

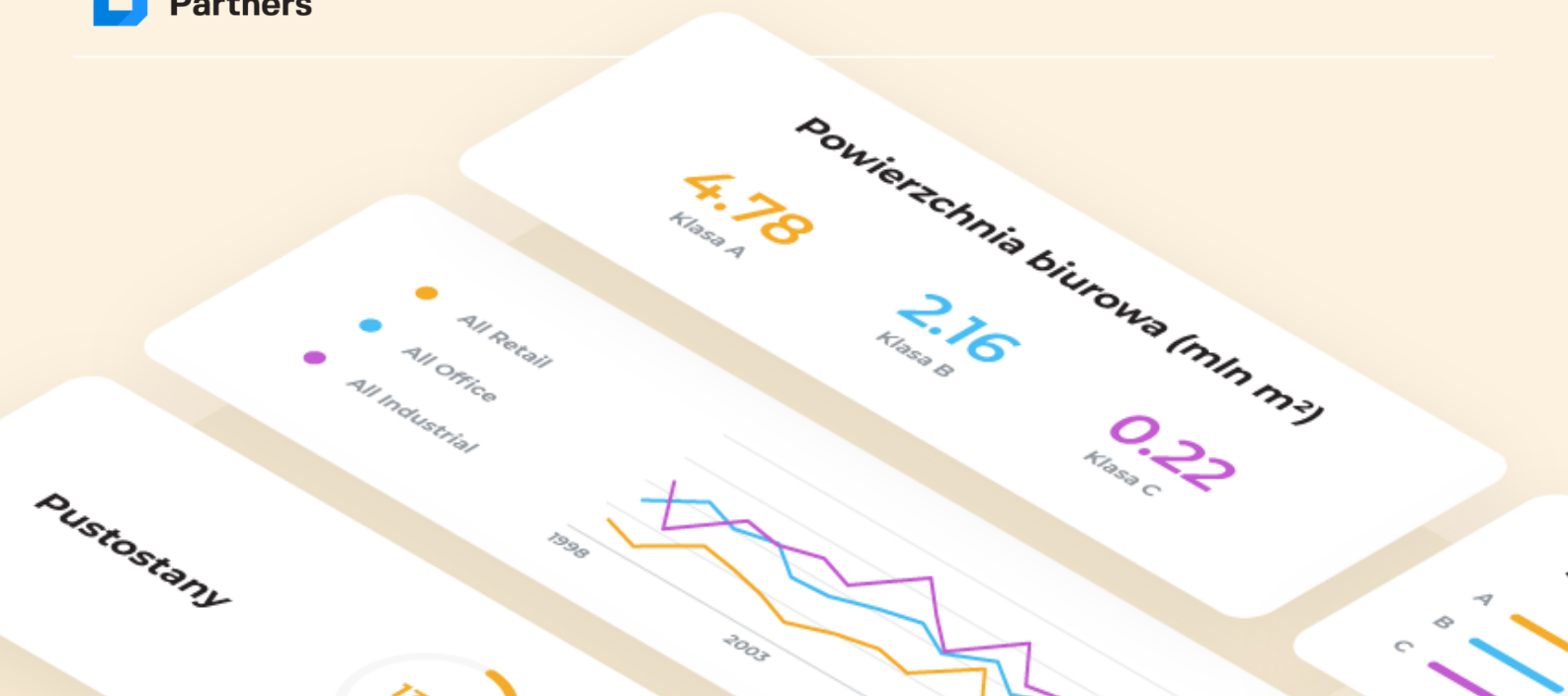
# OFFICE MARKET PULSE

---



RAPORT Z RYNKU  
BIUROWEGO  
LIPIEC 2023





## RYNEK BIUROWY - LIPIEC 2023

W lipcu br. na rynku nieruchomości biurowych nadal widoczne jest utrzymywanie stałego tempa rozwoju. Rynki ciągle przystosowują się do nowej rzeczywistości, która powstała w wyniku upowszechnienia się modelu pracy hybrydowej oraz wzrostu znaczenia elastyczności w aranżacji i funkcjonalności biur.

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

Duża dostępność powierzchni biurowej, zarówno w istniejących, jak i budowanych budynkach, sprawia, że stawki czynszowe utrzymują się na stałym poziomie, a w najbliższych kwartałach nie spodziewamy się zmiany tego trendu. Warto jednak zaznaczyć, że właściciele budynków oferujących nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz skupiających się na aspektach zrównoważonego rozwoju (ESG) mogą być mniej skłonni do negocjacji cen najmu.



# WARSZAWA

W lipcu 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. 11%).

Aktualnie 12 budynków jest w budowie. Dostarczą one około 211 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w stolicy.

Niezmiennie 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**



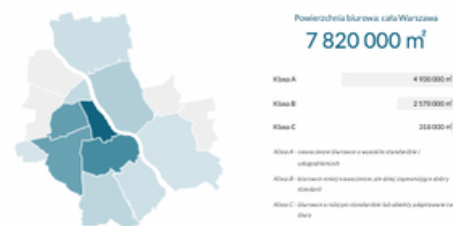
**7 820 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**



**983 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. 21%) w stosunku do klasy B (ok. 11%). Jest to największa różnica patrząc na wszystkie rynki biurowe w Polsce.

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

Aktualnie 3 budynki są w budowie. Dostarczą one około 35 400 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

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



**800 tys. mieszkańców**



**1 700 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**



**231 budynków biurowych**

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

## 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 / wyposażeniu  
Klasa B - biurowce o średnim poziomie usług i wyposażeniu  
Klasa C - biurowce o niskim standardzie lub niskiej adaptacji do rynku



## 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 19%, 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.

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



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 /  
zintegrowane  
Klasa B - nowoczesne biurowce o umiarkowanym standardzie /  
biurowce  
Klasa C - starsze biurowce o niższym standardzie lub biurowce adaptowane na  
biuro





# GDAŃSK

Gdańsk - czwarty największy rynek biurowy w Polsce liczy 1 040 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Poziom pustostanów w biurowcach klasy A oscyluje w granicach 14%.

Stawki czynszu dla całego miasta w budynkach klasy A oscylują w granicach **14 euro/m<sup>2</sup>**.

Aktualnie 5 budynki jest w budowie. Dostarczą one około 47 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

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



**485 tys. mieszkańców**



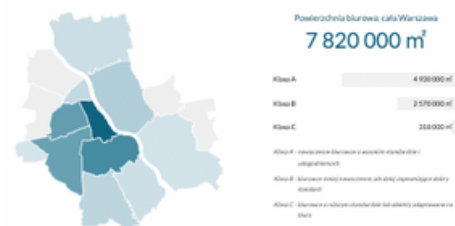
**1 040 000 m<sup>2</sup>  
powierzchni biurowej**



**107  
budynków biurowych**

**Więcej nt. rynku biurowego  
w Gdańsku 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)

---