Warszawa, 30.07.2025

INFORMACJA PRASOWA

**Warszawski rynek biurowy w II kwartale 2025 roku: najwięcej nowej powierzchni od trzech lat**

**W II kwartale 2025 roku warszawski rynek biurowy odnotował największy od trzech lat wolumen nowo dostarczonej powierzchni wynika z raportu BNP Paribas Real Estate Poland „Review – rynek biurowy w Warszawie II kw. 2025 roku”. Jednocześnie liczba projektów w budowie spadła do historycznie najniższego poziomu.**

**Rekordowa nowa podaż, ale mniej nowych inwestycji**

Warszawski rynek biurowy w okresie od początku kwietnia do końca czerwca 2025 roku wyróżnił się rekordowym wynikiem nowej podaży. Do użytku oddano prawie 80 tys. m kw., co było najwyższym wynikiem od końca 2022 roku. Do największych projektów ukończonych w tym czasie należą m.in. The Bridge (47 tys. m kw.) zrealizowany przez Ghelamco, Office House (27,8 tys. m kw.) od Echo Investment oraz Nowa Bellona (4,8 tys. m kw.). Wszystkie nowe inwestycje zlokalizowane są 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* – komentuje **Małgorzata Fibakiewicz, Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland.**

Obecnie, wśród inwestycji, które są w trakcie budowy, wyróżniają się zlokalizowane w strefach centralnych miasta - Upper One (35,5 tys. m kw.), V Tower (30,8 tys. m kw.) czy Studio A (26,6 tys. m kw.).

**Stabilny popyt i dominacja centrum**

Aktywność najemców utrzymuje się na stabilnym poziomie w porównaniu do poprzednich kwartałów.W samym II kwartale całkowity wolumen transakcji brutto osiągnął poziom 154,7 tys. m kw.Łączny popyt brutto w pierwszym półroczu osiągnął ponad 300 tys. m kw., co oznacza spadek o 5% w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszą się centralne obszary miasta oraz Służewiec.

W okresie od początku kwietnia do końca czerwca 2025 roku strukturę transakcji najmu zdominowały przedłużenia dotychczasowych umów, stanowiące aż 59% wszystkich zawartych kontraktów. Nowe umowy również miały istotny udział, odpowiadały za 34% całkowitej liczby transakcji, natomiast ekspansje firm miały 6% udziału w całkowitym wolumenie.

Zgromadzone dane wskazują na ostrożność najemców w zawieraniu umów przednajmu. W II kwartale 2025 roku stanowiły one zaledwie 4,1% całkowitej aktywności najemców,   
a z perspektywy ostatnich 12 miesięcy - 16,2%.

Największą transakcją na warszawskim rynku biurowym w II kwartale 2025 roku było przedłużenie umowy przez firmę Polkomtel na 22 tys. m kw. w Multimedialnym Domu Plusa   
w Służewcu. Wśród znaczących kontraktówznalazła się także poufna umowa najmu w budynku Generation Park X w strefie Centrum Zachód (18 tys. m kw.) oraz przedłużenie najmu przez PZU w Konstruktorskiej Business Center (6,5 tys. m kw.), również zlokalizowanej na Służewcu. Warto podkreślić, że wszystkie spośród pięciu największych transakcji dotyczyły przedłużeń istniejących umów, co odzwierciedla aktualne nastawienie najemców w stolicy.

**Malejący wskaźnik pustostanów**

Na koniec czerwca 2025 roku w Warszawie dostępnych było 683 tys. m kw. powierzchni biurowej, a współczynnik pustostanów spadł w ujęciu rocznym do 10,8%. Szczególnie wyraźna poprawa nastąpiła w centrum miasta, gdzie dostępność biur zmniejszyła się do 7,8%, co oznacza spadek o 1,3 punktu procentowego rok do roku. Odmienna sytuacja występuje poza centralnymi lokalizacjami – tam wskaźnik wzrósł do 13,3%, czyli o 1 punkt procentowy w porównaniu   
z analogicznym okresem ubiegłego roku.

Wśród obszarów z najwyższym udziałem niewynajętej powierzchni wyróżnia się Służewiec, gdzie poziom pustostanów sięga aż 21,1%. Z kolei najniższe wartości obserwowane są w Centrum Zachód (5,4%) oraz na Ursynowie i Wilanowie (7,3%). Znaczące różnice widoczne są również   
w zależności od wieku budynków. Najmniejszy wskaźnik pustostanów notują obiekty wybudowane w ostatnich pięciu latach – tylko 4,9%. W przypadku budynków liczących od 6 do 10 lat poziom ten wynosi już 7% a w starszych, ponad 10-letnich – już 13,7%.

**Stabilne czynsze**

Stawki czynszów wywoławczych w stolicy pozostają na stabilnym poziomie, choć przy nowych projektach mogą być nieco wyższe.

*- 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 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* – podaje **Ewa Nicewicz, Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland.**

**About BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 4,500 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 30 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

**Follow us on**  [](http://goo.gl/DwYECv) [](http://goo.gl/Vms9BO) [](http://goo.gl/cI3krp) [](http://goo.gl/WS67mX) [](https://www.instagram.com/bnppre/?hl=fr)

#BEYONDBUILDINGS

For more information: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com/)

**Real estate for a changing world**

**Press contacts:**

**Justyna Magrzyk-Flemming, Head of Business Services: +48 511 155 274**

[justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas](mailto:justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas)