

	Stan na 2 kw. 2025	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	13 076 000 mkw.	+1%
Nowa podaż	87 600 mkw.	-30%
Popyt brutto	688 500 mkw.	+15%
Popyt netto	334 300 mkw.	+14%
Absorpcja	64 300 mkw.	-5%
Wskaźnik pustostanów**	14,2%	-0,2pp.
Czynsze premium**	Warszawa: 24.0-27.0 Regiony: 14.0-17.0 EUR/mkw./m-c	
Inwestycje w nieruchomości biurowe	411 mln EUR	

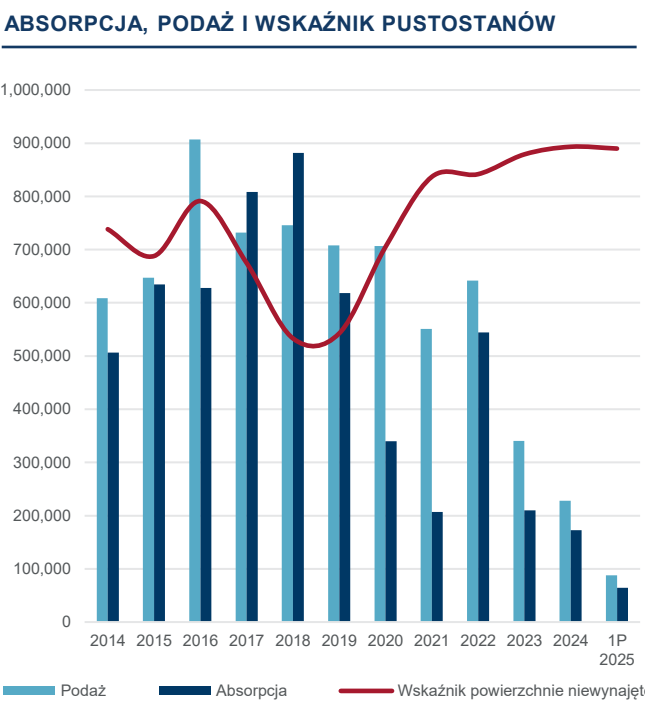
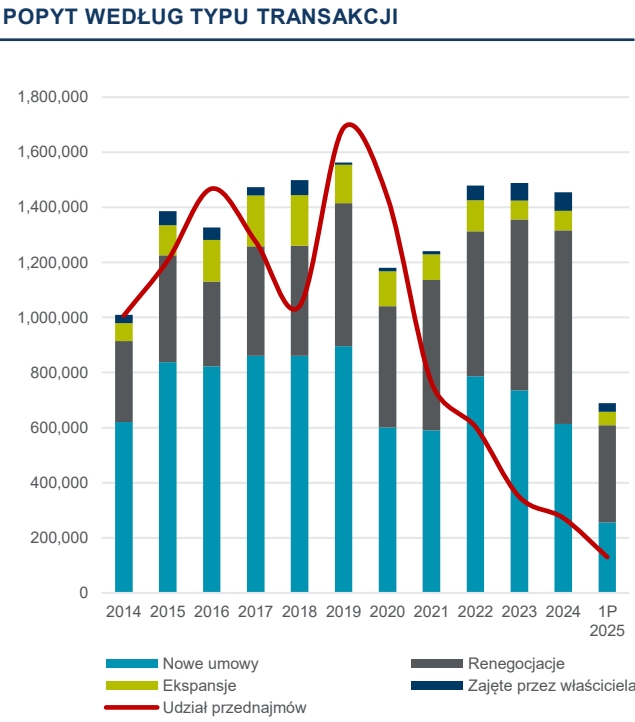
Według projekcji NBP z lipca 2025, oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski wyniesie 3,6% w 2025 roku (r/r) oraz 3,1% w 2026. Średnioroczna inflacja w 2025 roku powinna wynieść 3,9%, natomiast obniży się do 3,1% w 2026. Stopa bezrobocia do końca roku powinna pozostać na niskim poziomie 5,2% (maj 2025 IPAG).

Na koniec II kw. 2025 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) wyniosły 13,076 milionów mkw. Sumaryczna wielkość oddanych projektów w pierwszym półroczu była niska – niecałe 88 000 mkw., zbliżony poziom nowej podaży obserwowano ostatnio w pierwszym półroczu 2011 roku. Nowe budynki zostały ukończone głównie w Warszawie, z czego największe – The Bridge (47 000 mkw. – Ghelamco) oraz Office House (27 800 mkw. – Echo Investment). W miastach regionalnych odnotowaliśmy oddanie wyłącznie jednego budynku biurowego – Dymka 188 w Poznaniu (2400 mkw. – Dom Medialny Św. Wojciech).

W ciągu ostatnich trzech lat na rynku widoczny jest spadek wolumenu nowej podaży. Pomimo rozpoczęcia budowy w tym czasie pojedynczych biurowców, ogólna skala realizowanych projektów pozostaje na niskim poziomie, przykładowo w Warszawie obecnie w budowie znajduje się ok. 135 000 mkw. (dla porównania na początku 2020 r. było to blisko 750 000 mkw.). W miastach regionalnych w realizacji jest około 190 000 mkw., w porównaniu do 850 000 mkw. sprzed pandemii. Dodatkowo w Regionach relatywnie często obserwowane jest zjawisko wydłużania terminów oddania nieruchomości w celu pozyskiwania najemców lub oczekiwania na lepszą sytuację rynkową.

Niska liczba powstających projektów nadal wynika z faktu utrzymania się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji oraz słabszej niż przed pandemią koniunktury na rynku najmu.

Według szacunków Cushman & Wakefield polski rynek biurowy w 2025 r. powiększy się o ok. 210 000 mkw., w 2026 roku natomiast jedynie o 100 000 mkw. Większy poziom nowej powierzchni możliwy jest dopiero po 2027 roku.



* Zmiana rok do roku
** Dane na koniec kwartału

Całkowita aktywność najemców w stolicy w I półroczu 2025 roku wyniosła 301 400 mkw., co oznacza delikatny spadek o ok. 5% względem okresu styczeń-czerwiec 2024 roku.

W pierwszym półroczu 2025 roku w strukturze transakcji nieznacznie przeważały renegocjacje, których udział wyniósł 43%, nowe umowy odpowiadały za 40% wynajętej powierzchni, odnotowano także podwyższoną wielkość powierzchni zajętej przez właściciela – 9%, udział ekspansji z kolei wyniósł 8%.

Na rynkach regionalnych sumaryczny popyt był większy od Warszawy i rekordowy dla rynku regionalnego. Całkowity wolumen transakcji przekroczył 387 000 mkw, co stanowi wzrost o 37% względem analogicznego okresu 2024. Do osiągnięcia tak dużego wyniku przyczynił się przede wszystkim wysoki poziom popytu w Krakowie.

Na stronę popytową w miastach regionalnych największy wpływ niezmiennie wywierały firmy z branży IT, ale też z sektora usługowego i produkcyjnego. W strukturze transakcji w Regionach przewaga umów renegocjacji była jeszcze większa – 58%, nowe umowy odpowiadały za 34% najmu, a ekspansje – za około 6%, powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły około 1% całego wolumenu umów.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec II kw. 2025 roku wyniósł 14,2%, co stanowi wzrost o 0,1 pp. względem I kw. 2025 r., ale spadek o 0,2 pp. względem czerwca 2024. W stolicy wskaźnik niewynajęcia wzrósł o 0,3 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 10,8%. W miastach regionalnych zaobserwowano nieznaczne spadki w Łodzi, Lublinie i Szczecinie (-0.7 pp. dla każdego z tych miast), natomiast wzrost dostępności zaobserwowano w Katowicach. (+1.6 pp.) Wskaźnik niewynajęcia dla miast regionalnych pozostaje podwyższony i wynosi średnio 17,5%. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia wyniosła 1,86 mln mkw., co jest zbliżonym poziomem względem II kw. 2024 r.

W czerwcu 2025 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-27,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 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.

W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 14,00-17,00 EUR/ mkw./ miesiąc, jednocześnie stawki czynszu wyższe od średniej odnotowywane są w budynkach nowo oddawanych lub umiejscowionych w dobrych lokalizacjach.

Wyższe koszty budowy, wykończenia powierzchni oraz finansowania inwestycji nadal wywierają znaczący wpływ na kształtowanie polityki czynszowej projektów nowo budowanych. Wysokość czynszu w biurowcach istniejących pozostaje uzależniona od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców oraz sytuacji na konkretnym rynku.

Rynek inwestycyjny. W II kwartale 2025 roku wartość transakcji na rynku biurowym wyniosła 232 miliony euro w ramach 10 transakcji. Wolumeny zostały równomiernie podzielone między Warszawą (116 mln. euro) a rynkami regionalnymi (116 mln. euro). Największa transakcja miała miejsce w Krakowie, gdzie budynki High5ive 1 i 2 (łącznie 23 600 mkw.) zostały sprzedane przez fundusz inwestycyjny zarządzany przez Niam firmie Stena Real Estate. W Warszawie firma Syrena RE nabyła budynek Zaułek Piękna (8 100 mkw.) położony w centrum miasta od Manova Partners. W II kwartale kilka nieruchomości biurowych zostało również nabytych przez prywatnych inwestorów z Polski, co potwierdza obserwowany w ciągu ostatnich 12–24 miesięcy trend wzmożonej aktywności krajowego kapitału prywatnego.

