

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2025

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Warszawa



Powierzchnia
miasta

517,2 km²



Populacja

1 862 402

(stan z 30.06.2024, GUS)



Prognoza populacji

2 132 000 (2030)

2 249 000 (2050)



Saldo migracji

(+) 1 063

(stan z 2024, GUS)



Stopa bezrobocia

1,4%

(stan z 05.2025, GUS)



Wzrost PKB

14,9%

region warszawski
stołeczny (2023)



PKB per capita

217 793 PLN

(2022)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

10 479,85 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
05.2025)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1. MIEJSCE

w **Rankingu Miast Przyjaznych Mobilności Współdzielonej w Polsce 2024**

2. MIEJSCE

w rankingu fDi Intelligence **"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 **"Major European Cities 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 plebiscycie **European Best Destinations 2023**

1
MIEJSCE

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

1
MIEJSCE

w **Indeksie Zdrowych Miast 2022 i 2023** sporządzonym przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Grupę LUX MED oraz Open Eyes Economy Summit

1
MIEJSCE

w konkursie **Europejska Nagroda za Przestrzeń Publiczną w Miastach** (Public Space 2024)

Jakość życia w liczbach

Kultura i rozrywka

- 104 muzeów i galerii sztuki;
- 35 teatrów i instytucji muzycznych;
- 38 kin;
- 2 822 restauracje;
- około 1,9 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 222 siłownie plenerowe;
- 44 pływalni oraz 15 lodowisk;
- 11 plaż wzdłuż brzegów Wisły.

Transport

- 89% mieszkańców wyraża pozytywną opinię na temat komunikacji miejskiej (Barometr Warszawski 2024);
- 2 linie metra, 5 linii Szybkiej Kolei Miejskiej, 304 linie autobusowych z około 1 480 pojazdami (100% niskopodłogowe);
- ponad 6,9 mld PLN zainwestowanych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie w transport i infrastrukturę (2017-2025);
- 24 linie tramwajowe z ponad 500 tramwajami;
- 79% mieszkańców uważa Warszawę za miasto przyjazne rowerzystom;
- ponad 3 300 rowerów miejskich; ponad 330 stacji z rowerami;
- tramwaje wodne i promy na Wiśle, kajaki i narty wodne.



Ścieżki rowerowe
i pasy wydzielone

814 km



Udział terenów
zielonych

43%

Fakty i liczby



Studenci
261 331



Absolwenci
49 870



Liczba uczelni
68



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
9,8 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
21 mln (2024)



Sektor BSS
- liczba centrów
376 (2024)



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
101 000

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

I POŁ. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↑ **6,33 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↓ **130 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **10,8%**



Nowa podaż

↑ **85 000 m²**



Popyt

↑ **301 000 m²**

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 pozostaje liderem polskiego rynku biurowego zarówno pod względem podaży, jak i popytu. W pierwszej połowie 2025 roku dostarczone na rynek ponad 85 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a wolumen najmu wyniósł 301 000 m², co odpowiada 44% całkowitej powierzchni wynajętej w kraju. Wzrost nowej podaży przyczynił się do lekkiego wzrostu wskaźnika pustostanów do poziomu 10,8%, natomiast stawki czynszów wywoławczych pozostały stabilne.

PODAŻ

Na koniec czerwca 2025 roku całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6,33 mln m², co stanowiło niemal połowę całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Największa część powierzchni (46%) znajduje się w strefach centralnych, natomiast poza centrum dominują Służewiec i Aleje Jerozolimskie, odpowiadające odpowiednio za 17% i 12% zasobów biurowych Warszawy.

W pierwszej połowie 2025 roku na warszawski rynek trafiło ponad 85 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego niemal 80 000 m² oddano do użytku tylko w II kwartale, co jest najwyższym kwartalnym wynikiem od trzech lat. Największym ukończonym projektem był budynek The Bridge o powierzchni 47 000 m² zrealizowany przez firmę Ghelamco. Obiekt ten znalazł się w gronie dziesięciu największych budynków biurowych w Warszawie.

Jednak powierzchnia w budowie utrzymuje się na bardzo niskim poziomie, na etapie realizacji znajduje się obecnie jedynie 130 000 m², z czego 42% zostanie zrealizowane do końca roku. Niemal cała powierzchnia w budowie (ponad 88%) znajduje się w strefach centralnych.

POPYT

W pierwszej połowie 2025 roku wynajęto ponad 301 000 m² powierzchni biurowej, co oznacza spadek o 5% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Jednocześnie popyt na biura zlokalizowane w centrum miasta wzrósł o 32% względem pierwszej połowy 2024 roku, co potwierdza postępującą polaryzację rynku oraz rosnące preferencje najemców wobec powierzchni oferujących najwyższy standard środowiskowy, techniczny i lokalizacyjny.

Potwierdza to również rosnące zainteresowanie najemców ekologicznymi i zrównoważonymi budynkami. W pierwszej połowie 2025 roku aż 71% całkowitej wynajętej powierzchni przypadło na obiekty posiadające zielone certyfikaty, z czego 48% stanowiły budynki o najwyższym standardzie środowiskowym, tj. BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum.

Największy udział w strukturze najmu przypadł renegotiacjom, które stanowiły niemal 43% całkowitego wolumenu transakcji. Znaczący udział miały również nowe umowy, odpowiadające za ponad 40% wynajętej powierzchni. Ekspansje pozostają ograniczone, stanowiły jedynie 8% wolumenu, natomiast pozostała część przypadła na wynajem z przeznaczeniem na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

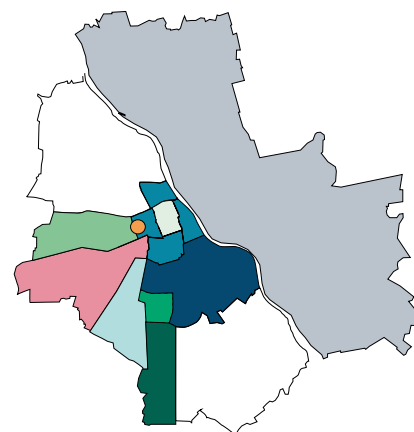
W II kwartale 2025 roku poziom pustostanów w Warszawie wyniósł 10,8%, co oznacza wzrost o 0,3 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz spadek o 0,1 pp. względem analogicznego okresu roku ubiegłego. Wskaźnik pustostanów w tzw. strefach centralnych, w których skład wchodzi COB, Centrum oraz Rondo Daszyńskiego, jest znacznie niższy i wynosi 7,8%. W strefach pozacentralnych wskaźnik pustostanów wyniósł 13,3%. Najniższy poziom pustostanów odnotowano na Mokotowie (5,4%), z wyłączeniem Służewca, gdzie wskaźnik pozostał najwyższy i w II kwartale wyniósł 21,1%.

Znaczące zróżnicowanie wskaźnika pustostanów wynika nie tylko z lokalizacji budynków, ale również z ich wieku. W nowoczesnych obiektach biurowych oddanych do użytku po 2020 roku poziom pustostanów wynosi zaledwie 5,2%, co potwierdza duże zainteresowanie najemców powierzchniami o podwyższonym standardzie.

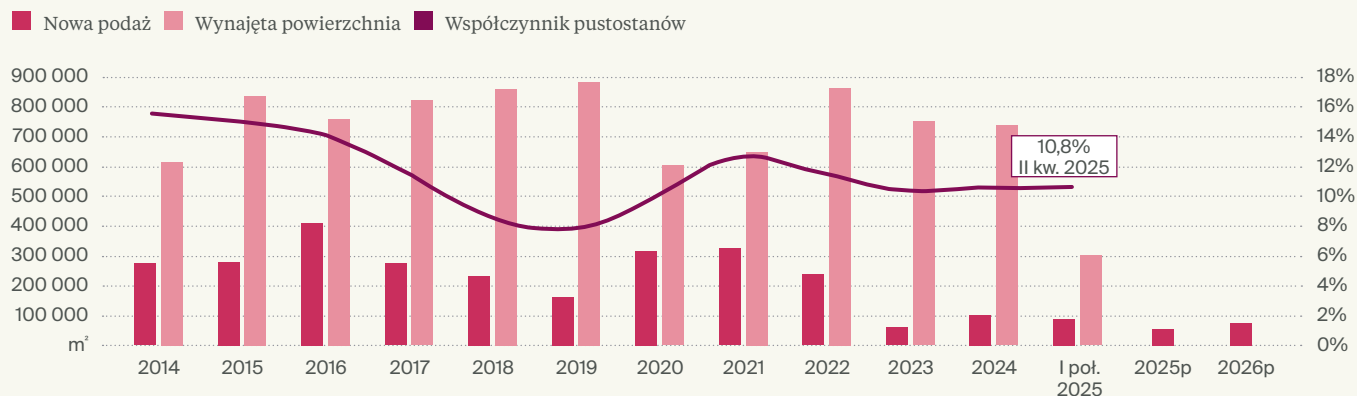
CZYNsze

W II kwartale 2025 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały na stabilnym poziomie. W centralnych lokalizacjach mieściły się one zazwyczaj w przedziale od 18,00 do 28,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najlepszych obiektach biurowych mogły znacznie przekraczać ten zakres. W lokalizacjach poza centrum stawki czynszów wywoławczych wynosiły zazwyczaj od 10,00 do 17,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne również pozostały bez zmian względem poprzedniego kwartału, utrzymując się w przedziale od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	994 000 m ²	36 000 m ²	7,1%	18-28 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,03 mln m ²	31 000 m ²	10,1%	15-23 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	885 000 m ²	48 000 m ²	5,9%	15-23 EUR/m ²
 Służewiec	1,06 mln m ²	0 m ²	21,1%	10-15 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	394 000 m ²	0 m ²	5,4%	12-16 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	763 000 m ²	0 m ²	11,4%	12-15 EUR/m ²
 Wschód	292 000 m ²	0 m ²	9,6%	11-15 EUR/m ²
 Żwirki i Wigury	260 000 m ²	0 m ²	17,7%	12-16 EUR/m ²
 Zachód	209 000 m ²	15 000 m ²	9,5%	11-15 EUR/m ²
 Puławska	197 000 m ²	0 m ²	6,1%	12-15 EUR/m ²

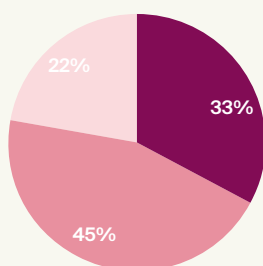


Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



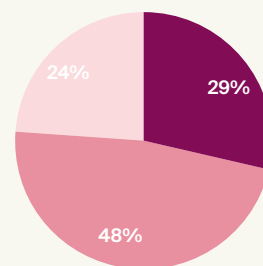
Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie

- Powierzchnia biurowa bez certyfikatów
- Powierzchnia biurowa z certyfikatami BREEAM Excellent/Outstanding lub LEED Platinum
- Powierzchnia biurowa z pozostałymi certyfikatami



Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w I poł. 2025 roku

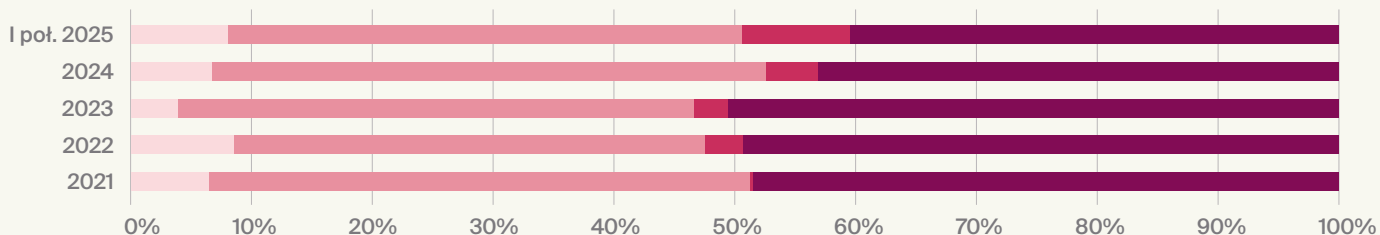
- Powierzchnia biurowa bez certyfikatów
- Powierzchnia biurowa z certyfikatami BREEAM Excellent/Outstanding lub LEED Platinum
- Powierzchnia biurowa z pozostałymi certyfikatami



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu

- rozszerzenia ■ odnowienia ■ wynajem na potrzeby własne ■ nowe umowy



Źródło: Knight Frank

Transparentność wynagrodzeń: realia i wyzwania rynku pracy

► Transparentność wynagrodzeń miała być przełomem na rynku pracy – narzędziem do budowania zaufania, równości i nowoczesnego employer brandingu. Zgodnie z unijną dyrektywą, polskie firmy już od grudnia 2025 roku będą zobowiązane do ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych, a także do raportowania luki płacowej i zapewnienia pracownikom prawa do informacji o wynagrodzeniach na porównywalnych stanowiskach.

ZDERZENIE IDEI Z PRAKTYKĄ

Sposób, w jaki zaplanowano wdrożenie dyrektywy w Polsce, nie implementuje w pełni wszystkich zapisów dyrektywy, pozostawiając luki interpretacyjne i niejasności co do zakresu obowiązków pracodawców oraz sposobu egzekwowania przepisów. Przy czym, publikowanie widełek płacowych to dopiero początek, kluczowe będzie wartościowanie stanowisk, spójność polityki płacowej i gotowość na trudne

pytania od pracowników. W praktyce, część firm, jak to miało miejsce przy wcześniejszych dyrektywach, nie planuje aktywnego wdrażania nowych rozwiązań. Zamiast inwestować w systemy raportowania i przejrzyste struktury płacowe, niektóre wolą zaryzykować zapłacenie kar, jeśli zostaną nałożone. Wynika to z przekonania, że ryzyko kontroli i sankcji jest relatywnie niskie, a koszty wdrożenia transparentności przewyższają potencjalne konsekwencje finansowe.

OCZEKIWANIA KONTRA WYZWANIA

Jak wynika z raportu Michael Page Talent Trends 2025, dla kandydatów kluczowe są jasne zasady

wynagradzania, elastyczność i wartości organizacji. Transparentność płacowa jest postrzegana jako standard przez młodsze pokolenia, a firmy, które ją wdrażają, zyskują przewagę w przyciąganiu talentów. Jednocześnie niemal 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach, a blisko co trzecia nie jest zadowolona z działań pracodawcy w tym zakresie¹. Niedoskonałe wdrożenie przepisów może prowadzić do rozczarowania – zarówno wśród kandydatów, jak i obecnych pracowników – oraz do pogłębienia frustracji związanej z brakiem realnej równości i przejrzystości.

Na tle tych wyzwań warto zwrócić uwagę na sektory, w których

"Niemał 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach."

"53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety."

kobiety od lat odgrywają istotną rolę. Dobrym przykładem może być branża nieruchomości, która w Polsce wyróżnia się wysokim udziałem kobiet wśród pośredników. Jak wynika z danych portalu Otodom, aż 53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety². Ich dominacja w tym zawodzie utrzymuje się od ponad 20 lat, co wynika m.in. z ceniejnych umiejętności miękkich i dopasowania do oczekiwań klientów. Według

¹ Talent Trends 2025, Michael Page, 26.06.2024, <https://www.michaelpage.pl/talent-trends>, dostęp 14 lipca 2025.





"Od grudnia 2025 roku unijna dyrektywa nakłada obowiązek ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych."

najnowszych analiz, sektor obsługi rynku nieruchomości cechuje się również wyższym poziomem równości płac niż wiele innych branż. Różnice w zarobkach kobiet i mężczyzn są tu minimalne, głównie dzięki transparentnym zasadom wynagradzania i systemowi prowizyjnemu. Rosnąca świadomość branży oraz inicjatywy mentoringowe, szkoleniowe i networkingowe sprawiają, że otrzymują one coraz większe wsparcie w rozwoju kariery, dzięki czemu coraz częściej awansują. Choć w segmencie nieruchomości komercyjnych nadal dominują mężczyźni, to odsetek kobiet na stanowiskach kierowniczych i menedżerskich sukcesywnie rośnie.

Jednocześnie, w skali całego rynku pracy różnice są bardziej wyraźne, co potwierdza wskaźnik zatrudnienia, który w 2023 roku wśród kobiet pozostawał o niemal 15 punktów procentowych niższy niż u mężczyzn.

Wyzwaniem wciąż są także luka płacowa i różnice w dostępie do awansów, które transparentność wynagrodzeń miała pomóc rozwiązać. Jednak niepełne wdrożenie przepisów może ograniczyć ten efekt.

NIŻ DEMOGRAFICZNY – CORAZ TRUDNIEJSZE POZYSKANIE PRACOWNIKÓW

Polski rynek pracy stoi dziś przed bezprecedensowym wyzwaniem demograficznym, ponieważ według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie aż o 2,1 mln, czyli o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo³. W tej sytuacji kluczowe staje się nie tylko pozyskiwanie nowych talentów, ale także skuteczna aktywizacja kobiet na rynku pracy. Największe

"Według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo."

deficity już teraz obserwowane są w kluczowych specjalizacjach, a niska dzietność i starzenie się społeczeństwa będą jeszcze pogłębiać ten problem. Oznacza to rosnącą konkurencję o

talenty, a także konieczność inwestycji w employer branding oraz nowoczesne strategie rekrutacyjne.

Dyrektywa o transparentności wynagrodzeń może zrewolucjonizować polski rynek pracy. Jej pełny potencjał zależy jednak od skutecznego i konsekwentnego wdrożenia, a to wciąż napotyka bariery – od niedoskonałych przepisów, po niechęć części firm do realnych zmian. Te wyzwania nie omijają również branży nieruchomości, która mimo wysokiego udziału kobiet, podobnie jak pozostałe sektory musi zmierzyć się z wyzwaniami demograficznymi i rosnącą presją na budowanie autentycznej kultury zaufania i równości. Przyszłość należy do organizacji, które potraktują transparentność nie jako obowiązek, lecz jako szansę na rozwój i przewagę konkurencyjną.

² Dane Otodom, Otodom, 05.02.2021, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/profesjonalisci/posrednicy/kim-sa-polscy-posrednicy-nieruchomosci-poznaj-dane>, dostęp 14 lipca 2025.

³ Konsekwencje zmian demograficznych dla podaży pracy w Polsce, Polski Instytut Ekonomiczny, 14.10.2024, <https://pie.net.pl/przy-obecnym-trendach-demograficznych-do-2035-r-zatrudnienie-w-polsce-moze-sapasc-o-ponad-12-proc/>, dostęp 14 lipca 2025.

Kontakty

w Polsce

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

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

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

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

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

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Natalia Mika
natalia.mika@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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy, Dorota Lachowska / 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:

Sylwia Podpłowska

+48 571 553 436

sylwiapodpolska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl