

LIDERZY NOWOCZESNYCH BIUR



Rekordowy popyt na biura na rynkach regionalnych – dominują renegotjacje

Według raportu firmy doradczej Newmark Polska „Office Occupier – Rynek biurowy w regionach”, w pierwszej połowie 2025 r. na głównych regionalnych rynkach biurowych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) odnotowano rekordowy popyt ze strony najemców oraz najniższą w historii podaż nowych biur.

Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca pozostał na poziomie z pierwszego kwartału, a dostępna powierzchnia w istniejących budynkach wyniosła ok. 1,2 mln mkw. Deweloperzy wciąż wykazują dużą ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji, co przekłada się na niski wolumen powierzchni będącej w budowie.

Na koniec czerwca 2025 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu największych rynkach regionalnych poza Warszawą wynosiły prawie 6,75 mln m². W drugim kwartale nie oddano do użytku żadnej nowej inwestycji biurowej w miastach regionalnych, a w pierwszym zakończono budowę jedynie niewielkiego biurowca w Poznaniu o powierzchni 2400 m². Oznacza to, że podaż nowych biur w regionach spadła do najniższego poziomu w historii. Ponadto w okresie od stycznia do czerwca 2025 r.z zasobów regionalnych wycofano prawie 41 000 m² w związku

ze zmianą funkcji części budynków. Dotyczy to m.in. katowickiego DL Craft, który stanie się obiektem wielofunkcyjnym z biurami, hotelem i kliniką medyczną, oraz wrocławskiego wieżowca Sky Tower, gdzie powstanie również hotel.

– Z uwagi na utrzymujący się wysoki wskaźnik pustostanów w istniejących budynkach biurowych deweloperzy nadal bardzo ostrożnie podchodzą do rozpoczynania nowych projektów. W efekcie nowa podaż w 2025 roku spadnie do rekordowo niskiego poziomu. Plany do końca bieżącego roku przewidują wybudowanie niecałych 65 000 m², przy czym termin oddania do użytku nawet 30 proc. tej powierzchni może zostać przesunięty na 2026 r. ze względu na brak zabezpieczenia inwestycji umowami przednajmu – mówi Karol Wyka, dyrektor zarządzający Działu Powierzchni Biurowych, Newmark Polska.

Wolumen powierzchni będącej w budowie utrzymuje się od kilku kwartałów na niskim, lecz stosunkowo stabilnym poziomie. Na koniec czerwca 2025 r. wynosił on ok. 208 700 m² – to o 8 proc. więcej niż w pierwszym kwartale 2025 roku, ale o ponad 2 proc. mniej niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

W drugim kwartale 2025 r. aktywność najemców na głównych regionalnych rynkach biurowych wzrosła do rekordowego poziomu prawie 217 450 m². Oznacza to wzrost o ponad 28 proc. w porównaniu z pierwszym kwartalem oraz o 51 proc. rok do roku.

– Popyt brutto w pierwszej połowie roku wyniósł 387 100 m² i był o prawie 37 proc. wyższy niż w analogicznym okresie 2024 r. – to najlepszy wynik za pierwsze półrocze w historii rynków regionalnych. Niemal 80 proc. całkowitego popytu zarejestrowanego w regionach przypadło na Kraków, Wrocław i Trójmiasto – dodaje Karol Wyka.



Średnia wielkość umów podpisanych w okresie od stycznia do czerwca bieżącego roku przekroczyła 1100 m², co oznacza wzrost o ok. 10 proc. w porównaniu z analogicznym

okresem 2024 r. (ok. 1000 m²). Warto jednak zauważyć, że w tym czasie sfinalizowano prawie 350 transakcji, z czego niemal 72 proc. stanowiły umowy nowe, przednajmy, ekspansje oraz umowy dotyczące powierzchni zajmowanej na potrzeby własne. Ich średnia wielkość nie przekroczyła 650 m², co wyraźnie wskazuje na utrzymujące się zainteresowanie modułami biurowymi o powierzchni do 1000 m².

W pierwszej połowie 2025 r. największy udział w popycie miały firmy z sektora IT i usług dla biznesu. Przypadło na nie odpowiednio 24 proc. i 17 proc. całkowitego wolumenu transakcji najmu. Na trzecim miejscu znalazły się firmy z branży produkcyjnej z 13-procentowym udziałem.

Drugi kwartał 2025 r. przyniósł ponowny wzrost udziału renegotjacji i odnowień w całkowitym wolumenie najmu na głównych rynkach regionalnych – z 50 proc. w pierwszym kwartale do ponad 65 proc. W całym pierwszym półroczu udział renegotjacji wyniósł 58 proc., a nowych umów i relokacji 32 proc. Pozostałe 10 proc. stanowiły ekspansje (6,5 proc.), transakcje na potrzeby własne (1 proc.) i umowy przednajmu (2,5 proc.).



W drugim kwartale 2025 r. współczynnik pustostanów w największych miastach regionalnych kraju pozostał na niezmienionym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem (17,5 proc.), natomiast w porównaniu z analogicznym okresem w 2024 r. odnotował nieznaczny spadek o 0,2 p.p. Łączna powierzchnia dostępna w istniejących budynkach biurowych przekracza 1 mln m² nieprzerwanie od początku 2023 r. Na koniec czerwca 2025 r. wyniosła ona prawie 1,2 mln m², z czego ponad 65 proc. znajdowało się w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach.

– Wysoki udział renegotjacji w strukturze popytu oraz utrzymujący się podwyższony poziom pustostanów wywierają presję zniżkową na czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe na głównych rynkach regionalnych. Ponadto właściciele budynków coraz częściej oferują rozbudowane pakiety zachęt, aby przyciągnąć nowych najemców lub skłonić obecnych do przedłużenia umów. Na koniec czerwca stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w miastach regionalnych wynosiły 16,00-17,00 euro/m²/miesiąc – mówi Agnieszka Giermakowska, dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa, Lider ds. ESG, Newmark Polska.

Szanowni państwo

Dynamiczne zmiany w sposobie pracy, rozwój technologii oraz rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju sprawiają, że przestrzeń biurowa przechodzi obecnie prawdziwą transformację. Nowoczesne biura nie są już wyłącznie miejscem wykonywania obowiązków zawodowych – stają się środowiskiem wspierającym

innowacyjność, współpracę i dobrostan pracowników. Raport Liderzy nowoczesnych biur prezentuje miejsca, które wyznaczają kierunki tej zmiany, w których wdrożono innowacyjne rozwiązania, dbając o komfort użytkowników oraz tworząc przestrzenie odpowiadające na potrzeby przyszłości.

Redakcja



Adgar Poland, Warszawa

Gotowe do pracy, w pełni umeblowane biura Ready Office od Adgar Poland to elastyczne rozwiązanie dla firm, które cenią wygodę, oszczędność czasu i przewidywalność kosztów. Powierzchnie 150–400 m² dostępne są niemal od ręki – bez remontów i ukrytych opłat, z możliwością personalizacji aranżacji. Najem już od 6 miesięcy sprawdza się zarówno dla startupów, jak

i dużych firm. W lokalizacjach Adgar czekają na najemców restauracje, siłownie, strefy relaksu, parking oraz ładowarki do aut elektrycznych. Biura Ready Office dostępne aktualnie są w 3 lokalizacjach: Adgar Renaissance Tower (Wola), Adgar Park West (Ochota), Adgar Plaza A (Mokotów). Więcej informacji na adgar.com

Green Office, Kraków

Green Office to nowoczesny kompleks biurowy, na który składają się 3 budynki klasy B+ o łącznej powierzchni wynajmowanej 21 300 m². Kompleks powstał w południowo – zachodniej części Krakowa, na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Krakowski Park Technologiczny”. Biurowce posiadają po 4 kondygnacje naziemne, są spójne architektonicznie, wyróżniają się detalami odrębnymi kolorystycznie. Budynek A ma czerwone akcenty na elewacji, budynek B – żółte, budynek C – niebieskie. Oferują odpowiednio 3300 m², 8000 m² i 10 000

m² powierzchni biurowej. Wysoki standard wykończenia, zastosowanie proekologicznych rozwiązań, funkcjonalność, możliwość elastycznej aranżacji przestrzeni oraz znaczne przeszklenia i optymalny dostęp światła dziennego, zapewniają komfortowe warunki pracy. Kompleks został wybudowany zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, tak by biura były przyjazne człowiekowi i naturze. Do dyspozycji najemców restauracja, tereny zielone wokół obiektu oraz 180 naziemnych i 420 podziemnych miejsc parkingowych.



Lakeside, Warszawa

Lakeside to kompleks biurowy usytuowany u południowej części miasta, blisko Toru Wścigów Konnych Służewiec. Kompleks składa się z dwóch połączonych obiektów i posiada łącznie 22 700 m² powierzchni całkowitej. Powierzchnia typowego piętra wynosi ok. 4 000 m². Biurowce wyróżniają się charakterystyczną bryłą, która przypomina nierówno ułożone pudełka. Rytmiczne podziały na elewacjach i znacz-

ne przeszklenia sprawiają, że kompleks prezentuje się lekko i nowocześnie. Budynki oferują atrakcyjne powierzchnie biurowe i usługowe. Wysoki standard wykończenia, zastosowanie proekologicznych rozwiązań, możliwość elastycznej aranżacji przestrzeni i optymalny dostęp światła dziennego, zapewniają komfortowe warunki pracy. Do dyspozycji najemców tarasy i podziemne miejsca parkingowe.



Olivia Centre, Gdańsk

Olivia Centre w Gdańsku to dynamiczne, największe w Polsce centrum biznesowe, które łączy pracę, życie i rozrywkę w jednym miejscu. Nowa inwestycja Olivia Pulse wprowadza funkcję mieszkalną, tworząc modelowe miasto 5-minutowe, gdzie wszystko jest w zasięgu spaceru: biura, uczelnie, restauracje, sklepy, szkoły

i przestrzenie rekreacyjne. Olivia Centre to tętniąca życiem społeczność, organizująca ponad 140 wydarzeń miesięcznie – od koncertów po warsztaty i konferencje – oraz miejsce spotkań w zielonej oazie Olivia Garden i na tarasie widokowym ulokowanym na 32. piętrze Olivia Star, najwyższego budynku Polski Północnej.

Varso Tower, Warszawa

Varso Tower to nowoczesny kompleks, oferujący około 140 tysięcy metrów kwadratowych komfortowej powierzchni biurowej i usługowej do wynajęcia. Naszym najemcom udostępniamy prestiżowe i elastyczne zaaranżowane biura. Kompleks składa się z trzech budynków, w tym smukłego, szklanego wieżowca, który wznosi się na wy-

sokość 310 metrów, uwzględniając 80-metrową iglicę. Na dachu tego imponującego drapacza chmur, na 230 metrów, znajduje się ogólnodostępny taras widokowy. Dodatkowo, na 46. i 47. piętrze wieżowca mieści się ekskluzywna restauracja, oferująca niezapomniane widoki na panoramę Warszawy i okolic.



Najlepsze biura – ile to właściwie kosztuje?

Czynsze w budynkach biurowych związane są z klasą biura. Co do tego nie ma dyskusji. Trudno oczekiwać zbliżonych kosztów najmu w budynkach klasy A, spełniających najbardziej wyśrubowane normy do kosztów najmu powierzchni w budynkach oferujących znacznie niższą jakość powierzchni, często gorszą lokalizację oraz mniej udogodnień.

Co jednak warto wziąć pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o lokalizacji biura, to wysokość kosztów eksploatacyjnych, których poziom może zaskakiwać i to z korzyścią dla właśnie tych najnowocześniejszych i najbardziej prestiżowych obiektów. Zgodnie z danymi opublikowanymi w lipcu br. przez „Rzeczpospolitą” na podstawie analiz firmy REDD, w ostatnich miesiącach nastąpiło odbicie i ceny czynszów wolno, aczkolwiek stopniowo rosną. Czynsze na rynkach regionalnych wahają się w przedziale 13-14 euro za metr kwadratowy powierzchni. Dotyczy to w szczególności budynków, które uzyskały wysokie oceny w systemach certyfikacji środowiskowej lub znajdują się w najbardziej prestiżowych lokalizacjach.

Niskie koszty eksploatacji w prestiżowych biurowcach

Co istotne, analiza danych, opublikowana przez portal BNM

potwierdza, że tak, jak wysokość czynszów jest silnie związana z klasą najmowanej powierzchni, tak wysokość opłat eksploatacyjnych kształtuje się na bardzo zbliżonym poziomie w budynkach klasy A, jak i B, a nierzadko w najnowszych i największych budynkach jest ona nawet niższa niż w budynkach klasy B. Najwięcej dostępnych w Trójmieście biur oferuje stawki eksploatacyjne na poziomie 24-26 zł za m², a przykładowo w Olivia Centre opłaty te wynoszą 24,70 zł w Olivii Star – najwyższym i najbardziej prestiżowym obiekcie, a w pozostałych budynkach kształtują się na poziomie od 21 do 23 zł.

– Nasz niski poziom opłat eksploatacyjnych związany jest ze skalą Olivii, która jest największym centrum biurowym w Polsce. Dzięki temu ma możliwość zarządzania kosztami w ramach własnych, bardzo efektywnych zespołów facility management, property i asset management, a także

zespół controllingu. Pozwala to efektywnie kontrolować koszty i integrować je pionowo – podkreśla **Maciej Kotarski, dyrektor Olivia Centre**. – Koszty rozkładają się na ponad 100 najemców, a wielkość obiektu, obejmująca ponad 175 tys. m² powierzchni wynajmu powoduje, że łatwiej można optymalizować kosztowo takie przedsięwzięcia jak przebudowa patio, modernizacje czy budowa nowego boiska. To także głównie skala pozwala na liczne inwestycje własne i poszerza nasze możliwości. Ponadto, dzięki naszym dobrym relacjom i inwestycji w integrację społeczności Olivii udaje nam się znaleźć partnerów w nowych przedsięwzięciach wśród partnerów z Olivii. Dobrym przykładem jest sponsoring firmy Omida dwóch ogólnodostępnych stołów bilardowych czy strefy wypoczynku i coworkingu, które dostarczył Nowy Styl – dodaje.

Dodatkowe korzyści dla najemców

Bardzo konkurencyjne stawki opłat w największych i najbardziej nowoczesnych biurowcach mogą zaskakiwać także, jeśli weźmie się pod uwagę ilość dodatkowych korzyści, jakie są oferowane najemcom. W Oli-



vii jest to na przykład Olivia Garden – całoroczny egzotyczny ogród, rozbudowane tereny zielone, wypełnione wysokimi drzewami, ogrody kieszonkowe, boiska do siatki plażowej, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe, taras widokowy na 32 piętrze Olivii Star, a także szereg inicjatyw i wydarzeń, adresowanych do pracowników najemców, wpływających na integrację i rozwój społeczności.

– 12 lat doświadczeń w zarządzaniu tak dużym projektem, jak Olivia pozwala nam na bardzo efektywne zarządzanie naszą powierzchnią – mówi **Monika Pietrzak-Borowska, dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami Olivia Centre**. – Duże znaczenie ma także fakt, że nie powierzamy zarządzania Olivią zewnętrznym podmiotom, a wszystko prowadzimy we własnym zakresie. Pozwala to na znacznie efektywniejszą analizę danych i optymalizację procesów w oparciu o wypracowaną wiedzę. W ten sposób mamy realny wpływ na kształtowanie kosztów funkcjonowania centrum oraz możliwość zapewnienia naszym najemcom bardzo konkurencyjnych stawek opłat.

Prowadzenie centrum w oparciu o własne zasoby kadrowe ma także olbrzymie znaczenie w obszarze budowania dobrych relacji z Rezydentami oraz szybkiego reagowania na ich potrzeby. Co więcej, oferujemy nasze usługi podmiotom spoza z Olivii – właścicielom i najemcom innych nieruchomości także mogą korzystać z naszego doświadczenia – podkreśla.

Dane potwierdzają także stabilizację popytu na powierzchnie biurowe w regionach. Raport firmy Newmark potwierdza, że umowy w pierwszym kwartale 2025 r. objęły poziom 176 900 m² i dotyczyły głównie renegotiacji. Jest to niższy



o 20 proc. poziom niż w ubiegłym kwartale, jednak o 27 proc. wyższy niż w analogicznym okresie 2024 r.

Trend ten potwierdza także podsumowanie największego polskiego centrum biznesowego – Olivii Centre. Umowy najmu podpisane w pierwszym półroczu osiągnęły poziom 22 tys. m². Wśród nich znalazło się 10 nowych najemców, jednak większość podpisanych kontraktów dotyczyło renegotiacji najmu z dotychczasowymi klientami.

RYNEK FLEX PRZYSPIESZA

Rynek elastycznych biur w Polsce dynamicznie rośnie. W najbliższych latach możemy oczekiwać przyspieszenia tempa jego rozwoju.

MATEUSZ STRZELECKI
partner / Head of Tenant
Representation w Walter Herz

W siedmiu największych miastach w Polsce oferowanych jest obecnie łącznie ponad 420 tys. m² powierzchni flex, co stanowi przeszło 3 proc. w całkowitej podaży biur na naszym rynku. W Warszawie i Krakowie flexy mają po około 4 proc. udziału w sektorze. Biorąc pod uwagę wysokie koszty aranżacji powierzchni biurowych i zmieniający się globalnie model pracy w najbliższych latach elastyczne biura będą znacznie ener-

giczniej zwiększać swój potencjał w Polsce, zbliżając się do poziomów rejestrowanych na rynkach europejskich.

Rynek flex – trend na różnorodność

Trendy, jakie kształtują rynek elastycznych biur w Polsce związane są głównie z coraz większą polaryzacją form oferowanego najmu. Propozycje kierowane do najmocniejszych stają się bardziej różnicowane i bogate. Mocniej rysuje się też trend związany z myśleniem o biurze jak o usłudze (Backend-as-a-Service), u podstaw której leży pełna integracja z zaawanso-

wanymi technologiami i zasadami ESG oraz społeczność.

Na rynku flex w Polsce rozwija się subskrypcyjny model biura, w którym firmy korzystają z dostępu do elastycznych powierzchni w wielu lokalizacjach w różnych miastach w ramach opłaty miesięcznej. Spośród dostępnych opcji coraz chętniej wybierane są także biura satelitarne. Nasila się zjawisko powstawania satelitarnych biur, aranżowanych blisko miejsca zamieszkania pracowników, które stanowią swoiste uzupełnienie dla siedziby głównej firmy.

Jednocześnie trwa rozbudowa elastycznych zasobów wewnątrz tradycyjnych biurowców, co jest świetnym sposobem na wykorzystanie wolnych powierzchni biurowych i podbicie popularności budynków na rynku.

Biznes traktuje dziś flexy jako typową alternatywę dla tradycyjnych biur. Nie jak tymczasowe rozwiązanie, ale strategiczny wybór zastępujący konwencjonalne powierzchnie. Niektóre organizacje całkowicie rezygnują ze standardowych biur i decydują się na całkowite przeniesienie działalności do elastycznych przestrzeni biurowych ze względu na przewidywalność kosztów, możliwość swobodnego skalowania i krótszy czas uruchamiania działalności.

Warszawa i Kraków liderami rynku

Największy udział w rynku elastycznych biur ma Warszawa, przypada na nią ponad połowa przestrzeni flex dostępnych w kraju. Warszawski rynek oferuje około 235 tys. mkw. w tym formacie. Liderem

rynku flex w regionach jest Kraków z prawie 70 tys. mkw. elastycznych powierzchni. Na kolejnych pozycjach plasuje się Wrocław, Trójmiasto i Poznań. Zainteresowanie elastycznymi przestrzeniami rośnie także w Łodzi i Katowicach. W miastach regionalnych, poza Warszawą oferowanych jest łącznie prawie 190 tys. mkw. elastycznych powierzchni biurowych, co odpowiada około 23 000 stanowiskom pracy.

Tylko w stolicy operatorzy biur flex wynajęli w 2024 roku około 70 proc. więcej powierzchni niż rok wcześniej. W najbliższych latach sektor będzie jeszcze szybciej zwiększał swoje zasoby. W nadchodzącym czasie do oferty trafić będą kolejne elastyczne powierzchnie w nowych projektach, realizowane także w znacznej mierze w dużych miastach regionalnych.

Niska aktywność budowlana w stolicy

Obecnie w fazie realizacji w Warszawie znajduje się jedynie 125 000 m² powierzchni biurowej. Wolumen ten zmniejszy się o kolejne 50 000 m² w drugiej połowie roku wraz z oddaniem do użytku takich projektów jak V-Tower (28 000 m²) czy Studio A (23 500 m²). Startu nowych inwestycji możemy spodziewać się dopiero w 2026 r. Nie odmienni to jednak trendu spadkowego zapoczątkowanego po pandemii Covid19.

Łącznie w I poł. 2025 r. na rynek trafiło 85 200 m², a całkowita nowa podaż w 2025 r. może wynieść ponad 135 000 m², zlokalizowanych głównie w Centrum. Eksperti JLL przedstawiają podsumowanie drugiego kwartału na warszawskim rynku biurowym.

Wśród transakcji dominują renegotiacje

W II kw.br. aktywność najemców utrzymała się na poziomie zbliżonym do początku roku. Firmy zawarły kontrakty na blisko 155 000 m², a całkowity wolumen transakcyjny w I poł. roku wyniósł 301 400 m².

– W ciągu ostatnich miesięcy w strukturze popytu dominowały renegotiacje i przedłużenia (59 proc.), co wynika z takich czynników jak: wysokie koszty fit-out'u, bardzo ograniczona dostępności powierzchni w budynkach młodszych niż 5 lat oraz mała liczba inwestycji w budowie z per-

spektywą ukończenia w kolejnych 24 miesiącach. Umowy najczęściej renegotjowali najemcy na Służewcu, gdzie od lat nie powstał żaden nowy biurowiec, oraz w Centrum. Pod względem branż, najwyższy udział w popycie przypadł firmom z sektora finansowego (26 proc.) oraz technologicznego (22 proc.), głównie za sprawą pojedynczych transakcji na dużą skalę – mówi Mateusz Polkowski, Head of Research & Consultancy, JLL.

Poziom nowej podaży pozostaje na niskim poziomie

Na koniec czerwca istniejące zasoby biurowe w Warszawie ukształtowały się na poziomie 6,33 mln m². Pozwolenie na użytkowanie ukształtowały: kompleks The Bridge (51 800 m²) oraz biurowiec Office House (27 800 m²). Łącznie w I poł. 2025 r. na rynek trafiło 85 200 m².

Eksperti JLL prognozują, że przy założeniu, że deweloperzy zrealizują swoje projekty w terminie,

całkowita nowa podaż w 2025 r. wyniesie ponad 135 000 m². Według prognoz JLL w okresie między II poł. 2025 a 2027 r. na rynek trafi jedynie 180 000 m² powierzchni biurowej. Przy czym część projektów jest uzależniona od pozyskania kluczowego najemcy, co oznacza że mogą zostać uruchomione z opóźnieniem. Większość tego wolumenu zasili strefy centralne, ale będą to tylko cztery budynki biurowe. Jedyńą większą inwestycją w budowie poza centrum miasta pozostaje Vena (15 400 m²).

Czynsze z kolejnym wzrostem

Na koniec czerwca 2025 r. całkowity współczynnik pustostanów dla Warszawy wyniósł 10,8 proc., co jest wynikiem o 0,3 p.p. wyższym w stosunku do poprzedniego kwartału. Wyjątkowo wysoki, jak na obecne warunki rynkowe, kwartalny poziom nowej podaży przyczynił się do niewielkiego wzrostu współczynnika w centrum miasta (7,8 proc.). Wakat wzrósł również poza centrum (13,3 proc.) głównie z uwagi na relokacje i optymalizacje portfolio.

Dostarczenie nowej powierzchni w II poł. roku przełoży się na dalszy lekki wzrost współczynnika pustostanów. Należy jednak zaznaczyć, że jest to tylko tymczasowe odwrócenie trendu spadkowego. W perspektywie długoterminowej poziom wakat w Warszawie będzie się obniżał, szczególnie w segmencie premium.

– Ponownie obserwujemy wzrost czynszów w najlepszych warszawskich biurowcach. W centralnych lokalizacjach stawki zbliżają się do 29 EUR/mkw. i nie mówimy tu o szczytach wież, ponieważ tam czynsze już dawno przekroczyły 30 EUR. Spodziewamy się dalszej presji na podwyżki, ponieważ kluczowym czynnikiem jest tu bardzo niski, znacznie niższy od średniej, poziom pustostanów w najlepszym segmencie rynku. Przy ograniczonej nowej podaży będzie to napędzać ceny w kolejnych kwartałach. Warto dodać, że podwyżki w najlepszych obiektach w naturalny sposób otwierają przestrzeń do wzrostów także dla pozostałej części rynku – mówi Piotr Kamiński, Executive Director, Office Agency, JLL.

Dziesięć nowych transakcji biurowych w stolicy

Całkowity wolumen inwestycji biurowych w Polsce w I poł. 2025 r. osiągnął 414 mln € wobec około 800 mln € w I poł. 2024. Z drugiej strony, 2025 r. odnotował drugą najwyższą liczbę transakcji (23) za pierwszą połowę roku, dorównując wynikowi z 2020 r., jednak większość tych transakcji została zawarta w miastach regionalnych.

– Rynek inwestycyjny powierzchni biurowych pozostaje spolaryzowany. Z jednej strony obserwujemy zainteresowanie inwestorów najlepszymi, dobrze zlokalizowanymi budynkami, gdzie występuje pre-

sja na wzrost czynszów. Z drugiej, transakcje typu core+/value-add w mniej prestiżowych lokalizacjach oferują bardziej atrakcyjne wyceny, szczególnie w porównaniu z obecnymi kosztami budowy. W rezultacie rynek staje się coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów prywatnych poszukujących wyższych stóp zwrotu oraz deweloperów zdolnych do zmiany przeznaczenia nieruchomości – mówi Marcin Sulewski, Head of Office Investment, JLL.

Warszawa odpowiadała za 10 transakcji biurowych, stanowiących 53 proc. obrotów w I poł. 2025 r. Największą transakcją była sprzedaż kompleksu biurowego Wronia 31, zlokalizowanego w pobliżu Ronda Daszyńskiego, przez LaSalleInvestment Management do UNIQA Real Estate. Pierwszą trójkę największych transakcji uzupełniły zmiana właściciela budynku Plac Zamkowy Business with Heritage, oraz nabycie Zaułek Piękna przez Syrena RE od ManovaPartners. Transakcje te potwierdzają ciągle zainteresowanie centrum Warszawy.

Rosnąca liczba aktywnych inwestorów prywatnych jest widoczna głównie w mniej prestiżowych segmentach rynku i nie wpływa znacząco na oczekiwania co do stóp kapitalizacji dla obiektów najwyższej klasy. Jednakże rynek ma szansę jeszcze w tym roku być świadkiem transakcji biurowych typu „prime”.