

AT A GLANCE

IV kw. 2024

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Kluczowe informacje

- Ożywienie popytu pod koniec roku
- Luka podażowa i ograniczona aktywność deweloperów
- Niska podaź nowych powierzchni biurowych
- Wzrost znaczenia renegotjacji umów najmu
- Wzrost współczynnika pustostanów (kw./kw.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

6,78 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

47 tys. m²
NOWA PODAŻ
IV kw.

297,5 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2025-2026)

17,8% **+0,5 p.p. kw./kw.**
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

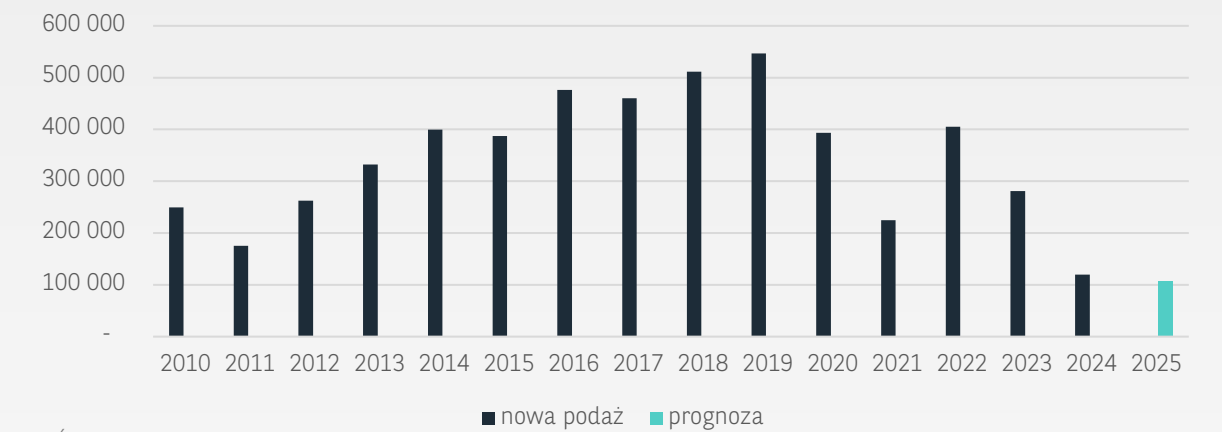
220 tys. m²
POPYT BRUTTO IV kw.

115,5 tys. m²
POPYT NETTO IV kw.

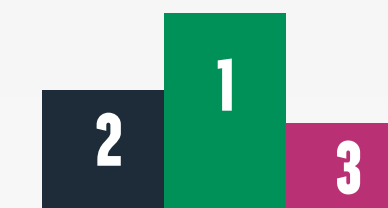
”

Na koniec czwartego kwartału 2024 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin) wyniosły ponad 6,78 mln m kw. Niezmiennie największym rynkiem biurowym w miastach regionalnych pozostaje Kraków dysponujący powierzchnią 1,83 mln m kw., zaraz za nim Wrocław – z 1,37 mln m kw. oraz Trójmiasto z 1,06 mln m kw. W czwartym kwartale 2024 roku do użytkowania oddano obiekty biurowe o łącznej powierzchni ponad 47 000 m kw. Największym ukończonym projektem był Grundmana Office Park A w Katowicach, zrealizowany przez Cavatina Holding (20 650 m kw.). Od początku roku rynek biurowy w regionach powiększył swoje zasoby o niespełna 124 000 m kw. Utrzymujący się wysoki poziom pustostanów spowalnia aktywność deweloperską, pomimo stabilnej sytuacji popytowej. Ogólna skala realizowanych projektów na przestrzeni ostatnich trzech lat pozostaje na niskim poziomie, albowiem rozpoczęto budowę pojedynczych obiektów biurowych.

Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m²)



Miasta z największą nową podażą w IV kw. 2024 r.

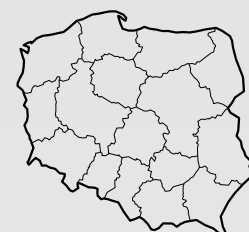


1. Katowice – 54%
2. Kraków – 21%
3. Wrocław – 13%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

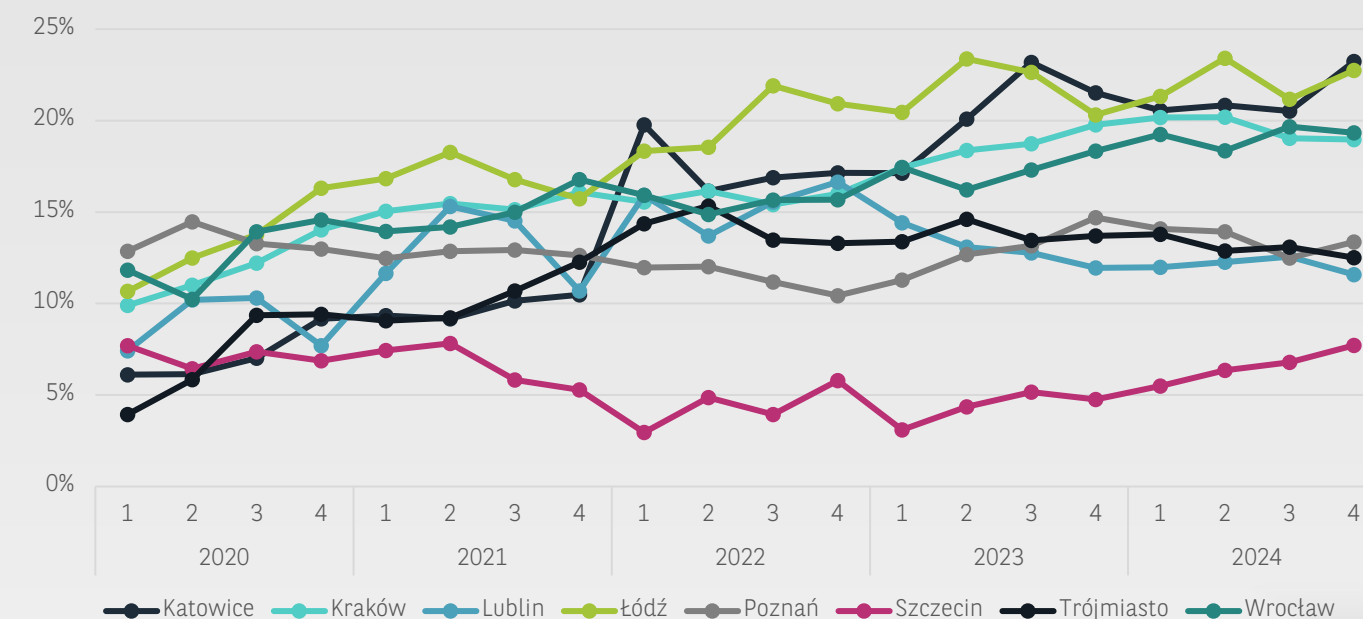
Na koniec grudnia 2024 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1,2 mln m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,8% (wzrost o 0,5 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 0,3 p.p. względem analogicznego okresu w 2023 roku). Wskaźniki pustostanów różnią się w zależności od miasta. Na koniec 2024 roku najniższy poziom odnotowano w Szczecinie (7,7%), a najwyższy w Katowicach (23,2%) i Łodzi (22,7%). We Wrocławiu (19,3%) i Krakowie (19,0%) wskaźnik pustostanów utrzymuje się na poziomie około 20%. W Trójmieście, Poznaniu i Lublinie nie przekroczył on 14%. Utrzymujący się wysoki poziom pustostanów spowalnia aktywność deweloperską. Współczynnik pustostanów znacznie wzrasta w budynkach starszych niż 10 lat – te coraz częściej są wycofywane z rynku, aby poddać je renowacji, często połączonej ze zmianą funkcji. Wysoka wartość wskaźnika wolumenu powierzchni niewynajętej utrzyma się w kolejnych miesiącach, a pustostany będą wchłaniane przez rynek jeszcze przez kolejne 3-5 lat.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE IV kw. 2024

17,8% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w IV kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

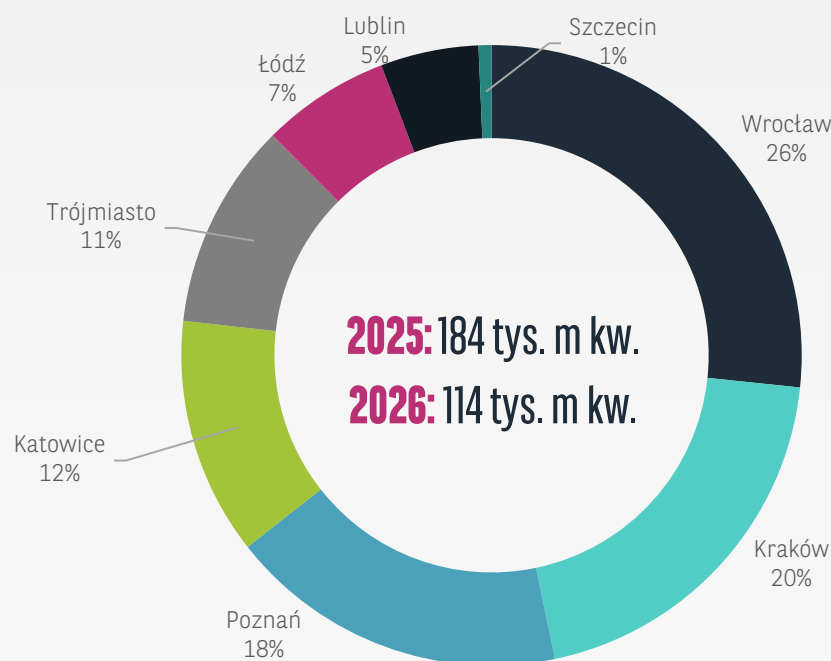
Wybrane budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw. 2024 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 Grundmana Office Park A	Katowice	20 650	Cavatina Holding
2 Medyczna Complex	Kraków	9700	ELTE GPS
3 Aleja Architektów 7	Wrocław	6000	Entire M

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

W ciągu ostatnich miesięcy deweloperzy w miastach regionalnych w dużym stopniu ograniczyli swoją aktywność w sektorze biurowym. Bardzo niski poziom umów przedajmu ma wpływ na wydłużony proces komercjalizacji projektów w budowie, co w połączeniu z trudnościami w finansowaniu zmusiło niektórych ich do wstrzymania rozpoczętych projektów.

Powierzchnia biurowa w budowie 2025-2026



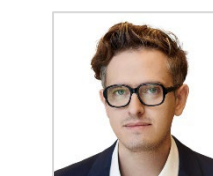
Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Największe budynki biurowe w budowie 2025-2026 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1 Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	I kw. 2025
2 AND2	Poznań	37 800	Von der Heyden Group	I kw. 2026
3 Projekt WITA	Kraków	26 700	Archicom & Echo Inv.	I kw. 2026
4 Tischnera Green Park 1	Kraków	24 000	Stalprodukt	IV kw. 2026
5 ECO City Katowice I&II	Katowice	17 200	Eco City Katowice	II kw. 2025

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Komentarz eksperta



Jan Pawlik
Workplace Management Director
ISS

Konsolidacja i optymalizacja biur w budynkach o wyższym standardzie pozostają dominującym trendem. Projekty fit-out skupiają się na maksymalnym wykorzystaniu przestrzeni, zgodnym z nowoczesnymi wymaganiami. Kluczowe wyzwania, takie jak akustyka i zarządzanie modelem hybrydowym, sprzyjają wdrażaniu rozwiązań modułowych, które zwiększają elastyczność i redukują koszty.

W modernizacjach rośnie znaczenie ponownego wykorzystania zasobów – zarówno z powodów ekonomicznych, jak i w odpowiedzi na wymogi ESG. Choć podejście do zrównoważonych rozwiązań staje się bardziej pragmatyczne, nadal stanowią one istotny element strategii korporacyjnych.

Pierwsze oznaki ożywienia na rynku wynikają z bardziej restrykcyjnych zasad pracy zdalnej oraz inwestycji firm finansowanych z KPO. Czy przetożą się one na trwały wzrost, okaże się w kolejnych miesiącach.

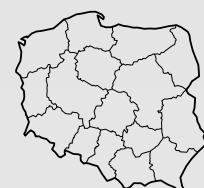
Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

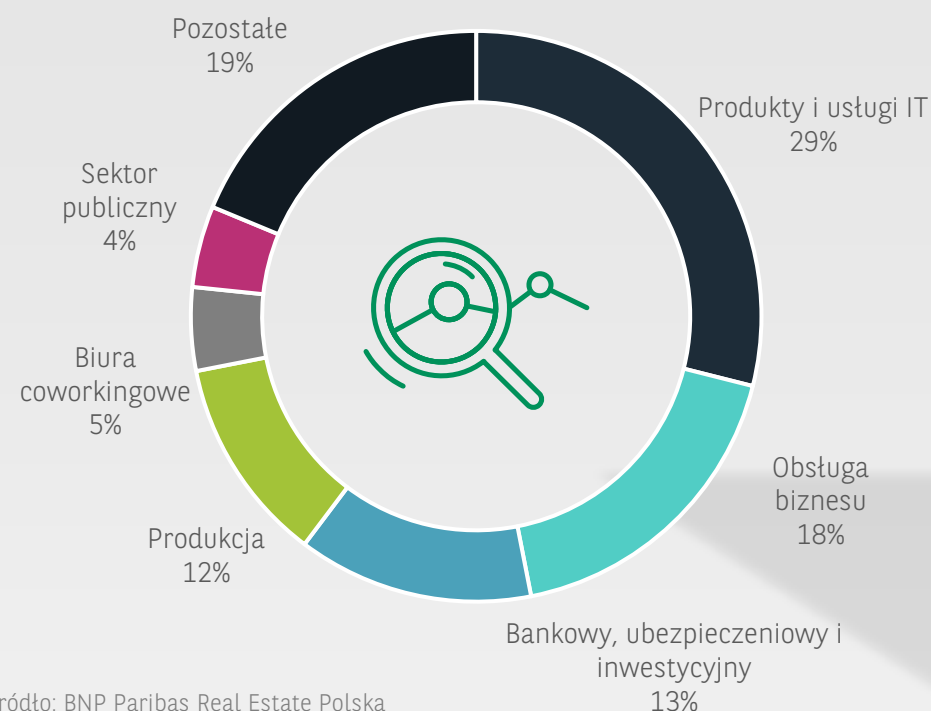
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

Za nami kolejny kwartał odbudowującego się popytu i zmian po stronie podażowej na rynku nieruchomości biurowych w miastach regionalnych. W ciągu dwunastu miesięcy 2024 r. rynek zarejestrował transakcje biurowe na łącznie prawie 714 tys. m kw., czyli na poziomie zbliżonym do tego z ubiegłego roku (740,5 tys. m kw. w 2023 roku). W strukturze popytu dominowały przedłużenia dotychczasowych umów najmu, które stanowiły 51% całego popytu. Oznacza to, że firmy czasowo preferują pozostać w dotychczasowych lokalizacjach, ze względu na wysokie koszty fit-out. Natomiast, gdy firmy decydują się już na zmianę biura, wybierają wówczas budynki najnowsze. Najemcy z sektora IT pozostawali najbardziej aktywni, generując 27% całkowitego popytu brutto w 2024 roku. Największym wyzwaniem dla rynku w kończącym się roku była niska aktywność deweloperów, co przełożyło się na słabą podaź nowych budynków, a co za tym idzie, nowych powierzchni biurowych. W kolejnych kwartałach w związku z ograniczoną nową podażą i stabilnym popytem, przewiduje się dalszą stabilizację stawek czynszów.



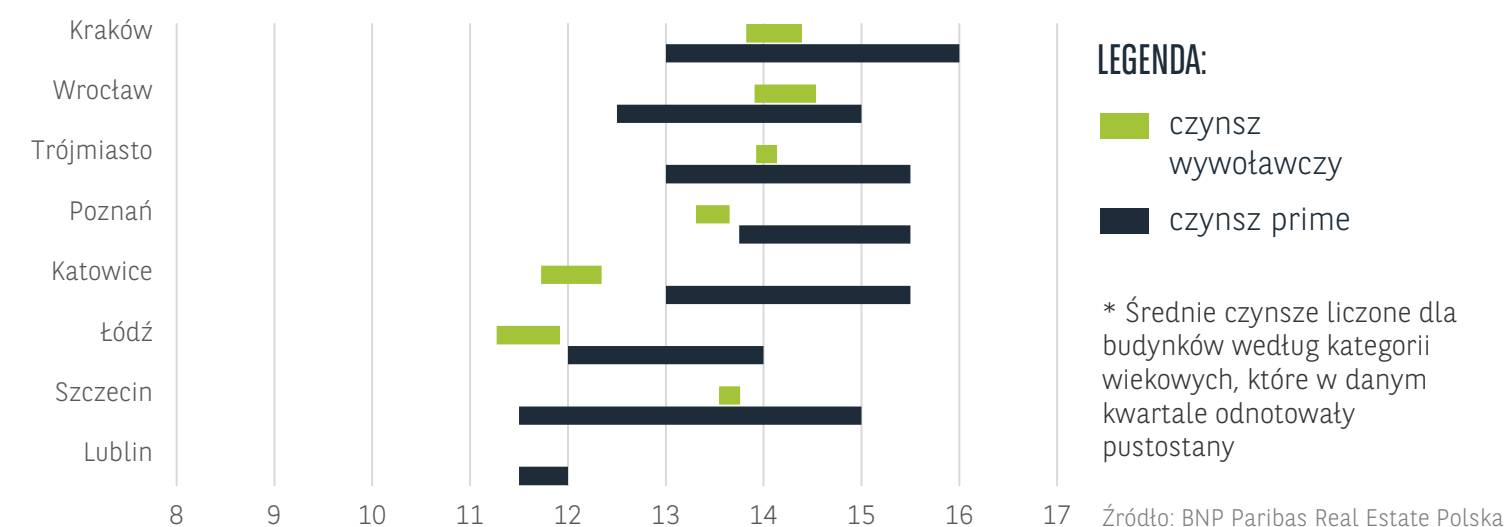
AT A GLANCE IV kw. 2024

Struktura popytu brutto według sektorów, IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Średnie* stawki czynszu wywoławczego vs czynsze „prime” (EUR/m kw./m-c)



Pod koniec IV kwartału czynsze bazowe w budynkach klasy A w miastach regionalnych wyniosły średnio od 12,00 do 17,00 EUR/m kw./miesiąc. Najwyższe stawki zarejestrowano w Poznaniu (17,00 EUR/m kw./miesiąc), Krakowie i Wrocławiu (do 16,50 EUR). W Szczecinie, Trójmieście, Katowicach i Łodzi czynsze sięgały ok. 15,00 EUR. Z kolei najtańsze biura do wynajmu oferowane były w Lublinie, gdzie za metr kwadratowy w najlepszych lokalizacjach trzeba było zapłacić ok. 14,00 EUR. Opłaty eksploatacyjne, które są integralną częścią najmu powierzchni biurowej to dodatkowy koszt sięgający nawet 36,00 PLN/m kw./miesiąc.

Popyt brutto wg regionów IV kw. 2024 r.



