

REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 4 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE INFORMACJE

- Najwyższy w historii kwartalny poziom wolumenu transakcji brutto
- Kraków, Wrocław i Trójmiasto odpowiadają za największą aktywność najemców w IV kw.
- W strukturze transakcji brutto dominują przedłużenia obowiązujących umów
- Aktywność deweloperska pozostaje silnie ograniczona
- Dostępność powierzchni biurowej na rynku zmniejsza się



KOMENTARZ EKSPERTA



MAŁGORZATA FIBAKIEWICZ

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec czwartego kwartału 2025 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce osiągnęły poziom 6,72 mln m kw. Pomimo dużej skali rynku, dostępność biur systematycznie się zmniejsza. W większości miast obserwuje się bowiem spadek liczby dostępnych powierzchni, a w najlepszych lokalizacjach zaczyna brakować atrakcyjnych opcji najmu.

Rok 2025 należał do najstabszych pod względem nowej podaży biurowej w regionach. W całym roku dostarczono jedynie 20,5 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej w ramach pięciu projektów: dwóch w Krakowie, dwóch w Poznaniu oraz jednego w Lublinie. Jest to najniższy poziom nowej podaży od dwóch dekad.

W IV kwartale 2025 roku oddano do użytku tylko jeden obiekt – Bukowska 144 w Poznaniu, oferujący 2,5 tys. m kw. powierzchni biurowej.

W IV kwartale 2025 roku zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe na rynkach regionalnych osiągnęło niemal 250 tys. m kw., co oznacza wzrost o 84% względem poprzedniego kwartału oraz o 13% w porównaniu rocznym. Najwyższą aktywność transakcyjną odnotowano we Wrocławiu, następnie w Krakowie i Trójmieście.

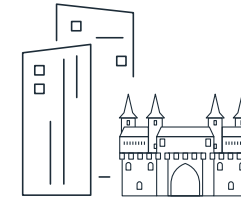
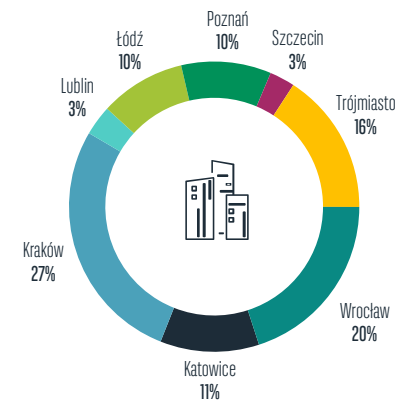
W całym 2025 roku łączny wolumen transakcji brutto sięgnął 773 tys. m kw., co stanowi najwyższy wynik w historii regionalnych rynków biurowych. W jego strukturze zarówno w ostatnim kwartale roku, jak i w ujęciu rocznym dominowały przedłużenia obowiązujących umów. Wskazuje to na wyraźną preferencję najemców do pozostawiania w dotychczasowych lokalizacjach zamiast podejmowania decyzji o relokacji, co w bezpośredni sposób wpływa na ilość nowych projektów realizowanych w regionach.

Zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, przy jednoczesnym ograniczeniu nowej podaży, skutkuje dalszym zmniejszaniem się wskaźnika pustostanów, który na koniec IV kw. wyniósł średnio 16,9%.

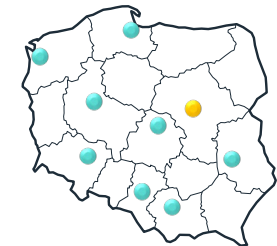
Wskaźniki ekonomiczne – Polska

	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	2,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	6,0	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,20	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,59	3,50	3,52

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej

6,72 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa

52%
8 MIAST REGIONALNYCH48%
WARSZAWABNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 2



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

2,5 tys. m²

NOWA PODAŻ, 4 kw. 2025



-94,7% r/r



-84,0% kw./kw.

20,5 tys. m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY



-83,0% r/r



-68,5% kw./kw.

234,8 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

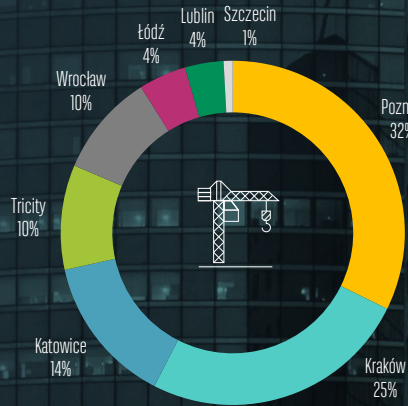


-21,1% r/r



+7,7% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2027)



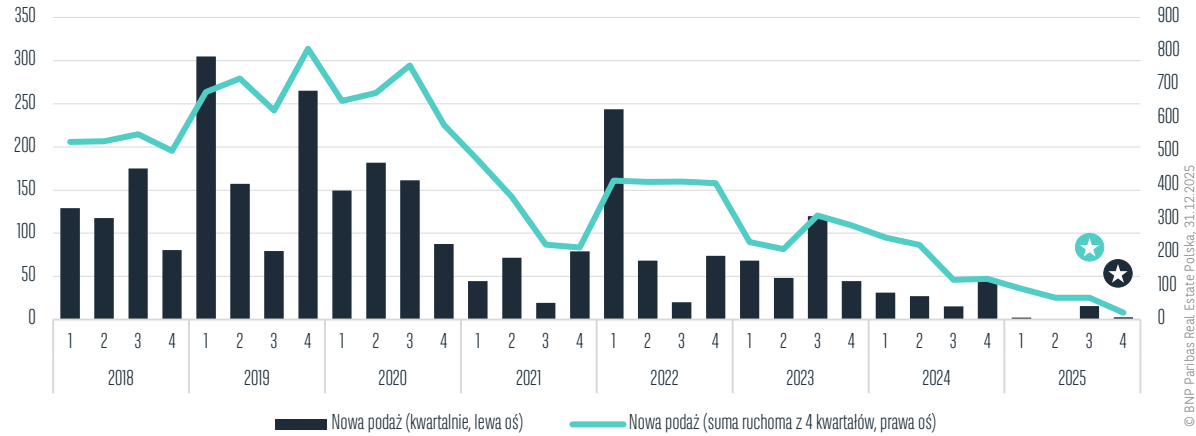
* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Stella Office	Kraków	9900	Grupa Zasada
Zelwerowicza Office	Lublin	3700	TBV
Bukowska 144	Poznań	2500	Tacakiewicz
Dymka188	Poznań	2400	Dom Medialny św. Wojciech
Kamienica Kraków	Kraków	2000	Inwestor prywatny

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 4 kw.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Bukowska 144	Poznań	2500	Tacakiewicz

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2027)

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
AND2	Poznań	37 900	Von der Heyden Group	2 kw. 2027
Nowy Rynek C	Poznań	25 700	Skanska	4 kw. 2027
Tischnera Green Park 1	Kraków	24 000	Stalprodukt	4 kw. 2027
Swobodna Spot 1 faza	Wrocław	14 700	Echo Investment	1 kw. 2026
Wita bud. C	Kraków	13 800	Archicom & Echo Investment	1 kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



Shutterstock © Jakub Barzycki



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 3



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

1 138,8 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA, 4 KW. 2025

-4,5% r/r



-5,5% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 4 KW. 2025:

16,9%
ŚREDNIA

-0,8% r/r



-0,8% kw./kw.

CZYN SZ PRIME (EUR/m²/m-c)

		Zmiana r/r
Kraków	17,50	+5,5%
Wrocław	16,50	+1,5%
Katowice	16,00	0,0%
Łódź	15,50	-3,1%
Trójmiasto	16,00	+1,6%
Poznań	17,00	+3,0%
Szczecin	15,50	+3,0%
Lublin	14,50	0,0%

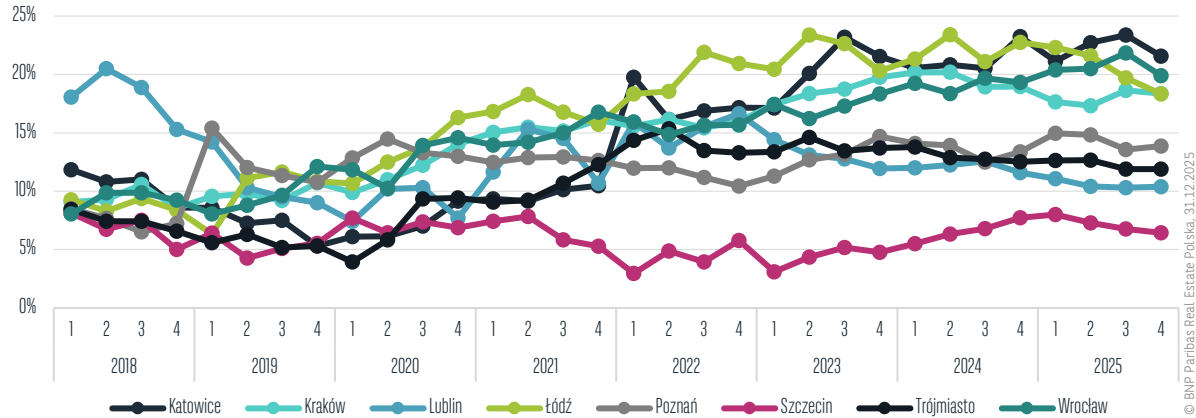
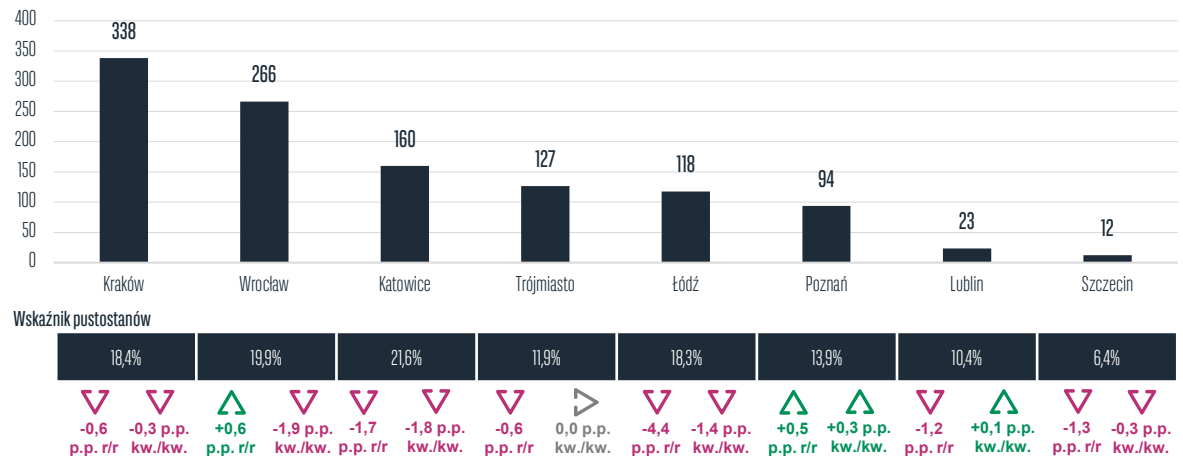
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Shutterstock © Sergii Molchenko



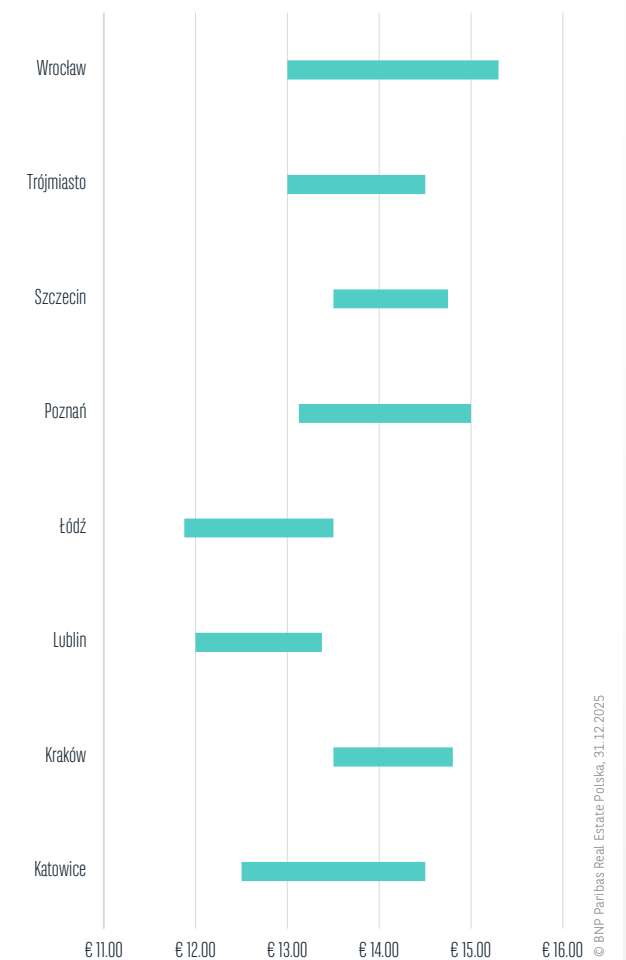
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

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

CZYN SZ E

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



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

249,3 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO, 4 KW. 2025



+13,3% t/r



+84,4% kw./kw.

772,6 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+8,0% r/r



+4,0% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO W PODZIALE
NA MIASTA, 4 KW. 2025

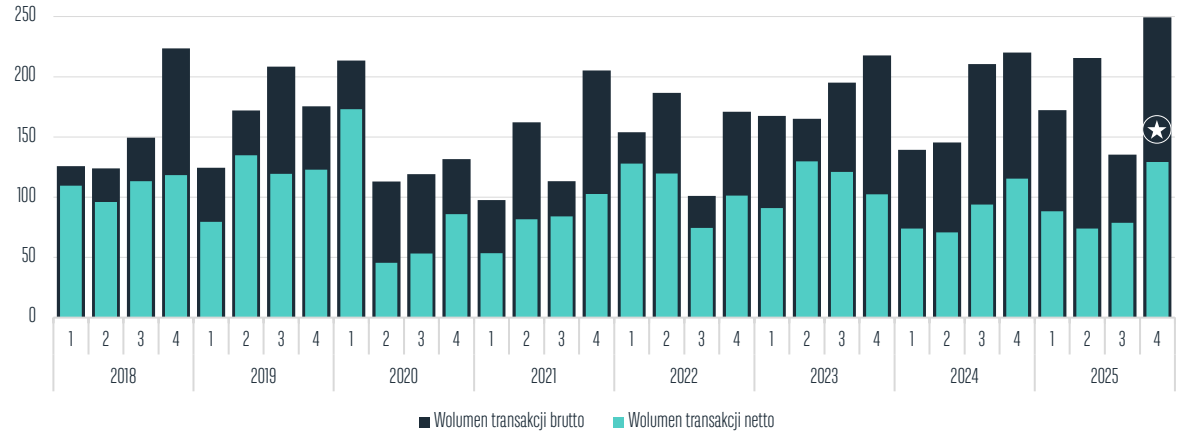


1. Wrocław - 30%
2. Kraków - 26%
3. Trójmiasto - 17%

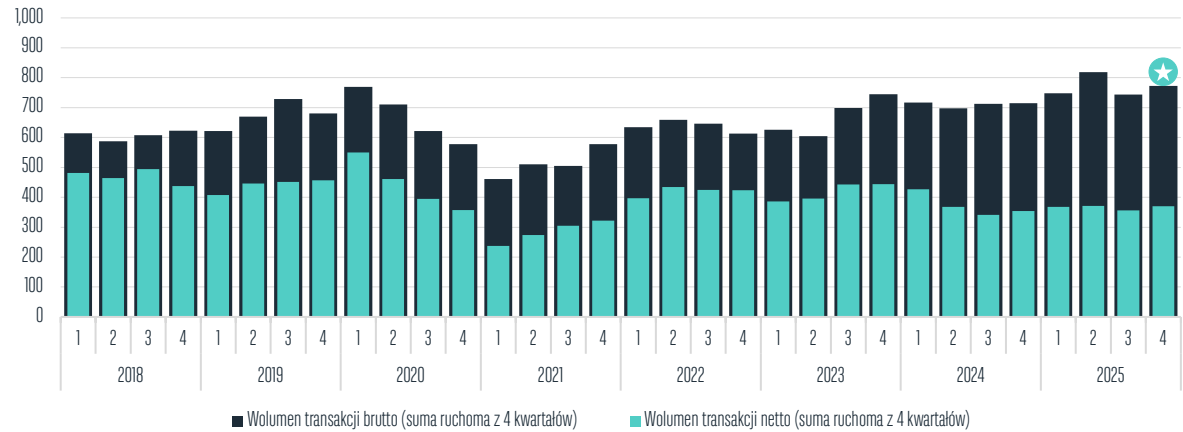


WOLUMEN TRANSAKЦИИ

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



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



★ Top 5 transakcji najmu, 4 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Align Technology	Wrocławski Park Biznesu Bierutowa	Wrocław	12 600	przedłużenie
Poufny	Olivia Star	Gdańsk	12 200	przedłużenie + ekspansja
Poufny	.KTW II	Katowice	9800	nowa
Warta	Grundmanna Office Park A	Katowice	8600	nowa
Santander	Business Garden Wrocław II	Wrocław	7100	przedłużenie

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Aptiv	Enterprise Park A	Kraków	14 300	przedłużenie
Samorząd Województwa łódzkiego	Brama Miasta II (A)	Łódź	14 150	potrzeby własne właściciela
Align Technology	Wrocławski Park Biznesu Bierutowa	Wrocław	12 600	przedłużenie
Poufny	Olivia Star	Gdańsk	12 200	przedłużenie + ekspansja
Poufny	JACOBS	Kraków	11 000	przedłużenie



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	ODNOWIENIA	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 4 kw. 2025	41,9%	48,2%	9,3%	0,6%
Zmiana r/r (p.p.)	0	0	0,1	-0,1
Udział - ostatnie 4 kw.	38,0%	52,1%	7,0%	2,9%
Zmiana r/r (p.p.)	0,4	0,5	0,1	0

2,1%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
4 KW. 2025

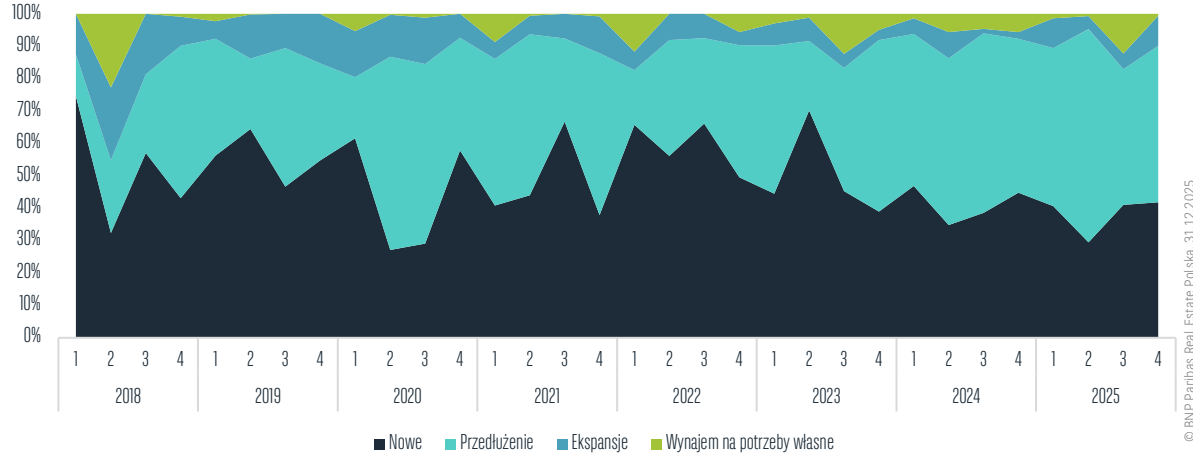
1,8%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

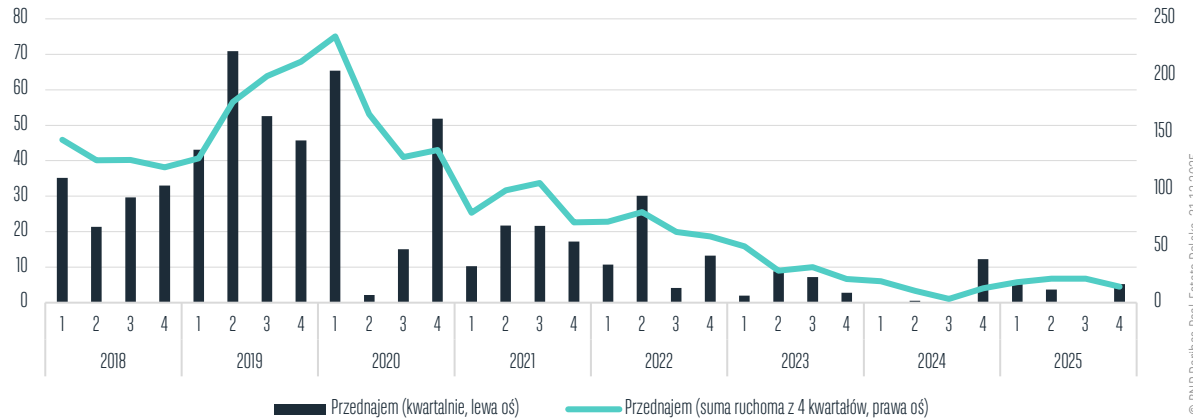


WOLUMEN TRANSAKCJI

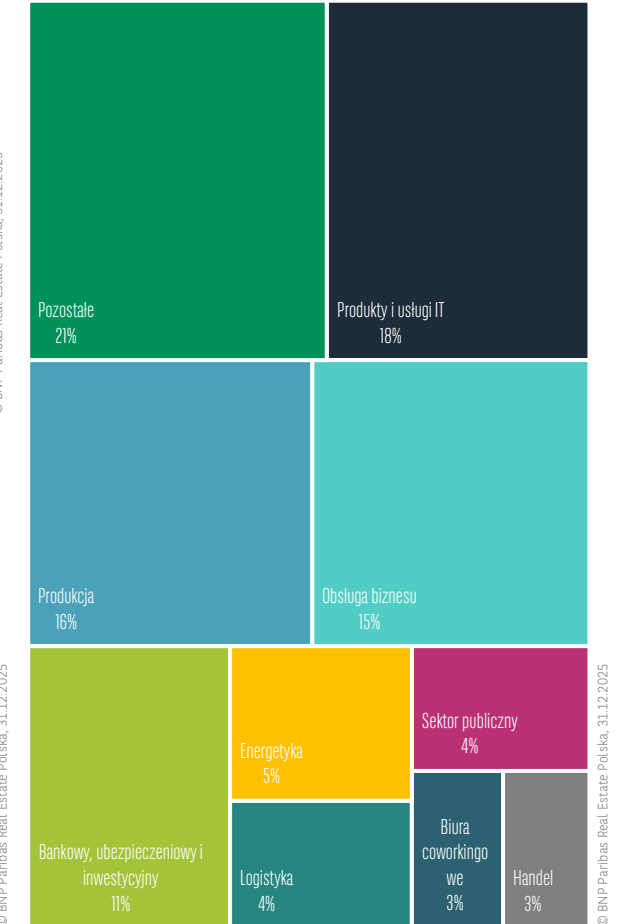
Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2025 r., wg typu



Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 6



4 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 2025 roku czynsze na regionalnych rynkach biurowych kształtowały się w przedziale 11,5-20,0 EUR/m kw./mies. W przypadku nowoczesnych obiektów standardem były umowy najmu zawierane na 5-7 lat, przy czym w niektórych przypadkach okres ten wydłużano do 10 lat, co wynikało przede wszystkim z wysokich nakładów inwestycyjnych związanych z przygotowaniem powierzchni (fit-out). Starsze budynki charakteryzowały się większą elastycznością – nowe kontrakty podpisywano najczęściej na 5 lat, natomiast przedłużenia umów obejmowały okres 2-5 lat.

Dorota Mielke

Associate Director, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alice-photo

Shutterstock © alice-photo

SZCZECIN

189 600

2000

6,4%

0

13,5 – 14,8

POZNĄ

677 500

75 800

13,9%

2 500

13,1 – 15,0

WROCŁAW

1 337 600

22 700

19,9%

0

13,0 – 15,3

KATOWICE

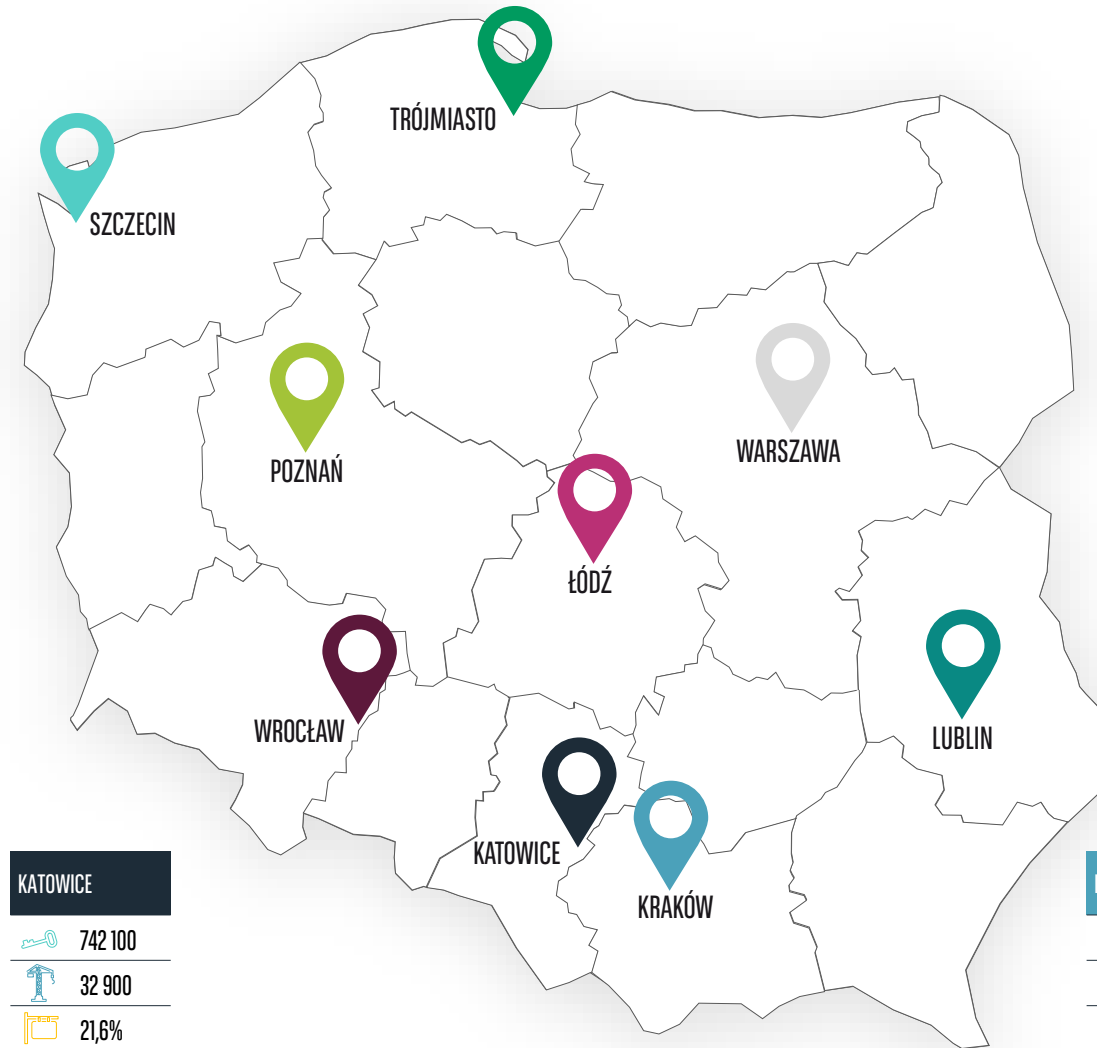
742 100

32 900

21,6%

0

12,5 – 14,5



TRÓJMIASTO

1 067 000

23 100

11,9%

0

13,0 – 14,5

ŁÓDŹ

642 700

10 500

18,3%

0

11,9 – 13,5

KRAKÓW

1 842 300

59 300

18,4%

0

13,5 – 14,8

LUBLIN

225 400

8 500

10,4%

0

12,0 – 13,4

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 7



4 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



4 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



LOKALIZACJE BNPP RE (GRUDZIEŃ 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 Luksemburg
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 Lizbona
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
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