

Paulina Brzeszkiewicz- Kuczyńska	Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Avison Young	Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 662 456 459	+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

Warszawa, 15 października 2025 r.

Warsaw, 15th October 2025

PINK OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) opublikowała dane dotyczące rynku powierzchni biurowych na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) za III kwartał 2025 roku. Źródłem informacji są firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych (Avison Young, Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills), a podsumowanie dotyczy istniejących zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej.

- Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 732 400 mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 846 700 mkw.), Wrocław (1 344 200 mkw.) oraz Trójmiasto (1 067 000 mkw.).
- W trzecim kwartale 2025 roku do użytku oddano trzy obiekty biurowe na wynajem komercyjny o łącznej powierzchni 15 600 mkw.
- Na koniec września 2025 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 192 300 mkw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,7% (wzrost o 0,2 p.p. względem drugiego kwartału 2025 roku i 0,4 p.p. wobec analogicznego okresu 2024 r.). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach – 23,4%, a najniższy w Szczecinie – 6,8%.

PINK RELEASES DATA ON THE OFFICE MARKET IN REGIONAL MARKETS FOR Q3 2025

The Polish Chamber of Commercial Real Estate (PINK) has published figures summarizing office market in eight major regional markets in Poland (Kraków, Wrocław, the Tri-City, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) for Q3 2025. The data is sourced from advisory companies from the commercial real estate sector (Avison Young, Axi Immo, BNP Paribas Real Estate Poland, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, Newmark Polska, Savills) and includes information on existing modern office stock, new completions, take-up volumes and vacancy rates.

- At the end of Q3 2025, the total modern office stock in the eight major regional markets amounted to 6,732,400 sqm. The largest office markets in Poland (following Warsaw) were Kraków (1,846,700 sqm), Wrocław (1,344,200 sqm) and the Tricity (1,067,000 sqm).
- In the Q3 2025, three office properties for commercial lease totalling 15,600 sqm were delivered to the market.
- At the end of September 2025, approximately 1,192,300 sqm of vacant space was offered in the eight major regional markets, resulting in a vacancy rate of 17.7% (an increase of 0.2 p.p. compared to Q2 2025 and a 0.4 p.p. increase against Q3 2024). The highest vacancy rate was recorded in Katowice – 23.4%, while the lowest was registered in Szczecin – 6.8%.

Paulina Brzeszkiewicz- Kuczyńska	Monika Rykowska	Justyna Magrzyk-Flemming	Katarzyna Gajewska	Dominika Jędrak	Ewa Derlatka-Chilewicz	Mateusz Polkowski	Dorota Lachowska	Agnieszka Giermakowska	Wioleta Wojtczak
Avison Young	Axi Immo	BNP Paribas Real Estate Poland	CBRE	Colliers	Cushman & Wakefield	JLL	Knight Frank	Newmark Polska	Savills
+48 662 456 459	+48 725 900 100	+48 511 155 274	+48 693 330 163	+ 48 22 331 7800	+48 606 116 006	+48 602 171 471	+48 22 596 5050	+48 734 141 435	+48 600 422 216

- Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w trzecim kwartale 2025 roku wyniósł 134 400 mkw., co stanowi spadek zarówno w ujęciu kwartalnym (-38%) oraz rocznym (-36%). Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (31 900 mkw.), Wrocławiu (26 600 mkw.) oraz Łodzi (23 300 mkw.).
- W trzecim kwartale 2025 roku odnowienia obecnych umów najmu odnotowały największy udział w wolumenie transakcji, który wyniósł 42%. Podobny poziom zarejestrowały nowe umowy, które stanowiły 41%. Relatywnie wysoki udział, na poziomie 12%, przypadł transakcjom na potrzeby własne właścicieli budynków, a natomiast ekspansje wyniosły 5% aktywności.
- Wśród największych transakcji odnotowanych w trzecim kwartale 2025 roku znalazły się m.in. nabycie na własne potrzeby biurowca Brama Miasta II (14 200 mkw.) w Łodzi przez Samorząd Województwa Łódzkiego, przedłużenie i ekspansja na łączną powierzchnię 9 700 mkw. firmy Rockwool w kompleksie Nowy Rynek w Poznaniu oraz przedłużenie umowy najmu przez GlobalLogic na 6 500 mkw. w krakowskim kompleksie Bonarka for Business.

- The total take-up stood at 134,400 sqm in Q3 2025, which is approx. 38% below the results recorded in Q2 2025 and 36% below the corresponding quarter of 2024. The largest volume of space was leased in Kraków (31,900 sqm), Wrocław (26,600 sqm) and Łódź (23,300 sqm).
- In Q3 2025, lease renewals recorded the largest share in transaction volume, accounting for 42%. A similar level was registered by new agreements, which constituted 41%. A relatively high market share, of 12%, was attributed to owner-occupier, while expansions accounted for 5% of activity.
- Among the largest transactions recorded in the Q3 2025 were an owner-occupier deal concluded by Samorząd Województwa Łódzkiego in Brama Miasta II (14,200 sqm) in Łódź, a renewal combined with an expansion totalling 9,700 sqm by Rockwool in Nowy Rynek in Poznań, and a renewal by GlobalLogic for 6,500 sqm in the Bonarka for Business complex in Kraków.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych