

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2026

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Warszawa



Powierzchnia
miasta

517,2 km²



Populacja

1 866 729

(stan z 31.12.2025, GUS)



Prognoza populacji

1 919 300 (2030)

1 906 300 (2050)



Saldo migracji

(+) 4 390

(stan z 2024, GUS)



Stopa bezrobocia

1,6%

(stan z 05.2026, GUS)



Wzrost PKB

14,9%

region warszawski
stołeczny (2023)



PKB per capita

217 793 PLN

(2022)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

11 204,68 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
05.2026)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1. MIEJSCE

w Rankingu Miast Przyjaznych Mobilności Współdzielonej
w Polsce 2024

2. MIEJSCE

w rankingu fDi "European Cities and Regions
of the Future 2025" w kategorii Business Friendliness

2. STOLICA

w konkursie Europejska Stolica Innowacji - iCapital

3. MIEJSCE

w rankingu fDi "European Cities and Regions
of the Future 2025" - OVERALL

Zachęty inwestycyjne

Wsparcie inwestycyjne

Oferta dla inwestorów:

- indywidualne podejście;
- pomoc na każdym etapie inwestycji,
w tym organizacja wizyt referencyjnych;
- wsparcie administracyjne;

udzielanie niezbędnych informacji
dotyczących dostępnej pomocy
publicznej.

Kluczowe obszary wsparcia

Działania informacyjne:

- pomoc w pozyskiwaniu danych;
- dostarczanie wiedzy branżowej;
- pakiet informacyjny dotyczący miasta.

Wsparcie w zakresie pozyskiwania
powierzchni biurowych:

- dostęp do informacji
o nieruchomościach miejskich;
- wsparcie w wyborze lokalizacji;
- współpraca z agencjami nieruchomości.

Działania rekrutacyjne:

- współpraca z centrami akademickimi
oraz uniwersytetami;
- kooperacja z agencjami HR;
- koordynacja wspólnych działań
z uczelniami wyższymi.

Opieka poinwestycyjna:

- wsparcie w bieżącej działalności
w postaci pozyskiwania informacji
branżowych;
- podejmowanie wspólnych działań
na rzecz rozwoju sektorów;
- koordynacja wspólnych projektów;
- współpraca w zakresie projektów
społecznej odpowiedzialności
biznesu.



Jakość życia w mieście

Rankingi

1
MIEJSCE

w konkursie **Meetings Star Award 2025**
w kategorii "New Europe Meeting
Destinations"

2
MIEJSCE

w rankingu najciekawszych kierunków
podróży na świecie **The New York
Times „52 Places to Go in 2026”**

1
MIEJSCE

w zestawieniu **„European Cities Of The
Future: 10 Places To Visit In 2026”**
w publikacji magazynu Forbes

2
MIEJSCE

w rankingu fDi **„European Cities and
Regions of the Future 2025”** w kategorii
Human Capital and Lifestyle

1
MIEJSCE

w CEE w rankingu **Sustainable Cities
Index 2024** (Arcadis)

|||||

tytuł **„Best European Capital of MICE &
Leisure 2026”** przyznany przez organizację
European Best Destinations

Jakość życia w liczbach

Kultura i rozrywka

- 102 muzeów i galerii sztuki;
- 32 teatrów i instytucji muzycznych;
- 34 kin;
- 3 164 punktów gastronomicznych w tym ponad 540 restauracji;
- około 2,4 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 224 siłowni plenerowych;
- 37 pływalni oraz 15 lodowisk;
- 11 plaż wzdłuż brzegów Wisły.

Transport

- W 2024 roku 90% mieszkańców oceniło jakości komunikacji miejskiej „dobrze lub bardzo dobrze”;
- 2 linie metra, 5 linii Szybkiej Kolei Miejskiej, 275 linie autobusowych z około 1 430 pojazdami (100% niskopodłogowe);
- ponad 6,9 mld PLN zainwestowanych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie w transport i infrastrukturę (2017-2025);
- 27 linie tramwajowe z ponad 774 tramwajami;
- 79% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- ponad 3 590 rowerów miejskich; ponad 348 stacji z rowerami;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty wodne.



Ścieżki rowerowe
i pasy wydzielone
ponad 883,5 km



Udział terenów
zielonych
47%

Fakty i liczby



Studenci
262 700



Absolwenci
51 000



Liczba uczelni
67



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
9,8 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
24,1 mln (2025)



Sektor BSS
- liczba centrów
418 (2025)



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
>100 000

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

I POŁ. 2026



Zasoby powierzchni
biurowej
6,24 mln m²



Powierzchnia biurowa
w budowie
129 000 m² ↓ (-0,8% r/r)



Wskaźnik pustostanów
8,5% ↓ (-2,3 p.p. r/r)



Nowa podaż
45 000 m² ↓ (-47% r/r)



Popyt
417 000 m² ↑ (+38,8% r/r)

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
18,00-38,00



Okres bezczynszowy
1,5-2 miesiące
na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²
250,00-750,00

► Warszawa niezmiennie pozostaje największym i najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy wynoszą 6,24 mln m², co stanowi niemal połowę krajowych zasobów. Warszawa odpowiada również za ponad połowę krajowego rynku najmu.

Niska aktywność deweloperska pozostaje jedną z kluczowych cech warszawskiego rynku biurowego. Prognozowana nowa podaż w 2026 wyniesie jedynie 49 000 m², co będzie jednym z najniższych poziomów odnotowanym w ciągu ostatnich 20 lat. Jednocześnie wyraźnie rośnie aktywność najemców - wolumen transakcji najmu w I poł. 2026 zwiększył się o ponad 38% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. W rezultacie połączenia ograniczonej podaży i silnego popytu wskaźnik pustostanów spadł do 8,5% (-2,3 p.p. r/r), a rynek pozostaje wyraźnym rynkiem właściciela, zwłaszcza w segmencie najlepszych powierzchni biurowych.

PODAŻ

W pierwszej połowie 2026 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o około 45 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, dostarczonej w ramach czterech obiektów. Największym z nich był budynek Studio A, zrealizowany przez Skanska, oferujący 24 000 m² powierzchni biurowej.

Do końca roku planowane jest oddanie jedynie 4 000 m², co oznacza, że całkowita nowa podaż w 2026 roku osiągnie rekordowo niski poziom.

W kolejnych latach aktywność deweloperska pozostanie ograniczona. W latach 2027-2028 do użytku ma zostać oddane łącznie około 125 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Niemal całość realizowanej obecnie powierzchni znajduje się w strefach centralnych, z czego około 65% w rejonie Ronda Daszyńskiego.

POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie wyraźnie wzrósł. W pierwszej połowie 2026 roku całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł blisko 417 000 m², co oznacza wzrost o 38% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Największą aktywnością najemców cieszyły się strefy centralne, odpowiadające za 59% całkowitego wolumenu najmu. Największy udział przypadł obszarowi Zachodnie Centrum (okolice Ronda Daszyńskiego) (34%), natomiast Centralny Obszar Biznesu odpowiadał za 18% popytu. Wysokie zainteresowanie najemców utrzymuje również Służewiec, który w pierwszej połowie 2026 roku wygenerował 21% całkowitego wolumenu transakcji.

Strukturę popytu zdominowały renegotjacje oraz nowe umowy najmu, których udział był zbliżony i wyniósł odpowiednio 48% oraz 46% całkowitego wolumenu transakcji. Ekspansje odpowiadały za 5% popytu, natomiast udział umów zawieranych na potrzeby własne właścicieli budynków pozostał w minionym półroczu marginalny.

Najbardziej aktywną grupą najemców był sektor usług dla biznesu, który odpowiadał za 15% wynajętej powierzchni. Istotny udział umów zawieranych na potrzeby własne właścicieli bankowości, ubezpieczeń i inwestycji (13%), branży IT (11%) oraz instytucje sektora publicznego (11%).

PUSTOSTANY

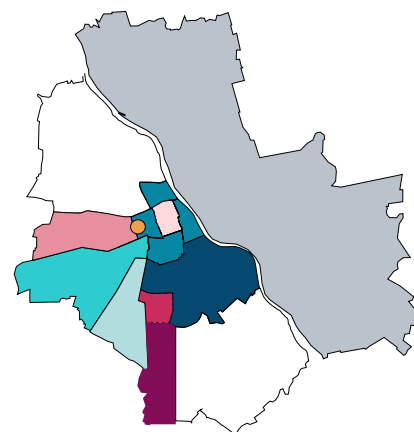
Ograniczona nowa podaż przy jednoczesnym wzroście aktywności najemców przyczyniły się do dalszego spadku wskaźnika pustostanów. Na koniec czerwca 2026 roku wyniósł on 8,5%, co oznacza spadek o 1,0 p.p. względem poprzedniego kwartału oraz o 2,3 p.p. w ujęciu rocznym. Obszar wokół Ronda Daszyńskiego umacnia swoją pozycję jako najatrakcyjniejsza destynacja biurowa w Warszawie. Na koniec czerwca 2026 roku dostępnych pozostawało jedynie 2% nowoczesnej powierzchni biurowej (-4,0 p.p. r/r).

Ograniczona liczba powierzchni w budowie, przy stabilnym poziomie popytu będą sprzyjać dalszej redukcji wskaźnika pustostanów w najbliższych kwartałach.

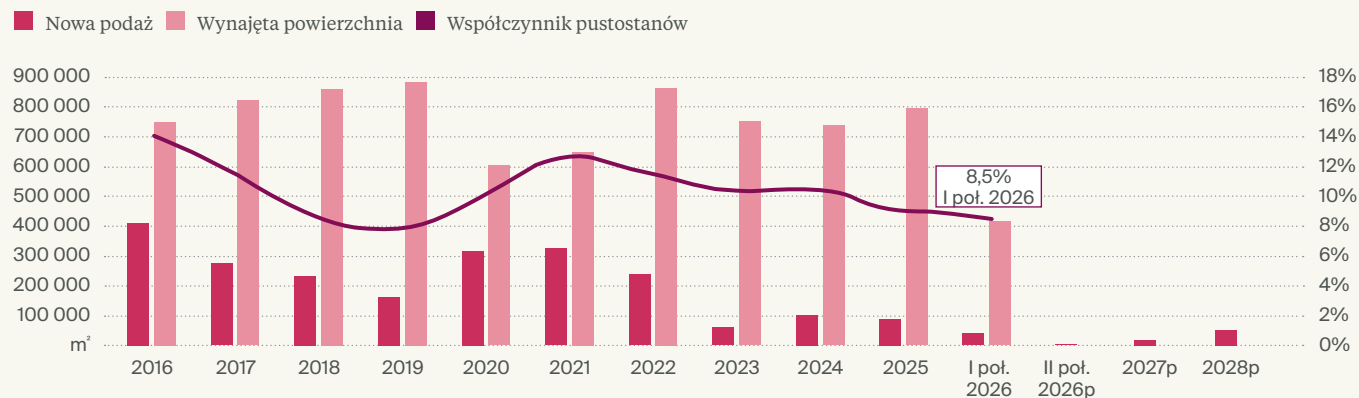
CZYNsze

Na koniec czerwca 2026 roku wywoławcze stawki czynszów w Warszawie mieściły się zwykle w przedziale od 18,00 do 32,00 EUR/m²/miesiąc w lokalizacjach centralnych, podczas gdy poza centrum kształtowały się na poziomie od 12,00 do 18,00 EUR/m²/miesiąc. Utrzymująca się ograniczona aktywność deweloperska w połączeniu ze spadającym poziomem pustostanów, wywiera presję na wzrost stawek czynszowych, szczególnie w najlepszych lokalizacjach i budynkach o najwyższym standardzie.

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	982 000 m ²	36 000 m ²	5,6%	18-32 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,05 mln m ²	0 m ²	6,4%	18-28 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	897 000 m ²	87 000 m ²	2,0%	20-28 EUR/m ²
 Służewiec	987 000 m ²	0 m ²	17,0%	12-17 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	371 000 m ²	0 m ²	4,8%	14-18 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	758 000 m ²	0 m ²	11,1%	14-18 EUR/m ²
 Wschód	284 000 m ²	3 000 m ²	8,0%	13-17 EUR/m ²
 Żwirki i Wigury	258 000 m ²	0 m ²	19,7%	14-18 EUR/m ²
 Zachód	219 000 m ²	0 m ²	11,2%	13-17 EUR/m ²
 Puławska	193 000 m ²	3 900 m ²	6,6%	14-17 EUR/m ²



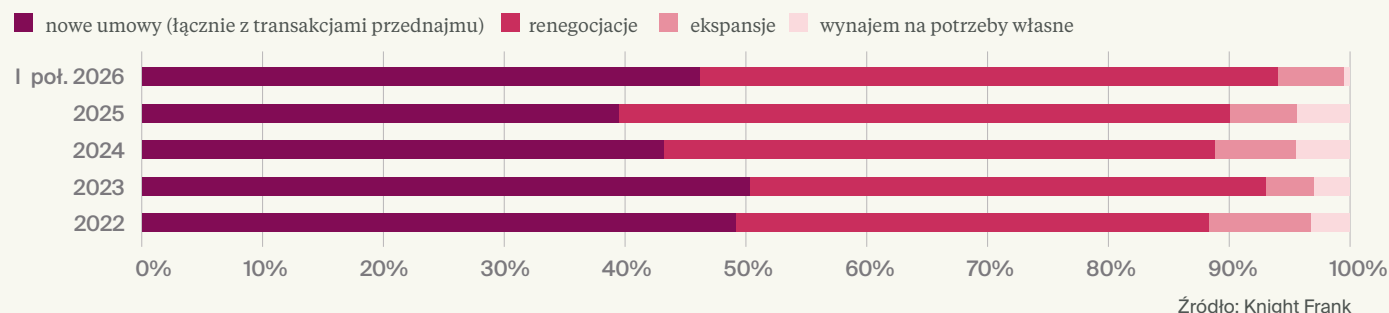
Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



Popyt wg sektora I poł. 2026



Struktura popytu



Nearshoring jako katalizator zmian kompetencyjnych i nowych potrzeb rynku

► Nearshoring, czyli strategiczne skracanie łańcuchów dostaw i relokacja procesów produkcyjno-operacyjnych bliżej rynków docelowych, stał się w ostatnim czasie najważniejszym wektorem zmian w europejskim przemyśle. Współczesne zawirowania geopolityczne oraz dążenie organizacji do maksymalnego zabezpieczenia ciągłości operacyjnej sprawiły, że reorientacja modeli biznesowych przestała być jedynie teoretyczną koncepcją, a stała się rynkową koniecznością. Polska, z racji swojej dojrzałości infrastrukturalnej oraz unikalnego położenia geograficznego, ugruntowała pozycję jednego z głównych europejskich beneficjentów tego trendu.

Doskonale obrazuje to choćby kondycja krajowego rynku nowoczesnych powierzchni logistycznych, który przekroczył w 2026 roku granicę 37 mln mkw. – to więcej niż łączne zasoby Czech, Rumunii i Węgier. Fizyczna infrastruktura i nowoczesne mury stanowią jednak zaledwie fundament zmian w tym sektorze. Przeniesienie zaawansowanych procesów bliżej rynków zbytu to skomplikowana operacja, a współczesna optymalizacja i skracanie łańcuchów dostaw wymagają dziś zupełnie nowych kompetencji. Aby relokacja procesów przyniosła zakładany zwrot z inwestycji, organizacje muszą zabezpieczyć kapitał ludzki zdolny do zarządzania nową architekturą biznesową i dotyczy to już nie tylko sektora magazynowego, ale i każdej innej dziedziny gospodarki.

EWOLUCJA ROLI LIDERA. OD ZARZĄDZANIA OPERACJAMI DO STRATEGII BIZNESOWEJ

W realiach nowoczesnego przemysłu – zdominowanego przez automatyzację, cyfryzację oraz wdrożenia systemów opartych na sztucznej inteligencji – profil kompetencyjny kadry zarządzającej uległ diametralnej zmianie. Współczesny dyrektor produkcji czy logistyki przestał być wyłącznie administratorem procesów operacyjnych. Stał się strategicznym partnerem zarządu, od którego oczekuje się płynnego łączenia umiejętności twardych z szerokim myśleniem biznesowym. Tradycyjne wskaźniki

"Współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji."

efektywności muszą być dziś przez tak rozumianego lidera bezpośrednio przekładane na ich wpływ na globalną rentowność przedsiębiorstwa, poziom EBITDA czy optymalizację kosztów.

Dodatkowo, procesy nearshoringowe zbiegają się w czasie z głęboką transformacją rodzimego biznesu. W strukturze procesów rekrutacyjnych Michael Page na szczęblu C-level wyraźnie rośnie udział polskich przedsiębiorstw, które często przechodząc przez proces sukcesji pokoleniowej, poszukują liderów nowego typu – również poza wąskim kręgiem właścicielskim. Aby spełnić oczekiwania wynikające z takiej roli, współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji.

PUŁAPKA WYDŁUŻONYCH PROCESÓW REKRUTACYJNYCH

Ta rewolucja kompetencyjna bezpośrednio wpływa na kształt i

"Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością."

dynamikę współczesnych procesów rekrutacyjnych. W obliczu silnej presji kosztowej przedsiębiorstwa wykazują dziś ogromną powściągliwość decyzyjną. Z perspektywy doradztwa personalnego widzimy wyraźnie, że firmy bardzo dokładnie oglądają każdą wydaną złotówkę, zanim podejmą ostateczną decyzję o zatrudnieniu menedżera wyższego szczebla. Dzieje się tak dlatego, że koszt personalnego błędu na poziomie dyrektorskim jest obecnie wyższy niż kiedykolwiek.

Konsekwencją tej wzmożonej ostrożności jest fakt, że procesy rekrutacyjne na kluczowe stanowiska uległy w ostatnim czasie niemal dwukrotnemu wydłużeniu. Organizacje mnożą etapy weryfikacji, wymagają dodatkowych mapowań rynku i szczegółowych analiz porównawczych.



Taka strategia paradoksalnie staje się jednak dla firm pułapką. W segmencie wyspecjalizowanych liderów przemysłowych pula talentów jest mocno ograniczona. Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością. Doświadczenie Michael Page pokazuje, że rynkową przewagę zyskują obecnie organizacje, które potrafią połączyć skrupulatność z decyzyjnym tempem, zamykając kluczowe rekrutacje w kilka tygodni.

NOWA MAPA TALENTÓW. GDZIE INWESTORZY SZUKAJĄ LIDERÓW?

Wszystkie te zależności sprawiają, że geograficzna mapa nearshoringu coraz mocniej pokrywa się z mapą dostępności kompetencji. Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy. Przyglądając się tym trendom, należy wyraźnie podkreślić, że główne, dojrzałe rynki – takie jak Warszawa, Wrocław, Łódź

czy aglomeracja śląska – niezmiennie cieszą się ogromnym zainteresowaniem inwestorów i pozostają głównymi filarami krajowej logistyki oraz przemysłu. Nie oznacza to jednak, że tradycyjna mapa punktów docelowych się nie zmienia. Już dziś dostrzegamy wyraźnie rosnący popyt, a także zwrócenie uwagi biznesu w kierunku trzech wschodzących regionów o unikalnym potencjale ludzkim.

"Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy."

Pierwszym z nich jest województwo zachodniopomorskie, które z perspektywy rekrutacyjnej stanowi obecnie jeden z najlepszych obszarów do przeprowadzenia skutecznej relokacji wysokiej klasy menedżerów z innych części kraju. Główną zaletą regionu jest przede wszystkim wysoka jakość życia, która w połączeniu z atrakcyjnym wynagrodzeniem tworzy istotną przewagę rekrutacyjną.

Równie mocno na znaczeniu zyskuje Pomorze, ze szczególnym uwzględnieniem Trójmiasta. Dzięki unikalnej synergii rozwiniętego sektora nowoczesnych usług biznesowych (BPO/SSC) z przemysłem i logistyką, inwestorzy mogą tu niezwykle skutecznie pozyskiwać liderów o rzadkim, międzynarodowym i wielozadaniowym profilu kompetencyjnym.

Z kolei okolice Lublina to część naszego kraju, która oferuje biznesowi wciąż relatywnie nienasycony rynek pracy oraz bardzo silne zaplecze akademickie. To idealny ekosystem do budowania stabilnych struktur produkcyjnych i operacyjnych od podstaw, pozwalający na dynamiczny rozwój bez konieczności wchodzenia w agresywną walkę cenową o pracownika.

*Autor: Jakub Świdorski,
Senior Executive Manager,
Michael Page*

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA
T-REP Dorota Mielke
dorota.mielke@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



Opracowanie merytoryczne: Edyta Szmajda / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:



**KONTAKT DO URZĘDU
M.ST. WARSZAWY:**
biznes.um.warszawa.pl
promocjagospodarcza@um.warszawa.pl

Warszawa ma bardzo wiele do zaoferowania zarówno turystom, jak i tym, którzy myślą o pozostaniu tu na dłużej, zainwestowaniu, otworzeniu filii swojej firmy czy rozpoczęciu nowego biznesu. Inwestorom oferujemy:

- indywidualne podejście;
- pomoc na każdym etapie inwestycji, w tym organizacja wizyt referencyjnych;
- wsparcie administracyjne;
- udzielanie niezbędnych informacji dotyczących dostępnej pomocy publicznej.

Michael Page

KONTAKT:

Jakub Świdorski

Senior Executive Manager, Engineering
jakubswidorski@michaelpage.pl
+48 798 507 665

www.michaelpage.pl