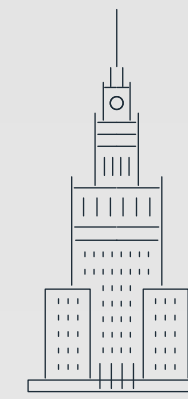


AT A GLANCE

IV kw. 2024

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (czerwiec 2024 r.)	1,86 mln
	Stopa bezrobocia (listopad 2024 r.)	1,4%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (listopad 2024 r.)	9 940
	Liczba studentów (rok akademicki 2023/2024 r.)	261 300
	Liczba uczelni (rok akademicki 2023/2024 r.)	63

Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

Kluczowe informacje

- Ograniczona podaż nowych powierzchni biurowych w Warszawie
- Aktywność najemców na stabilnym poziomie
- Nieznaczny spadek współczynnika pustostanów skutkuje spadkiem dostępnej powierzchni
- Mniejsze zachęty czynszowe w projektach z ESG
- Czynsze wywoławcze za najlepsze biura w Warszawie w 2024 roku pozostały stabilne



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



6,29 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

29,4 tys. m²
NOWA PODAŻ IV kw.

273 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE* (2025-2026)

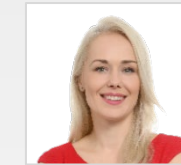
10,6%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

30 EUR
(m²/m-c)
CZYN SZ PRIME

244,1 tys. m²
POPYT BRUTTO IV kw.
+3,0% r/r

*obejmuje również przebudowy obiektów

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

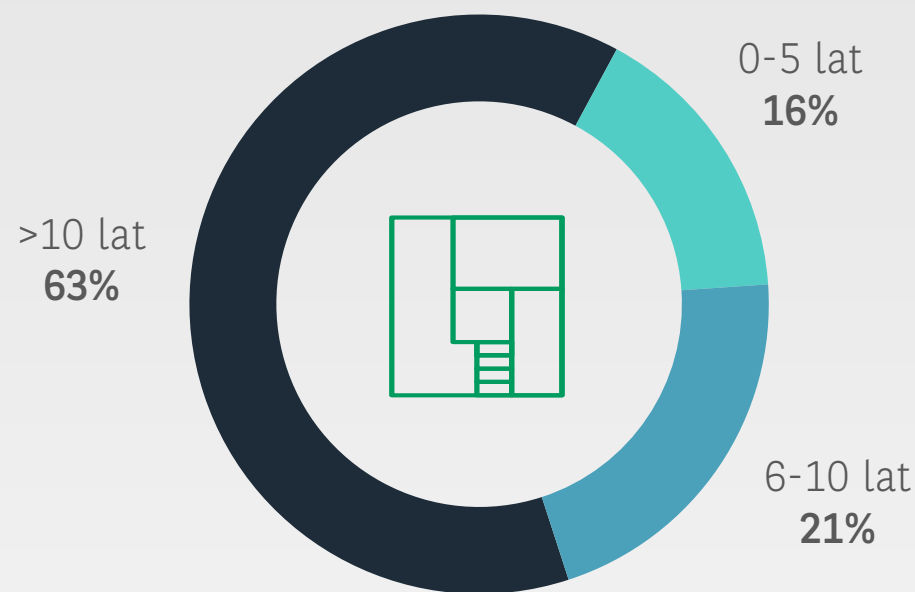
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Czwarty kwartał 2024 r. na rynku biurowym w Warszawie

