

MARKETBEAT

# POLSKI RYNEK BIUROWY

Podsumowanie II kw. 2024 r.

**Ewa Derlatka-Chilewicz**

*Head of Research*

+48 606 116 006

[ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com)

**Vitalii Arkhypo**

*Consultant*

+48 722 230 926

[vitalii.arkhypo@cushwake.com](mailto:vitalii.arkhypo@cushwake.com)



Polska, II kw. 2024 r.

	Stan na 1 półrocze 2024	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	12 987 000 mkw. ▲	+2%
Nowa podaż	125 000 mkw. ▼	-7%
Popyt brutto	602 300 mkw. ▼	-8%
Popyt netto	299 600 mkw. ▼	-30%
Wskaźnik pustostanów**	14,4 % ▲	+0,3 pp.
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach dla analizowanych miast**	<b>Warszawa: 22.0-26.0</b> <b>Regiony: 12.5-16.5</b> <b>EUR/mkw./m-c</b>	
Absorpcja	67 600 mkw. ▲	+114%
Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w Polsce	800,5 mln EUR	

Według prognoz NBP spodziewany wzrost gospodarczy Polski w 2024 roku wyniesie około 3%. Oczekiwana średnioroczna inflacja w tym roku powinna znaleźć się w przedziale 3,5-4,0%. Prognozuje się, że stopa bezrobocia utrzyma się na niskim poziomie – nieznacznie powyżej 5% (PIE).

Na koniec II kw. 2024 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) wyniosły niemal 13 milionów mkw. Sumaryczna wielkość oddanych projektów wyniosła około 125 000 mkw., a najwięcej powierzchni oddało się w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. Największe budynki oddane do użytku to Quorum Office Park A we Wrocławiu (18 200 mkw. – Cavatina), Lixa E w Warszawie (16 900 mkw. – Yareal), odnowienie warszawskiego biurowca Saski Crescent (15 500 mkw. – CA IMMO) oraz ukończenie biurowca Vibe I w Warszawie (15 000 mkw. – Ghelamco).

W ciągu ostatnich trzech lat na rynku widoczny jest spadek wolumenu nowej podaży. Pomimo rozpoczęcia budowy w tym czasie pojedynczych biurowców, ogólna skala realizowanych projektów pozostaje na niskim poziomie, przykładowo w Warszawie obecnie w budowie znajduje się ok. 215 000 mkw. (dla porównania na początku 2020 r. było to blisko 750 000 mkw.). W miastach regionalnych w realizacji jest około 210 000 mkw., w porównaniu do 850 000 mkw. sprzed pandemii.

Niska liczba powstających projektów wynika z faktu utrzymania się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji oraz słabszej niż przed pandemią koniunktury na rynku najmu.

Według szacunków Cushman & Wakefield polski rynek biurowy w 2024 r. powiększy się o ok. 225 000 mkw. (wliczając dotychczas ukończone projekty), nieznacznie więcej powierzchni – około 240 000 mkw., prognozowane jest do wybudowania w 2025 roku. Większy poziom wolumenu nowej powierzchni możliwy jest dopiero po 2026 roku.

Całkowita aktywność najemców w pierwszym półroczu 2024 roku wyniosła 316 400 mkw. i była niższa względem analogicznego okresu w 2023 roku o jedynie 2%. Zbliżona aktywność najemców względem ubiegłego okresu jest efektem stopniowej stabilizacji na rynku najmu i widocznego trendu optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej przez najemców obecnych na rynku.

W pierwszej połowie 2024 roku w Warszawie w strukturze popytu przeważały renowacje, które stanowiły ok. 51% wszystkich zawartych umów. Udział nowych umów był na poziomie 42%, z kolei ekspansje wynosiły około 7% wszystkich zawartych umów.

Na rynkach regionalnych aktywność najemców wyniosła 286 000 mkw., co stanowi 14% spadek względem 1 półrocza 2023. Na stronę popytową w miastach regionalnych największy wpływ niezmiennie wywierały firmy z branży IT, ale też z sektora usługowego i produkcyjnego. Struktura transakcji była zbliżona do rynku warszawskiego, z przewagą renowacji – 49%, dużym udziałem nowych umów – 46% i udziałem ekspansji na poziomie 5%. Absorpcja w drugim kwartale nieznacznie przewyższyła poziom oddanej powierzchni w Regionach.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec 2 kw. 2024 roku wyniósł 14,4%, co stanowi spadek o 0,1 pp. względem 1 kw. 2024 r., ale wzrost o 0,3 pp. względem 2 kw. 2023 r. W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł o 0,1 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 10,9%. W miastach regionalnych największe spadki w dostępności powierzchni zaobserwowano w Trójmieście i Wrocławiu, wzrosty natomiast w Łodzi i Szczecinie. Średni wskaźnik niewynajęcia dla miast regionalnych wyniósł 17,7%. Na wszystkich rynkach biurowych objętych analizą dostępna powierzchnia wyniosła 1,87 mln mkw., co oznacza wzrost o 4% względem pierwszej połowy 2023 r.

Stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w strefie Centrum w Warszawie wynosiły przeciętnie 22-26 EUR/ mkw./ miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza Centrum oscyływały w granicach 13,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc. W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 12,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc, jednocześnie stawki czynszu wyższe od średniej odnotowywane są w budynkach nowo oddawanych lub umiejscowionych w dobrych lokalizacjach.

Wyższe koszty budowy, wykończenia powierzchni oraz finansowania inwestycji nadal wywierają znaczący wpływ na kształtowanie polityki czynszowej projektów nowo budowanych. Wysokość czynszu w biurowcach istniejących pozostaje uzależniona od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców oraz sytuacji na konkretnym rynku.

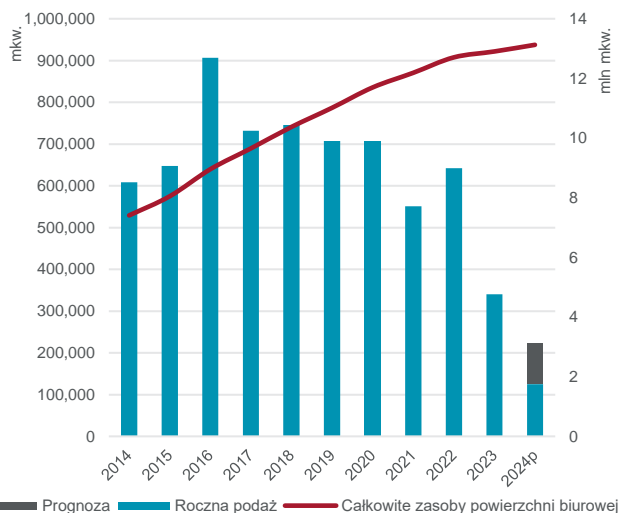
\* Zmiana rok do roku

\*\* Dane na koniec kwartału

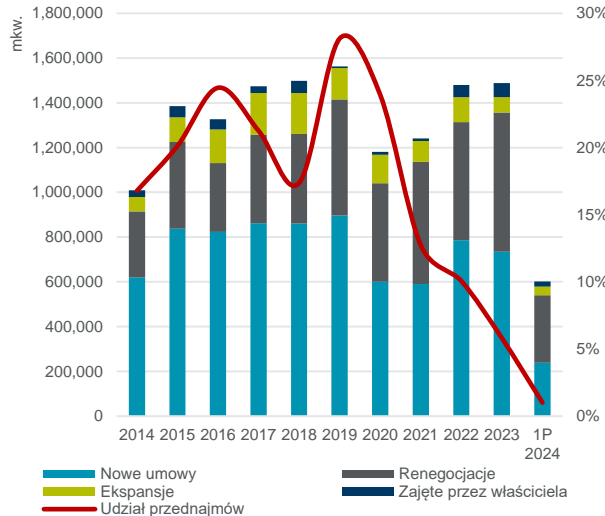
# RYNEK BIUROWY

Polska, II kw. 2024 r.

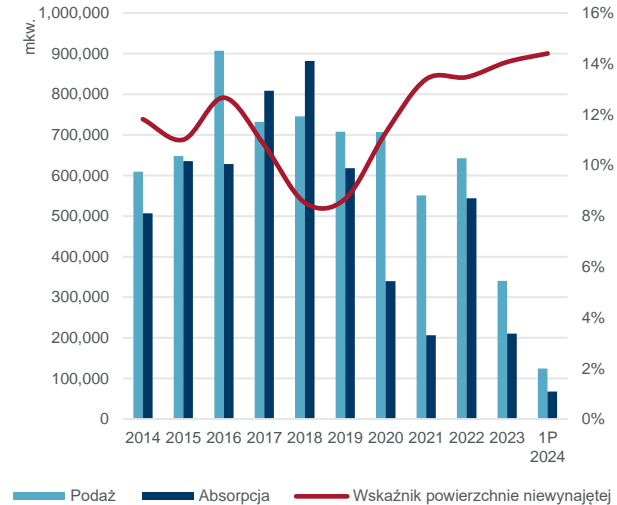
## PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



## POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCYJ



## ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



## WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCYJE

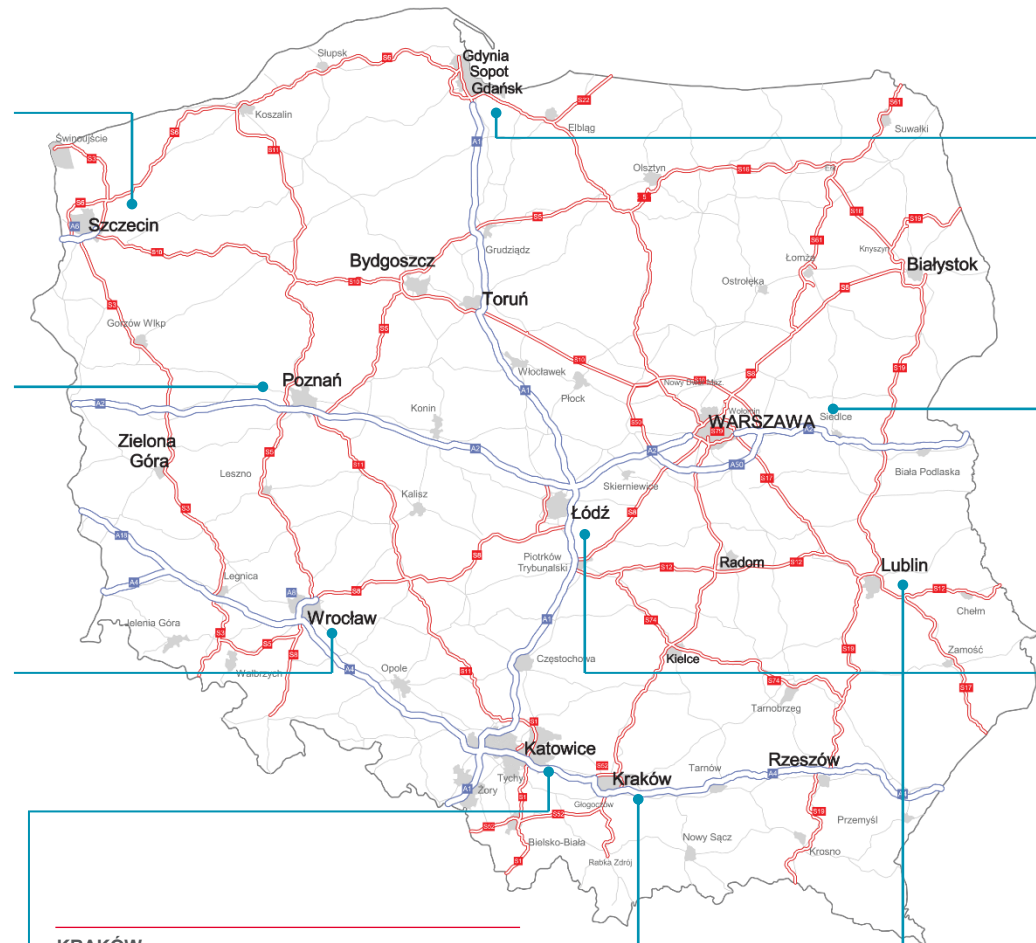
Najemca	Miasto	Budynek	Powierzchnia najmu	Typ umowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	Warszawa	Varso II	13 600	Renegocjacje
Aptiv Services	Kraków	Enterprise Park F	10 300	Renegocjacje
Żabka Polska	Poznań	Nowy Rynek A	10 300	Renegocjacje
Volvo Tech Hub	Kraków	Brain Park C	10 100	Nowa umowa
Mercer	Warszawa	myhive Nimbus	7 300	Renegocjacje

## PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

Budynek	Miasto	Wybrani najemcy	Powierzchnia budynku	Deweloper
Quorum Office Park A	Wrocław	-	18 200	Cavatina
LIXA E	Warszawa	Sanofi Aventis, Stora Enso	16 900	Yareal
Saski Crescent	Warszawa	Moonactive, Dorako	15 500	CA Immo
Vibe I	Warszawa	Reckitt Benckister, MDDP	15 000	Ghelamco

# RYNEK BIUROWY

Polska, II kw. 2024 r.



## SZCZECIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	187 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	1 200
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	1 800
Wskaźnik pustostanów (%)	6,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,75 - 13,50

## POZNAŃ

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	674 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	30 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	
Wskaźnik pustostanów (%)	13,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

## WROCLAW

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 378 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	49 900
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	32 300
Wskaźnik pustostanów (%)	18,2%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,75

## KATOWICE

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	751 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	25 200
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	
Wskaźnik pustostanów (%)	20,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

## KRAKÓW

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 821 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	93 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	14 400
Wskaźnik pustostanów (%)	20,2%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 16,75

## TRÓJMIASTO

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 053 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	55 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	5 000
Wskaźnik pustostanów (%)	12,5%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 15,00

## WARSZAWA

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 255 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	316 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	63 700
Wskaźnik pustostanów (%)	10,9%
Czynsz bazowy w centrum	22,00 - 26,00
Czynsz bazowy poza centrum	13,50 - 16,50

## ŁÓDŹ

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	645 500
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	23 200
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	7 700
Wskaźnik pustostanów (%)	23,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 13,75

## LUBLIN

Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	220 900
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	6 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	
Wskaźnik pustostanów (%)	12,3%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	11,50 - 12,50

\*wielkość popytu oraz powierzchni oddanej do użytku jest liczona od początku roku.

# RYNEK BIUROWY

## NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI BIUROWYCH

### DZIAŁ POWIERZCHNI BIUROWYCH – WARSZAWA

#### PAULINA MISIAK

Partner  
Head of Warsaw Office  
[paulina.misiak@cushwake.com](mailto:paulina.misiak@cushwake.com)

### DZIAŁ POWIERZCHNI BIUROWYCH – RYNKI REGIONALNE

#### MICHAŁ GALIMSKI

Partner  
Head of Regional Markets  
[michal.galimski@cushwake.com](mailto:michal.galimski@cushwake.com)

### WYCENY I DORADZTWO

#### MONIKA LESZCZYK

Associate  
Deputy Head of Operations  
[monika.leszczyk@cushwake.com](mailto:monika.leszczyk@cushwake.com)

### RYNKI KAPITAŁOWE

#### PAWEŁ PARTYKA

Partner  
Head of Capital Markets Poland  
[pawel.partyka@eur.cushwake.com](mailto:pawel.partyka@eur.cushwake.com)

### PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

#### ANDREW FRIZELL

International Partner  
Head of Project & Development  
Services CEE  
[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

#### ZUZANNA PACIORKIEWICZ

International Partner  
Co-Head of Asset Services, Business  
Spaces, Asset Services CEE  
[zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com](mailto:zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com)

### BADANIA I ANALIZY RYNKOWE

#### EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Associate Director  
Head of Research  
[ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com)

### DORADZTWO STRATEGICZNE I ESG

#### KATARZYNA LIPKA

Associate Director  
Head of Strategic Consulting &  
ESG  
[katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

### 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 2023 roku jej przychody wyniosły 9,5 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 swoją kulturę i działania na rzecz różnorodności, równego traktowania i inkluzyjności, a także zrównoważonego rozwoju oraz inne inicjatywy, Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień i nagród w konkursach branżowych czy biznesowych.

©2024 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.