Warszawa, 01.09.2025

INFORMACJA PRASOWA

# Rynek biurowy w regionach w II kwartale 2025: stabilna sytuacja i rosnąca aktywność najemców

**Z najnowszego raportu „Review - Rynek biurowy. Miasta regionalne”, przygotowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland, wynika, że w II kwartale 2025 roku mimo ograniczonej nowej podaży, regionalne rynki biurowe w Polsce zachowały stabilność, a zainteresowanie najemców utrzymało się na wysokim poziomie. Struktura popytu wskazuje na dominację przedłużeń obowiązujących umów, co potwierdza ostrożne podejście firm do relokacji w warunkach ograniczonej dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej.**

**Nowe biura jeszcze w budowie – Wrocław liderem**

W II kwartale 2025 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych nie oddano do użytku żadnych nowych budynków biurowych. Suma nowej powierzchni dostarczonej w całym pierwszym półroczu wyniosła 2,4 tys. m kw. i pochodziła z projektu Dymka 188 w Poznaniu, ukończonego w pierwszym kwartale.

Obecna sytuacja jest efektem ograniczonej aktywności deweloperskiej, która związana jest
z mniejszą liczbą umów przednajmu oraz ostrożnością inwestorów w kontekście finansowania
i harmonogramów komercjalizacji. Pomimo tego, w budowie znajduje się obecnie ponad 312 tys. m kw. powierzchni biurowej z planowanymi terminami realizacji przypadającymi na lata 2025–2026.

Najwięcej nowej powierzchni biurowej powstaje we Wrocławiu, gdzie realizowanych jest obecnie kilka dużych projektów. Wśród nich największą inwestycją pozostaje Quorum Office Park B, którego powierzchnia przekroczy 53 tys. m kw., co czyni ją największym budynkiem biurowym powstającym aktualnie na rynkach regionalnych.

**Popyt na biura wciąż rośnie**

W II kwartale całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął 217,4 tys. m kw., co oznacza wzrost o 28% względem pierwszego kwartału 2025 roku oraz o 49%w ujęciu rocznym. Największą aktywność odnotowano w Krakowie, który odpowiadał za 56% wszystkich transakcji, co potwierdza jego pozycję lidera wśród miast regionalnych. Wrocław zajął drugą pozycję z udziałem 17%, a Trójmiasto uplasowało się na trzecim miejscu z wynikiem 12%.

Największą transakcją na przestrzeni ostatnich 4 kwartałów było przedłużenie umowy najmu przez firmę Shell, obejmującej niemal 23 tys. m kw. w krakowskim kompleksie DOT Office.

**Przedłużenia umów wciąż dominujące**

W strukturze zawartych umów najmu wciąż przeważają przedłużenia istniejących kontraktów, które są odpowiedzią na aktualne warunki rynkowe i potrzeby najemców. Udział przednajmu
w całkowitym wolumenie transakcji w 2 kwartale 2025 r. wyniósł 5,7%. Taka struktura wskazuje na ostrożne podejście firm do zmiany lokalizacji biur oraz świadome decyzje związane z kosztami i dostępnością powierzchni w atrakcyjnych lokalizacjach.

*Obecnie, zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych dominują przedłużenia istniejących umów, a nie relokacje. Wynika to z niepewności gospodarczej, wysokich kosztów fit-out oraz ograniczonej dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej. Ta ostatnia stanowi największe wyzwanie dla najemców, a to z kolei prowadzi do zaostrzenia konkurencji o atrakcyjne lokalizacje. Utrudnia to relokację firm oraz ich rozwój.* - podkreśla **Małgorzata Fibakiewicz, Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych w BNP Paribas Real Estate Poland.**

**Stabilność czynszów i poziomu pustostanów**

Na koniec czerwca 2025 roku wskaźnik pustostanów na rynkach regionalnych wyniósł średnio 17,5%, co oznacza utrzymanie poziomu z poprzedniego kwartału. Łączna ilość niewynajętej powierzchni biurowej w regionach sięgała prawie 1,18 mln m kw.

Wśród analizowanych miast najwyższy udział pustostanów odnotowano w Katowicach, gdzie aż 22,7% całkowitej powierzchni biurowej pozostawało niewynajęte. Przełożyło się to na dostępność około 173 tys. m kw. powierzchni. Na drugim biegunie znalazł się Szczecin, który utrzymał pozycję miasta z najniższym poziomem pustostanów – wynoszącym zaledwie 7,3%. W tym mieście dostępna była najmniejsza wolna powierzchnia spośród wszystkich rynków regionalnych, wynosząca jedynie 14 tys. m kw.

*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 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. –* mówi **Wiktoria Weilandt, Associate, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland.**

**Perspektywy na kolejne kwartały**

Obserwowane ożywienie po stronie najemców oraz stabilna sytuacja czynszowa świadczą
o utrzymującym się zainteresowaniu wysokiej jakości przestrzenią biurową w regionach. Choć poziom nowej podaży pozostaje ograniczony, aktywność inwestycyjna stopniowo się odbudowuje, a dynamiczny popyt może w kolejnych kwartałach sprzyjać dalszemu rozwojowi sektora.

**About BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 4,500 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 30 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

**Follow us on**      

#BEYONDBUILDINGS

For more information: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com/)

**Real estate for a changing world**

**Press contacts:**

**Justyna Magrzyk-Flemming, Head of Business Services: +48 511 155 274**

justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas