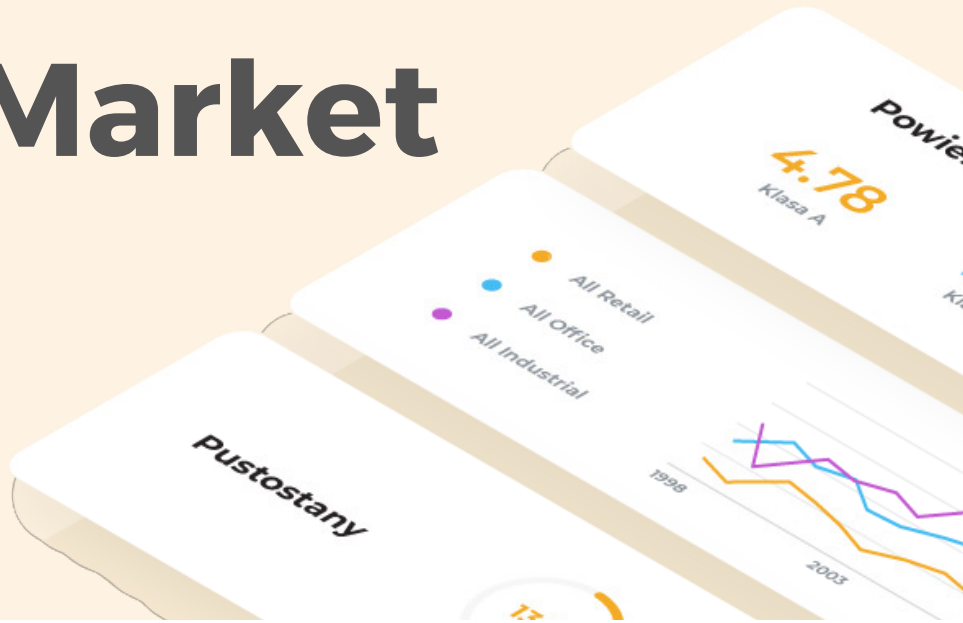


# OFFICE MARKET PULSE



RAPORT Z RYNKU  
BIUROWEGO  
PAŹDZIERNIK 2023

# Office Market Pulse



## RYNEK BIUROWY - PAŹDZIERNIK 2023

W październiku br. na rynku nieruchomości biurowych nadal widoczne jest utrzymywanie stałego tempa rozwoju. Niezmiennie zauważalnym trendem na rynku jest zwiększony popyt na nowoczesne biurowce. Wpływ na to ma m. in. rosnąca świadomość na temat aspektów dotyczących standardów ESG.

Równocześnie, mimo coraz większego zainteresowania wynajmem biur, można zauważyć wyraźny trend dążenia do optymalizacji zajmowanej przestrzeni biurowej. Najemcy starannie poszukują budynków efektywnych środowiskowo i energetycznie, co skutkuje wydłużeniem procesu wynajmu.

Na ośmiu głównych rynkach regionalnych dostępnych jest ponad 1 mln mkw. wolnej powierzchni biurowej dla najemców.

Obecnie najwięcej powierzchni w budowie znajduje się w Warszawie (231 000 m<sup>2</sup>), Katowicach (90 800 m<sup>2</sup>), Poznaniu (62 000 m<sup>2</sup>), Gdańsku (44 900 m<sup>2</sup>), Łodzi (38 100 m<sup>2</sup>), oraz Wrocławiu (35 000 m<sup>2</sup>).

**W minionym miesiącu do użytku oddano m.in. 3 biurowce w Krakowie, a aktualnie żaden budynek biurowy w tym mieście nie jest budowany.**

Ceny najmu za budynki biurowe klasy A na głównych regionalnych rynkach utrzymują się na wysokim poziomie, osiągając nawet 16,00-17,00 euro za metr kwadratowy miesięcznie.





# WARSZAWA

W październiku w Warszawie nadal obserwowano stabilny poziom, zarówno pod względem podaży, jak i popytu. Mimo, że rynek biurowy powoli zbliża się do przekroczenia 8 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowych to poziom pustostanów jest jednym z najniższych w Polsce (ok. 12%).

Aktualnie 12 budynków jest w budowie. Dostarczą one około 231 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w stolicy. Do użytku oddano natomiast biuro Gate 61.

Nadal największym zainteresowaniem cieszą się biurowce w Centrum oraz na Woli. Średnia wysokość czynszów w Centrum to **21 euro**, ale nie zniechęca to najemców, którzy szukają najlepszej lokalizacji, co wpływa na utrzymanie niezmiennie najniższego poziomu pustostanów.



**1.9 mln mieszkańców**



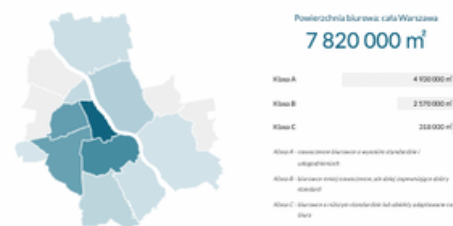
**7 880 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**



**985 budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego w Warszawie przeczytasz tu:**

## OFFICE MARKET PULSE





# KRAKÓW

W Krakowie średnie stawki czynszu w budynkach klasy A nadal oscylują w granicach **14 euro/m<sup>2</sup>**.

Ciągle też zauważalny jest wysoki poziom pustostanów w biurowcach klasy A (ok. 20%) w stosunku do klasy B (ok. 10%). Jest to największa różnica patrząc na wszystkie rynki biurowe w Polsce.

Duży wpływ na tą sytuację mają nowe powierzchnie, które pojawiły się w ostatnich miesiącach.

Po oddaniu do użytku biurowca Kreo, Hubpoint Atto oraz Fabryczna Office Park H1 **w Krakowie aktualnie nie buduje się żaden nowy biurowiec.**

Tradycyjnie najchętniej wybieranymi przez najemców lokalizacjami jest Podgórze, Grzegórzki oraz Stare Miasto.



**800 tys. mieszkańców**



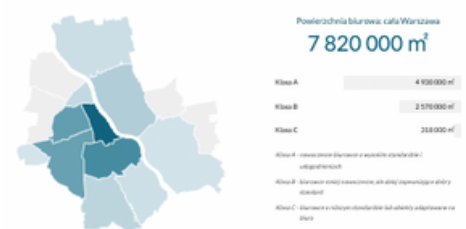
**1 740 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**



**235 budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego w Krakowie przeczytasz tutaj:**

## OFFICE MARKET PULSE







## WROCLAW

Wrocław - trzeci największy rynek biurowy w Polsce liczy 1 470 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A wynosi około 18%, co jest jednym z wyższych wyników w Polsce.

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 35 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. We Wrocławiu czynsze w budynkach klasy A wahały się w granicach od **12 euro/m<sup>2</sup> do 15 euro/m<sup>2</sup>**.

Największą podaż zanotowaliśmy w rejonie Centrum oraz Krzyki.



**670 tys. mieszkańców**



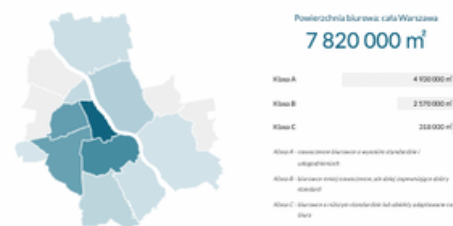
**1 470 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**173  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
we Wrocławiu przeczytasz tu:**

### OFFICE MARKET PULSE





# GDAŃSK

Gdańsk - czwarty największy rynek biurowy w Polsce liczy ponad 1 040 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje aktualnie w granicach 13%. Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **12 euro/m<sup>2</sup> do 16 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 4 budynki są w budowie. Dostarczą one około 44 900 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej są dzielnice Wrzeszcz, Śródmieście oraz okolice portu lotniczego.



**485 tys. mieszkańców**



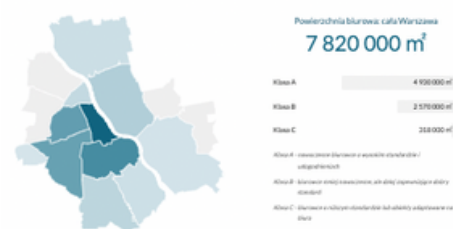
**1 040 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**108  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Gdańsku przeczytasz tutaj:**

## OFFICE MARKET PULSE







## KATOWICE

Katowice - piąty największy rynek biurowy w Polsce liczy niecałe 1 040 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje granicach 21%, co jest najwyższym wynikiem w Polsce.

Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **13 euro/m<sup>2</sup> do 16 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 7 budynków jest w budowie. Dostarczą one około 90 800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej są dzielnice Śródmieście-Załęże oraz Bogucice-Zawodzie .



**485 tys. mieszkańców**



**1 040 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**108  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Katowicach przeczytasz tu:**

### OFFICE MARKET PULSE



Powierzchnia biurowa: cała Warszawa  
**7 820 000 m<sup>2</sup>**

Klasa A	4 000 000 m <sup>2</sup>
Klasa B	2 570 000 m <sup>2</sup>
Klasa C	250 000 m <sup>2</sup>

Klasa A - nowoczesne biurowce o wysokiej standardzie / inteligentnych  
Klasa B - nowoczesne biurowce o umiarkowanym standardzie / inteligentnych  
Klasa C - starsze biurowce o niższym standardzie lub biurowe adaptowane na biura





# POZNAŃ

W Poznaniu znajduje się 913 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje w granicach 18%.

Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **12 euro/m<sup>2</sup> do 14 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 62 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej jest Stare Miasto oraz obszar Grunwaldu.



**545 tys. mieszkańców**



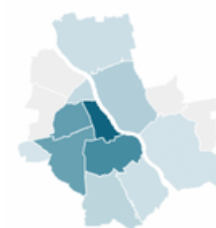
**913 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**119  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Poznaniu przeczytasz tutaj:**

## OFFICE MARKET PULSE



Powierzchnia biurowa: cała Warszawa  
**7 820 000 m<sup>2</sup>**

Klasa A	4 900 000 m <sup>2</sup>
Klasa B	2 570 000 m <sup>2</sup>
Klasa C	350 000 m <sup>2</sup>

Klasa A - nowoczesne biurowce o wysokiej standardzie / usługowość  
Klasa B - nowoczesne biurowce o średnim standardzie / usługi  
Klasa C - starsze i różnorodnie składowe budynki administracyjne





# ŁÓDŹ

W Łodzi znajduje się 685 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje w granicach 20%, co jest jednym z wyższych wyników w Polsce.

Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **7 euro/m<sup>2</sup> do 12 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 2 budynki są w budowie. Dostarczą one około 38 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej w Łodzi są dzielnice Widzew oraz Śródmieście.



**675 tys. mieszkańców**



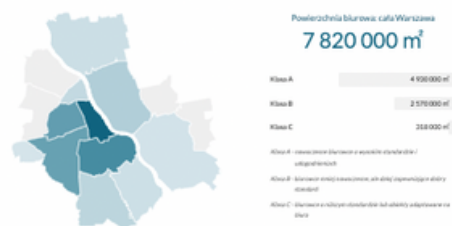
**685 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**110  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Łodzi przeczytasz tutaj:**

## OFFICE MARKET PULSE







## LUBLIN

W Lublinie znajduje się 292 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje w granicach 19%.

Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A wahają się w granicach od **11 euro/m<sup>2</sup> do 12 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 14 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Głównymi obszarami koncentracji przestrzeni biurowej są dzielnice Czuby, LSM, Śródmieście oraz Felin.



**335 tys. mieszkańców**



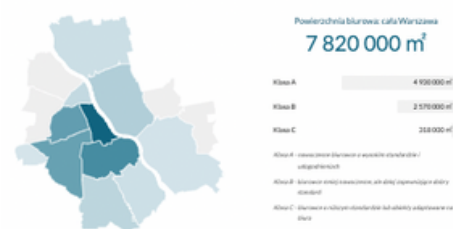
**292 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**67  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Lublinie przeczytasz tutaj:**

### OFFICE MARKET PULSE







## Bądź na bieżąco!

Pragniemy dzielić się z innymi naszą wiedzą, trendami i najważniejszymi informacjami z sektora nieruchomości biurowych.

Jeśli jesteś zainteresowany otrzymywaniem od nas comiesięcznych informacji z rynku, trendów, jak również raportów dotyczących sektora nieruchomości biurowych - zapisz się do naszego newslettera.

[Dołączam do newslettera!](#)





## Dane kontaktowe

Brookfield Partners Sp. z o.o.  
Prosta 20, 00-850 Warszawa  
22 243 04 88

[www.brookfield.pl](http://www.brookfield.pl)  
[www.officelist.pl](http://www.officelist.pl)  
[info@brookfield.pl](mailto:info@brookfield.pl)