

REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 2 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE INFORMACJE

- Najwyższy wolumen nowej podaży od trzech lat
- Aktywność najemców na stabilnym poziomie
- Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum oraz Służewiec
- Spadek wolumenu projektów w budowie do historycznie niskiego poziomu
- Spadek wskaźnika pustostanów w centrum (o 1,3 p.p. r/r)
- Najwyższy udział w strukturze popytu przypadł przedłużeniom
- Czynsze wywoławcze stabilne



KOMENTARZ EKSPERTA



MAŁGORZATA FIBAKIEWICZ

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Pierwsza połowa 2025 roku przyniosła sporo ruchu – na rynek trafiło prawie 80 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Mówimy tu o prestiżowych projektach takich jak The Bridge, Office House czy Nowa Bellona – wszystkie zlokalizowane przy rondzie Daszyńskiego, czyli w samym sercu warszawskiego „zagłębia biurowego”.

To był najlepszy wynik oddanej powierzchni od trzech lat! Ale jednocześnie trzeba zwrócić uwagę, że deweloperzy mocno ograniczyli nowe budowy. Na koniec czerwca w realizacji było tylko ok. 150 tys. m kw. – to z kolei najniższy poziom od lat. Co to oznacza? W najbliższych latach nowoczesnych biur może być po prostu mniej, szczególnie w topowych lokalizacjach.

Największe inwestycje, które są obecnie w budowie, to m.in. Upper One (ponad 35 tys. m kw.), V Tower (30 tys. m kw.) czy Studio A (26 tys. m kw.). Wszystkie zlokalizowane w strefach centralnych.

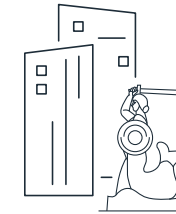
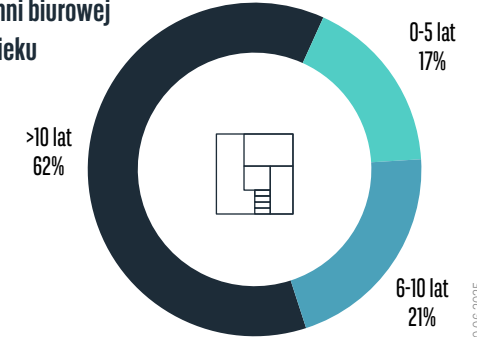
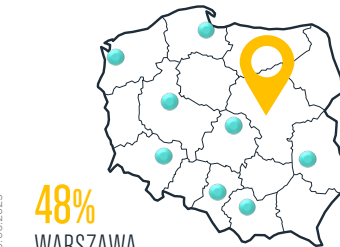
Jeśli chodzi o popyt brutto, w pierwszym półroczu wyniósł on ponad 300 tys. m kw., czyli 5% mniej niż rok wcześniej. W strukturze transakcji dominowały przedłużenia dotychczasowych umów (43%), głównie dzięki dwóm dużym transakcjom na łącznie 41 tys. m kw., ale nowych najemców też nie brakowało – zawarli 40% wszystkich umów.

Na koniec czerwca w Warszawie dostępnych było prawie 683 tys. m kw. biur, a współczynnik pustostanów spadł r/r do 10,8%. W centrum dostępność powierzchni biurowej zmniejszyła się do 7,8% (spadek o 1,3 pp r/r), podczas gdy w strefach poza centrum wzrosła do 13,3% (wzrost o 1,0 pp r/r).

Wskaźniki ekonomiczne – Polska

	2022	2023	2024	2025	2026
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	5,3	0,2	2,9	3,5	3,5
Inflacja CPI (% r/r)	14,3	11,6	3,7	3,5	2,6
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	4,20
USD PLN	4,38	3,94	4,10	3,50	3,36

* maximum

Zasoby istniejącej
powierzchni biurowej
według wieku6,32 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
BIUROWAIstniejąca powierzchnia biurowa:
Warszawa vs. miasta regionalne48%
WARSZAWA52%
8 MIAST REGIONALNYCHBNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 2

Classification : Internal



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

79,6 tys. m²

NOWA PODAŻ 2 kw. 2025

+ 431% r/r

+ 1321% kw./kw.

125,8 tys. m²

NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

+ 19% r/r

+ 106% kw./kw.

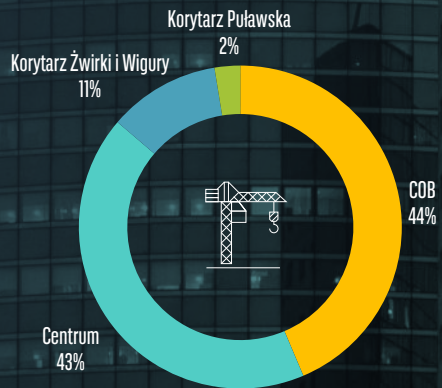
152,0 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2027)

-52% r/r

-43% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2025-2027)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

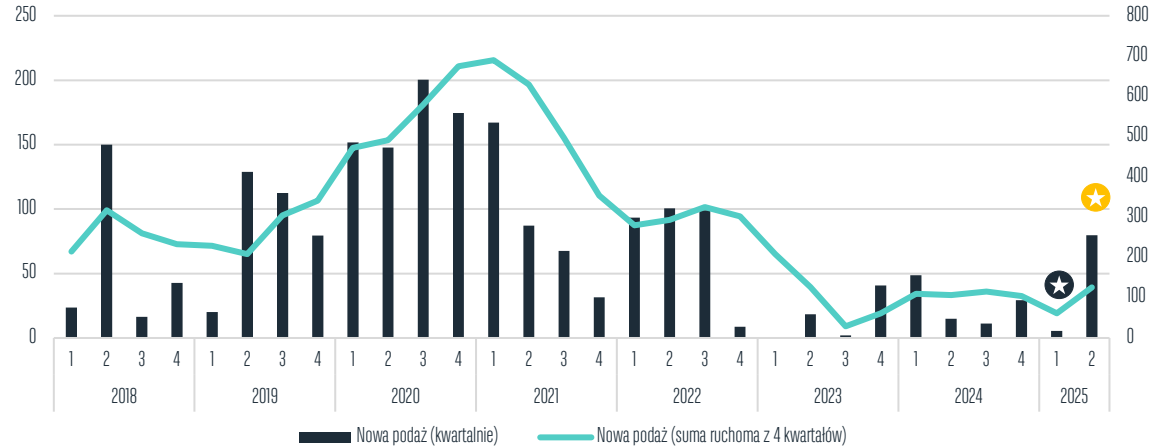
* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

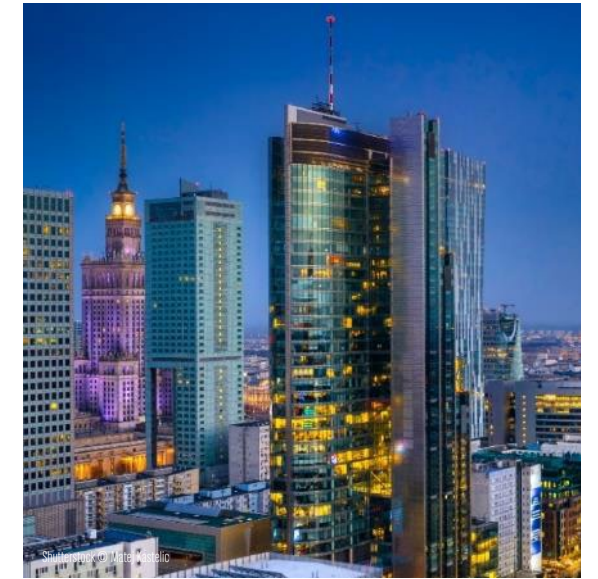
BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER
The Bridge	Centrum Zachód	47 000	Ghelamco
The Form	Centrum Zachód	29 400	Lincoln Property
Office House	Centrum Zachód	27 800	Echo Inv.
Viridis B	Korytarz Puławska	7000	Polkomtel
Biurowiec CD projekt	Wschód	5600	CD Projekt RED

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania 2 kw. 2025 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER
The Bridge	Centrum Zachód	47 000	Ghelamco
Office House	Centrum Zachód	27 800	Echo Inv.
Nowa Bellona	Centrum Zachód	4800	Ghelamco

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



Największe budynki biurowe w budowie (2025-2027)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER	OTWARCIE
Upper One	COB	35 500	Strabag	I kw. 2027
V-Tower (przebudowa)	COB	30 800	Cornerstone	III kw. 2025
Studio A	Centrum Zachód	26 600	Skanska	IV kw. 2025
Skyliner II	Centrum Zachód	23 000	Karimpol	IV kw. 2026
VENA	Centrum Zachód	15 200	Skanska	I kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

