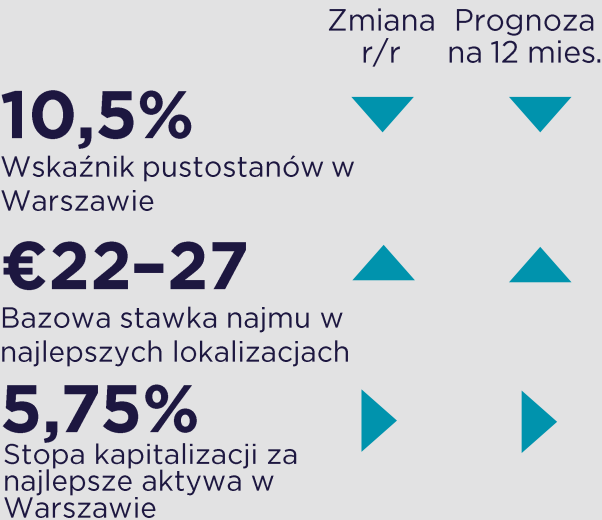
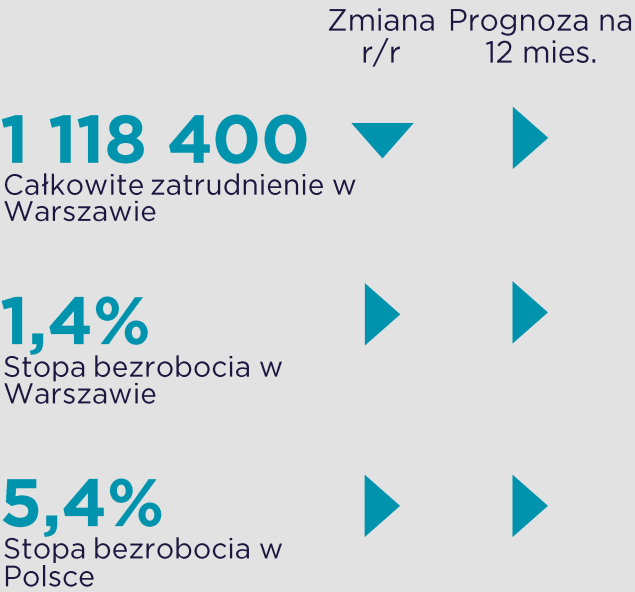


DANE RYNKOWE



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS (Luty 2025)

PODAŻ: OGRANICZONE INWESTYCJE GŁÓWNIEM W NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYCH LOKALIZACJACH

W I kwartale 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły niecałe 6,3 mln mkw. Według szacunków Cushman & Wakefield warszawski rynek biurowy powiększył się w tym roku o ok. 135 000 mkw. w 5 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 stagnacja na rynku biurowym pod względem realizacji nowych inwestycji utrzyma się w najbliższych latach.

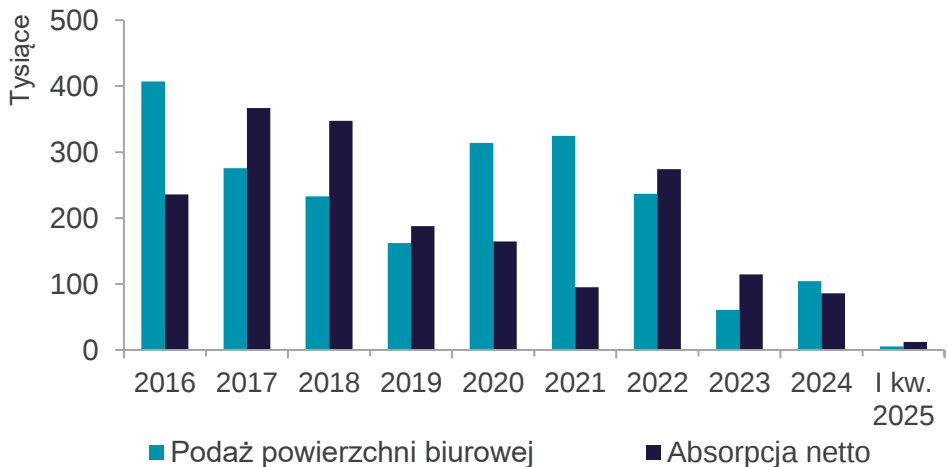
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI W TRENDZIE SPADKOWYM

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec marca 2025 roku w Warszawie wyniósł 10,5% i był o 0,5 pp. niższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku i o 0,1 pp. niższy niż w ubiegłym kwartale. Przekłada się to na dostępność powierzchni na poziomie 657 700 mkw. (spadek o ok. 6 500 mkw. względem ubiegłego kwartału).

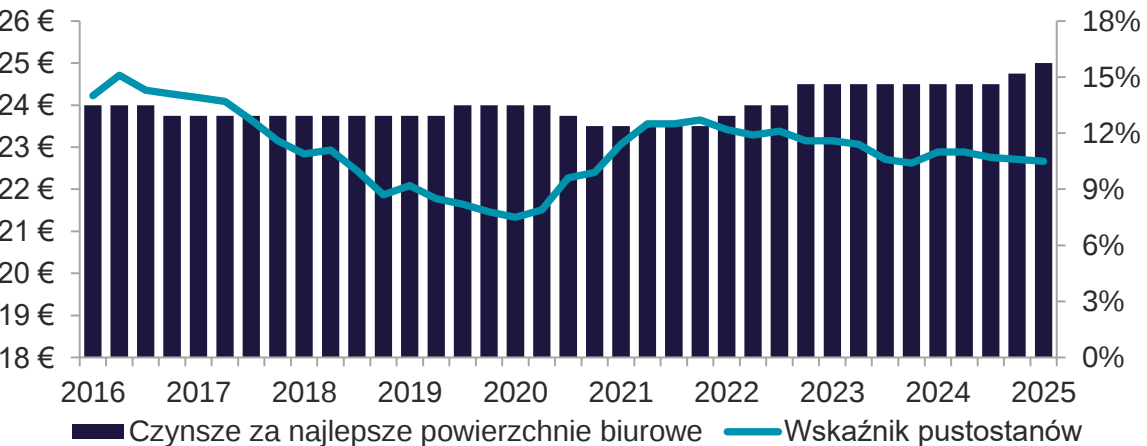
Wraz ze spodziewanym ograniczeniem nowej podaży w latach 2025-2027, będziemy obserwować dalszą kompresję wskaźnika powierzchni niewynajętej. Pozwoli to warszawskiemu rynkowi na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej w istniejącym zasobie. Dodatkowo, struktura pustostanów różni się w zależności od lokalizacji. Obecnie wyższy wskaźnik pustostanów utrzymuje się w strefach niecentralnych (13,0%) i jest na lekko podwyższonym poziomie w porównaniu do lat 2021-2023. Natomiast w strefie centralnej, dostępność powierzchni w marcu 2025 roku wyniosła 7,4%, co świadczy o utrzymującym się spadkowym trendzie dostępnej powierzchni w Centrum. (wskaźnik ten w szczytowym momencie 2021 roku wynosił 13,8%)

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.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



POPYT: MOCNY POCZĄTEK ROKU

Całkowita aktywność najemców w I kwartale 2025 roku wyniosła 160 450 mkw., co mimo relatywnie niedużej wielkości oznacza wzrost o ok. 16% względem I kw. 2024 roku.

W pierwszym kwartale 2025 roku w strukturze transakcji przeważały nowe umowy, których udział wyniósł 49%, procent umów renegotiacji był z kolei relatywnie niewielki – 25%, odnotowano także podwyższoną wielkość powierzchni zajętej przez właściciela – 17%, udział ekspansji z kolei wyniósł 9%.

Największe transakcje w I kwartale dotyczyły powierzchni zajętych przez właściciela, z kolei wśród pozostałych umów najmu możemy wyróżnić renegotiację umowy najmu firmy Elanco w biurowcu The Warsaw Hub B (4 400 mkw.), renegotiację firmy DLA Piper w budynku Atrium 2 (3 850 mkw.) czy umowę przednajmu 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 marcu 2025 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-27,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-18,50 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach poza centralnych. Wzrosty czynszu zaobserwowano 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 wakatów.

STATYSTYKI RYNKOWE

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	1 010 200	80 500	8,0%	52 200		35 900
Centrum	1 832 600	130 100	7,1%	48 800		128 400
Wschód	291 100	22 100	7,6%	10 800	5 600	
Korytarz Jerozolimskich	768 000	92 600	12,1%	8 400		
Mokotów	1 453 400	241 500	16,6%	29 600		
Północ	126 400	6 600	5,2%	2 500		
Puławska	203 900	13 100	6,4%	1 300		
Ursynów, Wilanów	123 100	8 500	6,9%	1 000		
Zachód	209 100	19 500	9,3%	3 600		15 000
Żwirki i Wigury	259 600	43 200	16,6%	2 300		
Warszawa	6 277 400	657 700	10,5%	160 500	5 600	179 300

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W I KW. 2025

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Warsaw Hub B	Centrum	Elanco Polska	Renegocjacje	4 450
Atrium 2	COB	DLA Piper	Renegocjacje	3 850
Office House	Centrum	Maersk	Przednajem	3 750

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W I KW. 2025

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Bitwy Warszawskiej BC	Korytarz Jerozolimskich	CA Immo	PZPN	20 100
Wronia 31	Centrum	LaSalle IM	Uniqa Real Estate	16 600

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

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/Inwestor	Powierzchnia
Biurowiec CD Project	Wschód	CD Project	CD Project	5 600

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.