

AT A GLANCE

I kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje

- Aktywność najemców w regionach wzrasta
- Podaż nowej powierzchni biurowej w stagnacji
- Spadek wskaźnika pustostanów (r/r)
- Czynsze za powierzchnie biurowe pozostały stabilne
- Miejsca pracy przyjazne pracownikom



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska



KLUCZOWE DANE

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

6,76 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

309,7 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2025-2027)

176,9 tys. m²
POPYT BRUTTO I kw.

2,4 tys. m²
NOWA PODAŻ
I kw.

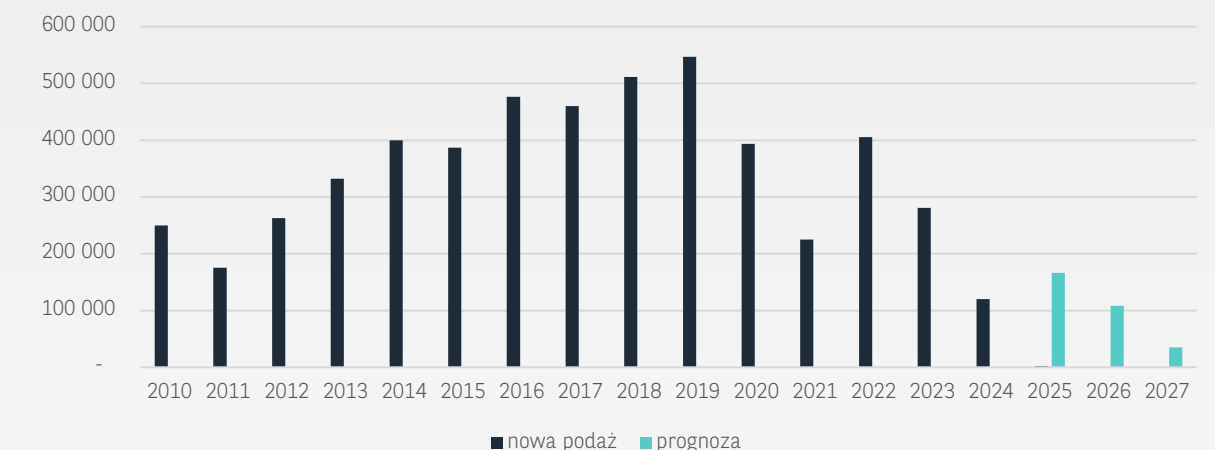
17,5% - 0,3 pp kw./kw.
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

92,8 tys. m²
POPYT NETTO I kw.

”

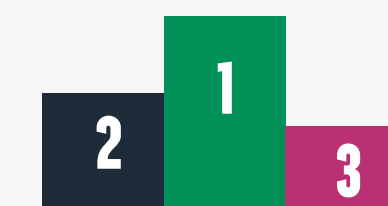
Na koniec pierwszego kwartału 2025 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły **6 766 600 m kw.** Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 834 700 m kw.), Wrocław (1 364 700 m kw.) oraz Trójmiasto (1 067 000 m kw.). W pierwszym kwartale 2025 roku do użytkowania oddano jeden obiekt o powierzchni 2 400 m kw.: Dymka 188 w Poznaniu zrealizowany przez Dom Medialny św. Wojciech. Jest to najniższy wolumen nowej powierzchni notowany w historii rynku biurowego w miastach regionalnych. W kolejnych miesiącach spodziewamy się oddania do użytkowania pojedynczych budynków biurowych, jednakże aktywność deweloperska nadal pozostaje w stagnacji. Utrzymujący się wysoki poziom pustostanów nie zachęca deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji, pomimo stabilnej sytuacji popytowej. Ogólna skala realizowanych projektów na przestrzeni ostatnich trzech lat pozostaje na niskim poziomie, albowiem rozpoczęto budowę pojedynczych obiektów biurowych.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Miasta z największą podażą powierzchni biurowej

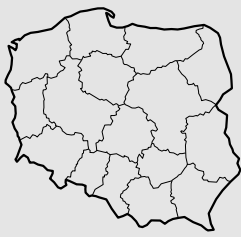


1. Kraków – 27%
2. Wrocław – 20%
3. Trójmiasto – 16%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

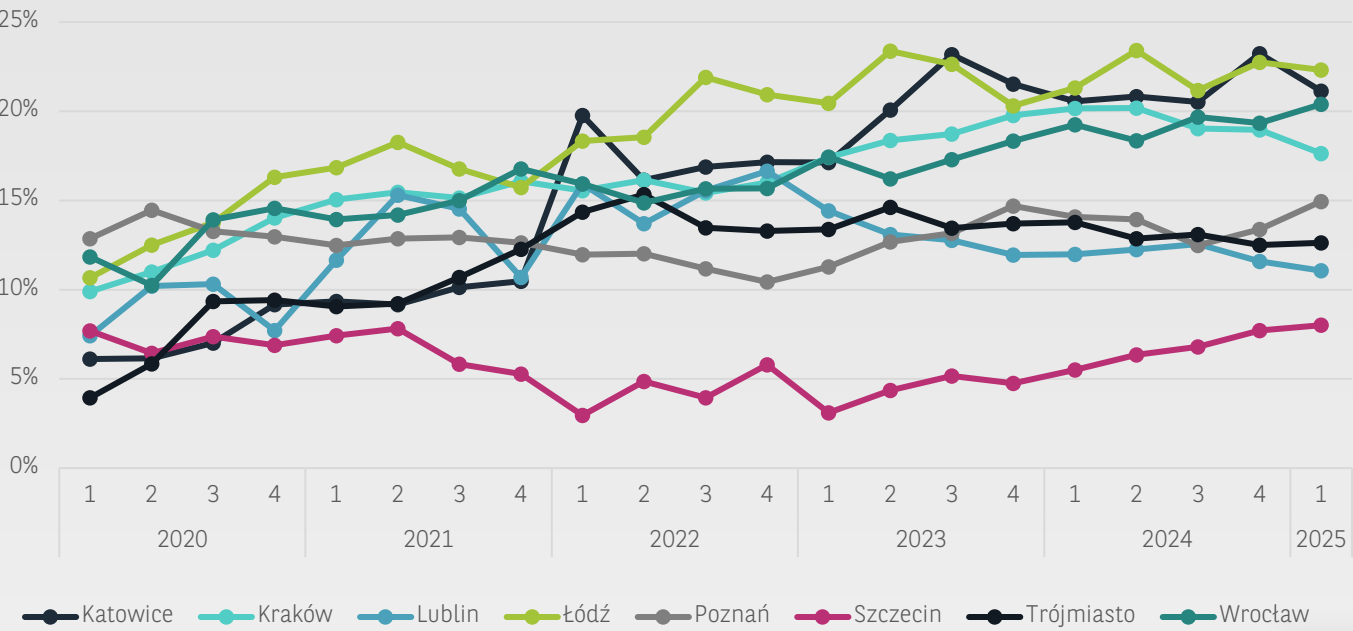
Na koniec marca 2025 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 183 900 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada wskaźnikowi pustostanów na poziomie 17,5% (spadek o 0,3 p.p. w ujęciu zarówno kw./kw. oraz względem analogicznego okresu w 2024 roku). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi – 22,3%, a najniższy w Szczecinie – 8,0%. W miastach regionalnych zaobserwowano zarówno spadki, jak i wzrosty dostępnych powierzchni. Niższą dostępność powierzchni biurowej zarejestrowano w Katowicach i Krakowie, z kolei wzrost wskaźnika pustostanów o ponad 1 p.p. zanotował Poznań i Wrocław. Generalnie obserwujemy wzrost wskaźnika pustostanów w budynkach starszych niż 10 lat, które coraz częściej są wycofywane z rynku, aby poddać je renowacji, często połączonej ze zmianą funkcji budynku. Utrzymujący się wysoki poziom pustostanów spowalnia aktywność deweloperską w miastach regionalnych. Prognozujemy, że wysoka wartość wskaźnika wolumenu powierzchni niewynajętej utrzyma się również w kolejnych miesiącach, a pustostany będą wchłaniane przez rynek jeszcze przez kolejne 3-5 lat.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE I kw. 2025

17,5% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w I kw. 2025 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

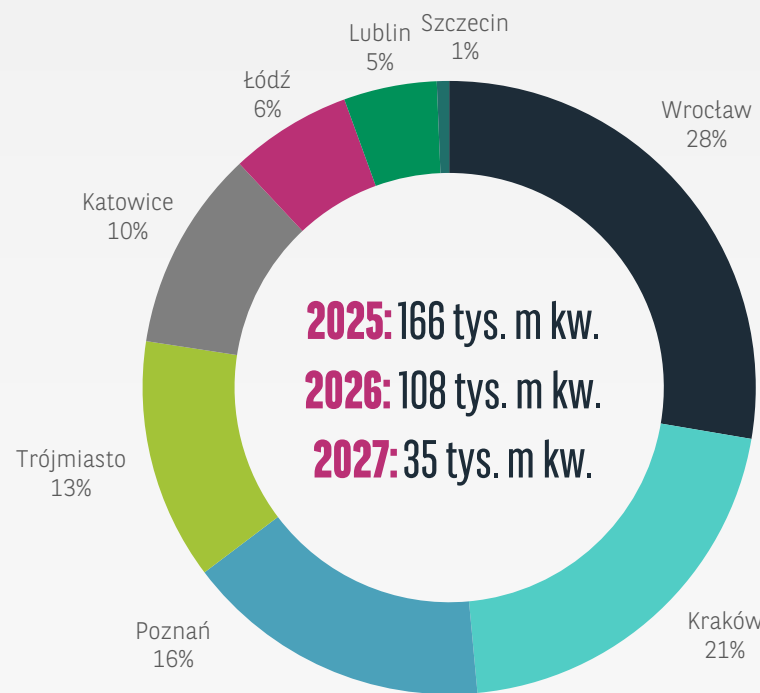
Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2025 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
1 Dymka 188	Poznań	2406	Dom Medialny Św. Wojciech

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

W ciągu ostatnich miesięcy deweloperzy w miastach regionalnych w dużym stopniu ograniczyli swoją aktywność w sektorze biurowym. Pomimo rozpoczęcia w tym czasie budowy pojedynczych biurowców, ogólna skala realizowanych projektów pozostaje na niskim poziomie. W kolejnych miesiącach spodziewamy się oddania do użytkowania pojedynczych budynków, natomiast aktywność deweloperska nadal pozostaje w stagnacji. Bardzo niski poziom umów przednajmu ma wpływ na wydłużony proces komercjalizacji projektów w budowie, co w połączeniu z trudnościami w finansowaniu zmusiło niektórych z nich do wstrzymania rozpoczętych projektów.

Powierzchnia biurowa w budowie 2025-2027



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Największe budynki biurowe w budowie 2025-2027 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1 Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	II kw. 2025
2 AND2	Poznań	37 800	Von der Heyden Group	III kw. 2026
3 Tischnera Green Park 1	Kraków	24 000	Stalprodukt	IV kw. 2027
4 ECO City Katowice I&II	Katowice	17 200	Eco City Katowice	IV kw. 2025
5 Swobodna Spot I faza	Wrocław	14 700	Echo Inv.	III kw. 2025

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Komentarz eksperta



Dorot Mielke

Z-ca Dyrektorki, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

Środowisko pracy to nie tylko miejsce, w którym spędzamy większość naszego czasu, to także przestrzeń, która wpływa na nasze samopoczucie, motywację i wydajność. Z tego powodu przyjazne miejsce pracy może znacząco poprawić jakość życia zawodowego pracowników oraz przyczynić się do sukcesu organizacji. Przyjazne miejsce pracy to inaczej miejsce, w którym pracownicy czują się komfortowo, są doceniani i szanowani. Organizacja, które je tworzy, sprzyja jednocześnie rozwojowi kompetencji, promuje otwartą komunikację, współpracę i zdrową równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Dbając o dobre samopoczucie pracowników, w przestrzeni biurowej warto wprowadzić wiele elementów przywołujących na myśl domowe wnętrza, takich jak: pufy, hamaki, czy wygodne fotele. Warto również pomyśleć o stworzeniu przestrzeni do wypoczynku czy relaksu (np. pokoje gier), co pozwala na integrację i kształtowanie poczucia przynależności do grupy. Pamiętajmy, że zaangażowanie pracowników wzrasta tam, gdzie czują się częścią większej misji.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

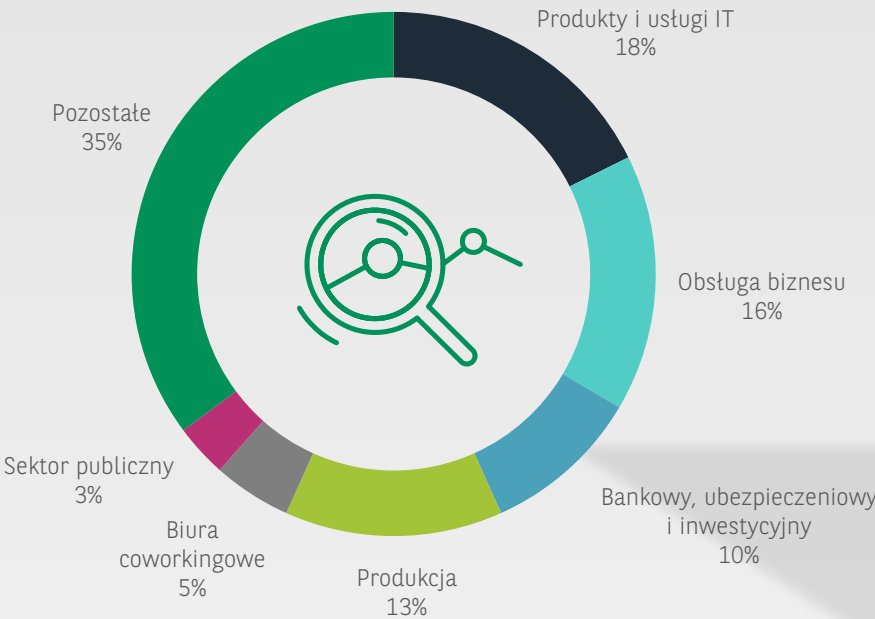
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Całkowita aktywność najemców na 8 największych rynkach biurowych w Polsce wyniosła w pierwszym kwartale ok. 176,9 tys. m kw., co oznacza wzrost o 27% w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku. Kraków i Wrocław były rynkami, gdzie zarejestrowano najwięcej transakcji najmu powierzchni biurowej w okresie styczeń-marzec 2025, odpowiednio 56,6 tys. m kw. i 43,8 tys. m kw. Znaczącą aktywność najemców zaobserwowano również w Trójmieście (26,4 tys. m kw.). Wyższy popyt brutto niż w tym samym okresie poprzedniego roku zanotowano również w Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Lublinie. W strukturze transakcji w regionach przeważały odnowienia istniejących umów odpowiadające za 48% popytu, nowe umowy nieznacznie im ustępowały, mając 43% udział w podpisanych w tym czasie umowach najmu, ekspansje z kolei stanowiły 8%. Odnowienia umów najmu, często wiążą się z redukowaniem wynajmowanej przestrzeni, spodziewamy się, że w kolejnych kwartałach 2025 roku nastąpi redefinicja modelu pracy hybrydowej, co może spowodować większą gotowość pracowników do powrotu do biur. A to z kolei pozytywnie wpłynie na ożywienie popytu na regionalnych rynkach biurowych.



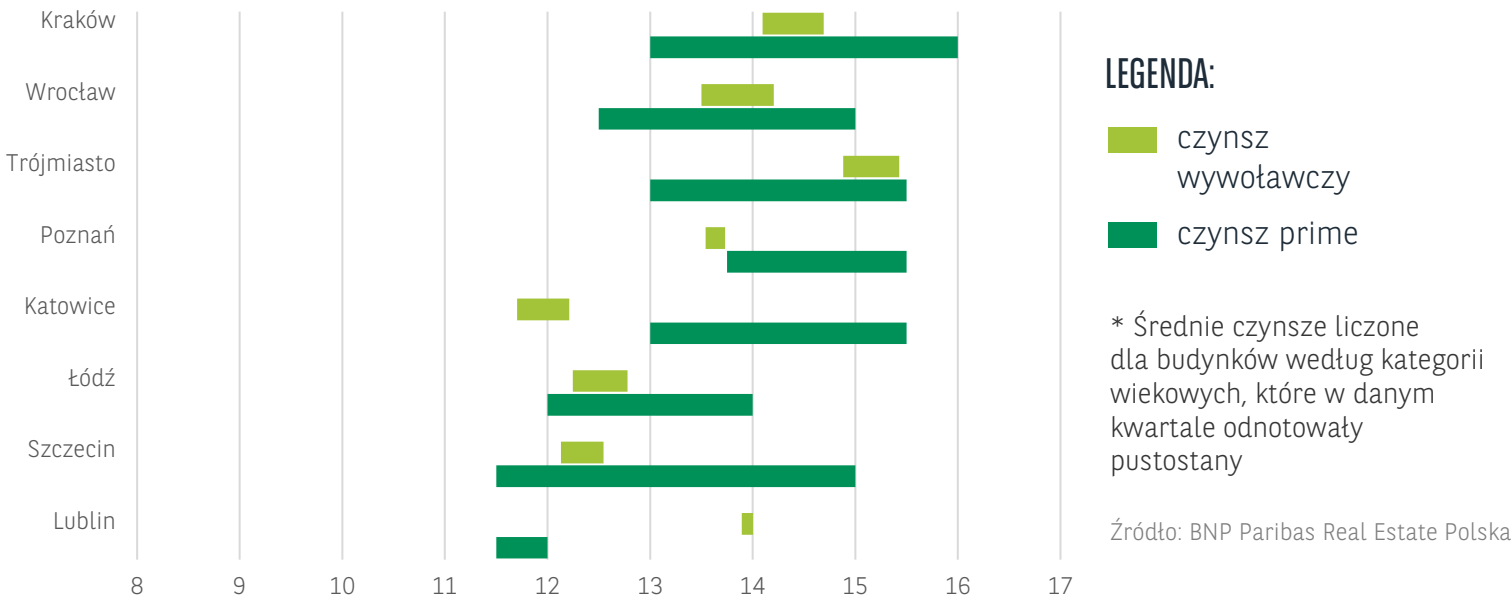
AT A GLANCE I kw. 2025

Struktura popytu brutto według sektorów, I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Na koniec I kwartału czynsze bazowe w budynkach klasy A w miastach regionalnych wynosiły średnio od 12,00 do 17,00 EUR/m kw./miesiąc. Najwyższe stawki czynszu wywoławczego zarejestrowano w Poznaniu (do 17 EUR/m kw./miesiąc), w Krakowie i Wrocławiu (do 16,50 EUR/m kw./miesiąc). Opłaty eksploatacyjne we wszystkich miastach regionalnych nie przekraczają 37 PLN/m kw./miesiąc, ich wysokość zależy głównie od efektywności budynku. Stawki czynszu wyższe od średniej (19,50-23 EUR/m kw./miesiąc) zarejestrowano w nowych budynkach biurowych lub tych położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Popyt brutto wg regionów I kw. 2025 r.



1. Kraków – 32%
2. Wrocław – 25%
3. Trójmiasto – 15%

”

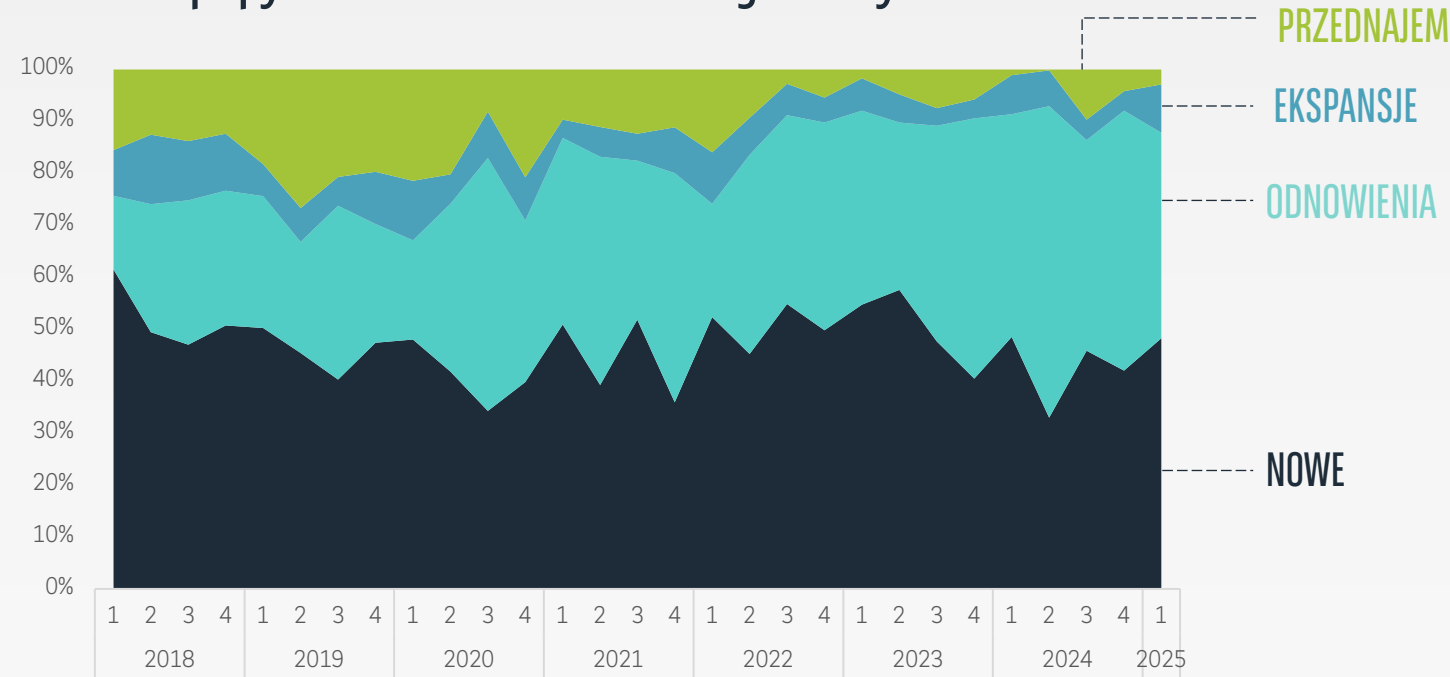
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w pierwszym kwartale 2025 roku wyniósł niespełna 177 000 m kw., co jest wynikiem o 20% niższym względem ubiegłego kwartału oraz o 27% wyższym względem analogicznego kwartału 2024 roku. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (56 600 m kw.), Wrocławiu (43 800 m kw.) oraz Trójmieście (26 400 m kw.).

Top 5 transakcji najmu I kw. 2025 r.

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
1	Poufny	Business Garden Wrocław II building K (4)	Wrocław	8432	odnowienie
2	Poufny	DOT Office C	Kraków	7200	nowa
3	Poufny	Business Garden I	Wrocław	6684	odnowienie
4	AXA XL	Pegaz	Wrocław	5711	odnowienie + ekspansja
5	Poufny	Gray Office Park A	Lublin	5549	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



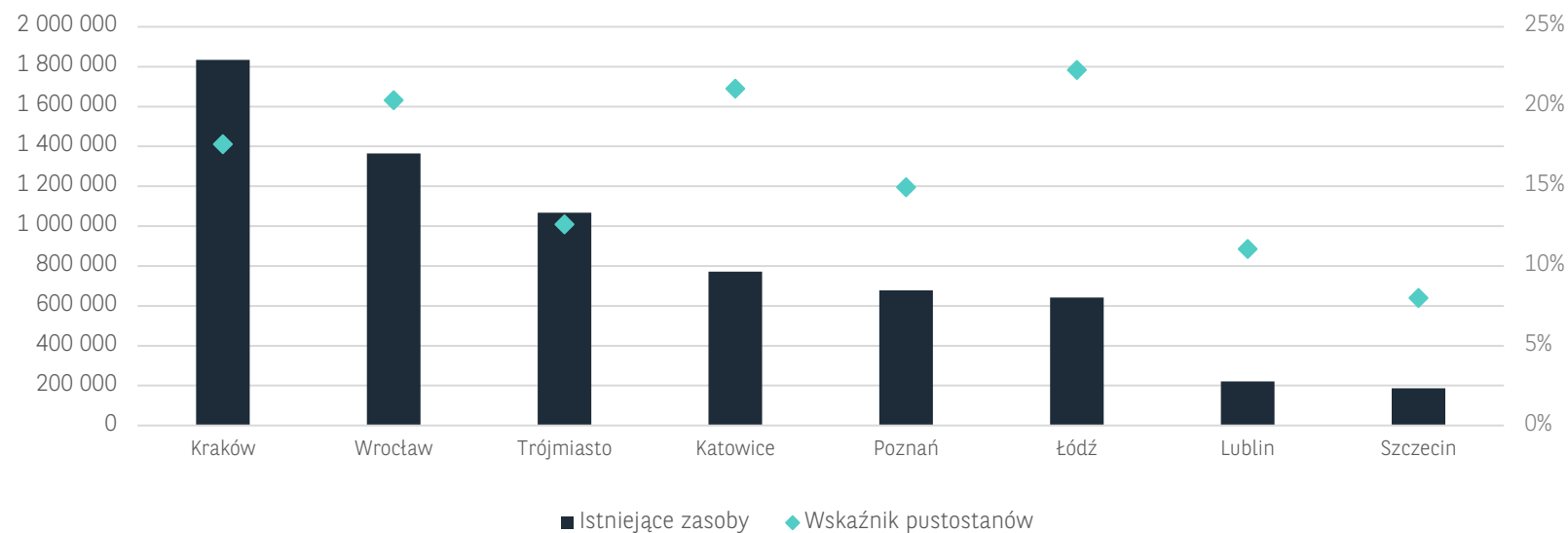
Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska



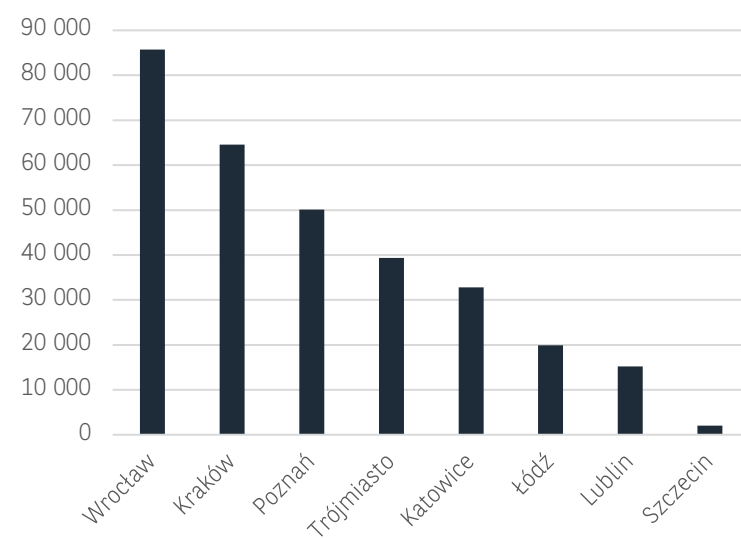
AT A GLANCE

I kw. 2025

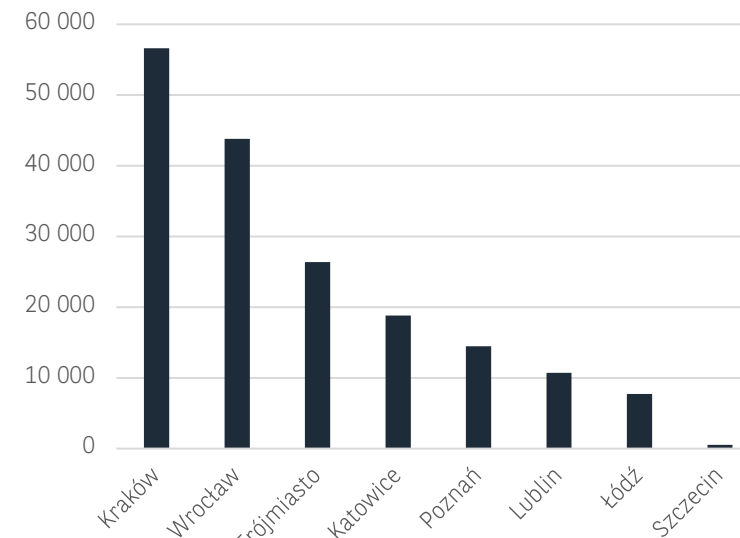
Zasoby biurowe i wskaźnik pustostanów (m²)



Powierzchnia biurowa w budowie (m²)



Popyt brutto (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza Dyrektorka, Dyrektorka Działu
Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor, Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

BNP Paribas Real Estate

Poland Sp. z o.o.

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS