



NAI REINA

**Rynek biurowy
w Polsce
Podsumowanie 2024
Rynki regionalne**

WARSAW, 2025

RYNEK BIUROWY W POLSCE

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI DLA GŁÓWNYCH RYNKÓW – 2024

Szczecin



Poznań



Wrocław



Opole



Katowice



Kraków



Trójmiasto



Warszawa



Łódź



Lublin



RYNKI REGIONALNE

6,7 mln m²

Całkowita podaż

714 000 m²

Łączny popyt



PODSUMOWANIE IV KWARTAŁU 2024

Pod koniec grudnia 2024 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły 6 781 500 m², o 488 000 m² więcej niż w Warszawie. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 831 400 m²), Wrocław (1 375 900 m²) oraz Trójmiasto (1 067 000 m²).

W IV kwartale 2024 roku do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 47 100 m². Największym ukończonym projektem był Grundmana Office Park A w Katowicach, zrealizowany przez Cavatina Holding (20 650 m²). Finalnie w 2024 roku regionalny rynek biurowy powiększył się o ok. 121 000 m², co stanowi najniższy wynik od dekady.

Dostępność powierzchni w najnowszych biurowcach (oddanych w ciągu ostatnich 3 lat) oraz wysokie koszty finansowania i realizacji inwestycji wpływają na ograniczoną aktywność deweloperów. Pod koniec 2024 roku w budowie było jedynie 164 500 m² biur, z czego większość realizowanej powierzchni znajduje się w Poznaniu (47 000 m²), Wrocławiu (32 000 m²) i Gdańsku (31 500 m²).

Na regionalnym rynku biurowym zauważalny jest wyraźny spadek nowej powierzchni oddawanej do użytku. Nowa podaż z 2024 roku jest o 42% niższa niż ta na koniec 2023 roku, a w 2025 roku nie przekroczy 70 000 m² nowej powierzchni biurowej, co oznacza spadek ponad sześciokrotny w porównaniu do średnich wartości z lat 2016-2020. Szacujemy, że w kolejnych latach nowa podaż nie będzie przekraczać 100 000 m².

Na koniec grudnia 2024 roku na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 204 500 m² 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). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach – 23,2%, a najniższy w Szczecinie – 7,7%. Przewidujemy, że wysokie współczynniki pustostanów w miastach takich jak Katowice, Wrocław, Łódź czy Kraków mogą utrzymywać się bądź nawet wzrastać w najbliższych kwartałach.



PODSUMOWANIE IV KWARTAŁU 2024

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w IV kwartale 2024 roku wyniósł niespełna 220 000 m², co jest wynikiem o 4% wyższym względem ubiegłego kwartału oraz o 5% wyższym względem analogicznego kwartału roku 2023. W 2024 roku wynajęto łącznie 714 000 m² powierzchni biurowej, co stanowi wynik jedynie o 27 000 m² niższy w porównaniu do roku 2023.

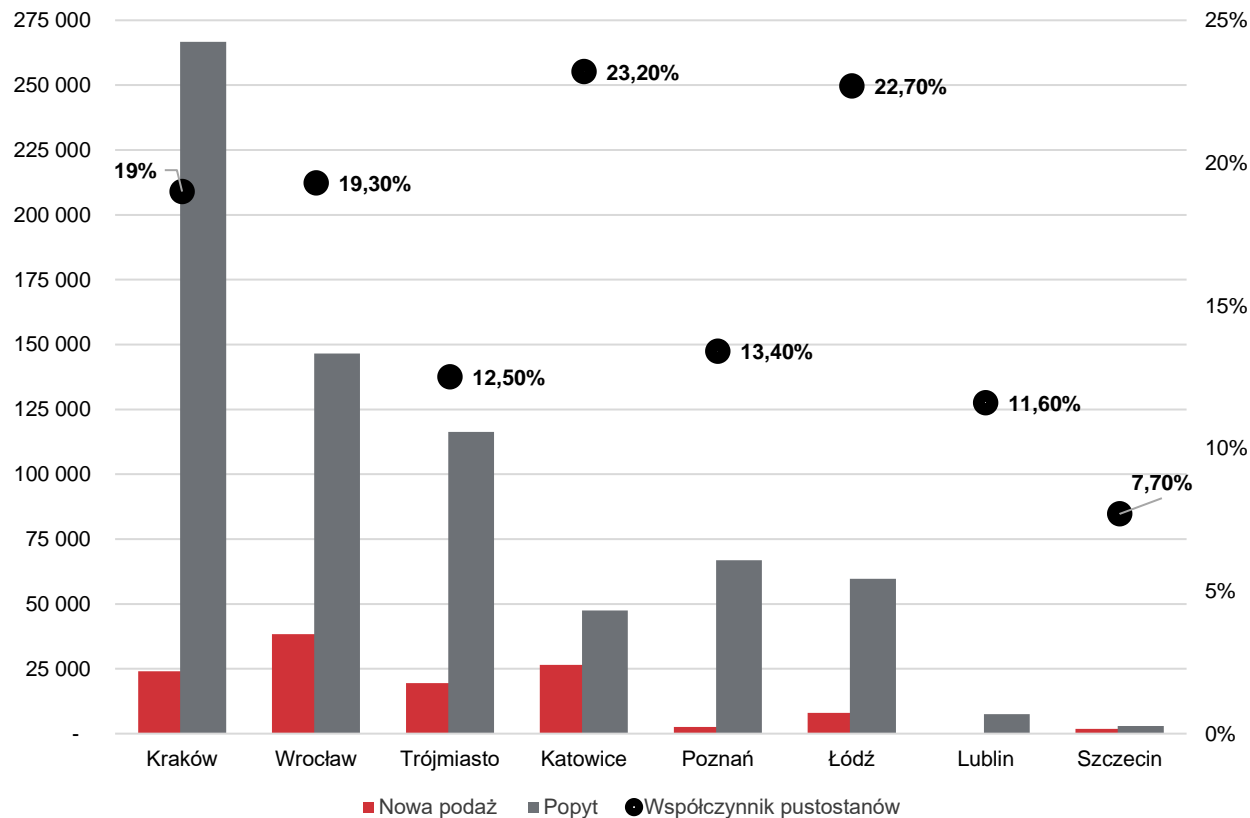
Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (98 300 m²), Wrocławiu (50 500 m²) oraz Trójmieście (25 200 m²).

W 2024 r. największy udział w wolumenie transakcji miały renegecje obecnych umów najmu i stanowiły 51%. Nowe umowy wyniosły 41%. W podziale na sektory działalności, najwyższą aktywność wykazały firmy z branży IT, które wynajęły łącznie około 192 500 m² powierzchni biurowej, co stanowi 27% całkowitego wolumenu transakcji. Na kolejnych miejscach uplasowali się najemcy z sektora usług profesjonalnych (17%) oraz produkcji (14%).

Wśród największych transakcji zawartych w IV kwartale 2024 były przedłużenie umowy najmu na 14 100 m² przez poufnego najemcę z sektora IT w budynku Tertium Business Park II w Krakowie oraz przedłużenie umowy na 10 300 m² podpisanej przez State Street Bank International w Krakowie w budynku Kazimierz Office Center. Trzecią największą transakcją była umowa przednajmu 8 900 m² przez nieujawnionego najemcę z sektora przemysłowego w budynku .PUNKT w Gdańsku.

Stawki czynszu w IV kwartale 2024 r. w głównych miastach regionalnych utrzymały się na stabilnym poziomie i wynosiły od 11,0 € do 18,5 € / m²/ miesiąc. Wzrost stawek odnotowano w Krakowie i Poznaniu – od 0,5€ do 1€. Z uwagi na ograniczoną nową podaż, a także wyższe koszty budowy i aranżacji powierzchni biurowych, podobnie jak w Warszawie, przewidujemy podwyżki stawek czynszowych.

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych w Polsce (2024)




Powierzchnia biurowa w budowie



RYNEK BIUROWY W POLSCE

NOWA PODAŻ 2024 – WYBRANE INWESTYCJE



Waterfront II
Gdynia
14 500 m²
Vastint




Brain Park C
Kraków
14 100 m²
Echo Investment



Grundmanna Office Park
Katowice
20 600 m²
Cavatina



B10
Wrocław
14 100 m²
Vastint



Quorum Office Park A
Wrocław
17 800 m²
Cavatina



Biurowiec na Nowych Żernikach
Wrocław
16 200 m²
Investment M

RYNEK BIUROWY W POLSCE W BUDOWIE – WYBRANE INWESTYCJE



Punkt

Gdańsk

12 800 m²

Torus

2026



AND2

Poznań

40 000 m²

Von der Heyden
Group

2026



Ecocity 1&2

Katowice

Łącznie
20 560 m²

GPP Business
Park

2025-2026



**Fabryczna
Office Park B7**

Kraków

7 720 m²

Inter-Bud
Developer

2026



**Stella
Office**

Kraków

7 700 m²

Grupa Zasada

2025



**Swobodna
Spot I**

Wrocław

16 000 m²

Echo Investment

2025



O NAI REINA

A photograph of two business professionals shaking hands over a table with documents and a laptop. A large, semi-transparent red graphic, resembling a stylized 'X' or a large arrow, is overlaid on the right side of the image. The background is a blurred office setting.

O NAI REINA

NAI REINA jest wiodącą na rynku firmą doradczą w obrocie nieruchomościami komercyjnymi, która oferuje pełen zakres usług oraz zapewnia wyjątkową obsługę i wiedzę specjalistyczną w zakresie reprezentacji najemców. Firma z siedzibą w Warszawie reprezentuje NAI Global na terenie całej Polski. Więcej informacji na temat NAI REINA można znaleźć na stronie www.naireina.com.

NAI Global jest wiodącą światową firmą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami komercyjnymi. Biura NAI Global są liderami na swoich lokalnych rynkach i współpracują, aby zapewnić klientom wyjątkowe rozwiązania odpowiadające ich potrzebom w zakresie nieruchomości komercyjnych.

NAI Global ma ponad 325 biur strategicznie rozmieszczonych w Ameryce Północnej, Ameryce Łacińskiej, Europie, Afryce i regionie Azji i Pacyfiku, zatrudniających ponad 5 800 specjalistów ds. rynku lokalnego, zarządzających nieruchomościami i obiektami o powierzchni ponad 1 miliard metrów kwadratowych. Rocznie NAI Global realizuje transakcje na rynku nieruchomości komercyjnych na całym świecie o wartości ponad 20 miliardów dolarów.



Robert Karniewski, SIOR

Prezes Zarządu

+48 504 242 182

robert.karniewski@naireina.com

Justyna Piłat

Zastępca Dyrektora Operacyjnego

+48 797 842 262

justyna.pilat@naireina.com

Magdalena Karniewska, MRICS

Dyrektor Operacyjna

+48 504 321 246

magdalena.karniewska@naireina.com

www.naireina.com

NAIREINA

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy dokument jest własnością NAI REINA i został przygotowany wyłącznie w celach informacyjnych. Informacje zawarte w prezentacji zostały przygotowane na podstawie naszej najlepszej wiedzy eksperckiej oraz danych rynkowych. Informacje są aktualne na dzień jej przygotowania i mają jedynie informacyjny charakter.

Prezentacja ani jej części nie mogą być kopiowane, udostępniane ani wykorzystywane w jakikolwiek sposób bez uprzedniej pisemnej zgody NAI REINA. Odbiorcy prezentacji ponoszą pełną odpowiedzialność za sposób wykorzystania przedstawionych informacji.

