

Raport o rynku biurowym w Polsce

H1 2026

Polski rynek biurowy odbija w 2025 roku na fali rekordowego najmu i niedoboru nowej podaży

Przegląd krajowy — biura w Polsce

Dziewięć głównych rynków biurowych w Polsce zamknęło 2025 rok z zasobami wynoszącymi około 12,96 mln m² oraz popytem brutto (take-up) na poziomie około 1,57 mln m², o 8% wyższym rok do roku, na czele z rekordowym czwartym kwartałem w Warszawie. Nowa podaż załamała się do niewiele ponad 109 000 m² (spadek o 52%), przy czym poza Warszawą dostarczono jedynie ~20 500 m² — to najniższa podaż regionalna od dwóch dekad. Krajowa stopa pustostanów obniżyła się do 13,1%, jednak obraz jest dwubiegunowy: w Warszawie spadła ona do 9,1%, podczas gdy w miastach regionalnych, takich jak Katowice (21,6%) i Wrocław (19,9%), pozostaje podwyższona. Najwyższe czynsze prime w centrum Warszawy utrzymały się na poziomie €24–28/m²/miesiąc; regionalne czynsze prime w centrach kształtowały się na poziomie €14–17,5/m²/miesiąc.

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

€288–

336/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA

KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA

PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

13,1 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

CYTOWANE

1 566 700 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

CYTOWANE

109 250 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

ZASOBY

CAŁKOWITE

CYTOWANE

12 956 500 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

CZYN SZ PRIME WG MIAST (€/M²/ROK)

Warszawa		€288–336/m ² /rok
Kraków		€168–210/m ² /rok
Wrocław		€168–210/m ² /rok
Trójmiasto		€168–180/m ² /rok
Poznań		€162–192/m ² /rok
Katowice		€168–210/m ² /rok

STOPA KAPITALIZACJI PRIME WG MIAST (%)

Warszawa		6 %
Kraków		7,5 %
Wrocław		7,5 %
Trójmiasto		7,5 %
Poznań		7,5 %
Katowice		7,5 %

Proгноza. Przy ograniczonej liczbie rozpoczynanych inwestycji Cushman & Wakefield spodziewa się, że krajowe zasoby wzrosną w 2026 roku o mniej niż 170 000 m² — niedobór podaży, który powinien utrzymać presję na czynsze prime (zwłaszcza w centrum Warszawy oraz w napiętych regionalnych centrach biznesowych), podczas gdy regionalne rynki o wysokim poziomie pustostanów nadal będą sprzyjać najemcom. Spadające stopy procentowe i poprawiająca się płynność ponownie przyciągają

inwestorów, przy stopach kapitalizacji prime na poziomie około 6,0% w Warszawie i blisko 7,5% w miastach regionalnych.

Metodologia i pochodzenie danych

Każda liczba w tym raporcie jest przypisana do imiennie wskazanych badań rynku nieruchomości komercyjnych, oznaczona jako wyraźnie wskazany szacunek lub przedstawiona jako „nieopublikowane”. Żadna wartość nie jest podana bez wskazania pochodzenia.

LICZBY CYTOWANE

39

z badań podmiotów trzecich

OZNACZONE SZACUNKI

0

interpolowane, z podaną podstawą

NIEOPUBLIKOWANE

3

brak źródła w tym okresie

CYTOWANE

Pochodzące z firm badawczych

Czynsz prime, stopa kapitalizacji, pustostany, popyt (take-up), powierzchnia w budowie oraz zasoby pochodzą z opublikowanych raportów rynkowych wiodących firm badawczych, takich jak JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills i Knight Frank. Konkretnie źródła wykorzystane w tym raporcie wymieniono na stronie Źródła. Gdy dana firma podaje przedział (np. przedział stóp kapitalizacji prime), przedstawiamy ten przedział. Każda liczba zawiera swoje źródło i okres, którego dotyczy.

- **Czynsz prime** — Najwyższy osiągalny czynsz, powierzchnia najwyższej klasy (€/m²/rok).
- **Stopa kapitalizacji prime** — Wyjściowa stopa kapitalizacji netto, w pełni wynajęta nieruchomość prime (%).
- **Stopa pustostanów** — Powierzchnia niewynajęta ÷ zasoby całkowite (%).
- **Popyt (take-up)** — Powierzchnia wynajęta w okresie (m²).
- **W budowie** — W budowie / do oddania (m²).
- **Zasoby całkowite** — Całkowite nowoczesne zasoby (m²).

SZACUNEK

Szacunki i luki

Wiodące firmy badawcze szczegółowo pokrywają stolice i główne osie rozwoju, lecz niewiele publikują na temat mniejszych rynków regionalnych. Tam gdzie żadna liczba nie została opublikowana, przedstawiamy albo „nieopublikowane”, albo wyraźnie oznaczony przedział szacunkowy z podaną przy liczbie podstawą (zwykle interpolacja z krajowej wartości prime i regionalnego dyskonta). Szacunki są nasze własne i nigdy nie są przedstawiane jako dane podmiotów trzecich.

Okresy sprawozdawcze różnią się w zależności od źródła (np. Q1 2026, H2 2025, cały 2025 r.); każda liczba pokazuje własną datę, której dotyczy. Dane zestawiono 2026-07-02, dane rynkowe na dzień Q4 2025 – cały 2025 r. (najnowsze opublikowane dane).

Rynki miejskie

Warszawa 6 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025: czynsz prime w centrum €24–28/m²/miesiąc (×12); poza centrum €15–19/mies. Pustostany 9,1% (rekordowo niska podaż). Stopa kapitalizacji prime ~6,0% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME
CYTOWANE
€288–
336/m²/rok

Cushman & Wakefield · Dec 2025

STOPA
**KAPITALIZACJI
PRIME**
CYTOWANE
6 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW
CYTOWANE
9,1 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

**POPYT (TAKE-
UP)**
CYTOWANE
794 100 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE
CYTOWANE
88 700 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

ZASOBY
CAŁKOWITE
CYTOWANE
6 232 400 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Kraków 6 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025. Czynsz prime €14–17,5/m²/miesiąc w przedziale dla centrum (×12); Kraków należy do najdroższych rynków regionalnych. Regionalna stopa kapitalizacji prime dla biur ~7,5% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME
CYTOWANE
€168–
210/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
**KAPITALIZACJI
PRIME**
CYTOWANE
7,5 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW
CYTOWANE
18,4 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

**POPYT (TAKE-
UP)**
CYTOWANE
269 500 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE
CYTOWANE
11 900 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

ZASOBY
CAŁKOWITE
CYTOWANE
1 842 300 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Rynki miejskie

Wrocław 5 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025. Czynn timer prime €14–17,5/m²/miesiąc w przedziale dla centrum (×12). Regionalna stopa kapitalizacji prime dla biur ~7,5% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

**€168–
210/m²/rok**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA

KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

7,5 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA

PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

19,9 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-
UP)

CYTOWANE

179 600 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY

CAŁKOWITE

CYTOWANE

1 337 600 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Trójmiasto 5 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 (Gdańsk/Gdynia/Sopot). Czynn timer prime €14–15/m²/miesiąc (×12); najniższe pustostany w regionach na poziomie 11,9%. Regionalna stopa kapitalizacji prime dla biur ~7,5% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

**€168–
180/m²/rok**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA

KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

7,5 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA

PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

11,9 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-
UP)

CYTOWANE

113 800 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY

CAŁKOWITE

CYTOWANE

1 067 000 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Rynki miejskie

Poznań 6 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025. Czynn timer prime €13,5–16/m²/miesiąc (×12), jeden z najwyższych czynszów prime wśród rynków regionalnych. Regionalna stopa kapitalizacji prime dla biur ~7,5% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

**€162–
192/m²/rok**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA

KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

7,5 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA

PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

13,9 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-
UP)

CYTOWANE

71 800 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

CYTOWANE

4900 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

ZASOBY

CAŁKOWITE

CYTOWANE

677 500 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Katowice 5 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 (Katowice / Górny Śląsk). Najwyższe pustostany w regionach na poziomie 21,6%. Czynn timer prime €14–17,5/m²/miesiąc (×12). Regionalna stopa kapitalizacji prime dla biur ~7,5% (Knight Frank, H1 2025).

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

**€168–
210/m²/rok**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA

KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

7,5 %

Knight Frank · H1 2025

STOPA

PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

21,6 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-
UP)

CYTOWANE

55 600 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY

CAŁKOWITE

CYTOWANE

742 100 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Źródła i zastrzeżenia

CYTOWANE BADANIA PODMIOTÓW TRZECICH

- **Cushman & Wakefield** — Poland Office MarketBeat, Q4 2025 (Q4 2025).
https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/emea/poland-office-marketbeat_q4_2025_en.pdf
- **Knight Frank** — The Resurgence of the Office Market in Poland (H1 2025).
<https://content.knightfrank.com/research/3046/documents/en/the-resurgence-of-the-office-market-in-poland-2025-12437.pdf>

Zastrzeżenie. Liczby przypisano wymienionym powyżej firmom badawczym będącym podmiotami trzecimi i odzwierciedlają one ich definicje oraz okresy sprawozdawcze; OfficeRentInfo nie gwarantuje ich dokładności. Liczby oznaczone jako „szacunek” stanowią własne oznaczone przybliżenia OfficeRentInfo dla rynków, dla których nie opublikowano żadnej liczby, i nie wolno ich traktować jako danych podmiotów trzecich. Okresy sprawozdawcze i definicje rynkowe różnią się pomiędzy firmami. Niniejszy raport ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi porady inwestycyjnej, wycenowej ani dotyczącej najmu. © 2026 OfficeRentInfo (sieć GWG).