

REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 3 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE INFORMACJE

- Rekordowo niska podaż nowych powierzchni biurowych w 2025 r.
- Współczynnik pustostanów na stabilnym, ale wysokim poziomie
- Mała dostępność większych modułów biurowych
- Podmioty administracji publicznej aktywnymi najemcami nowoczesnych biurowców
- Czynsze stabilne lub z niewielkimi wzrostami



KOMENTARZ EKSPERTA



MAŁGORZATA FIBAKIEWICZ

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

W tym roku nowych biur w miastach regionalnych przybywa bardzo niewiele – od początku 2025 r. oddano zaledwie ok. 18 tys. m kw., a do końca roku planowane jest jeszcze ok. 43 tys. m kw.

Wszystko wskazuje na to, że 2025 rok zakończy się rekordowo niskim poziomem nowej podaży w ośmiu głównych miastach regionalnych. Wprawdzie w budowie jest już kolejne 175 tys. m kw., które trafią na rynek w latach 2026–2027, ale są to wciąż niewielkie wartości w porównaniu z okresem sprzed pandemii.

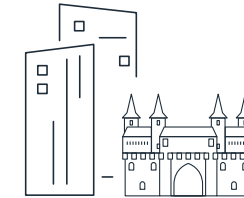
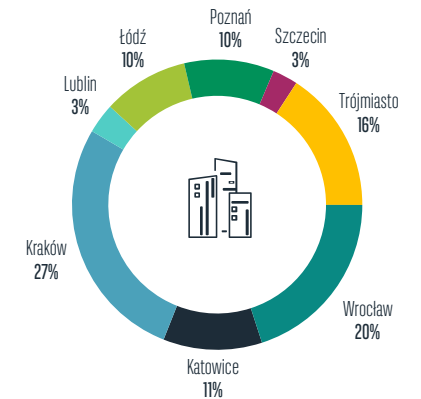
Deweloperzy działają ostrożnie – przy obecnym tempie komercjalizacji i dominacji renegotjacji trudno dziś o szybkie decyzje inwestycyjne.

Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na poziomie 17,7%, ale większe moduły biurowe coraz trudniej znaleźć. Widać to zarówno w regionach, jak i w Warszawie. W III kwartale 2025 wynajęto 134 tys. m kw. biur – o około jedną trzecią mniej zarówno w porównaniu z poprzednim kwartałem, jak i z analogicznym okresem roku ubiegłego. Najaktywniejsze rynki to Kraków, Wrocław i Łódź. Spadek aktywności najemców wynika przede wszystkim z niepewności gospodarczej, ostrożniejszego podejścia firm do relokacji i ekspansji oraz ograniczonej dostępności dużych, gotowych do wynajęcia powierzchni. Coraz bardziej aktywny jest też sektor publiczny, który w okresie czerwiec-wrzesień odpowiadał za ok. 13% wolumenu, m.in. dzięki dużej umowie w łódzkiej Bramie Miasta.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

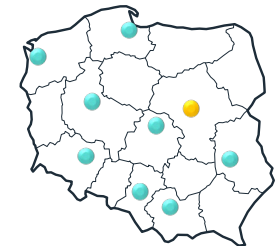
	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	2,9	3,5	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,7	2,8	2,6
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	7,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,4	5,3	5,3
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,25	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,25	4,25	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,54	3,48	3,53

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej



6,73 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa



52%
8 MIAST REGIONALNYCH

48%
WARSZAWA



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

15,6 tys. m²

NOWA PODAŻ, 3 kw. 2025

+1,6% r/r

0,0% kw./kw.

65,2 tys. m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

-45,0% r/r

+0,4% kw./kw.

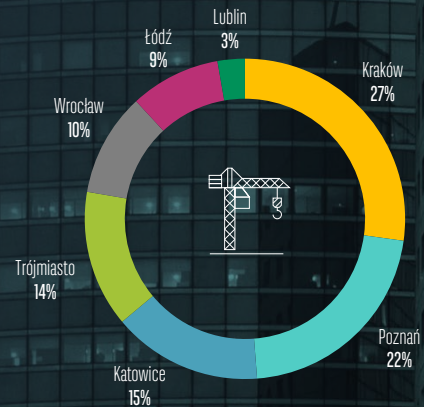
218 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2027)

-24,0% r/r

-30,3% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2025-2027)



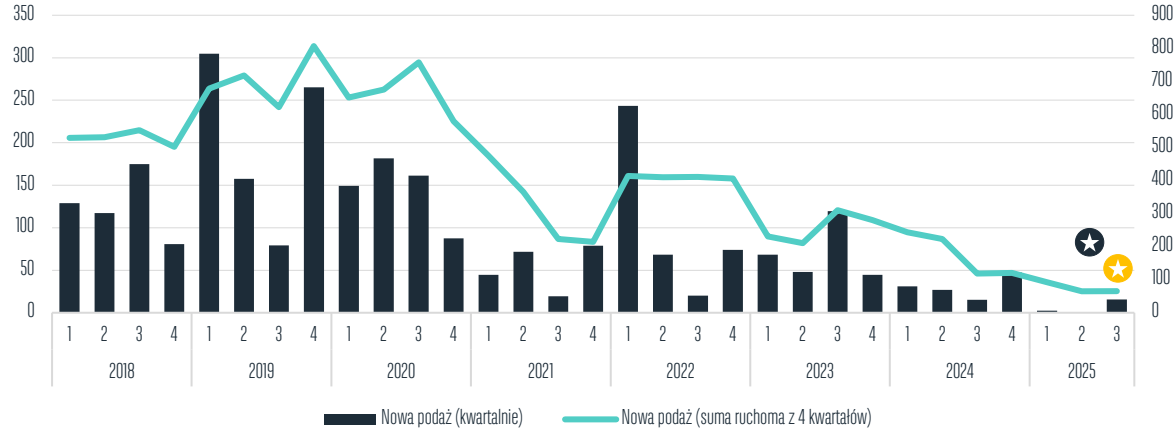
* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



Shutterstock © Jakub Barzycki

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
Grundmanna Office Park A	Katowice	20 650	Cavatina
Medyczna Complex	Kraków	9700	ELTE GPS
Stella Office	Kraków	9900	Grupa Zasada
Waterfront II bud.1	Gdynia	9000	Vastint
Aleja Architektów 7	Wrocław	6000	Entire M

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 3 kw.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
Stella Office	Kraków	9900	Grupa Zasada
Zelwerowicza Office	Lublin	3700	TBV
Kamienica Kraków	Kraków	2040	Inwestor prywatny

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Największe budynki biurowe w budowie (2025-2027)

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
AND2	Poznań	37 900	Von der Heyden Group	IV kw. 2026
Tischnera Green Park 1	Kraków	24 000	Stalprodukt	IV kw. 2027
Swobodna Spot 1 faza	Wrocław	14 700	Echo Investment	I kw. 2026
Wita II	Kraków	13 800	Archicom & Echo Investment	I kw. 2026
.PUNKT	Gdańsk	12 500	Torus sp. z o.o.	I kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

1 192,3 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA, 3 KW. 2025



+1,1% r/r



+2,3% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 3 kw. 2025:

17,7%
ŚREDNIA



+0,4% r/r



+0,2% kw./kw.

CZYN SZ PRIME (EUR/m²/m-c)

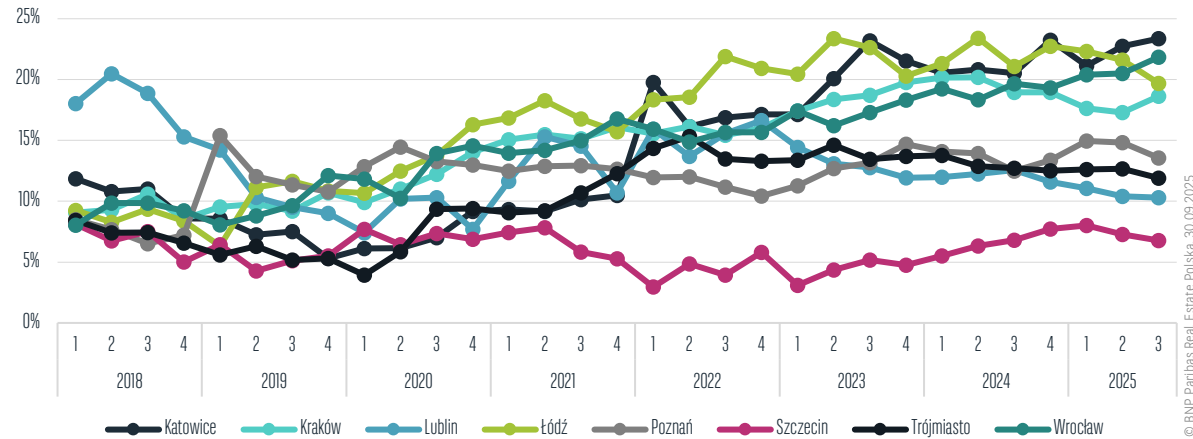
		Zmiana r/r
Kraków	16,00	0,0
Wrocław	16,00	0,0
Katowice	16,50	0,0
Łódź	15,50	0,0
Trójmiasto	16,00	0,0
Poznań	16,50	0,0
Szczecin	15,50	0,0
Lublin	12,50	0,0

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

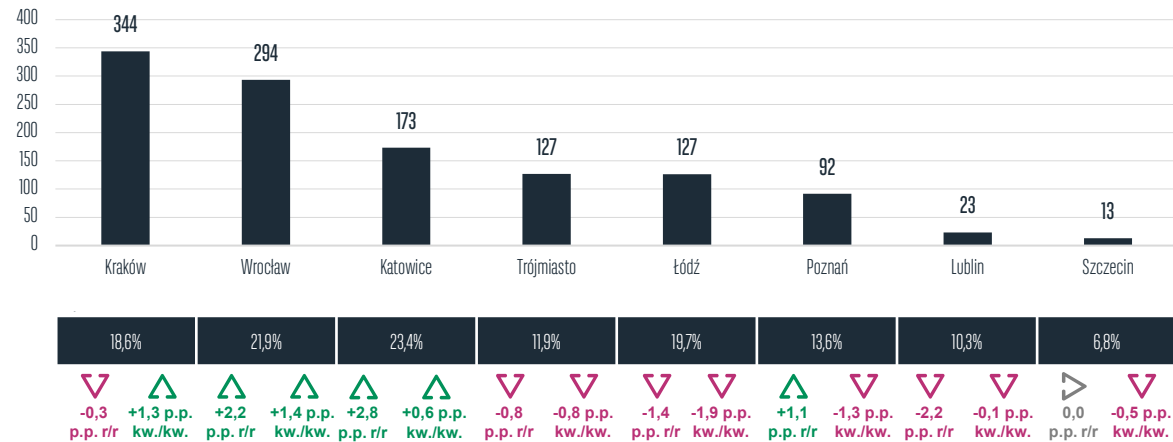


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

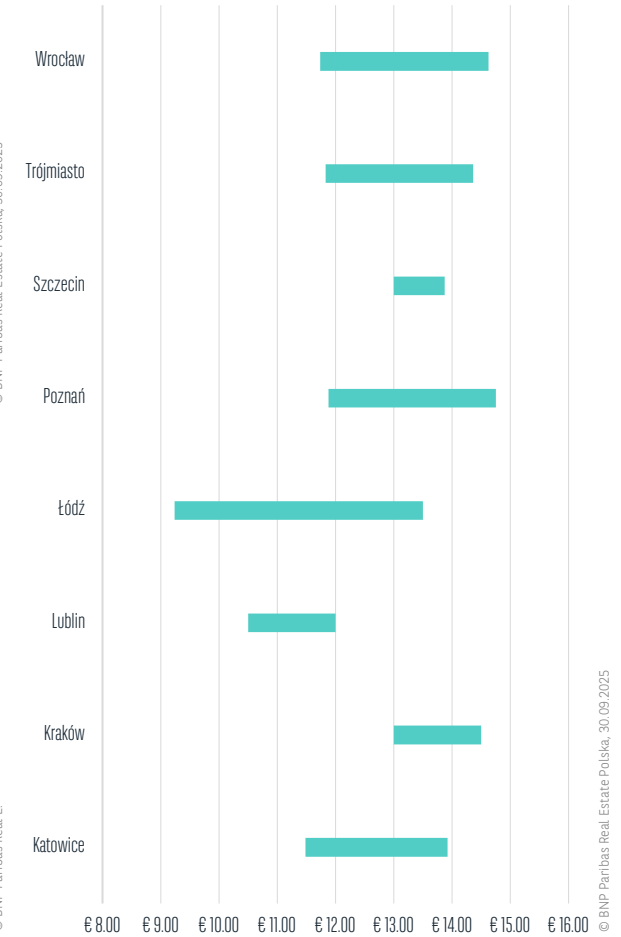


Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na miasta regionalne



CZYN SZE

Czynsz wywoławczy*



* przedział międzykwartylowy, wyznaczony na podstawie stawek ofertowych dostępnych modułów



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 4



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

134,4 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 3 KW. 2025



-36,2% r/r



-38,2% kw./kw.

741,5 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+4,0% r/r



-9,3% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO W PODZIALE
NA MIASTA, 3 KW. 2025

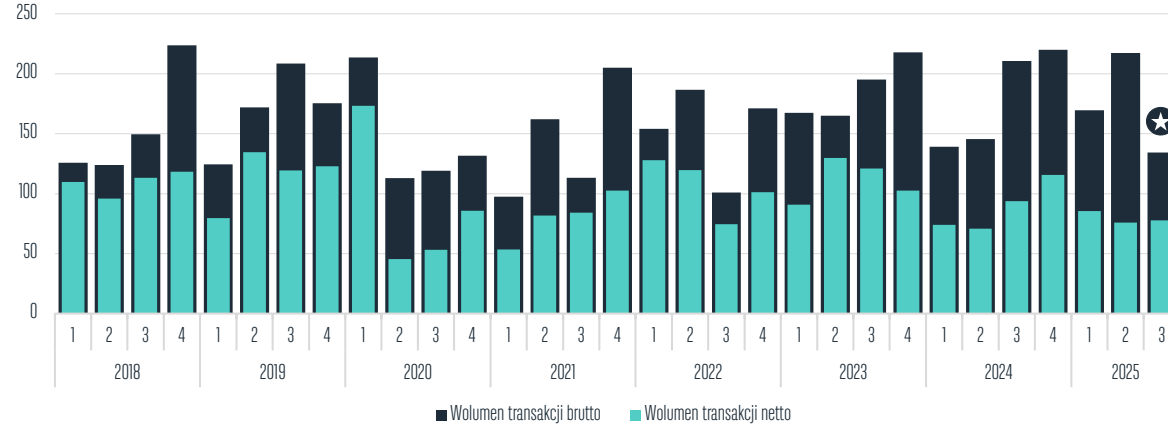


1. Kraków - 24%
2. Wrocław - 20%
3. Łódź - 17%



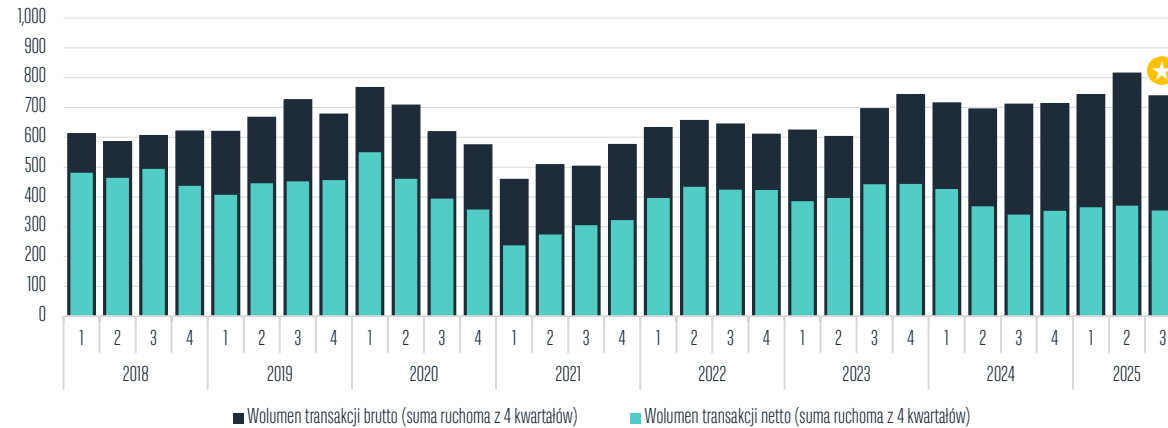
WOLUMEN TRANSAKCJI

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Wolumen transakcji netto/ brutto, suma ruchoma (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 3 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Samorząd Województwa łódzkiego	Brama Miasta II (A)	Łódź	14 150	potrzeby własne właściciela
Rockwool GBS	Nowy Rynek D	Poznań	9700	przedłużenie + ekspansja
GlobalLogic	Bonarka for Business F	Kraków	6465	przedłużenie
Olympus Business Services	Retro Office House	Wrocław	4586	przedłużenie
Hapag-Lloyd Knowledge Center	Alchemia IV Neon	Gdańsk	4534	przedłużenie + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Shell	DOT Office	Kraków	22 900	przedłużenie
Poufny	Kapelanka 42 A	Kraków	16 400	przedłużenie
Aptiv	Enterprise Park A	Kraków	14 300	przedłużenie
Samorząd Województwa łódzkiego	Brama Miasta II (A)	Łódź	14 150	potrzeby własne właściciela
Poufny	Tertium Business Park II	Kraków	14 100	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	ODNOWIENIA	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 3 kw. 2025	41,0%	42,1%	4,6%	12,3%
Zmiana r/r (p.p.)	0,0	-0,1	0,0	0,1
Udział - ostatnie 4 kw.	38,7%	52,2%	4,7%	4,4%
Zmiana r/r (p.p.)	0,4	0,5	0,1	0,1

0%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
3 KW. 2025

7,4%

+0,1 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

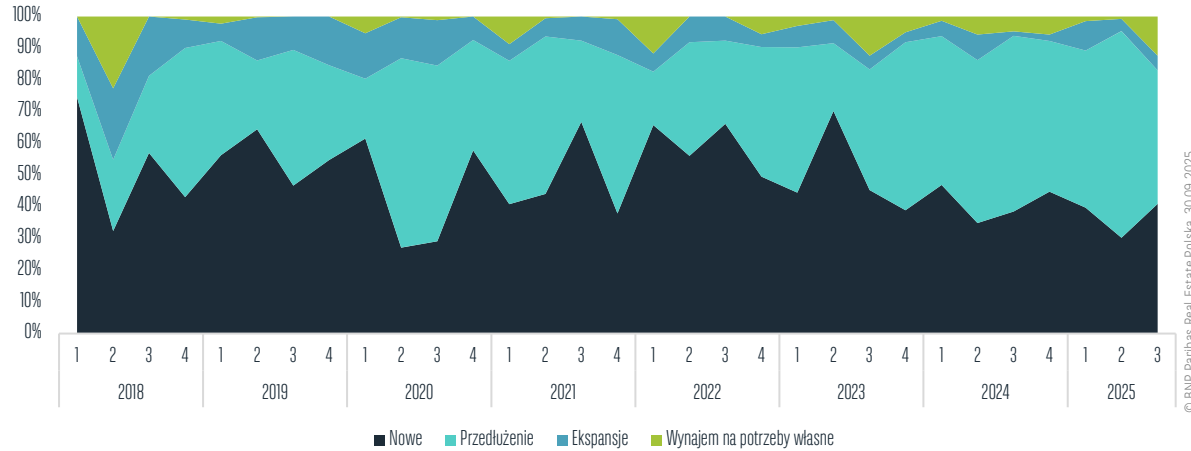
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Shutterstock © alicia-photo



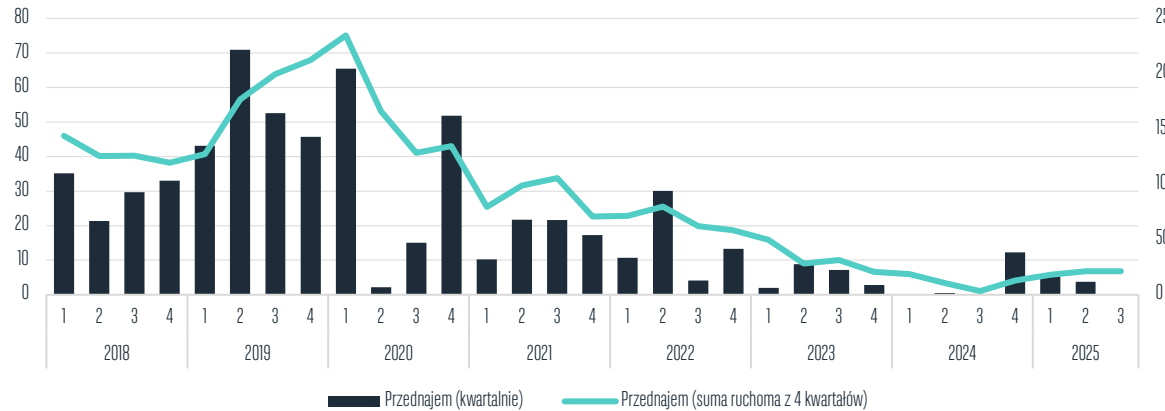
WOLUMEN TRANSAKCJI

Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2025 r., wg typu



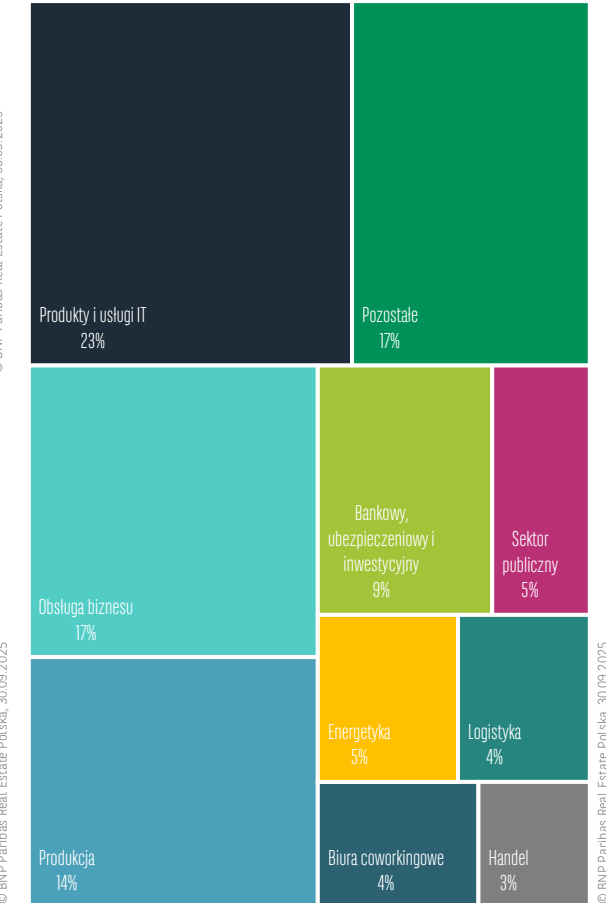
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 6



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH

LEGENDA



Istniejąca powierzchnia
biurowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż, bieżący kwartał



Czynsz wywoławczy
(EUR / m kw. /m-c)

W trzecim kwartale 2025 roku stawki czynszów za powierzchnie w największych miastach regionalnych pozostały stabilne i utrzymywały się w przedziale od 11,5 do 20,0 €/m kw./miesiąc. Wyjątkiem były Wrocław i Poznań, gdzie za najlepsze lokalizacje trzeba było zapłacić nieco więcej – wzrost wyniósł do 0,50 €/m kw./miesiąc.

Ewa Nicewicz

Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicia-photo

Shutterstock © alicia-photo

SZCZECIN

189 600

0

6,8%

0

13,0 – 13,9

POZNAŃ

675 000

47 100

13,6%

0

11,9 – 14,8

WROCŁAW

1 344 200

22 700

21,8%

0

11,7 – 14,6

KATOWICE

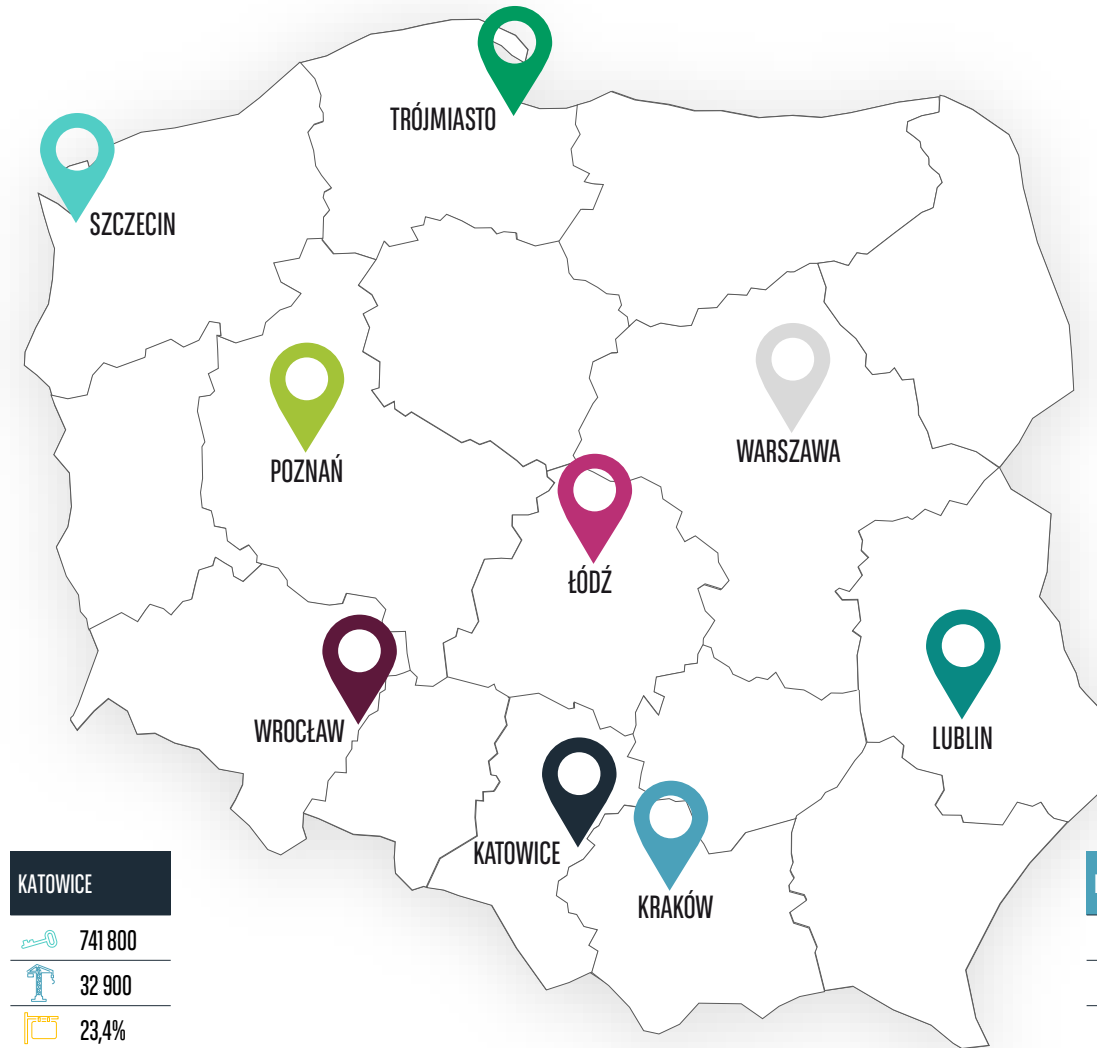
741 800

32 900

23,4%

0

11,5 – 13,9



TRÓJMIASTO

1 067 000

30 100

12,6%

0

11,8 – 14,4

ŁÓDŹ

642 700

19 900

19,7%

0

9,2 – 13,5

KRAKÓW

1 846 700

59 300

18,6%

11 900

13,0 – 14,5

LUBLIN

225 400

6 000

10,3%

3 700

10,5 – 12,0

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 7



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



KONTAKTY

AUTOR

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

KONTAKTY

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

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

dr Boleśław KOŁODZIEJCZYK, MBA, MRICS
Business & Data Director
Business Intelligence HUB & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

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

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

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**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 8



3 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



LOKALIZACJE BNPP RE (WRZESIEŃ 2025)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
London NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

NIDERLANDY

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lisboa
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA

CZECHY

GRECJA

WĘGRY

JERSEY

PÓŁNOCNA IRLANDIA

PORTUGALIA

RUMUNIA

SŁOWACJA

SZWAJCARIA

USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180.
Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.
Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 9



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com