

DANE RYNKOWE

	Zmiana r/r	Prognoza na 12 mies.
9,7% Wskaźnik pustostanów w Warszawie	▼	▼
€22-27 Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach	▲	▲
5,75% Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie	▶	▶

Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

	Zmiana r/r	Prognoza na 12 mies.
1 114 200 Całkowite zatrudnienie w Warszawie	▼	▶
1,7% Stopa bezrobocia w Warszawie	▲	▶
5,5% Stopa bezrobocia w Polsce	▲	▶

Źródło: GUS (Sierpień 2025)

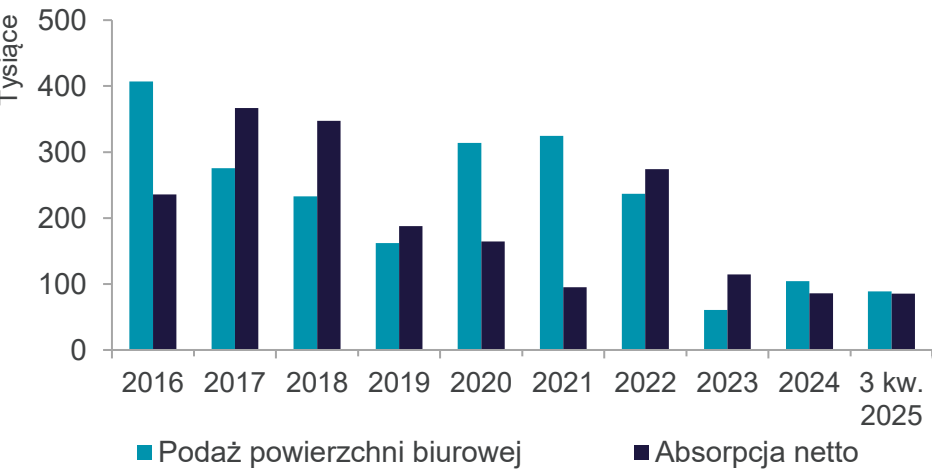
PODAŻ: INWESTYCJE NADAL GŁÓWNIEM W NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYCH LOKALIZACJACH

W III kwartale 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie znajdowały się na poziomie 6,25 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy może powiększyć się pod koniec roku o ok. 50 000 mkw. w 2 budynkach (Studio A i V Tower), które są zlokalizowane w strefie Centrum Zachód.

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 aktywną budową wieży biurowej Skyliner II (Karimpol) oraz flagowego wieżowca 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 procesem 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

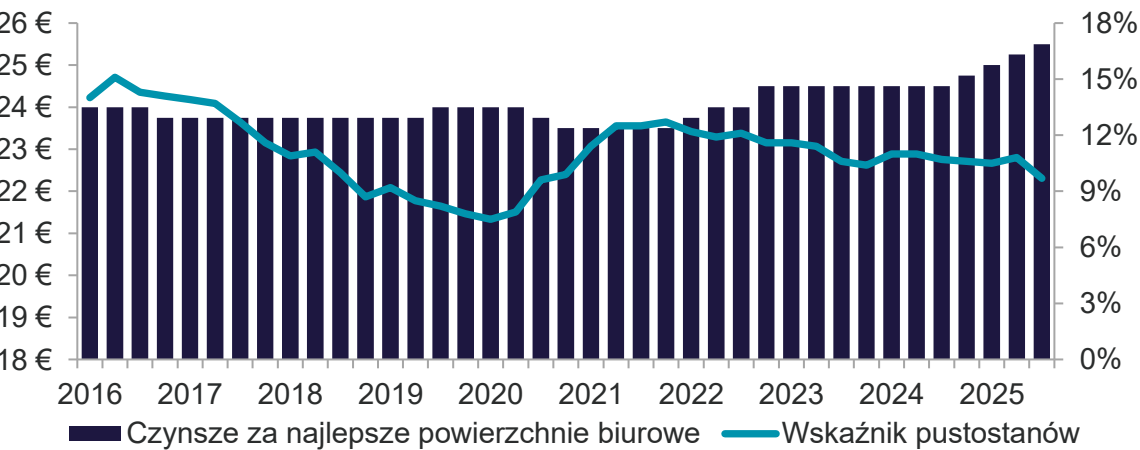


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI W TRENDZIE SPADKOWYM Z NIEWIELKĄ KOREKTĄ

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec września 2025 roku w Warszawie wyniósł 9,7% i był 1 pp. niższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku oraz o 1,1 pp. niższy niż w ubiegłym kwartale. Spadek ten wynika z relatywnie korzystnego poziomu popytu, zarejestrowanego zarówno w strefach centralnych jak i nie centralnych. Dodatkowo na spadek wakatów głównie w strefach niecentralnych (Służewiec) miało wpływ wyłączenie kilku budynków planowanych do zmiany funkcji z biurowej na mieszkalną. Przekłada się to na dostępność powierzchni na poziomie niecałych 606 000 mkw. (spadek o ok. 40 000 mkw. względem ubiegłego kwartału).

Wraz ze spodziewanym ograniczeniem nowej podaży w latach 2026-2027, 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 (12,1%) i jest na zbliżonym poziomie w porównaniu do lat 2021-2022. Natomiast w strefie centralnej, dostępność powierzchni we wrześniu 2025 roku wyniosła 6,9%, co świadczy o niskiej oraz wciąż malejącej 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 może 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 pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wyniosła 486 500 mkw., co jest jedynie nieznacznie mniejszą wielkością (o ok. 2%) względem okresu styczeń-wrzesień 2024 roku.

Od początku roku do końca września 2025 roku, w strukturze transakcji poprawił się udział nowych umów, które obecnie wynoszą 45% całego popytu. Renegocjacje odpowiadają za nieco mniejszą część najmu – 42%. Dużo mniejszym, ale ważnym elementem rynku pozostają ekspansje odpowiadające za 7% wolumenu najmu oraz powierzchnie zajęte przez właściciela - 6%.

Wśród transakcji zawartych w III kwartale możemy wyróżnić nową umowę najmu firmy Luxmed w budynku West Warsaw Office (5 600 mkw.) oraz renegocjację najmu firmy Alcon w biurowcu New City (5 000 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, sektora publicznego oraz farmaceutyki.

Oprócz wzmożonego zainteresowania najemców strefą centralną, obserwujemy utrzymujący się popyt również poza centrum – w strefach Służewiec i Korytarz Jerozolimskich. Pozostają one dobrą i tańszą alternatywą zarówno dla dużych firm, w przypadku chęci utrzymania części działów, dla których lokalizacja jest mniej ważna jak i dla mniejszych podmiotów, działających w mniejszej skali lub dopiero wchodzących na rynek.

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

We wrześniu 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 centralnymi. 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 relatywnie wyższy poziom wakatów.

STATYSTYKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto 1-3 kw. 2025	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	993 900	65 600	6,6%	89 700		35 900
Centrum	1 899 900	133 900	7,0%	173 100	79 600	78 400
Wschód	291 500	27 400	9,4%	17 500	5 600	
Korytarz Jerozolimskich	756 500	83 100	11,0%	45 400		
Mokotów	1 387 700	205 700	14,8%	118 000	3 500	
Północ	126 500	9 900	7,8%	4 400		
Puławska	196 900	12 500	6,3%	4 400		3 800
Ursynów, Wilanów	123 100	9 200	7,5%	7 100		
Zachód	209 500	12 100	5,8%	12 700		15 000
Żwirki i Wigury	259 600	46 500	17,9%	14 300		
Warszawa	6 245 100	605 900	9,7%	486 600	88 700	133 100

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 1-3 KW. 2025

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Multimedialny Dom Plusa	Mokotów (Służewiec)	Polkomtel	Renegocjacje	22 700
Biurowiec CD Project	Wschód	CD Project	Zajęte przez właściciela	5 600
West Warsaw Office	Zachód	Luxmed	Nowa umowa	5 600

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 1-3 KW. 2025

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Vibe I	Centrum	Ghelamco	Manova Partners	15 800
Wronia 31	Centrum	LaSalle IM	Uniqa Real Estate	16 600

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 1-3 KW. 2025

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/Inwestor	Powierzchnia
The Bridge	Centrum	Santander Bank, Astellas	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.