W 2024 roku aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym utrzymywała się na stabilnym poziomie. Z kolei deweloperzy uzależniali rozpoczynanie nowych inwestycji od podpisania znaczących umów przednajmu, co przekłada się na obecną ilość powierzchni w budowie. W całym 2024 roku niewiele ponad 104 tys. m kw. biur zostało oddanych do użytku, co stanowi drugi najniższy roczny wynik w historii warszawskiego rynku. Najniższy wolumen w historii zanotowano w 2023 roku, w którym oddano zaledwie ok. 61 tys. m kw. Pomiędzy styczniem a grudniem najwięcej powierzchni dostarczono w lokalizacjach centralnych - łącznie ponad 86 tys. m kw., co stanowi prawie 83% całkowitej nowej podaży dostarczonej w stolicy w ciągu 2024 roku. Podobnie będzie w 2025 roku, ponieważ około 90% wolumenu nowej powierzchni w budowie, z terminem ukończenia do końca 2025 roku powstaje właśnie w centrum Warszawy. W lokalizacjach poza centrum istotnym czynnikiem determinującym uruchomienie nowych projektów jest pozyskanie najemców w ramach umów przednajmu, natomiast w centrum stolicy sporym wyzwaniem dla deweloperów pozostaje ograniczona dostępność atrakcyjnych gruntów. Jednocześnie stopniowo zmniejszał się współczynnik pustostanów, skutkując spadkiem wolumenu dostępnej powierzchni. Rok 2025 upłynie pod znakiem kontynuacji tego trendu.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



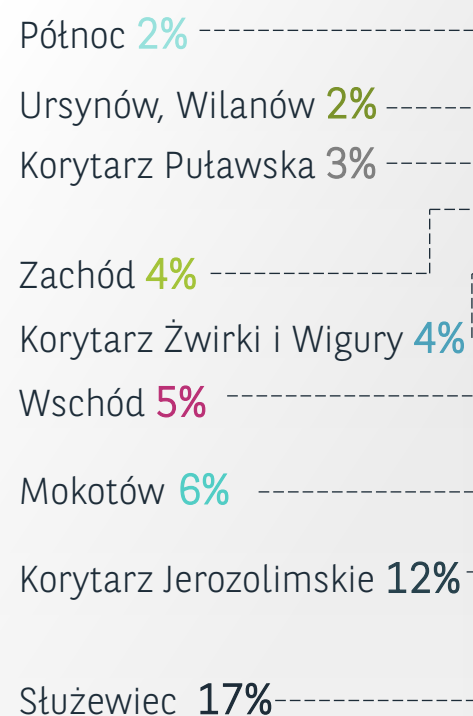
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw. 2024 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 The Form	Centrum	29 390	Lincoln Property

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

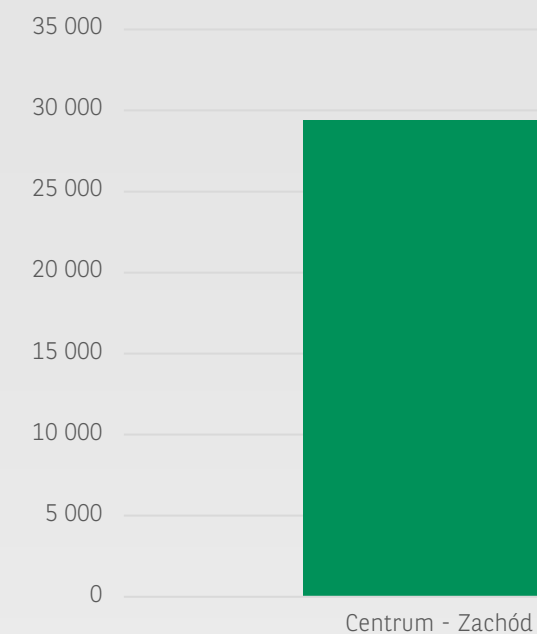
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy IV kw. 2024 r.



Centrum 45%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

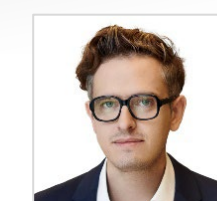
Nowa podaż IV kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W IV kwartale 2024 roku na stołeczny rynek dostarczono blisko 29,4 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach jednego projektu – The Form w strefie Centrum. Oznacza to, że od początku 2024 roku stołeczny rynek biurowy powiększył swoje zasoby jedynie o 104,4 tys. m kw. powierzchni, w ramach dziewięciu projektów. Pomimo tego, że jest to wzrost o ponad 71% rok do roku, pozostaje on poniżej historycznych średnich. Nowa podaż 2024 roku była zdominowana przez projekty zlokalizowane w strefach centralnych (83% wolumenu), przy czym 68% wolumenu zlokalizowane było w podstrefie Centrum Zachód, wokół Ronda Daszyńskiego.

Komentarz eksperta zewnętrznego



Jan Pawlik

Workplace Management Director
ISS

Wyzwania rynkowe i dynamiczna zmiana środowiska pracy coraz bardziej kształtują decyzje dotyczące przyszłości biur. Klienci coraz częściej analizują zależność między designem a budżetem, oczekując kompleksowych rozwiązań, które uwzględniają trendy takie jak rewitalizacja przestrzeni czy optymalizacja, przy jednoczesnym zwiększeniu funkcjonalności. Więcej projektów realizowanych jest w działających biurach, co wymaga doświadczenia i wiedzy z zakresu zarządzania i obsługi FM. Nowe wyzwania to także redefinicja standardów ESG oraz rozwój sztucznej inteligencji, które wpływają na sposób planowania inwestycji. Organizacje poszukują nowoczesnych rozwiązań wspierających wellbeing i inkluzyjność, zachowując ekonomiczne aspekty, takie jak modułowość, wspieraną nowymi technologiami. Efektywność projektów, oceniana na podstawie budżetów CAPEX i OPEX, staje się kluczowym wskaźnikiem. Projektowanie biur staje się coraz bardziej złożone, a odpowiedzialne planowanie jest niezbędne do minimalizacji ryzyka, szczególnie zmienności w czasie w kontekście długoterminowych umów najmu.

Na koniec IV kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 10,6% (spadek o 0,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 0,2 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 664 400 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 8,8%, natomiast poza centrum osiągnął wielkość 12,0%. Po raz kolejny przewaga popytu nad nową podażą wpłynęła na niewielki spadek wskaźnika pustostanów w tym kwartale. Spośród analizowanych stref, Służewiec i Centrum dysponują największą dostępną powierzchnią, przekraczającą 100 000 m kw. każda (odpowiednio 207 800 m kw. i 150 300 m kw.). Znaczna część dostępnej powierzchni w centrum miasta, ponad 55%, znajdowała się w podstrefie City Centre West. Mimo, że wskaźnik pustostanów wynosi 10,6%, dostępne powierzchnie są rozproszone i często podzielone na mniejsze moduły. Najemcy poszukujący dużych, otwartych powierzchni mogą mieć trudności ze znalezieniem odpowiedniego budynku. Na koniec IV kwartału na warszawskim rynku biurowym jedynie 5 projektów oferowało wolną powierzchnię większą niż 10 000 m kw.

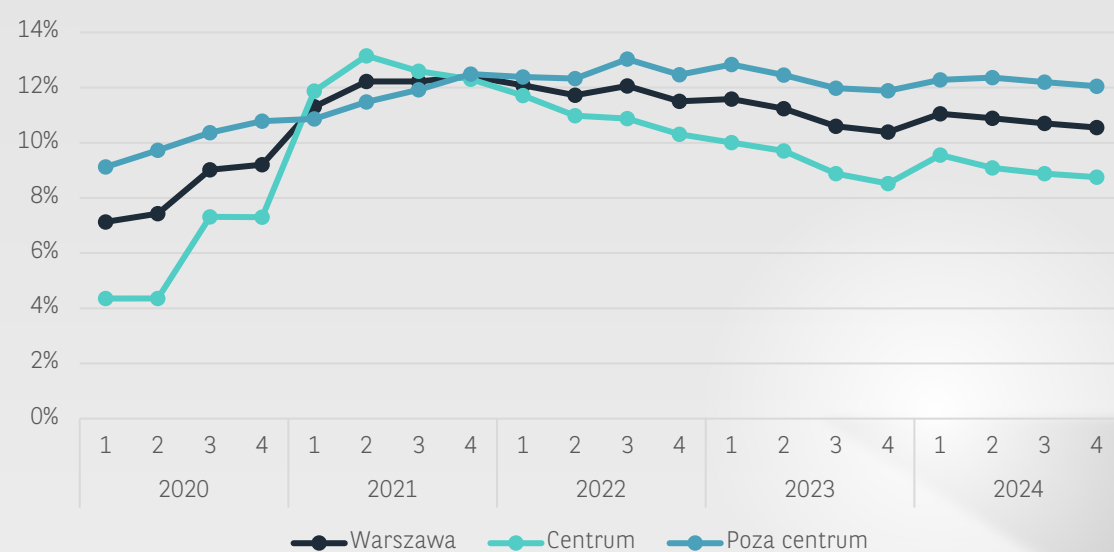
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

IV kw. 2024

IV kwartał: 10,6% Warszawa średnia, 8,8% Centrum, 12,0% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 30 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

20,30-21,40 EUR



0-5 lat

17,30-17,80 EUR



6-10 lat

15,20-15,80 EUR



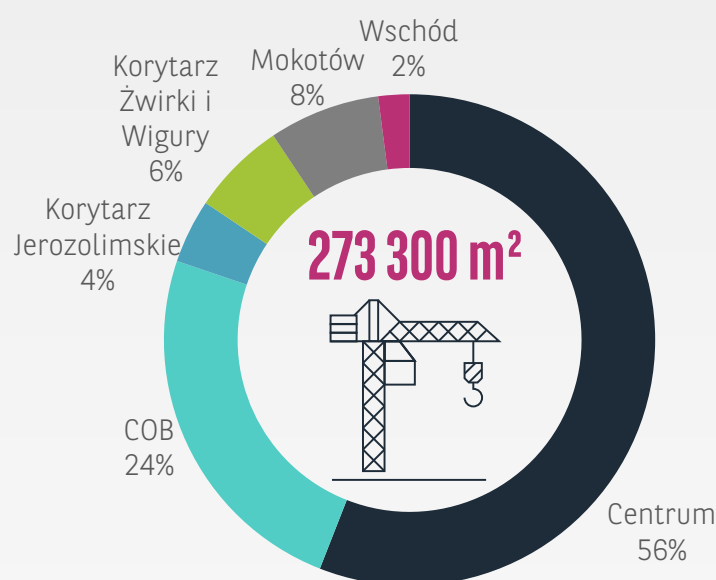
>10 lat

W IV kw. 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały stabilne. Wyjściowe czynsze w strefach centralnych kształtowały się w przedziale od 18,00 do 27,00 EUR/m kw./miesiąc, jednak w najlepszych budynkach biurowych czynsze mogą znacznie przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnymi czynsze wywoławcze mieściły się w przedziale od 10,00 do 17,00 EUR/m kw./miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych pozostały również na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału i w IV kw. 2024 roku wyniosły od 18,00 do 38,00 PLN/m kw./miesiąc.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2025-2026)



Na koniec IV kw. 2024 r. na warszawskim rynku biurowym w budowie znajdowało się ponad 273 tys. m kw. Nowej powierzchni biurowej, która obejmowała zarówno nowe projekty, jak i modernizacje starszych obiektów. Zdecydowana większość realizowanej powierzchni biurowej (ponad 80%) zlokalizowana jest w Centrum, wraz z COB, a w szczególności w dzielnicy Wola, w okolicach ronda Daszyńskiego.

O ile plany inwestycyjne nie ulegną zmianie, w 2025 r. warszawski rynek biurowy powiększy się o ponad 190 tys. m kw. powierzchni. Spośród 10 projektów pozostających w realizacji, połowa z nich będzie obejmowała dostarczenie nowej powierzchni, natomiast pozostałe projekty dotyczą przebudowy istniejących budynków.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2025-2026)

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Mielke

Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Zielone biurowce

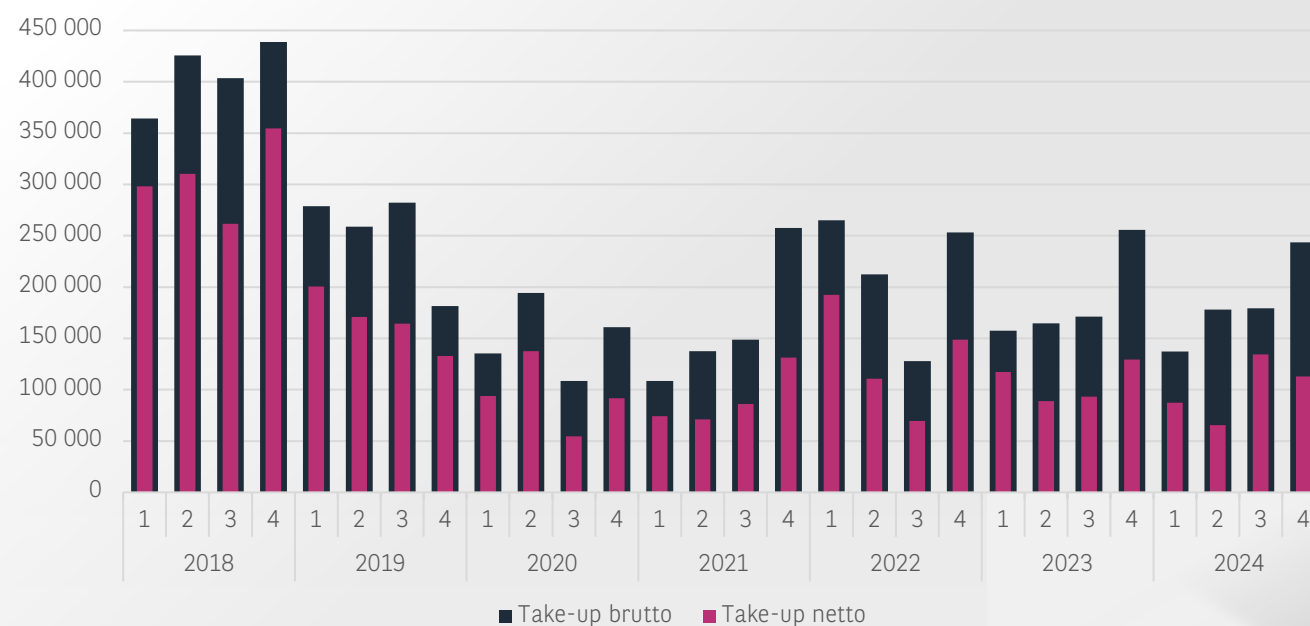
Na warszawskim rynku biurowym widoczne jest coraz większe zainteresowanie najemców ekologicznymi i zrównoważonymi budynkami. Budynki z certyfikacją ekologiczną, np. BREEAM lub LEED dają pewność najemcom, że obiekt został zaprojektowany i zbudowany zgodnie z najwyższymi standardami ekologicznymi. Branża nieruchomości ma ogromny wpływ na środowisko, badania pokazują, że budynki odpowiadają aż za ok. 40% globalnego zużycia energii oraz 30% emisji gazów cieplarnianych. W związku z tym, dążenie do zrównoważonego rozwoju w sektorze nieruchomości stało się priorytetem nie tylko dla firm deweloperskich, inwestorów, ale również najemców, którzy oczekują od właścicieli budynków biurowych minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko. Rozwiązaniem tego problemu jest wprowadzenie energooszczędnych technologii (inteligentne systemy zarządzania energią), czy wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (panele słoneczne). Zmieniające się przepisy, a także nacisk na odpowiedzialność społeczną i środowiskową będą wywierać dalszy wpływ na kształt rynku biurowego w tym temacie. Duże zainteresowanie firm wynajmem biur oferujących zaawansowane rozwiązania technologiczne i środowiskowe, które umożliwiają osiągnięcie efektywności energetycznej i optymalizację kosztów oraz wspierają realizację celów ESG, sprawia, że właściciele takich biurów inaczej konstruują oferty najmu.

IV kwartał 2024 roku, podobnie jak w poprzednich latach, charakteryzował się największą aktywnością najemców w całym roku. W tym czasie najemcy wynajęli ponad 244 100 m kw. biur, co oznacza wzrost o ponad 35% w porównaniu z III kwartałem, ale spadek o 4% w stosunku do ostatniego kwartału 2023 roku. Całkowity popyt w 2024 roku wyniósł prawie 740 200 m kw. i był tylko nieznacznie niższy od odnotowanego rok wcześniej (746 800 m kw.). W IV kwartale największym zainteresowaniem najemców cieszyły się lokalizacje centralne, na które przypadło prawie 54% wszystkich podpisanych umów. W całym 2024 roku to jednak lokalizacje poza centrum stolicy przeważały w strukturze popytu, odpowiadając za ok. 53% całkowitego wolumenu najmu. Największy udział w wolumenie transakcji miała strefa biurowa Centrum (26,9%), a za nią COB (19,7%) i Służewiec (19,2%). Renegocjacje dominowały na rynku najmu zarówno w czwartym kwartale, jak i w całym 2024 roku – odpowiadały one odpowiednio za 53,6% i 46% zawartych transakcji. Na pozostałe 54% ubiegłorocznego popytu złożyły się nowe umowy (36%), przednajmy (7%), ekspansje (7%) oraz transakcje na potrzeby własne (4%).

Popyt brutto & netto

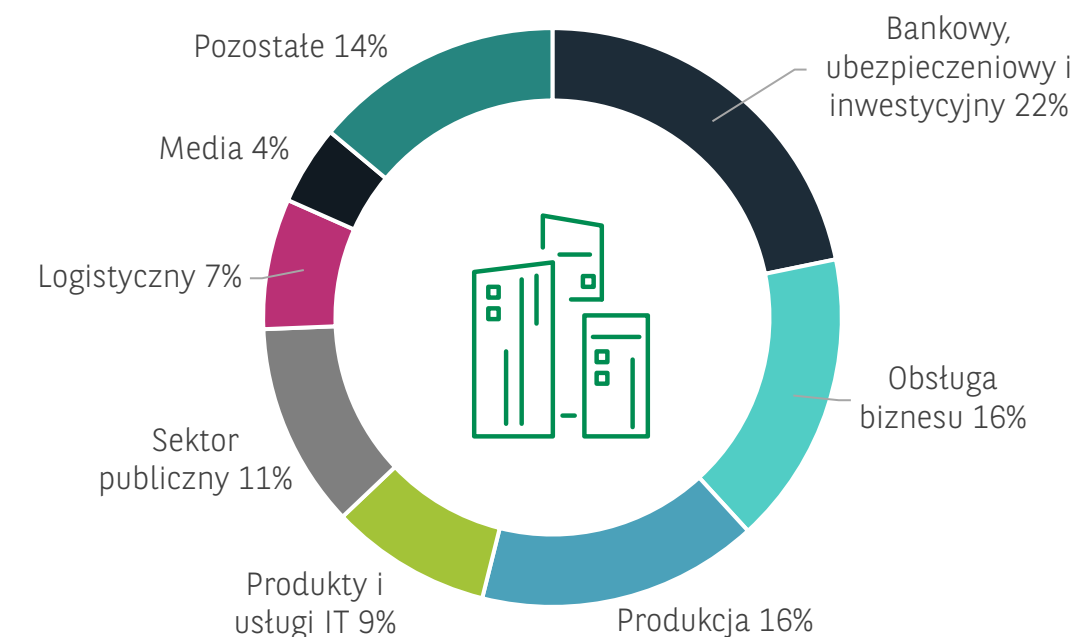
AT A GLANCE

IV kw. 2024



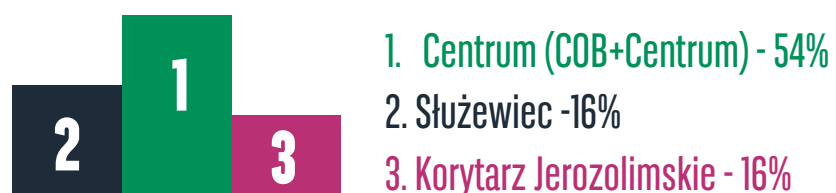
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów IV kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy IV kw.



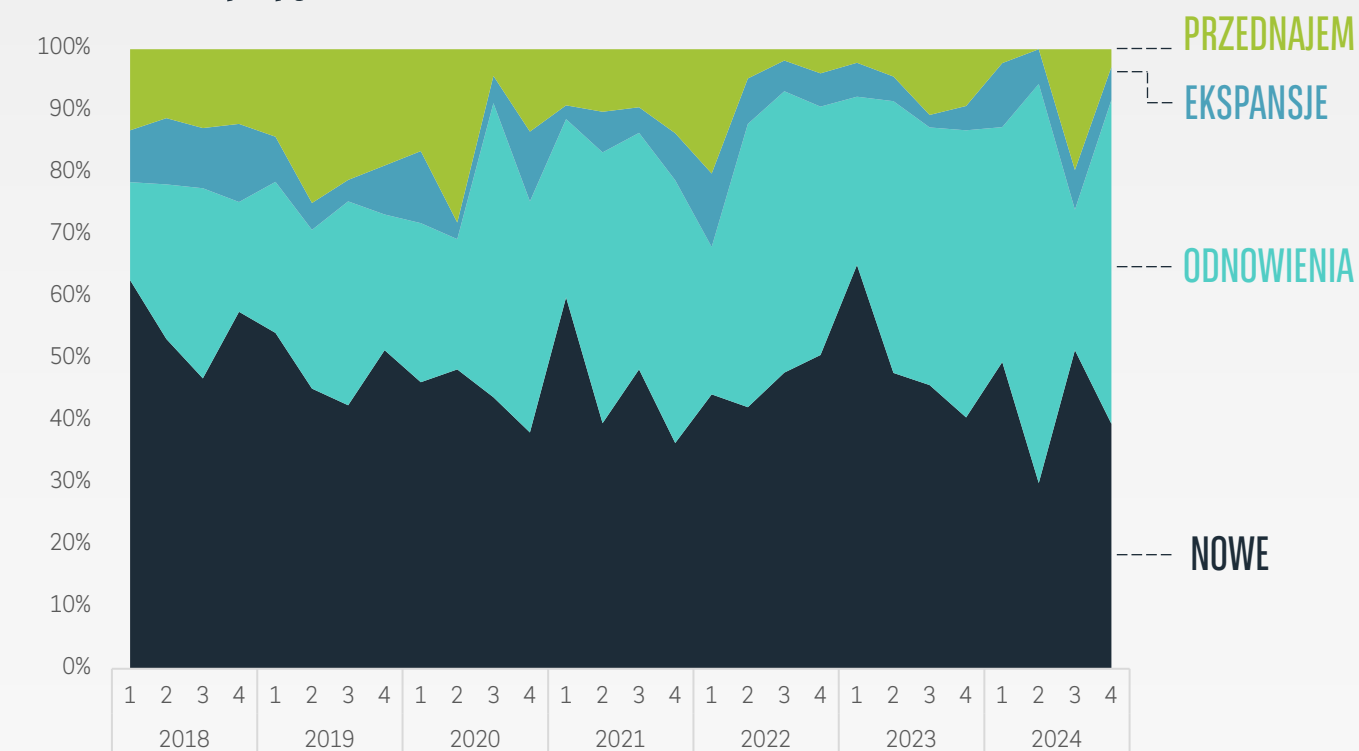
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB) oraz Służewiec. W IV kw. 2024 r. najwięcej, bo ponad 50% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na drugim miejscu znalazł się Służewiec, gdzie w okresie od września do końca grudnia podpisano prawie 38,9 tys. m kw. umów najmu, co stanowiło prawie 16% wszystkich zawartych w stolicy umów. Na kolejnym miejscu znalazł się korytarz Jerozolimskie, gdzie wynajęto prawie 38,1 tys. m kw. powierzchni (niespełna 16% umów podpisanych w IV kw.).

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
1	Poufny	Atrium Garden	COB	13 900	odnowienie
2	Poufny	Domaniewska Office Hub	Służewiec	13 000	odnowienie
3	Vienna Insurance Group	Mistral A/B	Korytarz Jerozolimskie	11 500	odnowienie
4	Poufny	The Form	Centrum	11 400	nowa
5	PFR, KUKE	Cedet	COB	9500	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto kwartalnie w latach 2018 – 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

IV kw. 2024

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, MRICS

Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@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

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



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
Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl