**Rynek centrów danych w Warszawie potroi się do 2030 roku**

**Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield opublikowała najnowszy raport [„EMEA Data Centre Update”](https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/emea-data-centre-update), w którym podsumowuje pierwsze półrocze 2025 roku na rynku centrów przetwarzania danych w regionie EMEA. Wynika z niego, że moc obiektów tego typu w regionie wzrosła w ujęciu rocznym o 21% do 10,3 gigawatów (GW). Ponadto w budowie znajdują się obecnie centra o całkowitej mocy 2,6 GW, a na etapie planowania są kolejne (11,5 GW). Oznacza to, że całkowity pipeline wynosi obecnie 24,4 GW mocy, co przekłada się na wzrost aż o 43% w skali roku. Z kolei warszawski rynek centrów danych ma szansę potroić się w ciągu następnych pięciu lat.**

Raport Cushman & Wakefield zawiera najnowszy EMEA Data Centre Maturity Index, przedstawiający zestawienie 31 rynków w oparciu o 15 parametrów, takich jak poziom zasobów, obecność hiperskalerów i moc istniejących obiektów. Wyróżniono cztery kategorie rynków: dominujące, o ugruntowanej pozycji, rozwijające się i wschodzące. Podział ten umożliwia ocenę potencjału rozwoju oraz ułatwia inwestorom i deweloperom zidentyfikowanie strategicznych okazji w regionie.

Opracowanie wskazuje na utrzymującą się dominację rynków określanych skrótem FLAPD (Frankfurt, Londyn, Amsterdam, Paryż i Dublin), do których niedawno dołączył Mediolan. Na te sześć rynków przypada ponad 45% mocy funkcjonujących centrów danych oraz blisko połowa obiektów znajdujących się w fazie przygotowania. Największym rynkiem w regionie EMEA pozostaje Londyn, który może się pochwalić centrami przetwarzania danych o mocy 1189 megawatów (MW) oraz projektami w trakcie realizacji o planowanej mocy 1678 MW.

*– Obecnie obserwujemy bardziej równomierny rozwój regionu. Rynki FLAPD nadal mają kluczowe znaczenie, jednak nowe szanse otwierają się przed mniejszymi miastami i bardziej oddalonymi kampusami, które oferują skalę, możliwości zrównoważonego rozwoju i strategiczną łączność. Na przyspieszenie tego trendu wpływa rozwój AI oraz rosnące zapotrzebowanie na moc obliczeniową. Inwestorzy odpowiadają na te zmiany odważnymi strategiami wybiegającymi w przyszłość –* tłumaczy **Andrew Fray, Prezes, EMEA Data Centres, Cushman & Wakefield.**

**Do gry wkraczają mniejsze lokalizacje – Warszawa wśród rynków rozwijających się**

Jak wskazuje raport, w pierwszej połowie 2025 roku do grona rynków o ugruntowanej pozycji awansowała Lizbona, co było rezultatem realizacji inwestycji Start Campus o mocy 1,2 GW. Taki sam status uzyskał Sztokholm, natomiast Lagos i Ateny znalazły się wśród rynków rozwijających się. Z kolei po raz pierwszy w historii w rankingu pojawił się region Groningen/Eemshaven jako rynek rozwijający się.

Rynki rozwijające się (*developing markets*) dysponują mocami centrów danych mieszczącymi się w przedziale od 150 MW do 300 MW – biorąc pod uwagę zarówno ich aktualną pojemność operacyjną, jak i zobowiązania inwestycyjne. Do kategorii tej należą: Groningen/Eemshaven, Zurych, Warszawa, Tel Awiw, Kopenhaga, Lagos i Ateny. Łącznie rynki te odpowiadają za 6,7% mocy operacyjnej w regionie EMEA (693 MW), a ich pipeline wynosi łącznie 815 MW.

*– Warszawa konsekwentnie umacnia swoją pozycję jako kluczowy hub infrastruktury cyfrowej w Polsce – obecnie dysponuje 147 MW mocy operacyjnej i pipeline’em na poziomie 109 MW. Szacuje się, że do 2030 roku rynek centrów danych w Polsce potroi się, osiągając ponad 500 MW, z czego znacząca część tej mocy będzie służyć usługom opartym na sztucznej inteligencji (AI). Stolica korzysta z przyjaznego otoczenia regulacyjnego, silnego popytu ze strony dużych firm oraz relatywnie niskich ograniczeń planistycznych, co czyni ją preferowaną lokalizacją zarówno dla dostawców typu hyperscale, jak i colocation* *–* komentuje **Kamil Żach, Account Executive, Poland Data Centre Advisory Team, Cushman & Wakefield.**

Nowe inwestycje koncentrują się w strefach podmiejskich, takich jak Duchnice czy Ursus, gdzie dostępność gruntów i elastyczne przepisy zagospodarowania przestrzennego sprzyjają realizacji dużych kampusów. Pozycja Warszawy umacnia się też dzięki rządowemu projektowi utworzenia Krajowego Centrum Przetwarzania Danych. Istotnym wyzwaniem pozostają zaś kwestie bezpieczeństwa energetycznego i zrównoważonego rozwoju. Dotyczy to zresztą także pozostałych rynków centrów danych w regionie EMEA.

*– Zrównoważony rozwój i bezpieczeństwo w dalszym ciągu wpływają na kształt rynku. Operatorzy poruszają się w gąszczu regulacji planistycznych, przy ograniczonej dostępności gruntów inwestycyjnych i źródeł zasilania, a także w warunkach coraz bardziej rygorystycznych norm środowiskowych. Wszystkie te czynniki przekładają się na wzrost kosztów i wydłużenie terminów realizacji inwestycji. Jednak pomimo tych wyzwań wskaźniki zaufania inwestorów utrzymują się na wysokim poziomie, czego dowodem jest znaczny napływ kapitału zarówno na rynki wschodzące, jak i te o ugruntowanej pozycji –* podsumowuje**Laura Shepherd, EMEA Data Centre Advisory, Cushman & Wakefield.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ranking krajów według łącznej wielkości rynku** |  | **Ranking miast według łącznej wielkości rynku** |
| **(obiekty istniejące, w budowie i planowane)** | **(obiekty istniejące, w budowie i planowane)** |
| **Poz.** | **Kraj** | **Moc** **(MW)** | **Moc (GW)** | **Poz.** | **Miasto** | **Moc****(MW)** | **Moc****(GW)** |
| 1 | Wielka Brytania | 3806 | 3,81  | 1 | Londyn | 2867 | 2,87  |
| 2 | Niemcy | 3063 | 3,06  | 2 | Frankfurt | 2201 | 2,20  |
| 3 | Irlandia | 2328 | 2,33  | 3 | Dublin | 2051 | 2,05  |
| 4 | Francja | 1730 | 1,73  | 4 | Paryż | 1429 | 1,43  |
| 5 | Holandia | 1655 | 1,65  | 5 | Lizbona | 1295 | 1,29  |
| 6 | Portugalia | 1320 | 1,32  | 6 | Amsterdam | 1293 | 1,29  |
| 7 | Włochy | 1214 | 1,21  | 7 | Mediolan | 1101 | 1,10  |
| 8 | Szwecja | 1124 | 1,12  | 8 | Madryt | 569 | 0,57  |
| 9 | Hiszpania | 1000 | 1,00  | 9 | Helsinki | 510 | 0,51  |
| 10 | Norwegia | 948 | 0,95  | 10 | Oslo | 476 | 0,48  |

*Źródło: Cushman & Wakefield*

**-KONIEC-**

**O 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](http://www.cushmanwakefield.com).