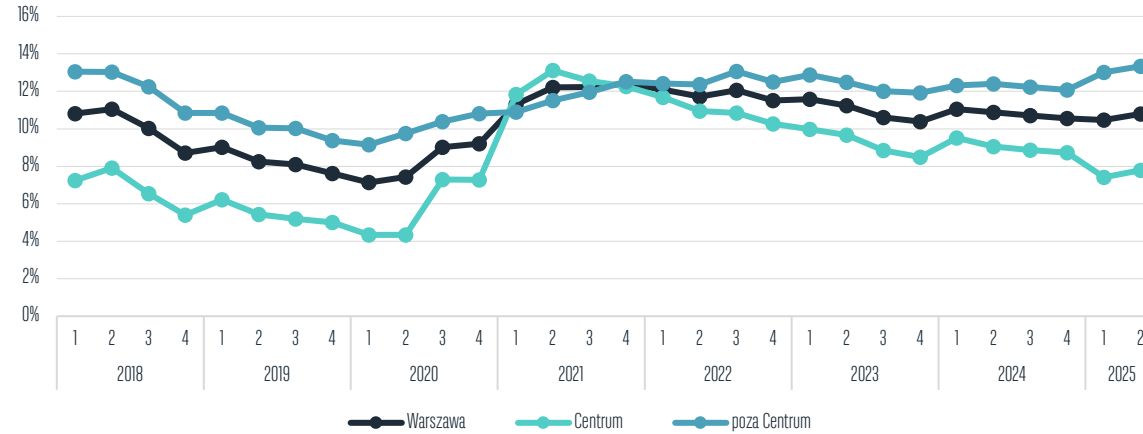
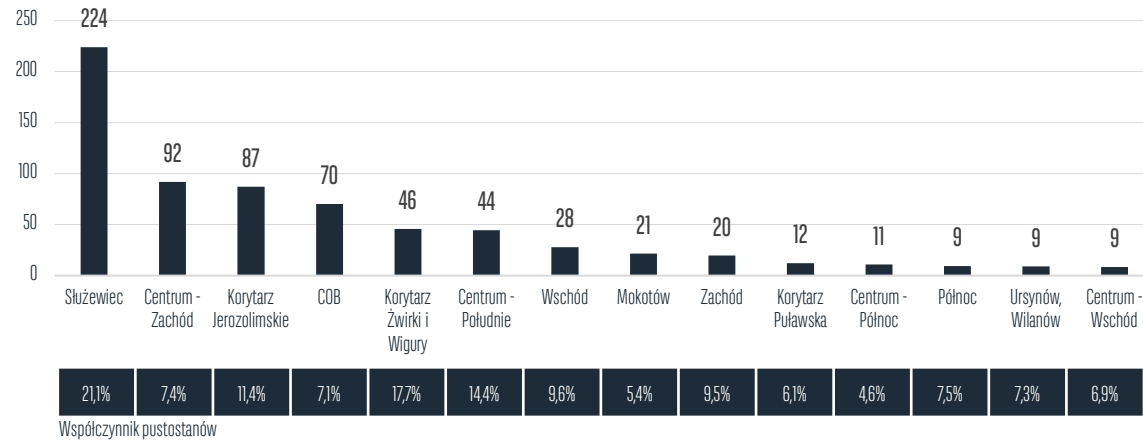
682,7 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA 2 KW. 2025+ 0,3 p.p. r/r
+ 3,8 p.p. kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2 kw. 2025:

10,8%
Warszawa średnia
- 0,1 p.p. r/r
+ 0,3 p.p. kw./kw.7,8%
Centrum
- 1,3 p.p. r/r
+ 0,4 p.p. kw./kw.13,3%
poza Centrum
+ 1,0 p.p. r/r
+ 0,3 p.p. kw./kw.30 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ PRIME0% r/r
0% kw./kw.

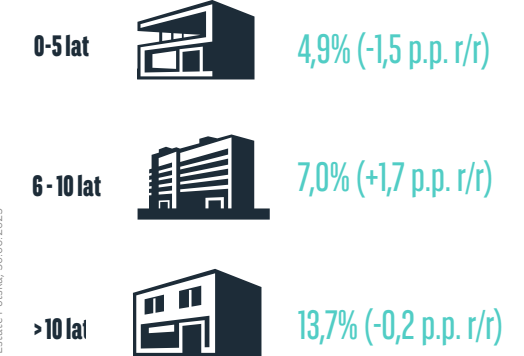
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

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

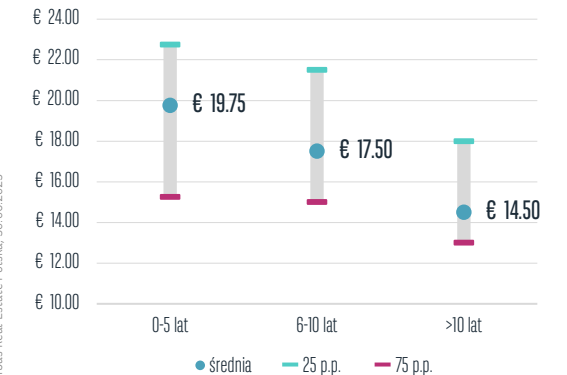
Współczynnik pustostanów

Wskaźnik pustostanów w biurowcach w podziale na wiek



CZYN SZ E

Czynsz wywoławczy w biurowcach 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

Classification : Internal



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

154,7 tys. m²

- 13,1% r/r

+ 5,5% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO 2 KW. 2025

725,9 tys. m²

- 2,3% r/r

- 3,1% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

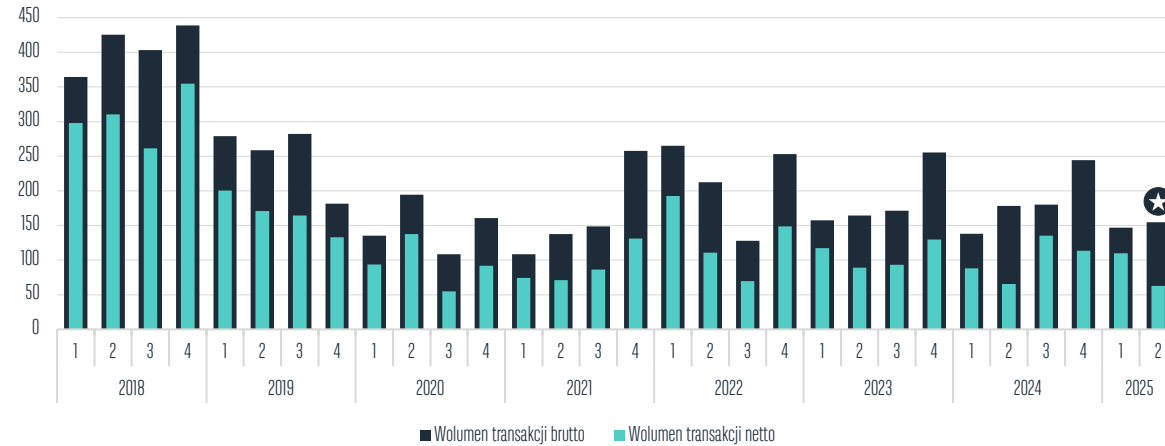
Wolumen transakcji brutto w podziale na strefy 2 kw. 2025



1. Centrum – 50%
2. Służewiec – 30%
3. Korytarz Jerozolimskie – 8%



WOLUMEN TRANSAKCJI

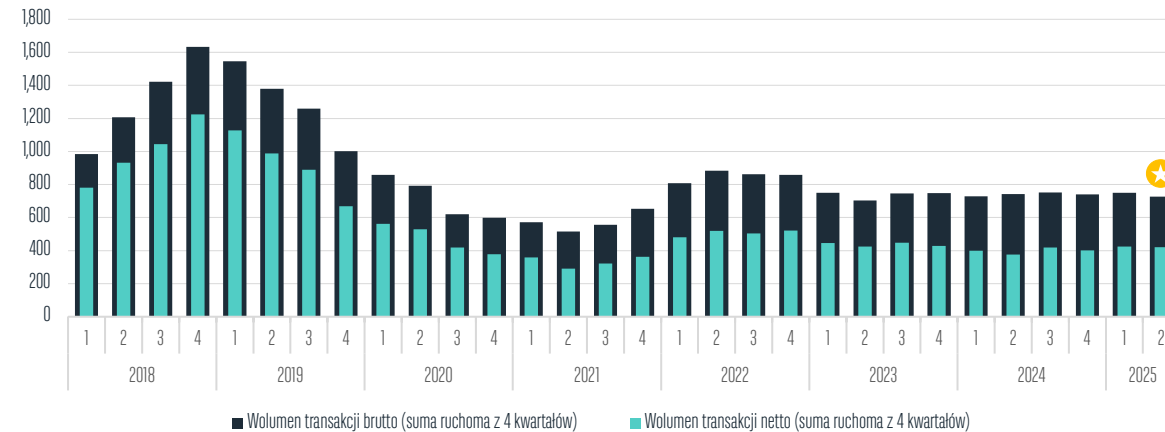
Wolumen transakcji netto brutto (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 2 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Polkomtel	Multimedialny Dom Plusa	Służewiec	22 680	przedłużenie
Poufny	Generation Park X	Centrum Zachód	18 000	przedłużenie
PZU	Konstruktorska Business Center	Służewiec	6500	przedłużenie
Paramount Media Networks	Renaissance Building	Centrum Południe	4600	przedłużenie
XTB	Skyliner	Centrum Zachód	4370	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

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

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ 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	Służewiec	22 680	przedłużenie
Poufny	Generation Park X	Centrum Zachód	18 000	przedłużenie
Poufny	Atrium Garden	COB	13 900	przedłużenie
Bank Gospodarstwa Krajowego	Varso Place 2	COB	13 600	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział w 2 kw. 2025	34%	59%	6%	1%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,05	-0,04	+0,01	-0,02
Udział ostatnie 4 kw.	45%	42%	7%	6%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,46	+0,38	+0,08	+0,08

4,1%

+ 0,04 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W 2 KW. 2025

16,2%

+ 0,17 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

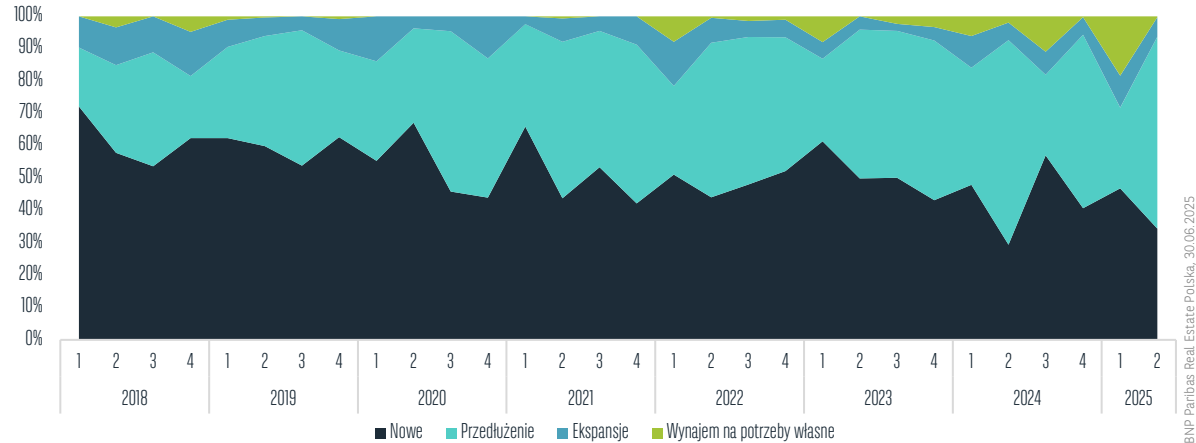
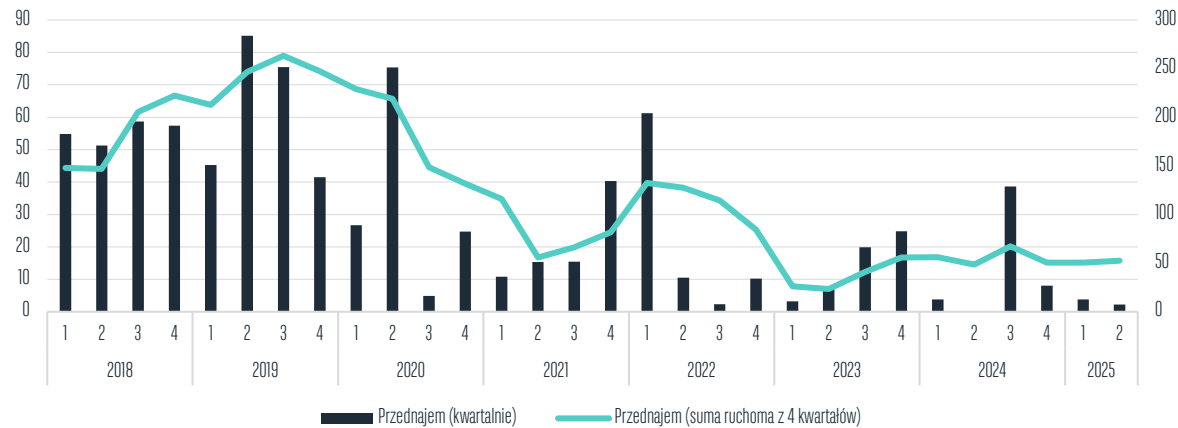
© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2025

Shutterstock © alice-photo

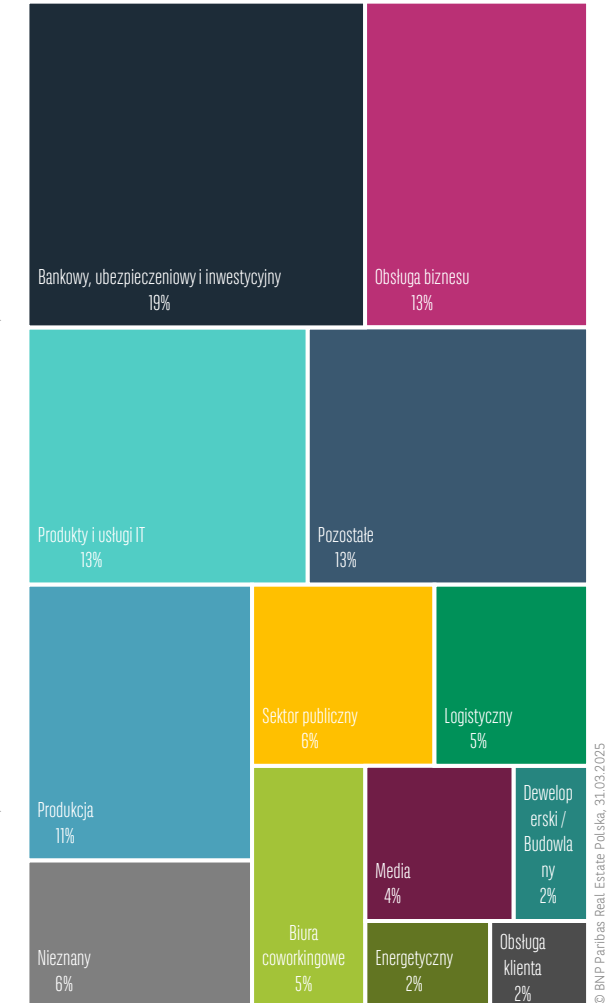


WOLUMEN TRANSAKCJI

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

Wolumen przednaju (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

Classification : Internal



2 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)

Czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie pozostają stabilne i w centrum wynoszą od 22,50 do 26,00 EUR/m kw./miesiąc. W nowych projektach w budowie stawki czynszu wywoławczego mogą sięgnąć nawet 28,00 EUR/m kw./miesiąc. Natomiast w strefach poza centrum stawki wahają się od 14,00 do 18,00 EUR/m kw./miesiąc. Opłaty eksploatacyjne osiągają poziom nawet 40 PLN/m kw./miesiąc.

Ewa Nicewicz

Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alice-photo

Shutterstock © alice-photo

COB

	993 900
	66 300
	7,1%
	0
	18,5 – 23,6

KORYTARZ
JEROZOLIMSKIE

	763 200
	0
	11,4%
	0
	12,5 – 15,0

KORYTARZ
ŻWIRKI I WIGURY

	259 600
	17 000
	17,7%
	0
	13,0 – 16,5

CENTRUM

	1 912 200
	64 800
	8,1%
	79 600
	18,0 – 22,0

KORYTARZ
PUŁAWSKA

	196 900
	3 900
	6,1%
	0
	10,3 – 14,9

ZACHÓD

	209 100
	0
	9,5%
	0
	11,8 – 15,8

PÓŁNOC

	126 400
	0
	7,5%
	0
	13,1 – 15,0

WSCHÓD

	291 500
	0
	9,6%
	0
	12,2 – 16,3

MOKOTÓW

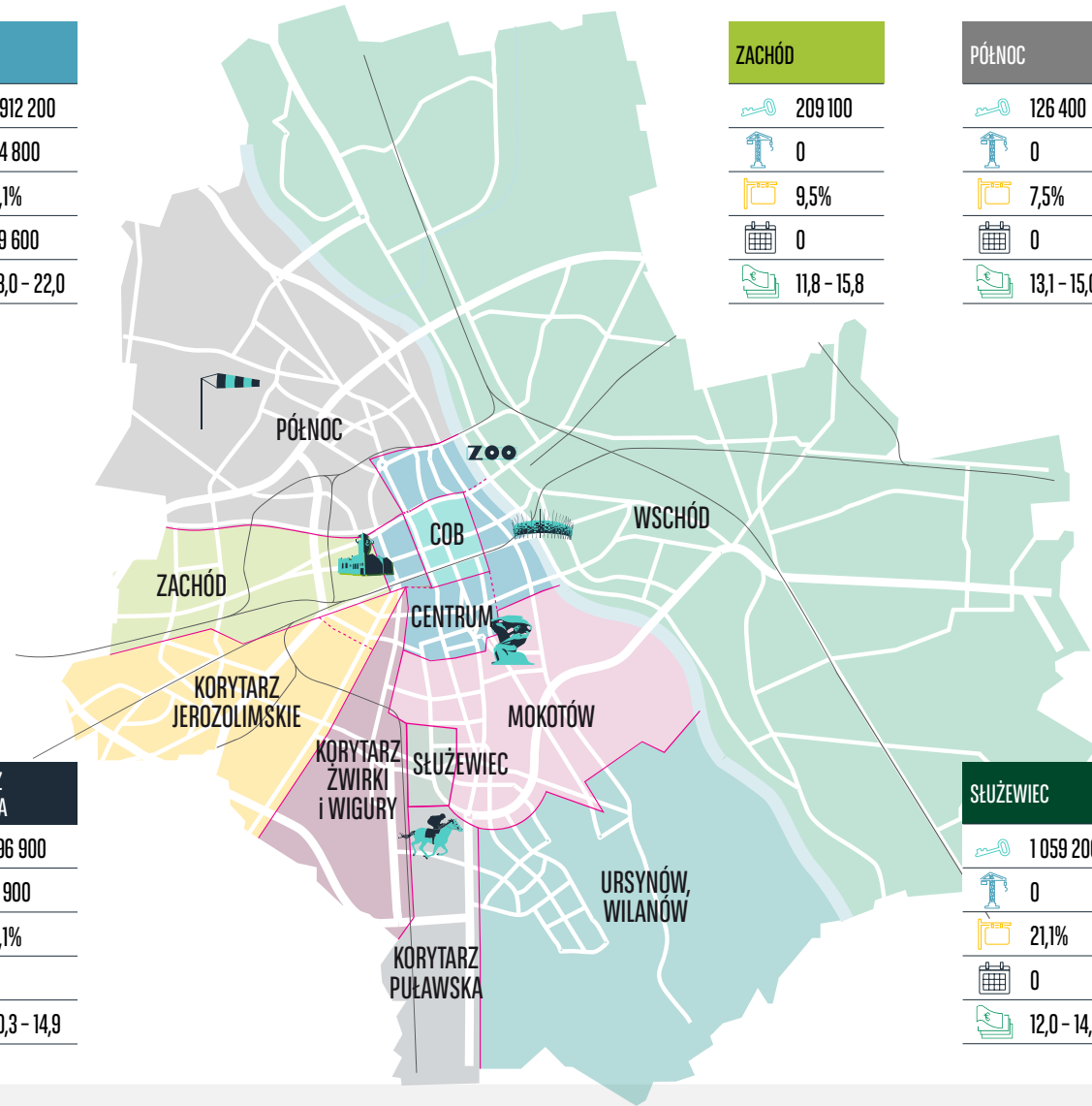
	394 200
	0
	5,4%
	0
	14,0 – 16,0

SŁUŻEWIEC

	1 059 200
	0
	21,1%
	0
	12,0 – 14,5

URSYNÓW,
WILANÓW

	123 100
	0
	7,3%
	0
	12,9 – 14,5



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 7

Classification : Internal



2 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



2 KW. 2025

RYNEK BIUROWY
Warszawa



LOKALIZACJE BNPP RE (Luty 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

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 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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com