



Bank Polski

Centrum
Analiz

Rynek nieruchomości biurowych

Analizy Nieruchomości

8 sierpnia 2025

Stabilizacja z perspektywą poprawy

PODSUMOWANIE:

- Na koniec 1q25 zasoby powierzchni biurowej w kraju nadal nieznacznie przekraczały 13 mln m², lecz zasoby po raz pierwszy w ujęciu kw/kw spadły (o 31 tys. m²), w ujęciu r/r zasoby wzrosły o blisko 90 tys. m². Roczny wzrost zasobów również był historycznie najniższy.

- Nowa podaż w 1q25 osiągnęła historyczne minimum (8 tys. m²) po spadku o 90% w porównaniu z 1q24.
- Licząc w ujęciu bardziej miarodajnym ujęciu 4q skum na koniec 1q25 nowa podaż wyniosła 156 tys. m² (w tym 95 tys. m² na rynkach regionalnych), spadając r/r o 56%.
- Do końca 2027 średnią zanualizowaną nową podaż estymujemy na poziomie nieco wyższym, bo około 220 tys. m².
- Przyrost zasobów 4q skum wynoszący 90 tys. m² na koniec 1q25 był zdecydowanie słabszy od nowej podaży. W 1q25 zwiększyła się dynamika wyłączenia z użytku zasobów w miastach regionalnych. W następnych latach oczekujemy, że delta pomiędzy przyrostem zasobów a nową podażą będzie jeszcze wyższa.
- W samym 1q25 absorpcja wyniosła 2,8 tys. m², niemniej ocena absorpcji za 1q25 musi brać pod uwagę spadające o niemal 31 tys. m² zasoby biurowe.
- W ujęciu 4q skum na koniec 1q25 absorpcja była zdecydowanie wyższa r/r wynosząc 130 tys. m² (100 tys. m² rok wcześniej) oraz była wyższa od wzrostu zasobów, które to wyniosły 90 tys. m² w ujęciu 4q skum.
- Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto w 1q25 wyniósł 337 tys. m² rosnąc w ujęciu r/r o blisko 22%.
- W 1q25 współczynnik pustostanów osiągnął 14,12% łagodnie spadając zarówno w ujęciu kw/kw jak i r/r. Mimo niedawnej poprawy współczynniki pustostanów pozostają niemal najwyższe od ponad 20 lat, jest to wynik wysokich pustostanów w regionach.
- Pustostany na rynkach regionalnych w 2024 prawdopodobnie osiągnęły lokalne maksima. Nowa podaż na większości rynków trwale się zmniejsza.

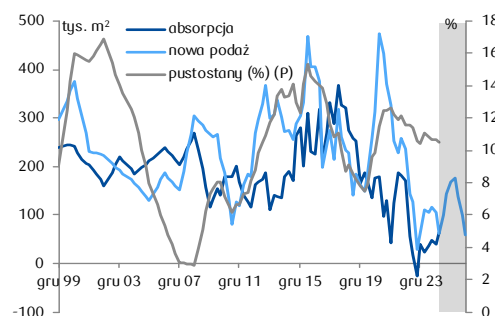
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

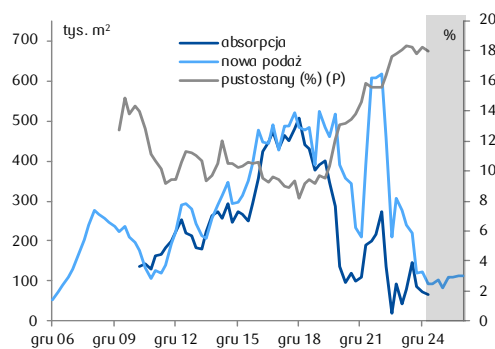
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki – Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Najważniejsze wskaźniki – rynki regionalne

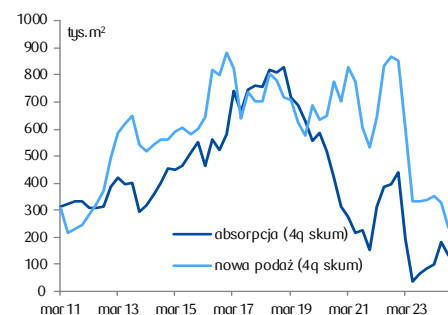


Źródło: Colliers International Polska

Absorpcja pozostaje bardzo niska, lecz dodatnia.