1. Kraków – 45%
 2. Wrocław – 23%
 3. Trójmiasto – 11%

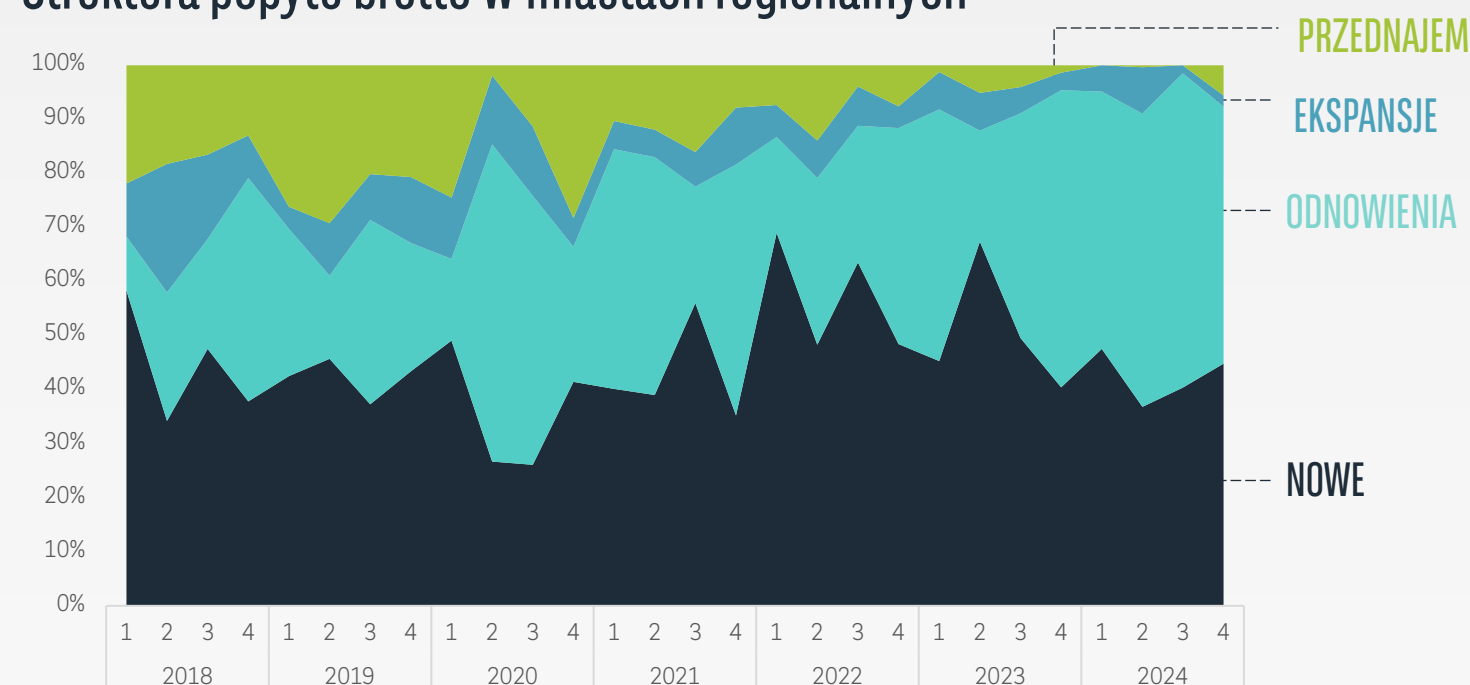
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowany w czwartym kwartale 2024 roku wyniósł niespełna 220 000 m kw., co jest wynikiem o 4% wyższym względem ubiegłego kwartału oraz o 5% wyższym względem analogicznego kwartału roku 2023. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (98 300 m kw.), Wrocławiu (50 500 m kw.) oraz Trójmieście (25 200 m kw.).

Top 5 transakcji najmu IV kw. 2024 r.

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1	Poufny	Tertium Business Park II	Kraków	14 100	przedłużenie
2	State Street Bank International	Kazimierz Office Center	Kraków	10 300	przedłużenie
3	Poufny	. PUNKT	Gdańsk	8900	przednajem
4	Poufny	Ocean Office Park B	Kraków	6600	nowa
5	Izba Administracji Skarbowej	Bronowice Business Center 11	Kraków	6400	potrzeby własne właściciela budynku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



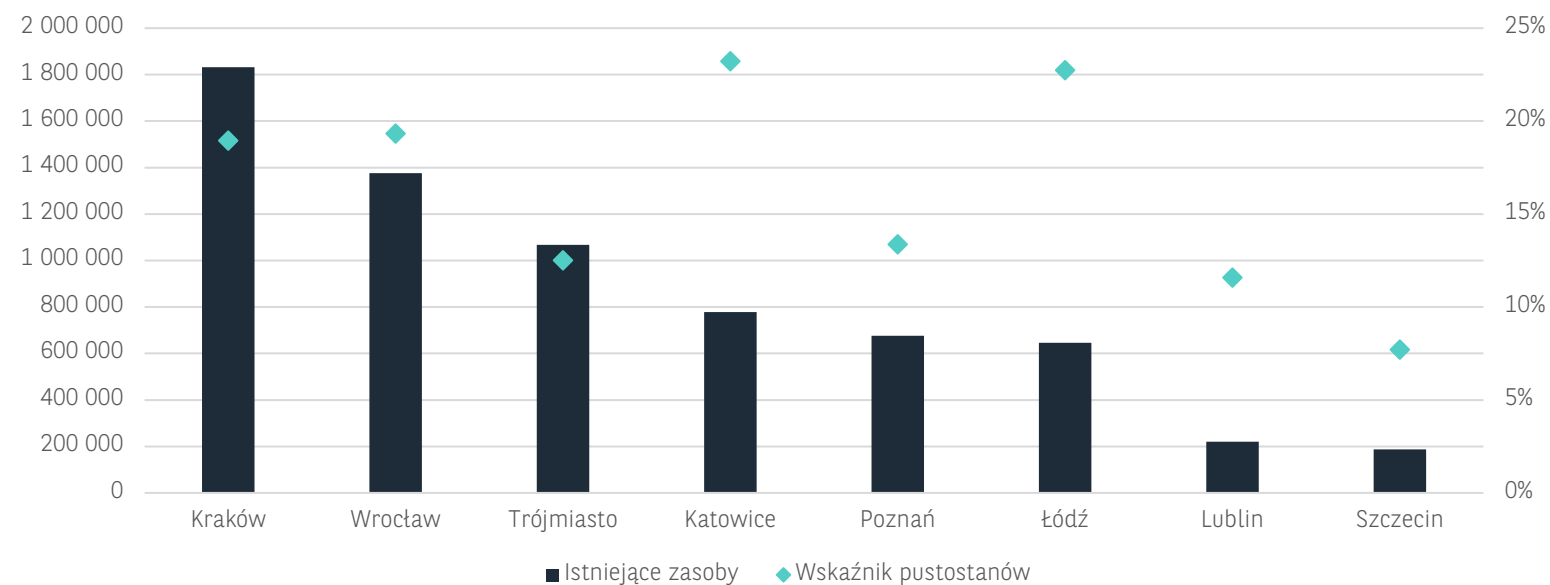
Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska



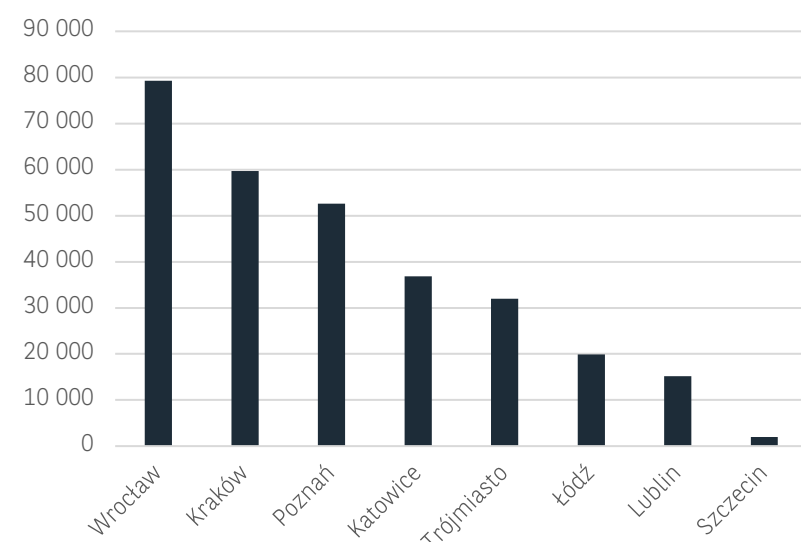
AT A GLANCE

IV kw. 2024

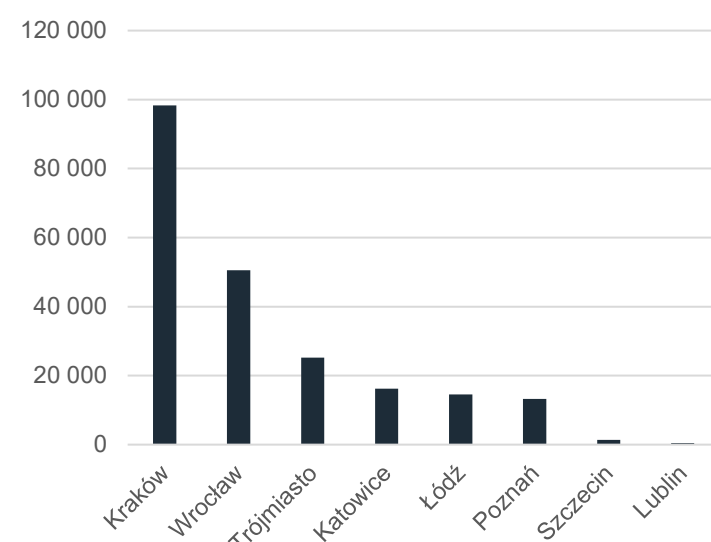
Zasoby biurowe i wskaźnik pustostanów (m²)



Powierzchnia biurowa w budowie (m²)



Popyt brutto (m²)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

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

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor, Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



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

Poland Sp. z o.o.

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS