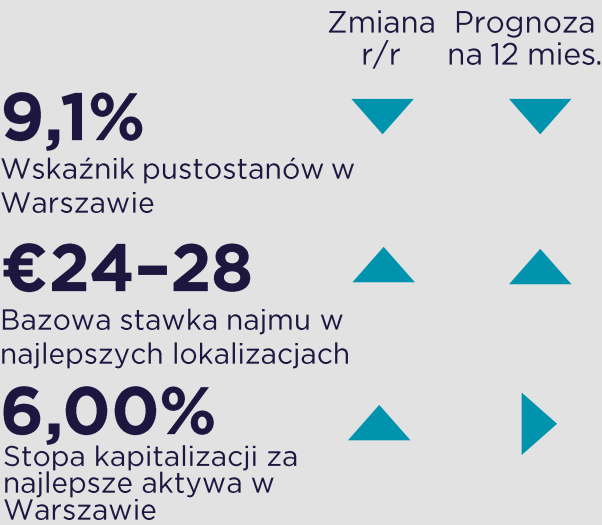


DANE RYNKOWE



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS (Listopad 2025)

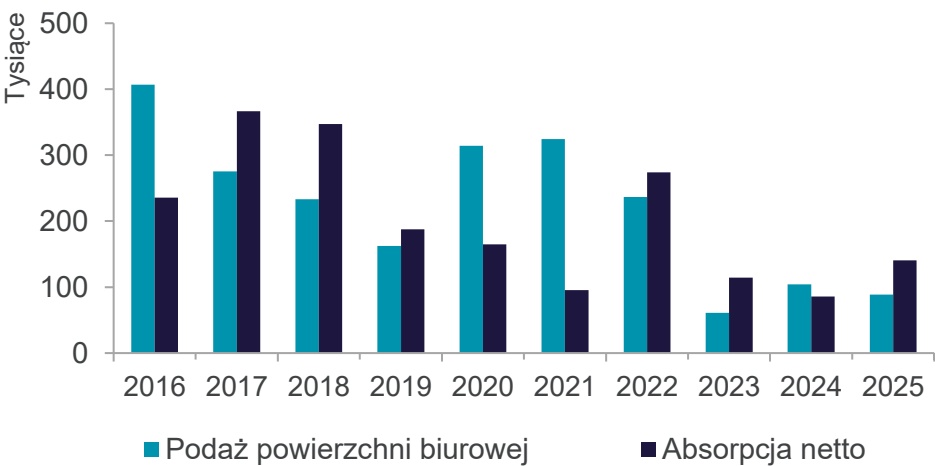
PODAŻ: INWESTYCJE OGRANICZONE DO NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYCH LOKALIZACJI

W IV kwartale 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie znajdowały się na poziomie 6,23 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy może powiększyć się w 2026 roku jedynie o ok. 75 000 mkw. Większość (75%) powierzchni planowanej do oddania w tym czasie znajduje się w strefie centralnej, z kolei poza centrum spodziewane jest ukończenie budynków Vena (PHN) oraz Puławska 533 (Forest Project).

Ograniczenie realizacji nowych inwestycji głównie do obszaru centrum, rozważne podejście najemców wobec zmiany siedziby, a także 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 centrum miasta, poza budową wieży biurowej SkylinerII (Karimpol) oraz flagowego wieżowca Upper One (Strabag RE), rozpoczęła się również konstrukcja wysokościowego biurowca Afi Tower (Afi/ Echo Investment). Dalsze planowane inwestycje obejmują prace nad II etapem kompleksu VIBE (Ghelamco) 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



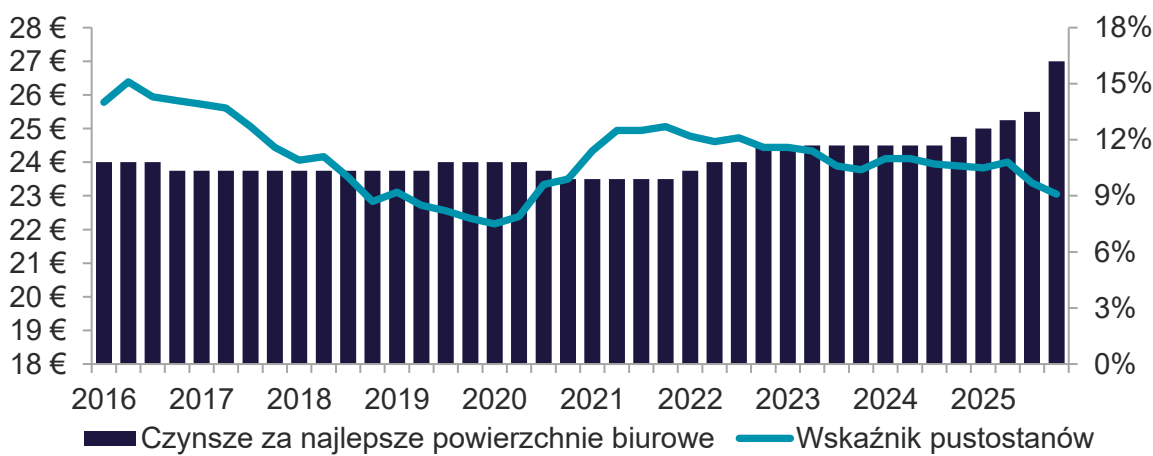
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI W TRENDZIE SPADKOWYM

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec grudnia 2025 roku w Warszawie wyniósł 9,1% i był 0,6 pp. niższy w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o 1,5 pp. niższy względem grudnia 2024.

Spadek ten wynika z relatywnie korzystnego poziomu popytu, zarejestrowanego zarówno w strefach centralnych jak i nie centralnych. Dodatkowo na spadek wakatu 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 565 000 mkw. (spadek o ok. 41 000 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 (11,6%), co oznacza delikatny spadek względem kwartałów Q1 2024- Q3 2025 (12-13%). Natomiast w strefie centralnej, dostępność powierzchni pod koniec 2025 roku wyniosła 6,1%, co świadczy o niskiej i nadal malejącej dostępnej powierzchni w Centrum. Wskaźnik ten w szczytowym momencie wynosił 13,8% w 2021 roku.

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 też projektom poza centrum. Sytuacja ta może zachęcić do modernizacji budynków starszych, by umożliwić im skuteczniejsze konkutowanie o utrzymanie obecnych i pozyskanie nowych najemców.

POPYT: WZROST AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW

Całkowita aktywność najemców w 2025 roku wyniosła 794 100 mkw., co jest około 7% większą wartością względem roku poprzedniego. Do takiego wyniku przyczynił się rekordowy popyt zaobserwowany w 4 kwartale 2025 – 309 850 mkw. – największa wartość kwartalna zaobserwowana w Warszawie od początku prowadzenia statystyk.

W ciągu 12 miesięcy 2025 roku struktura transakcji została zdominowana przez renegocjacje – 50%, udział nowych umów z kolei wyniósł 40%, ekspansji 6%, a powierzchnia zajęta przez właściciela odpowiadała za 4% całości wynajętej powierzchni.

Wśród transakcji zawartych w IV kwartale możemy wyróżnić renegocjację i ekspansję firmy Astra Zeneca w budynku przy Postępu 14 (22 500 mkw.), renegocjację Zarządu Transportu Miejskiego w budynku Fabryka PZO I (12 000 mkw.), a także nową umowę najmu Komendy Głównej Policji w budynku Lipowy Park. (9 750 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, 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 czy ekspansji.

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

W grudniu 2025 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-28,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach poza centralnych. Wzrosty czynszu obserwowano przede wszystkim w budynkach w Centrum (zarówno w trakcie budowy jak i w istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również doświadczyły wzrostów, choć i o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji.

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 wakatu.

STATYSTYKI RYNKOWE 2025

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	993 900	60 000	6,0%	109 200		35 900
Centrum	1 899 900	116 900	6,2%	255 300	79 600	107 200
Wschód	291 500	23 200	8,0%	41 400	5 600	
Korytarz Jerozolimskich	756 500	79 700	10,5%	106 100		
Mokotów	1 384 700	199 400	14,4%	200 900	3 500	
Północ	117 900	9 800	8,3%	9 600		
Puławska	196 900	12 000	6,1%	13 900		3 800
Ursynów, Wilanów	123 100	10 700	8,7%	8 000		
Zachód	203 900	12 900	6,3%	15 600		15 000
Żwirki i Wigury	264 000	40 100	15,2%	34 100		
Warszawa	6 232 400	564 700	9,1%	794 100	88 700	161 900

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 2025

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Multimedialny Dom Plusa	Mokotów (Służewiec)	Polkomtel	Renegocjacje	22 700
Postępu 14	Mokotów (Służewiec)	Astra Zeneca	Renegocjacje i ekspansja	22 500
Fabryka PZO I	Wschód	ZTM	Renegocjacje	12 000

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 2025

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Wola Center	Centrum	Hines	Trigea RE Fund	35 400
Senator	COB	Union Investment	Cornerstone & Fidera	25 500

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2025

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/Inwestor	Powierzchnia
The Bridge	Centrum	Santander Bank, Astellas	Ghelamco	47 000
Office House	Centrum	Netflix, Emagine	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.