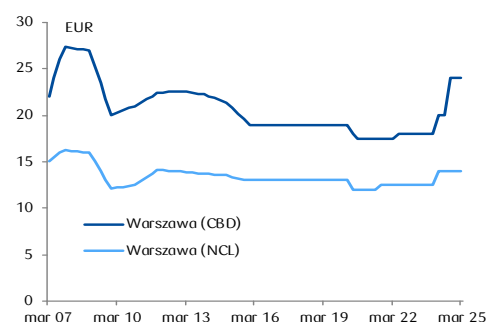
- Mimo ostatnio widocznej poprawy sytuacja na rynkach regionalnych pod względem potencjału absorpcji jest zdecydowanie trudniejsza niż w stolicy, gdzie koncentrują się firmy oferujące swoim pracownikom mniej możliwości pracy zdalnej, również wysoka ekspozycja rynków regionalnych na sektorze BPO/SSC, którego rozwój spowolnił ze względów strukturalnych dodatkowo utrudnia pojawienie się istotnej absorpcji biurowej w regionach.
- Na szerokim rynku europejskim na koniec 2024 współczynniki pustostanów w Europie wzrosły do 8,8% (70 pb r/r). Początek 2025 również przyniósł dalsze utrwalenie negatywnej absorpcji ze wzrostem pustostanów o kolejne 10 pb (Savills). Rynek europejski prawdopodobnie już osiągnął peak office, a pustostany są utrzymywane na stosunkowo niskim poziomie ze względu na wysoka dynamikę wyłączenia istniejących zasobów.
- W ostatnim kwartale czynsze referencyjne efektywne w kraju (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian na wszystkich monitorowanych rynkach.
- Według danych C&W na koniec 1q25 czynsze wywoławcze w regionie CEE wzrosły r/r o 2,1%. Dla szerokiego rynku europejskiego średnie wzrosty były wyższe i wyniosły 4% r/r.

Absorpcja na tle nowej podaży



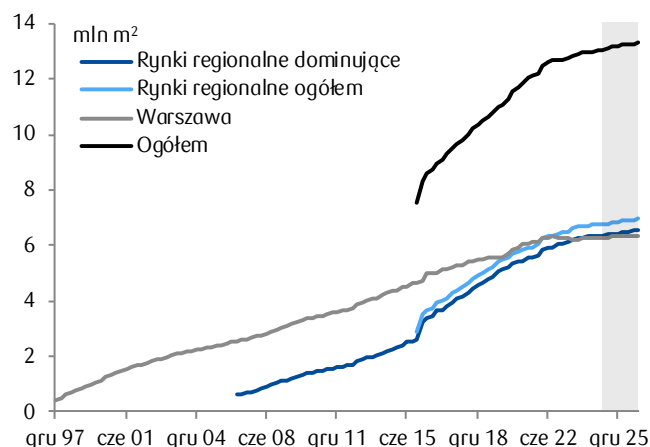
Źródło: Colliers International Polska

Czynsze efektywne w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska, PwC

Na koniec 1q25 zasoby powierzchni biurowej w kraju nadal nieznacznie przekraczały 13 mln m², w ujęciu kw/kw po raz pierwszy spadły (o 31 tys. m²), w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego zasoby wzrosły o blisko 90 tys. m². Roczny wzrost zasobów również był historycznie najniższy.

Nowa podaż w 1q25 (8 tys. m²) spadła w porównaniu z 1q24 (80 tys. m²) o 90%. Większość nieznacznej nowej podaży miała miejsce w stolicy.

Licząc 4q skum na koniec 1q25 nowa podaż wyniosła 156 tys. m² (w tym 95 tys. m² na rynkach regionalnych). Rok wcześniej w ujęciu 4q skum nowa podaż wyniosła 354 tys. m².

Do końca 2027 średnią zanualizowaną nową podaż estymujemy na poziomie około 220 tys. m². W samym 2025 nowa podaż nie przekroczy 260 tys. m². W 2026 będzie miało miejsce pewne spowolnienie do około 170-180 tys. m² (w tym 60 tys. m² w stolicy). W 2027 nastąpi pewne odbicie w stolicy oraz dalsze spadki nowej podaży w miastach regionalnych.

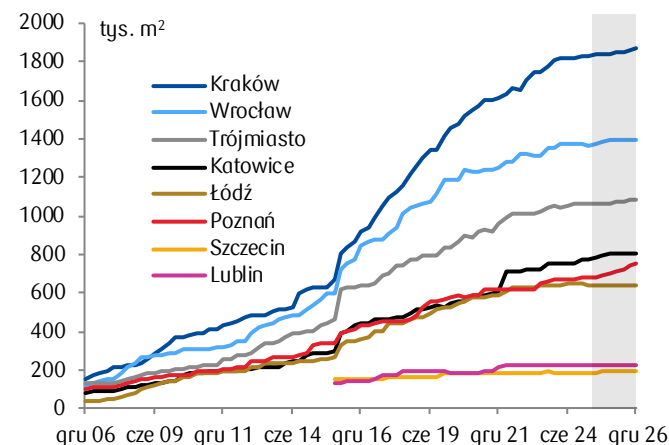
Przyrost zasobów 4q skum (90 tys. m²) na koniec 1q25 był zdecydowanie słabszy od nowej podaży (156 tys. m²) wynika to z kontynuacji włączeń obiektów z zasobów nowoczesnych jak i nasilających się wyburzeń obiektów. W ostatnich kwartałach zdecydowanie nasilił się proces włączeń obiektów na rynkach regionalnych.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – zasoby oraz nowa podaż

	Zasoby 1q25 (m2)	Nowa podaż 1q25 (m2)	Nowa podaż 1q24 (m2)	Nowa podaż dynamika r/r (%)	Nowa podaż (4q skum) 1q25 (m2)	Nowa podaż (4q skum) 1q24 (m2)	Nowa podaż (4q skum) dynamika r/r (%)	Nowa podaż średnio rcznie 2q25-4q26 (m2) (P)
Kraków	1 834 700	0	13 000	-100,0	11 095	67 621	-83,6	22 463
Wrocław	1 364 700	0	18 213	-100,0	20 134	73 021	-72,4	16 400
Trójmiasto	1 067 000	0	0		19 492	28 397	-31,4	11 486
Katowice	771 700	0	0		26 550	26 700	-0,6	17 143
Łódź	642 300	0	0		10 876	1 900	472,4	0
Poznań	678 100	2 400	0		5 000	43 195	-88,4	44 229
Rynki regionalne dominujące	6 358 500	2 400	31 213	-92,3	93 147	240 834	-61,3	111 720
Szczecin	187 200	0	0		1 800	2 927	-38,5	1 143
Lublin	220 900	0	0		0	0		3 543
Rynki regionalne drugorzędne	408 100	0	0		1 800	2 927	-38,5	4 686
Rynki regionalne ogółem	6 766 600	2 400	31 213	-92,3	94 947	243 761	-61,0	116 406
Warszawa (CBD)	2 842 800	0	41 766	-100,0	44 390	59 695		95 257
Warszawa (NCL)	3 434 500	5 600	6 949	-19,4	16 846	50 207	-66,4	31 217
Warszawa	6 277 300	5 600	48 715	-88,5	61 236	109 902	-44,3	126 474
Warszawa + dominujące rynki regionalne	12 635 800	8 000	79 928	-90,0	154 383	350 736	-56,0	238 194
Ogółem	13 043 900	8 000	79 928	-90,0	156 183	353 663	-55,8	242 880

Źródło: Colliers International Polska

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Zasoby w 1q25 nieznacznie przekroczyły 13 mln m², spadając nieznacznie kw/kw.

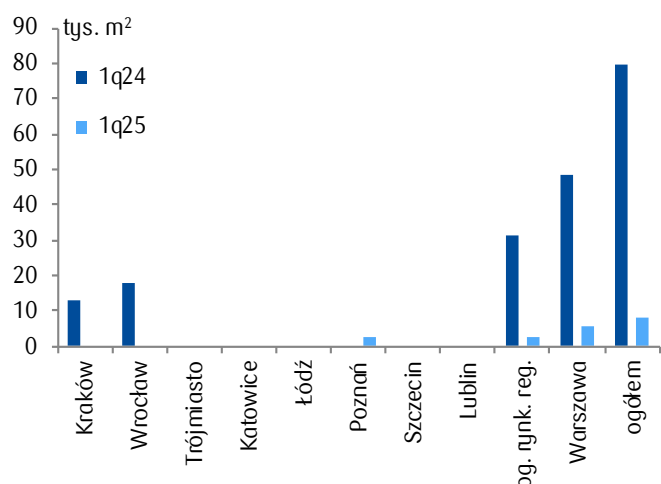
Nowa podaż w 1q25 była minimalna.

W ujęciu 4q skum nowa podaż również silnie spadła.

Do końca 2027 roczna nowa podaż wyniesie około 220 tys. m².

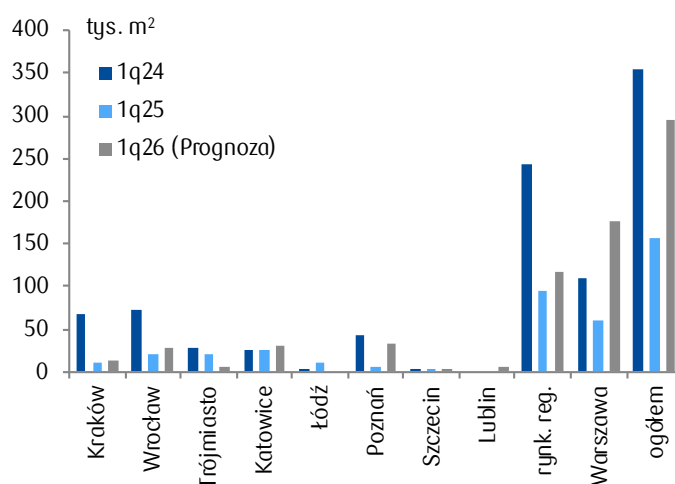
Przyrost zasobów pozostaje i pozostanie zdecydowanie niższy od nowej podaży.

Nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż powierzchni biurowej (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

W 2023 weszliśmy w długotrwały okres niskiej nowej podaży, który wyjątkowo nasilił się w 1h25. Z blisko miliona dostarczonej powierzchni rocznie na przełomie dekady obecnie oczekujemy stabilizacji na około 20% tego poziomu. W 2025 oraz 2027 zobaczymy pewną odbudowę podaży w stolicy. Na rynkach regionalnych co najmniej do końca obecnej dekady oczekujemy dalszego spadku nowej podaży oraz nasilających się trendów wyłączania istniejących budynków z zasobów nowoczesnych lub wręcz fizycznej likwidacji obiektów powstałych w pierwszej dekadzie XXI wieku.

Deweloperzy obserwując dynamiczne zmiany w relatywnych wartościach biur/mieszkań, które nasiliły się od 2022 w miarę możliwości dostosowując swój profil produktowy do obecnych realiów konwertując, gdzie jest to możliwe, w projekty w kierunku mieszkaniowym.

W 1q25 absorpcja wyniosła 2,8 tys. m², mimo że absorpcja była tylko symboliczna to stanowiła zdecydowaną poprawę r/r. W 1q24 absorpcja była silnie ujemna wynosząc niemalże -18 tys. m². Ocena absorpcji za 1q25 musi brać pod uwagę spadające o blisko 31 tys. m² zasoby biurowe. Rok wcześniej zasoby wzrosły o 49 tys. m².

W ujęciu 4q skum na koniec 1q25 absorpcja była również zdecydowanie wyższa r/r wynosząc 130 tys. m² (100 tys. m² rok wcześniej) oraz była wyższa od wzrostu zasobów, które wyniosły 90 tys. m² w ujęciu 4q skum.

Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

		Współczynnik pustostanów 1q25 (%)	Współczynnik pustostanów 4q24 (%)	Współczynnik pustostanów 1q24 (%)	Absorpcja 1q25 (m2)	Absorpcja 1q24 (m2)	Absorpcja (4q skum) 1q25 (m2)	Absorpcja (4q skum) 1q24 (m2)	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamika r/r
Rynki regionalne dominujące	Kraków	17,64	18,96	20,17	26 855	3 714	57 853	7 961	16,90	-3,43
	Wrocław	20,39	19,33	19,12	-23 577	2 090	-23 289	24 253	15,60	15,56
	Trójmiasto	12,62	12,51	13,42	-1 186	-3 573	25 483	24 528	13,90	1,09
	Katowice	21,13	23,23	20,57	11 563	8 844	11 959	-4 783	13,70	0,00
	Łódź	22,31	22,74	21,32	177	-5 655	-2 781	-507	12,50	0,00
	Poznań	14,95	13,37	14,09	-8 618	5 916	-2 504	26 611	15,00	0,00
	ogółem	18,00	18,27	18,33	5 213	11 336	66 720	78 062		
Rynki regionalne drugorzędne	Szczecin	8,01	7,71	5,50	-552	-1 255	-3 039	-4 982	14,00	0,00
	Lublin	11,08	11,58	11,99	1 113	-235	2 055	3 231	12,00	0,00
Rynki regionalne ogółem		9,67	9,81	9,03	561	-1 490	-985	-1 751		
Warszawa (CBD)	Warszawa (CBD)	17,50	17,76	17,77	5 775	9 846	65 735	76 311		
	Warszawa (NCL)	7,41	8,80	9,55	30 205	1 770	89 739	49 470	24,00	20,00
Warszawa + dominujące rynki regionalne		13,02	12,20	12,27	-33 132	-29 599	-25 169	-26 171	14,00	0,00
Ogółem		10,48	10,66	11,05	-2 927	-27 828	64 570	23 300		
Ogółem		14,26	14,49	14,71	2 286	-16 493	131 290	101 362		
Ogółem		14,12	14,34	14,53	2 847	-17 983	130 305	99 611		

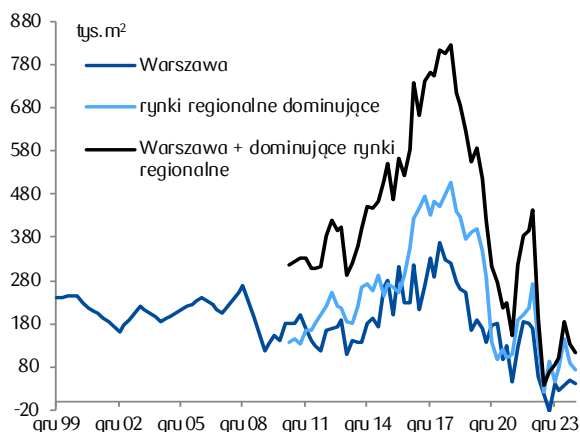
Źródło: Colliers International Polska

W 2025 oraz 2027 zaobserwujemy pewne odbicie nowej podaży w Warszawie, lecz trend pozostaje zdecydowanie spadkowy.

Mimo spadających zasobów kwartałna absorpcja w 1q25 była symbolicznie dodatnia.

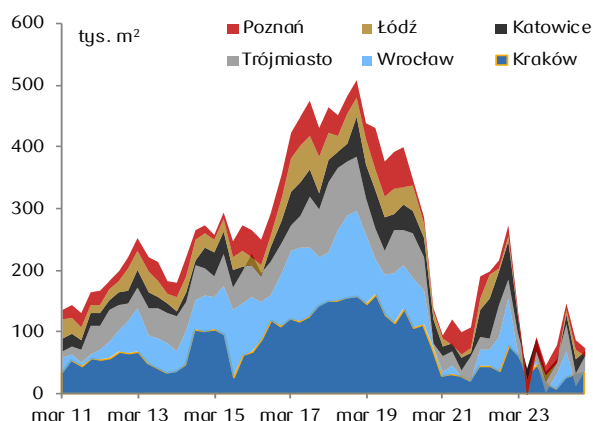
W ujęciu 4q skum absorpcja wzrosła r/r i była wyższa od przyrostu zasobów.

Absorpcja w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Absorpcja na poszczególnych rynkach regionalnych (4q skum.)



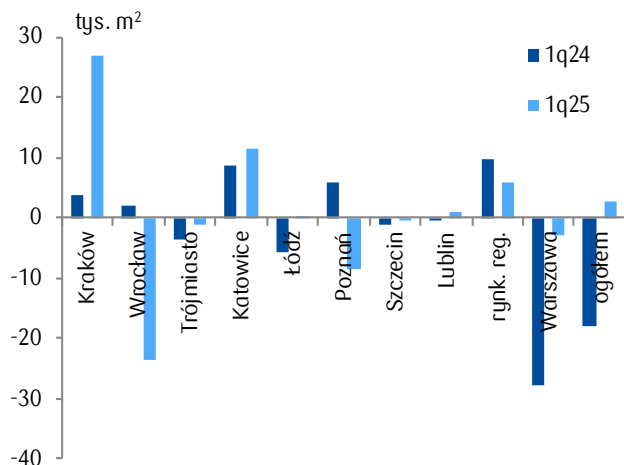
Źródło: Colliers International Polska

Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto w 1q25 wyniósł 337 tys. m² rosnąc w ujęciu r/r o blisko 22%. W ujęciu 4q skum popyt brutto wyniósł 1,514 tys. m² co również oznaczało wzrost r/r o 4,7%, co wskazuje na nie tylko poprawiający się rynek najmu, lecz również na rosnącą dynamikę poprawy.

W 1q25 współczynnik pustostanów osiągnął 14,12% łagodnie spadając w zarówno w ujęciu kw/kw, jak i r/r. Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych (17,5%) nadal zdecydowanie przewyższa ten ze stolicy (10,48%). Podwyższone pustostany w regionach na tle stolicy występują już od początku 2019. Skala tego rozwarstwienia jednak jest wyjątkowo duża od 2023. Mimo niedawnej poprawy współczynniki pustostanów pozostają niemal najwyższe od ponad 20 lat, jest to jednak wynik wysokich pustostanów w regionach. Obecny współczynnik pustostanów w stolicy (10,48%) był przekraczany zarówno w latach 2000-2004, jak i 2013-18.

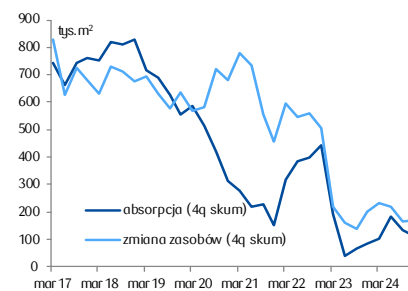
Przypuszczamy, że wraz z rosnącą nową podażą obecnie relatywnie niski współczynnik pustostanów w stołecznym CBD w 2025 nieznacznie wzrośnie. Niemniej pustostany w CBD prawdopodobnie w najbliższych latach pozostaną dwukrotnie niższe niż na większości rynków regionalnych. W 2024 pustostany na rynkach regionalnych prawdopodobnie osiągnęły lokalne maksima. Nowa podaż na większości rynków trwale się zmniejsza, a absorpcja pozostaje bardzo niska, lecz dodatnia.

Absorpcja powierzchni biurowej



Źródło: Colliers International Polska

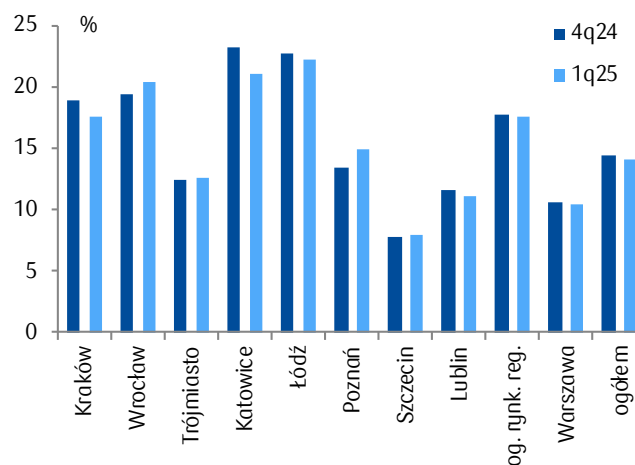
Absorpcja na tle zmiany zasobów (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

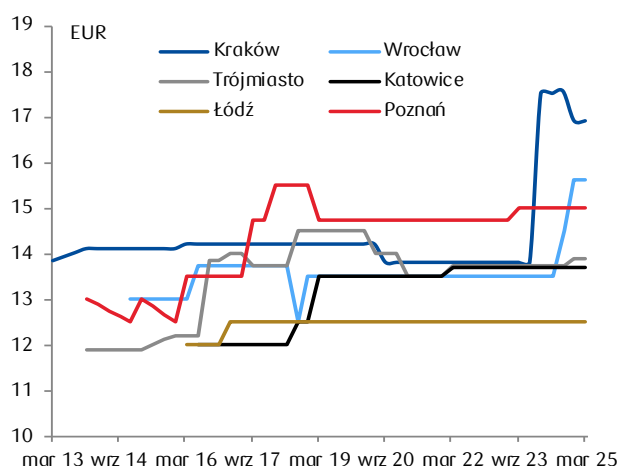
Pustostany w warszawskim CBD mogą przejściowo wzrosnąć, lecz pozostaną relatywnie niskie.

Współczynniki pustostanów



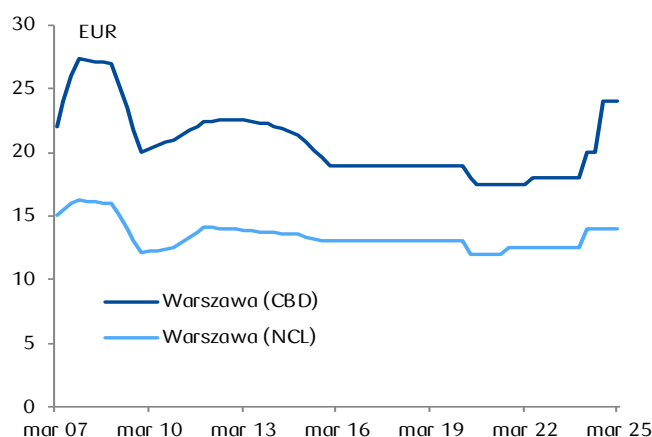
Źródło: Colliers International Polska

Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

Czynsze efektywne w Warszawie



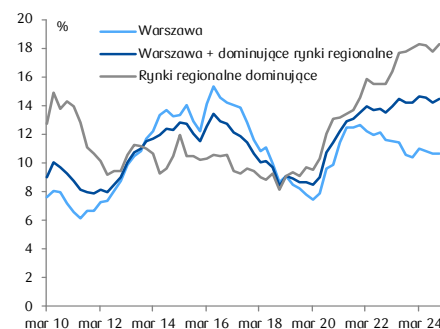
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Mimo ostatnio widocznej poprawy sytuacja na rynkach regionalnych pod względem potencjału absorpcji, jest trudniejsza niż w stolicy, gdzie koncentrują się firmy oferujące swoim pracownikom mniej możliwości pracy wyłącznie zdalnej. Dychotomia pomiędzy stolicą, a regionami ma szansę na nabranie cech trwałości. Bardziej relacyjna praca, trudniejsza do świadczenia w sposób zdalny odbywa się głównie w stolicy. W czterech kwartałach przed covidowych stolica odpowiadała za 31% krajowej absorpcji, natomiast w kwartałach 2q24-1q25 proporcja to urosła do blisko 50%.

W 2024 podobnie jak i w 2023 absorpcja w Europie ponownie weszła w negatywne terytorium. Popyt brutto w 2024 utrzymał się na niezmiennym poziomie około 8 mln m² istotnie poniżej poziomów sprzed epidemii. Na koniec 2024 współczynniki pustostanów w Europie wzrosły do 8,8% (70 pb r/r). Początek 2025 również przyniósł dalsze utrwalenie negatywnej absorpcji ze wzrostem pustostanów o kolejne 10 pb (Savills). Europejski rynek utrzymywany jest w relatywnej stabilizacji ze względu na coroczną utratę blisko 6 mln m² zasobów rocznie w postaci włączeń/wyburzeń.

W ostatnim kwartale czynsze referencyjne efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian na wszystkich monitorowanych rynkach, w ujęciu r/r wystąpił wzrost na większości z wiodących rynków, natomiast w Krakowie odnotowano niewielki spadek. Według danych C&W na koniec 1q25 czynsze wywoławcze w regionie CEE wzrosły r/r o 2,1%. Dla szerokiego rynku europejskiego średnie wzrosty były wyższe i wyniosły 4% r/r.

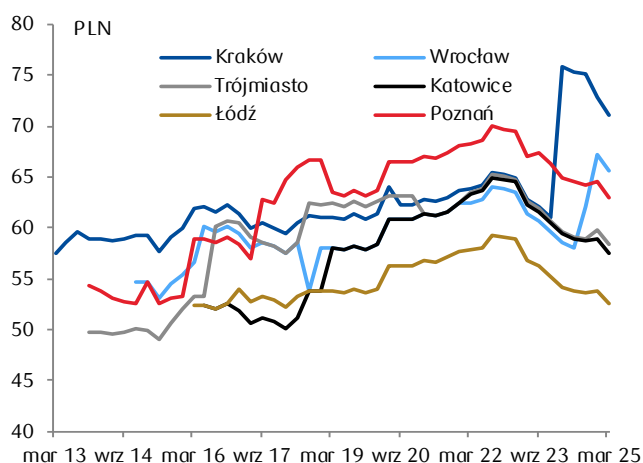
Współczynniki pustostanów w Warszawie i na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska

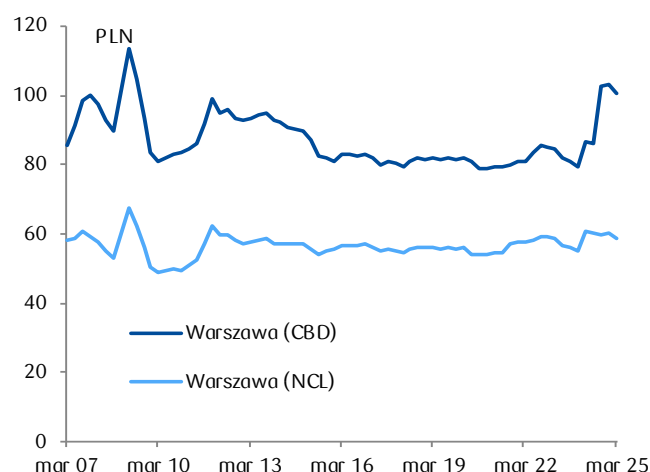
Czynsze referencyjne efektywne pozostają zasadniczo stabilne, lecz w ujęciu r/r wzrosły na wybranych wiodących rynkach.

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Czynsze efektywne (PLN) w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska, PWC, PKO Bank Polski

Słownik skrótów i pojęć

ABSL – Association of Business Service Leaders in Poland, Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych - organizacja prowadzi badania nad sektorem BPO/SSC w Polsce.

Absorpcja – Absorpcja stanowi popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie biurowe) liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

BPO/SSC – Business Process Outsourcing / Shared Service Centres - outsourcing procesów biznesowych/centrum usług wspólnych są rodzajami nowoczesnych usług biznesowych.

CBD – Centralny obszar biznesu, wg PORF ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ.

Czynsze efektywne – liczone tak jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniają: typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenie wnętrz, kontrybucja finansowa i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych, dodatkowo płatnych. W raporcie przedstawiono czynsze typu „Prime” liczone za najlepsze, ale typowe budynki biurowe (z wyłączeniem budynków typu butikowego). Czynsze wywoławcze liczone są dla typowej umowy najmu 1000 m² powierzchni najmu na 5 lat.

Klasa A/B – Klasami A oraz B są oznaczane nowoczesne zasoby biurowe w Polsce. Zasadniczo do budynków klas A oraz B kwalifikują się budynki wybudowane po 1990 lub kompleksowe modernizacje budynków starszych.

Klasa C - Budynki klasy C stanowią obiekty niekwalifikujące się do kategorii klas A oraz B, przeważnie są to budynki starsze, sprzed 1990.

Nasylenie - dla potrzeb raportu nasycenie liczone jako ilość m² nowoczesnej powierzchni biurowej podzielona przez liczbę pracowników sekcji PKD generujących istotny popyt na powierzchnie biurowe.

NCL – obszar pozacentralny, wg PORF stanowiący pozostały obszar Warszawy.

NVR – Natural Vacancy Rate, naturalny współczynnik pustostanów.

PORF – Polish Office Research Forum, Forum Wymiany Danych Rynkowych, zrzeszające wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Rynki Regionalne - zgodnie z przyjętą w raporcie typologią - dominujące to Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź oraz Poznań; drugorzędne to Szczecin oraz Lublin.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa
email: DAE@pkobp.pl

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Biuro Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na X oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:

 @PKO_Research



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.