

A nighttime photograph of the Warsaw skyline, featuring several illuminated skyscrapers and the Vistula River in the foreground. A large, semi-transparent red geometric shape, resembling a stylized 'X' or a large triangle, is overlaid on the right side of the image. The text is overlaid on the left side of the image.

**NAIREINA**

**Rynek biurowy  
w Warszawie  
Podsumowanie 2024**

WARSZAWA, 2025



## PODSUMOWANIE

Pod koniec grudnia 2024 roku **całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6 293 000 m<sup>2</sup>**. Najwięcej powierzchni biurowej (45%) koncentruje się w strefach centralnych, natomiast poza centrum dominują Służewiec i Aleje Jerozolimskie, skupiające odpowiednio 17% i 12% zasobów biurowych Warszawy.

W IV kwartale 2024 roku stołeczny rynek powiększył się o **29 400 m<sup>2</sup>** dzięki oddaniu do użytku jednego budynku **The Form**, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego. Finałnie w 2024 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o 104 000 m<sup>2</sup>.

Deweloperzy nadal wykazują ograniczoną aktywność - aktualnie **w budowie oraz przebudowie jest jedynie 247 000 m<sup>2</sup> biur** (63 tys. m<sup>2</sup> to renowacje istniejących biurowców), z czego większość realizowanej powierzchni znajduje się w centralnych lokalizacjach, głównie w rejonie Ronda Daszyńskiego. Zdecydowana większość projektów – 62% - ma zostać ukończona w 2025 roku.

W ocenie ekspertów z NAI REINA spowolnienie w uruchamianiu nowych inwestycji może utrzymać się do końca 2026 roku. Choć trend powrotu do biur jest widoczny, stagnacja w realizacji nowych projektów wynika w dużej mierze z wysokich kosztów finansowania i realizacji inwestycji, dostępności powierzchni biurowych oraz ograniczonej liczby gruntów w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w miastach.

Od początku roku **współczynnik pustostanów w Warszawie systematycznie maleje**. Na koniec IV kwartału 2024 wskaźnik pustostanów był na poziomie **10,6%** – o **0,1 pp. mniej niż w poprzednim kwartale**. W centralnych lokalizacjach wynosił on **8,8%** (spadek o 0,1 pp.), natomiast w strefach **poza centrum osiągnął 12%** (spadek o 0,2 pp.). W nowych obiektach biurowych (oddanych w ciągu ostatnich 5 lat) wskaźnik wynosi zaledwie 5,5%, co wskazuje na duże zainteresowanie najemców biur o wysokim standardzie, a o najlepsze powierzchnie konkurują ze sobą liczni najemcy. W nadchodzącym okresie przewidujemy kontynuację trendu spadkowego współczynnika pustostanów.



10,6%

SPADEK POZIOMU PUSTOSTANÓW

W NOWYCH BIUROWCACH WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW WYNOSI ZALEDWIE 5,5%



274 tys. m<sup>2</sup>

POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE

NISKA AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW,  
LUKA PODAŻOWA

## PODSUMOWANIE



18-28 € W CENTRUM  
CZYNsze POZOSTAJĄ STABILNE  
POZA CENTRUM: 10-17 € / m<sup>2</sup>



244 tys. m<sup>2</sup>  
POPYT W IV KW. 2024

Popyt na wynajem biur w Warszawie pozostaje stabilny. Od stycznia do grudnia 2024 roku wynajęto łącznie prawie 740 000 m<sup>2</sup>, co jest wynikiem zbliżonym do ubiegłorocznego. W samym IV kwartale podpisano umowy najmu na ponad 244 000 m<sup>2</sup>. Największym zainteresowaniem najemców w tym okresie cieszyły się strefy: Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Służewiec.

W 2024 roku największą część transakcji stanowiły renegocjacje (rekordowe 46%), a nowe umowy odpowiadały za 43% wolumenu. Pozytywnym trendem jest wzrost liczby ekspansji, które stanowiły 6,7% transakcji w 2024 roku, w porównaniu do 3,9% w 2023 roku.

Najemcy coraz częściej preferują budynki ekologiczne, co potwierdza fakt, że aż 76% wynajętej powierzchni znajdowało się w certyfikowanych obiektach.

Na warszawskim rynku biurowym widać coraz większą rozbieżność w stawkach czynszowych pomiędzy lokalizacjami centralnymi a tymi poza centrum. Czynsze w nieruchomościach zlokalizowanych w centrum wahały się od 18 do 28 EUR/m<sup>2</sup> miesięcznie, przy czym w najlepszych lokalizacjach mogły przekroczyć tę wartość. Natomiast w lokalizacjach poza centrum stawki wynosiły od 10 do 17 EUR/m<sup>2</sup>.





**6,29** mln m<sup>2</sup>

Całkowita podaż



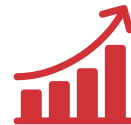
**247** tys. m<sup>2</sup>

W budowie



**104** tys. m<sup>2</sup>

Nowa podaż



**10,6%**

Pustostany



**740** tys. m<sup>2</sup>

Popyt



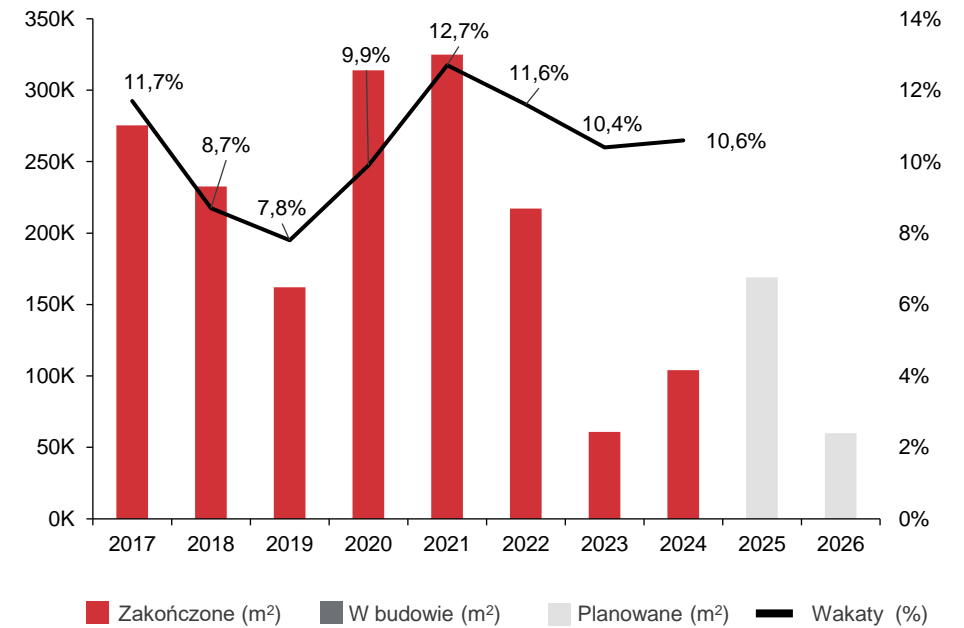
**10-28** EUR / m<sup>2</sup>

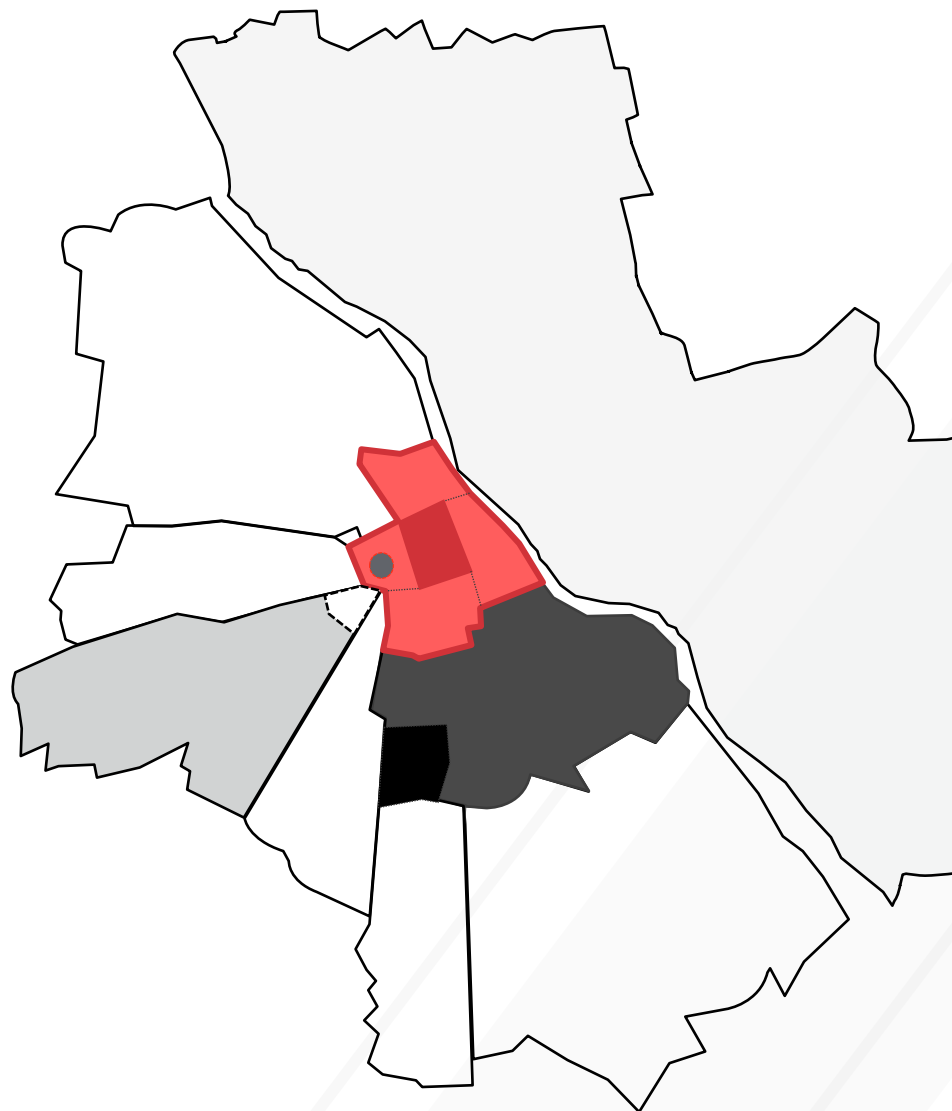
Czynsze wywoławcze

Centrum: 18-28 EUR /m<sup>2</sup>

Poza Centrum: 10-17 EUR /m<sup>2</sup>

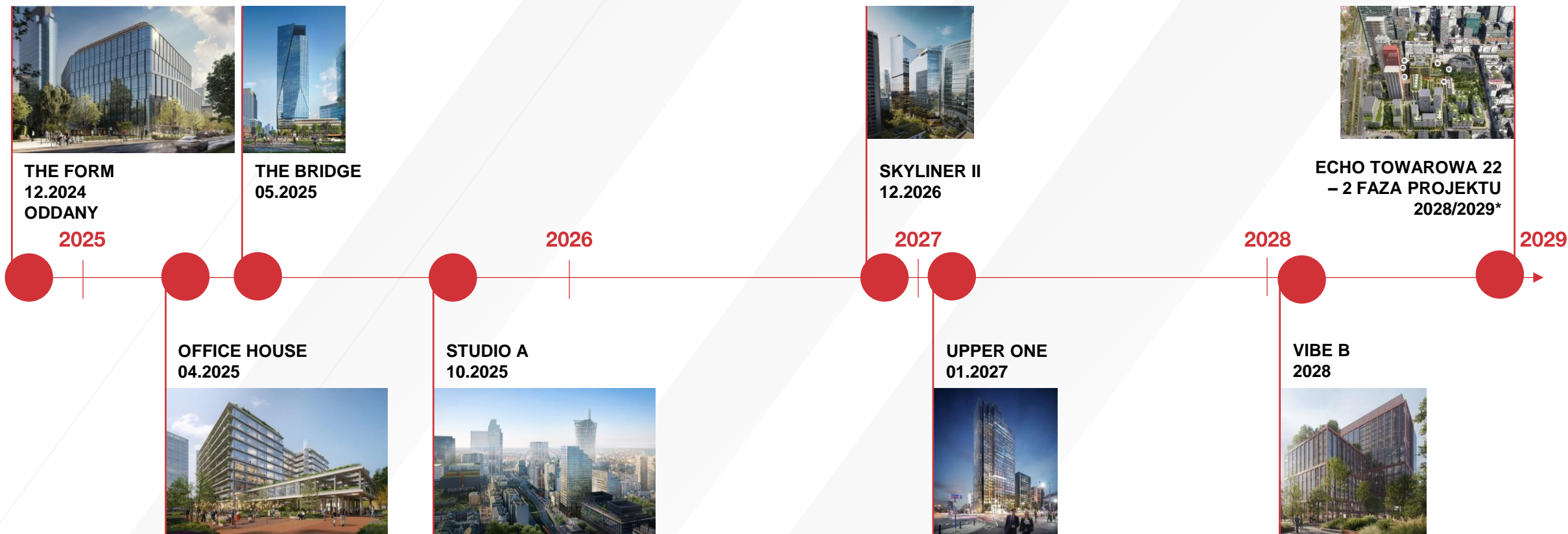
## Podaż i wskaźniki pustostanów





	CAŁKOWITA PODAŻ	PODAŻ W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	MIESIĘCZNY CZYNSZ WYWOŁAWCZY
COB (Centralny Obszar Biznesu)	1,01 mln m <sup>2</sup>	36 000 m <sup>2</sup>	9,9%	18 – 28 EUR/m <sup>2</sup>
CENTRUM (bez Ronda Daszyńskiego)	1,05 mln m <sup>2</sup>	41 000 m <sup>2</sup>	10,8%	15 – 26 EUR/m <sup>2</sup>
Rondo DASZYŃSKIEGO	798 000 m <sup>2</sup>	131 000 m <sup>2</sup>	4,6%	15 – 26 EUR/m <sup>2</sup>
SŁUŻEWIEC	1,06 mln m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	19,7%	10 – 15 EUR/m <sup>2</sup>
