



Walter Herz



Raport biurowy: Warszawa

Podstawowe informacje

1 864 035

Ludność (06.2025, GUS)

256 939

Studenci (2024, GUS)

517,2 km kw.

Powierzchnia

51 195

Absolwenci (2024, GUS)

1,5%

Stopa bezrobocia
(12.2025, GUS)

65

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

11 497,01 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
brutto w sektorze przedsiębiorstw
(12.2025, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



6 232 400 m kw.

Podaż istniejąca

88 100 m kw.

Nowa podaż

153 100 m kw.

Podaż w budowie

9,1 %

Współczynnik pustostanów

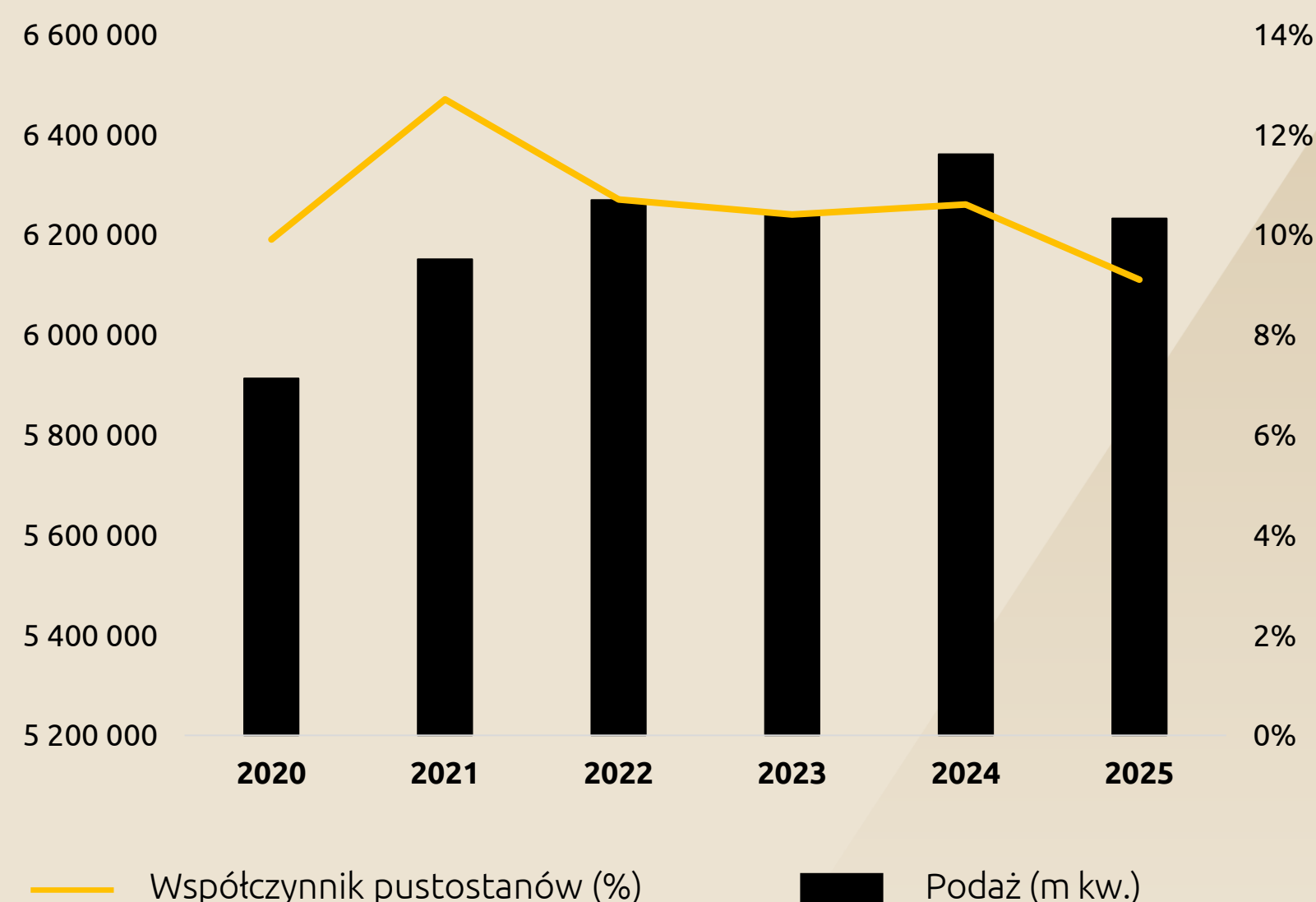
794 000 m kw.

