**Nowe umowy na prowadzeniu, jeszcze mniej dostępności w centrum**

**Po III kwartałach 2025 roku warszawski rynek biurowy wysyła jasny sygnał: dostępnej powierzchni, szczególnie w najlepszych lokalizacjach, gwałtownie ubywa. Jak wynika z danych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield, wskaźnik pustostanów w stolicy spadł do zaledwie 9,7%, a w strefie centralnej osiągnął poziom 6,9%. W połączeniu z ograniczoną nową podażą i stabilnym popytem, zapowiada to rosnącą presję na wzrost czynszów w centrum. Co ciekawe, po ostatnim kwartale szala popytu znów przechyliła się na stronę nowych umów, od początku roku odpowiadają one za 45% wynajętej powierzchni, podczas gdy renegocjacje – 42%.**

**PODAŻ: stabilnie niski poziom powierzchni w budowie, kilka projektów z potencjałem do rozpoczęcia**

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 dwóch budynkach (Studio A i V Tower), które są zlokalizowane w strefie Centrum Zachód.

Pomimo tego trwa budowa kilku większych projektów: wieży biurowej Skyliner II (Karimpol) oraz flagowego wieżowca Upper One (Strabag RE).

– *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 również w najbliższych latach. Mimo to w najbliższym czasie rozpoczną się prace nad drugim 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* – mówi **Vitalii Arkhypenko, Analityk Rynku, Cushman & Wakefield**.

**POPYT: coraz śmielsze ruchy najemców**

Po trzech kwartałach 2025 roku aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym pozostaje na stabilnym poziomie, a w strukturze popytu widać sygnały ożywienia najmu poprzez relokacje, choć głównie wśród mniejszych i średnich najemców.

– *Całkowity wolumen transakcji najmu w okresie od stycznia do września 2025 roku wyniósł 486 500 mkw., co jest wynikiem tylko o 2% niższym od analogicznego okresu w 2024 roku. Kluczową zmianą względem poprzedniego kwartału jest struktura popytu, w której nowe umowy wróciły na prowadzenie. Od początku roku łącznie odpowiadają one za 45% udział w wynajętej powierzchni, renegocjacje z kolei – za 42%. Pozostałą część to ekspansje – 7%, oraz transakcje na użytek własny – 6%. Z kolei wśród największych transakcji w III kwartale znalazły się: nowa umowa firmy Luxmed w West Warsaw Office na 5 600 mkw. oraz renegocjacja umowy Alcon w biurowcu New City na 5 000 mkw.* – komentuje **Ewa Derlatka-Chilewicz, Head of Research Poland**, **Cushman & Wakefield.**

Według obserwacji ekspertów Cushman & Wakefield, do wzrostu zainteresowania powierzchniami biurowymi przyczynia się dynamiczny rozwój centrów usług wspólnych. Potencjał do dalszego wzrostu widoczny jest także w sektorach IT, bankowości, farmaceutyce oraz w sektorze publicznym. Niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa centralna, jednak lokalizacje takie jak Służewiec i Korytarz Jerozolimskich pozostają atrakcyjną i bardziej konkurencyjną cenowo alternatywą. Stanowią one dobre rozwiązanie zarówno dla dużych korporacji, jak i mniejszych firm wchodzących na rynek.

– *W najbliższych kwartałach prognozujemy utrzymanie aktywności najemców na poziomie zbliżonym do lat 2023-2024. Tempo rozwoju rynku będzie jednak uzależnione od ogólnej sytuacji gospodarczej oraz strategii międzynarodowych korporacji w zakresie ekspansji i optymalizacji kosztów* – dodaje **Ewa Derlatka-Chilewicz**.

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: rynek wchłania biura**

Na koniec września 2025 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 9,7%, co oznacza spadek o 1 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku i o 1,1 p.p. w ujęciu kwartalnym. Dostępność powierzchni biurowej obniżyła się do poziomu niecałych 606 000 mkw. Do spadku wskaźnika przyczynił się zarówno stabilny popyt, jak i wyłączenie z zasobów kilku budynków planowanych do zmiany funkcji na mieszkaniową, głównie w strefach poza centralnych.

– *Spadek ogólnego wskaźnika poniżej 10% to ważny sygnał dla całego rynku, ale kluczowa jest obserwacja jego struktury. W strefach centralnych, gdzie wakat wynosi już tylko 6,9%, mamy do czynienia z zacieśniającym się rynkiem, co będzie stawiać w uprzywilejowanej pozycji wynajmujących. Jednocześnie strefy pozacentralne, z wakatem na poziomie 12,1%, wciąż oferują najemcom szersze pole do negocjacji i stają się strategiczną alternatywą dla firm szukających optymalizacji kosztów bez rezygnacji z dobrej lokalizacji* – komentuje **Vitalii Arkhypenko.**

Jak prognozują eksperci Cushman & Wakefield, w perspektywie lat 2026-2027, przy ograniczonej nowej podaży, będziemy obserwować dalszą kompresję wskaźnika pustostanów. Pozwoli to warszawskiemu rynkowi na wchłonięcie nadwyżki dostępnej powierzchni biurowej. Dalszy spadek dostępności biur w centralnych lokalizacjach może nie tylko prowadzić do wzrostu czynszów, ale także zachęcić właścicieli starszych budynków do ich modernizacji, aby skuteczniej konkurować o najemców.

**STAWKI CZYNSZÓW: utrzymanie trendu wzrostowego w centralnych lokalizacjach**

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 13,50-17,00 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 relatywnie wyższy poziom wakatu.

- **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/).