

	Stan na 3 kw. 2025	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	12 977 500 mkw.	0%
Nowa podaż	106 750 mkw.	-30%
Popyt brutto	1 008 300 mkw.	+2%
Popyt netto	523 750 mkw.	0%
Absorpcja	107 100 mkw.	-17%
Wskaźnik pustostanów**	13,9%	-0,2pp.
Czynsze premium**	Warszawa: 24,0-27,0 Regiony: 14,0-17,5 EUR/mkw./m-c	
Inwestycje w nieruchomości biurowe	899 mln EUR	

Według projekcji Moody's, oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski wyniesie 3,3% w 2025 roku (r/r) oraz 3,0% w 2026. Średnioroczna inflacja w 2025 roku powinna wynieść 4,1%, ale obniży się do 3,1% w 2026. Stopa bezrobocia do końca roku powinna pozostać na relatywnie niskim poziomie 5,3% (sierpień 2025 IPAG).

Na koniec III kw. 2025 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) znalazły się na poziomie 12,98 milionów mkw. Sumaryczna wielkość oddanych projektów od początku roku była niska – niecałe 107 000 mkw., z czego większość – niecałe 89 000 mkw. (83%) zlokalizowane w stolicy, a jedynie 18 000 mkw. – w miastach regionalnych.

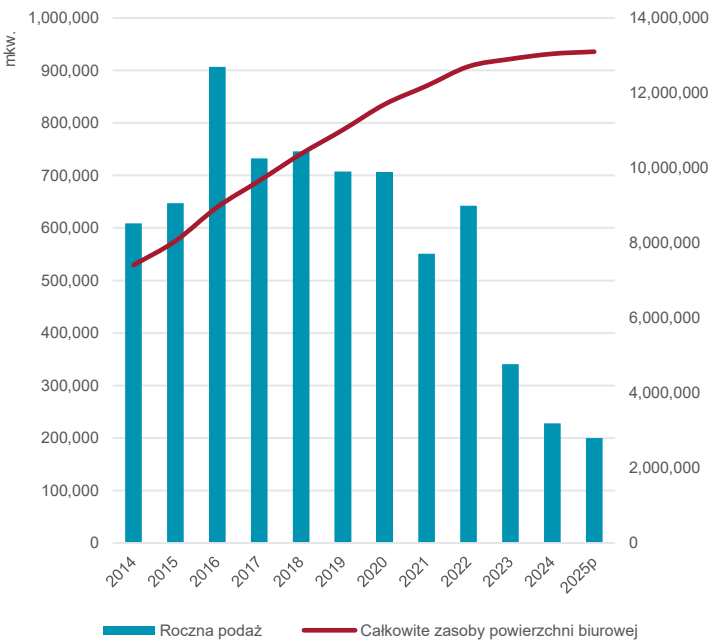
Wśród największych oddanych budynków w Warszawie znalazły się: The Bridge (47 000 mkw. – Ghelamco) oraz Office House (27 800 mkw. – Echo Investment). W miastach regionalnych skala ukończonych projektów była mniejsza, wśród oddanych projektów możemy wyróżnić krakowski biurowiec Stella Office (9 900 mkw. – Grupa Zasada).

W ciągu ostatnich trzech lat na rynku widoczny jest spadek wolumenu nowej powierzchni w budowie. 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. 140 000 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.

