

REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 2 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wzrost aktywności najemców
- Kraków i Poznań generują ponad połowę wolumenu transakcji
- Nowe umowy dominowały w strukturze zawartych transakcji najmu
- Aktywność deweloperska pozostawała ograniczona
- Sektor IT pozostał najaktywniejszą grupą najemców, odpowiadając za 25% wynajętej powierzchni.
- Trend „flight to quality” utrzymany
- Rosnąca rola ESG i efektywności energetycznej
- Powrót do biur wspiera aktywność najemców
- Ograniczona podaż sprzyja dalszej absorpcji powierzchni

Shutterstock © Sergii Molchenko



KOMENTARZ EKSPERTA



EWA NICEWICZ

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

Drugi kwartał 2026 r. przyniósł wyraźne ożywienie na regionalnych rynkach biurowych. W ośmiu największych miastach poza Warszawą podpisano umowy najmu na 187,5 tys. m kw., co oznacza wzrost o 56,5% kw./kw., choć wynik był o 13% niższy niż rok wcześniej. W strukturze transakcji dominowały nowe umowy, odpowiadające za 45% wynajętej powierzchni, podczas gdy renegocjacje stanowiły kolejne 42%.

Najwięcej umów zawarto w Krakowie i Poznaniu, które odpowiadały za ponad połowę powierzchni objętej transakcjami. Najmniejszy udział przypadł Lublinowi i Szczecinowi, których łączny udział nie przekroczył 2%. Najsilniejszą reprezentację po stronie najemców miały firmy z sektora IT, odpowiadające za około jedną czwartą powierzchni objętej umowami. Zarówno liczba zawieranych transakcji, jak i ich struktura, z wysokim udziałem nowych umów, potwierdzają poprawę koniunktury oraz utrzymujące się zainteresowanie biurami najwyższej jakości.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,6	5,5
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,22	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

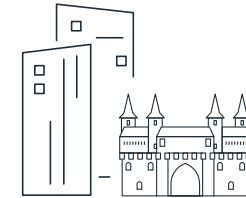
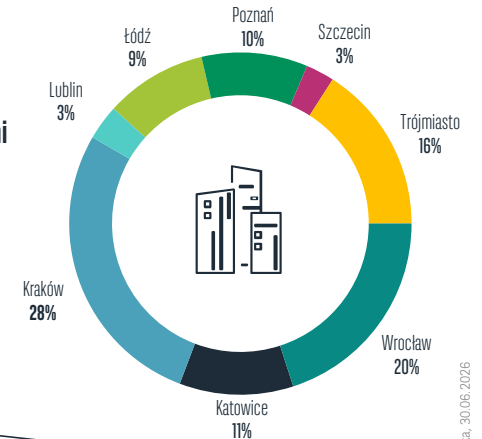
© BNP Paribas Polska, 30.06.2026

Aktywność deweloperska pozostawała ograniczona. W II kw. 2026 r. na rynek trafiło zaledwie 26,6 tys. m kw. nowej powierzchni, niemal wyłącznie w Krakowie. Najwyższe wskaźniki pustostanów nadal notowano w Katowicach i we Wrocławiu. Na koniec czerwca średni poziom niewynajętej powierzchni w miastach regionalnych wyniósł 17,3%, a zasoby dostępne od zaraz sięgały 1,17 mln m kw. Przy utrzymującym się zainteresowaniu ze strony najemców, przekładającym się na stabilne tempo absorpcji, oraz ograniczonej nowej podaży w największych miastach, w kolejnych kwartałach należy oczekiwać stopniowego spadku średniego wskaźnika pustostanów.

W drugim kwartale utrzymał się również trend relokacji do nowoczesnych, energooszczędnych budynków oferujących wysokie standardy techniczne, dobrą dostępność komunikacyjną i rozbudowaną ofertę usług. Rosnące znaczenie efektywności energetycznej oraz większa kontrola kosztów eksploatacyjnych sprawiają, że starsze obiekty coraz częściej przegrywają konkurencję z nowszymi projektami, mimo bardziej atrakcyjnych stawek czynszowych. Dodatkowym wsparciem dla rynku pozostają stopniowy powrót pracowników do biur oraz utrwalanie modelu pracy hybrydowej.

