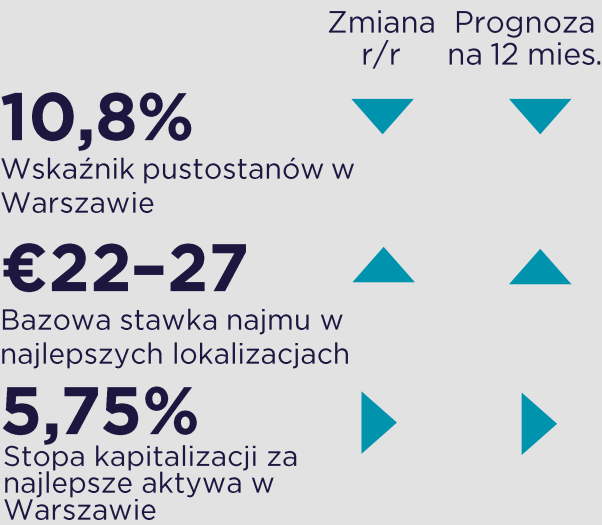
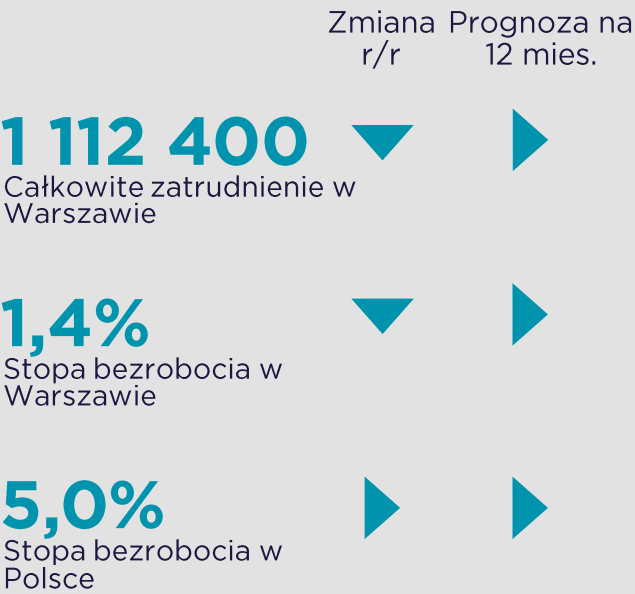


DANE RYNKOWE



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS (Maj 2025)

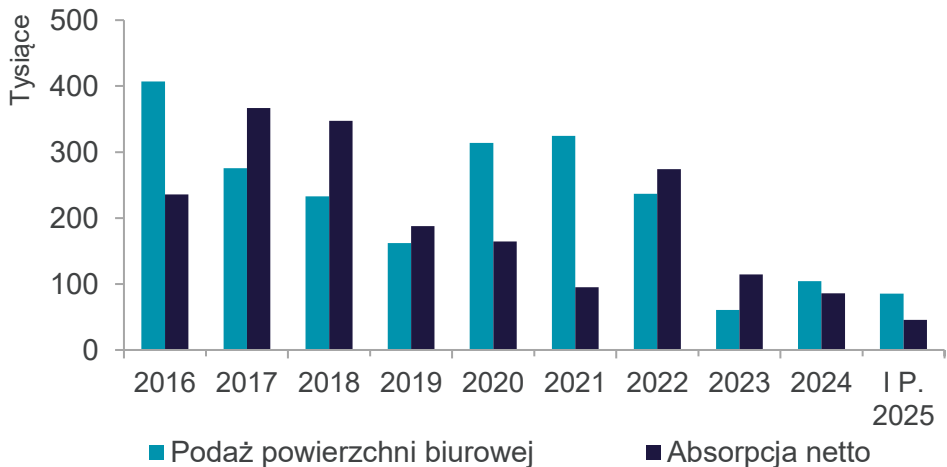
PODAŻ: INWESTYCJE NADAL GŁÓWNIEM W NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYCH LOKALIZACJACH

W II kwartale 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły ponad 6,3 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy powiększył się w drugim półroczu o ok. 50 000 mkw. w 2 budynkach, które są zlokalizowane wyłącznie w strefach centralnych.

Ograniczenie realizacji nowych inwestycji do obszaru centrum, rozważne podejście najemców wobec zmiany siedziby oraz wyższe koszty budowy czy finansowania inwestycji sugerują, że ograniczona podaż na rynku biurowym pod względem realizacji nowych inwestycji utrzyma się w najbliższych latach.

Mimo to, w najbliższym czasie, poza już rozpoczętą budową wieży biurowej Skyliner II (Karimpol) oraz flagowego Upper One (Strabag RE), rozpoczną się prace nad II etapem kompleksu VIBE (Ghelamco), kolejnym budynkiem biurowym w ramach kompleksu Towarowa 22 (Echo Investment/AFI) oraz proces wyburzania starszego biurowca przy ul. Prostej 69, na miejscu którego inwestor – spółka CPI – planuje realizację nowej inwestycji biurowej o nazwie LightOn.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI W TRENDZIE SPADKOWYM Z NIEWIELKĄ KOREKTĄ

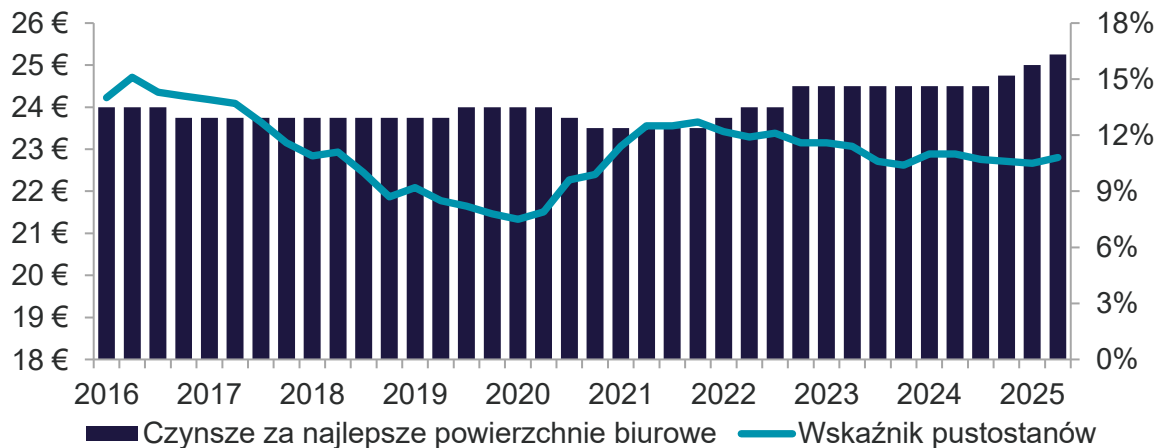
Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec czerwca 2025 roku w Warszawie wyniósł 10,8% i był o 0,1 pp. niższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku, natomiast o 0,3 pp. wyższy niż w ubiegłym kwartale. Przekłada się to na dostępność powierzchni na poziomie niecałych 683 000 mkw. (wzrost o ok. 25 000 mkw. względem ubiegłego kwartału).

Wraz ze spodziewanym ograniczeniem nowej podaży w latach 2025-2027, będziemy obserwować dalszą kompresję wskaźnika powierzchni niewynajętej. Pozwoli to warszawskiemu rynkowi na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej w istniejącym zasobie.

Dodatkowo, struktura pustostanów różni się w zależności od lokalizacji. Obecnie wyższy wskaźnik pustostanów utrzymuje się w strefach niecentralnych (13,3%) i jest na lekko podwyższonym poziomie w porównaniu do lat 2021-2023.

Natomiast w strefie centralnej, dostępność powierzchni w czerwcu 2025 roku wyniosła 7,8%, co świadczy o utrzymującym się niskim wskaźniku dostępnej powierzchni w Centrum. (Wskaźnik ten w szczytowym momencie w ostatnich 5 latach wynosił 13,8%)

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Warto również zauważyć, że oczekiwany dalszy spadek dostępnej powierzchni biurowej w centralnych lokalizacjach może prowadzić do dalszego wzrostu czynszów w Centrum, co przy jednoczesnym ograniczeniu nowych inwestycji, może sprzyjać starszym projektom, ale także zachęcić do ich modernizacji, by umożliwić im skuteczniejsze konkutowanie o utrzymanie obecnych i pozyskanie nowych najemców.

POPYT: AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW POZOSTAJE NA STABILNYM POZIOME

Całkowita aktywność najemców w I półroczu 2025 roku wyniosła 301 400 mkw., co oznacza delikatny spadek o ok. 5% względem okresu styczeń-czerwiec 2024 roku.

W pierwszym półroczu 2025 roku w strukturze transakcji nieznacznie przeważały renegotjacje, których udział wyniósł 43%, nowe umowy odpowiadały za 40% wynajętej powierzchni, odnotowano także podwyższoną wielkość powierzchni zajętej przez właściciela – 9%, udział ekspansji z kolei wyniósł 8%.

Wśród transakcji zawartych w I półroczu możemy wyróżnić renegotjacje firmy Polkomtel w budynku Multimedialny Dom Plusa (22 700 mkw.) oraz zajęcie na potrzeby własne budynku Boksterska Office Center przez EnterAir (9 800 mkw.) Największą nową umową był przednajem firmy Maersk w budynku biurowym Office House (3 750 mkw.)

Z naszych obserwacji wynika, że do wzrostu zainteresowania na powierzchnie biurowe w Warszawie przyczynia się szybki rozwój centrów usług wspólnych, natomiast sektorami z potencjałem do wzrostu pozostają firmy z branży IT, bankowości oraz farmaceutyka.

Cushman & Wakefield prognozuje utrzymanie się aktywności najemców na warszawskim rynku biurowym w najbliższych kwartałach na zbliżonym poziomie do lat 2023-2024. Niemniej jednak, tempo rozwoju rynku może ulec zmianie w zależności od ogólnego klimatu gospodarczego, a także strategii firm międzynarodowych dotyczących redukcji kosztów i ekspansji.

STAWKI CZYNSZÓW: DALSZY WZROST PRZED WSZYSTKIM W CENTRUM, NIEZNACZNIE POZA CENTRUM

W czerwcu 2025 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 22,00-27,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach poza centralnych. Wzrosty czynszu obserwowano przede wszystkim w nowo oddawanych budynkach w Centrum. Z kolei w budynkach istniejących (w strefach centralnych i poza centralnych) o wysokim poziomie obłożenia, czynsze rosły na poziomie zbliżonym do wskaźnika inflacji, poprzez indeksację czynszu ofertowego.

Cushman & Wakefield przewiduje, że w kolejnych kwartałach, presja na wzrost stawek czynszu będzie widoczna nadal przede wszystkim w projektach w budowie oraz w najbardziej atrakcyjnych obiektach zlokalizowanych w Centrum. Podczas gdy w większości obiektów w lokalizacjach niecentralnych wzrost czynszów będzie ograniczony ze względu na większą konkurencję i wyższy poziom wakatu.

STATYSTYKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	993 900	70 300	7,1%	63 400		35 900
Centrum	1 912 200	155 800	8,1%	102 800	79 600	78 400
Wschód	291 500	27 900	9,6%	14 100	5 600	
Korytarz Jerozolimskich	763 200	87 100	11,4%	21 100		
Mokotów	1 453 400	245 400	16,9%	79 200		
Północ	126 400	9 500	7,5%	3 500		
Puławska	196 900	12 000	6,1%	3 500		
Ursynów, Wilanów	123 100	9 000	7,3%	1 400		
Zachód	209 100	19 800	9,5%	4 500		15 000
Żwirki i Wigury	259 600	45 800	17,7%	7 900		
Warszawa	6 329 300	682 700	10,8%	301 400	85 200	129 300

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W I P. 2025

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Multimedialny Dom Plusa	Mokotów (Służewiec)	Polkomtel	Renegocjacje	22 700
Boksterska Office Center	Mokotów (Służewiec)	EnterAir	Zajęte przez właściciela	9 850
Konstruktorska BC	Mokotów (Służewiec)	PZU	Renegocjacje	6 500

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W I P. 2025

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Wronia 31	Centrum	LaSalle IM	Uniqa Real Estate	16 600
Plac Zamkowy – Business with Heritage	Centralny Obszar Biznesu	Senatorska Investments	Prywatny inwestor	5 500

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W I P. 2025

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/Inwestor	Powierzchnia
The Bridge	Centrum	Santander Bank	Ghelamco	47 000
Office House	Centrum	Emagine, Maersk, Crowe	Echo Investment	27 800

EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Head of Research

+48 606 116 006

ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

VITALII ARKHYPENKO

Consultant

+48 722 230 926

vitalii.arkhypenko@cushwake.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą Better never settles Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie www.cushmanwakefield.com

©2025 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.