Popyt

12-28 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

Podaż i pustostany

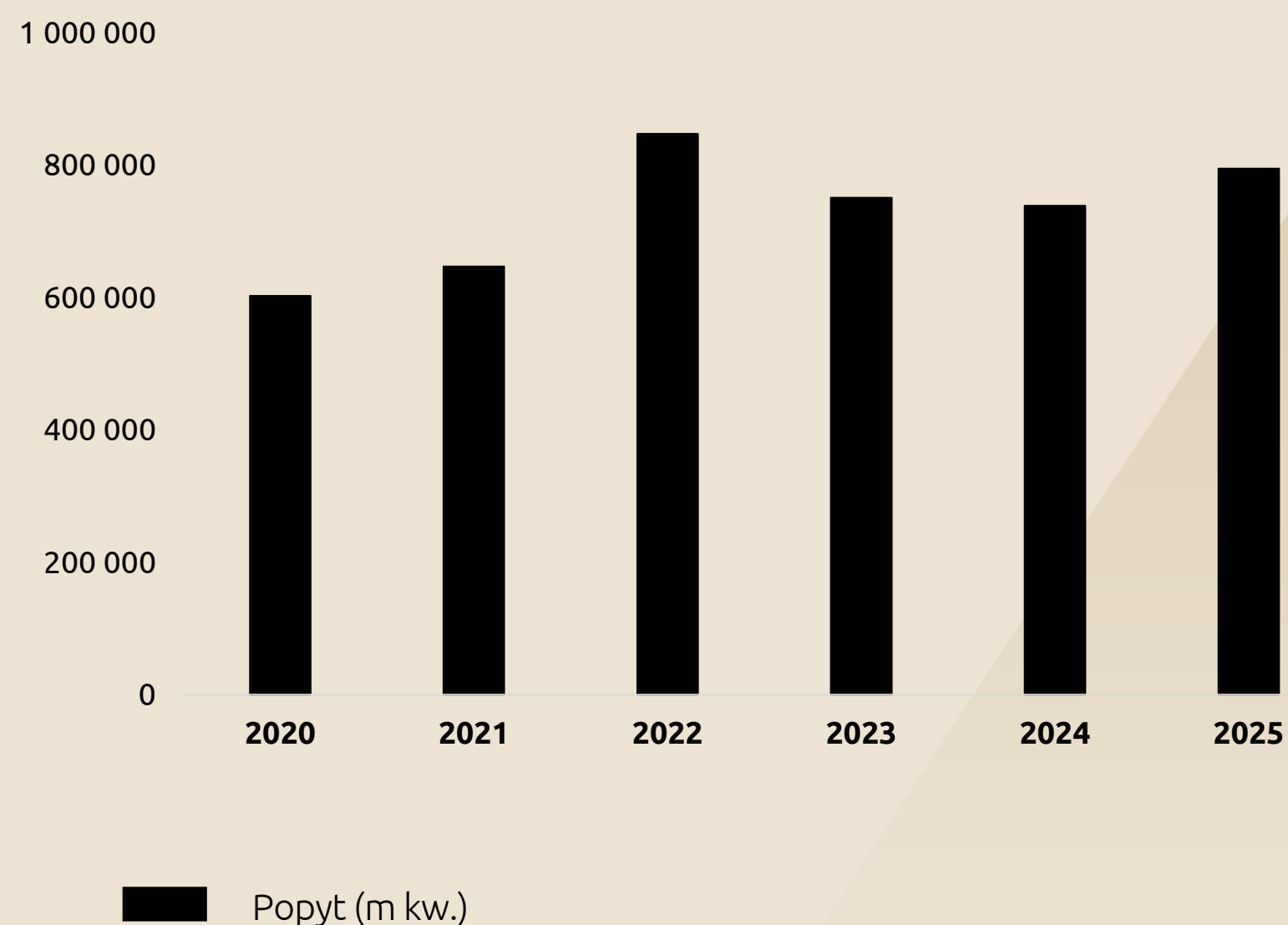


Z końcem grudnia 2025 roku **całkowita powierzchnia biurowa** w Warszawie wyniosła około 6,23 mln mkw. Odnotowano spadek zasobów w porównaniu do ubiegłego roku, co wynika z rosnącego trendu wycofywania starszych budynków z rynku i zmiany ich przeznaczenia na cele mieszkalne, hotelowe lub edukacyjne. Największa koncentracja nowoczesnej powierzchni pozostaje w strefach centralnych oraz na Służewcu.

Pod koniec IV kwartału 2025 roku **wskaźnik pustostanów** w stolicy uległ wyraźnemu obniżeniu i wyniósł 9,1%. Trend spadkowy jest wynikiem wysokiej aktywności najemców przy jednoczesnej ograniczonej nowej podaży.

Łączna **dostępna powierzchnia biurowa** znacząco się skurczyła, a znalezienie dużych modułów (powyżej 5 000 mkw.) stało się wyzwaniem. W strefach centralnych wskaźnik pustostanów jest znacznie niższy od średniej i wynosi około 6,1%. Poziom niewynajętej powierzchni jest silnie zróżnicowany geograficznie: podczas gdy w centrum brakuje wolnych biur, na Służewcu wskaźnik ten wynosi wciąż 18,2%.

Popyt

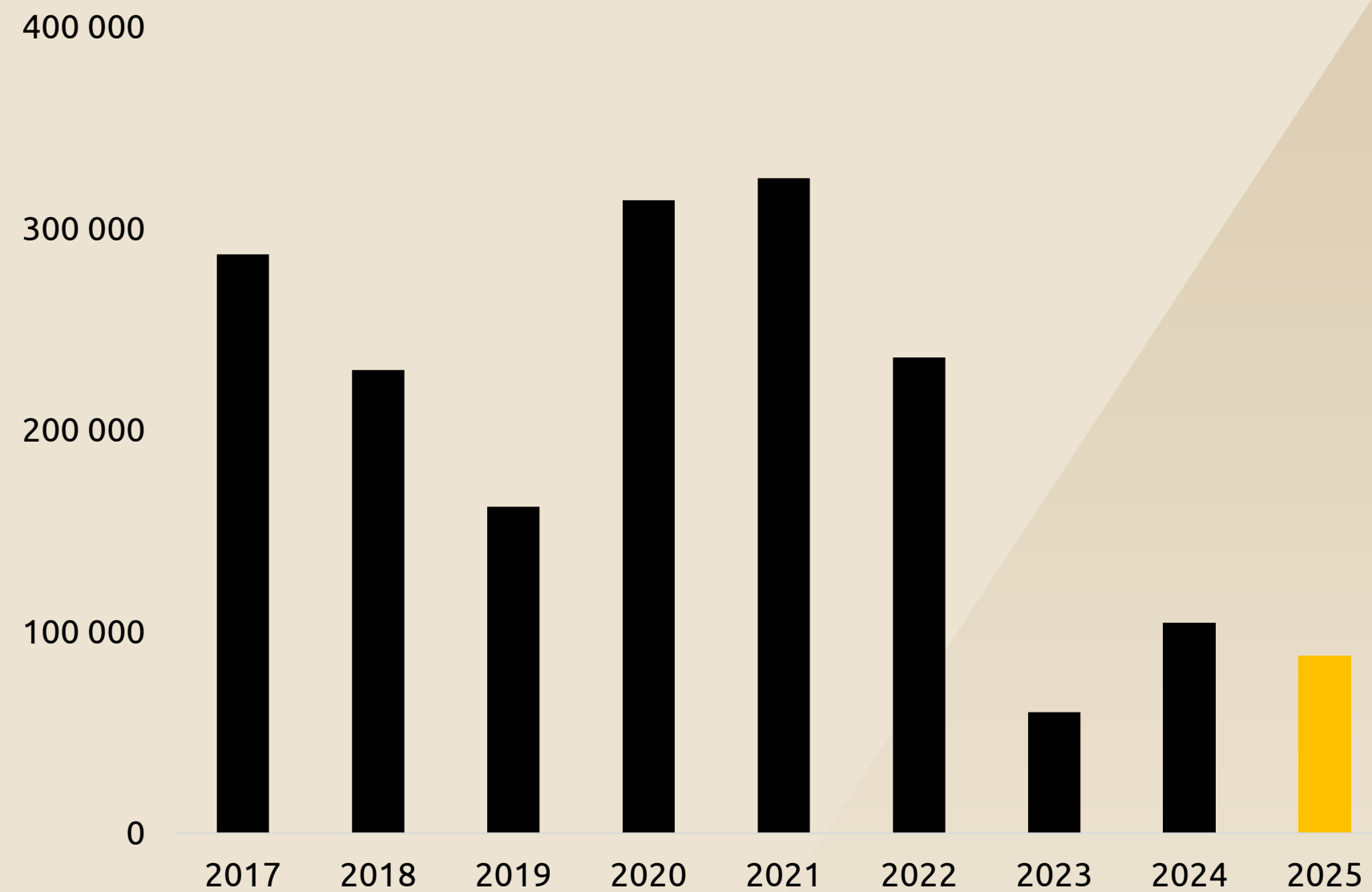


W roku 2025 roku popyt na rynku biurowym osiągnął poziom 794 000 m kw., a największym zainteresowaniem cieszyły się właśnie Centralny Obszar Biznesu. Szczególnym punktem na mapie COB pozostaje rejon Ronda Daszyńskiego. Mimo dużej skali nowej podaży w ostatnich latach, to właśnie tutaj odnotowuje się obecnie największą dynamikę spadku wolnej powierzchni.

Struktura transakcji w całym 2025 roku kształtowała się następująco:

- renegocjacje 64,5%,
- nowe umowy objęty 31,2%,
- ekspansje 4%,
- pozostałe 0,3%

Nowa podaż



W 2025 roku nastąpiło wyraźne spowolnienie w dostarczaniu nowej powierzchni, co eksperci określają mianem luki podażowej. Łącznie na rynek trafiło jedynie 88 100 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 15% w porównaniu do roku 2024. Wynik ten jest znacząco niższy od średniej z lat 2020–2024, która wynosiła ponad 207 000 mkw. rocznie. Wśród inwestycji ukończonych w 2025 roku znalazły się m.in.:

Lp.	Budynek	Data oddania	Adres	Powierzchnia
1	The Bridge	2Q 2025	Grzybowska 73	51 400 m kw.
2	Office House	2Q 2025	Towarowa 22	31 100 m kw.
3	CD Projekt HQ	1Q 2025	Jagiellońska 74	5 600 m kw.

