

REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 1 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE INFORMACJE

- Niska podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie
- Ograniczona podaż nowych biur w kolejnych kwartałach
- Aktywność najemców na stabilnym poziomie
- Ponad połowa wolumenu transakcji brutto to nowe umowy i przednajmy
- Nieznaczny spadek współczynnika pustostanów skutkuje spadkiem dostępnej powierzchni
- Czynsze wywoławcze stabilne



KOMENTARZ EKSPERTA



MAŁGORZATA FIBAKIEWICZ

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Całkowita aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym w 2024 roku wyniosła około 740 200 m kw., co stanowiło wynik nieznacznie niższy od tego zarejestrowanego w 2023 r. Wygląda na to, że początek 2025 roku przyniósł stabilizację, ponieważ wolumen transakcji w stolicy pomiędzy styczniem a marcem osiągnął wartość 160,5 tys. m kw., co oznacza 17% wzrost względem analogicznego okresu 2024 r. W odróżnieniu od danych zarejestrowanych w I kw. 2024 roku, większość powierzchni (63%) wynajęto w centralnych strefach biurowych miasta, co przekłada się na prawie 101 tys. m kw. wynajętej powierzchni. W strukturze wolumenu transakcji brutto prawie 50% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy najmu, wliczając w to umowy przednajmu.

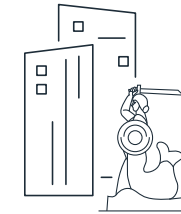
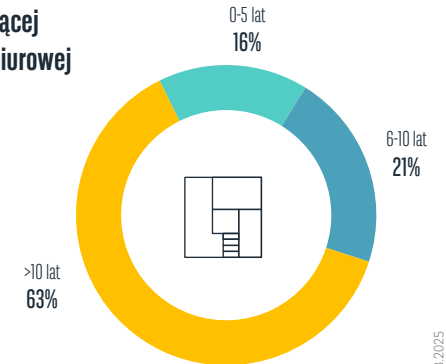
Jest to ważny sygnał dla rynku, że firmy z wyprzedzeniem starają się zabezpieczyć najlepsze lokalizacje, będąc świadome istniejącej luki podażowej.

Wskaźnik pustostanów w całej Warszawie obniżył się do 10,5%, natomiast w centralnych lokalizacjach biurowych spadł do 7,4% (spadek aż o 2,1 p.p. r/r), co może świadczyć o dynamicznym powrocie najemców do najbardziej prestiżowych lokalizacji. Na obniżenie się wskaźnika pustostanów niewątpliwie miała wpływ niska nowa podaż kwartałna i wciąż ograniczona aktywność deweloperów. Na koniec marca 2025 r. ok. 267 tys. m kw. powierzchni pozostawało w budowie lub przebudowie, z czego ponad 80% powierzchni będzie dostarczonej w strefach centralnych. W przypadku centralnych dzielnic Warszawy największym wyzwaniem dla deweloperów pozostaje ograniczona dostępność atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych. Czynnikiem, który ma kluczowy wpływ na decyzję o budowie w lokalizacjach poza ścisłym centrum jest z kolei zdolność do pozyskania najemców w ramach umowy przednajmu.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

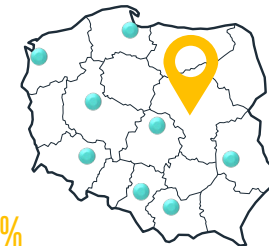
	2022	2023	2024	2025	2026
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	5,3	0,1	2,9	3,5	3,5
Inflacja CPI (% r/r)	14,3	11,6	3,7	3,9	2,8
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	12,0	13,1	13,8	8,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,4	5,2	5,1	5,1	5,0
NBP główna stopa procentowa (%)	6,75	5,75	5,75	4,50	3,50
EUR PLN	4,69	4,34	4,27	4,20	4,25
USD PLN	4,38	3,94	4,10	3,75	3,54

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej według wieku



6,27 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



1 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

5,6 tys. m²
NOWA PODAŻ 1 kw. 2025

-88% r/r



-81% kw./kw.

61,6 tys. m²
NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

-44% r/r



-41% kw./kw.

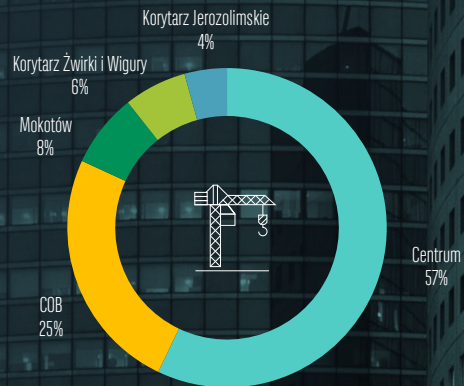
267,5 tys. m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2026)

-5% r/r



-2% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2025-2026)



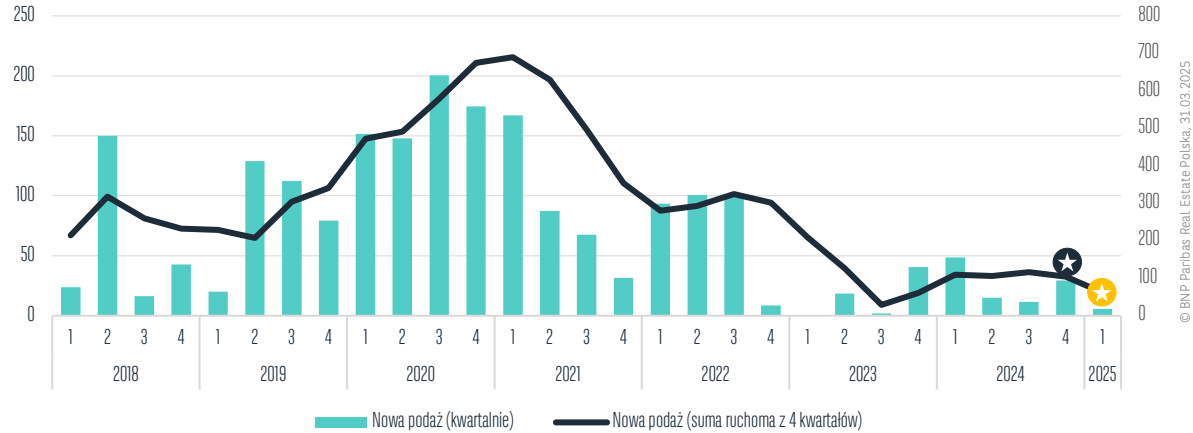
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

★ Największe budynki biurowe
oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
The Form	Centrum Zachód	29 400	Lincoln Property
Vibe A	Centrum Zachód	15 000	Ghelamco
Viridis B	Korytarz Puławska	7000	Polkomtel
Biurowiec CD Projekt	Wschód	5600	CD Projekt RED
Bohema Offices D & E	Wschód	4200	AFI Europe

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania 1 kw. 2025 r.

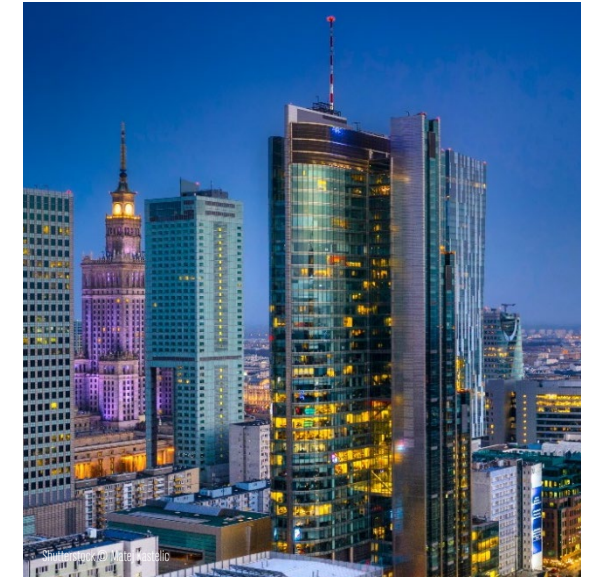
BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
Biurowiec CD Projekt	Wschód	5600	CD Projekt RED

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

Największe budynki biurowe w budowie (2025-2026)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	IV kw. 2025
Upper One	COB	35 500	Strabag	IV kw. 2026
Office House	Centrum Zachód	31 100	Echo Inv.	IV kw. 2025
V-Tower (przebudowa)	COB	30 800	Cornerstone	II kw. 2025
Studio A	Centrum Zachód	26 600	Skanska	IV kw. 2025

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025





1 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

657,7 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA 1 KW. 2025

-1% r/r



-1% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 1 kw. 2025:

10,5%
Warszawa średnia

-0,6 p.p. r/r



-0,1 p.p. kw./kw.

7,4%
Centrum

-2,1 p.p. r/r



-1,3 p.p. kw./kw.

13,0%
poza Centrum

+0,7 p.p. r/r



+0,9 p.p. kw./kw.

30 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ PRIME

0% r/r



0% kw./kw.

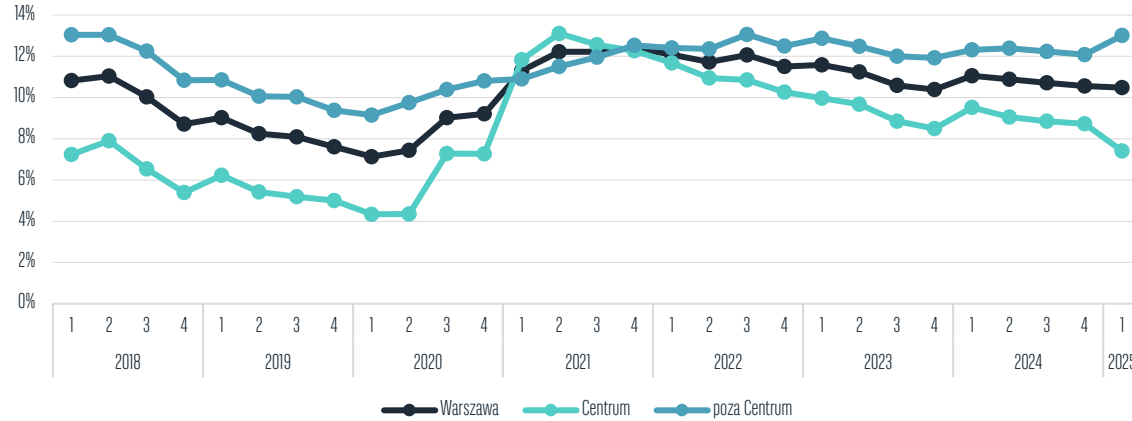
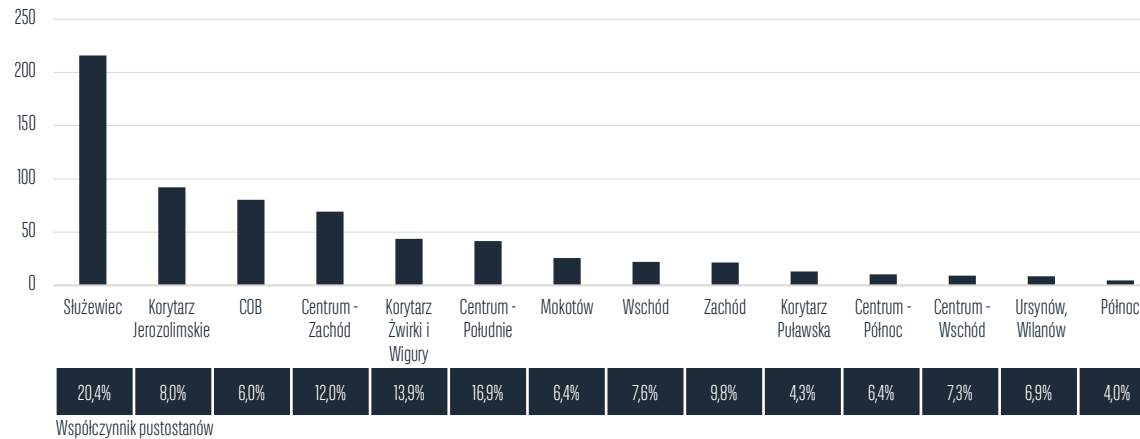
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

Shutterstock © Sergii Molchenko



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

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

Współczynnik pustostanów

Wskaźnik pustostanów wg. wieku budynków

0-5 lat



3,1% (-0,31 p.p. r/r)

6-10 lat



6,9% (+0,8 p.p. r/r)

>10 lat

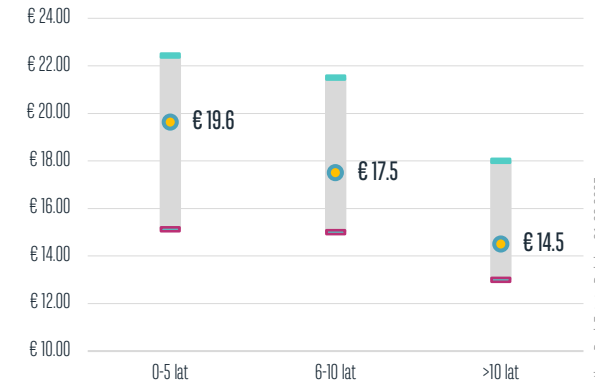


13,6% (-3,3 p.p. r/r)



CZYN SZ E

Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:



* Średnie czynsze liczone dla istniejących budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 4



1 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

160,5 tys. m²  **+17% r/r**  **-34% kw./kw.**
WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO 1 KW. 2025

761,5 tys. m²  **+5% r/r**  **+3% kw./kw.**
WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

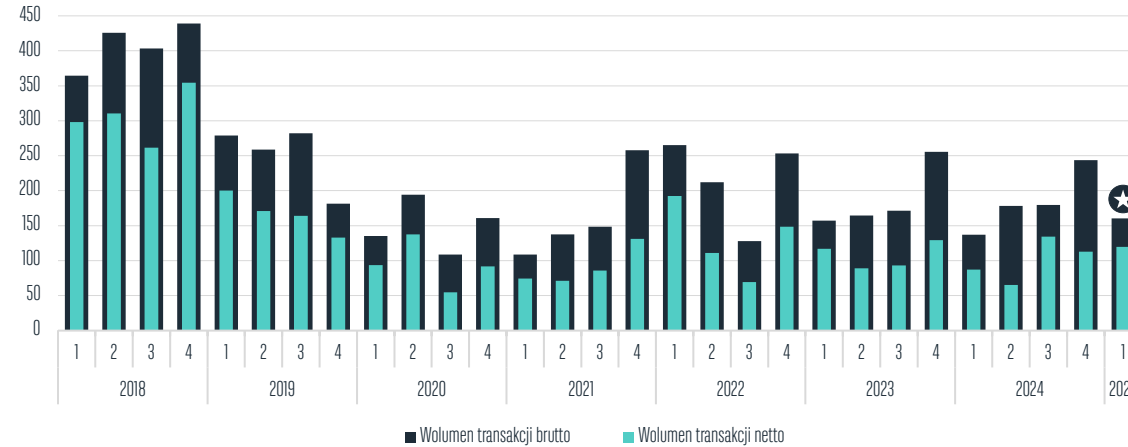
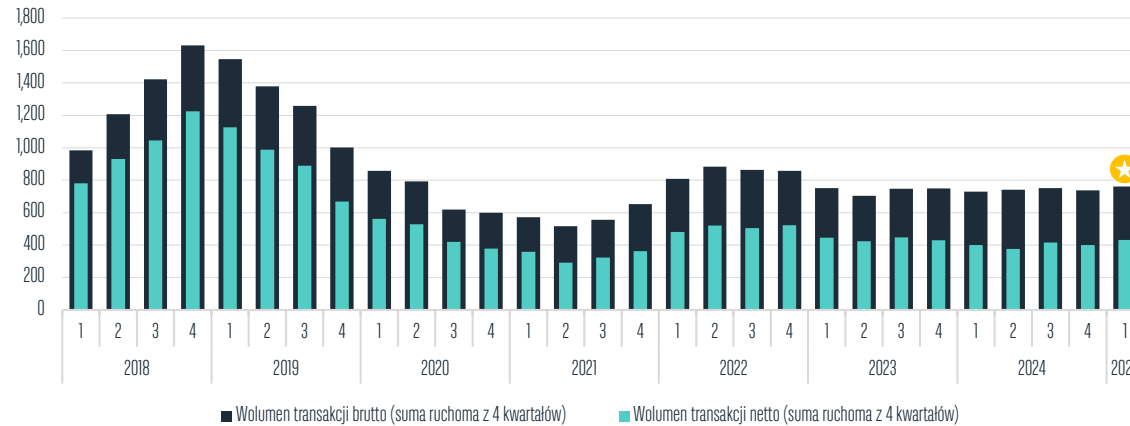
Wolumen transakcji brutto w podziale na strefy 1 kw. 2025



1. Centrum (COB + Centrum) – 63%
2. Służewiec – 17%
3. Wschód – 7%



WOLUMEN TRANSAKЦИИ

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

★ Top 5 transakcji najmu, 1 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Enter Air	Bokserska Office Center	Służewiec	9800	wynajem na potrzeby własne
CD Projekt	Biurowiec CD Projekt	Wschód	5600	wynajem na potrzeby własne
Elanco Polska	The Warsaw Hub B	Centrum Zachód	4400	odnowienie
Poufny	Central Tower	COB	4200	odnowienie
Poufny	Moniuszki 1a	COB	4100	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

★ 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
Poufny	Atrium Garden	COB	13 900	odnowienie
Bank Gospodarstwa Krajowego	Varso Place 2	COB	13 600	odnowienie
Citi Handlowy	T-Mobile Office Park	Służewiec	11 400	nowa
Poufny	Domaniewska Office Hub	Służewiec	9500	odnowienie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025



1 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	ODNOWIENIA	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział w 1 kw. 2025	47,6%	26,0%	9,2%	17,1%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,01	-0,1	-0,01	+0,1
Udział ostatnie 4 kw.	43,3%	43,4%	6,6%	6,9%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,4	+0,1	+0,1

5,0%

+0,01 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W 1 KW. 2025

15,1%

+0,2 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

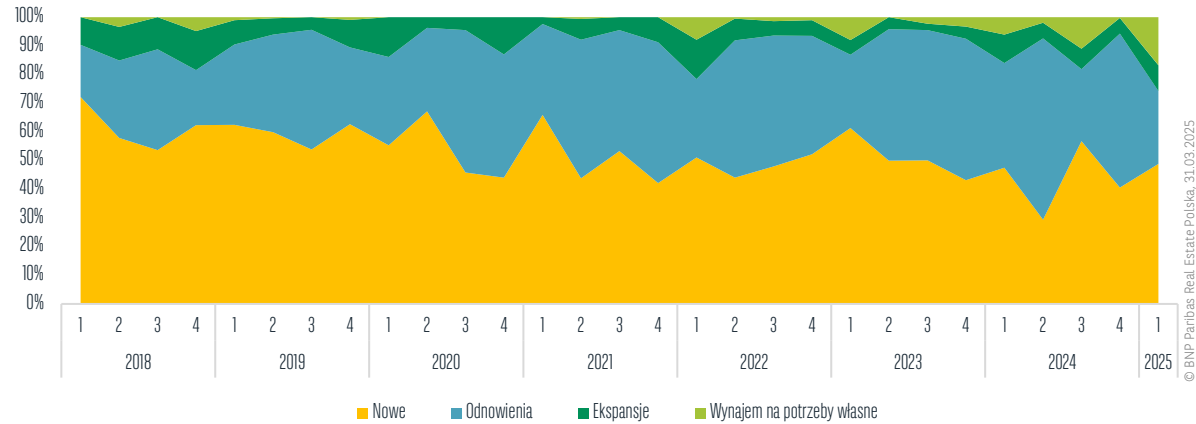
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2025

Shutterstock © alicia-photo

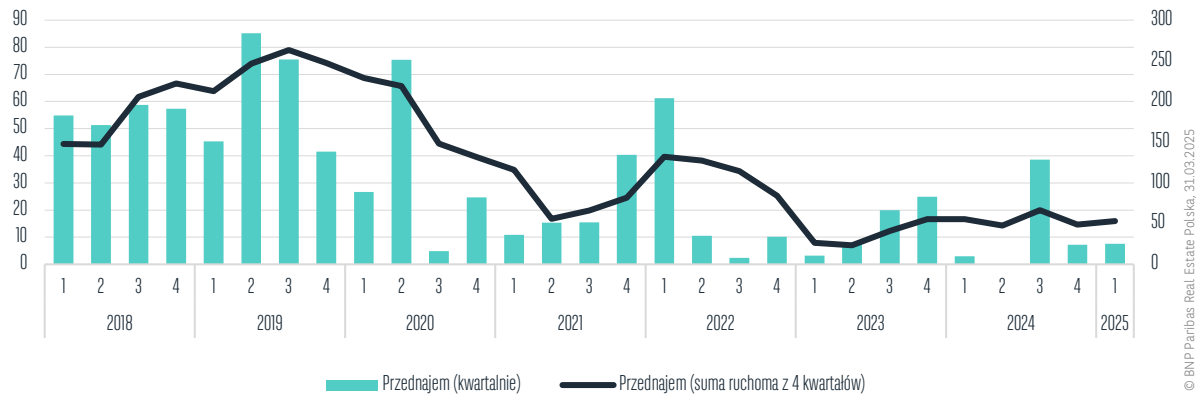


WOLUMEN TRANSAKCJI

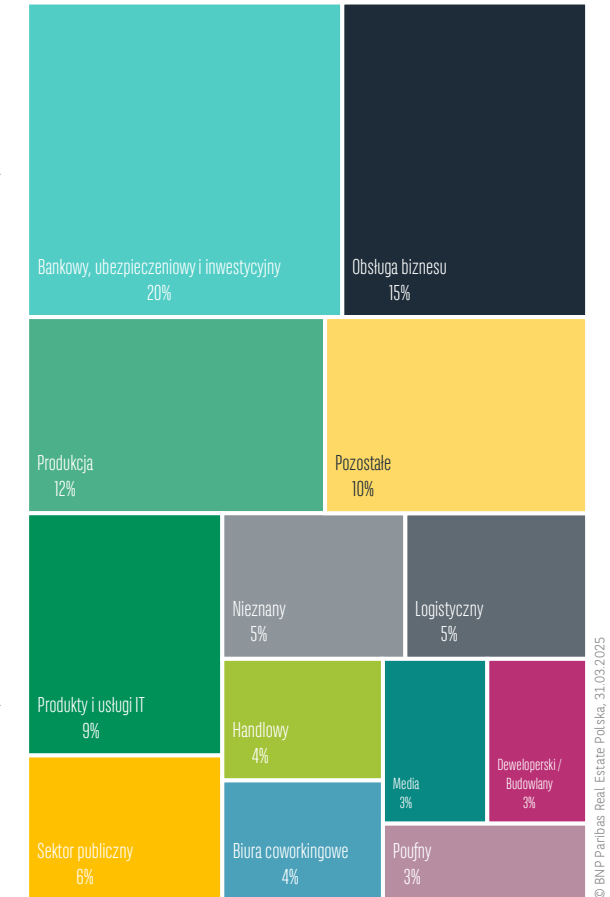
Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 – 2025 r., wg typu



Wolumen przednajmu (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 6



1 KW. 2025

RYNEK BIUROWY
WarszawaRynek biurowy w Warszawie
z podziałem na strefy

LEGENDA



Istniejąca powierzchnia biurowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż



Czynsz wywoławczy (EUR/ m kw./m-c)

Miesięczne stawki czynszu w najlepszych budynkach biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 22-27 EUR/m kw./m-c. w Centrum oraz 16-18 EUR/m kw./m-c. w lokalizacjach poza Centrum, przy czym czynsze najmu najlepszych obiektów mogą przekraczać 27 EUR/m kw./m-c. Biorąc pod uwagę ograniczoną nową podaż i malejącą dostępność biur, przewidujemy że czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w stolicy będą rosły.

Wiktorja Weilandt

Associate, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alice-photo

Shutterstock © alice-photo

COB

1 010 200

66 300

8,0%

0

18,5 - 23,6

CENTRUM

1 832 600

152 700

7,1%

0

18,0 - 22,0

KORYTARZ
JEROZOLIMSKIE

768 000

11 500

12,1%

0

12,5 - 15,0

KORYTARZ
ŻWIRKI I WIGURY

259 600

17 000

16,6%

0

13,0 - 16,5

KORYTARZ
PUŁAWSKA

203 900

0

6,4%

0

10,3 - 14,9

ZACHÓD

209 100

0

9,3%

0

11,8 - 15,8

PÓŁNOC

126 400

0

5,2%

0

13,1 - 15,0

WSCHÓD

291 100

0

7,6%

5600

12,2 - 16,4

MOKOTÓW

394 200

20 000

6,5%

0

14,0 - 16,0

SŁUŻEWIEC

1 059 200

0

20,4%

0

12,0 - 14,5

URSYNÓW,
WILANÓW

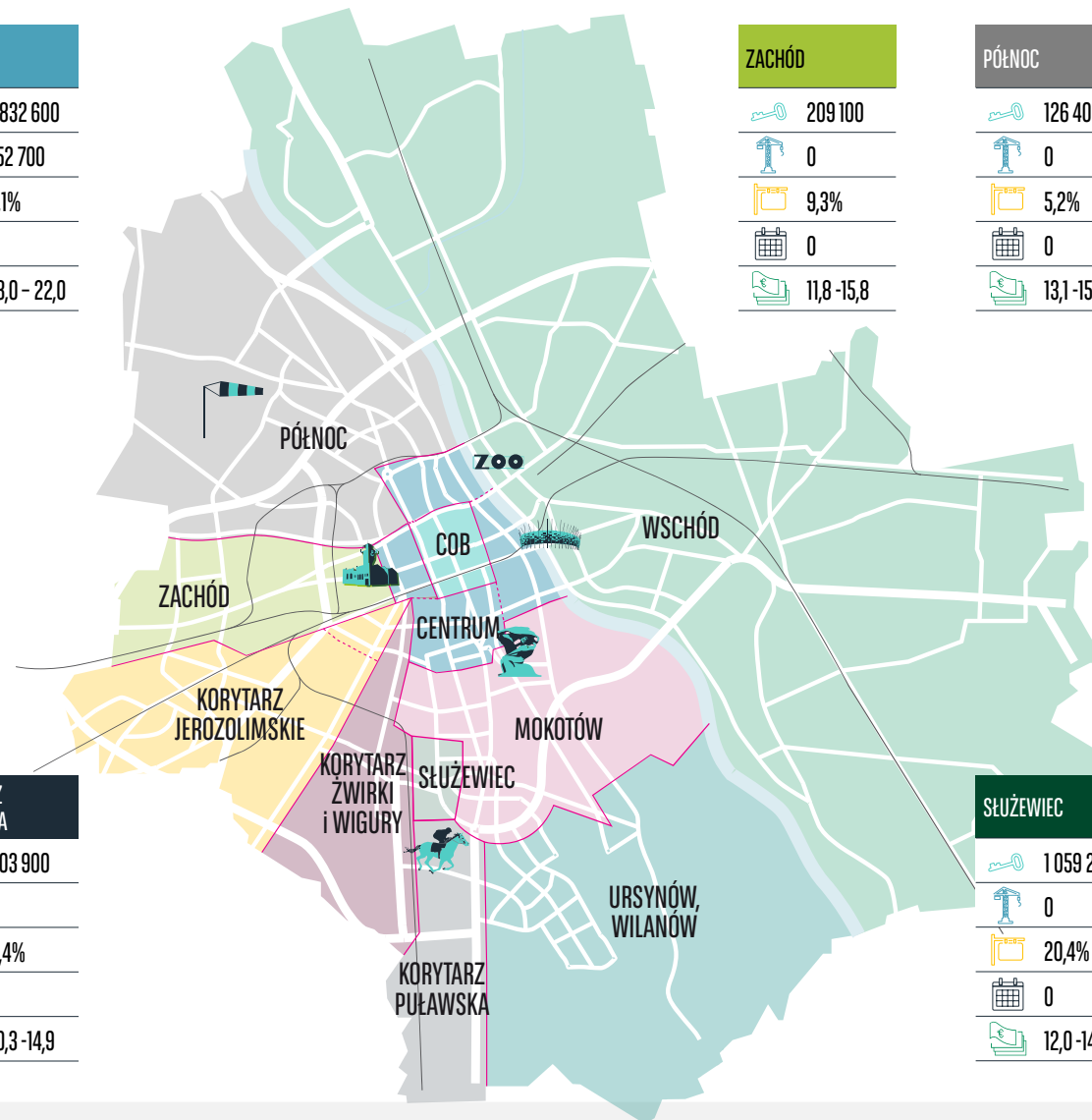
123 100

0

6,9%

0

12,9 - 14,5

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



1 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

Bolesław KOŁODZIEJCZYK
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



1 KW. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa



LOKALIZACJE BNPP RE (Luty 2024)

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 am Main
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

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

BELGIA

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

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madrid
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

NIDERLANDY

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 Lisboa
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
Singapore 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



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com