



Walter Herz



Raport biurowy: Warszawa 3Q 2025

Podstawowe informacje

1 863 845

Ludność (12.2024, GUS)

256 765

Studenci (2023, GUS)

517,2 km kw.

Powierzchnia

48 701

Absolwenci (2023, GUS)

1,7%

Stopa bezrobocia
(08.2025, GUS)

69

Uczelnie wyższe (2023, GUS)

10 507, 13 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
brutto w sektorze przedsiębiorstw
(08.2025, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



6 338 153 m kw.

Podaż istniejąca

0 m kw.

Nowa podaż

126 265 m kw.

Podaż w budowie

9,7 %

Współczynnik pustostanów

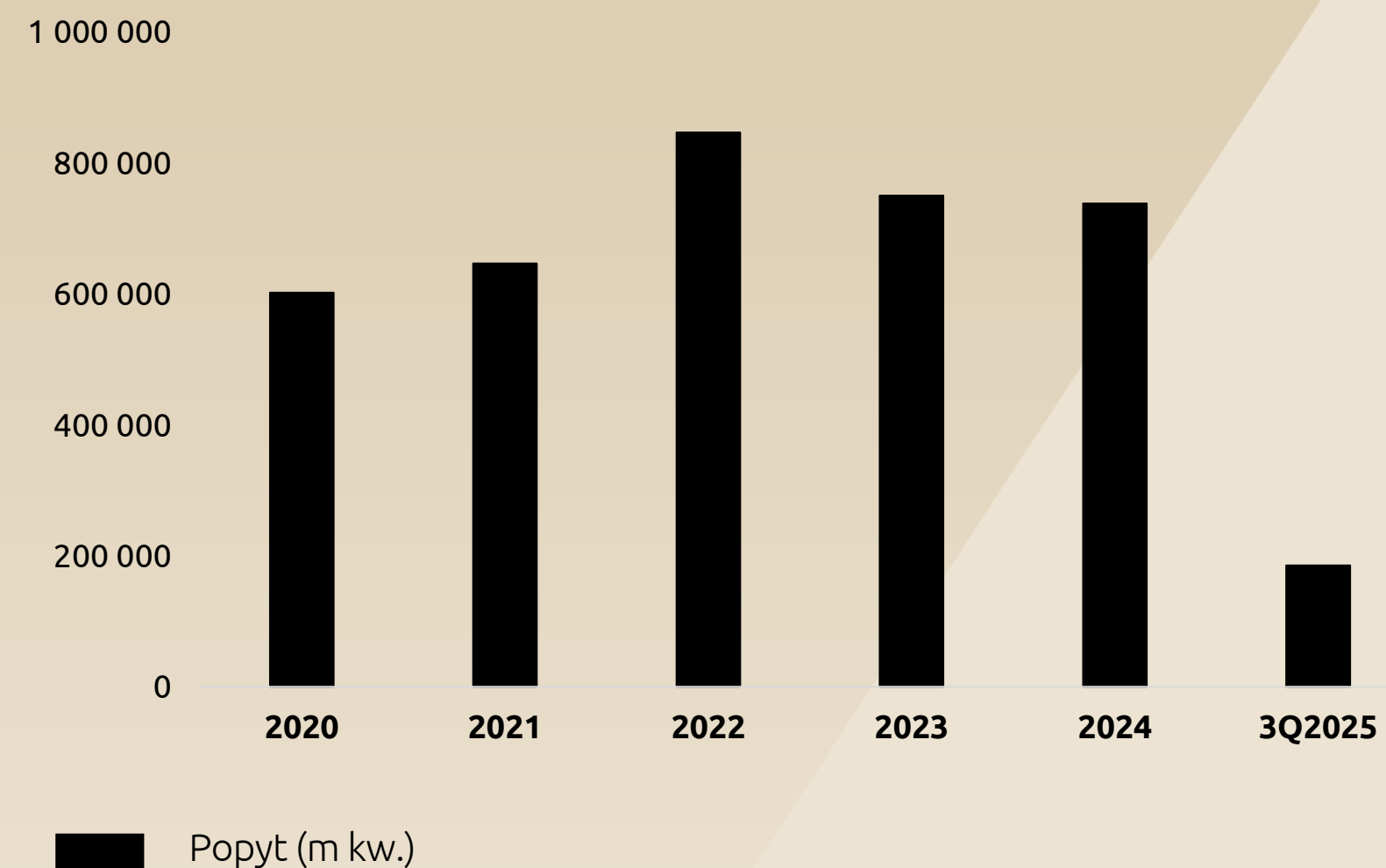
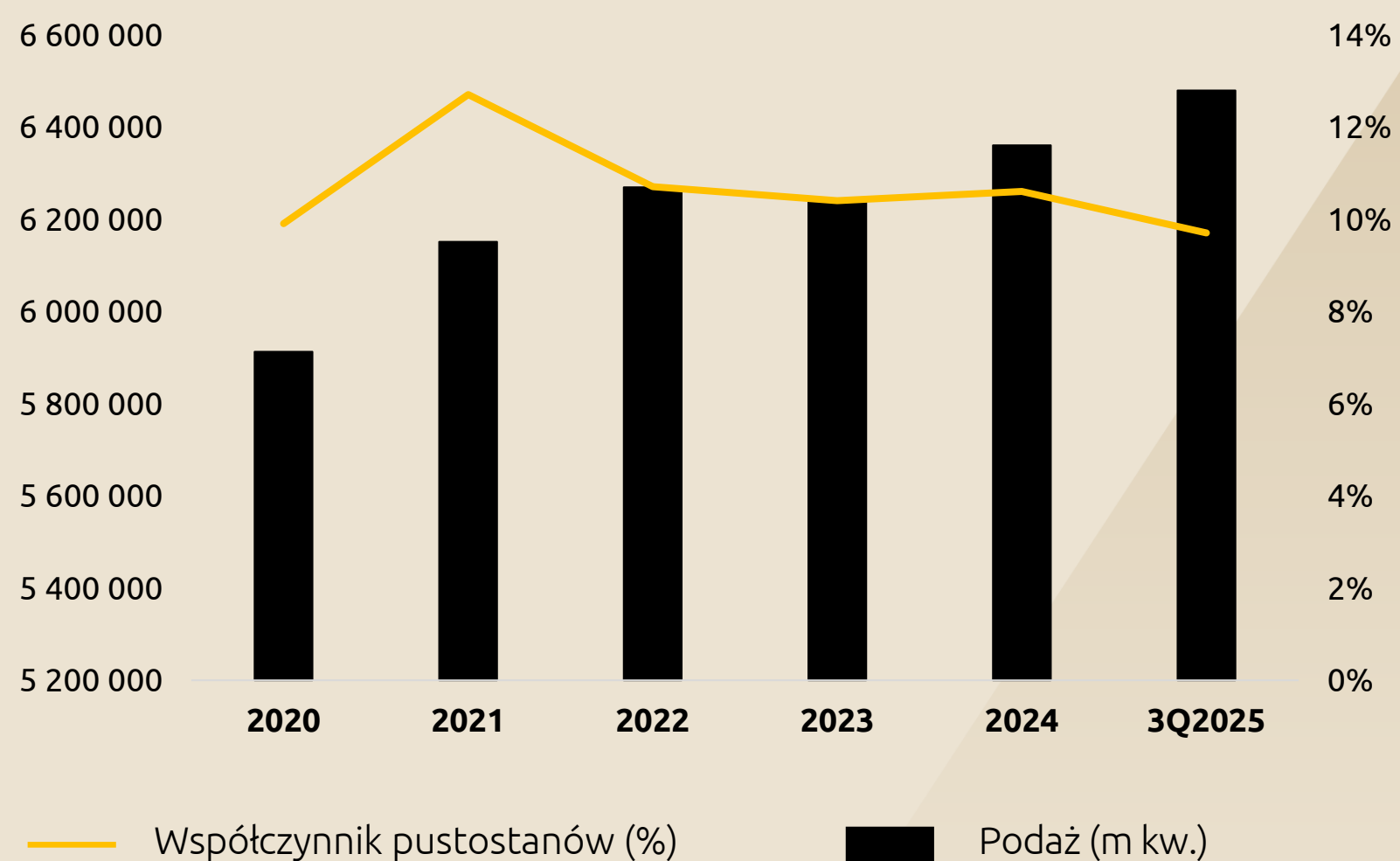
185 100 m kw.

Popyt

10-28 EUR/m kw./mies.

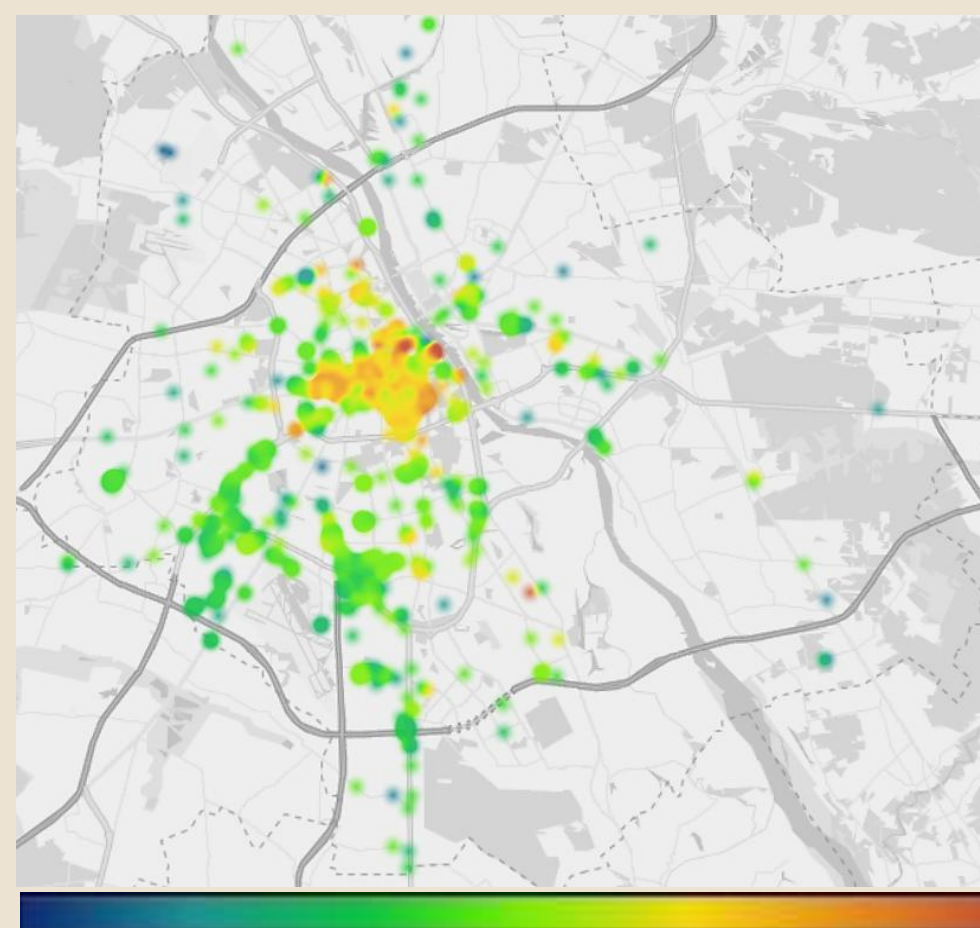
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



