REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 3 kw. 2026



Shutterstock © Patryk Kosmider

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

KLUCZOWE INFORMACJE

- Stopniowa absorpcja dostępnej powierzchni
- Utrzymująca się wysoka aktywność najemców
- Wysoki udział renegocjacji i ostrożność wobec relokacji
- Bardzo ograniczona aktywność deweloperska i nowa podaż
- Rosnąca selektywność najemców pod względem jakości i lokalizacji
- Malejąca dostępność najlepszej jakości powierzchni biurowej

Shutterstock © Sergii Molchenko

KOMENTARZ EKSPERTA



IZABELA POTRYKUS

Head of Office Agency,
BNP Paribas Real Estate Poland

W III kwartale 2026 roku regionalne rynki biurowe kontynuowały stopniową absorpcję dostępnej powierzchni, wspieraną przez ograniczoną nową podaż i stabilną aktywność najemców.

Rynek najmu pozostaje relatywnie silny. W III kwartale 2026 roku wolumen transakcji najmu brutto przekroczył 208 tys. m kw., przy znaczącym udziale renegocjacji. Struktura transakcji wskazuje na utrzymującą się ostrożność firm wobec relokacji oraz koncentrację na optymalizacji obecnie zajmowanej powierzchni i warunków najmu.

Aktywność deweloperska pozostaje bardzo ograniczona. W III kwartale zarówno wolumen nowej podaży, jak i projektów w budowie był niewielki. Ograniczona liczba nowych inwestycji zmniejsza perspektywy istotnego wzrostu podaży w kolejnych kwartałach, wspierając stopniowe równoważenie rynku.

Przy ograniczonej nowej podaży utrzymujący się poziom najmu sprzyja dalszej absorpcji istniejącej powierzchni. Jednocześnie coraz wyraźniejsza staje się polaryzacja rynku pod względem jakości aktywów. Najemcy koncentrują się na jakości budynku, lokalizacji, efektywności kosztowej i standardzie powierzchni, co zwiększa przewagę nowoczesnych, dobrze zlokalizowanych obiektów nad starszymi budynkami wymagającymi modernizacji i dostosowania do obecnych oczekiwań.

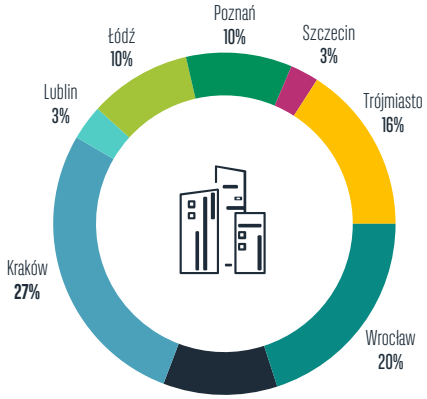
W kolejnych kwartałach kluczowa pozostanie relacja między rynkiem najmu, a ograniczoną nową podażą. Przy utrzymaniu obecnego poziomu transakcji i niewielkiej liczbie projektów w realizacji dostępność powierzchni powinna stopniowo maleć, przede wszystkim w najbardziej atrakcyjnych budynkach. Regionalne rynki będą więc coraz silniej kształtowane przez absorpcję istniejących zasobów, ich jakość oraz rosnącą konkurencję o najlepszą powierzchnię.

Wskaźniki ekonomiczne – Polska

	2024	2025	2026	2027	2028
Produkt Krajowy Brutto (%, r/r)	3,2	3,6	3,8	3,2	2,8
Inflacja CPI (%, r/r)	3,7	3,6	3,2	3,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (%, r/r)	13,3	9,1	5,8	5,5	5,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,7	5,8	5,7	5,7
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	4,00	4,25	3,75	3,50
EUR PLN	4,27	4,22	4,30	4,40	4,35
USD PLN	4,10	3,60	3,77	3,67	3,68

© BNP Paribas Polska, 30.09.2026

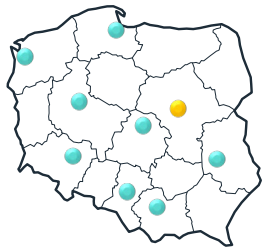
Zasoby istniejącej powierzchni biurowej



6,77 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa



52%
8 MIAST REGIONALNYCH

48%
WARSZAWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Miasta regionalne

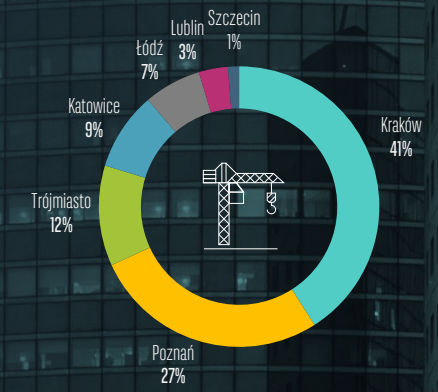
KLUCZOWE DANE

4,7 tys. m² -70,1% r/r -82,4% kw./kw.
NOWA PODAŻ, 3 kw. 2026

80,9 tys. m² +24,2% r/r -11,9% kw./kw.
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

131,6 tys. m² -49,6% r/r -19,0% kw./kw.
POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2028)



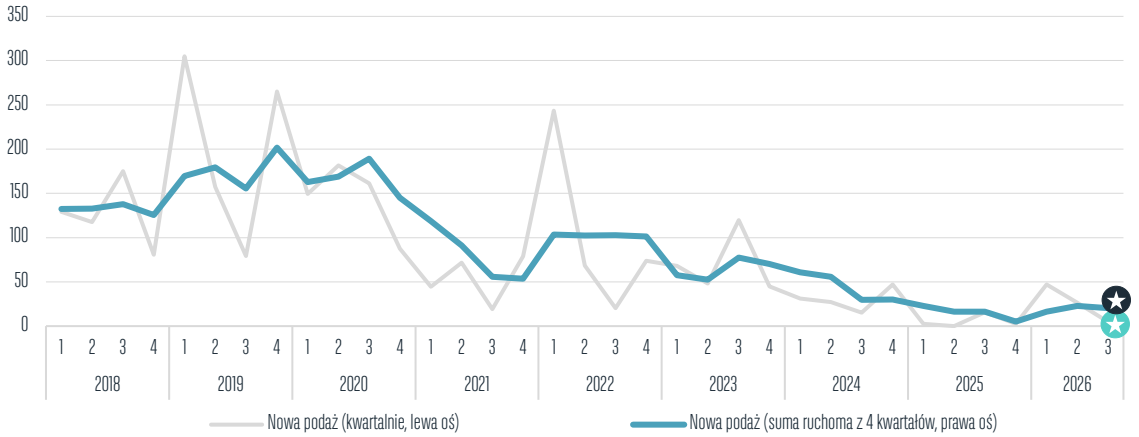
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

* obejmuje również przebudowy obiektów

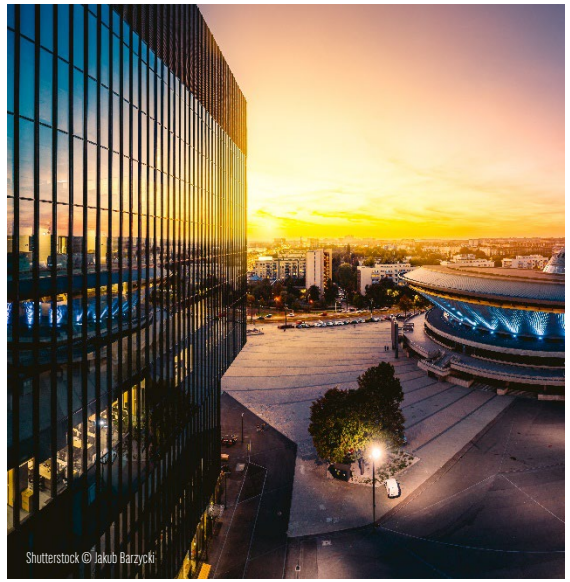
Shutterstock © Sergii Molchenko

NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026



Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Swobodna SPOT	Wrocław	14 600	Echo Inv.
Wita C	Kraków	13 700	Echo Investment
.PUNKT	Gdańsk	12 700	Torus
The Park Wrocław II	Wrocław	9500	Projektmanagement Polska
Fabryczna Office Park B7	Kraków	8400	Inter-Bud

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Budynki biurowe oddane do użytkowania, 3 kw. 2026

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Korfantego 193B	Katowice	2500	TMC
Famuły Poznańskiego	Łódź	2200	Łódzkie Inwestycje

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2028)

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
Nowy Rynek C	Poznań	25 700	Skanska	4 kw. 2027
Tischnera Green Park 1	Kraków	24 000	Stalprodukt	1 kw. 2027
Nowy Format budynek A1	Kraków	20 000	Skanska	3 kw. 2028
Biurowiec Nano	Gdańsk	11 000	Grupa Hossa	2 kw. 2027
Industrial I	Poznań	9300	TMT SA	4 kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

KLUCZOWE DANE

1 108,9 tys. m² -7,0% r/r -5,2% kw./kw.
WOLNA POWIERZCHNIA, 3 KW. 2026

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 3 kw. 2026

16,4% -1,3 p.p. r/r -0,9 p.p. kw./kw.
ŚREDNIA

CZYNSZ PRIME (EUR/m²/m-c)

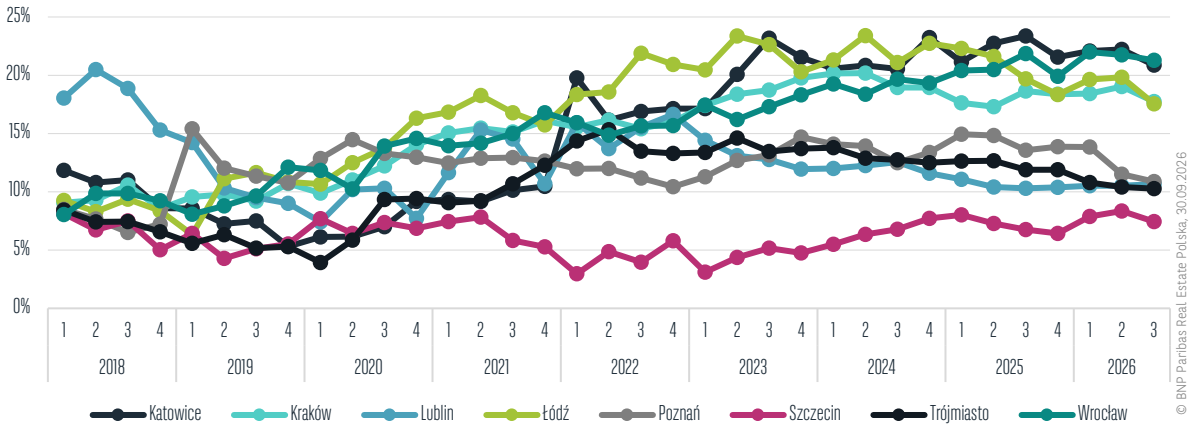
		Zmiana r/r
Kraków	17,50	-0,25 EUR
Wrocław	16,75	+0,25 EUR
Katowice	16,00	+0,50 EUR
Łódź	16,00	0,00 EUR
Trójmiasto	16,25	0,00 EUR
Poznań	19,00	+0,25 EUR
Szczecin	15,75	0,00 EUR
Lublin	14,75	+0,25 EUR

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

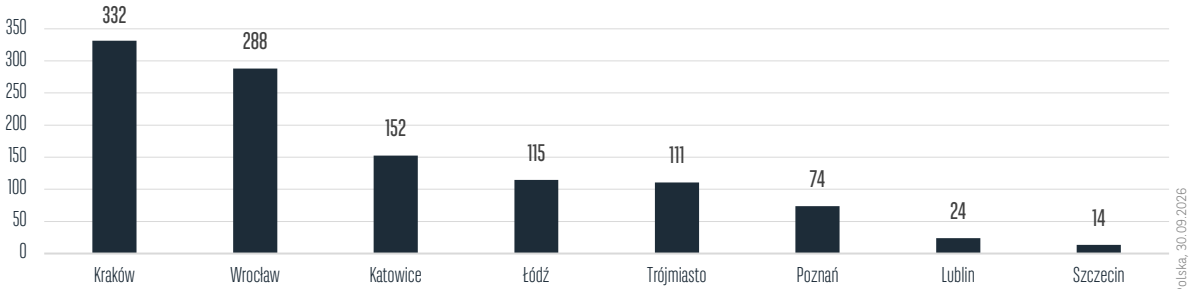
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

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



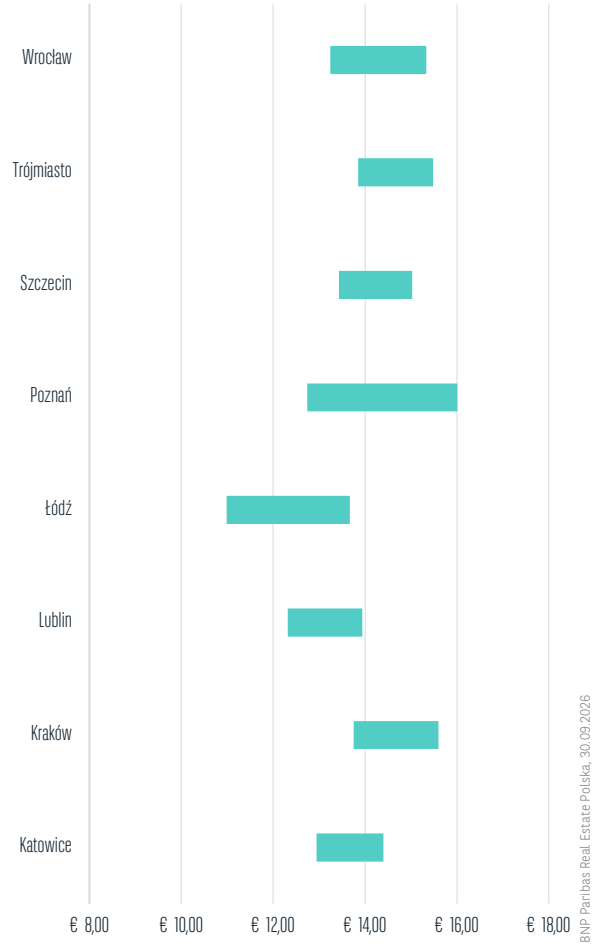
Wskaźnik pustostanów

Kraków	Wrocław	Katowice	Łódź	Trójmiasto	Poznań	Lublin	Szczecin
17,7%	21,3%	20,9%	17,6%	10,3%	10,9%	10,6%	7,4%
-0,9 p.p. r/r	-1,3 p.p. kw./kw.	-0,6 p.p. r/r	-0,5 p.p. kw./kw.	-2,5 p.p. r/r	-1,3 p.p. kw./kw.	-2,1 p.p. r/r	-2,3 p.p. kw./kw.	-1,6 p.p. r/r	-0,1 p.p. kw./kw.	-2,7 p.p. r/r	-0,6 p.p. kw./kw.	+0,3 p.p. r/r	+0,1 p.p. kw./kw.	+0,7 p.p. r/r	-0,9 p.p. kw./kw.

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

CZYNSZE

Czynsz wywoławczy*:



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

* przedział międzykwartylowy, wyznaczony na podstawie stawek ofertowych dostępnych modułów

KLUCZOWE DANE

208,3 tys. m² +55,2% r/r +12,8% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 3 KW. 2026

761,1 tys. m² +2,6% r/r +10,8% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

111,8 tys. m² +44,0% r/r +7,0% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO, 3 KW. 2026

419,6 tys. m² +18,2% r/r +8,9% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO W PODZIALE NA MIASTA, 3 KW. 2026



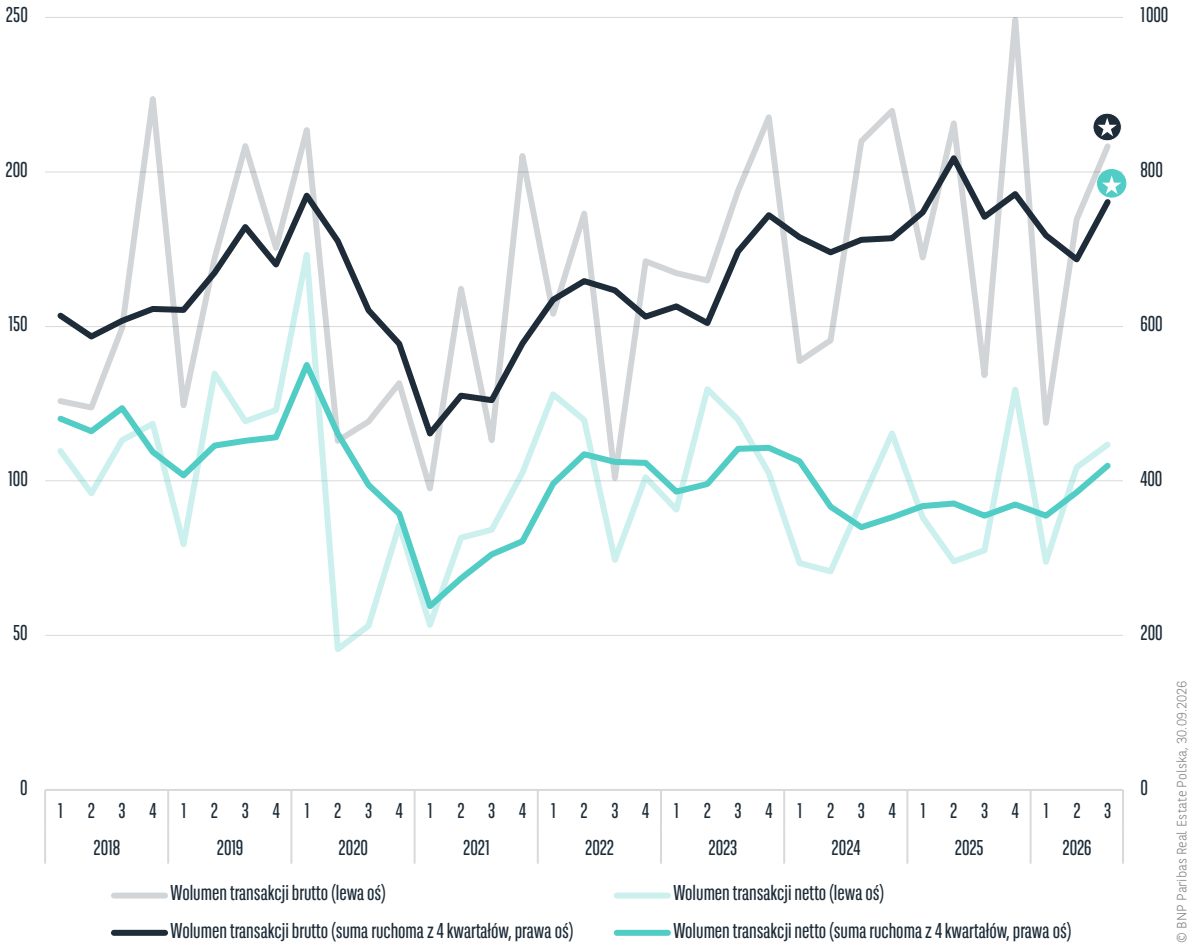
1. Kraków - 37%
2. Łódź - 24%
3. Katowice - 12%

Shutterstock © alice-photo

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Top 5 transakcji najmu, 3 kwartał 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
Poufny	Cross Point A, B, C, D	Łódź	21 800	przedłużenie
Urząd Miasta Łodzi	University Business Park A	Łódź	20 500	nowa
FMC Technologies	Podium Park B	Kraków	10 300	przedłużenie + ekspansja
Bank BNP Paribas	Avatar	Kraków	6900	przedłużenie
Qiagen	Renoma	Wrocław	6300	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
Poufny	Cross Point A, B, C, D	Łódź	21 800	przedłużenie
Urząd Miasta Łodzi	University Business Park A	Łódź	20 500	nowa
Brown Brothers Harriman	Wita C	Kraków	13 700	nowa
Align Technology	Wrocławski Park Biznesu Bierutowska	Wrocław	12 600	przedłużenie
Poufny	Olivia Star	Gdańsk	12 200	przedłużenie + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział – 3 kw. 2026	43,1%	46,3%	8,0%	2,6%
Zmiana r/r (p.p.)	0,0	0,0	0,0	-0,1
Udział – ostatnie 4 kw.	43,8%	44,9%	9,7%	1,6%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,5	+0,4	+0,1	0,0

0,3% 0,0 p.p. r/r
UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI, 3 KW. 2026

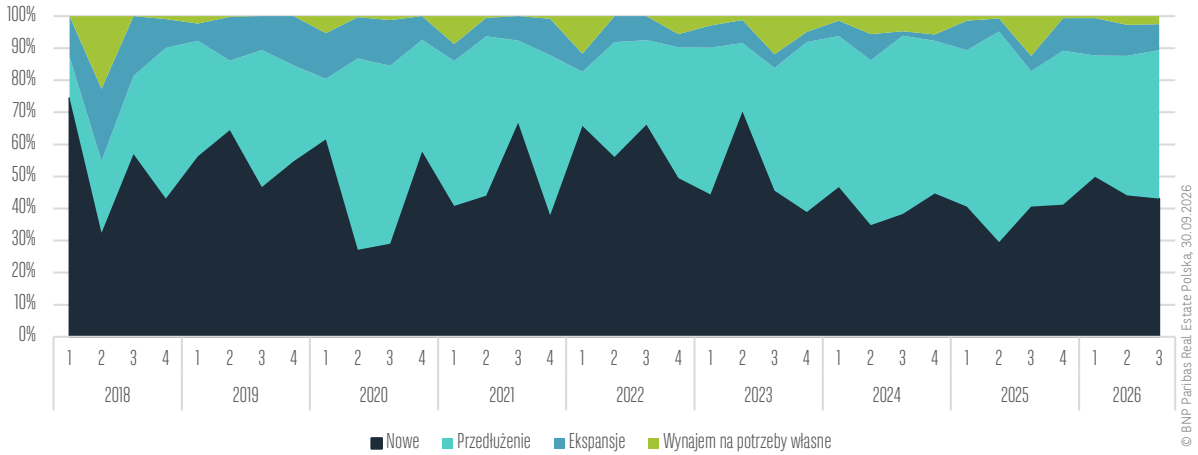
0,8% 0,0 p.p. r/r
UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Shutterstock © alice-photo

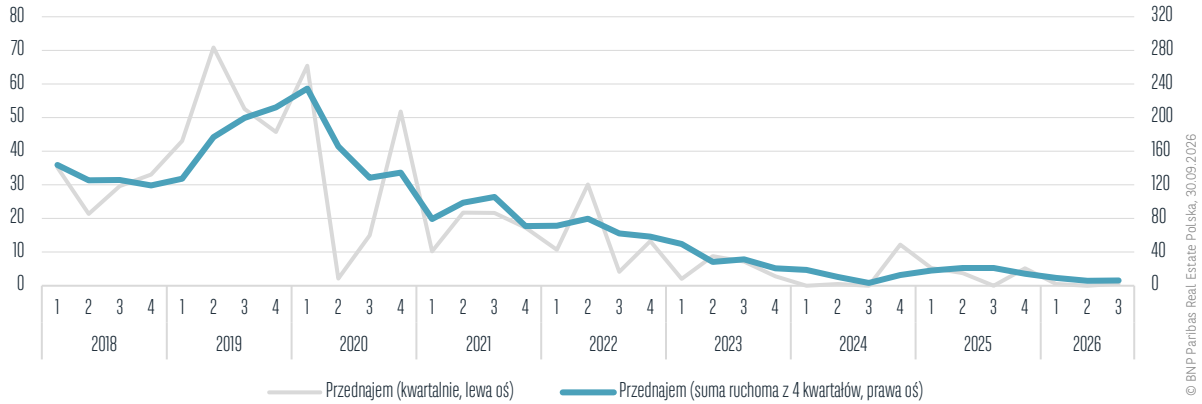
WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kw.



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

RYNEK BIUROWY W MIASTACH REGIONALNYCH

LEGENDA

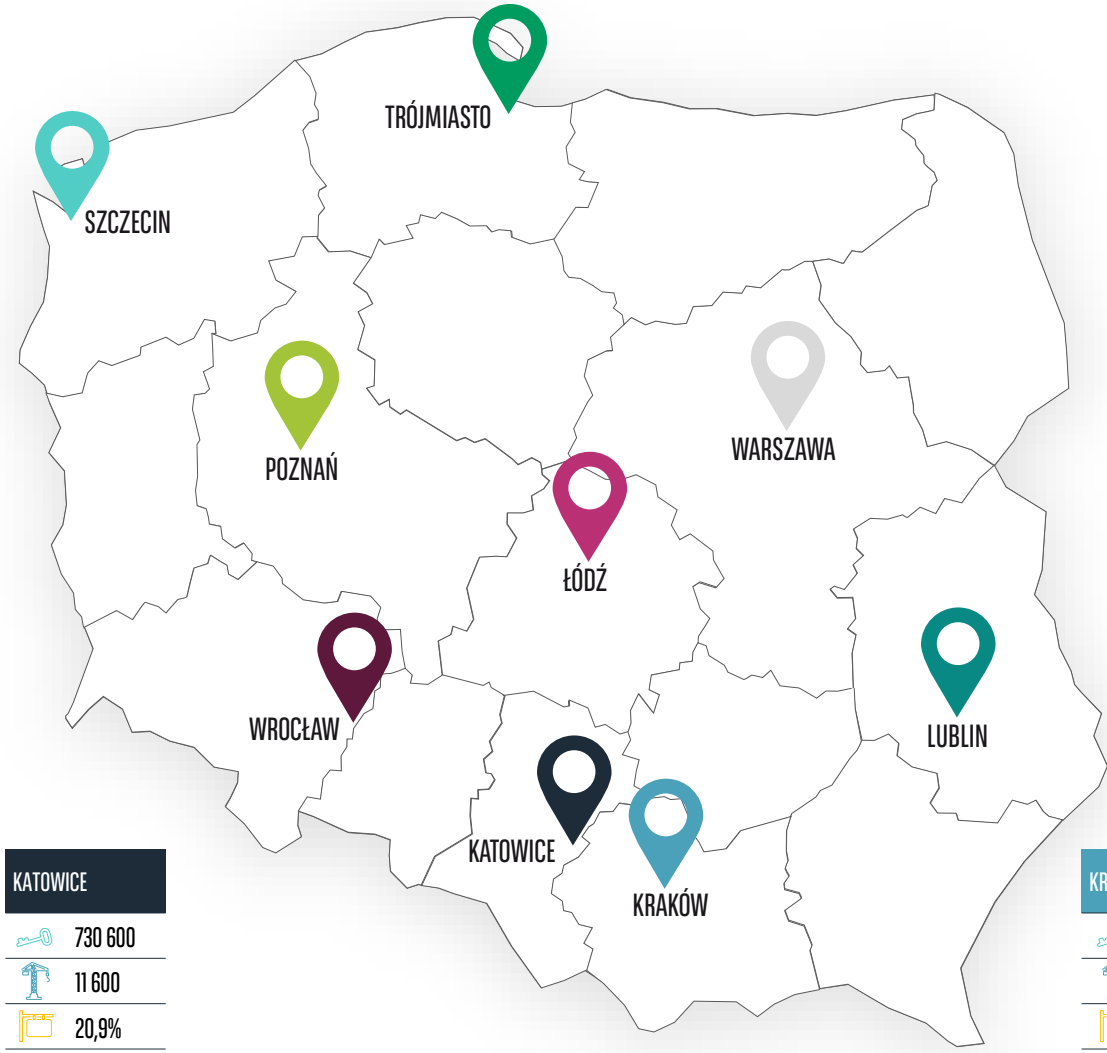
- Istniejąca powierzchnia biurowa
- W budowie
- Wskaźnik pustostanów
- Nowa podaż, bieżący kwartał
- Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)

Czynsze wywoławcze na regionalnych rynkach biurowych pozostają relatywnie stabilne, przy widocznej presji wzrostowej w segmencie najlepszej jakości powierzchni. Najbardziej atrakcyjne biura w dobrze zlokalizowanych, nowoczesnych budynkach cieszą się dużym zainteresowaniem najemców, a ograniczona aktywność deweloperska dodatkowo wzmacnia ich pozycję. Przy niewielkiej skali nowej podaży i stopniowo malejącej dostępności najlepszych opcji, presja na wzrost czynszów w tym segmencie może utrzymać się również w kolejnych kwartałach.

Wiktoria Weilandt
Associate Director, Office Agency,
BNP Paribas Real Estate Poland

*Przedział między pierwszym a trzecim kwartylem czynszów wywoławczych

Shutterstock © alice-photo



SZCZECIN	
Istniejąca powierzchnia biurowa	182 200
W budowie	1 700
Wskaźnik pustostanów	7,4%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	13,4 - 15,0

POZNAŃ	
Istniejąca powierzchnia biurowa	678 200
W budowie	35 000
Wskaźnik pustostanów	10,9%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	12,7 - 16,0

WROCŁAW	
Istniejąca powierzchnia biurowa	1 353 800
W budowie	0
Wskaźnik pustostanów	21,3%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	13,2 - 15,3

KATOWICE	
Istniejąca powierzchnia biurowa	730 600
W budowie	11 600
Wskaźnik pustostanów	20,9%
Nowa podaż, bieżący kwartał	2 500
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	12,9 - 14,4

TRÓJMIASTO	
Istniejąca powierzchnia biurowa	1 077 000
W budowie	14 900
Wskaźnik pustostanów	10,3%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	13,9 - 15,5

ŁÓDŹ	
Istniejąca powierzchnia biurowa	654 600
W budowie	8 500
Wskaźnik pustostanów	17,6%
Nowa podaż, bieżący kwartał	2 200
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	11,0 - 13,7

KRAKÓW	
Istniejąca powierzchnia biurowa	1 870 000
W budowie	52 700
Wskaźnik pustostanów	17,7%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	13,8 - 15,6

LUBLIN	
Istniejąca powierzchnia biurowa	224 600
W budowie	4 300
Wskaźnik pustostanów	10,6%
Nowa podaż, bieżący kwartał	0
Czynsz wywoławczy * (EUR / m kw. /m-c)	12,3 - 13,9

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

AUTOR

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

KONTAKTY

Izabela POTRYKUS
Head of Office Agency
izabela.potrykus@realestate.bnpparibas

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

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

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu
Management & Solutions
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

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

Fabrice PAUMELLE
Senior Business Development Director
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

dr Bolesław 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.

LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

EUROPA

FRANCJA
Headquarters
50, cours de l'Ile 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'Ile 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

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.com

N° ADEME : FR200182_01XHWE