

RAPORT BRANŻOWY

5 maja 2026

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE (PKD 68.20¹)

W skrócie

- Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, **popyt brutto na rynku powierzchni biurowych w 2025 r. wyniósł w Polsce 1,6 mln mkw. i był o 8% wyższy niż w roku poprzednim.** Wzrost popytu brutto był w dużej mierze wynikiem odnawiania umów przez najemców. W Warszawie odnowienia stanowiły ponad 50% popytu brutto. Podobna skala zjawiska występuje na rynkach regionalnych – udział odnowień wyniósł tam też ponad 50%.
- **Kolejny rok z rzędu obniżyła się nowa podaż powierzchni biurowych.** Na rynek warszawski wprowadzono w 2025 r. niecałe 90 tys. mkw. powierzchni biurowych wobec 105 tys. mkw. rok wcześniej. W miastach regionalnych do użytku w 2025 r. oddano natomiast historycznie mało – bo zaledwie 20 tys. mkw. powierzchni biurowych wobec blisko 125 tys. mkw. rok wcześniej.
- **Rynki warszawski i rynki regionalne znajdują się w innej fazie cyklu. Na rynku warszawskim coraz wyraźniej pojawia się luka podażowa** – relatywnie wyższa absorpcja powierzchni, której towarzyszy niska podaż skutkuje niższą i obniżającą się stopą pustostanów (9% w 2025 r.).
- **Z kolei na większości rynków regionalnych pomimo lekkiego spadku w 2025 r. stopa pustostanów pozostaje wysoka – średnio blisko 17% w 2025 r.** To efekt nawisu powierzchni z lat minionych i niższej bieżącej absorpcji, pomimo spadku nowej podaży powierzchni. W szczególności wysoką stopę pustostanów notują Katowice, Wrocław, Kraków i Łódź.
- W rezultacie tych tendencji **na rynku warszawskim wzrosły średnie stawki czynszów**, przy dużym zróżnicowaniu czynszów pomiędzy centrum miasta a pozostałymi strefami. **Na rynkach regionalnych czynsze w 2025 r. pozostawały stabilne.**
- **W I. 2026–27 rynek warszawski funkcjonował będzie nadal w warunkach luki podażowej, gdyż absorpcja pozostanie wysoka a podaż nowej powierzchni niska.** Według prognozy AXI-IMMO, w 2026 r. – na warszawski rynek trafi 110 tys. mkw. powierzchni oraz zaledwie 40 tys. mkw. rok później.
- **Z kolei rynki regionalne funkcjonować będą w warunkach nawisu podaży powierzchni.** W 2026. na rynki regionalne trafić 170 tys. mkw. nowej powierzchni oraz 70 tys. mkw. w 2027 r.
- **W 2026 r. oczekiwać należy dalszego spadku stopy pustostanów w Warszawie, natomiast na rynkach miast regionalnych nadal średnio utrzymywała się będzie wysoka stopa pustostanów.**

Biuro Analiz Makroekonomicznych
i Sektorowych
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista

+48 696 405 159

lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista

+48 515 011 621

marcin.peterlik@bosbank.pl

¹ PKD 68.20. wg klasyfikacji PKD 2007. W obowiązującej równoległe od 1 stycznia 2025 r. klasyfikacji PKD 2025 branża oznaczona jest tym samym kodem 68.20 – jej zakres pozostał niezmienny, wyłączone z niej jedynie działalność polegającą na wynajmie domów i mieszkań na okres krótszy niż rok.

SYTUACJA BIEŻĄCA

Podstawowe informacje

- Raport dotyczy sektora nowoczesnych powierzchni biurowych umiejscowionych najczęściej w budynkach o przeznaczeniu biurowym. Część powierzchni biurowej zlokalizowana jest również w obiektach typu mixed-use, łączących funkcje biurowe oraz mieszkaniowe, hotelowe i handlowo-usługowe.
- **Działalność w zakresie wynajmu powierzchni biurowych sklasyfikowana jest wg PKD w branży 68.20, jednak do tej samej branży należy też zarządzanie innymi rodzajami nieruchomości komercyjnych – np. powierzchniami magazynowymi czy handlowymi. GUS udostępnia wyniki finansowe na poziomie całej branży 68.20 – nie jest możliwe wyłączenie z nich operatorów powierzchni biurowych. Z tego powodu w raporcie nie są omówione wyniki finansowe analizowanej branży wynajmu powierzchni biurowych.**
- W raporcie koncentrujemy się na nowoczesnych powierzchniach biurowych, a więc nie uwzględniamy powierzchni będących w użytkowaniu przed rokiem 1990, których charakter jest zupełnie inny – zazwyczaj nie są one przeznaczone do wynajmu, lecz stanowią własność firm, które prowadzą w nich swoją działalność. Z tego względu nie stanowią zazwyczaj bezpośredniej konkurencji dla powierzchni komercyjnych wprowadzanych na rynek przez deweloperów.
- Tam, gdzie jest to uzasadnione, rozróżniamy **rynek warszawski** (największy krajowy rynek) oraz rynki **regionalne – czyli łącznie osiem miast: Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Katowice, Szczecin oraz Lublin.**
- **Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce na koniec 2025 r. wyniosły ponad 12,9 mln mkw. Wielkość zasobów na rynku warszawskim to 6,2 mln mkw., a na rynkach wymienionych miast regionalnych łącznie ponad 6,7 mln mkw.**
- **W ostatnim roku w skali kraju ubyło netto ponad 115 tys. mkw. powierzchni.** Był to efekt wycofywania starej powierzchni (wyburzenia lub zmiana przeznaczenia najczęściej na mieszkaniowe), którego skala przewyższała podaż nowej powierzchni (która jest historycznie niska co opisujemy szerzej dalej).

W 2025 r. wzrost popytu brutto na rynku biurowym...

- Według danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), **popyt brutto² – czyli wszystkie zawarte umowy na wynajem powierzchni biurowych – w 2025 r. wyniósł w Polsce blisko 1,6 mln mkw. i był o 8% wyższy niż w roku poprzednim. Po raz pierwszy od zakończenia pandemii popyt brutto przewyższył średnią z trzech przedpandemicznych lat (2017–19), która wynosi 1,5 mln mkw. Jednocześnie popyt brutto w 2025 r. był o około jedną trzecią wyższy niż w pandemicznych latach 2020–21.**

² Popyt brutto obejmuje wszystkie umowy najmu zawarte w danym okresie: nowe umowy, przedłużenia (ten sam najemca, taka sama powierzchnia), rozszerzenia (ten sam najemca, większa powierzchnia). Powierzchnia wykorzystywana w danym okresie, ale wynajęta na podstawie umów zawartych wcześniej nie jest wliczana do popytu brutto w danym okresie.

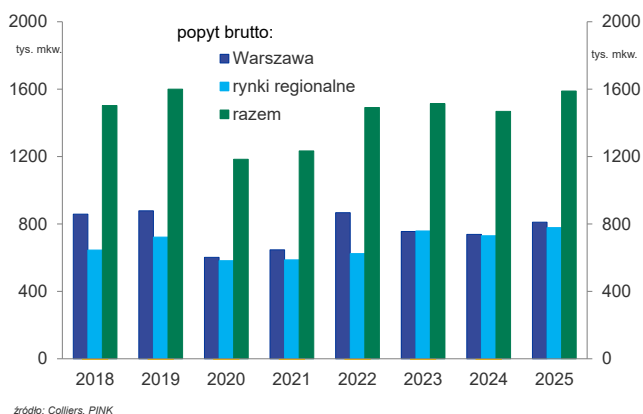
...zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych...

- Na rynku warszawskim popyt brutto w 2025 r. wyniósł 810 tys. mkw., co oznacza, że był wyższy o blisko 10 % r/r i o 5% wyższy niż średnio w ostatnich trzech latach przed pandemią.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto ukształtował się natomiast na poziomie prawie 780tys. mkw. – wzrost wyniósł 6,6% r/r oraz 14% w stosunku do średniej z trzech ostatnich lat przed pandemią. Wolumen popytu brutto na rynkach regionalnych był w 2025 r. najwyższy w historii. Najwyższy wolumen transakcji odnotowano w Krakowie (270 tys. mkw.), Wrocławiu (180 tys. mkw.) i w Trójmieście (110 tys. mkw.)

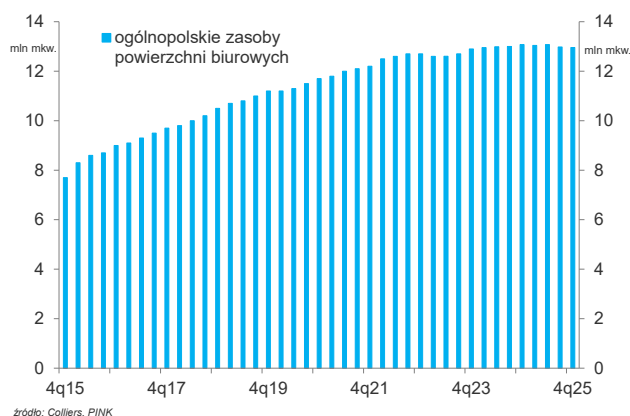
...przy rosnącym udziale odnowień

- W 2025 r. wzrost popytu brutto był w dużej mierze wynikiem odnowień wcześniejszych umów (renegocjacji i przedłużania przez najemców kontraktów w dotychczasowych lokalizacjach). Według danych firmy AXI-IMMO, **na rynku warszawskim renegocjacje i przedłużenia stanowiły ponad 50% popytu brutto**. Rok wcześniej udział ten wynosił również prawie 50%, a trzy lata wcześniej 40%.
- **Podobna skala zjawiska występuje na rynkach regionalnych – udział odnowień wyniósł tam w 2025 r. ponad 50%** wobec 50% rok wcześniej oraz 40% trzy lata wcześniej.
- Wzrost w ostatnich latach udziału renegocjacji i przedłużeń oznacza, że w tym samym czasie zmalało znaczenie nowych umów (nowych najemców) w popycie brutto. Rosnące znaczenie renegocjacji i przedłużeń wskazuje, że najemcy coraz częściej preferują pozostanie w dotychczasowych lokalizacjach i nie są skłonni do poszukiwania innych. W dużej mierze związane jest to z ograniczoną podażą powierzchni biurowej (o czym szerzej poniżej). Czynnikiem skłaniającym najemców do utrzymania dotychczasowej lokalizacji są także wysokie koszty wykańczania powierzchni, które tylko w przypadku długich umów pokrywane są przez właścicieli budynków biurowych. Zjawisko przedłużania kontraktów najmu jest szczególnie wyraźne w biurach nowoczesnych i korzystnie zlokalizowanych, gdzie najemcy odczuwają mniejszą potrzebę zmiany biura na powierzchni o wyższym standardzie.

Wzrósł popyt brutto na rynku powierzchni biurowych...



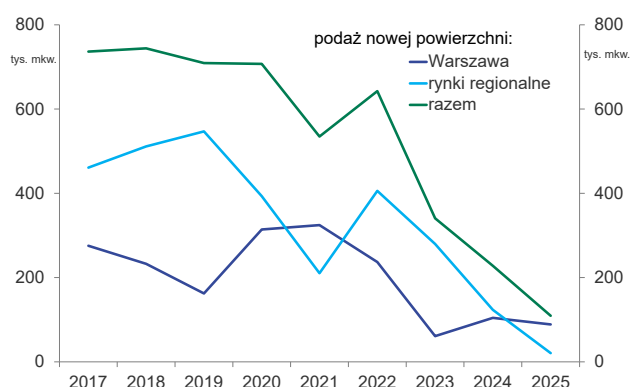
...których łączne zasoby nieznacznie się skurczyły



Bardzo niska nowa podaż powierzchni...

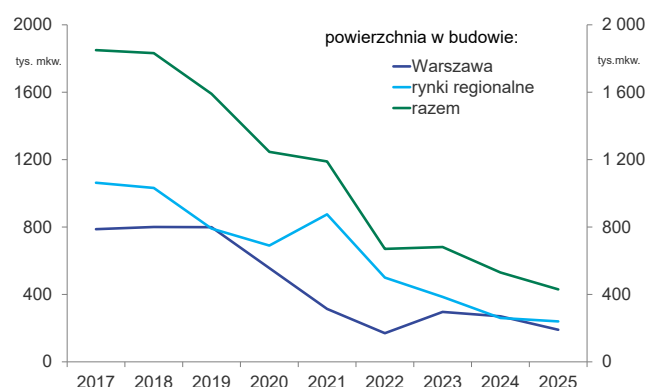
- W skali całej Polski w 2025 r. na rynek wprowadzono zaledwie 110 tys. mkw. powierzchni wobec 230 tys. mkw. rok wcześniej i wobec średniej z poprzednich pięciu lat na poziomie prawie 500 tys. mkw. rocznie. Niska, malejąca podaż nowych obiektów biurowych to wciąż efekt dostosowania po boomie inwestycyjnym sprzed 2023 r., na który nałożyło się pandemiczne obniżenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową.
- Na rynek warszawski wprowadzono w 2025 r. niecałe 90 tys. mkw. powierzchni biurowych wobec 105 tys. mkw. rok wcześniej. W latach 2020–21 w czasie boomu podażowego na rynek warszawski trafiało rocznie ponad 300 tys. mkw. nowej powierzchni.
- W miastach regionalnych do użytku w 2025 r. oddano natomiast historycznie mało – bo zaledwie 20 tys. mkw. powierzchni biurowych. Rok wcześniej było to prawie 125 tys. mkw., a w szczycie podaży (l. 2018–19) przekazywano w miastach regionalnych 500–550 tys. mkw. powierzchni biurowych rocznie.

Nowa podaż powierzchni biurowej na coraz niższym poziomie...



źródło: Colliers, PINK

...a w budowie także coraz mniej zasobów



źródło: Colliers

W 2025 r. wzrosła chłonność rynku warszawskiego...

- Absorpcja powierzchni biurowej (określana też jako popyt netto) informuje, ile wolnej powierzchni jest w danym okresie rzeczywiście wchłaniane przez rynek – zarówno w postaci dotychczas niewynajętej powierzchni (pustostany), jak i nowej powierzchni wprowadzonej na rynek w danym okresie³.
- W 2025 r. popyt netto na rynku warszawskim zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego, choć jego poziom jest niższy niż przed pandemią. **Według naszych szacunków, popyt netto w Warszawie w 2025 r. wyniósł 188 tys. mkw.** (wobec 86 tys. rok wcześniej i 286 tys. średnio w l. 2016–19).
- Relatywną – odnoszącą się do całych dostępnych zasobów – chłonność rynku obrazuje zestawienie wolumenu powierzchni absorbowanej przez rynek z

³ Absorpcję szacuje się poprzez odjęcie od nowej podaży dostarczonej na rynek w danym okresie zmiany wolumenu powierzchni niewynajętej (pustostanów) w tym okresie w stosunku do stanu z okresu poprzedniego.

wolumenem dostępnej na tym rynku wolnej powierzchni – sumą istniejącej niewynajętej powierzchni (pustostanów) na koniec poprzedniego okresu i nowej powierzchni wprowadzonej na rynek w danym okresie. Takie ujęcie pokazuje jaka część maksymalnego dostępnego zasobu została w danym okresie zajęta przez najemców.

- **Relacja powierzchni zaabsorbowanej do całkowitego zasobu dostępnej wolnej powierzchni na rynku warszawskim w 2025 r. wyniosła 25% i była wyższa niż w latach poprzednich (12% w 2024 r. oraz 18% w 2023 r.). Oznacza to, że w ubiegłym roku relatywna chłonność rynku warszawskiego wzrosła.**

...czego efektem jest spadek pustostanów w Warszawie

- W 2025 r. stopa pustostanów na warszawskim rynku biurowym obniżyła się – **na koniec roku dostępnych było do wynajęcia 565 tys. mkw. powierzchni biurowych, co stanowiło 9,1% łącznego zasobu.** Rok wcześniej wolumen wolnej powierzchni był większy o 100 tys. mkw., a stopa pustostanów wynosiła 10,6%. **Stopa pustostanów w Warszawie na koniec 2025 r. osiągnęła najniższy poziom od 2019 r.**
- **W Warszawie zdecydowana większość niewynajętej powierzchni znajduje się w budynkach starszych niż 10 lat, położonych poza centrum.** Według danych AXI-IMMO, w strefie centralnej stopa pustostanów jest znacznie niższa niż średnio w całym mieście – na koniec 2025 r. wynosiła 6%. W centrum dostępność powierzchni staje się coraz poważniejszym problemem – jedynie w siedmiu budynkach dostępna powierzchnia była większa niż 5 tys. mkw., co stanowi poważne wyzwanie w przypadku najemców poszukujących dużych powierzchni. W Warszawie znajdują się też jednak obszary biurowe, gdzie pustostanów jest znacznie więcej – np. na Służewcu (18,2%) czy w rejonie ul. Żwirki i Wigury (15,2%).

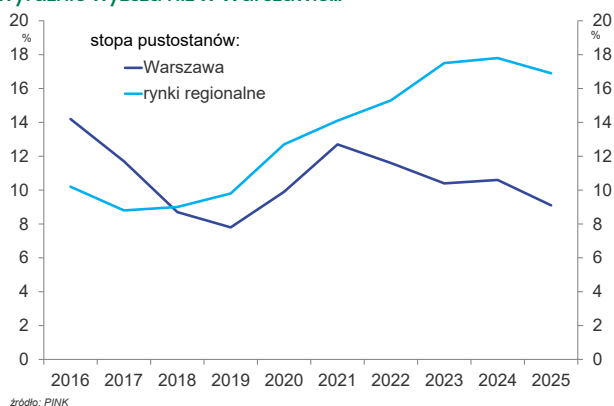
Na rynkach regionalnych absorpcja powierzchni jest bardzo niska...

- **Na rynkach regionalnych popyt netto w 2025 r. pozostał bardzo niski – wyniósł 94 tys. mkw. wobec 88 tys. rok wcześniej i 410 tys. średnio w l. 2016–19.**
- **W regionach gorzej prezentuje się też sytuacja pod względem relatywnej chłonności rynku – relacja powierzchni zaabsorbowanej do całkowitego zasobu dostępnej (wolnej) powierzchni w 2025 r. wyniosła 8%, a więc tyle samo co w l. 2023–24.** Oznacza to, że relatywna chłonność regionalnego rynku biurowego utrzymała się na niskim poziomie z lat poprzednich.

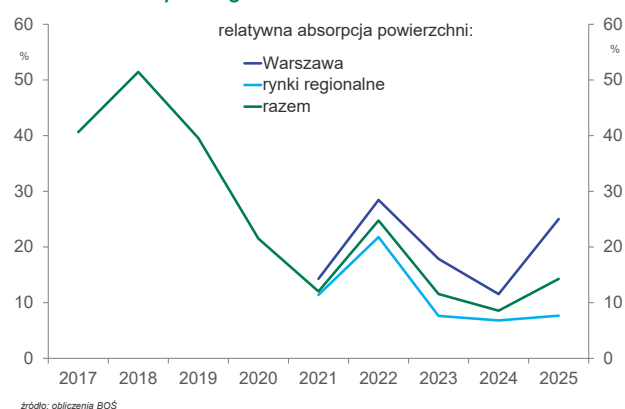
...a stopa pustostanów pozostaje wysoka

- **W miastach regionalnych dostępna powierzchnia na koniec 2025 r. wynosiła ponad 1,1 mln mkw., co stanowiło 16,9% łącznego zasobu.** Rok wcześniej wolumen wolnej powierzchni był większy o 75 tys. mkw., a stopa pustostanów wynosiła 17,8%. **Blisko 17-procentowy poziom pustostanów na rynkach regionalnych oceniać należy jako bardzo wysoki.**
- Stopa pustostanów w miastach regionalnych jest niejednolita. **Najwyższy poziom pustostanów notowany jest w Katowicach (21,6%), Wrocławiu (19,9%), Krakowie (18,4%) i Łodzi (18,3%).** Z kolei najniższy udział powierzchni niewynajętej charakteryzował Szczecin (6,4%), Lublin (10,4%), Trójmiasto (11,9%) i Poznań (13,9%).

Stopa pustostanów na rynkach regionalnych pozostaje wyraźnie wyższa niż w Warszawie...



...ponieważ rynek warszawski absorbuje relatywnie więcej powierzchni niż rynki regionalne



W budowie jest mało nowych obiektów

- **Na koniec 2025 r. w budowie pozostawało 430 tys. mkw. powierzchni biurowej wobec 530 tys. mkw. rok wcześniej (spadek o 20% r/r) oraz wobec ok. 1,2 mln mkw. w okresie boomu z lat 2020–21.** Na rynku biurowym od kilku lat mamy do czynienia z utrzymującym się spadkiem aktywności inwestycyjnej deweloperów, co w 2025 r. poskutkowało najmniejszym wolumenem powierzchni w budowie w ostatnim dwudziestolecu.

- Przyczyny niskiej aktywności inwestycyjnej na rynku biurowym pozostają w dużej części niezmiennie: wcześniejsza fala dużej podaży (zakończenie cyklu inwestycyjnego), utrzymująca się niepewność co do ostatecznego kształtu rynku po pandemii i poziomu zapotrzebowania najemców na powierzchnię, wysokie koszty finansowania inwestycji oraz niepewność geopolityczna w regionie. W Warszawie dodatkową barierą dla nowych inwestycji staje się coraz mniejszy zasób atrakcyjnych działek w ścisłym centrum oraz wyhamowanie procesu przenoszenia central dużych banków do większych siedzib z powodu wzrostu obciążeń regulacyjnych. Natomiast w miastach regionalnych rynek biurowy zaczyna odczuwać odpływ firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SCC), które stopniowo przenoszą zasoby do krajów z niższymi kosztami pracy.

- W efekcie tych zjawisk inwestorzy silnie ograniczyli nowe projekty inwestycyjne, a obecnie w większym stopniu koncentrują się na komercjalizacji istniejących zasobów (szczególnie na rynkach regionalnych) niż na wprowadzaniu na rynek nowych obiektów biurowych.

- **W miastach regionalnych na koniec 2025 r. w budowie pozostawało 240 tys. mkw. powierzchni biurowych.** Było to o 8% mniej niż na koniec poprzedniego roku i jednocześnie najmniej od kilkunastu lat. W okresie boomu inwestycyjnego (l. 2017–18) w regionach w budowie było ponad 1 mln mkw. powierzchni biurowej.

- **W Warszawie w budowie na koniec 2025 r. znajdowało się ok. 190 tys. mkw. powierzchni biurowej (90% w strefie centralnej) wobec 270 tys. rok wcześniej (spadek o 30% r/r).** Aktywność inwestycyjna w Warszawie zbliżyła się do lokalnego minimum z 2022 r., kiedy to budowano 170 tys. mkw. powierzchni biurowych.

W 2025 r. widoczne różnicowanie czynszów

- Według danych JLL, w 2025 r. na rynku biurowym widoczna było coraz silniejsze różnicowanie stawek czynszowych w zależności od rodzaju powierzchni biurowych. **W przypadku nowoczesnych zasobów, usytuowanych w nowych budynkach i atrakcyjnych lokalizacjach widoczna była wyraźna tendencja wzrostu stawek czynszowych.** Wzrost ten wynikał ze wspomnianego powyżej wzrostu popytu oraz coraz bardziej ograniczonego zasobu dostępnych atrakcyjnych powierzchni biurowych. Z kolei w przypadku starszych zasobów, zlokalizowanych poza ścisłym centrum miast, czynsze pozostawały stabilne lub tylko nieznacznie rosły.
- **Na rynku warszawskim w 2025 r. odnotowany został wzrost średnich stawek czynszowych w stosunku do roku poprzedniego.** Jednocześnie zróżnicowanie czynszów było bardzo duże – w obszarze centralnym stawki wahały się od 15 do 28 euro/mkw./mies.), natomiast poza tym obszarem stawki wynosiły 10-18 euro/mkw./mies.
- **Na rynkach regionalnych czynsze w 2025 r. pozostawały stabilne,** nie zmieniły się istotnie w stosunku do poprzedniego roku. Najwyższe stawki czynszowe obowiązywały w Krakowie (10-18,5 euro/mkw./mies.) oraz we Wrocławiu (10-17,8 euro/mkw./mies.). Natomiast najniższe czynsze cechowały rynki w Łodzi, Lublinie i Szczecinie (8-15 euro/mkw./mies.).

Umiarkowany wzrost wartości transakcji kapitałowych

- **W 2025 r. wzrosła wartość transakcji kapitałowych na rynku biurowym w Polsce. W tym czasie sfinalizowano ponad 50 transakcji biurowych o łącznej wartości blisko 1,8 mld euro, co oznacza wzrost o 7,4% r/r.** Udział rynku biurowego we wszystkich transakcjach kapitałowych na polskim rynku nieruchomości wyniósł w ubiegłym roku niecałe 42% i był najwyższy spośród wszystkich segmentów nieruchomościowych.
- Rok 2025 był więc drugim z rzędu, w którym wartość transakcji na rynku kapitałowym wzrosła, choć wzrost był już znacznie mniejszy niż w 2024 r., kiedy to odnotowano czterokrotny wzrost wartości transakcji na rynku aktywów biurowych. Ówczesny boom inwestycyjny miał jednak miejsce po okresie znacznego wyhamowania transakcji kapitałowych i tak silne odbicie możliwe był dzięki bardzo niskiej bazie odniesienia.
- Największa aktywność inwestorów kapitałowych miała miejsce w Warszawie – 27 z 49 transakcji pojedynczych budynków dotyczyło stolicy, a 88% wartości inwestycji w mieście przypadło na strefy centralne. Wśród inwestorów dominował kapitał z naszego regionu, przede wszystkim czeski (38% transakcji) oraz polski (30% transakcji).

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

W 2026 r. popyt na powierzchnię biurową pozostanie stabilny lub nieco wzrośnie

- W naszej ocenie w 2026 r. popyt brutto na wynajem powierzchni biurowych pozostawał będzie stabilny lub nieznacznie wzrośnie. Tendencja wzrostowa popytu powinna być nieco wyraźniejsza na rynku warszawskim niż na rynkach miast regionalnych. Udział renegocjacji i przedłużania umów w kształtowaniu się popytu brutto będzie najpewniej nadal stopniowo rósł, co jest efektem coraz większej dojrzałości krajowego rynku biurowego.
- Utrzymaniu obecnego lub nieco większego zapotrzebowania na powierzchnię biurową sprzyjała będzie stabilna koniunktura makroekonomiczna. **Zastrzec jednak należy, że prognoza koniunktury makroekonomicznej – w tym w odniesieniu do tempa wzrostu PKB – obarczona jest rosnącym ryzykiem geopolitycznym związanym z wojną na Bliskim Wschodzie i jej możliwymi negatywnymi konsekwencjami w postaci wzrostu inflacji i spowolnienia wzrostu gospodarczego.**
- Praca zdalna i hybrydowa nadal strukturalnie obniżała będzie zapotrzebowania na powierzchnię biurową w stosunku do stanu sprzed pandemii, jednak w naszej ocenie procesy dostosowawcze w tym obszarze po stronie najemców w dużej mierze się dokonały i większość firm wypracowała już nowy post-pandemiczny model pracy. **Oznacza to, że obecnie wpływ zmian w firmach w zakresie pracy hybrydowej nie ma już tak dużego znaczenia dla zmian popytu na rynku biurowym w ujęciu r/r.**
- Czynnikiem wzmacniającym popyt netto na powierzchnię biurową pozostanie **wchodzenie na rynek nowych najemców będące efektem przenoszenia się ze starych nieskalsyfikowanych zasobów**, które coraz bardziej się deprecjonują i nie spełniają wymogów korzystających z nich firm (zjawisko szczególnie widoczne na rynkach regionalnych).
- Ponadto na rynkach miast regionalnych w coraz większym stopniu zmieniała się będzie struktura najemców – do tej pory dominowały tam firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SSC), które jednak (jak wspomniano wcześniej) wchodzić w okres istotnej restrukturyzacji polegającej na przenoszeniu zasobów do krajów z niższymi kosztami pracy. Sektor ten więc będzie generował coraz mniejszy potencjał wzrostu dla regionalnych rynków biurowych. Popyt na powierzchnię biurową w większym stopniu generowały będą w najbliższych latach firmy produkcyjne oraz z sektora usług dla ludności, które jednak z reguły zgłaszają zapotrzebowanie na mniejsze metraże niż firmy z sektora BPO/SSC. Dla wynajmujących oznaczało to będzie w przyszłości większą dywersyfikację najemców, co w dłuższej perspektywie jest korzystne, gdyż zmniejsza ryzyko niespodziewanego zwalniania się dużych modułów w budynkach biurowych.

Nowej powierzchni będzie więcej niż w 2025 r., ale nadal mało...

- Według prognozy AXI-IMMO, podaż nowej powierzchni na rynku warszawskim w l. 2026-27 pozostawała będzie niska. **Na warszawski rynek biurowy ma**

bowiem trafić 110 tys. mkw. powierzchni w 2026 r. oraz zaledwie 40 tys. mkw. w 2027 r.

- **Natomiast na rynki regionalne trafić ma 170 tys. mkw. nowej powierzchni w 2026 r. (wrażny wzrost wobec 20 tys. mkw. w 2025 r.) oraz 70 tys. mkw. rok później.** Niska podaż nowej powierzchni na rynkach regionalnych jest jednak z perspektywy najemców mniejszym problemem, ponieważ jest tam jeszcze relatywnie dużo niewynajętej powierzchni dostarczonej w latach wcześniejszych.

...co w Warszawie wpłynie na dalszy spadek stopy pustostanów i wzrost czynszów...

- Przyjęte w naszym scenariuszu założenie stabilizacji lub nieznacznego wzrostu popytu brutto na rynku biurowym przy ograniczonej podaży nowych zasobów oznacza, że **w 2026 r. oczekiwać należy dalszego spadku stopy pustostanów** zarówno w Warszawie.

- **Rynek warszawski funkcjonował będzie w najbliższych latach w warunkach luki podażowej,** deficyt powierzchni szczególnie w najbardziej atrakcyjnych częściach miasta będzie się stawał coraz wyraźniejszy. Będzie to jednym z czynników, który wpłynie na dalszy wzrost znaczenia renegocjacji i przedłużeń w strukturze popytu brutto – najemcy zlokalizowani w obszarze centralnym nie będą mieli dużego wyboru równie atrakcyjnych powierzchni biurowych.

- Z drugiej strony oczekiwać należy, że wzrośnie zainteresowanie biurami położonymi w nieco mniej atrakcyjnych lokalizacjach – mała dostępność powierzchni w centrum Warszawy, szczególnie dużych modułów biurowych oraz rosnące czynsze skłaniały będą część najemców do wyborów lokalizacji typu *second best*. Poprawi to sytuację obiektów zlokalizowanych poza strefą centralną, gdzie oczekiwać należy stopniowego obniżania się wolumenu powierzchni niewynajętej.

...ale w regionach stopa pustostanów pozostanie na wysokim poziomie

- **W miastach regionalnych oczekiwać należy dalszego stopniowego wchłaniania relatywnie dużego zasobu wolnej powierzchni wprowadzanej na rynek w latach ubiegłych, jednak wobec oczekiwanej większej niż w 2025 r. nowej podaży udział pustostanów pozostawał będzie na wysokim poziomie.** Presja na wzrost czynszów w l. 2026–27 będzie tam niższa niż na rynku warszawskim.

- Na rynku biurowym nadal zachodzić będzie proces przenoszenia się części najemców ze starszych, mniej atrakcyjnych budynków do nowszych zasobów. Tak jak w latach poprzednich, zjawisko to będzie bardziej widoczne w miastach regionalnych, gdzie starych zasobów jest więcej niż w Warszawie. Stąd ryzyko niewykorzystania powierzchni biurowej – tak jak dotychczas – w większym stopniu dotyczyło będzie starszych obiektów niż nowych budynków.

Powierzchnia biurowa w miastach (stan na koniec 2025 r.)

Miasto	Zasoby powierzchni	Nowa podaż	Popyt brutto	Stopa pustostanów	Powierzchnia w budowie
	tys. mkw.	tys. mkw.	tys. mkw.	%	tys. mkw.
Warszawa	6 232	88,7	794,1	9,1	194,3
Kraków	1 842	11,9	269,5	18,4	65,0
Wrocław	1 337	0	179,6	19,9	28,7
Trójmiasto	1 067	0	113,8	11,9	33,3
Katowice	742	0	55,6	21,6	38,0
Łódź	643	0	51,7	18,3	4,4
Poznań	678	4,9	71,8	13,9	82,8
Szczecin	190	0	11,5	6,4	2,0
Lublin	225	3,7	19,0	10,4	8,5

Źródło: Colliers International

WAŻNA INFORMACJA: Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.