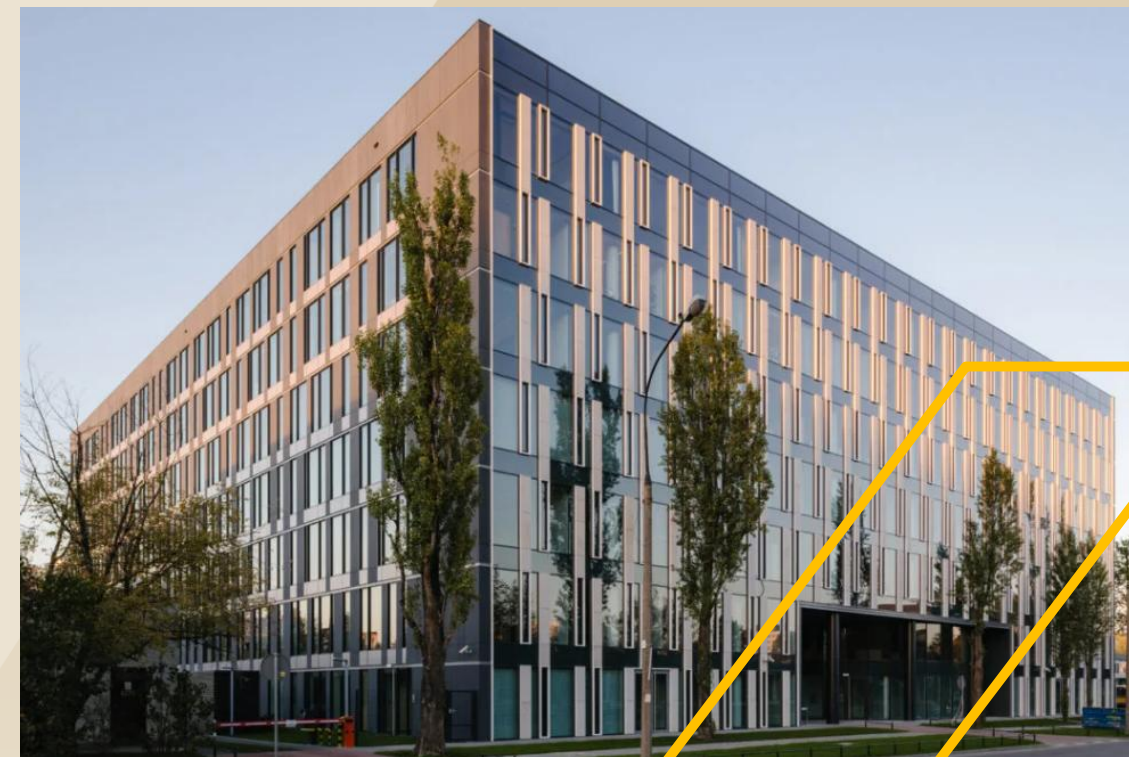
Największe transakcje 2025



Astra Zeneca

Renegocjacja umowy najmu

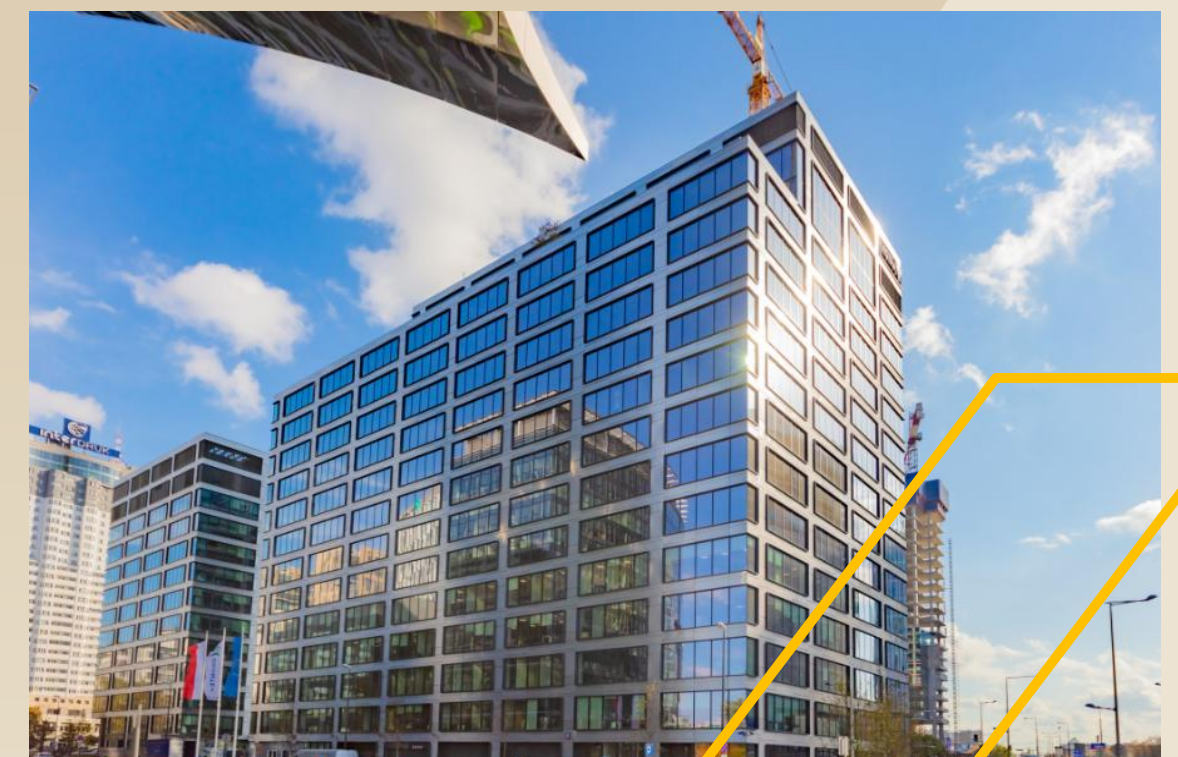
Postępu 14 (20 800 m kw.)



Polkomtel

Renegocjacja umowy najmu

Multimedialny Dom Plusa (22 700 m kw.)

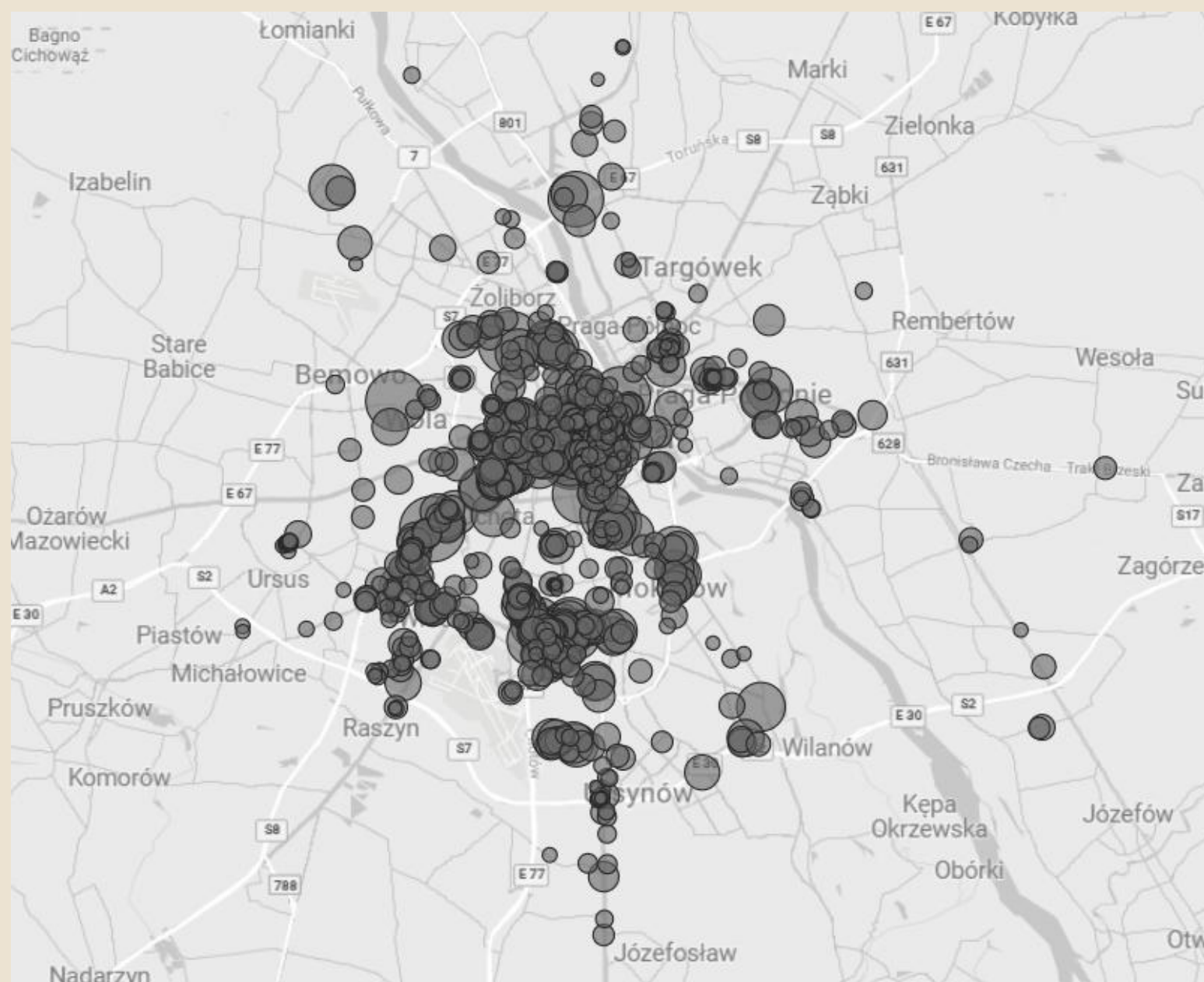


Najemca poufny

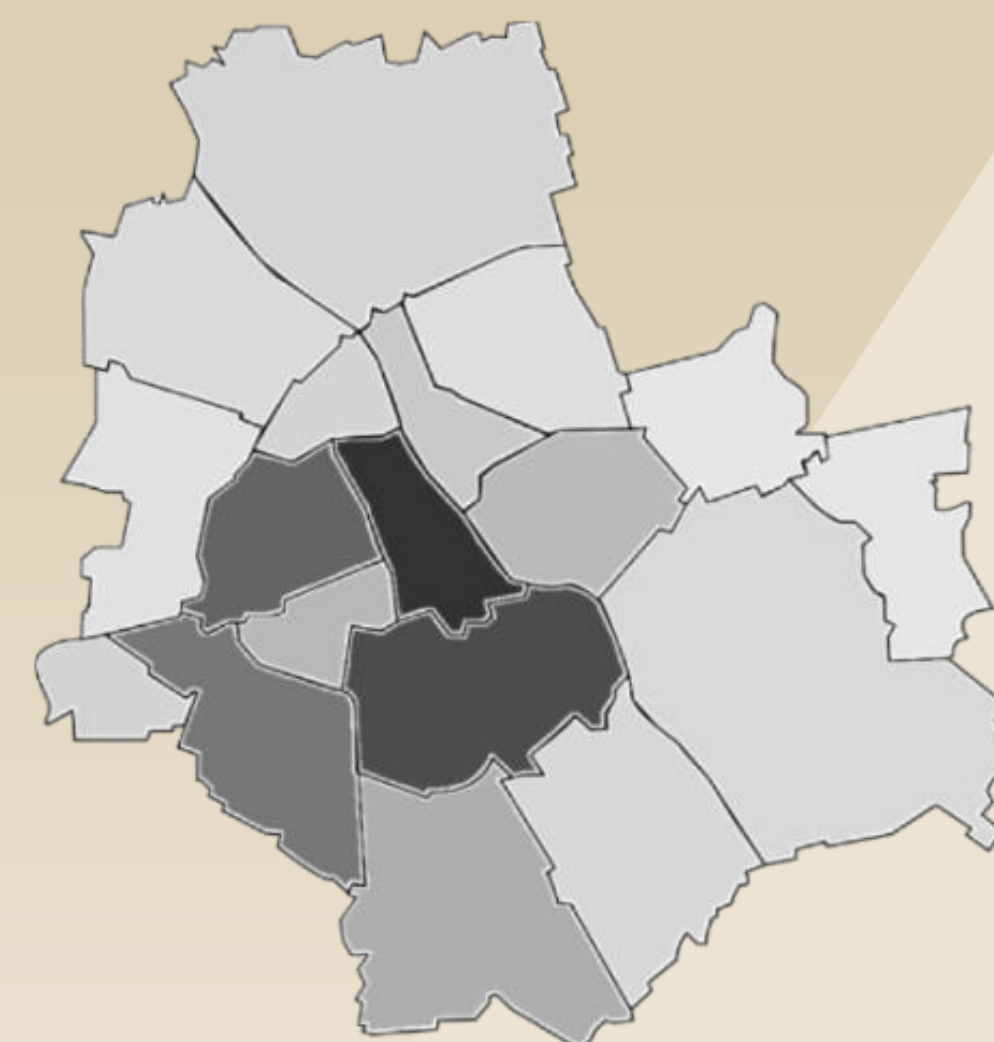
Renegocjacja umowy najmu

Generation Park X (18 000 m kw.)

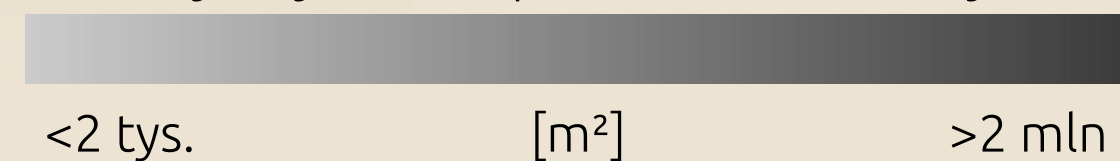
Koncentracja powierzchni biurowych



- > 70 tys.
- 50 tys.
- 30 tys.
- 10 tys.
- < 2 tys.

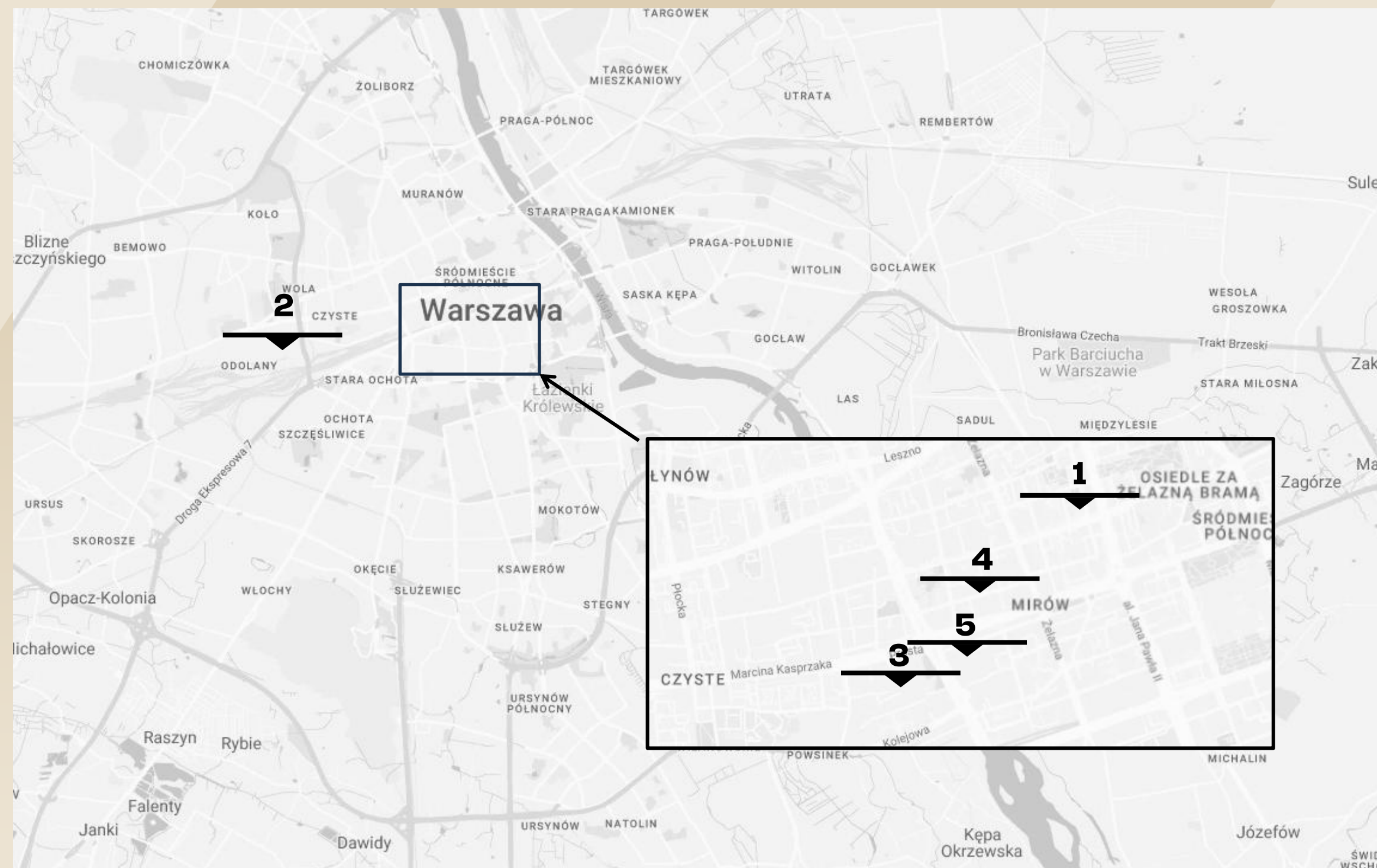


Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



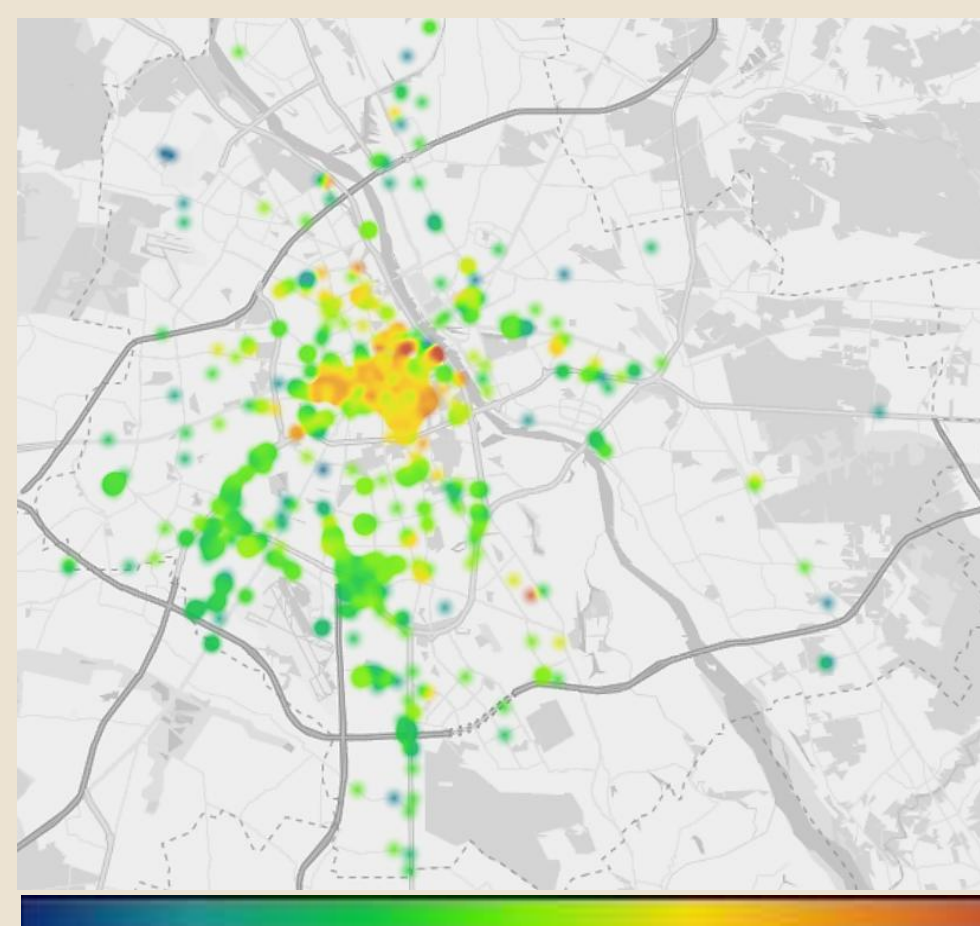
Projekty w budowie

- 1 Upper One | pow. 35,9 tys. m kw.
- 2 V E N A | pow. 15,4 tys. m kw.
- 3 Skyliner II Warsaw | pow. 22,0 tys. m kw.
- 4 Studio – Faza II | pow. 26,6 tys. m kw.
- 5 AFI Tower | 53,2 tys. m kw.



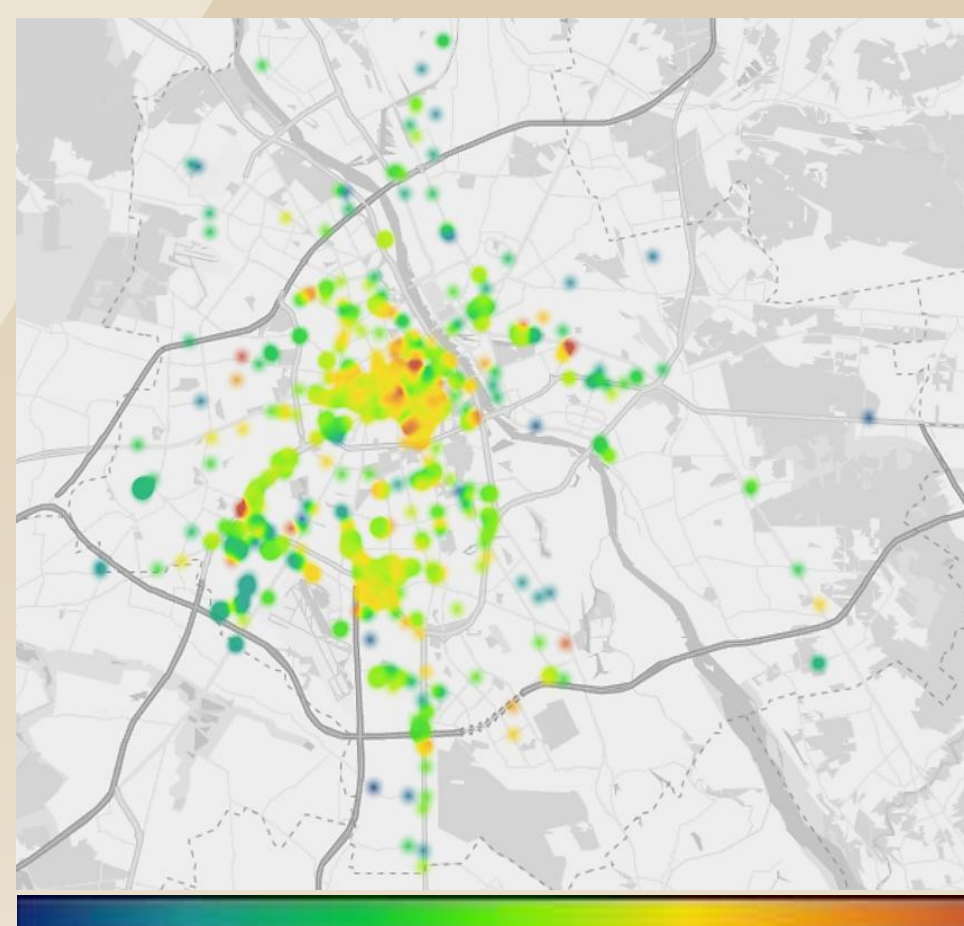
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



<8 (EUR/m kw./mies.) >27

Opłaty eksploatacyjne



<8 (PLN/m kw./mies.) >40

22-28 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu w centrum

14-19 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu poza centrum

18-40 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Podsumowania i trendy

- 1** Skutki bardzo niskiej podaży z lat poprzednich są nadal silnie odczuwalne. W III i IV kwartale 2025 roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu. Kurcząca się dostępność nowoczesnych biur w topowych lokalizacjach, przy utrzymującym się silnym popycie, bezpośrednio napędza wzrost stawek czynszów, szczególnie w centrum miasta.
- 2** Po raz pierwszy od 2020 roku ogólny wskaźnik pustostanów w stolicy spadł poniżej bariery 10%, osiągając na koniec 2025 poziom 9,1%. W najbardziej pożądanym strefach centralnych wskaźnik ten jest jeszcze niższy i wynosi zaledwie 6,9%.
- 3** Wysokie koszty wykończenia nowych wnętrz oraz ograniczona oferta sprawiły, że firmy masowo decydowały się na pozostanie w dotychczasowych lokalizacjach. Renegocjacje zdominowały strukturę popytu w 2025 roku, odpowiadając za ponad połowę wszystkich transakcji (64,5%).
- 4** Wyraźnym trendem stało się wycofywanie starszych budynków z rynku biurowego i ich konwersja na inne funkcje – szkoły, szpitale czy mieszkania. Proces ten, przy jednoczesnym braku nowych inwestycji, trwale zmniejsza całkowity zasób powierzchni biurowej w Warszawie.
- 5** W IV kwartale 2025 roku wywoławcze stawki czynszu na warszawskim rynku biurowym pozostały stabilne. W centrum miasta wynosiły zazwyczaj 22,00–28,00 EUR/m kw./miesiąc, natomiast poza centrum 14,00-19,00 EUR/m kw./miesiąc. Opłaty eksploatacyjne utrzymały się na poziomie 18,00-40,00 PLN/m kw./miesiąc.
- 6** Przewiduje się, że 2026 rok będzie kolejnym okresem z bardzo niską aktywnością deweloperską. Brak nowych inwestycji w poprzednich latach sprawi, że na rynek trafi niewiele gotowych biur, co w połączeniu z wycofywaniem starszych obiektów z obiegu (ich wyburzaniem lub zmianą funkcji) drastycznie ograniczy wybór dla firm planujących przeprowadzkę.

O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.

Zapewniamy strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości.

Zapraszamy do obejrzenia Filmu
– **Poznaj Walter Herz**



Kontakt



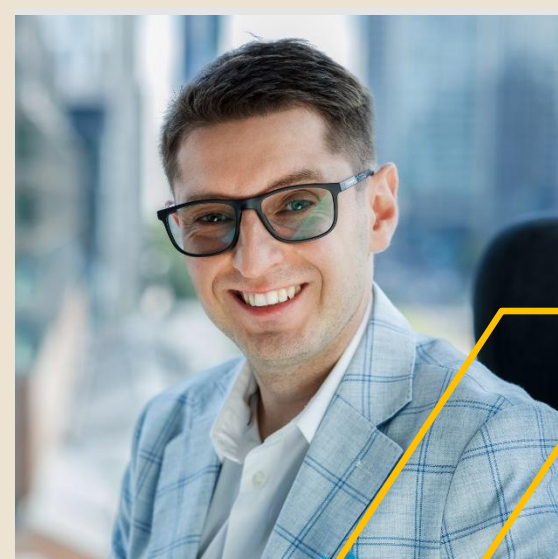
Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



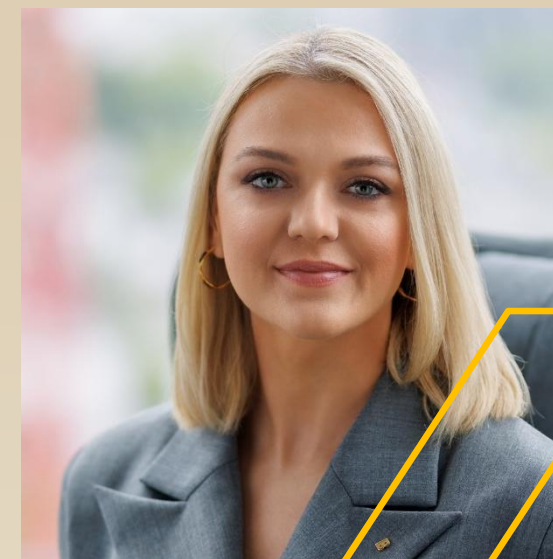
Mateusz Strzelecki

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

mateusz.strzelecki@walterherz.com

LinkedIn 



Magdalena Zagrodnik

Partner/Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

LinkedIn 