MOKOTÓW (bez Służewca)	403 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7,1%	12 – 16 EUR/m <sup>2</sup>
ALEJE JEROZOLIMSKIE	769 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10,2%	12 – 15 EUR/m <sup>2</sup>
WSCHÓD	285 000 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>	9,2%	11 – 15 EUR/m <sup>2</sup>

# NOWE INWESTYCJE W CENTRUM WARSZAWY



\* Planowane przekształcenie inwestycji mieszkaniowej w biurową, które zostanie zrealizowane przed wskazaną fazą 2

**O NAI REINA**

A photograph of two business professionals shaking hands over a table with documents and a laptop. A large, semi-transparent red graphic, resembling a stylized 'X' or a large letter 'A', is overlaid on the right side of the image. The background is a blurred office setting.



## O NAI REINA

NAI REINA jest wiodącą na rynku firmą doradczą w obrocie nieruchomościami komercyjnymi, która oferuje pełen zakres usług oraz zapewnia wyjątkową obsługę i wiedzę specjalistyczną w zakresie reprezentacji najemców. Firma z siedzibą w Warszawie reprezentuje NAI Global na terenie całej Polski. Więcej informacji na temat NAI REINA można znaleźć na stronie [www.naireina.com](http://www.naireina.com).

NAI Global jest wiodącą światową firmą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami komercyjnymi. Biura NAI Global są liderami na swoich lokalnych rynkach i współpracują, aby zapewnić klientom wyjątkowe rozwiązania odpowiadające ich potrzebom w zakresie nieruchomości komercyjnych.

NAI Global ma ponad 325 biur strategicznie rozmieszczonych w Ameryce Północnej, Ameryce Łacińskiej, Europie, Afryce i regionie Azji i Pacyfiku, zatrudniających ponad 5 800 specjalistów ds. rynku lokalnego, zarządzających nieruchomościami i obiektami o powierzchni ponad 1 miliard metrów kwadratowych. Rocznie NAI Global realizuje transakcje na rynku nieruchomości komercyjnych na całym świecie o wartości ponad 20 miliardów dolarów.





**Robert Karniewski, SIOR**

Prezes Zarządu

+48 504 242 182

robert.karniewski@naireina.com

**Justyna Piłat**

Zastępca Dyrektora Operacyjnego

+48 797 842 262

justyna.pilat@naireina.com

**Magdalena Karniewska, MRICS**

Dyrektor Operacyjna

+48 504 321 246

magdalena.karniewska@naireina.com

[www.naireina.com](http://www.naireina.com)

---

**NAIREINA**

---

## ZASTRZEŻENIE

Niniejszy dokument jest własnością NAI REINA i został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych. Informacje zawarte w prezentacji zostały przygotowane na podstawie naszej najlepszej wiedzy eksperckiej oraz danych rynkowych. Informacje są aktualne na dzień jej przygotowania i mają jedynie informacyjny charakter.

Prezentacja ani jej części nie mogą być kopiowane, udostępniane ani wykorzystywane w jakikolwiek sposób bez uprzedniej pisemnej zgody NAI REINA. Odbiorcy prezentacji ponoszą pełną odpowiedzialność za sposób wykorzystania przedstawionych informacji.



