

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 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

1,7%

(stan z 08.2025, GUS)



Wzrost PKB

14,9%

region warszawski
stołeczny (2023)



PKB per capita

217 793 PLN

(2022)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

10 507,13 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
08.2025)

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"

1
MIEJSCE

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

1
MIEJSCE

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

2
MIEJSCE

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

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

850 km



Udział terenów
zielonych

47%

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

III KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↓ **6,25 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↑ **140 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **9,7%**



Nowa podaż

↑ **89 000 m²**



Popyt

↑ **487 000 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 największym i najsilniejszym rynkiem biurowym w Polsce. W trzecim kwartale 2025 roku popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostał stabilny, a poziom pustostanów spadł do najniższego poziomu od niemal 5 lat. W najbliższych latach tempo przyrostu nowej podaży pozostanie ograniczone, co będzie sprzyjać dalszemu spadkowi poziomu pustostanów i utrzyma presję na wzrost czynszów.

PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie na koniec września 2025 roku wyniosły 6,25 mln m². Najwięcej powierzchni (46%) znajduje się w strefach centralnych, natomiast poza centrum dominują Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie, odpowiadające odpowiednio za 16% i 12% całkowitych zasobów biurowych miasta. W tym samym czasie z rynku wycofano ponad 88 000 m² powierzchni biurowej ze względu na zmianę funkcji obiektów lub ich wyburzenie. Aż 78% tej powierzchni znajdowało się na Służewcu.

Od początku 2025 roku na warszawski rynek trafiło blisko 89 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co oznacza wzrost o 18% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Ponad połowę nowej podaży w okresie I-III kw. 2025 stanowił budynek The Bridge o powierzchni 47 000 m² wybudowany przy rondzie Daszyńskiego.

Aktywność deweloperska jest jednak na najniższym poziomie od ponad dwóch dekad. Obecnie w budowie znajduje się jedynie 140 000 m² powierzchni biurowej, z czego zdecydowana większość (86%) znajduje się w centralnych lokalizacjach. Ponad 57% powierzchni w budowie planowane jest do oddania w 2026 roku.

POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie utrzymuje się na stabilnym poziomie. Od stycznia do września 2025 roku wynajęto łącznie 487 000 m², co jest zbliżonym wynikiem do tego sprzed roku. W samym III kw. 2025 roku podpisano umowy najmu na ponad 185 000 m².

Rynek jednak ulega postępującej polaryzacji, a większość aktywności najemców dotyczy najlepszych budynków w centralnych lokalizacjach. W centrum miasta popyt na biura wzrósł bowiem o 23% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku, znacznie przewyższając średnią dla innych dzielnic.

Dodatkowo najemcy coraz częściej wybierają ekologiczne i zrównoważone budynki, w okresie od stycznia do września 2025 roku 70% wynajętej powierzchni przypadało na obiekty certyfikowane, z czego 48% stanowiły budynki o najwyższym standardzie środowiskowym (BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum).

W strukturze umów najmu ponownie zaczęły dominować nowe umowy wskazując na rosnący optymizm na rynku. W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku stanowiły one ponad 45% wolumenu. Wciąż istotny procent w wolumenie transakcji najmu stanowią renegotiacje, których udział od stycznia do września wyniósł 42%. Ekspansje pozostają jednak ograniczone, stanowiąc jedynie 7% wolumenu, natomiast pozostała część transakcji dotyczyła wynajmu na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

W III kwartale 2025 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 9,7%, osiągając najniższy poziom od niemal 5 lat. Oznacza to spadek o 1,1 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 1 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W tzw. strefach centralnych, obejmujących COB, Centrum oraz Rondo Daszyńskiego, poziom pustostanów wyniósł 6,9% (spadek o 0,9 pp. względem poprzedniego kwartału), natomiast w strefach poza centralnymi wyniósł 12,1% (spadek o 1,2 pp. względem poprzedniego kwartału).

Zróznicowanie poziomu pustostanów widoczne jest nie tylko pomiędzy lokalizacjami, lecz także w zależności od wieku budynków. W najnowszych obiektach biurowych, oddanych do użytkowania od 2021 roku, wskaźnik pustostanów wynosi zaledwie 5%, co potwierdza rosnące zainteresowanie najemców obiektami o wysokim standardzie.

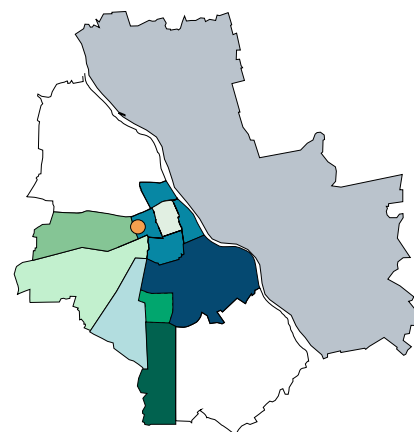
CZYNsze

Stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostają względnie stabilne z tendencją wzrostową zwłaszcza w najlepszych budynkach. Wywoławcze stawki w centrum miasta zwykle kształtują się na poziomie od 18,00 do 32,00 EUR/m²/miesiąc, jednak czynsze za najlepsze powierzchnie przekraczają ten poziom. W strefach poza centralnymi czynsze wywoławcze zazwyczaj oscylują od 12,00 do 18,00 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wynoszą od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

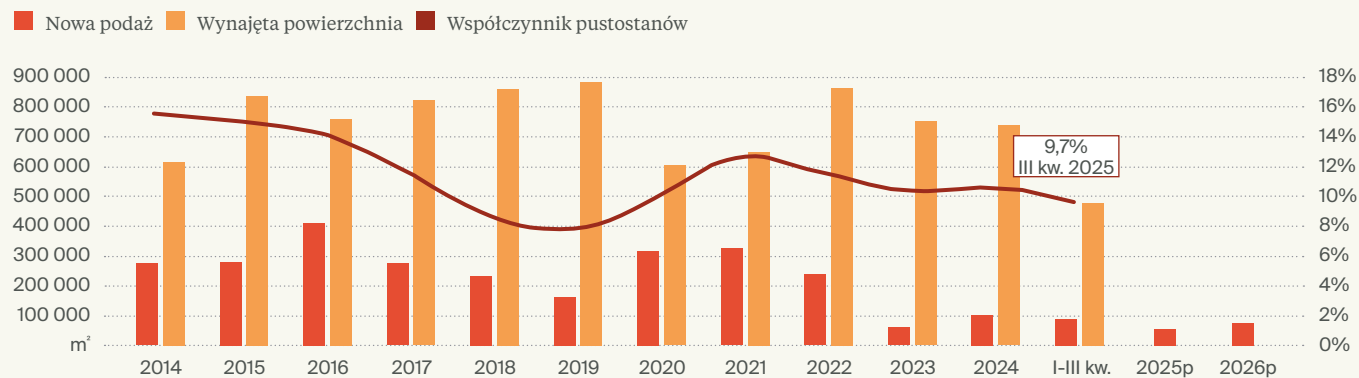
Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	994 000 m ²	36 000 m ²	6,6%	18-32 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,03 mln m ²	36 700 m ²	8,8%	18-28 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	873 000 m ²	48 000 m ²	5,0%	20-28 EUR/m ²
 Służewiec	990 000 m ²	0 m ²	18,8%	12-17 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	398 000 m ²	0 m ²	4,9%	14-18 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	756 000 m ²	0 m ²	11,0%	14-18 EUR/m ²
 Wschód	292 000 m ²	0 m ²	9,4%	13-21 EUR/m ²
 Żwirki i Wigury	260 000 m ²	0 m ²	17,9%	14-18 EUR/m ²
 Zachód	209 000 m ²	15 400 m ²	5,8%	13-17 EUR/m ²
 Puławska	197 000 m ²	3 900 m ²	6,3%	14-17 EUR/m ²



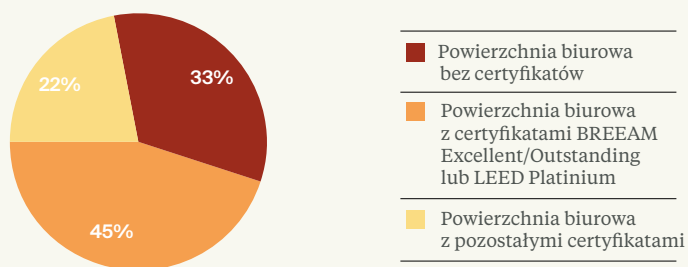
Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



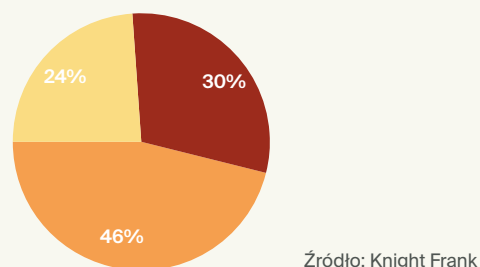
p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

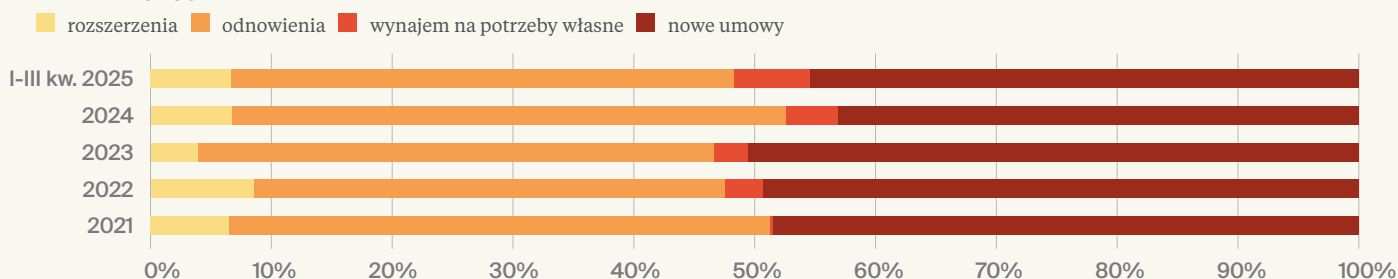
Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie



Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w I-III kw. 2025 roku



Struktura popytu



Źródło: Knight Frank

Michael Page Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy 2026:

Wynagrodzenia pod lupą – rynek pracy w dobie stabilizacji

► Na polski rynek pracy wróciła stabilizacja, jednak wzrosła także ostrożność pracowników i przedsiębiorstw. Dwucyfrowe podwyżki przy zmianie pracodawcy stają się rzadkością, a wzrost wynagrodzeń zależy głównie od roli i sytuacji rynkowej. Z raportu Michael Page Talent Trends 2025 wynika, że aktywnie pracy szuka jedynie 34% specjalistów. W deficytowych specjalizacjach, takich jak finanse i IT, zwłaszcza w obszarach restrukturyzacji, optymalizacji procesów, cyberbezpieczeństwa i analityki big data, przewagę nadal mają kandydaci. W większości branż rynek wyraźnie sprzyja jednak pracodawcom.

Po okresie zmian i nieprzewidywalności polski rynek pracy wszedł w fazę swoistej stabilizacji. Firmy, działając w warunkach gospodarczej i geopolitycznej niepewności oraz niższej inflacji, ostrożniej kształtują politykę wynagrodzeń. Dlatego, zdaniem ekspertów Michael Page nie powinniśmy spodziewać powrotu do dwucyfrowych podwyżek wynikających wyłącznie ze zmiany pracodawcy. Częstsze będą raczej korekty płac powiązane z daną rolą i realiami rynkowymi. W deficytowych specjalizacjach nadal to kandydaci mają silniejszą pozycję, jednak w większości branż coraz częściej mamy do czynienia z rynkiem pracodawcy.

Zmiana ta wyraźnie widoczna jest w procesach rekrutacyjnych. Kandydaci, którzy w ostatnich latach przywykli do napędzanych inflacją podwyżek rzędu 20–30%, dziś rzadko zmieniają pracę tylko ze względu na niewielki, 5–10% wzrost wynagrodzenia. Podczas, gdy podwyżka na poziomie 30% nadal stanowi silną motywację. Ten trend potwierdzają także dane z raportu Michael Page Talent Trends 2025, według których jedynie 34%

specjalistów aktywnie poszukuje nowej pracy. Z drugiej strony, procesy rekrutacyjne znacząco się wydłużyły, z około 50 dni do 80, a w niektórych przypadkach nawet 100 dni. Pracodawcy podejmują decyzje ostrożniej, wprowadzając dodatkowe etapy weryfikacji kandydatów.

- Rynek wszedł obecnie w fazę, którą określam mianem „taktycznej cierpliwości”, ponieważ zarówno kandydaci, jak i pracodawcy są ostrożni. Obserwujemy pewien spadek dynamiki, który objawia się wydłużeniem procesów rekrutacyjnych oraz ostrożniejszą polityką wynagrodzeń. W rolach deficytowych przewagę nadal mają kandydaci. Dotyczy to na przykład stanowisk związanych z cyberbezpieczeństwem, którego rola znacząco wzrosła. W większości sektorów rynek coraz wyraźniej przesuwają się jednak w stronę pracodawcy. Jednocześnie, podejmując decyzję o zmianie miejsca zatrudnienia warto zwrócić też uwagę na perspektywy związane z nową rolą, które mogą napędzić naszą karierę w kolejnych latach – komentuje Radosław Szafranski, dyrektor zarządzający i członek zarządu Michael Page.

NAJBARDZIEJ POSZUKIWANI SPECJALIŚCI – NA JAKIE ZAROBKI MOGĄ LICZYĆ?

Do najbardziej poszukiwanych specjalistów należą obecnie eksperci z obszaru finansów, zwłaszcza w dziedzinach związanych z restrukturyzacją, optymalizacją biznesu oraz digitalizacją procesów i sprzedaży. Księgowi mogą liczyć średnio na około 10 tys. zł brutto miesięcznie, a na stanowisku samodzielnego księgowego wynagrodzenie wzrasta do 11–14 tys. zł brutto. Dyrektor działu księgowości zarabia od 29 do 35 tys. zł brutto. W przypadku analityków finansowych najczęściej oferowane pensje mieszczą się w przedziale 11,5–14 tys. zł, a dyrektorzy finansowi mogą liczyć na około 35 tys. zł brutto.

Drugim sektorem oferującym znaczące możliwości jest IT, zwłaszcza w obszarach cyberbezpieczeństwa oraz analityki big data. Przy zatrudnieniu na umowę o pracę security analyst zarabia od 18 do 22 tys. zł brutto, IT security officer od 20 do 25 tys., a Chief Info Sec Officer (CISO) od 35 do 50 tys. zł brutto. W przypadku

analityków big data, data analyst może liczyć na wynagrodzenie od 12 do 18 tys. zł brutto, a data architect od 20 do 30 tys. zł brutto.

Z drugiej strony branże takie jak automotive czy przemysł wysokoenergochłonny prowadzą rekrutację bardziej ostrożnie. Ciekawy trend obserwujemy także w sektorze centrów usług wspólnych, w którym rośnie popyt na stanowiska o wyższej wartości biznesowej, takich jak: analitycy procesów, kontrolerzy finansowi oraz specjaliści ds. automatyzacji.

– Obecnie największe zapotrzebowanie obserwujemy w sektorach finansów i IT, m.in. w obszarach cyberbezpieczeństwa, analityki big data czy restrukturyzacji procesów. Widać, że największą wartość dla biznesu generują specjaliści

potrafiący usprawniać procesy i wprowadzać optymalizacje. Kluczową kompetencją przyszłości będą liderzy charakteryzujący się adaptacyjnością – zdolni szybko reagować na zmiany, elastycznie dostosowywać strategie i przewidywać trendy. To te cechy pozwalają utrzymać przewagę konkurencyjną w erze permanentnych zmian i rosnącego znaczenia sztucznej inteligencji – tłumaczy Szafranski.

NOWE OCZEKIWANIE KANDYDATÓW I PRACODAWCÓW

W dojrzałym i bardziej ostrożnym rynku pracy zmieniają się wzajemne oczekiwania pracodawców i kandydatów. Firmy coraz częściej poszukują osób, które mają mierzalny wpływ na wyniki organizacji, potrafią działać w złożonym otoczeniu i są

odporne na zmiany. Kandydaci z kolei zwracają uwagę na transparentność wynagrodzeń, sensowny model pracy hybrydowej, możliwość rozwoju zawodowego oraz zaufanie w relacjach z przełożonymi. W tym kontekście, istotną zmianą jest wprowadzenie obowiązku publikowania widełek płacowych, który może wpłynąć na oczekiwanie kandydatów. Z drugiej strony, będzie on także sprzyjać lepszemu dopasowaniu oraz ograniczy ryzyko rozczarowań. Jak podkreśla ekspert Michael Page - *Przewagę zyskają te firmy, które osiągną równowagę między strategią biznesową a ludzkim wymiarem pracy.* W obliczu niżu demograficznego, w wyniku którego według danych Eurostatu rynek pracy opuszcza około 136 tysięcy osób, taki balans będzie w przyszłości kluczowy w konkurencji o najlepsze talenty.



Autorem komentarza jest Piotr Sulerzycki, director w Michael Page

Rynek pracy w nieruchomościach nadal pozostaje rynkiem kandydata. Pracodawcom trudno znaleźć doświadczonych specjalistów, szczególnie w obszarach technicznych i menedżerskich.

Wśród najbardziej poszukiwanych kompetencji coraz ważniejszą rolę odgrywają umiejętności miękkie, takie jak samodzielność, kreatywność, zdolność rozwiązywania złożonych problemów i budowania relacji. Coraz większe znaczenie mają też kompetencje cyfrowe, szczególnie w marketingu i sprzedaży, gdzie nowe narzędzia technologiczne zyskują na znaczeniu. W projektowaniu i zarządzaniu nieruchomościami pojawiają się pierwsze zastosowania sztucznej inteligencji, choć branża dopiero wchodzi w etap adaptacji technologicznej.

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:

Piotr Sulerzycki

Director, Property & ESG
piotrsulerzycki@michaelpage.pl

Paweł Tysiąc

Associate Manager, Property & Construction
paweltysiac@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl