

	Stan na 4 kw. 2025	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	12 956 500 mkw.	-1%
Nowa podaż	109 250 mkw.	-52%
Popyt brutto	1 566 700 mkw.	+8%
Popyt netto	760 400 mkw.	+1%
Absorpcja	211 700 mkw.	+23%
Wskaźnik pustostanów**	13,1%	-1,2pp.
Czynsze premium**	Warszawa: 24,0-28,0 Regiony: 14,0-17,5 EUR/mkw./m-c	
Inwestycje w nieruchomości biurowe	1724 mln EUR	

* Zmiana rok do roku
** Dane na koniec kwartału

Według wstępnych szacunków GUS za 2025 rok, realny wzrost gospodarczy Polski wyniósł 3,6%. Prognoza NBP na przyszłe lata zakłada również wysoki wskaźnik wzrostu w 2026 roku o wielkości 3.7% i około 2.6% „na plusie” w 2027.

Średnioroczny poziom inflacji w 2025 roku wyniósł 3,6% (GUS). NBP prognozuje dalszą stabilizację cen na poziomie 2,9% w 2026 i 2,5% w 2027.

Stopa bezrobocia pod koniec 2025 roku wyniosła 5,7%, co jest wartością około 0,6 pp. wyższą względem końcówki 2024. Choć wzrost wskaźnika był zauważalny względem ostatnich lat, prognozy na przyszłe lata wskazują na zatrzymanie się wzrostu i stabilizację na zbliżonym do końca 2025 poziomie. (IPAG)

Na koniec IV 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 12,96 milionów mkw. Sumaryczna wielkość oddanych projektów w 2025 roku była niska – nieznacznie powyżej 109 000 mkw., z czego większość – niecałe 89 000 mkw. (81%) zlokalizowane w stolicy, a jedynie 20 500 mkw. – w miastach regionalnych.

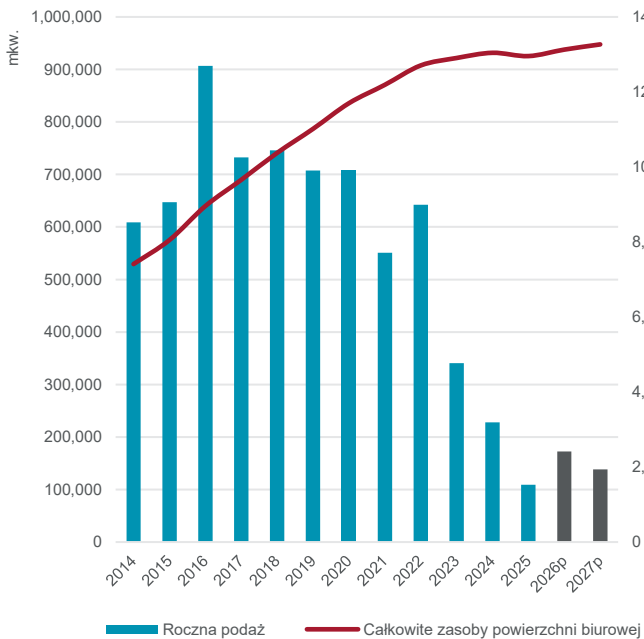
Wśród największych oddanych budynków w Warszawie znalazły się: The Bridge (47 000 mkw. – Ghelamco) oraz Office House (27 800 mkw. – Echo Investment). W miastach regionalnych skala ukończonych projektów była mniejsza, wśród oddanych projektów możemy wyróżnić krakowski biurowiec Stella Office (9 900 mkw.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

W ciągu ostatnich lat na rynku stabilnie obserwujemy obniżenie poziomu 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. 160 000 mkw. (dla porównania na początku 2020 r. było to blisko 750 000 mkw.). W miastach regionalnych w realizacji jest również około 160 000 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.

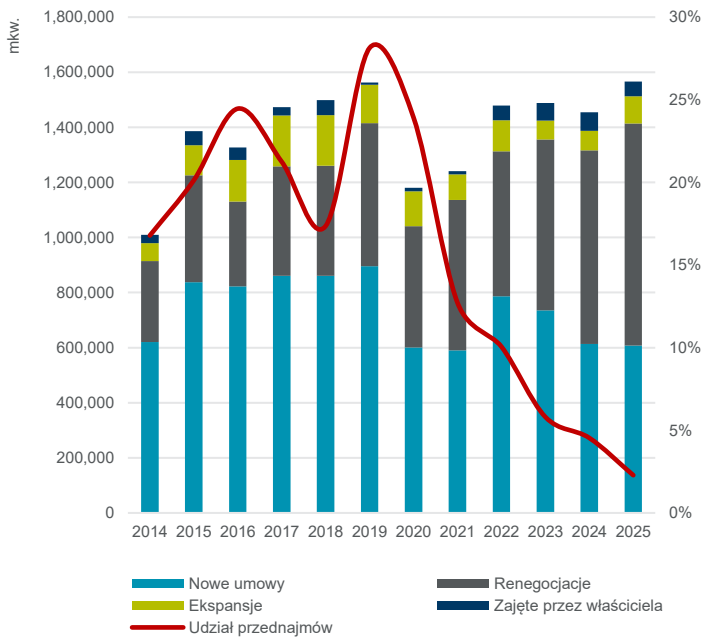
Niska liczba powstających projektów nadal wynika z faktu utrzymania się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji oraz słabszej niż przed pandemią koniunktury na rynku najmu.

Według szacunków Cushman & Wakefield polski rynek biurowy w 2026 r. powiększy się o niecałe 170 000 mkw., w 2027 roku prognozowana podaż natomiast znajdzie się na jeszcze niższym poziomie – około 140 000 mkw.

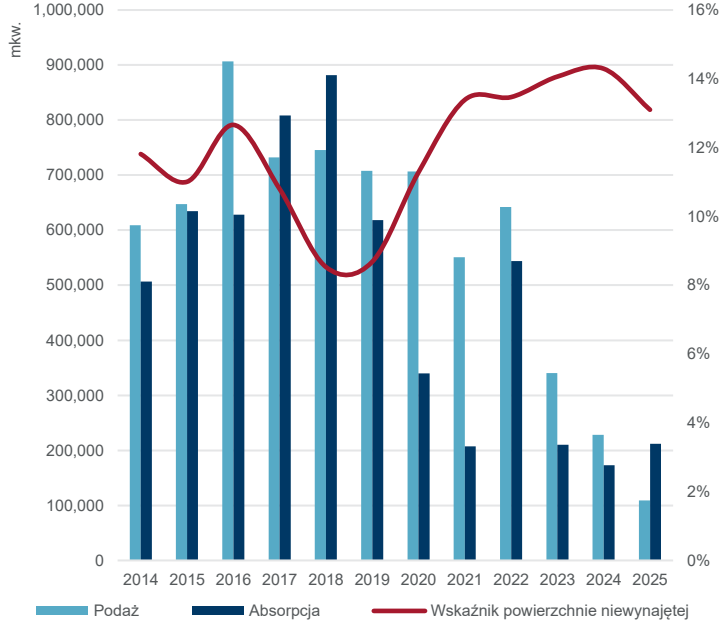
PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Zarówno w Warszawie, jak i Regionach aktywność najemców w 2025 roku była wyższa względem 2024, ale równocześnie cechowała się dużym udziałem odnowień poprzednich umów.

Całkowita aktywność najemców stolicy w 2025 roku wyniosła 794 100 mkw., co jest około 7% większą wartością względem roku poprzedniego. Do takiego wyniku przyczynił się rekordowy popyt zaobserwowany w 4 kwartale 2025 – 309 850 mkw.; (40% całkowitego rocznego popytu) – największa wartość kwartalna zaobserwowana w Warszawie od początku prowadzenia statystyk.

W ciągu 12 miesięcy 2025 roku struktura stołecznych transakcji została zdominowana przez renegocjacje – 50%, udział nowych umów z kolei wyniósł 40%, ekspansji – 6%, a powierzchnia zajęta przez właściciela odpowiadała za 4% całości wynajętej powierzchni.

Na rynkach regionalnych sumaryczny popyt w 2025 r. wyniósł około 772 500 mkw., co oznacza około 8% wzrost względem całego 2024 roku.

Na stronę popytową w miastach regionalnych największy wpływ niezmiennie wywierały firmy z branży IT, ale też z sektora usługowego i produkcyjnego – te 3 sektory odpowiadały za prawie połowę (49%) wynajętej powierzchni. W strukturze transakcji w Regionach także przeważały renegocjacje – 52%, nowe umowy odpowiadały za 38% najmu, a ekspansje – za około 7%, powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły zaledwie 3% całego wolumenu umów.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec IV kw. 2025 roku wyniósł 13,1%, co stanowi spadek o 0,8 pp. względem III kw. 2025 r., oraz spadek o 1,2 pp. względem grudnia 2024.

W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł o 0,6 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 9,1%. W miastach regionalnych największe spadki w dostępności powierzchni zaobserwowano we Wrocławiu (-1,9 pp.), Katowicach (-1,8 pp.), Łodzi (-1,4 pp.). Inne miasta doświadczyły jedynie nieznacznych zmian w dostępności. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia wyniosła 1,7 mln mkw., co oznacza około 9% spadek względem IV kw. 2024 r.

W grudniu 2025 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-28,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach poza centralnych. Wzrosty czynszu obserwowano przede wszystkim w budynkach w Centrum (zarówno w trakcie budowy jak i w istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również doświadczyły wzrostów, choć i o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji.

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 szczególnie 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 IV kwartale 2025 roku na rynkach regionalnych zawarto transakcje biurowe o łącznej wartości ponad 120 mln euro. Roczny wolumen transakcyjny przekroczył 355 mln euro, co stanowi wzrost o 18% rok do roku. Mimo że Warszawa pozostaje głównym celem większości inwestorów, obserwujemy stopniowe ożywienie płynności rynków regionalnych. Jedną z największych transakcji poza Warszawą w ubiegłym roku był zakup drugiego etapu kompleksu biurowego Centrum Południe w centrum Wrocławia przez joint venture funduszu Investika Real Estate oraz Bud Holdings za 62 mln euro.

Rynek dłużny. Apetyt banków na finansowanie sektora biurowego jest dwutorowy: atrakcyjne parametry kredytowe dla budynków typu prime w Warszawie, dobre warunki dla budynków typu prime w miastach regionalnych i lekko konserwatywne parametry dla budynków starszych i lub z pustostanami, albo krótkimi średnioważonymi okresami najmu. Widoczne spadki pustostanów na rynku biurowym na prawie wszystkich rynkach, wynikające z dużo mniejszej nowej podaży, powodują nieznaczne zwiększenie optymizmu po stronie transakcyjnej i powrót niektórych inwestorów z rynków Europy Zachodniej. Przy finansowaniu nabycia starszych budynków banki oferują transzę na działania dekarbonizacyjne na pokrycie nakładów w celu 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 maksymalnie 5 lat i jest uzależniony od średnioważonego okresu najmu w budynku. Widzimy dalszy nieznaczny spadek marż dla najlepszych budynków, które w najkorzystniejszych przypadkach mogą wynieść ok. 2,0% rocznie.

WYBRANE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

Budynek	Miasto	Wybrani najemcy	Deweloper	Powierzchnia budynku
The Bridge	Warszawa	Santander Bank, Astellas	Ghelamco	47 000
Office House	Warszawa	Netflix, Emagine	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
Wola Center	Warsaw	Trigea Real Estate Fund	Hines	35 400
Senator	Warsaw	Cornerstone & Fidera	Union Investment	25 500
Vibe I	Warsaw	Manova Partners	Ghelamco	15 800

SZCZECIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	189 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	11 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	6,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,00 - 13,75
POZNAŃ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	677 500
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	71 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	4 900
Wskaźnik pustostanów (%)	13,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,00
WROCLAW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 337 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	179 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	19,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,50
KATOWICE	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	742 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	55 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	21,6%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KRAKÓW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 842 300
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	269 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	11 900
Wskaźnik pustostanów (%)	18,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 17,50

TRÓJMIASTO	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 067 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	113 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	11,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 15,00
WARSZAWA	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 232 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	794 100
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	88 700
Wskaźnik pustostanów (%)	9,1%
Czynsz bazowy w centrum	24,00 - 28,00
Czynsz bazowy poza centrum	15,00 - 19,00
ŁÓDŹ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	642 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	51 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	18,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 14,00
LUBLIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	225 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	19 000
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	3 700
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

©2026 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.