



Walter Herz



Raport biurowy: Polska 1Q 2025

Rynek biurowy w Polsce w 1Q 2025



12 798 961 m kw.

Podaż istniejąca

8 000 m kw.

Nowa podaż

451 843 m kw.

Podaż w budowie

17,1%

Współczynnik pustostanów

326 700 m kw.

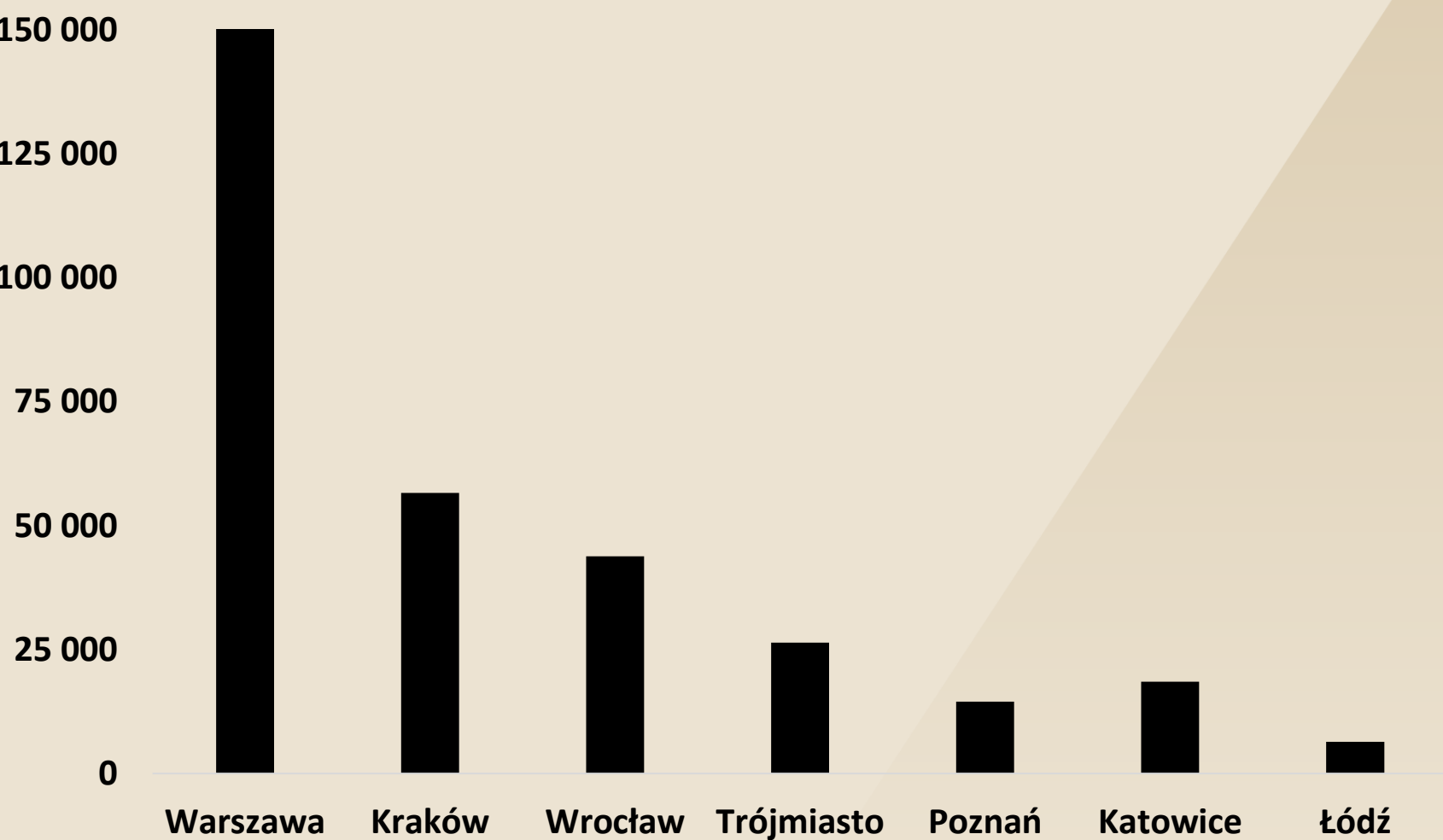
Popyt

6-28 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

Rynek biurowy w Polsce w 1Q 2025

Popyt (m kw.)

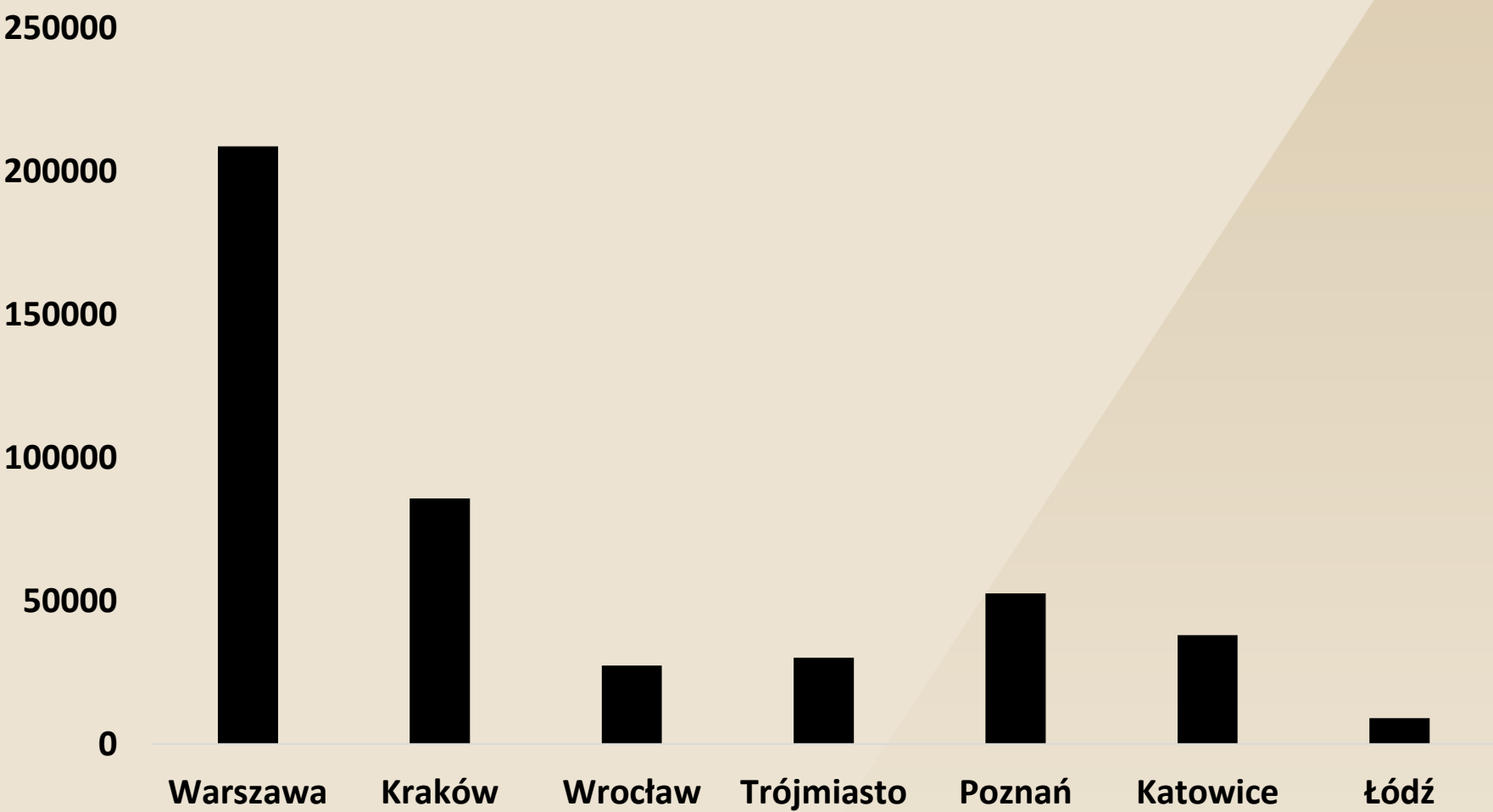


Nowa podaż i współczynnik pustostanów



Rynek biurowy w Polsce w 1Q 2025

Powierzchnia biurowa w budowie (m kw.)



Biurowce oddane w 1Q 2025



Dymka 188
Poznań,
ul. Dymka 188 | 2 400 m kw.



CD Projekt HQ
Warszawa
ul. Jagiellońska 74 | 5 600 m kw.

Podstawowe informacje o 7 największych miastach

POZNAŃ

Powierzchnia: 261,9 km kw., Ludność: 536,1 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 11 028,40 PLN, stopa
bezrobocia: 1,2%

ŁÓDŹ

Powierzchnia: 293,2 km kw., Ludność: 645,7 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 8 200,10 PLN, stopa
bezrobocia: 4,8%

KATOWICE

Powierzchnia: 164,7 km kw., Ludność: 278,9 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 10 201,95 PLN, stopa
bezrobocia: 1,2 %

TRÓJMIASTO

Powierzchnia: 1 102 km kw., Ludność: 760,0 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 11 152,69 PLN,
stopa bezrobocia: 2,7%

WARSZAWA

Powierzchnia: 517,2 km kw., Ludność: 1 862,4
tys., przeciętne wynagrodzenie: 10 506,82 PLN,
stopa bezrobocia: 1,4%

WROCŁAW

Powierzchnia: 292,8 km kw., Ludność: 672,9
tys., przeciętne wynagrodzenie: 9 949,44 PLN,
stopa bezrobocia: 1,8%

KRAKÓW

Powierzchnia: 327 km kw., Ludność: 809,2 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 12 706,58 PLN,
stopa bezrobocia: 2,2%

Podstawowe informacje o 7 największych miastach

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Podaż istniejąca (m kw.)	6 390 973	1 818 600	1 420 732	1 068 956	676 000	778 000	645 700
Nowa podaż (m kw.)	5 600	0	0	0	2 400	0	0
Podaż w budowie (m kw.)	208 845	85 800	27 419	30 179	52 600	38 000	9 000
Współczynnik pustostanów (%)	10,50%	17,60%	20,40%	12,60%	15,00%	21,10%	22,30%
Stawki czynszu (m kw./mies.)	10-27	13-19,5	9-17	9-17	8,5-17	8-15	7-14,5

Podsumowanie

- 1** Całkowite zasoby powierzchni biurowej w 7 największych polskich miastach Polski wynoszą obecnie 12 798 961 m kw. Największe zasoby istniejącej podaży znajdują się w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Katowicach, podczas gdy najmniejsze występują w Poznaniu i Łodzi.
- 2** W 1Q 2025 roku deweloperzy oddali do użytku tylko 8 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej. Były to projekty CD Projekt HQ (5 600 m kw.) w Warszawie oraz Dymka 188 (2 400 m kw.) w Poznaniu.
- 3** W minionym kwartale popyt osiągnął wartość 326 700 m kw. wynajętej powierzchni biurowej. Aktywność najemców wzrosła tym samym o 18,7% w porównaniu do pierwszego kwartału w roku 2024.

- 4** Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na siedmiu największych rynkach Polski ukształtował się na takim samym poziomie 17,1% jak w analogicznym okresie w roku 2024. Największy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi - 22,3%, najmniejszy w Warszawie - 10,5%.
- 5** Czynsze wywoławcze oraz opłaty eksploatacyjne w ostatnich miesiącach pozostawały na stosunkowo stabilnym poziomie zarówno w Warszawie, jak i na regionalnych rynkach biurowych.
- 6** Współczesne wyzwania dotyczą dostosowania biur do ewoluujących oczekiwań pracowników, którzy poza ergonomicznymi stanowiskami i łatwym dostępem do narzędzi komunikacyjnych, coraz częściej zwracają uwagę na dbałość o zdrowie psychiczne i fizyczne. Coraz większe znaczenie zyskują przestrzenie sprzyjające dobrostanowi pracowników.

Pobierz raporty z miast

Raport Warszawa 2Q 2024



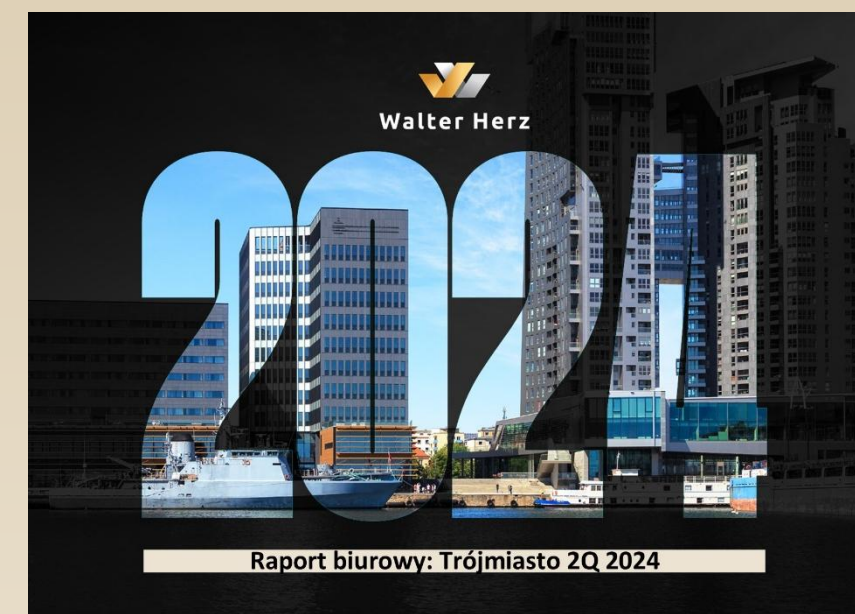
Pobierz

Raport Kraków 2Q 2024



Pobierz

Raport Trójmiasto 2Q 2024



Pobierz

Raport Wrocław 2Q 2024



Pobierz

Jeśli są Państwo zainteresowani otrzymaniem indywidualnego raportu, prosimy o kontakt pod adresem mailowym: badania@walterherz.com.

O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.

Zapewniamy strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości.

Zapraszamy do obejrzenia filmu
– Poznaj Walter Herz



Kontakt



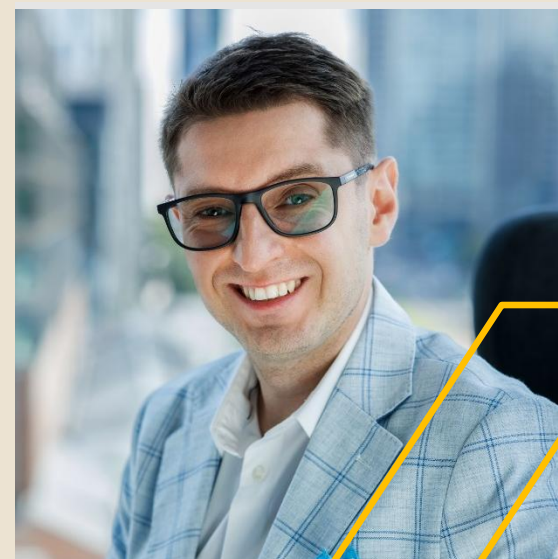
Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

Linked 



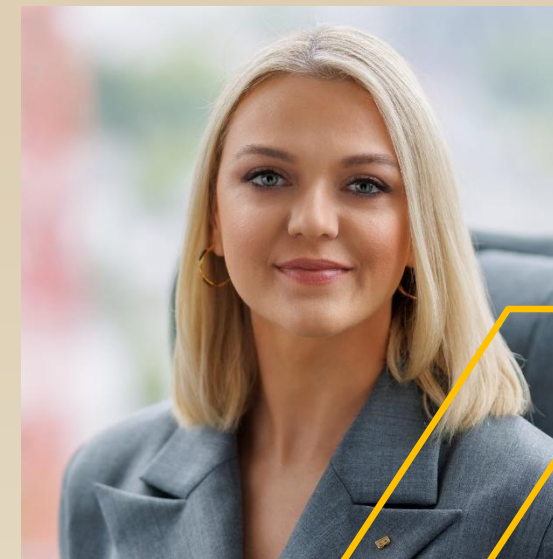
Mateusz Strzelecki

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

mateusz.strzelecki@walterherz.com

Linked 



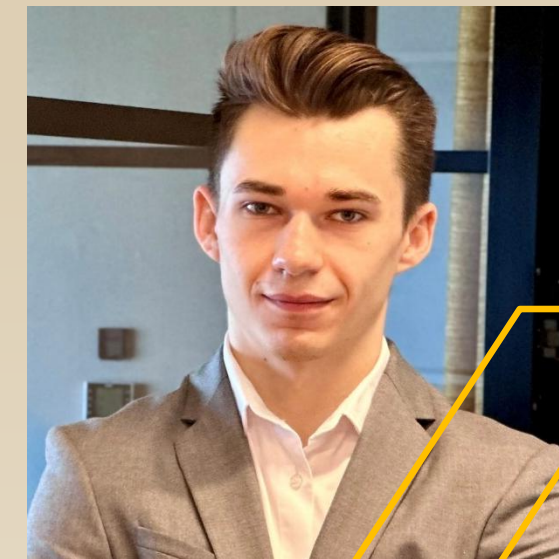
Magdalena Zagrodnik

Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

Linked 



Michał Calka

Analyst

+48 574 188 886

michal.calka@walterherz.com

Linked 