

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV 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

(+) 4 390

(stan z 2024, GUS)



Stopa bezrobocia

1,6%

(stan z 11.2025, GUS)



Wzrost PKB

14,9%

region warszawski
stołeczny (2023)



PKB per capita

217 793 PLN

(2022)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

10 791,55 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
11.2025)

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"

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

- 104 muzeów i galerii sztuki;
- 35 teatrów i instytucji muzycznych;
- 38 kin;
- 2 729 punktów gastronomicznych w tym ponad 500 restauracji;
- około 2,4 mln m² komercyjnych powierzchni handlowych;
- 385 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, 304 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);
- 25 linie tramwajowe z ponad 456 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
ponad 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
429 (2025)



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
111 500

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RATING

A-

Warszawa

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni
biurowej

↓ **6,23 mln m²**



Powierzchnia biurowa
w budowie

● **189 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **9,1%**



Nowa podaż

↑ **89 000 m²**



Popyt

↑ **794 000 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

► Warszawski rynek biurowy zakończył 2025 rok w dobrej kondycji, odnotowując silny wzrost popytu oraz spadek poziomu pustostanów. Łączna wynajęta powierzchnia przekroczyła 794 000 m², co oznacza wzrost o 7% w porównaniu z poprzednim rokiem. Przy ograniczonej nowej podaży spowodowało to spadek wskaźnika pustostanów do 9,1%, najniższego poziomu od ponad pięciu lat. W nadchodzących latach tempo przyrostu nowej powierzchni pozostanie ograniczone, co będzie sprzyjać dalszemu spadkowi pustostanów i utrzyma tendencję wzrostu czynszów.

PODAŻ

Na koniec 2025 roku całkowite zasoby biurowe w Warszawie osiągnęły 6,23 mln m². Największą część powierzchni (46%) stanowią biura zlokalizowane w centralnych strefach miasta, natomiast poza centrum przodują Służewiec i Aleje Jerozolimskie, które odpowiadają odpowiednio za 16% i 12% całkowitych zasobów.

Aktywność deweloperska wciąż pozostaje ograniczona, od początku 2025 roku na warszawski rynek trafiło niemal 89 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi najniższy poziom od ponad dwóch dekad. Największym budynkiem oddanym do użytku był The Bridge o powierzchni 47 000 m², zrealizowany przez Ghelamco.

Obecnie w budowie znajduje się jedynie 189 000 m² powierzchni biurowej, z czego zdecydowana większość (90%) znajduje się w centralnych lokalizacjach. Ponad 54% powierzchni w budowie planowane jest do oddania w 2026 roku.

POPYT

Końcówka 2025 roku była dla warszawskiego rynku biurowego wyjątkowo udana, bowiem w IV kwartale zawarto umowy najmu na niemal 310 000 m², co było najwyższym kwartalnym wynikiem odnotowanym dotychczas w Warszawie i stanowiło 39% całkowitego wolumenu najmu w 2025 roku. W całym roku popyt na powierzchnie biurowe wyniósł 794 000 m², co oznacza wzrost o 7% w porównaniu z rokiem 2024.

Warszawski rynek biurowy staje się coraz bardziej zrównoważony środowiskowo. Obecnie 67% zasobów posiada zielone certyfikaty, a 73% powierzchni wynajętej w 2025 roku przypadło na budynki z certyfikacją, z czego niemal połowę stanowiły obiekty spełniające najwyższe standardy, takie jak BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum.

Dominującą formą podpisywanych umów najmu były renegocjacje, których udział w całkowitym popycie wyniósł rekordowe 51%, co wskazuje na utrzymującą się wysoką wrażliwość najemców na koszty (związane np. z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb). Tym samym udział nowych umów spadł do 40% (z 43% w roku poprzednim). Rozszerzenia istniejących umów stanowiły 6% wolumenu, a reszta transakcji dotyczyła nieruchomości wykorzystywanych przez właścicieli na cele własne.

PUSTOSTANY

W wyniku ograniczonej nowej podaży oraz rekordowo wysokiego popytu w IV kw. 2025 roku, poziom pustostanów zanotował spadek do 9,1%, osiągając najniższą wartość od ponad pięciu lat. Tendencja spadkowa widoczna jest w większości stref, co potwierdza, że rynek pozostaje zdyspersyfikowany oraz dobrze dopasowany do różnych grup najemców.

W strefach centralnych, obejmujących COB, Centrum oraz Rondo Daszyńskiego, poziom pustostanów wyniósł 6,1% (spadek o 0,8 pp. względem poprzedniego kwartału), natomiast poza centrum 11,6% (spadek o 0,5 pp. względem poprzedniego kwartału).

Poziom pustostanów jest zróżnicowany nie tylko w zależności od lokalizacji, ale również od wieku budynków. W najnowszych obiektach biurowych, oddanych do użytkowania po 2020 roku, wskaźnik wynosi jedynie 3,9%, co potwierdza rosnące zainteresowanie najemców nowoczesnymi powierzchniami o wysokim standardzie.

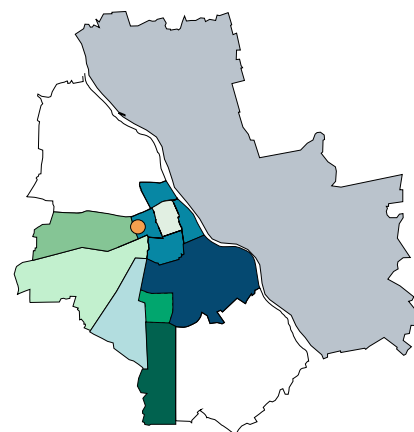
CZYNsze

W IV kwartale 2025 roku wywoławcze stawki czynszu pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału. W centralnych strefach czynsze najczęściej mieściły się w przedziale od 18,00 do 32,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najlepszych budynkach biurowych mogą przekraczać ten poziom. Poza centrum czynsze wywoławcze oscylowały między 12,00 a 18,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na stabilnym poziomie wynosząc zazwyczaj od 18,00 do 38,00 PLN/m²/miesiąc.

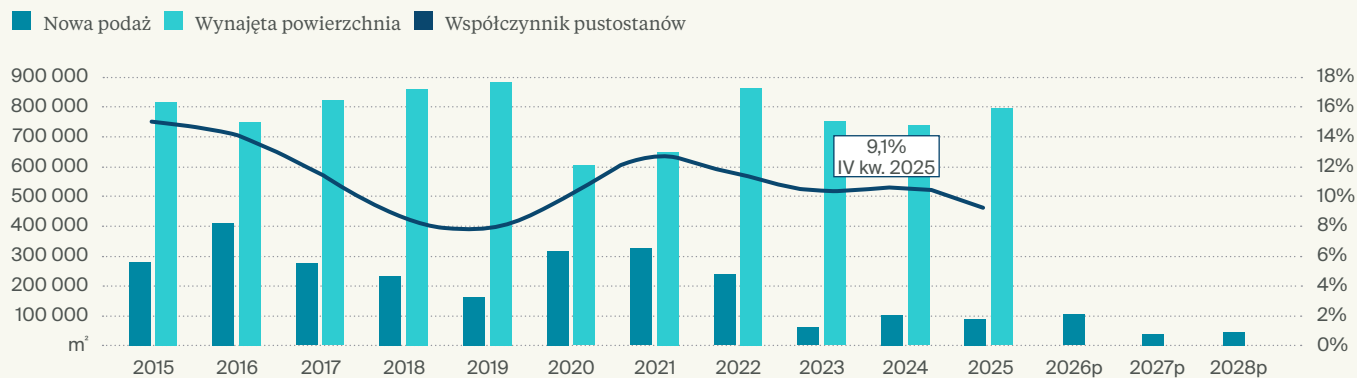
Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 COB	994 000 m ²	36 000 m ²	6,0%	18-32 EUR/m ²
 Centrum (wyluczając rondo Daszyńskiego)	1,03 mln m ²	36 700 m ²	7,0%	18-28 EUR/m ²
 Rondo Daszyńskiego	873 000 m ²	97 000 m ²	5,2%	20-28 EUR/m ²
 Służewiec	990 000 m ²	0 m ²	18,2%	12-17 EUR/m ²
 Mokotów (wyluczając Służewiec)	395 000 m ²	0 m ²	5,0%	14-18 EUR/m ²
 Aleje Jerozolimskie	756 000 m ²	0 m ²	10,5%	14-18 EUR/m ²
 Wschód	292 000 m ²	0 m ²	8,0%	13-17 EUR/m ²
 Żwirki i Wigury	264 000 m ²	0 m ²	15,2%	14-18 EUR/m ²
 Zachód	204 000 m ²	15 400 m ²	6,3%	13-17 EUR/m ²
 Puławska	197 000 m ²	3 900 m ²	6,1%	14-17 EUR/m ²



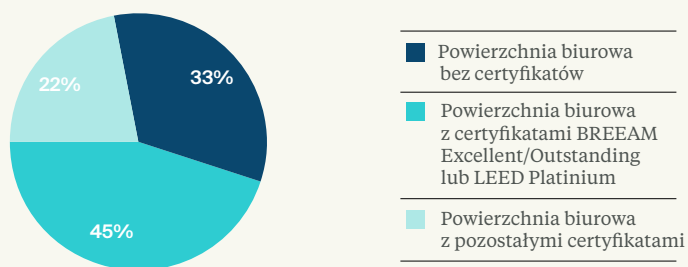
Roczna podaż, wynajęta powierzchnia oraz współczynnik pustostanów



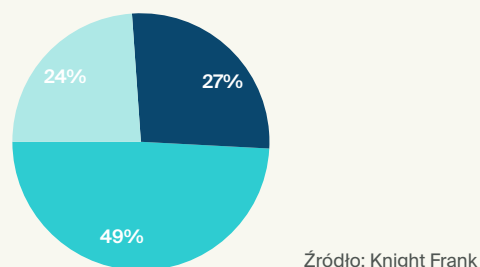
p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Powierzchnia biurowa w Warszawie - istniejąca i w budowie

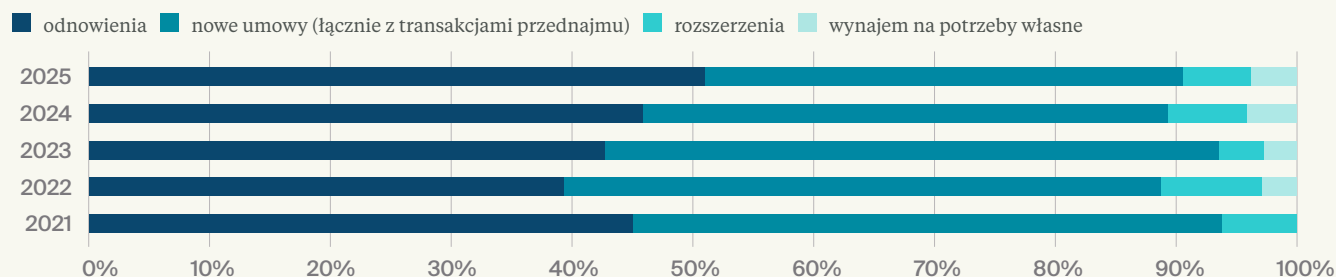


Wynajęta powierzchnia biurowa w Warszawie w 2025 roku



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu



Źródło: Knight Frank

Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

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 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
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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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 / 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:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl