

REVIEW

RYNEK BIUROWY

MIASTA REGIONALNE 2 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE INFORMACJE

- Zasoby powierzchni biurowej w 2 kw. bez zmian
- Ograniczona podaż nowych biur w kolejnych kwartałach
- Aktywność najemców wzrasta
- Przedłużenia istniejących umów dominują w wolumenie transakcji
- Współczynnik pustostanów bez zmian w stosunku do poprzedniego kwartału
- Czynsze wywoławcze na stabilnym poziomie
- Wzrost znaczenia efektywności energetycznej budynków



KOMENTARZ EKSPERTA



MAŁGORZATA FIBAKIEWICZ

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

W pierwszej połowie 2025 roku rynek biurowy w miastach regionalnych pozostawał w stagnacji pod względem nowej podaży – oddano do użytku zaledwie 2 400 m kw. nowej powierzchni. Był to niewielki budynek Dymka 188 w Poznaniu, ukończony w pierwszym kwartale roku. W kolejnych trzech miesiącach nie pojawiły się na rynku żadne nowe budynki, co stanowi ewenement na tle ostatnich lat. Taki stan rzeczy może utrzymać się również w nadchodzących kwartałach. Deweloperzy bowiem znacząco ograniczyli swoją aktywność w sektorze biurowym, głównie z powodu niskiego poziomu umów przednajmu, który wydłuża proces komercjalizacji projektów.

W połączeniu z wyzwaniami w pozyskiwaniu finansowania, doprowadziło to do wstrzymania części realizowanych inwestycji.

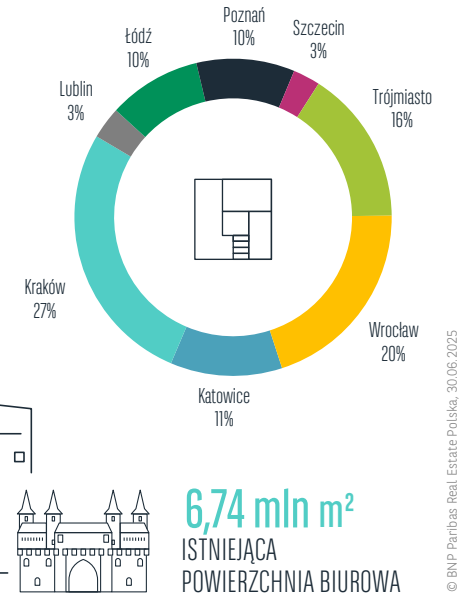
Od strony popytu sytuacja wygląda znacznie lepiej – całkowity wolumen wynajętej powierzchni w drugim kwartale przekroczył 217 tys. m kw., co oznacza wzrost o 28% względem poprzedniego kwartału i aż 49% w ujęciu rocznym. Największą aktywność odnotowano w Krakowie, gdzie wynajęto ponad 100 tys. m kw. To właśnie tam zawarto największą transakcję kwartału – przedłużenie umowy najmu Shell na ponad 22 tys. m kw. w kompleksie DOT Office. Obecnie, zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych dominują właśnie przedłużenia istniejących umów, a nie relokacje. Wynika to z niepewności gospodarczej, wysokich kosztów fit-out oraz ograniczonej dostępności nowoczesnej powierzchni. Ta ostatnia stanowi największe wyzwanie dla najemców, a to z kolei prowadzi do zaostreżenia konkurencji o atrakcyjne lokalizacje. Utrudnia to relokację firm oraz ich rozwój.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

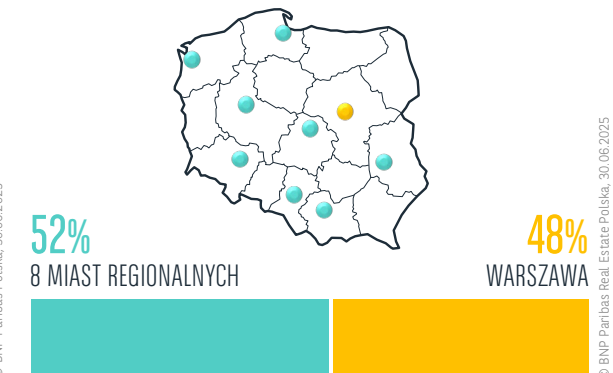
	2022	2023	2024	2025	2026
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	5,3	0,2	2,9	3,5	3,5
Inflacja CPI (% r/r)	14,3	11,6	3,7	3,5	2,6
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	12,0	13,1	13,8	8,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,4	5,2	5,1	5,1	5,0
NBP główna stopa procentowa (%)	6,75	5,75	5,75	4,50*	3,50
EUR PLN	4,69	4,34	4,27	4,20	4,20
USD PLN	4,38	3,94	4,10	3,50	3,36

* maximum

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej



Istniejąca powierzchnia biurowa: miasta regionalne vs. Warszawa

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 2



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

0 tys. m²

NOWA PODAŻ 2 kw. 2025



-100% r/r



-100% kw./kw.

64,9 tys. m²

NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH



-70,9% r/r



-29,4% kw./kw.

312,9 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2026)

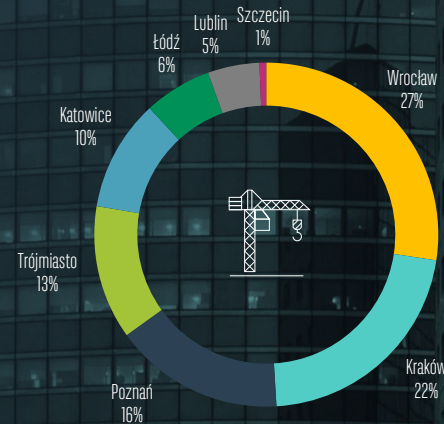


+14,9% r/r



+1,0% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2025-2026)



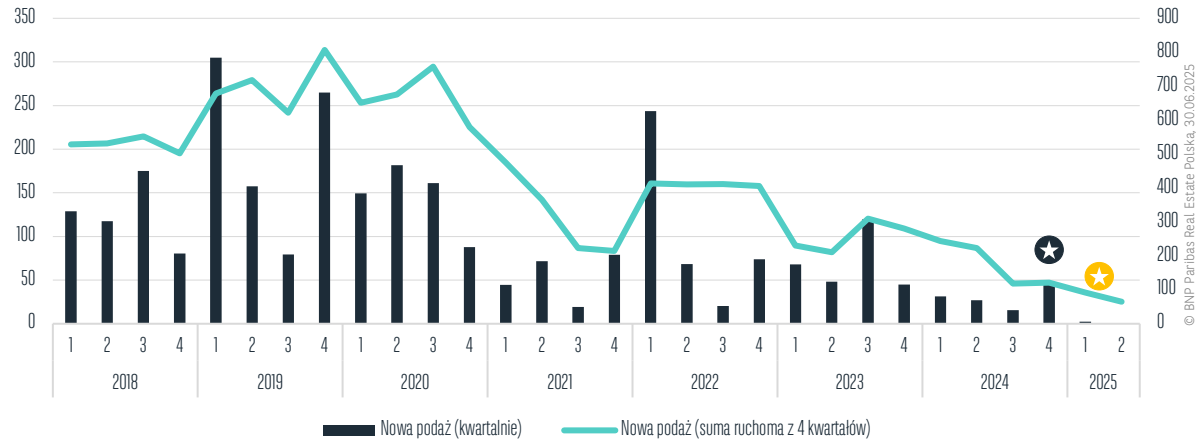
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Największe budynki biurowe
oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
Grundmanna Office Park A	Katowice	20 650	Cavatina
Medyczna Complex	Kraków	9700	ELTE GPS
Waterfront II bud. 1	Gdynia	9000	Vastint
Aleja Architektów 7	Wrocław	6000	Entire M
Waterfront II bud. 2	Gdynia	5500	Vastint

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania 2 kw.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
Brak			

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Największe budynki biurowe w budowie (2025-2026)

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	IV kw. 2025
AND2	Poznań	37 900	Von der Heyden Group	IV kw. 2026
Tischnera Green Park I	Kraków	24 000	Stalprodukt	IV kw. 2027
ECO City Katowice I & II	Katowice	17 200	Eco City Katowice	IV kw. 2025
Swobodna Spot I faza	Wrocław	14 700	Echo Investment	IV kw. 2025

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



Shutterstock © Jakub Barzycki

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

1179,2 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA 2 KW. 2025

-0,4% r/r

-2,1% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2 kw. 2025:

17,5%
ŚREDNIA

-0,3 p.p. r/r

0% kw./kw.

CZYN SZ PRIME (EUR/m²/m-c)

Kraków	16,00
Wrocław	16,00
Katowice	16,50
Łódź	15,50
Trójmiasto	16,00
Poznań	16,50
Szczecin	15,50
Lublin	12,50

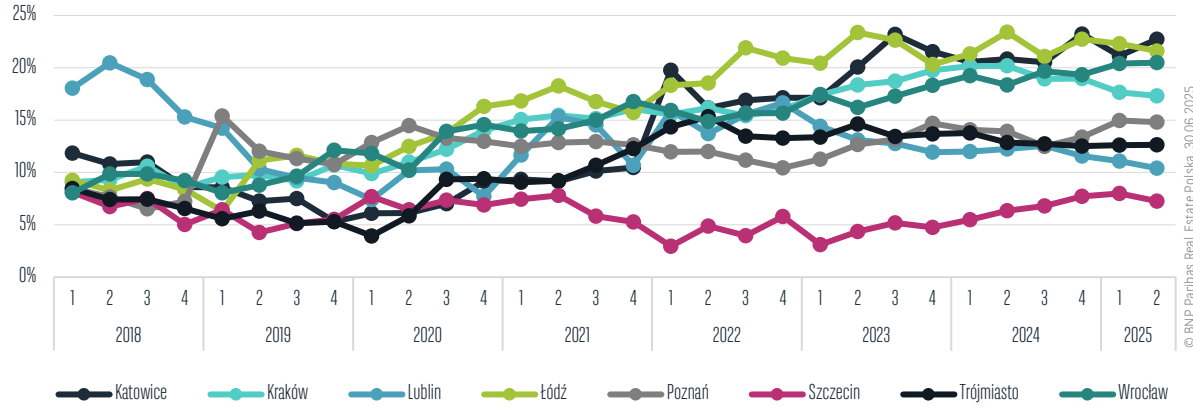
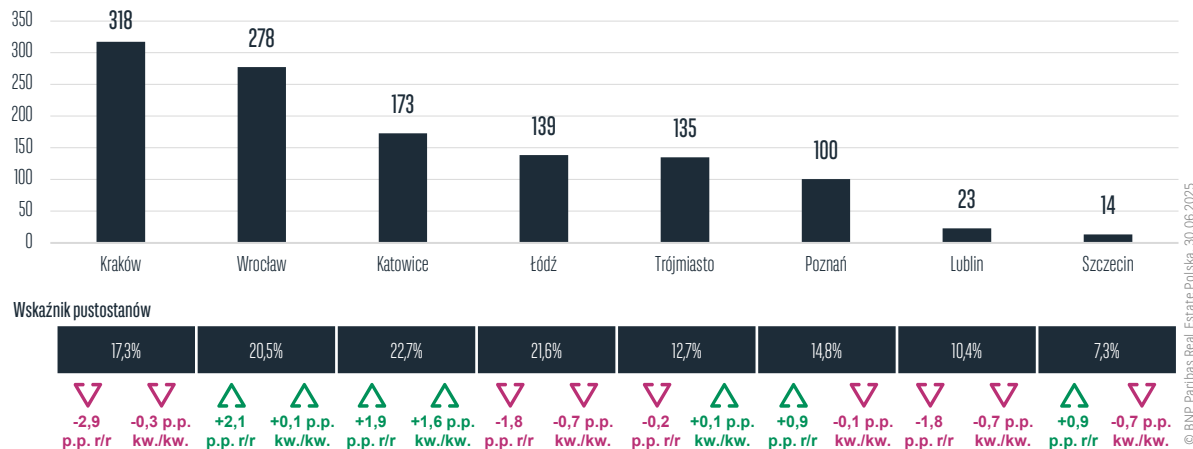
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Shutterstock © Sergii Molchenko



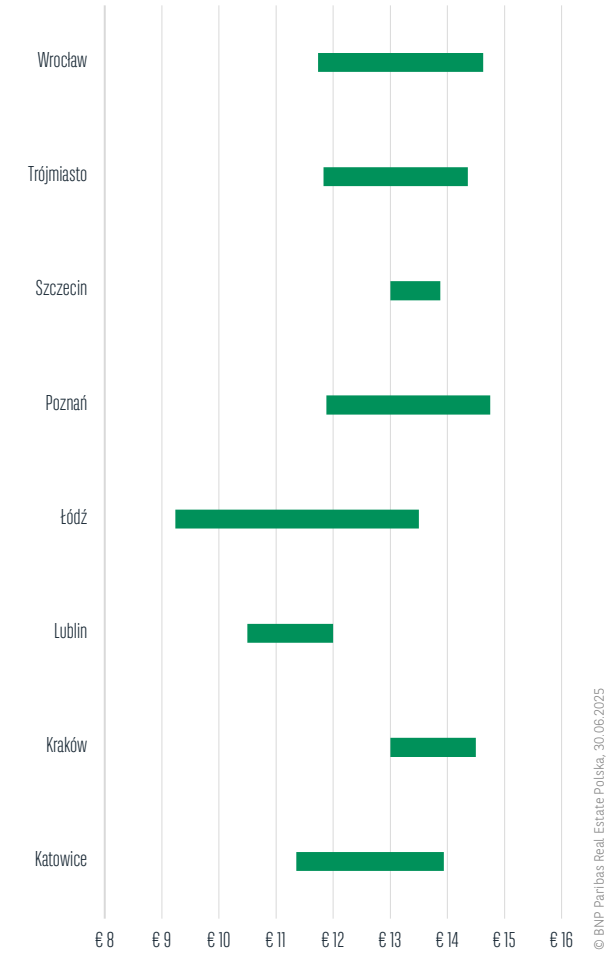
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

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

CZYN SZ

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. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

KLUCZOWE DANE

217,4 tys. m²

+49,4% r/r



+28,2% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO 2 KW. 2025

817,7 tys. m²

+17,2% r/r



+9,6% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACHWOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO W PODZIALE
NA MIASTA 2 KW. 2025

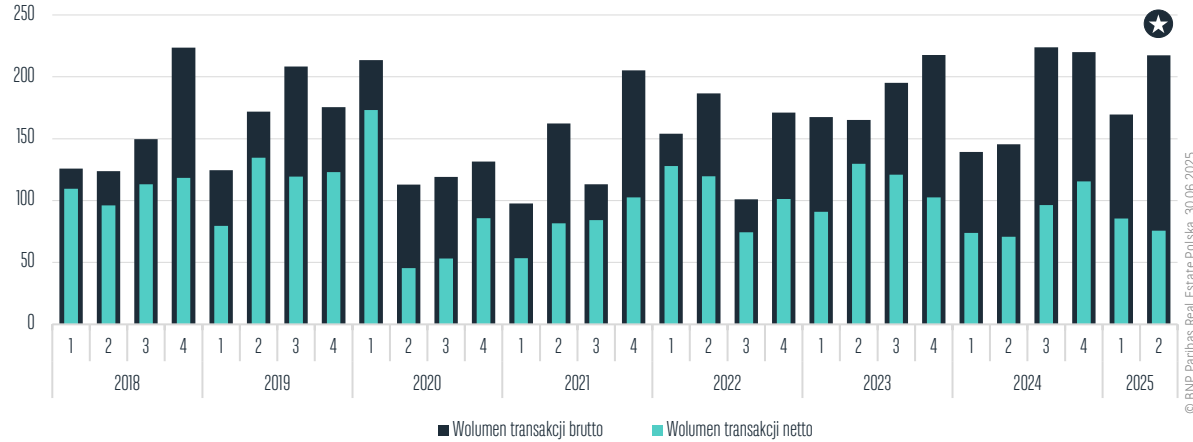
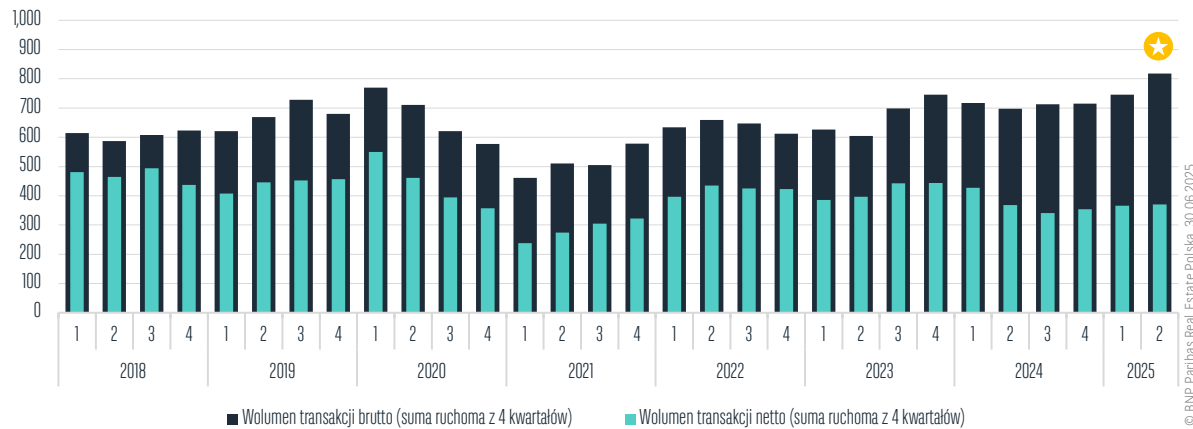
1. Kraków - 56%
2. Wrocław - 17%
3. Trójmiasto - 12%

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Shutterstock © alice:photo



WOLUMEN TRANSAKCJI

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

★ Top 5 transakcji najmu, 2 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Shell	DOT Office	Kraków	22 900	przedłużenie
Aptiv	Enterprise Park A	Kraków	14 300	przedłużenie
Poufny	JACOBS	Kraków	11 000	przedłużenie
Poufny	Bonarka for Business G	Kraków	10 200	przedłużenie
Ericsson	DOT Office E	Kraków	8000	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Shell	DOT Office	Kraków	22 900	przedłużenie
Poufny	Kapelanka 42 A	Kraków	16 400	przedłużenie
Aptiv	Enterprise Park A	Kraków	14 300	przedłużenie
Poufny	Tertium Business Park II	Kraków	14 100	przedłużenie
Poufny	JACOBS	Kraków	11 000	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	ODNOWIENIA	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział w 2 kw. 2025	30,2%	65,2%	3,9%	0,7%
Zmiana r/r (p.p.)	-0,1	+0,1	0,0	-0,1
Udział ostatnie 4 kw.	38,2%	54,7%	3,9%	3,2%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,6	0,0	0,0

5,7%

+0,1 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W 2 KW. 2025

6,8%

+0,1 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

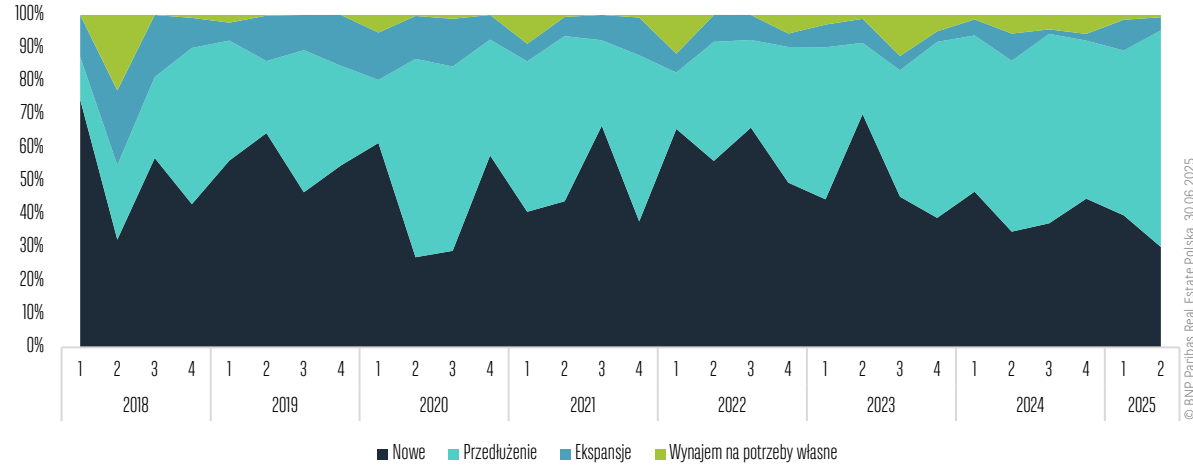
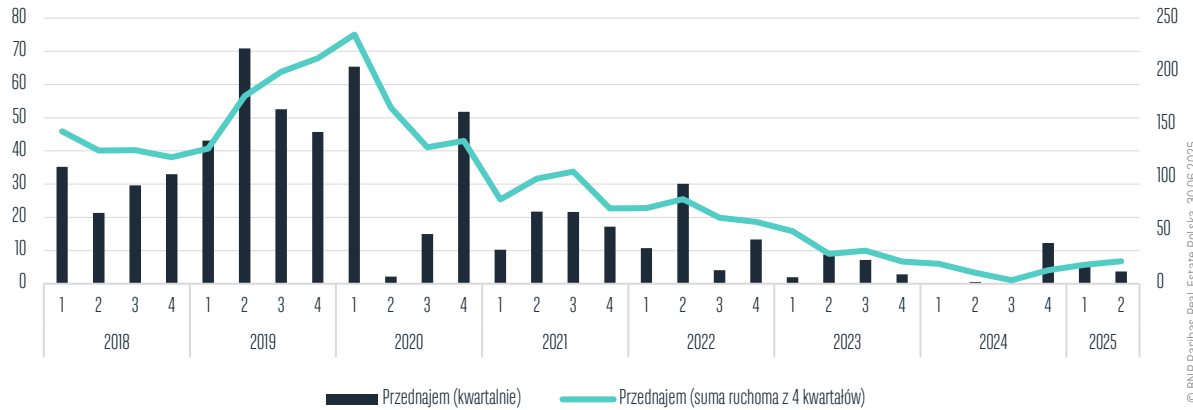
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Shutterstock © alice-photo

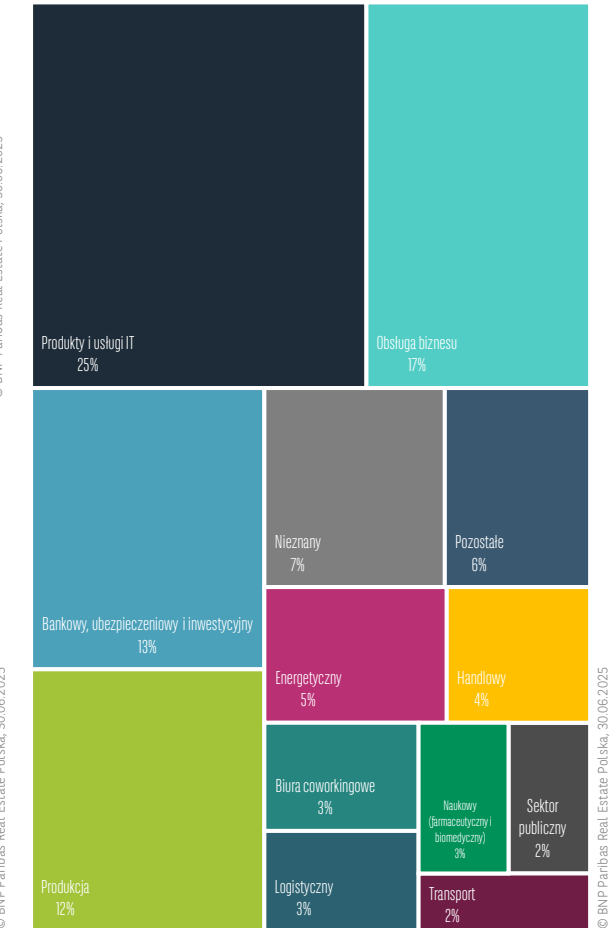


WOLUMEN TRANSAKCJI

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

Wolumen 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. 2025

RYNEK BIUROWY Miasta regionalne

Rynek biurowy w miastach regionalnych

LEGENDA

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

Pomimo wyzwań z jakimi mierzy się rynek nieruchomości komercyjnych, czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe na rynkach regionalnych od kilku kwartałów utrzymują się na stabilnym, stosunkowo wysokim poziomie. Na koniec II kw. za najlepsze powierzchnie biurowe trzeba było zapłacić od 16,00 do 18,00 EUR/m kw./m-c, szczególnie w przypadku budynków z wysokimi ocenami certyfikacji środowiskowej lub w prestiżowych lokalizacjach.

Wiktoria Weilandt

Associate, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicc-photo

Shutterstock © alicc-photo

SZCZECIN

	187 200
	2000
	7,3%
	0
	13,0 – 13,9

POZNAŃ

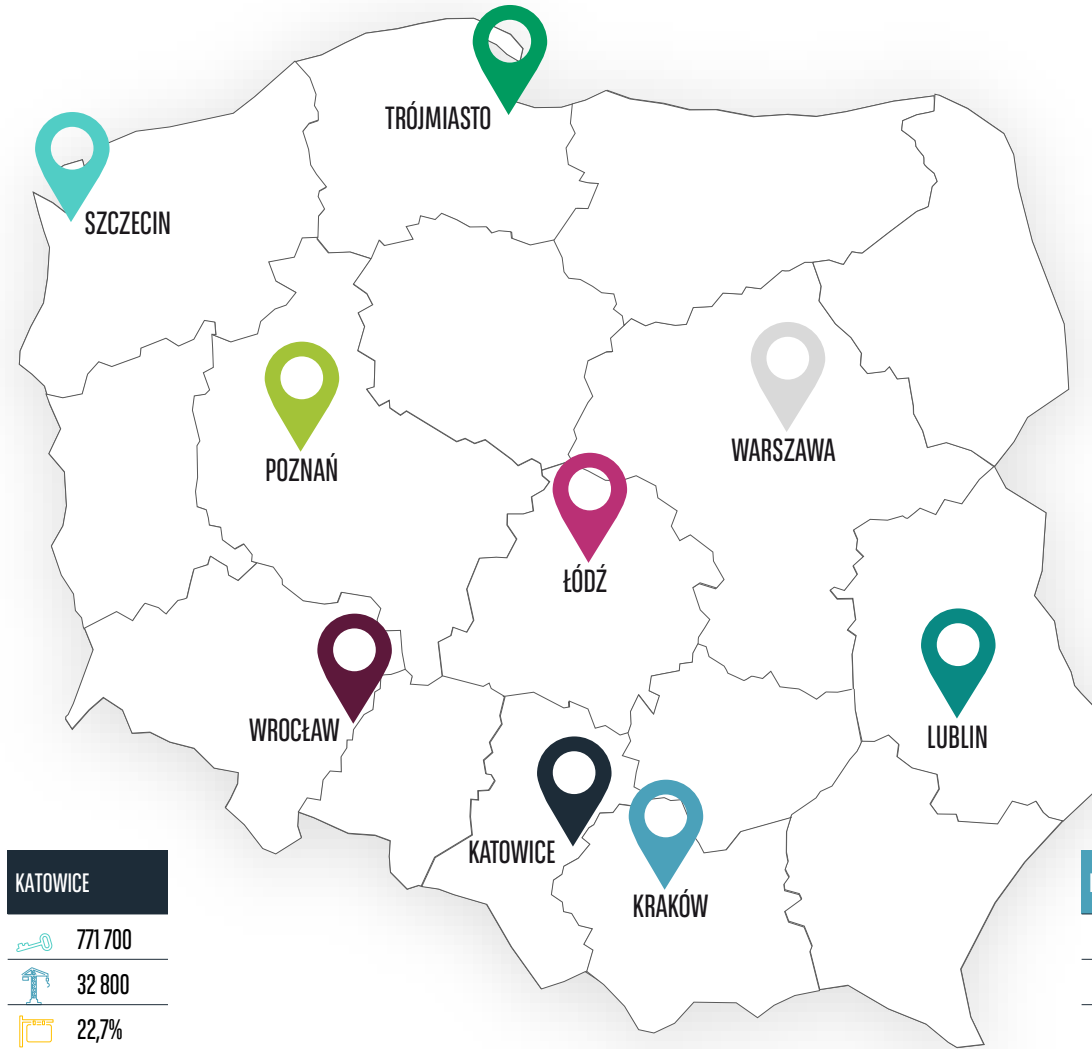
	678 100
	50 100
	14,8%
	0
	11,9 – 14,8

WROCŁAW

	1 364 700
	85 700
	20,5%
	0
	11,7 – 14,6

KATOWICE

	771 700
	32 800
	22,7%
	0
	11,4 – 13,9



TRÓJMIASTO

	1 067 000
	39 400
	12,7%
	0
	11,8 – 14,4

ŁÓDŹ

	642 300
	19 900
	21,6%
	0
	9,2 – 13,5

LUBLIN

	220 900
	15 200
	10,4%
	0
	10,5 – 12,0

KRAKÓW

	1 834 700
	67 800
	17,3%
	0
	13,0 – 14,5



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | MIASTA REGIONALNE 7



2 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

Bolesław KOŁODZIEJCZYK
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



2 kw. 2025

RYNEK BIUROWY
Miasta regionalne



LOKALIZACJE BNPP RE (CZERWIEC 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