

REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 1 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej
- Większy nacisk na realizację mniejszych inwestycji
- Ograniczona nowa podaż i stabilny popyt będą sprzyjać obniżeniu wolnych zasobów
- Wolumen transakcji brutto wyhamował, dominują nowe umowy i renegocjacje
- Największa aktywność najemców odnotowana w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie (>75% wolumenu)
- Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymują się na stabilnym poziomie



KOMENTARZ EKSPERTA



EWA NICEWICZ

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

Rynek biurowy w miastach regionalnych w I kw. 2026 r. wyraźnie spowolnił pod względem aktywności deweloperskiej, przy jednoczesnej koncentracji nowych inwestycji w kluczowych ośrodkach. Na koniec marca w budowie pozostawało niespełna 190 tys. m kw., co oznacza spadek zarówno kwartału do kwartału (18%), jak i rok do roku (46%), przy 65% wolumenu skupionym w Krakowie i Poznaniu.

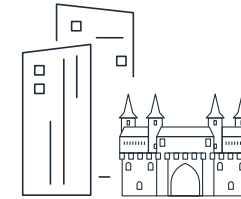
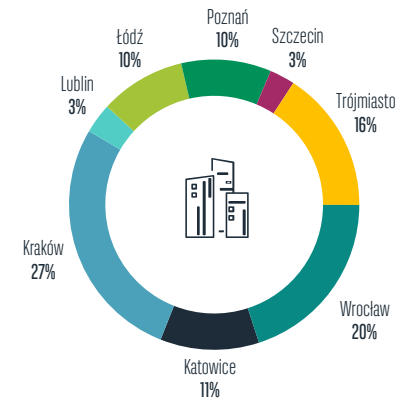
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły 6,76 mln m kw. (-0,1% r/r). W I kw. 2026 r. oddano do użytkowania ok. 47,2 tys. m kw., jednak roczna podaż najprawdopodobniej pozostanie poniżej poziomu 100 tys. m kw., co będzie jednym z najniższych wyników od 2006 r. Struktura nowej podaży przesuwana jest w stronę mniejszych projektów, z ograniczoną liczbą realizacji powyżej 10 tys. m kw.

Po bardzo mocnej końcówce 2025 r. aktywność najemców wyraźnie osłabła – wolumen transakcji brutto wyniósł ok. 121,5 tys. m kw. (-51% kw./kw.; -30% r/r), przy dominacji nowych umów i istotnym udziale renegocjacji. Najwyższą aktywność odnotowano w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie, na które przypadło ponad 75% zawartych umów.

Współczynnik pustostanów na koniec marca wyniósł 17,4% (+0,5 p.p. kw./kw.; -0,1 p.p. r/r), przy najwyższych poziomach odnotowanych w Katowicach i Wrocławiu (ponad 22%). Łączny wolumen dostępnej powierzchni osiągnął ok. 1,18 mln m kw. Pomimo wysokiego poziomu pustostanów, ograniczona nowa podaż oraz utrzymujące się czynniki wzrostu rynku powierzchni biurowych powinny sprzyjać stopniowemu obniżaniu wolnych zasobów w kolejnych kwartałach.

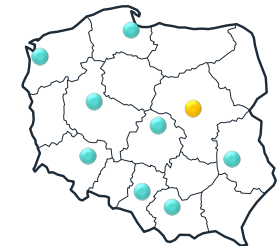
Rynek regionalny znajduje się w fazie stabilizacji, charakteryzującej się niską podażą, selektywną aktywnością deweloperów oraz koncentracją zainteresowania najemców w najatrakcyjniejszych lokalizacjach. Solidne fundamenty ekonomiczne polskiej gospodarki, przy utrzymujących się ograniczeniach podaży, będą sprzyjać powrotowi regionalnych rynków biurowych do równowagi po wzroście pustostanów, który był konsekwencją ich gwałtownego rozwoju w ostatnich latach.

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej



6,76 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa



52%
8 MIAST REGIONALNYCH

48%
WARSZAWA

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 |

© BNP Paribas Polska, 31.03.2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

47,2 tys. m²

NOWA PODAŻ, 1 kw. 2026

+1861,1% r/r +1787,4% kw./kw.

65,3 tys. m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

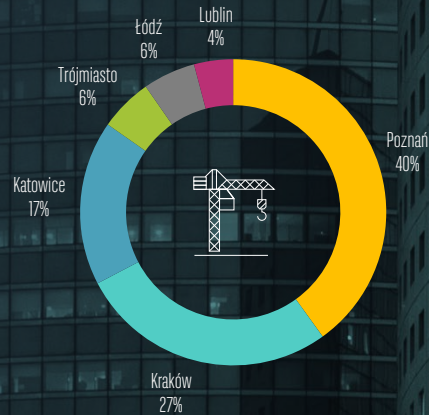
-29,0% r/r +217,9% kw./kw.

189,2 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

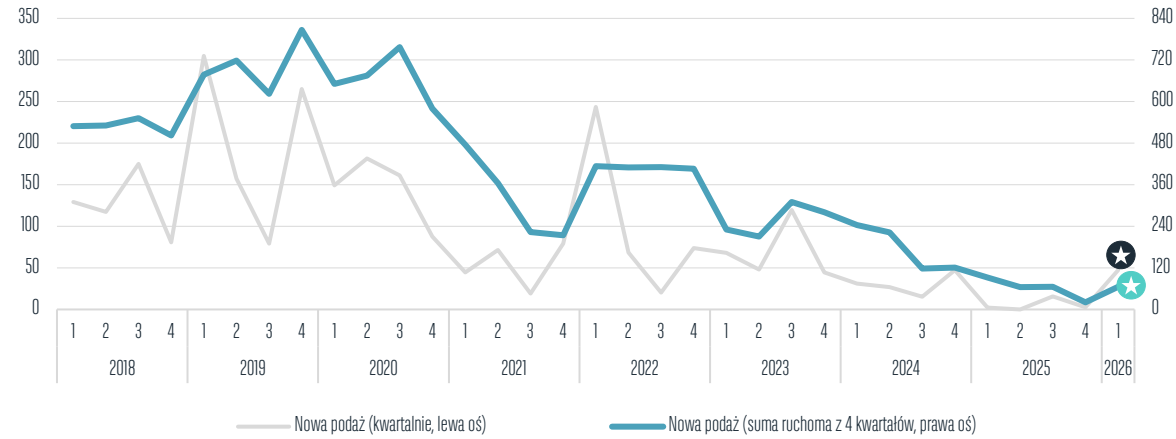
-46,4% r/r -18,4% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2027)



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

| BUDYNEK | MIASTO | POW. BIUROWA (m ²) | DEVELOPER |
|--------------------------|---------|--------------------------------|--------------------------|
| Swobodna SPOT | Wrocław | 14 600 | Echo Inv. |
| .PUNKT | Gdańsk | 12 700 | Torus |
| Stella Office | Kraków | 9900 | Grupa Zasada |
| The Park Wrocław II | Wrocław | 9500 | Projektmanagement Polska |
| Fabryczna Office Park B7 | Kraków | 8400 | Inter-Bud |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 1 kw. 2026

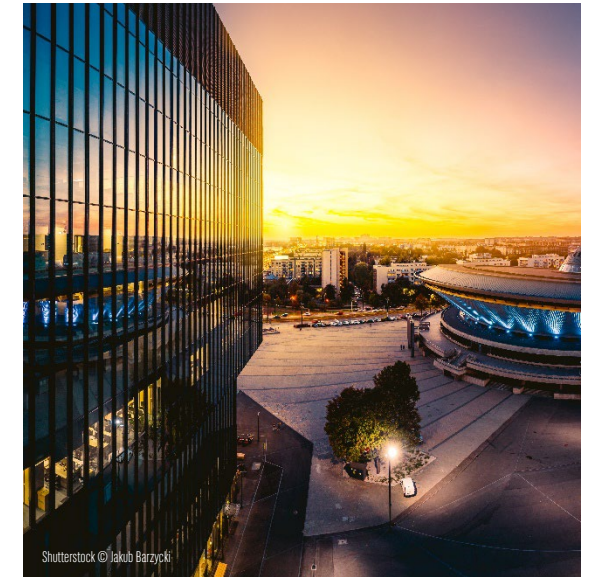
| BUDYNEK | MIASTO | POW. BIUROWA (m ²) | DEVELOPER |
|--------------------------|----------|--------------------------------|--------------------------|
| Swobodna SPOT | Wrocław | 14 600 | Echo Inv. |
| .PUNKT | Gdańsk | 12 700 | Torus |
| The Park Wrocław II | Wrocław | 9500 | Projektmanagement Polska |
| Fabryczna Office Park B7 | Kraków | 8400 | Inter-Bud |
| Hangar | Szczecin | 2000 | Marina Deweloper |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2027)

| BUDYNEK | MIASTO | POW. BIUROWA (m ²) | DEVELOPER | 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 |
| Wita bud. C | Kraków | 13 800 | Archicom & Echo Investment | 1 kw. 2026 |
| Industrial | Poznań | 9250 | TMT SA | 4 kw. 2026 |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



Shutterstock © Jakub Barzycki



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

1178,3 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA, 1 KW. 2026



-0,5% r/r



+3,5% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 1 kw. 2026:

17,4%
ŚREDNIA



-0,1% r/r



+0,5% kw./kw.

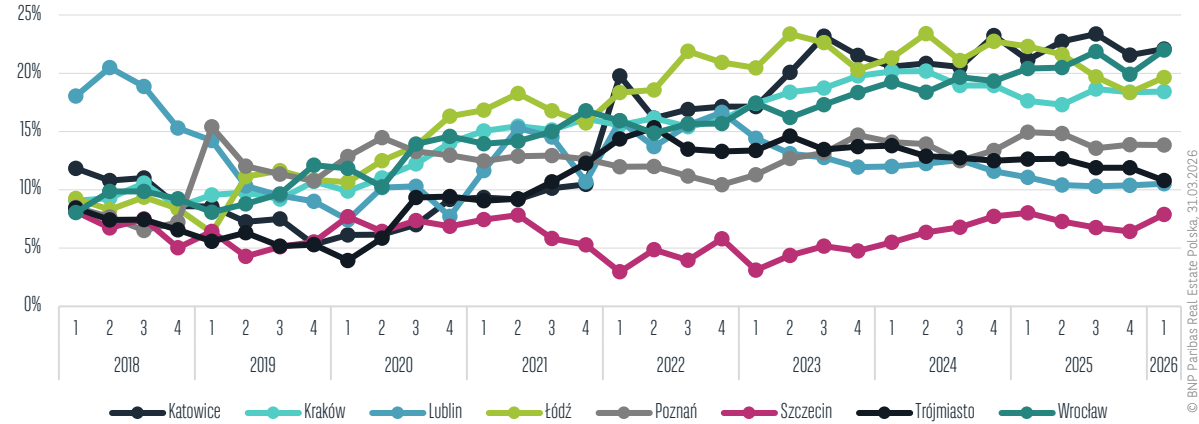
CZYN SZ PRIME (EUR/m²/m-c)

| | | Zmiana r/r |
|------------|-------|------------|
| Kraków | 17,00 | 0,0 EUR |
| Wrocław | 17,00 | -0,25 EUR |
| Katowice | 16,00 | -0,50 EUR |
| Łódź | 15,25 | -0,75 EUR |
| Trójmiasto | 16,75 | 0,0 EUR |
| Poznań | 17,25 | 0,0 EUR |
| Szczecin | 16,00 | -0,25 EUR |
| Lublin | 15,25 | -0,25 EUR |

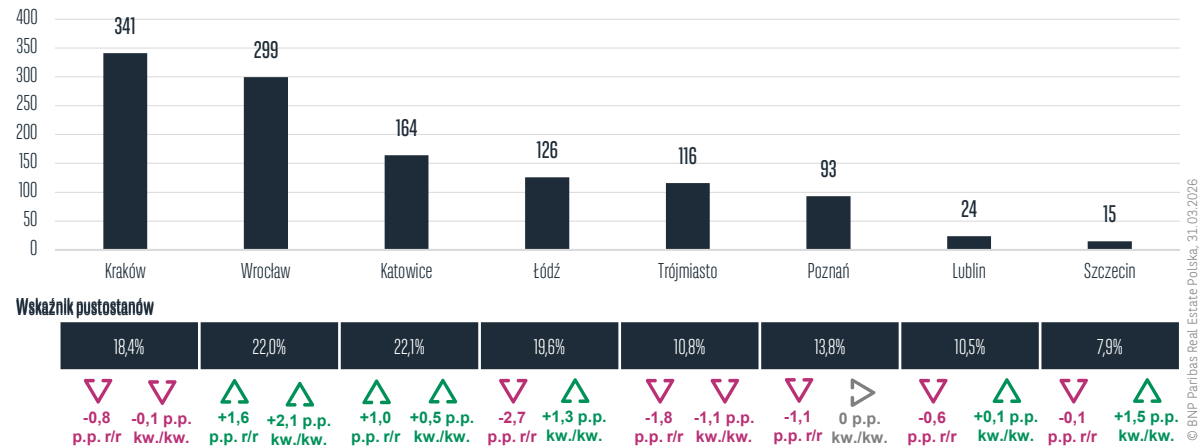


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

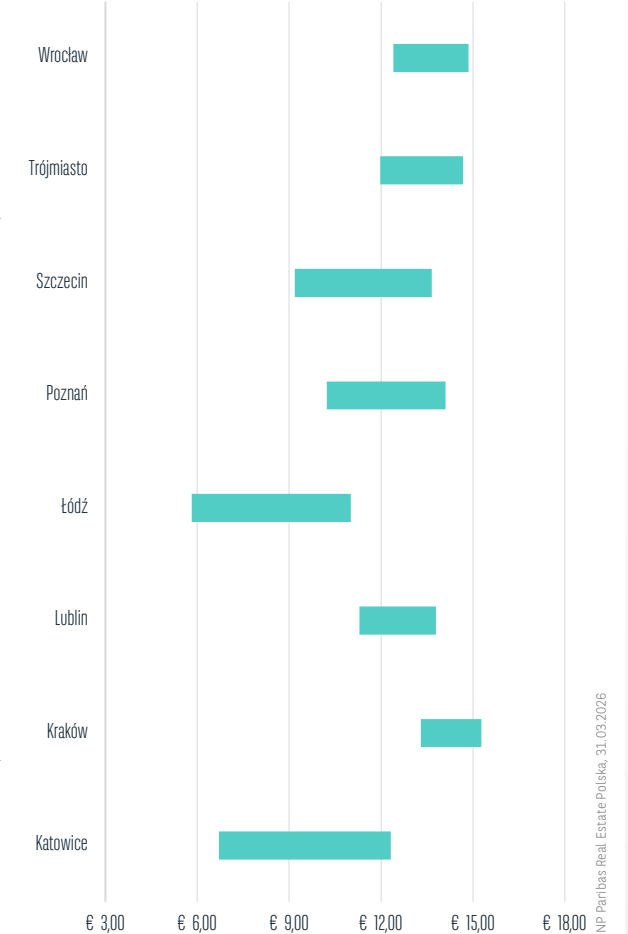


Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na miasta regionalne



CZYN SZY

Czynsz wywoławczy*



* przedział międzykwartylowy, wyznaczony na podstawie stawek ofertowych dostępnych modułów



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

121,5 tys. m²

-28,8% r/r

-51,3% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO, 1 KW. 2026

718,0 tys. m²

-2,5% r/r

-6,4% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO W PODZIALE
NA MIASTA, 1 KW. 2026

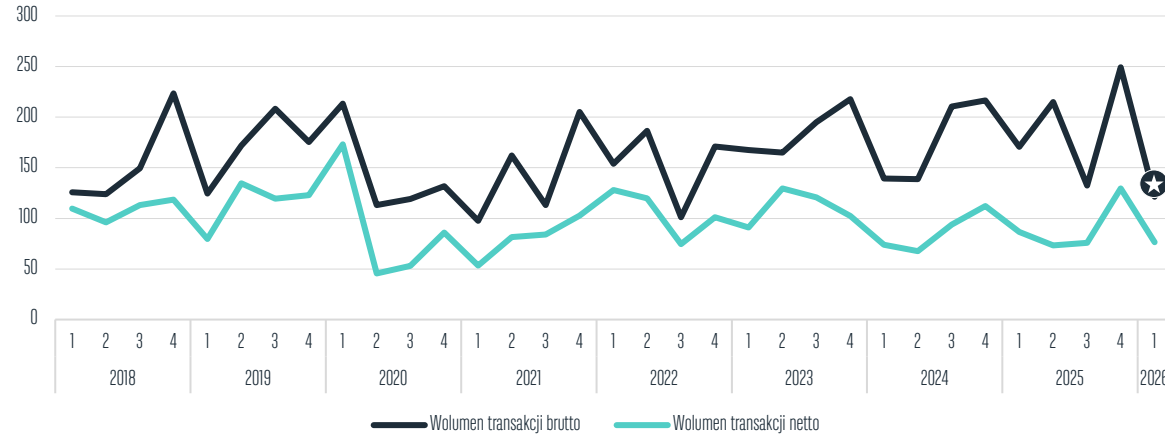


1. Trójmiasto - 41%
2. Wrocław - 21%
3. Kraków - 14%



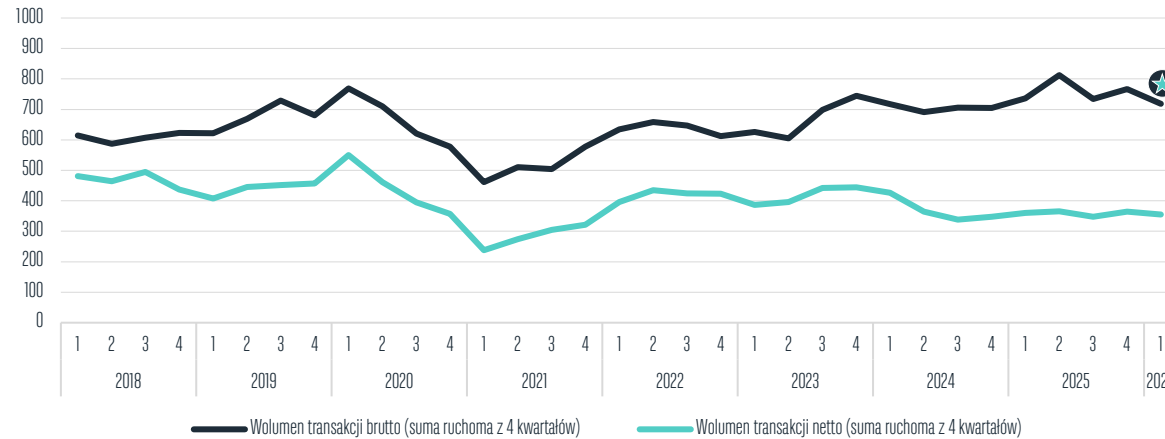
WOLUMEN TRANSAKЦИИ

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Top 5 transakcji najmu, 1 kwartał 2026

| NAJEMCA | BUDYNEK | MIASTO | POW. WYNAJĘTA (m ²) | TYP UMOWY |
|-------------|-------------------------|------------|---------------------------------|--------------------------|
| Poufny | Business Garden Wrocław | Wrocław | 13 000 | przedłużenie |
| Adtran | Tensor Y | Trójmiasto | 6800 | przedłużenie |
| Poufny | Alchemia IV Neon | Trójmiasto | 6100 | nowa |
| Commerzbank | Ogrodowa 8 Office | Łódź | 5500 | ekspansja |
| Pepsico | Brain Park A | Kraków | 5400 | przedłużenie + ekspansja |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ 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 |
| Poufny | Business Garden Wrocław | Wrocław | 13 000 | przedłużenie |
| Align Technology | Wrocławski Park Biznesu Bierutowaska | Wrocław | 12 600 | przedłużenie |
| Poufny | Olivia Star | Gdańsk | 12 200 | przedłużenie + ekspansja |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY Miasta regionalne

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

| | NOWE | PRZEDŁUŻENIE | EKSPANSJE | POTRZEBY WŁASNE |
|-------------------------|-------|--------------|-----------|-----------------|
| Udział - 1 kw. 2026 | 51,0% | 37,0% | 11,4% | 0,6% |
| Zmiana r/r (p.p.) | 0,1 | -0,1 | 0 | 0 |
| Udział - ostatnie 4 kw. | 39,3% | 50,3% | 7,6% | 2,8% |
| Zmiana r/r (p.p.) | 0,4 | 0,5 | +0,1 | 0 |

0,4%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKЦИИ, 1 KW. 2026

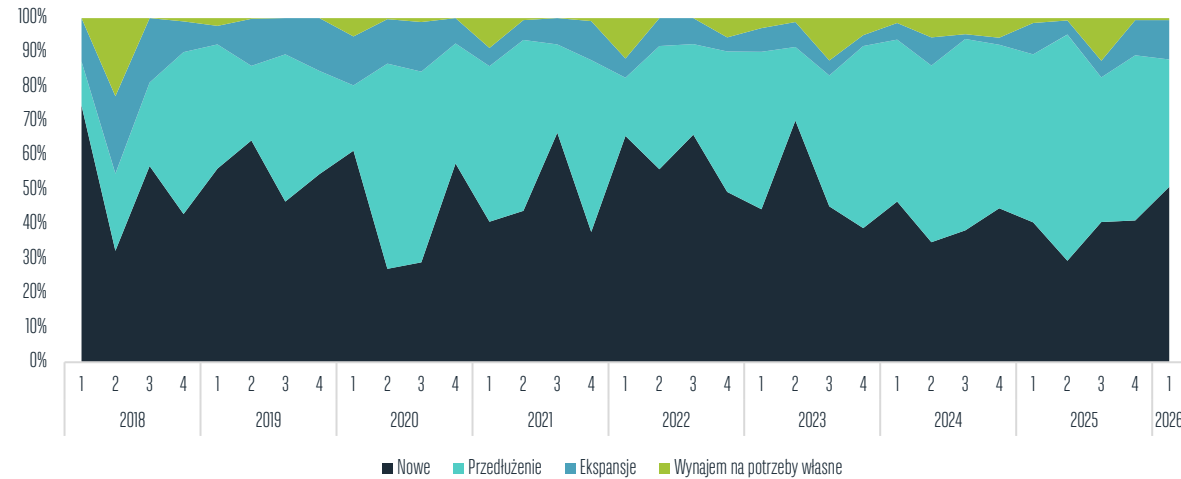
1,3%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKЦИИ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

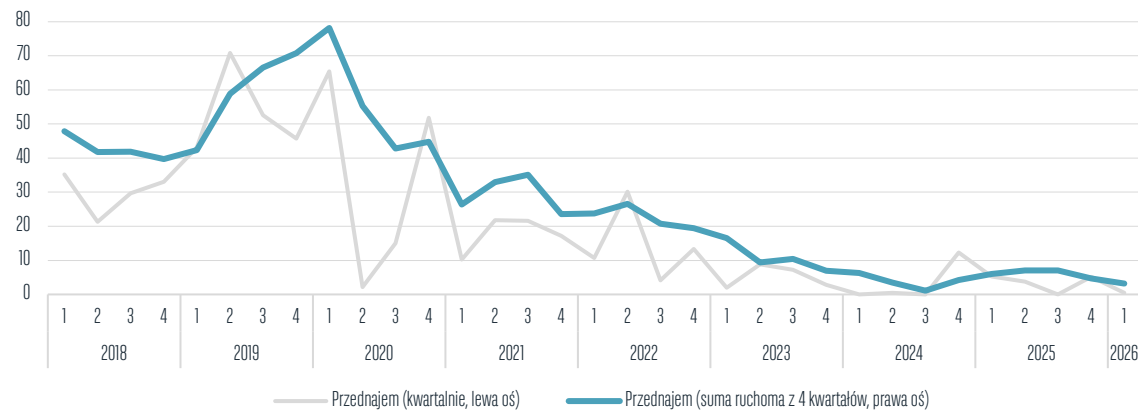


WOLUMEN TRANSAKЦИИ

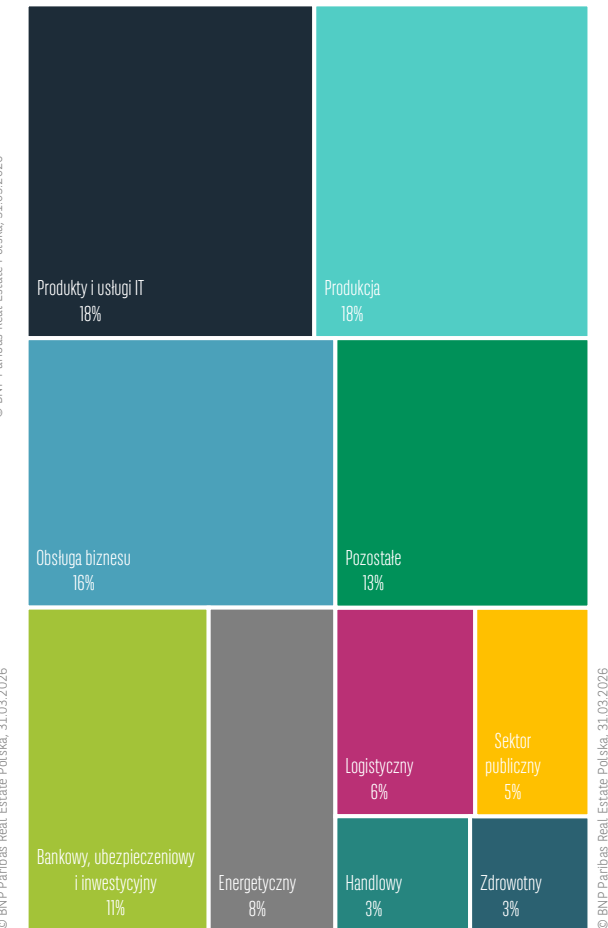
Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2026 r., wg typu



Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.





1 kw. 2026

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 Bolesław 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



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

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 n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 2039 933 562

BELGIA

52 Rue Royale
1000 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
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

HOLANDIA

Parnassusweg 789
1083 LZ 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