

# AT A GLANCE

## III kw. 2024

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Kluczowe informacje

- Najemcy nadal aktywni na rynkach regionalnych
- Utrzymujący się wysoki poziom pustostanów spowalnia aktywność deweloperską
- Mały wolumen projektów w budowie
- Wskaźnik pustostanów ustabilizował się na poziomie 17,3%, co świadczy o dążeniu popytu i podaży do równowagi
- Czynsze za powierzchnie biurowe pozostają stabilne



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

**6,73 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**15,4 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ  
III kw.

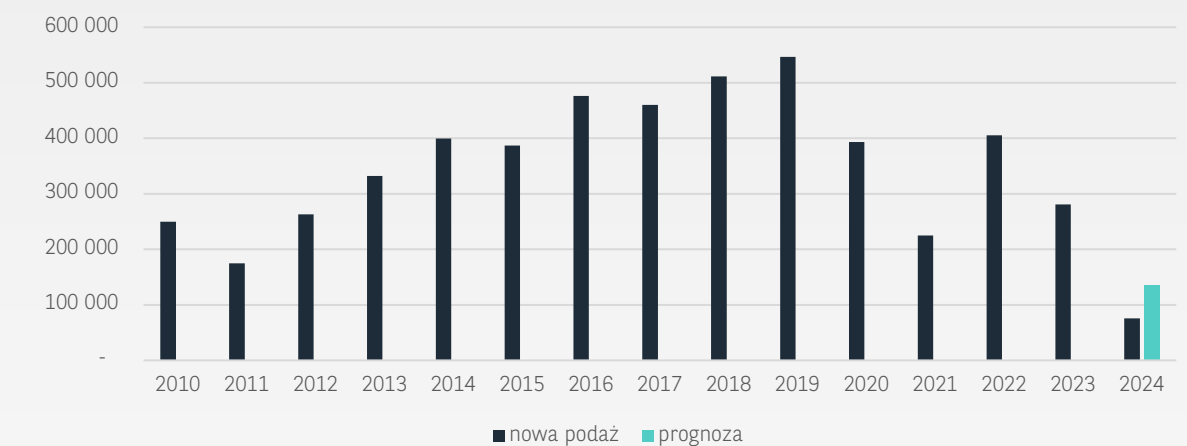
**286,6 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2024-2026)

**17,3%** - 0,4 p.p. kw./kw.  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**223,9 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO III kw.

**96,3 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT NETTO III kw.

## Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych (m<sup>2</sup>)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Miasta z największą nową podażą w III kw. 2024 r.

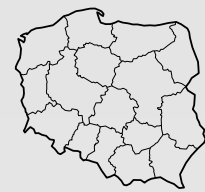


1. Trójmiasto - 94%  
2. Katowice - 6%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

Na koniec września 2024 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 165 200 m kw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,3% (spadek o 0,4 p.p. kw./kw. oraz porównywalny poziom względem analogicznego okresu w 2023 roku). Oznacza to względną stabilizację wskaźnika niewynajętych powierzchni po okresie wzmożonej aktywności spekulacyjnej deweloperów. W miastach regionalnych największe spadki w dostępności powierzchni zaobserwowano w Łodzi, Poznaniu i Krakowie, z kolei wzrost zanotowano we Wrocławiu. Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi – 21,1%, a najniższy w Szczecinie – 6,8%. Wysoka wartość wskaźnika wolumenu powierzchni niewynajętej utrzyma się w kolejnych miesiącach, a pustostany będą wchłaniane przez rynek jeszcze przez kolejne 3-5 lat. Największy wpływ na wartość współczynnika pustostanów w miastach regionalnych mają budynki starsze niż 10 lat, których powierzchnie niewynajęte stanowią ponad połowę istniejącego wakat. Z naszych analiz wynika, że większość tej powierzchni jest długotrwale niewynajęta.

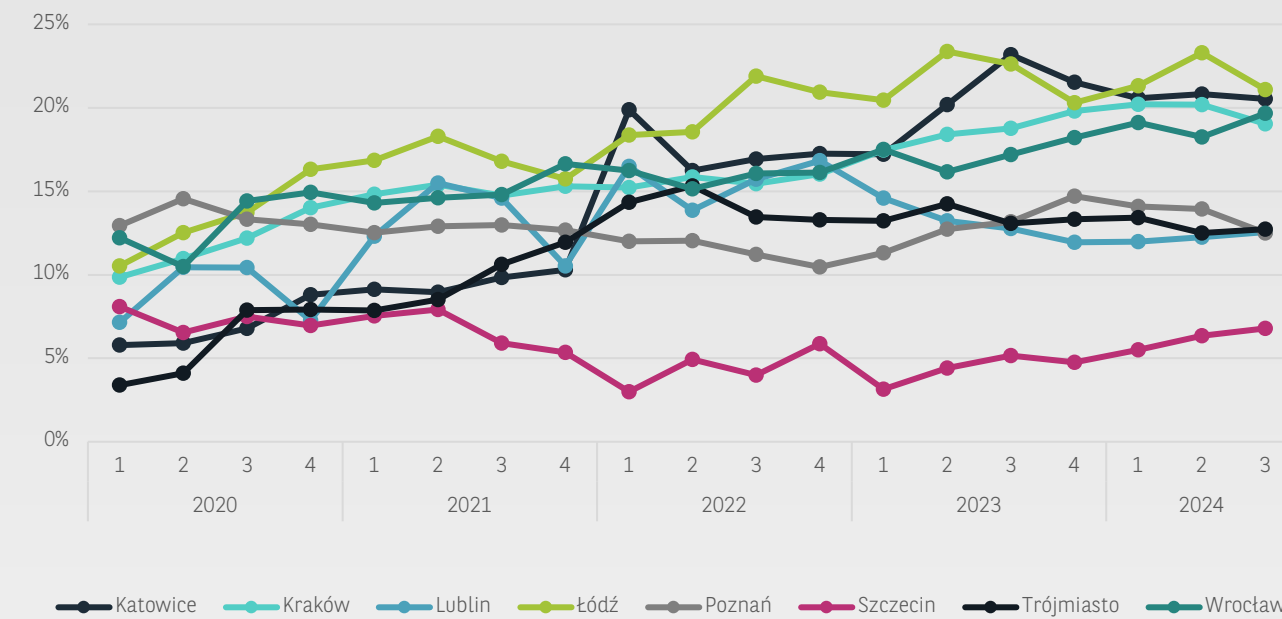
## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE

III kw. 2024

17,3% średnia stopa pustostanów w miastach regionalnych w III kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2024 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
1 Waterfront II bud. 1	Gdynia	9042	Vastint
2 Waterfront II bud. 2	Gdynia	5450	Vastint
3 Centrum Biurowe Tetris	Katowice	900	Fortress Invest

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

W ciągu ostatnich miesięcy deweloperzy w dużym stopniu ograniczyli swoją aktywność w sektorze biurowym, zmieniając docelową funkcję planowanych budynków. W dużej mierze były to formaty mieszkaniowe (np. mieszkania lub apartamenty na wynajem). Nie oznacza to jednak, że miasta regionalne czeka luka podażowa, ponieważ planowane projekty są realizowane w fazach lub w formule mixed-use, z mniejszym udziałem powierzchni biurowej.

## Komentarz eksperta



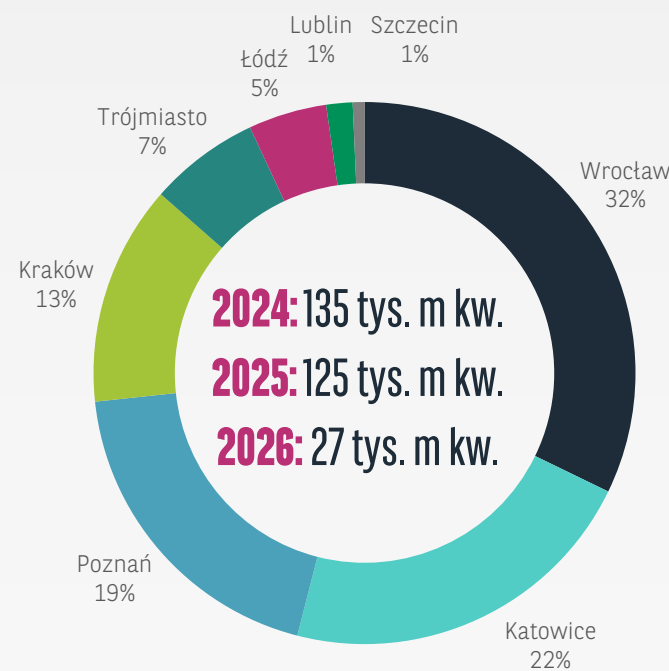
**Jan Pawlik**

Workplace Management Dyrektor  
ISS Facility Management

## Wyraźny trend konsolidacji powierzchni biurowych

Podobnie jak w danych zawartych w raporcie, w portfolio klientów ISS widoczny jest wyraźny trend konsolidacji powierzchni biurowych i ich optymalizacji. Firmy starają się zwiększyć efektywność wykorzystania przestrzeni, jednocześnie podnosząc jej standard. Istotnym czynnikiem w tym procesie jest rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne, elastyczne biura, które odpowiadają na potrzeby współczesnych pracowników. Wojna o talenty, która stała się kluczowym wyzwaniem, jest coraz bardziej obecna na rynkach regionalnych. Firmy inwestują w wysokiej jakości biura oraz nowoczesne budynki, które mają przyciągnąć najlepszych pracowników i stworzyć inspirujące środowisko pracy, w którym pracownicy chcą spędzać czas.

## Powierzchnia biurowa w budowie 2024-2026



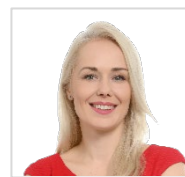
Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Największe budynki biurowe w budowie 2024-2026 r.

BUDYNEK	MIASTO	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1 Quorum Office Park B	Wrocław	53 200	Cavatina	IV kw. 2024
2 AND2	Poznań	37 800	Von der Heyden Group	II kw. 2025
3 Projekt WITA	Kraków	26 700	Archicom & Echo Inv.	I kw. 2026
4 Grundmanna Office Park A	Katowice	20 700	Cavatina	IV kw. 2024
5 ECO City Katowice I&II	Katowice	17 200	Eco City Katowice	II kw. 2025

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Komentarz eksperta



### Małgorzata Fibakiewicz

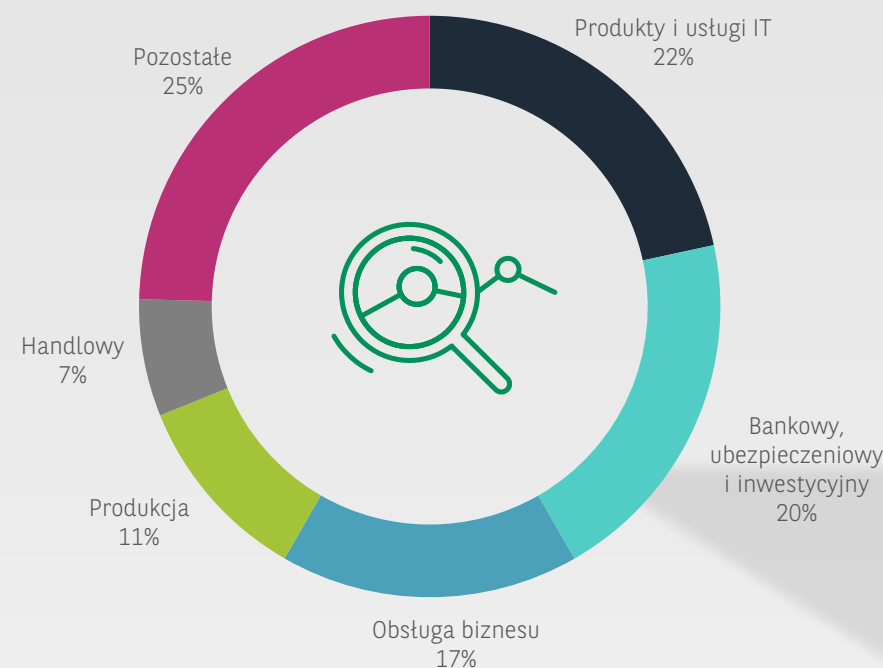
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec III kw. w miastach regionalnych popyt kształtował się na podobnym poziomie do analogicznego okresu w 2023 roku, rekordowego dla największych miast regionalnych, co sugeruje stabilizację rynku najmu. Jednocześnie stagnacja po stronie podaży i niewielki wolumen projektów w budowie będzie w przyszłości przekładał się na spadający wskaźnik powierzchni do wynajęcia. Od początku roku wolumen transakcji wyniósł ponad 0,5 mln m kw., co stanowi spadek jedynie o 4% względem I-III kw. 2023. W strukturze transakcji przeważały odnowienia dotychczasowych umów najmu, które odpowiadały za 53% popytu, nowe umowy stanowiły 43% udział, a ekspansje jedynie 4%. W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2024 r. najaktywniejszymi najemcami pozostawały firmy z sektora IT. Podpisane zostały z nimi umowy na łącznie ok. 132 000 m kw. powierzchni (z czego najwięcej w Krakowie i we Wrocławiu) stanowiąc ok. 30% całkowitego popytu w regionach. Poza firmami IT, wysoki udział w transakcjach przypisuje się także najemcom z sektorów usług profesjonalnych (16%) oraz produkcji (15%).



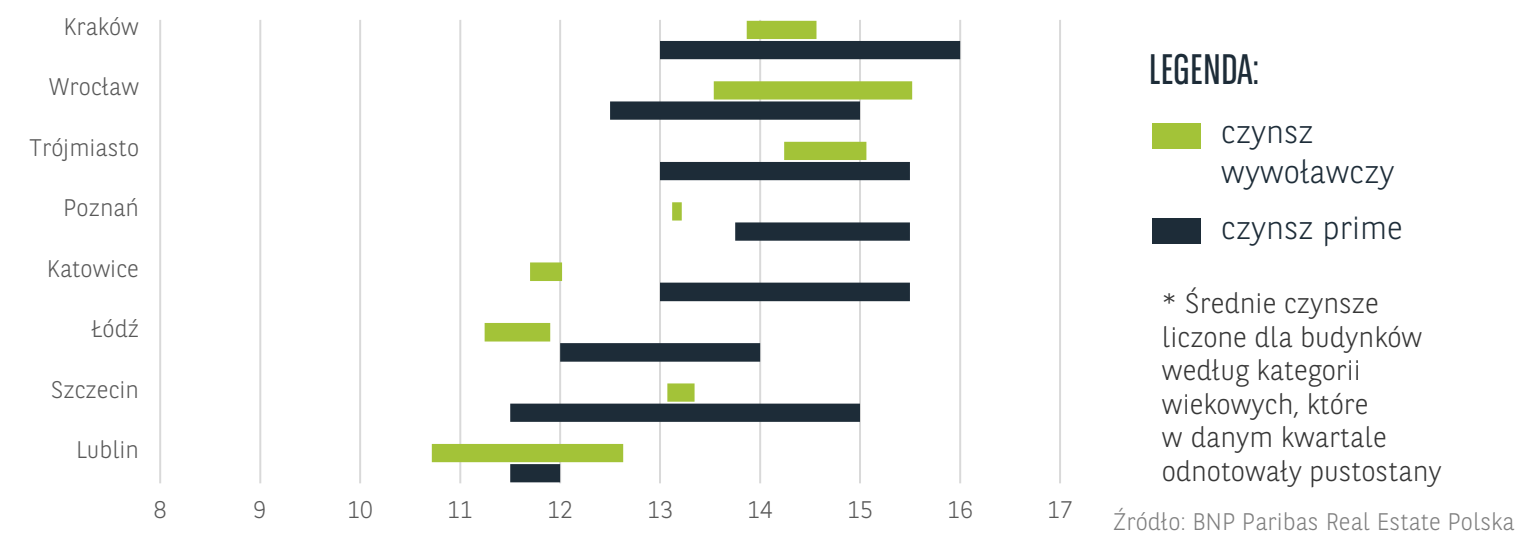
## AT A GLANCE III kw. 2024

### Struktura popytu brutto według sektorów, III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

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



Stawki biurowe w III kwartale 2024 r. w głównych miastach regionalnych wynosiły od 11,5 EUR do 18,0 EUR / m kw. za miesiąc i pozostały stabilne w odniesieniu do wartości zarejestrowanych w połowie roku. Presja czynszowa będzie jednak wzrastać, głównie ze względu na niską nową podaż i wraz z umiarkowanym spadkiem współczynnika pustostanów. Średnia długość umów najmu w nowych budynkach wynosi 5-7 lat (coraz częściej również 10 lat), głównie z powodu wysokich kosztów fit-out. W obiektach starszych, gdzie notowany jest duży udział renegotjacji, dostępne są bardziej elastyczne warunki wynajmu – dla nowych umów 3-5 lat, a dla renegotjacji 2-5 lat.

## Popyt brutto wg regionów III kw. 2024 r.



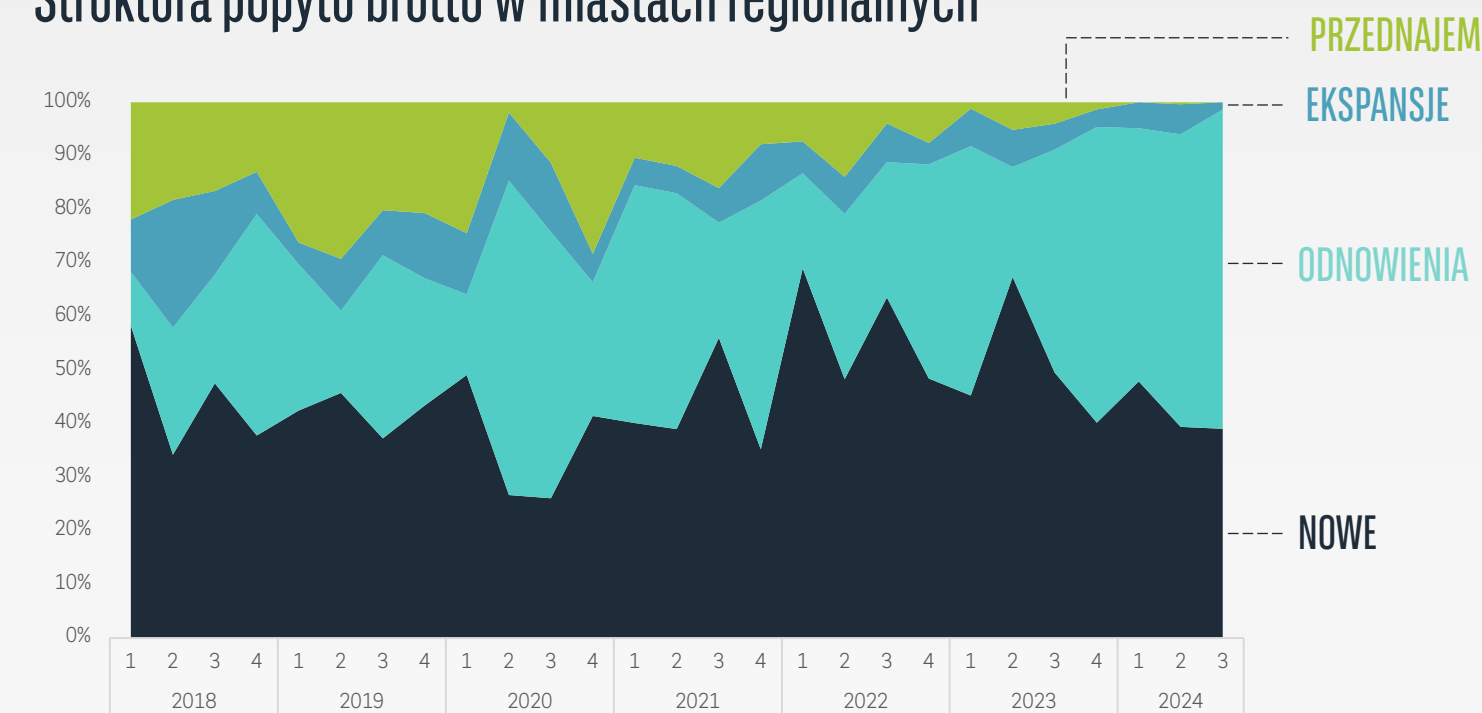
Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowany w trzecim kwartale 2024 roku wyniósł 223 900 m kw., co jest wynikiem o 54% wyższym względem ubiegłego kwartału oraz o 13% wyższym względem analogicznego kwartału roku 2023. Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (85 300 m kw.), Wrocławiu (43 100 m kw.) oraz Trójmieście (40 200 m kw.).

## Top 5 transakcji najmu III kw. 2024 r.

	NAJEMCA	BUDYNEK	MIASTO	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Poufny	Kapelanka 42 A	Kraków	16 395	odnowienie
2	State Street Bank	Alchemia II	Gdańsk	10 488	odnowienie
3	Rossmann	Park Biznesu Teofilów - C	Łódź	8 728	potrzeby własne
4	Poufny	Bema Plaża	Wrocław	8 513	odnowienie
5	Poufny	Wrocławski Park Biznesu - Nowa Strzegomska	Wrocław	8 500	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

## Struktura popytu brutto w miastach regionalnych



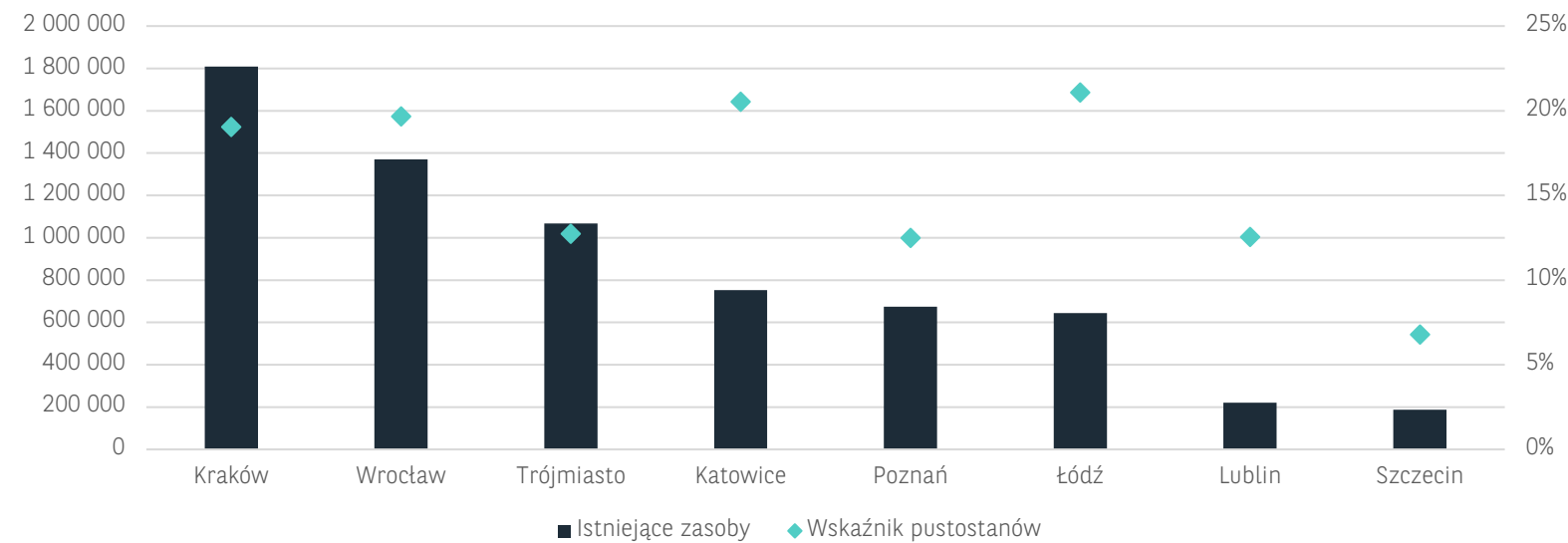
Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska



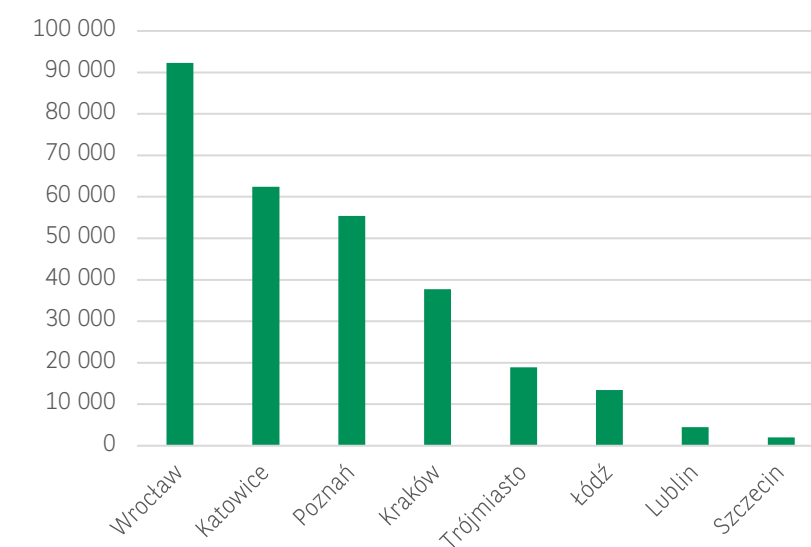
# AT A GLANCE

## III kw. 2024

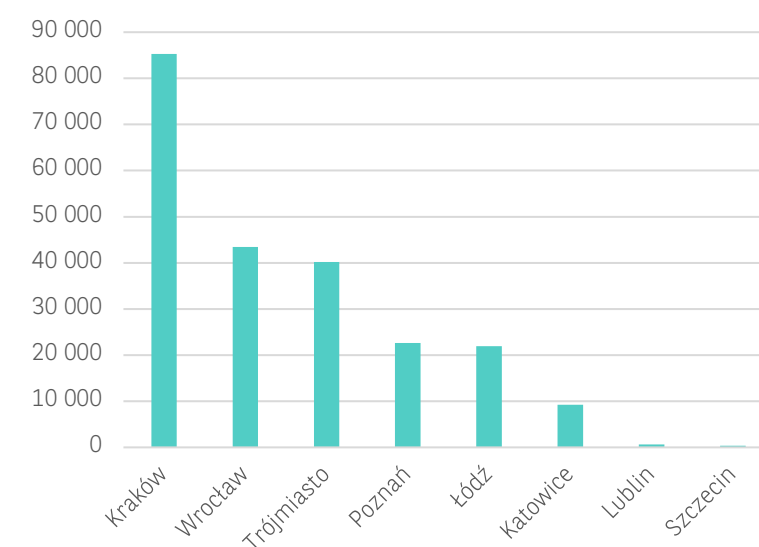
### Zasoby biurowe i wskaźnik pustostanów (m<sup>2</sup>)



### Powierzchnia biurowa w budowie (m<sup>2</sup>)



### Popyt brutto (m<sup>2</sup>)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

### AUTOR

**Klaudia Okoń**

Starsza Konsultantka  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

**Małgorzata Fibakiewicz, MRICS**

Starsza Dyrektorka, Dyrektorka Działu  
Wynajmu Powierzchni Biurowych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

**Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS**

Dyrektor, Działu Doradztwa Projektowego  
[piotr.rusinek@realestate.bnpparibas](mailto:piotr.rusinek@realestate.bnpparibas)

**Mateusz Skubiszewski, MRICS**

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

**Erik Drukker**

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

**Michał Pszkit**

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

**Arkadiusz Bielecki, MRICS**

Dyrektor, Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto: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](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

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



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

#BEYONDBUILDINGS