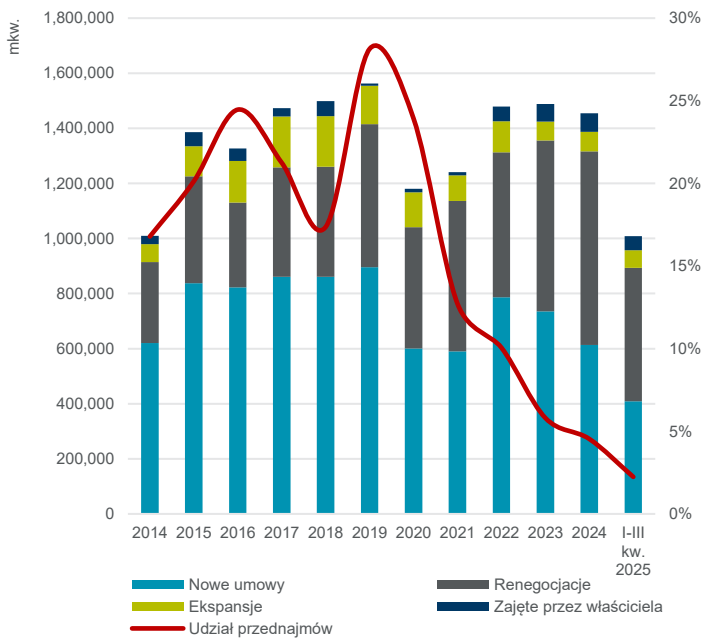
Niska liczba powstających projektów nadal wynika z faktu utrzymania się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji oraz słabszej niż przed pandemią koniunktury na rynku najmu.

Według szacunków Cushman & Wakefield polski rynek biurowy w 2025 r. powiększy się o niecałe 200 000 mkw., w 2026 roku prognozowana podaż natomiast znajdzie się na poziomie nieznacznie powyżej 100 000 mkw. Stabilizacja na poziomie 200 000 mkw. powinna nastąpić w latach 2027-2028.

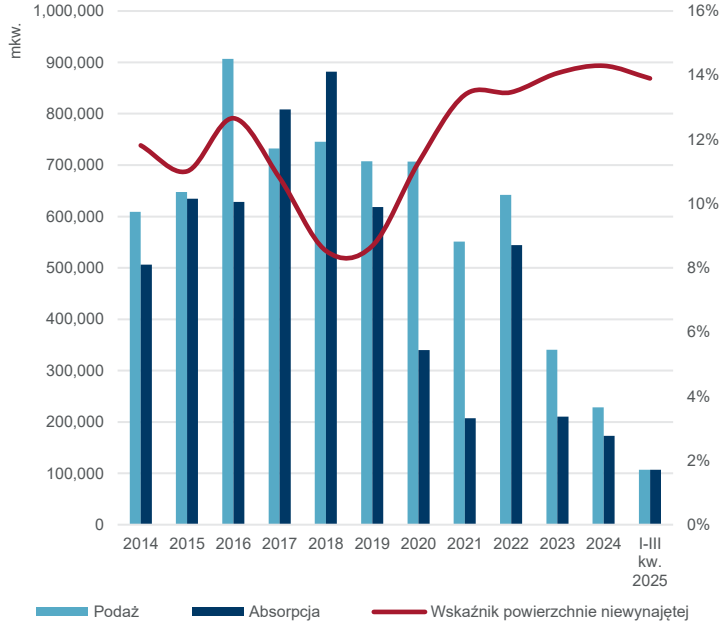
PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



* Zmiana rok do roku
** Dane na koniec kwartału

Całkowita aktywność najemców w stolicy w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wyniosła 486 600 mkw., co oznacza jedynie 2% spadek względem analogicznego okresu z 2024 roku.

Od stycznia do września 2025 roku w strukturze transakcji nieznacznie przeważały nowe umowy, których udział wyniósł 45%, renegocjacje odpowiadały za 42% wynajętej powierzchni, udział ekspansji wyniósł 7%, a powierzchnie zajęte przez właściciela – 6%.

Na rynkach regionalnych sumaryczny popyt był większy od Warszawy i znajdował się na wysokim poziomie względem historycznych wolumenów dla rynku regionalnego. Całkowity popyt wyniósł 521 800 mkw, co stanowi wzrost o 6% względem analogicznego okresu 2024. Do osiągnięcia tak dużego wyniku przyczynił się przede wszystkim wysoki poziom popytu w Krakowie w II kwartale tego roku.

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 przeważały renegocjacje – 54%, nowe umowy odpowiadały za 36% najmu, a ekspansje – za około 6%, powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły około 4% całego wolumenu umów.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec III kw. 2025 roku wyniósł 13,9%, co stanowi spadek o 0,1 pp. względem II kw. 2025 r., oraz spadek o 0,2 pp. względem września 2024.

W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł o 1,1 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 9,7%. W miastach regionalnych zaobserwowano spadki w dostępności powyżej 1 pp. w Łodzi (-1,9pp.) i Poznaniu (-1,3pp.), z kolei wzrosty dotyczyły Wrocławia (1,4pp.) i Krakowa (1,3pp.). Wskaźnik niewynajęcia dla miast regionalnych pozostaje podwyższony i wynosi średnio 17,7%. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia wyniosła 1,79 mln mkw., co oznacza około 2% spadek względem III kw. 2024 r.

We wrześniu 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 14,00-17,50 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 III kwartale 2025 roku w sektorze biurowym w Polsce zawarto transakcje o łącznej wartości blisko 474 mln euro w ramach 12 umów — co oznacza niemal 100% wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem i potwierdza stabilne ożywienie aktywności inwestycyjnej na rynku biurowym. Warszawa nadal dominuje w strategiach inwestorów, odpowiadając za ponad 83% całkowitego wolumenu transakcji. Największą transakcją był zakup 50% udziałów w Mennica Legacy Tower przez Grupę Mennica Polska za 135 mln euro. Kolejną znaczącą transakcją była sprzedaż budynku Vibe, zrealizowanego przez Ghelamco w stołecznym CBD, do Manova Partners za około 68 mln euro. Przy kilku trwających transakcjach w Warszawie i głównych miastach regionalnych, całkowite inwestycje w sektorze biurowym w 2025 roku szacowane są na poziomie 1,2–1,4 mld euro.

Rynek dłużny. Apetyt banków na finansowanie sektora biurowego jest różnorodny: z widocznym polepszeniem parametrów kredytowych dla budynków typu prime w Warszawie, niezmiennymi warunkami dla budynków typu prime w miastach regionalnych i lekko ostrożnymi parametrami dla budynków starszych i lub z pustostanami albo krótkimi średnioważonymi okresami najmu. Widoczne lekkie spadki pustostanów na rynku biurowym na prawie wszystkich rynkach wynikające z dużo mniejszej nowej podaży oraz lekkiej poprawie sentymentu wśród najemców powodują zwiększenie optymizmu tak po stronie transakcyjnej, jak i finansowej. Przy finansowaniu nabycia starszych budynków banki często oferują także finansowanie dekarbonizacyjne na pokrycie nakładów na doprowadzenie budynku do standardu spełniającego kryteria ESG.

Banki w dalszym ciągu 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 dalszy nieznaczny spadek marż dla najlepszych budynków i może wynosić ok. 2,0 %-2,25% 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, Astellas	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
Vibe I	Warszawa	Manova Partners	Ghelamco	15 800
Wronia 31	Warszawa	Uniqa Real Estate	LaSalle IM	16 600
High Five I & II	Kraków	Stena Real Estate AB	Niam AB	23 600

SZCZECIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	189 650
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	6 550
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	6,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,00 - 13,75
POZNAŃ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	675 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	51 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	2 400
Wskaźnik pustostanów (%)	13,6%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,00
WROCŁAW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 344 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	107 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	21,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,00
KATOWICE	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	741 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	31 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	23,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KRAKÓW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 846 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	203 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	11 950
Wskaźnik pustostanów (%)	18,6%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 17,50

TRÓJMIASTO	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 067 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	71 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	11,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 15,00
WARSZAWA	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 245 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	486 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	88 700
Wskaźnik pustostanów (%)	9,7%
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.)	33 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	19,7%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 13,75
LUBLIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	225 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	15 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	3 700
Wskaźnik pustostanów (%)	10,3%
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.