiek



CZYN SZ E

Czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*



* Parametry rozkładu czynszu liczone dla istniejących budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 4



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

309,9 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO, 4 KW. 2025



+26,9% r/r



+69,0% kw./kw.

794,1 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+7,4% r/r



+9,0% kw./kw.

Najlepsze strefy biurowe według udziału w całkowitym
wolumenie transakcji brutto, 4 kw. 2025



1. Centrum – 27%
2. Śluzewiec – 25%
3. Korytarz Jerolimskie – 20%

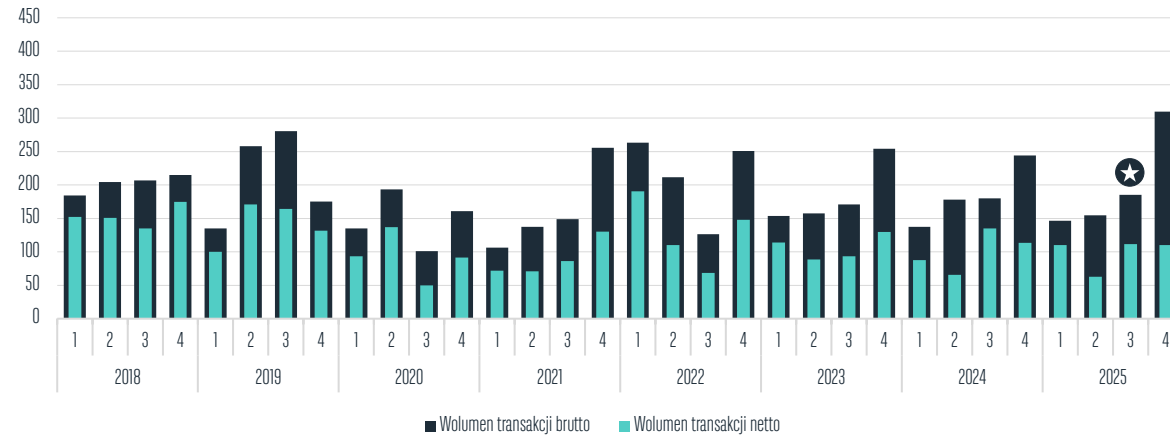
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Shutterstock © alice:photo



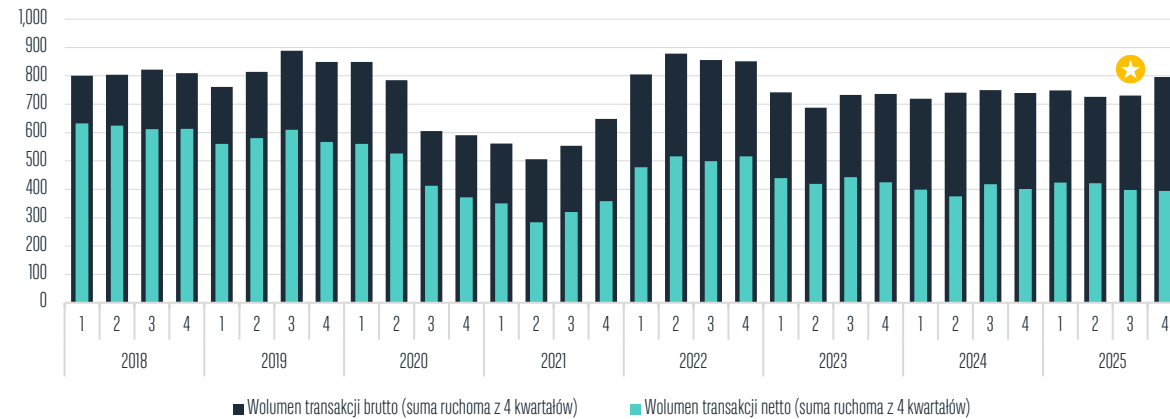
WOLUMEN TRANSAKЦИИ

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Wolumen transakcji netto / brutto, suma ruchoma (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 4 kw. 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Astra Zeneca	Postepu 14	Śluzewiec	22 500	przedłużenie + ekspansja
Poufny	Eurocentrum Office Complex Delta	Korytarz Jerolimskie	16 200	przedłużenie + ekspansja
ZTM	Fabryka PZO I	Wschód	12 000	przedłużenie
Ringier Axel Springer Polska	Signum Work Station	Śluzewiec	12 000	przedłużenie
Komenda Główna Policji	Lipowy Park	Korytarz Żwirki i Wigury	9 760	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Santander Bank	The Bridge	Centrum Zachód	24 500	przednajem
Polkomtel	Multimedialny Dom Plusa	Śluzewiec	22 680	przedłużenie
Astra Zeneca	Postepu 14	Śluzewiec	22 500	przedłużenie + ekspansja
Poufny	Generation Park X	Centrum Zachód	18 000	przedłużenie
Poufny	Eurocentrum Office Complex Delta	Korytarz Jerolimskie	16 200	przedłużenie + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 5



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 4 kw. 2025	31,2%	64,5%	4,1%	0,3%
Zmiana r/r (p.p.)	-0,1	+0,1	0	0
Udział - ostatnie 4 kw.	39,8%	50,5%	5,7%	4,0%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,5	0	0

6,5%

0,0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
4 KW. 2025

7,4%

0,0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

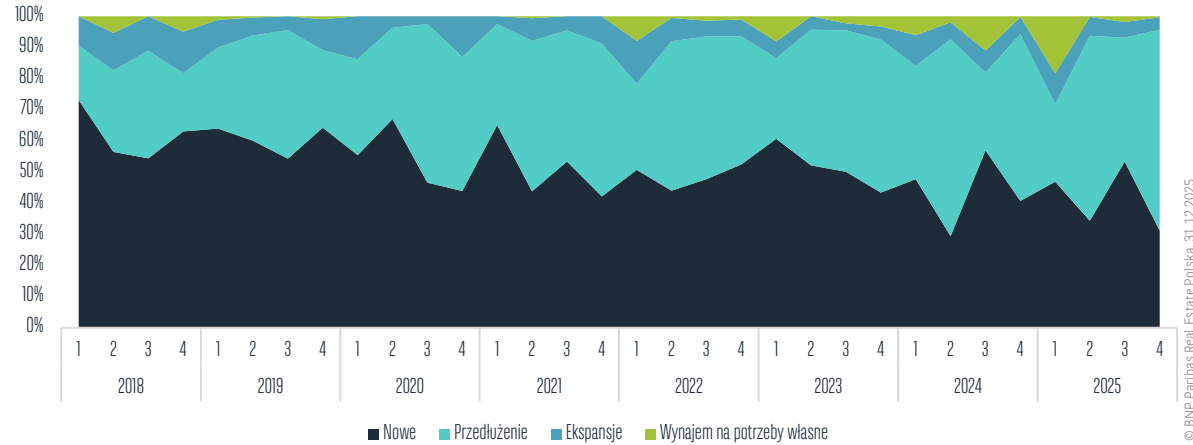
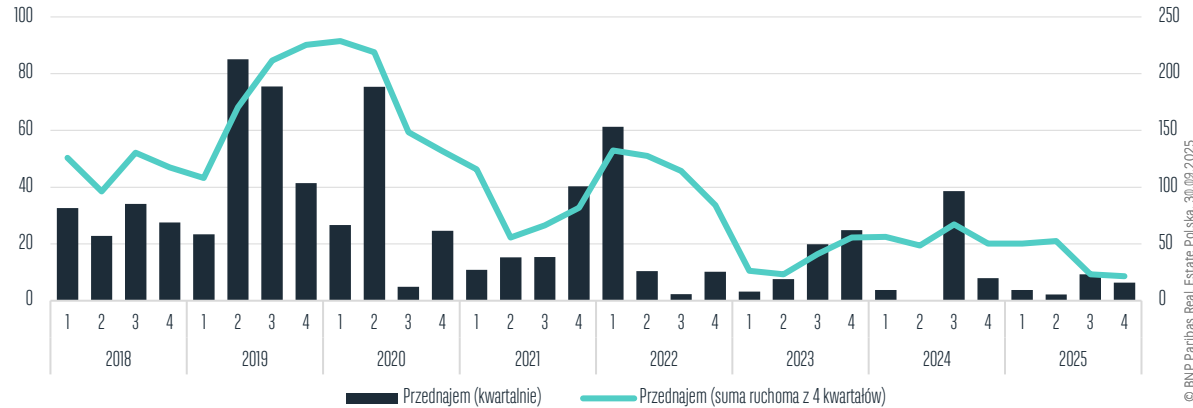
© BNP Paribas Real Estate Polska 31.12.2025

Shutterstock © alicia-photo



WOLUMEN TRANSAKCJI

Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2025 r., wg typu

Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów,
ostatnie 4 kwartałyBNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 6



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
WarszawaRynek biurowy w Warszawie
z podziałem na strefy

LEGENDA

Istniejąca powierzchnia
biurowa

W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż, bieżący kw.

Czynsz wywoławczy
(EUR / m kw. /m-c)

Stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych nieustannie wykazują tendencję wzrostową. W Centralnym Obszarze Biznesu osiągnęły poziom 29,0 EUR/m kw./mies., natomiast w strefie Centrum wyniosły 26,5 EUR/m kw./mies. Najwyższe dynamiki wzrostów odnotowano w lokalizacjach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie centrum. Ograniczona podaż nowych projektów oraz stabilny popyt tworzą warunki do dalszej presji wzrostowej. Prognozy rynkowe wskazują, że w 2026 roku stawki czynszów Prime mogą osiągnąć poziom 32 EUR/m kw./mies., a w najbardziej prestiżowych lokalizacjach – nawet 34–35 EUR/m kw./mies.

Małgorzata Fibakiewicz

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni
Biurowych, BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicja-photo

Shutterstock © alicja-photo

COB

993 900

66 300

6,0%

0

18,0 – 23,8

CENTRUM

1 899 900

120 600

6,2%

0

18,5 – 23,5

KORYTARZ
JEROZOLIMSKIE

756 500

0

10,5%

0

13,2 – 15,5

KORYTARZ
ŻWIRKI I WIGURY

264 000

8500

15,2%

0

13,5 – 16,4

KORYTARZ
PUŁAWSKA

196 900

3900

6,1%

0

13,2 – 15,3

ZACHÓD

203 900

0

6,3%

0

12,7 – 15,5

PÓŁNOC

117 900

0

8,3%

0

15,5 – 17,0

WSCHÓD

291 500

0

8,0%

0

12,7 – 18,3

MOKOTÓW

394 700

0

5,0%

0

14,1 – 16,8

SŁUŻEWIEC

990 000

0

18,2%

0

13,0 – 14,5

URSYNÓW,
WILANÓW

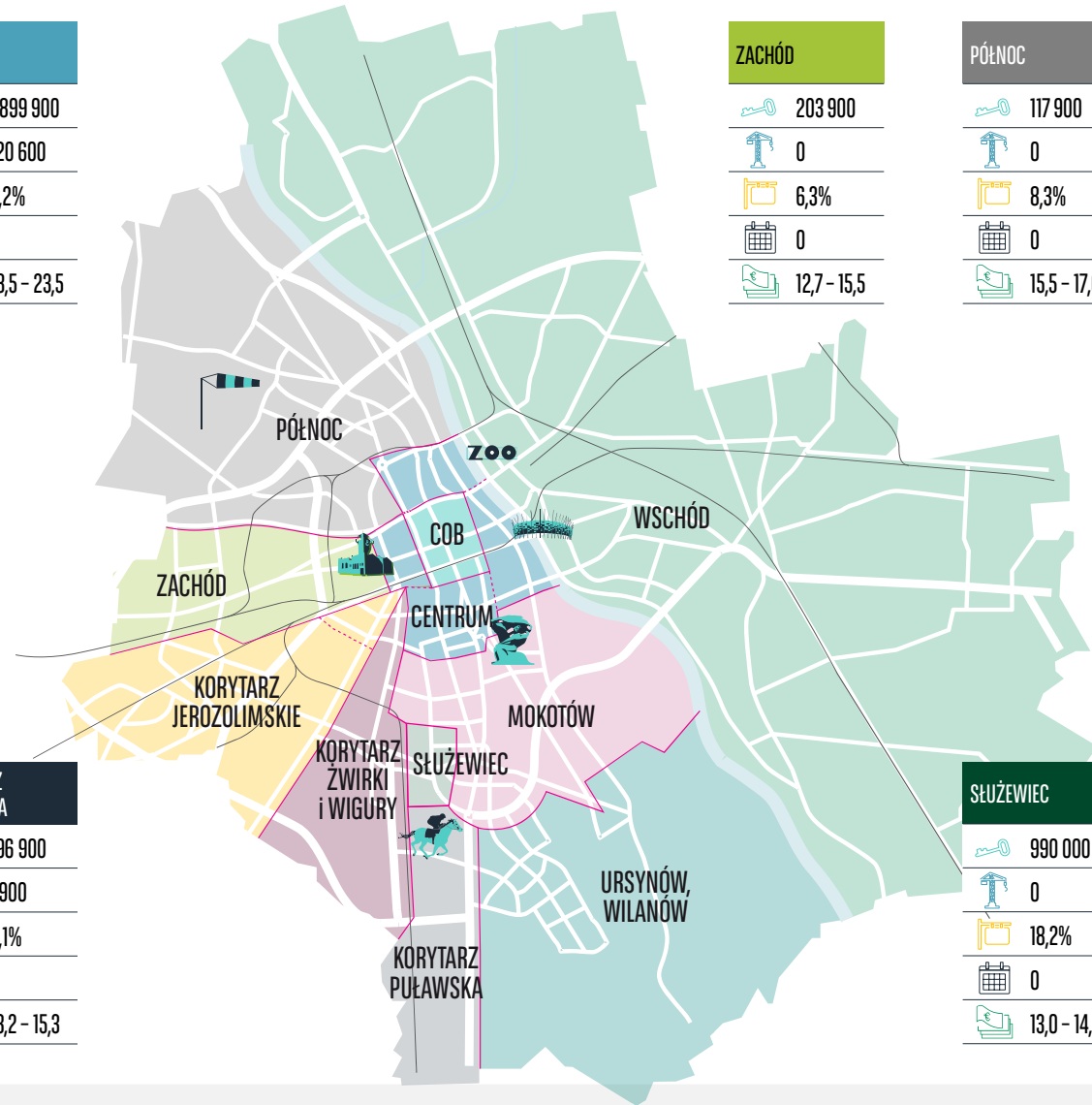
123 100

0

8,7%

0

12,0 – 13,8

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 7



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa



KONTAKTY

AUTOR

Klaudia OKOŃ
Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

dr Boleśław KOŁODZIEJCZYK, MBA, MRICS
Business & Data Director
Business Intelligence HUB & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 8



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa



LOKALIZACJE BNPP RE (Grudzień 2025)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

HOLANDIA

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lizbona
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 9



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com