

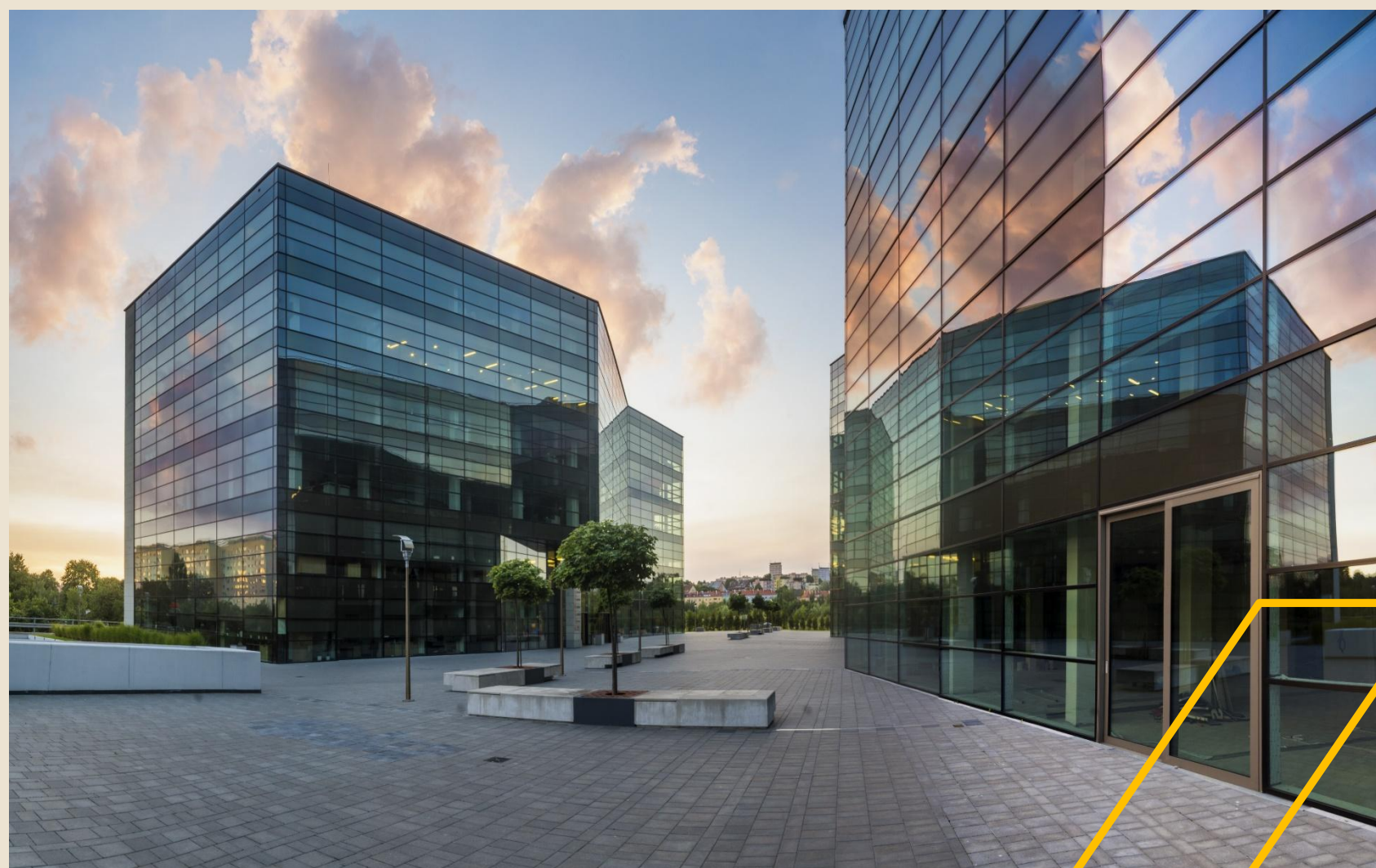


Walter Herz



Raport biurowy: Polska 3Q 2025

Rynek biurowy w liczbach



12 697 139 m kw.

Podaż istniejąca

10 500 m kw.

Nowa podaż

334 984 m kw.

Podaż w budowie

17%

Współczynnik pustostanów

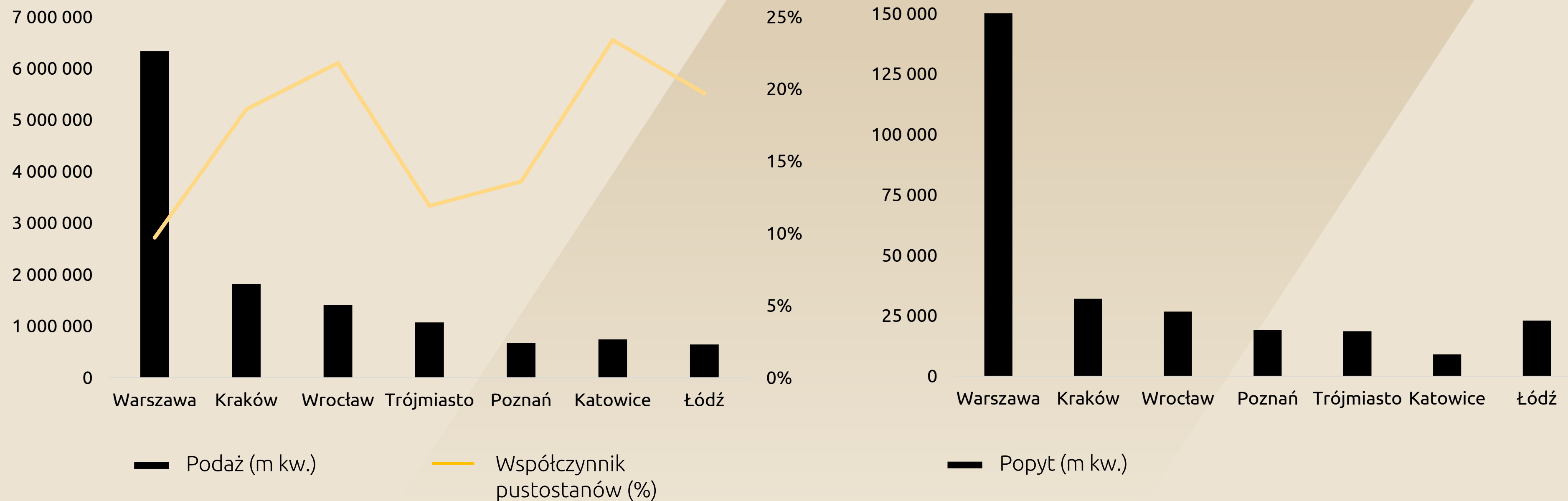
313 400 m kw.

Popyt

9-28 EUR/m kw./mies.

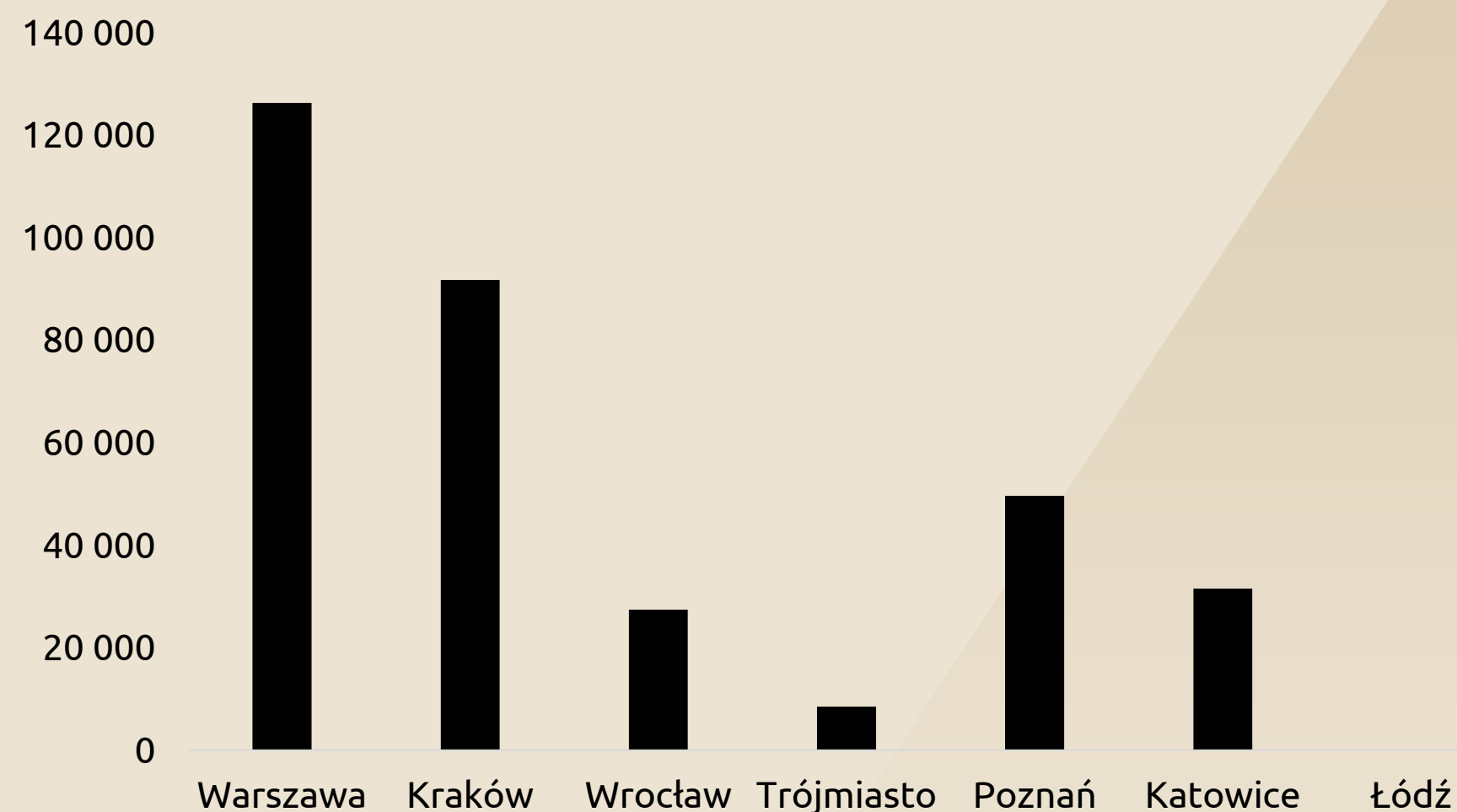
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



Nowe powierzchnie biurowe

Powierzchnia biurowa w budowie (m kw.)

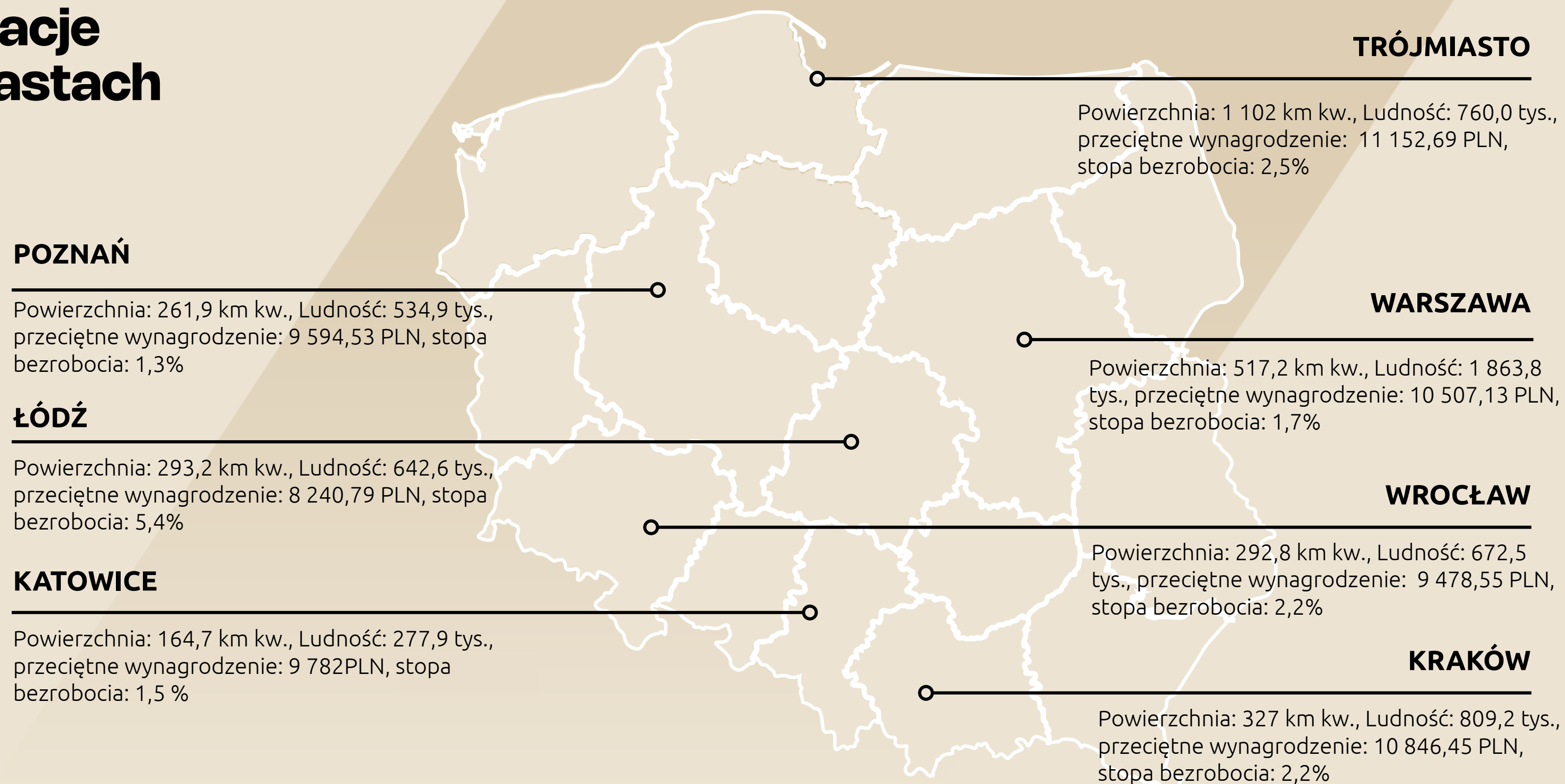


Największy biurowiec oddany w 3Q 2025



Stella Office | Kraków | ul. Przybyszewskiego 75 | 8 500 m kw.

Podstawowe informacje o 7 największych miastach



Podstawowe informacje o 7 największych miastach

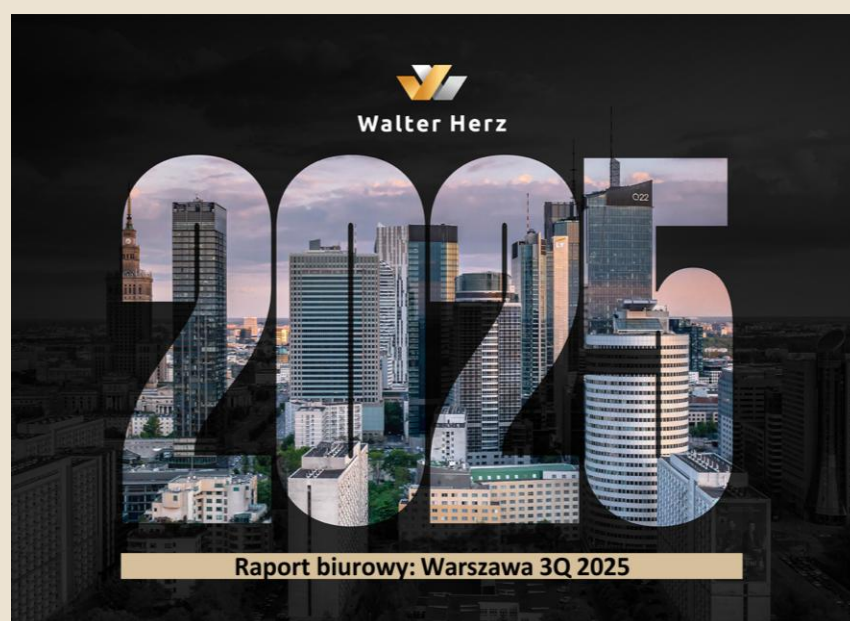
	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Podaż istniejąca (m kw.)	6 338 153	1 818 600	1 409 832	1 070 554	675 000	742 000	643 000
Nowa podaż (m kw.)	0	8 500	0	0	2 000	0	0
Podaż w budowie (m kw.)	126 265	91 700	27 419	8 500	49 600	31 500	0
Współczynnik pustostanów	9,7%	18,60%	21,80%	11,90%	13,60%	23,40%	19,70%
Stawki czynszu (m kw./mies.)	10-28	13-19,5	9-17	13-18	11-17	10-15	9-15

Podsumowanie

- 1** Całkowite zasoby powierzchni biurowej w siedmiu największych miastach Polski wyniosły w III kwartale 2025 roku 12,7 mln m kw. Największa podaż skoncentrowana jest w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Katowicach, podczas gdy najmniejsze zasoby odnotowano w Poznaniu i Łodzi.
- 2** W III kwartale 2025 deweloperzy dostarczyli na rynek jedynie 10,5 tys. m kw. nowej powierzchni. Do użytku oddano m.in. Stella Office w Krakowie oraz jeden projekt w Poznaniu o powierzchni 2 tys. m kw.
- 3** Wskaźnik pustostanów na siedmiu największych rynkach biurowych w Polsce wyniósł w III kwartale 2025 roku 17%, co oznacza spadek w stosunku do poprzedniego kwartału. Najwyższy poziom niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach (23,4%), a najniższy w Warszawie (9,7%).
- 4** W minionym kwartale popyt osiągnął wartość 313 400 m kw. wynajętej powierzchni biurowej. Ponad połowa skoncentrowała się w Warszawie, kolejne w rankingu znalazły się Kraków oraz Wrocław.
- 5** Czysze wywoławcze oraz opłaty eksploatacyjne w ostatnich miesiącach pozostawały na stosunkowo stabilnym poziomie zarówno w Warszawie, jak i na regionalnych rynkach biurowych.
- 6** Do końca 3 kwartału na rynkach regionalnych dominowały odnowienia umów, które stanowiły ponad 50% całkowitej aktywności. Udział ekspansji był marginalny, a transakcje typu pre-let utrzymały się na bardzo niskim poziomie. Struktura transakcji wyraźnie pokazuje ostrożność najemców oraz ich preferencję do pozostawania w obecnych lokalizacjach, co wynika zarówno z presji kosztowej, jak i ograniczonej dostępności wysokiej jakości powierzchni.

Pobierz raporty z miast

Raport Warszawa 3Q 2025



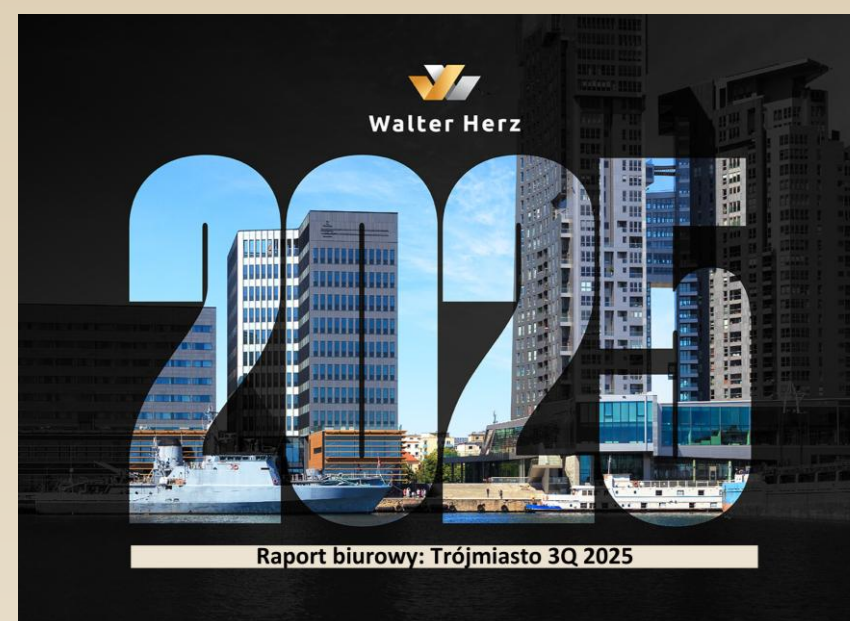
Pobierz

Raport Kraków 3Q 2025



Pobierz

Raport Trójmiasto 3Q 2025



Pobierz

Raport Wrocław 3Q 2025



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



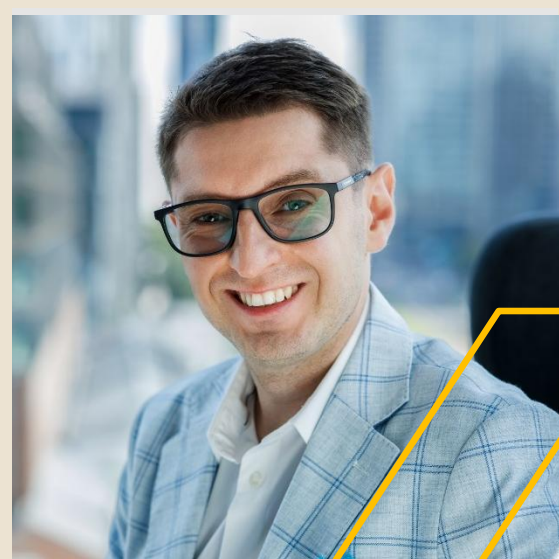
Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



Mateusz Strzelecki

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

mateusz.strzelecki@walterherz.com

LinkedIn 



Magdalena Zagrodnik

Partner/Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

LinkedIn 