**Udane pierwsze półrocze na biurowych rynkach regionalnych** – **Kraków przebija barierę najmu 100 000 mkw. w ciągu jednego kwartału**

**Międzynarodowa agencja doradcza Cushman & Wakefield podsumowała sytuację na największych rynkach biurowych w Polsce na koniec pierwszej połowy 2025 roku. W Warszawie aktywność najemców do końca czerwca 2025 roku zanotowała delikatny spadek. Z kolei dla rynków regionalnych pierwsze półrocze było bardzo owocne pod względem poziomu popytu, bo wyższe aż o 37% r/r. Jednocześnie nową podaż i aktywność deweloperską można niezmiennie określić jednym słowem – „stagnacja”. Ożywienia w podaży i co za tym idzie wyższych wolumenów powierzchni oddawanej do użytku można spodziewać się dopiero po 2027 roku.**

**PODAŻ: nowa podaż najniższa od 14 lat**

Na koniec II kwartału 2025 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce[[1]](#footnote-2) wyniosły około 13,1 mln mkw.

– *Do końca czerwca do użytku oddano przede wszystkim budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie. W regionach ukończono bowiem budowę zaledwie jednego biurowca. Tym samym poziom nowej podaży w pierwszej połowie tego roku wynoszący niecałe 88 000 mkw. był zbliżony do rezultatu z analogicznego okresu w roku 2011* – komentuje **Ewa Derlatka-Chilewicz, Head of Research Poland**, **Cushman & Wakefield.**

Największe oddane do użytku w Warszawie biurowce do końca II kwartału to The Bridge (47 000 mkw. – Ghelamco) oraz Office House (27 800 mkw. – Echo Investment). W miastach regionalnych ukończono z kolei budynek Dymka 188 w Poznaniu (2400 mkw. – Dom Medialny Św. Wojciech).

– *W budowie znajduje się obecnie 325 000 mkw., z czego 135 000 mkw. przypada na rynek warszawski a 190 000 mkw. na regiony. Według szacunków Cushman & Wakefield polski rynek biurowy powiększy się w 2025 roku o ok. 210 000 mkw. (wliczając już oddane projekty w 1 półroczu), natomiast w 2026 roku jedynie o 100 000 mkw. Większy poziom nowej powierzchni możliwy jest dopiero po 2027 roku* – dodaje **Ewa Derlatka-Chilewicz, Head of Research Poland**, **Cushman & Wakefield.**

**POPYT: regiony poszły na rekord**

W pierwszym półroczu całkowita aktywność najemców w Warszawie wyniosła ponad 301 000 mkw., co oznacza delikatny spadek, bo o ok. 5% r/r. W okresie od stycznia do czerwca 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 wyższy niż w stolicy i rekordowy dla rynku regionalnego. Całkowity wolumen transakcji przekroczył 387 000 mkw., co stanowi wzrost o 37% względem analogicznego okresu 2024 roku. Do osiągnięcia tak świetnego wyniku przyczynił się przede wszystkim wysoki poziom popytu w Krakowie, który w samym drugim kwartale wyniósł ponad 122 000 mkw. W strukturze transakcji w miastach regionalnych dominowały renegocjacje, które odpowiadały za 58% wolumenu, nowe umowy zaś za 34% najmu, a ekspansje – za około 6%. Powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły około 1% całego wolumenu umów* – tłumaczy **Michał Galimski, Partner, Head of Office Sector, Cushman & Wakefield.**

Prognozy dotyczące popytu mogą z czasem być coraz bardziej optymistyczne. Jak wskazuje raport Cushman & Wakefield „What occupiers want”, po kilku latach ograniczania wielkości wynajmowanej powierzchni te czasy dobiegają końca. Co prawda jeszcze 32% firm, w skali globalnej, planuje, bowiem redukcje powierzchni, natomiast już co ósmy najemca deklaruje zamiar wynajęcia dodatkowej przestrzeni biurowej. Jednocześnie średnia wielkość nowo podpisywanych umów najmu wzrosła od 2023 roku o 13%.

– *Według wyników nadchodzącej nowej edycji raportu Business Environment Assessment Study (BEAS), opracowywanego od kilku lat przez Cushman & Wakefield i Antal, wskazują, że firmy działające w Polsce prezentują bardziej optymistyczne podejście do planowania przestrzeni niż średnia globalna. 18,2% organizacji planuje bowiem zwiększenie zajmowanej powierzchni, co stanowi o około 43% wyższy odsetek, aniżeli firm planujące jej redukcję (12,7%). Przeważająca część ankietowanych – średnio aż 45% – deklaruje z kolei chęć utrzymania dotychczasowej powierzchni biurowej* – komentuje **Ewa Derlatka Chilewicz, Head of Research, Cushman & Wakefield.**

**PUSTOSTANY: poziom powierzchni niewynajętej z delikatnymi wahnięciami**

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 roku, ale spadek o 0,2 pp. względem czerwca 2024 roku.

*– 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, natomiast wzrost dostępności zaobserwowano w Katowicach. – o 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 kwartału ubiegłego roku* *–* tłumaczy**Vitalii Arkhypenko, Analityk Rynku**, **Cushman & Wakefield.**

**CZYNSZE: drożej głównie w centrum**

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.

– *W Warszawie wzrosty czynszu zaobserwowano przede wszystkim w nowo oddawanych budynkach w Centrum. Z kolei w budynkach istniejących, zarówno 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* – podsumowuje **Jan Szulborski, Business Development & Insight Manager, Cushman & Wakefield.**

**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/).

- **KONIEC -**

1. Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin [↑](#footnote-ref-2)