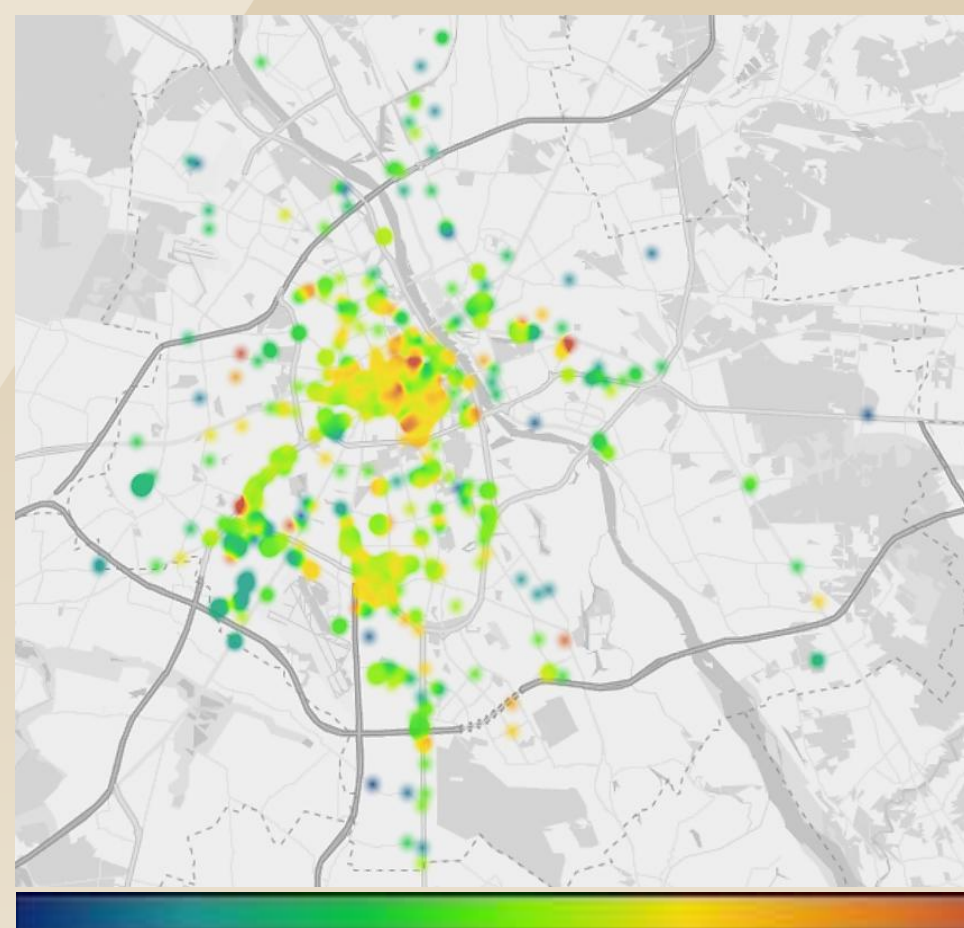
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



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

Opłaty eksploatacyjne



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

18-28 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu w centrum

12-18 EUR/m kw./mies.

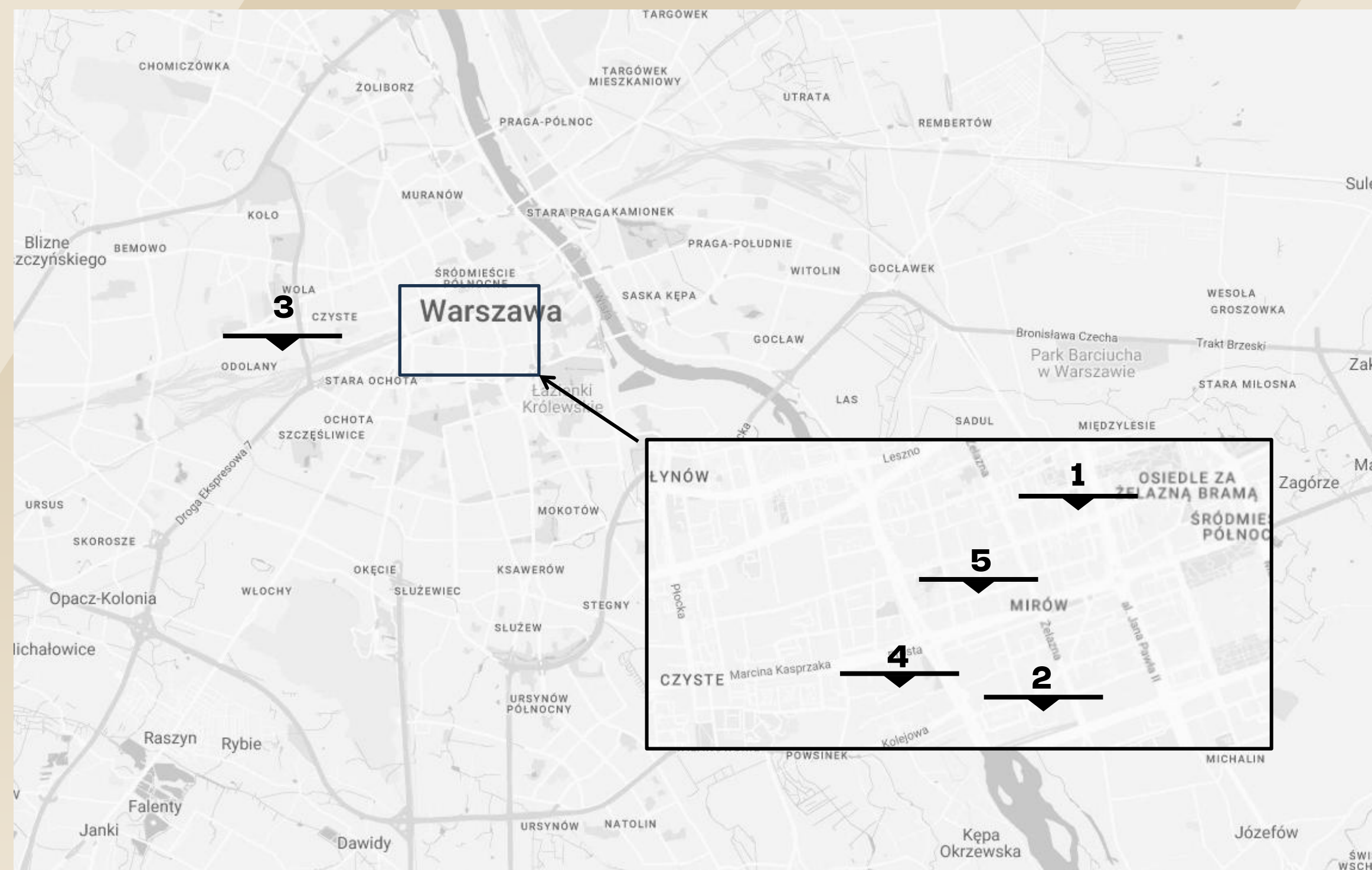
Stawka czynszu poza centrum

18-40 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie

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



Projekty w budowie



Upper One



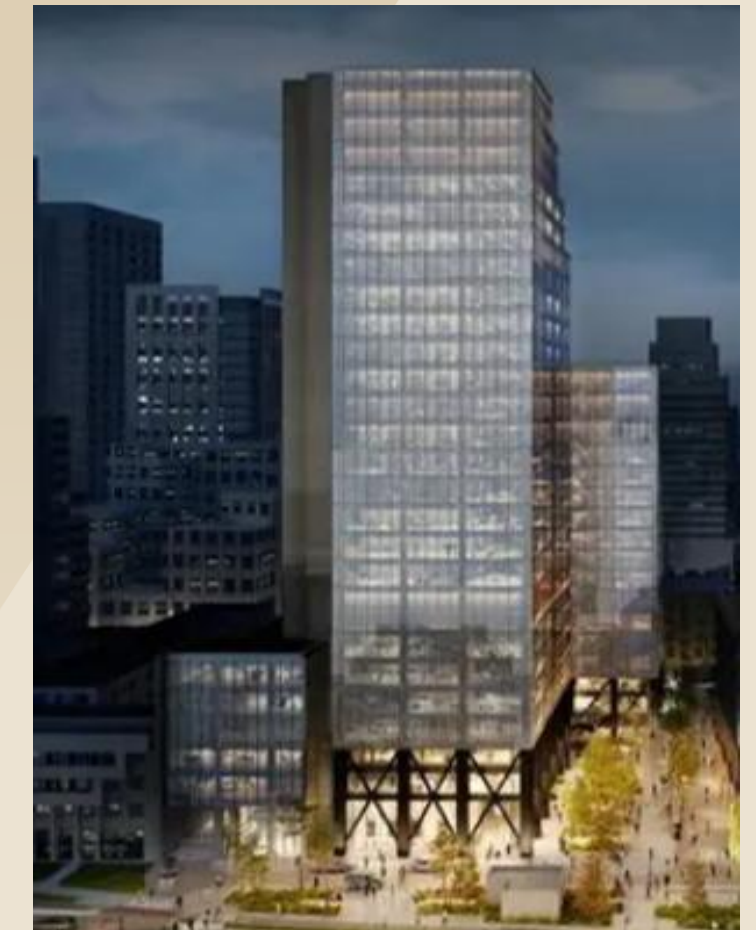
V Tower (modernizacja)



VENA

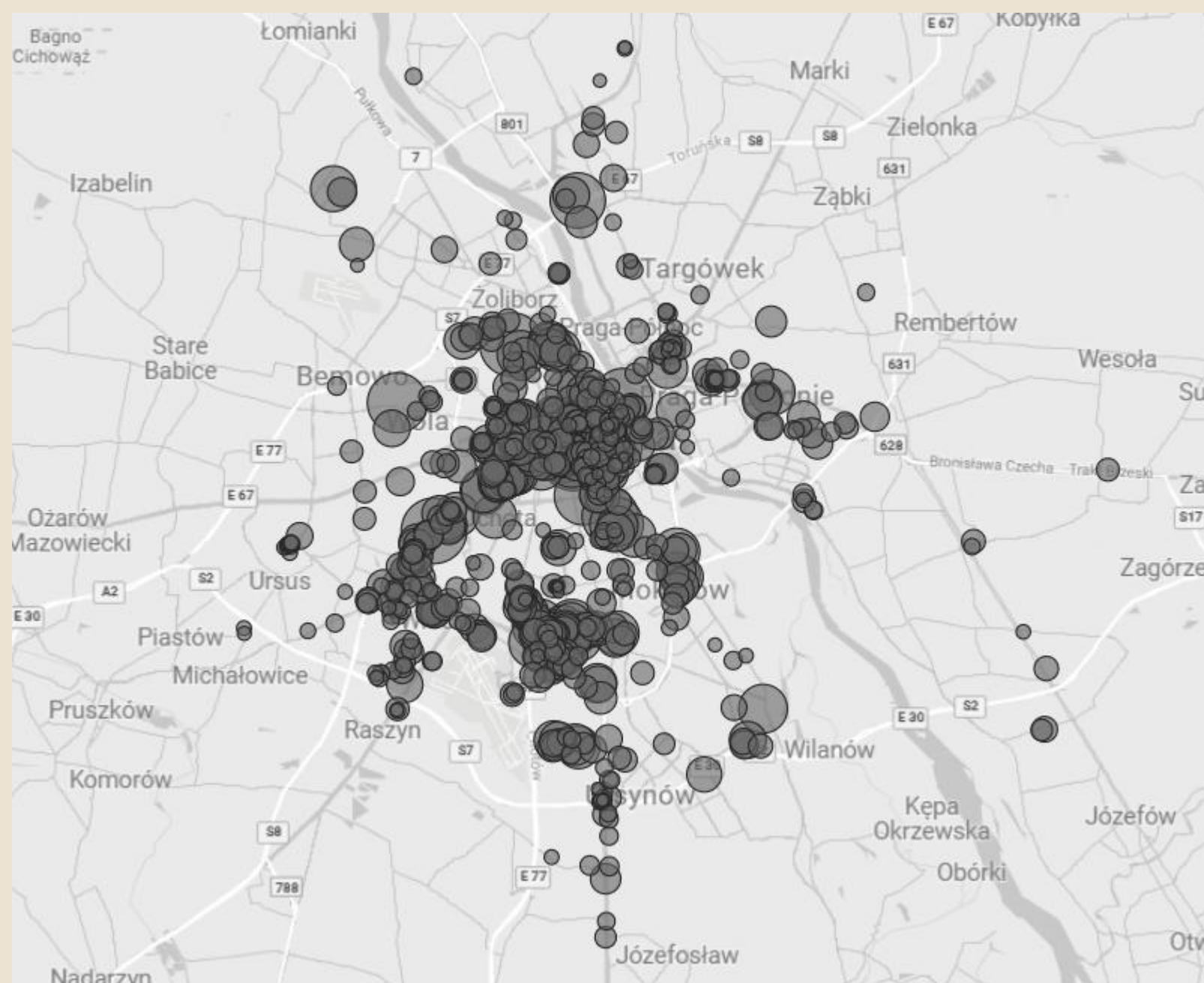


Skyliner II Warsaw

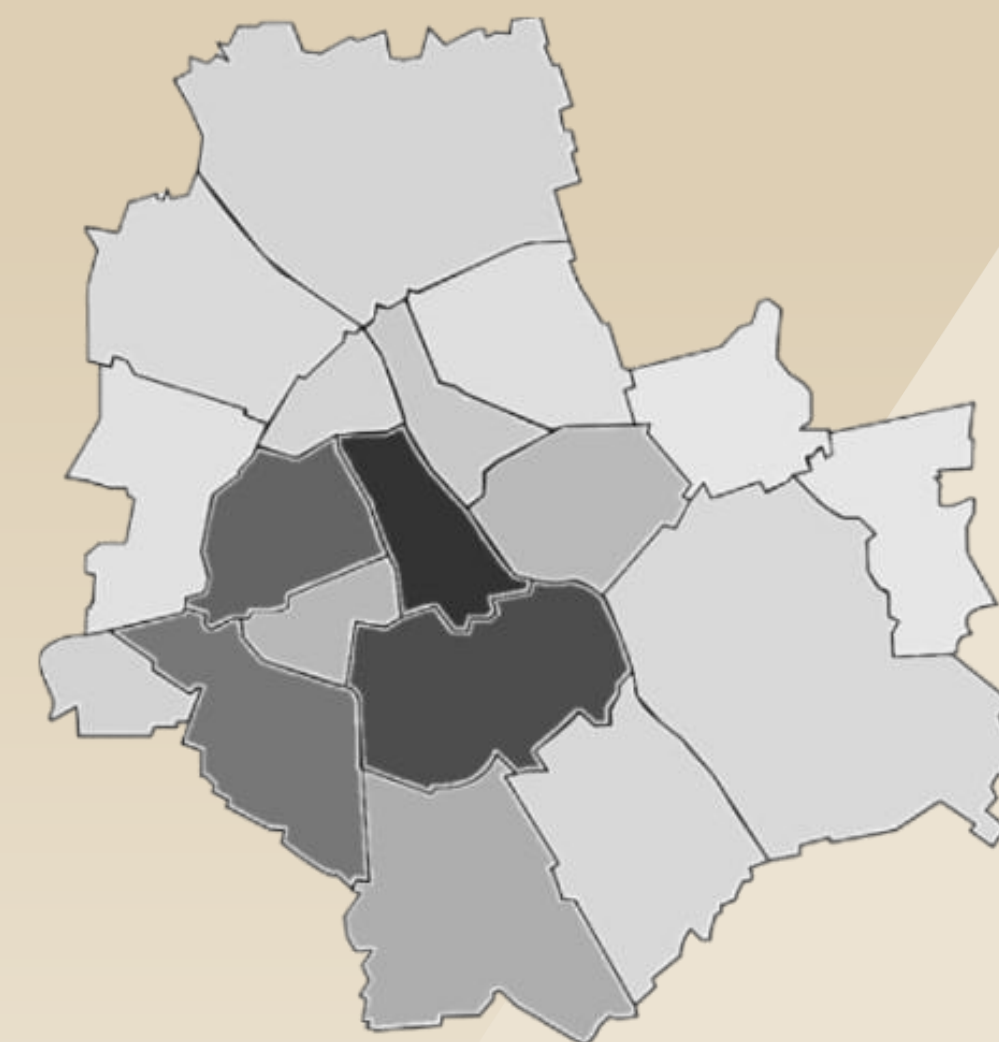


Studio – Faza II

Koncentracja powierzchni biurowych



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



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych

<2 tys. [m²] >2 mln

Podsumowania i trendy

- 1** W 3 kwartale 2025 r. zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6 338 153 m kw. W budowie niezmiennie od 2 kwartału znajdowało się 126 265 m kw. biur. Jest to powierzchnia niemal dwukrotnie mniejsza niż w analogicznym okresie 2024.
- 2** Popyt w 3 kwartale wyniósł 185 100 m kw. Większość wynajętej powierzchni znajdowała się w obszarze Centrum oraz na Służewcu. Wynik popytu zbliżony jest do osiągniętego w 2 kwartale 2025.
- 3** W 3 kwartale nie oddano do użytku żadnego projektu biurowego. Dla porównania w II kwartale 2025 roku na rynek dostarczono 79 600 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach dwóch projektów – The Bridge oraz Office House. Obie inwestycje były zlokalizowane w centralnej części miasta, w rejonie ronda Daszyńskiego.
- 4** Współczynnik pustostanów na koniec 3 kwartału ukształtował się na poziomie 9,7%. W strefach centralnych wyniósł 6,9%, natomiast poza centrum 12,1%. Po raz pierwszy od 2020 roku ogólny wskaźnik pustostanów spadł poniżej 10%.
- 5** Kurcząca się podaż nowoczesnych biur w topowych lokalizacjach, połączona z utrzymującym się silnym popytem, wzmacnia presję na wzrost czynszów, szczególnie w centrum. W 3 kwartale 2025 w centrum miasta wynosiły od 18 do 28 EUR/m kw./msc, na pozostałych obszarach od 12 do 18 EUR/m kw./msc. Opłaty eksploatacyjne kształtowały się w przedziale 18-40 PLN/m kw./msc.
- 6** Struktura transakcji w 3 kwartale 2025 roku uległa pewnym zmianom w porównaniu do poprzedniego kwartału. Nowe umowy stanowiły 53%, renegocjacja umów stanowiła 40%, wynajmy wewnętrzne właściciela 2%, ekspansje 5%.

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



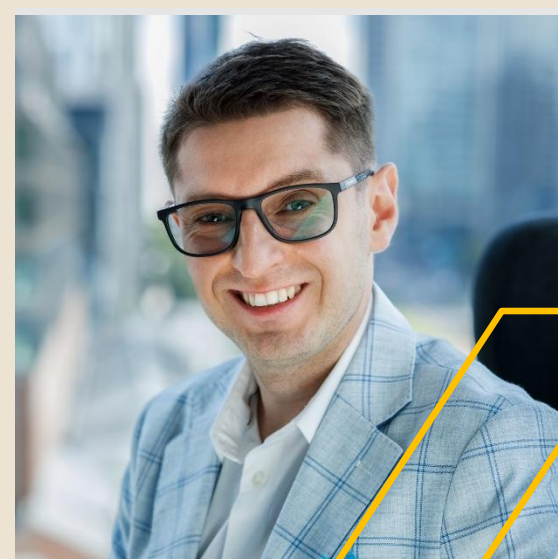
Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



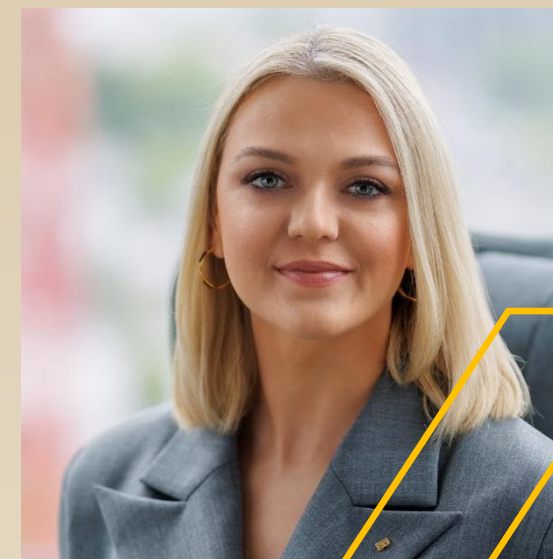
Mateusz Strzelecki

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 