Rynek dłużny. Apetyt banków na finansowanie sektora biurowego podąża za apetytem inwestorów, gdyż kluczowa dla instytucji finansowych jest możliwość ewentualnego wyjścia z finansowania oceniana poprzez istniejący i przewidywany popyt na dany typ nieruchomości. Ze względu na utrzymujące się duże pustostany w biurach w miastach regionalnych, powolne zwiększanie się najmu nowej powierzchni i ograniczony apetyt transakcyjny w miastach regionalnych, banki w dalszym ciągu podchodzą selektywnie do finansowania biur w regionach oraz starszych budynków w stolicy. Około 52% całkowitej powierzchni biurowej klasy A/B na rynku polskim stanowią budynki wybudowane przed 2015 rokiem, które nie spełniają części kryteriów ESG, dlatego istotnym elementem branym pod uwagę przez banki finansowaniu starszych nieruchomości biurowych jest poziom energii pierwotnej i planowana ścieżka dekarbonizacyjna. Przy finansowaniu nabycia starszych budynków banki często oferują także finansowanie dekarbonizacyjne na pokrycie nakładów na doprowadzenie budynku do standardu spełniającego kryteria ESG.

Banki mają większy apetyt na finansowanie nabycia budynku biurowego niż jego refinansowanie. Apetyt na finansowanie budowy jest mocno uzależniony od wielkości przednajmu, jakości dewelopera oraz planowanej strategii wyjścia z inwestycji.

Średni poziom finansowania dla istniejących budynków biurowych typu prime wynosi 50% wartości rynkowej ze spłatą ok. 2,5%-3 % rocznie i spłatą balonową na koniec kredytu. Okres finansowania przeważnie wynosi max. 5 lat i jest uzależniony od średnioważonego okresu najmu w budynku. Widzimy lekki spadek marż dla najlepszych budynków i może wynosić ok. 2,0 %-2,5% p.a. Opłata przygotowawcza wynosi ok 0.5%- 1% kwoty kredytu. Stopą bazową jest 1M lub 3M EURIBOR z ok 70% kredytu zabezpieczonego hedgingiem w postaci IRS lub opcji.

PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

Budynek	Miasto	Wybrani najemcy	Deweloper	Powierzchnia budynku
The Bridge	Warszawa	Santander Bank	Ghelamco	47 000
Office House	Warszawa	Emagine, Maersk, Crowe	Echo Investment	27 800

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

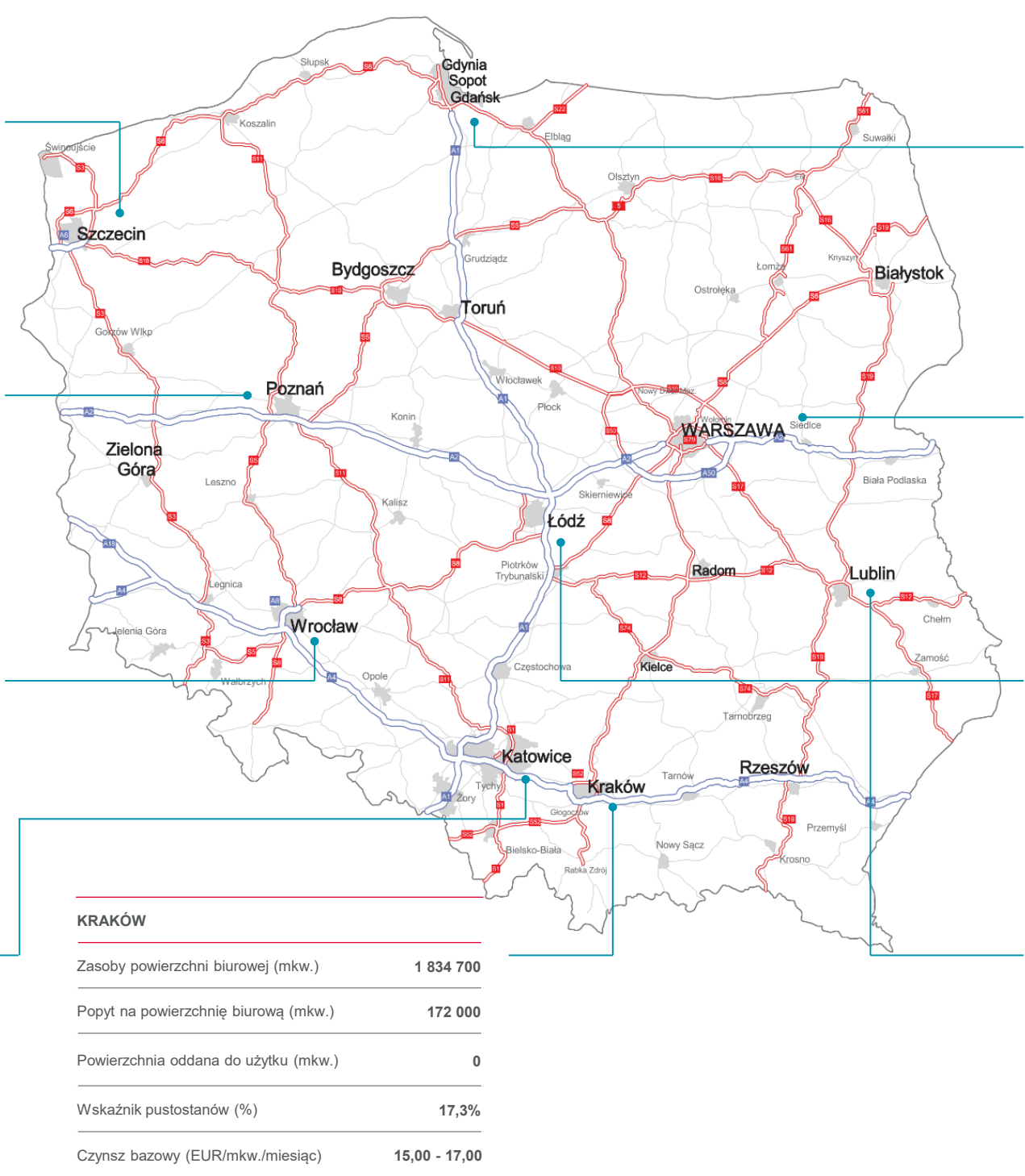
Najemca	Miasto	Budynek	Typ umowy	Powierzchnia najmu
Shell	Kraków	Dot Office	Renegocjacje	22 900
Polkomtel	Warszawa	Multimedialny Dom Plusa	Renegocjacje	22 700
Motorola Solutions	Kraków	Green Office	Renegocjacje	17 100

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE

Budynek	Miasto	Nabywca	Sprzedawca	Powierzchnia budynku
Wronia 31	Warszawa	Uniqa Real Estate	LaSalle IM	16 600
High 5ive I & II	Kraków	Stena Real Estate AB	Niam AB	23 600
Plac Zamkowy – Business with Heritage	Warszawa	Prywatny inwestor	Senatorska Investments	5 500

SZCZECIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	187 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	3 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	7,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,00 - 13,75
POZNAŃ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	678 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	32 100
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	2 400
Wskaźnik pustostanów (%)	14,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,00
WROCŁAW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 355 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	80 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	20,5%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,00
KATOWICE	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	761 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	22 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	22,7%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KRAKÓW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 834 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	172 000
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	17,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 17,00



TRÓJMIASTO	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 067 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	53 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	12,7%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 15,00
WARSZAWA	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 329 300
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	301 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	85 200
Wskaźnik pustostanów (%)	10,8%
Czynsz bazowy w centrum	24,00 - 27,00
Czynsz bazowy poza centrum	15,00 - 19,00
ŁÓDŹ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	642 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	10 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	21,6%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 13,75
LUBLIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	220 900
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	11 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	10,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,00 - 13,75

* wielkość popytu oraz powierzchni oddanej do użytku jest liczona od początku roku.

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI BIUROWYCH

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – WARSZAWA

JOANNA BLUMERT
Associate
Head of Occupier Services Warsaw
joanna.blumert@eur.cushwake.com

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – RYNKI REGIONALNE

MICHAŁ GALIMSKI
Partner
Head of Regional Markets
michal.galimski@eur.cushwake.com

WYCENY
I DORADZTWO

MARCIN MALMON
Head of Valuation
and Advisory
marcin.malmon@cushwake.com

RYNKI
KAPITAŁOWE

PAWEŁ PARTYKA
Partner
Head of Capital Markets Poland
pawel.partyka@eur.cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT
SERVICES

ANDREW FRIZELL
International Partner
Head of Project & Development
Services CEE
andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI

ZUZANNA PACIORKIEWICZ
International Partner
Co-Head of Asset Services, Business
Spaces, Asset Services CEE
zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

BADANIA I ANALIZY
RYNKOWE

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director
Head of Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

DORADZTWO STRATEGICZNE I
ESG

KATARZYNA LIPKA
Associate Director
Head of Strategic Consulting &
ESG
katarzyna.lipka@cushwake.com

AUTORZY PUBLIKACJI

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.