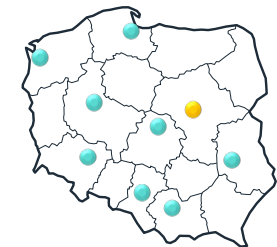
W kolejnych kwartałach ograniczona podaż nowych projektów oraz koncentracja zainteresowania najemców na najlepszych lokalizacjach powinny sprzyjać dalszej poprawie sytuacji w budynkach najwyższej klasy. Jednocześnie można oczekiwać dalszego pogłębiania różnic między nowoczesnymi obiektami a starszymi biurami wymagającymi modernizacji, co pozostanie jednym z kluczowych trendów regionalnego rynku biurowego.

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej

6,76 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa

52%
8 MIAST REGIONALNYCH48%
WARSZAWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 2



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

26,6 tys. m²
NOWA PODAŻ, 2 kw. 2026

0,0% r/r



-43,7% kw./kw.

91,9 tys. m²
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

+41,5% r/r



+40,6% kw./kw.

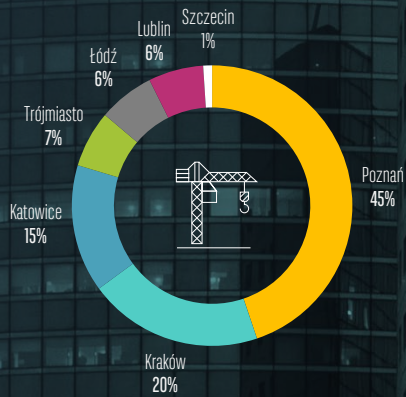
162,4 tys. m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

-54,4% r/r



-14,1% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2027)



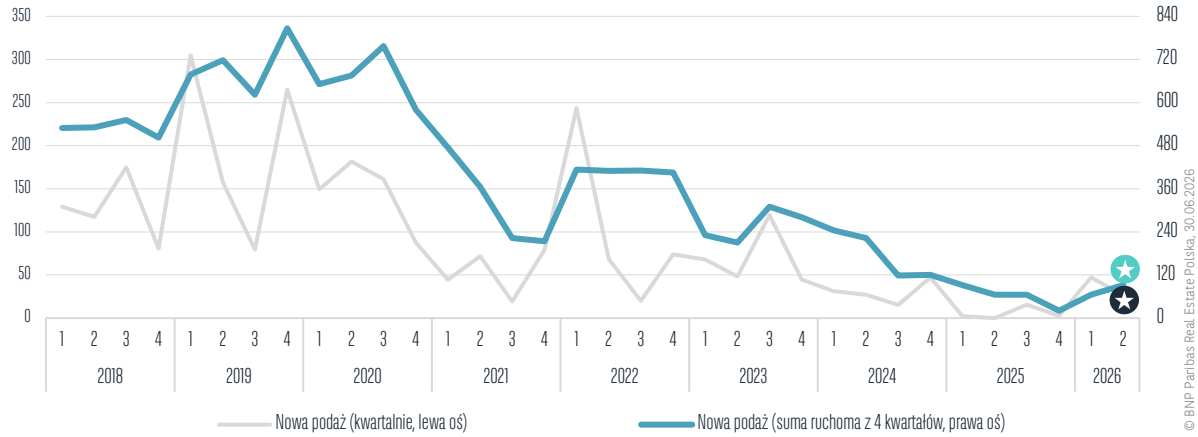
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Największe budynki biurowe
oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
Swobodna SPOT	Wrocław	14 600	Echo Inv.
Wita C	Kraków	13 700	Echo Investment
.PUNKT	Gdańsk	12 700	Torus
Stella Office	Kraków	9900	Grupa Zasada
The Park Wrocław II	Wrocław	9500	Projektmanagement Polska

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 2 kw. 2026

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
Wita C	Kraków	13 700	Echo Investment
Wita B	Kraków	5200	Echo Investment
Selgros HQ	Poznań	5000	Transgourmet Polska
Chorzowska 111	Katowice	2700	RB Property

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2027)

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
AND2	Poznań	37 900	Von der Heyden Group	4 kw. 2027
Nowy Rynek C	Poznań	25 700	Skanska	4 kw. 2028
Tischnera Green Park I	Kraków	24 000	Stalprodukt	4 kw. 2027
Industrial I	Poznań	9300	TMT SA	4 kw. 2026
Cross Office A	Katowice	8800	Opal	3 kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



Shutterstock © Jakub Barzycki



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

1 170,1 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA, 2 KW. 2026

-0,8% r/r



-0,7% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 2 kw. 2026

17,3%
ŚREDNIA

-0,2 p.p. r/r



-0,1 p.p. kw./kw.

CZYN SZ PRIME (EUR/m²/m-c)

		Zmiana r/r
Kraków	17,75	+0,50 EUR
Wrocław	16,75	-0,25 EUR
Katowice	15,50	-1,00 EUR
Łódź	15,50	0,0 EUR
Trójmiasto	16,50	-1,25 EUR
Poznań	19,25	+2,00 EUR
Szczecin	16,25	0,0 EUR
Lublin	15,00	-0,25 EUR

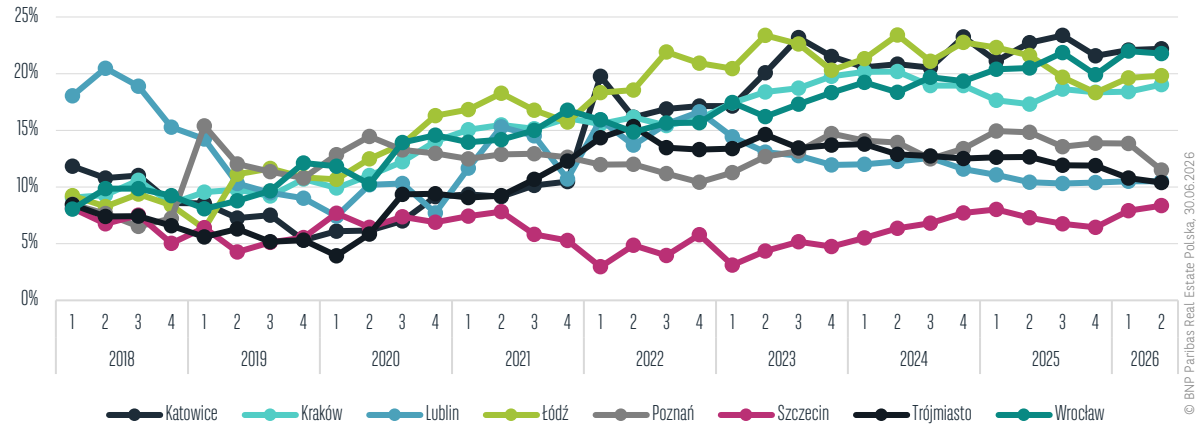
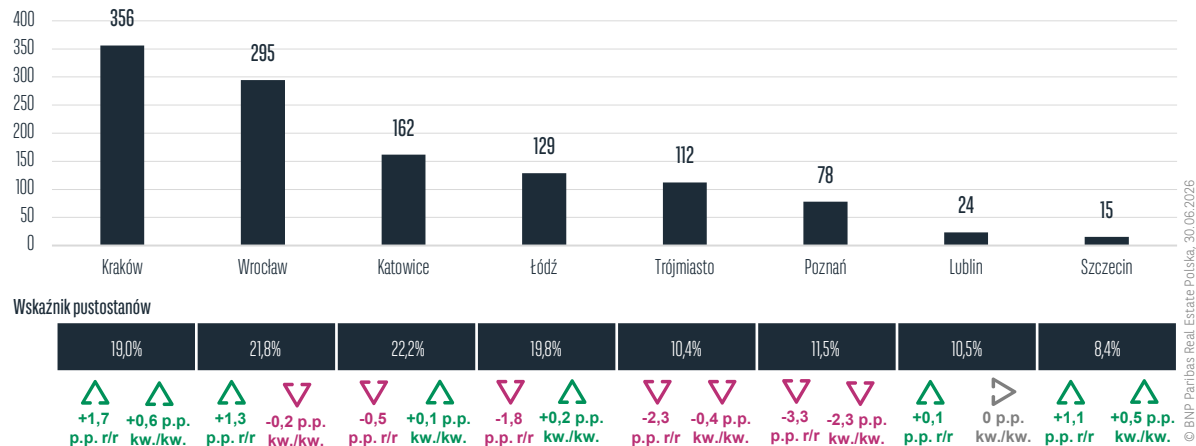
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

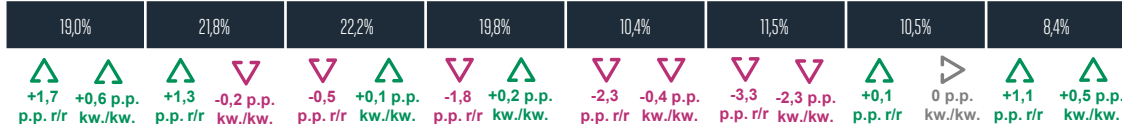


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

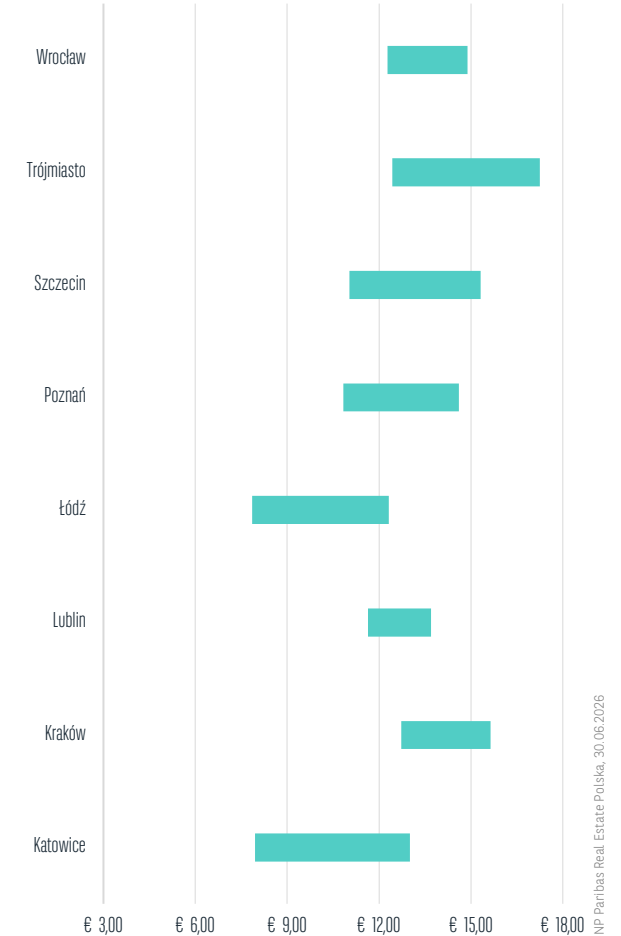
Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na miasta regionalne

Wskaźnik pustostanów



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



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

187,5 tys. m²

-13,1% r/r



+56,5% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 2 KW. 2026

690,9 tys. m²

-15,5% r/r



-3,9% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY107,7 tys. m²

+45,6% r/r



+43,9% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO, 2 KW. 2026

389,8 tys. m²

+5,1% r/r



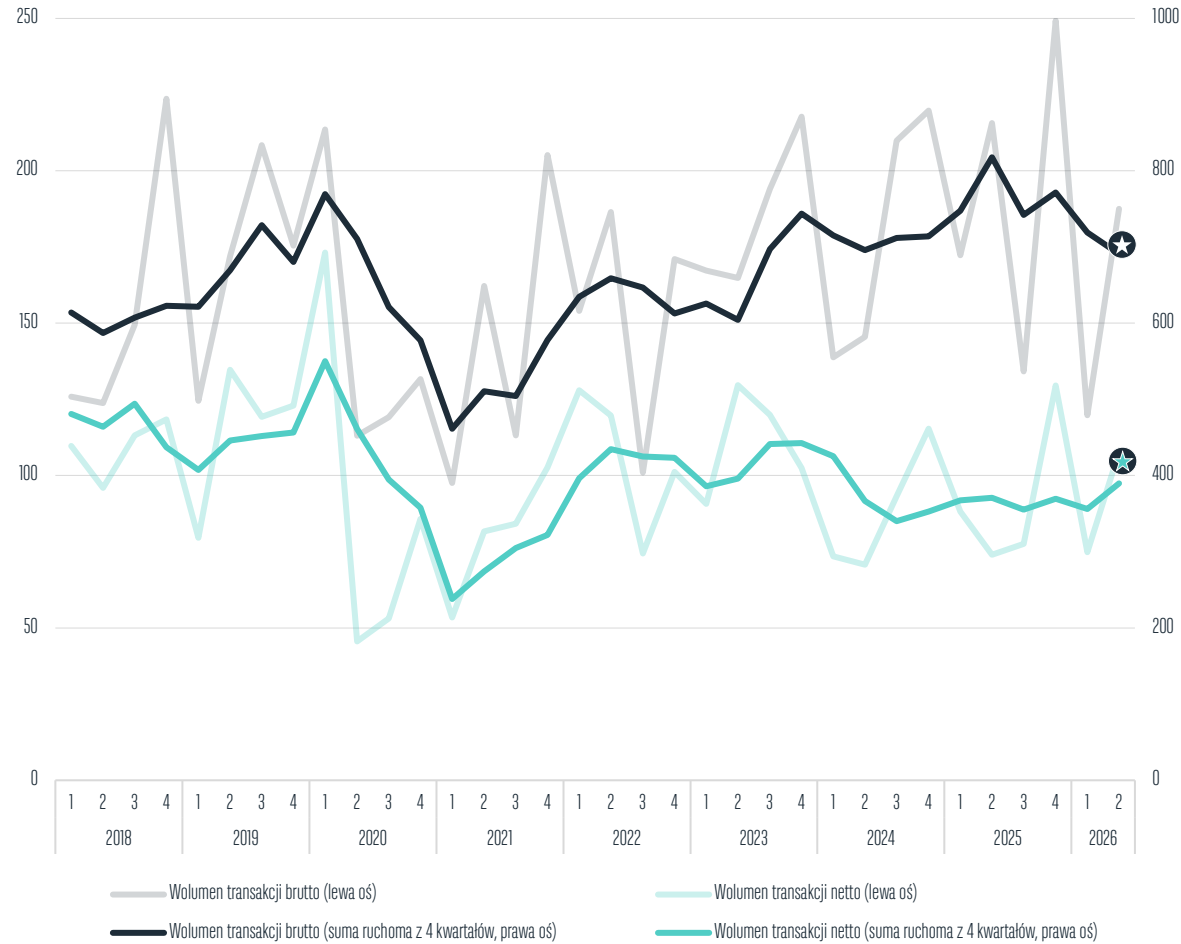
+9,5% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁYWOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO W PODZIALE
NA MIASTA, 2 KW. 2026

1. Kraków – 31%
2. Poznań – 23%
3. Katowice – 13%



WOLUMEN TRANSAKCJI

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

★ Top 5 transakcji najmu, 2 kwartał 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Brown Brothers Harriman	Wita C	Kraków	13 700	nowa
Enea	Business Garden Poznań	Poznań	11 500	przedłużenie + ekspansja
Keywords Studios	Global Office Park AI	Poznań	6600	przedłużenie
AKAMAI	Vinci Office Building	Kraków	5400	przedłużenie
Ecolab	O3 Business Campus A	Kraków	5200	przedłużenie + ekspansja

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Samorząd Województwa łódzkiego	Brama Miasta II (A)	Łódź	14 150	potrzeby własne właściciela
Brown Brothers Harriman	Wita C	Kraków	13 700	nowa
Align Technology	Wrocławski Park Biznesu Bierutowa	Wrocław	12 600	przedłużenie
Poufny	Olivia Star	Gdańsk	12 200	przedłużenie + ekspansja
Enea	Business Garden Poznań	Poznań	11 500	przedłużenie + ekspansja

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 5



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 2 kw. 2026	45,2%	42,5%	9,6%	2,7%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,2	-0,2	+0,1	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	43,8%	43,6%	9,2%	3,4%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,5	+0,4	+0,1	0,0

0,0%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
2 KW. 2026

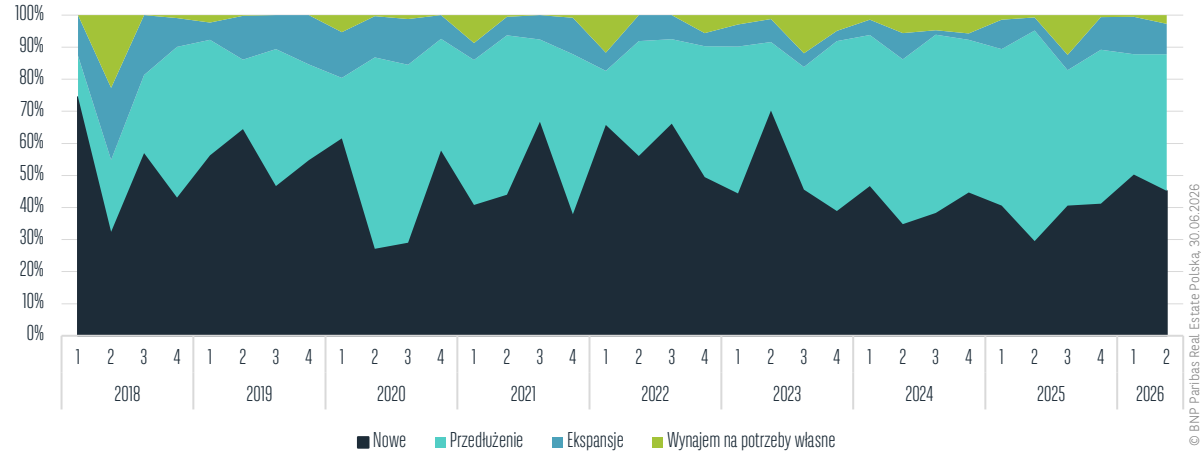
0,8%

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

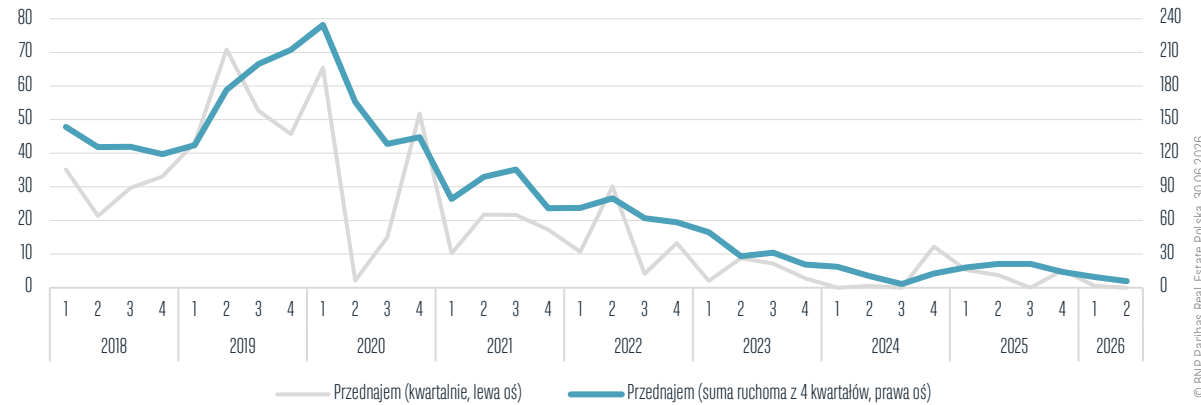


WOLUMEN TRANSAKCJI

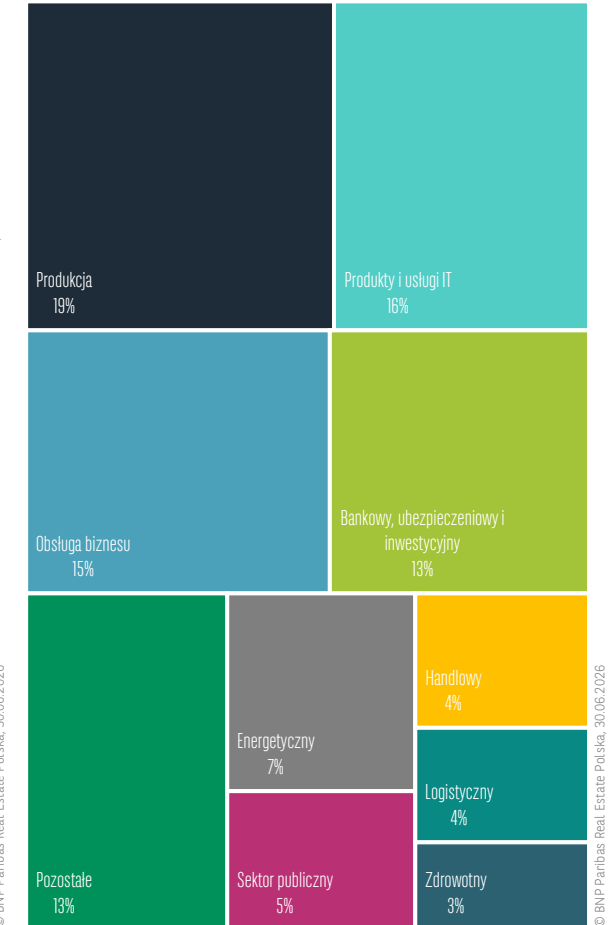
Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2026 r., wg typu



Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 6



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH

LEGENDA

- Istniejąca powierzchnia biurowa
- Wskaźnik pustostanów
- W budowie
- Nowa podaż, bieżący kwartał
- Czynsz wywoławczy (EUR / m kw. /m-c)

Na rynkach regionalnych widoczne są istotne różnice stawek czynszowych między lokalizacjami centralnymi a pozostałymi częściami miast. Do najdroższych rynków należą Trójmiasto (12,5-17,3 EUR/m²/mies.), Kraków (12,8-15,6 EUR/m²/mies.), Szczecin (11,0-15,3 EUR/m²/mies.) oraz Wrocław (12,2-14,9 EUR/m²/mies.). Niższe czynsze odnotowuje się m.in. w Łodzi (7,0-12,3 EUR/m²/mies.) i Katowicach (7,1-13,0 EUR/m²/mies.).

W nowych inwestycjach realizowanych w centralnych lokalizacjach stawki mogą sięgać 19,25 EUR/m kw./mies. w Poznaniu oraz 17,75 EUR/m²/mies. w Krakowie. Poziom czynszów zależy nie tylko od lokalizacji, ale również od standardu budynku. Najwyższe stawki osiągają nowoczesne obiekty oferujące zaawansowane rozwiązania techniczne, wysoką efektywność energetyczną oraz certyfikację środowiskową.

Karolina Ukalska

Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicja-photo

Shutterstock © alicja-photo

SZCZECIN

182 200

1 700

8,4%

0

11,0 – 15,3

POZNAŃ

678 200

72 800

11,5%

5 000

10,8 – 14,6

WROCŁAW

1 353 800

0

21,8%

0

12,3 – 14,9

KATOWICE

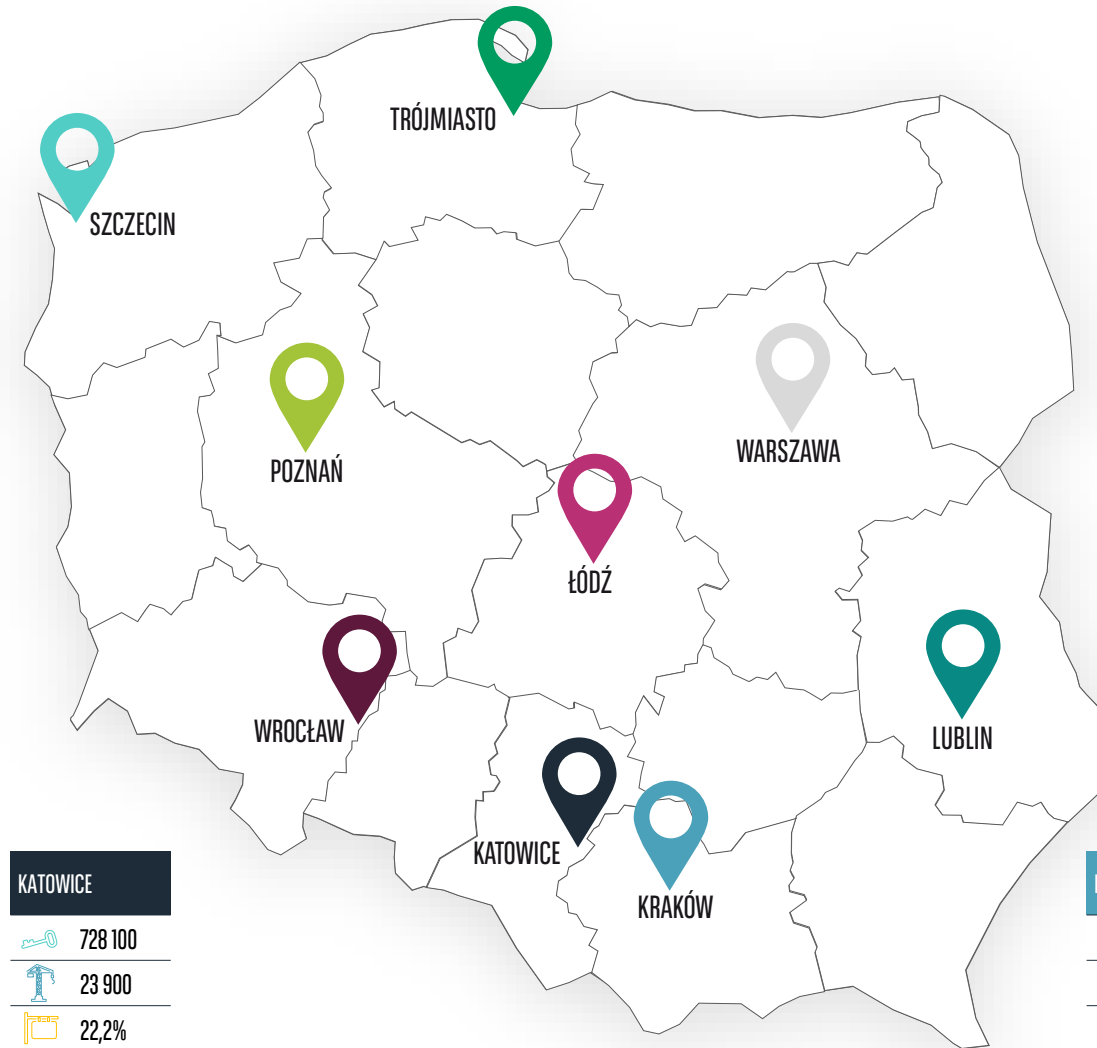
728 100

23 900

22,2%

2 700

8,0 – 13,0



TRÓJMIASTO

1 077 000

10 600

10,4%

0

12,4 – 17,3

ŁÓDŹ

650 600

10 500

19,8%

0

7,9 – 12,3

KRAKÓW

1 870 000

32 700

19,0%

18 900

12,7 – 15,6

LUBLIN

224 600

10 300

10,5%

0

11,6 – 13,7

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 7



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



KONTAKTY

AUTOR

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

KONTAKTY

Wiktoria WEILANDT
Pełniąca Obowiązki Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
wiktoria.weilandt@realestate.bnpparibas

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

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

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

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



2 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