



# Rynek powierzchni biurowych w Lublinie

Wrzesień 2023

# Spis treści

---

## Powierzchnie biurowe do wynajęcia 3

---

CZ Office Park D 4

---

G3 5

---

G5 6

---

Spokojna 2 7

---

Gray Office Park A 8

---

Gray Office Park B 9

---

CZ Office Park A 10

---

CZ Office Park C 11

---

Makrochem 12

---

Technic Park 13

---

Nord Office Park 14

---

Rupes 15

---

Zana 39 16

---

Witosa 16 17

---

Galeria Olimp 18

---

## Powierzchnie biurowe w przygotowaniu i realizacji 19

---

G7 Inter Office 20

---

Agatowa Office 21

---

Pałac Potockich 22

---

Wieniawska 11 23

---

## Podsumowanie 24

---

## Biuro Obsługi Inwestorów 27

---

# » Powierzchnie biurowe do wynajęcia | 3



1. CZ Office Park D
2. G3
3. G5
4. Spokojna 2
5. Gray Office Park A
6. Gray Office Park B
7. CZ Office Park A
8. CZ Office Park C
9. Makrochem
10. Technic Park
11. Nord Office Park
12. Rupes
13. Zana 39
14. Witosa 16
15. Galeria Olimp



**55**

Liczba nowoczesnych  
budynków biurowych



**240 929 m<sup>2</sup>**

Istniejąca powierzchnia  
biurowa



**27 390 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia biurowa  
do wynajęcia



**11%**

Współczynnik  
pustostanów



**14 478 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia biurowa  
w przygotowaniu i budowie



**11,50-13,50 EUR/miesiąc**  
Wysokość czynszu za m<sup>2</sup>

1 EUR = 4,65 PLN  
kurs NBP z dn. 20.09.2023





**Lokalizacja** | al. Kraśnicka 27



**Rok oddania** | 2022



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 16 000



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 9 142



**Inwestor** | Centrum Zana Holding Sp. z o.o.

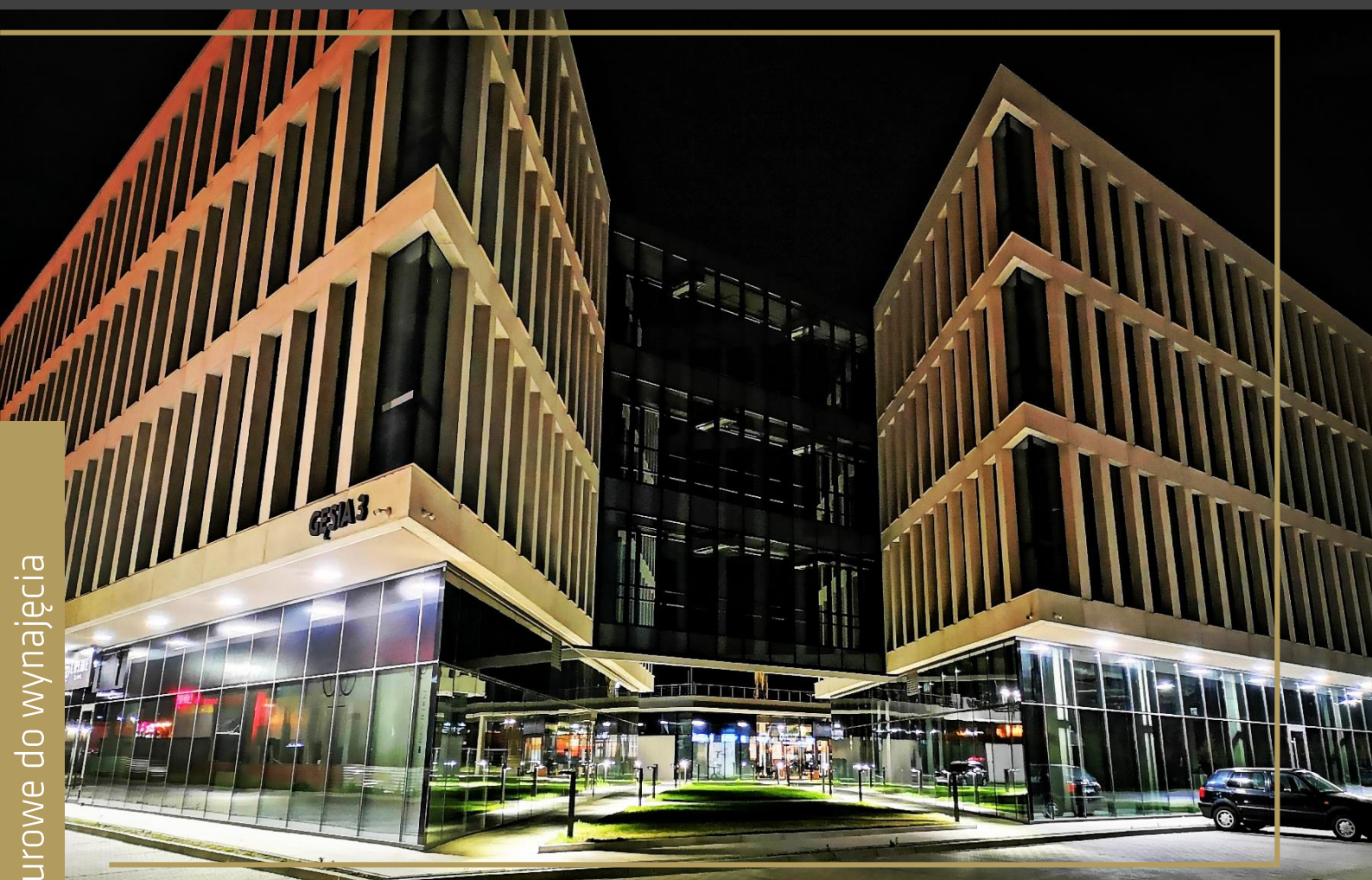


**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 004  
aw@zana.pl ; www.zana.pl



**Główni najemcy** | Loftmill, PGE GK SA, Vistra Poland, Pekao SA





**Lokalizacja** | ul. Gęsia 3



**Rok oddania** | 2021



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 12 000



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 3 800



**Inwestor** | Billennium Campus Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Kożuchowska, +48 536 139 142



**Główni najemcy** | Billennium, PGE Systemy SA, PKO Leasing, Phuc, Sueno, Musi Sushi


**Lokalizacja** | ul. Gęsia 5

**Rok oddania** | 2017

**Klasa budynku** | A

**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 5 600

**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 318

**Inwestor** | Ice Lublin Sp. z o.o.

**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Kożuchowska, +48 536 139 142

**Główni najemcy** | Embiq, Clurgo, Stowarzyszenie Aktywny Dialog, Centrum Edukacji Montessori, Collegium Humanum





**Lokalizacja** | ul. Spokojna 2



**Rok oddania** | 2018



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 18 490



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 712



**Inwestor** | PPH ORION Edward Leńczuk



**Osoba do kontaktu** | Paweł Kosior, +48 794 984 100  
biurowiec2@orion.lublin.pl



**Stawki** | 10,75-11,83 EUR (50,00-55,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto  
+3,66 EUR (17,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



**Główni najemcy** | Sollers Consulting, Asseco Business Solutions, Generali Polska, Publicis Re:Sources, Expander, mBank, Vorwerk, ARP, BGK, Urząd Miasta Lublin, Medcover, Polidruk West, Paczuski Taudul, Edge One Solutions



**Lokalizacja** | ul. Tomasza Zana 32A



**Rok oddania** | 2011



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 13 156



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 710



**Inwestor** | Centrum Zana Witosz Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl; www.zana.pl



**Główni najemcy** | PKO BP, Alior Bank, Randstad Payroll Solutions,  
9bits





**Lokalizacja** | ul. Tomasza Zana 32B



**Rok oddania** | 2009



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 3 798



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 676



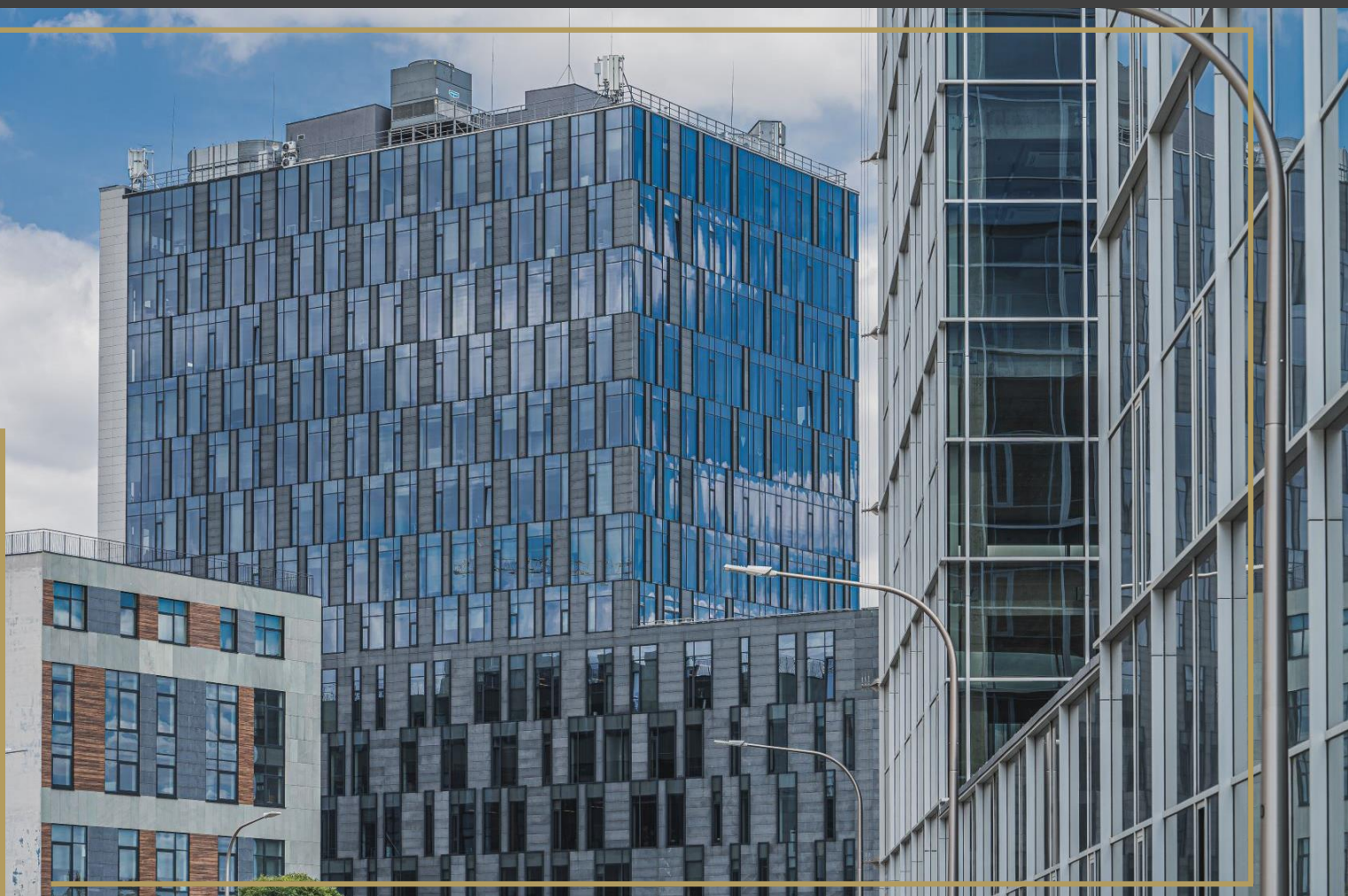
**Inwestor** | Centrum Zana Witosz Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl, www.zana.pl



**Główni najemcy** | PGE Obrót, Asseco Business Solutions,  
Pekao Faktoring



**Lokalizacja** | ul. Nałęczowska 14



**Rok oddania** | 2017/2018



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 20 900



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 1782



**Inwestor** | Centrum Zana Holding Sp. z o.o.

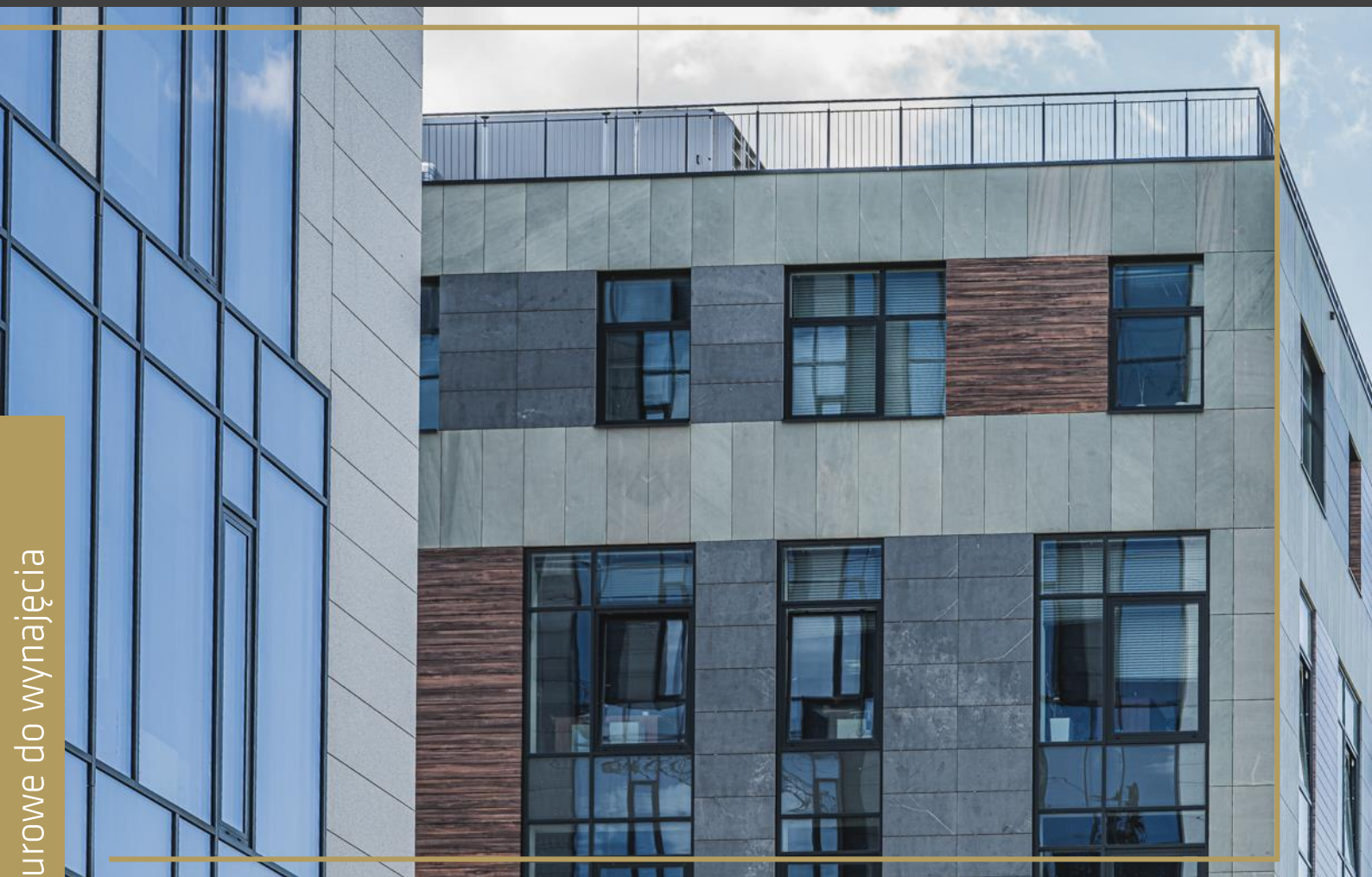


**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl, www.zana.pl



**Główni najemcy** | Lingaro, Onwelo, Santander Bank Polska SA,  
Monogo, PwC, Capgemini, Vosti, nocowanie.pl,  
Tutlo, Foodcom





**Lokalizacja** | ul. Nałęczowska 16



**Rok oddania** | 2018



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 3 500



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 700



**Inwestor** | IT Office Park Sp. z o.o. Sp. k.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl, www.zana.pl



**Główni najemcy** | eLeader, Finanteq, Compensa, Stokrotka,  
Masterlease



**Lokalizacja** | ul. Rapackiego 2



**Rok oddania** | 2017



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 3 678



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 480



**Inwestor** | Makrochem SA



**Osoba do kontaktu** | Paweł Nadolski, +48 519 077 743



**Stawki** | 12,00 EUR (55,80 PLN)/m<sup>2</sup> netto  
+3,44 EUR (16,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



**Główni najemcy** | SDF, Team International, CompuGroup Medical, WeWorkOffice





**Lokalizacja** | ul. Dobrzańskiego 7



**Rok oddania** | 2016



**Klasa budynku** | B+



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 6 900



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 3 345



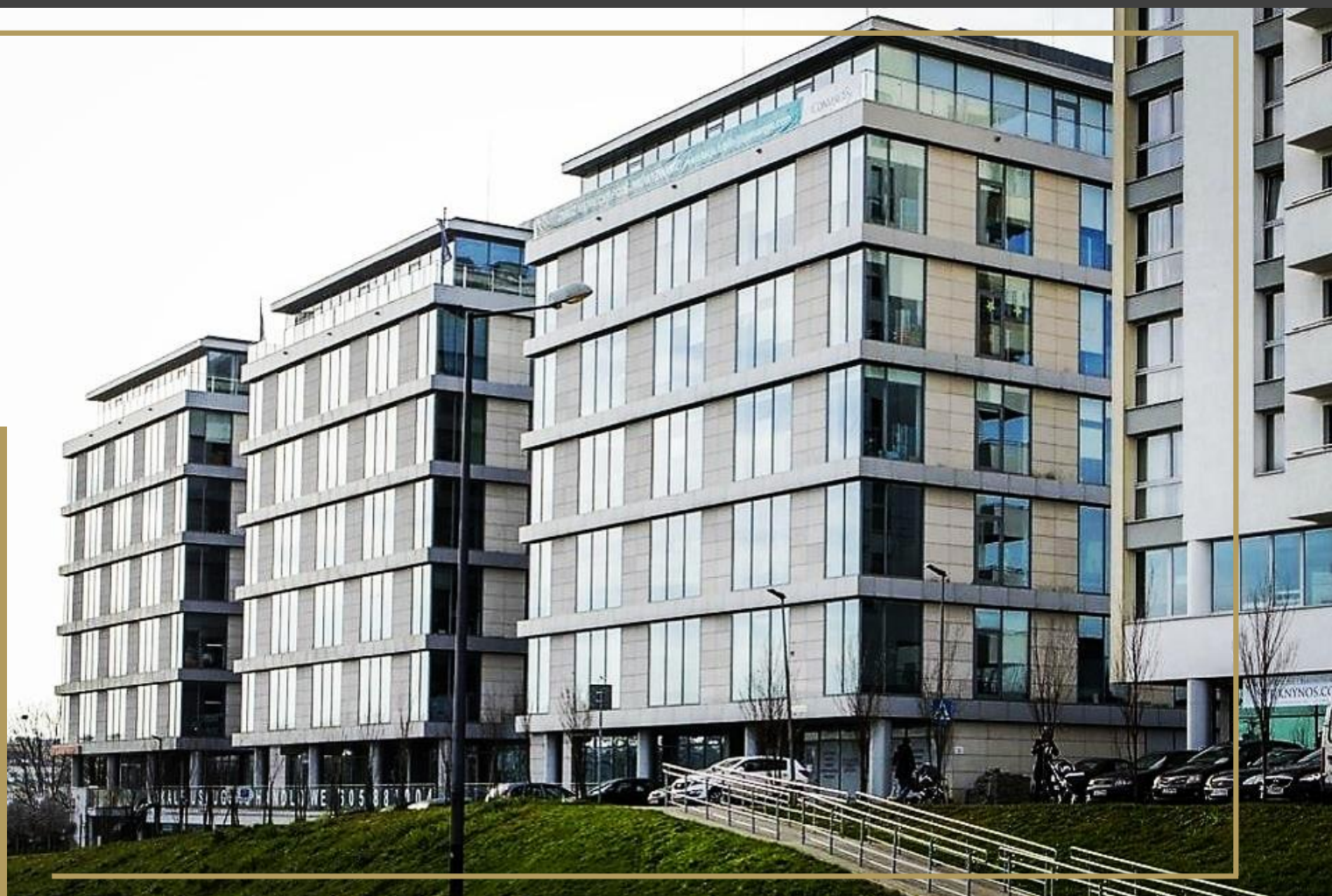
**Inwestor** | Centrum Zana Holding Sp. z o.o. Sp. k.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl, www.zana.pl



**Główni najemcy** | ARiMR, Impel, Netbulls, Embe Press



**Lokalizacja** | ul. Szeligowskiego 6



**Rok oddania** | 2013



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 13 500



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 1382



**Inwestor** | Centrum Zana Witosz Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Agnieszka Wawaszczak, +48 605 881 00  
aw@zana.pl, www.zana.pl



**Główni najemcy** | Sii, Concentrix, Phlexglobal





**Lokalizacja** | al. Racławickie 8



**Rok oddania** | 2012



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 5 000



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 706



**Inwestor** | Rupes Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Paweł Trojnia, raclawickie8@gmail.com  
+48 81 745 07 98, +48 501 447 887



**Stawki** | 15,48 EUR (72,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto (parter)  
11,83 EUR (55,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto (III p., V p.)  
+2,90 EUR (13,50 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



**Główni najemcy** | Ringier Axel Springer, PDK Polska, Oponeo, Ameropa, Hro Personel, Genner, Helvetia, Stokrotka, Altkom Software & Consulting, Durado, DNA, Goldenmark



**Lokalizacja** | ul. Zana 39



**Rok oddania** | 2001



**Klasa budynku** | B



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 6 174



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 1 004



**Inwestor** | First Property Poland Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Jeremi Słomiński, +48 603 123 608  
jeremi.slominski@fprop.com.pl, www.fprop.com.pl



**Stawki** | 10,00 EUR (46,50 PLN)/m<sup>2</sup> netto  
+4,62 EUR (21,50 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



**Główni najemcy** | Kredyt Inkaso, ING Bank Śląski, Warta, Mikrobit





**Lokalizacja** | al. Witosa 16



**Rok oddania** | 2011 (2019 modernizacja)



**Klasa budynku** | B



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 2 830



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 360



**Inwestor** | Kamares Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Andrzej Król, +48 601 164 145  
ac.krol@tlen.pl, www.kamares.pl



**Stawki** | 10,50 EUR (48,83 PLN)/m<sup>2</sup> netto  
+3,66 EUR (17,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



**Główni najemcy** | PGE Obrót, Getback SA, Netuity Networks Sp. z o.o.



**Lokalizacja** | al. Spółdzielczości Pracy 34



**Rok oddania** | 2005



**Całkowita powierzchnia biurowa w m<sup>2</sup>** | 2 100



**Dostępna powierzchnia biurowa w m<sup>2</sup>** | 720



**Inwestor** | Transhurt Sp. z o.o.



**Osoba do kontaktu** | Tomasz Karman, +48 733 566 577  
biuro@tngs.pl, www.tngs.pl



**Stawki** | 8,83 EUR (40,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto  
+ 3,31 EUR (15,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto opłaty eksploatacyjne



## Powierzchnie biurowe w przygotowaniu i realizacji





**Lokalizacja** | ul. Gęsia



**Termin realizacji** | 2025



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 9 000



**Inwestor** | G7 Inter Office Sp. z o.o.



**Kontakt** | [biuro@g7interoffice.pl](mailto:biuro@g7interoffice.pl), +48 532 363 236





**Lokalizacja** | ul. Agatowa 3



**Termin realizacji** | I kw. 2024



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 2 000



**Dostępna powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 887



**Inwestor** | Franczewska Nieruchomości s.c. Adrianna Franczewska-Krupa, Mariusz Krupa



**Osoba do kontaktu** | Adrianna Franczewska-Krupa (81) 479 69 69  
Ewa Tomasik 733 388 008,  
biuro@franczewska.pro



**Stawki** | 15,05 EUR (70,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto (parter) + opłaty eksp.  
2 258,10 EUR (10 500 PLN)/m<sup>2</sup> netto (I, II piętro) – sprzedaż



**Lokalizacja** | ul. Staszica 3



**Termin realizacji** | 2025



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia w m<sup>2</sup>** | 2 500



**Inwestor** | Building Investment Sp. z o.o. Sp. K.



**Osoba do kontaktu** | Maciej Urban, urban02@o2.pl, 603 393 883





**Lokalizacja** | ul. Wieniawska 11



**Termin realizacji** | IV kw. 2023



**Klasa budynku** | A



**Całkowita powierzchnia biurowa w m<sup>2</sup>** | 978



**Dostępna powierzchnia biurowa w m<sup>2</sup>** | 978



**Inwestor** | TKM Global Tomasz Księżopolski



**Osoba do kontaktu** | Tomasz Księżopolski, +48 510 200 066  
www.wieniawska11.pl



**Stawki** | 12,69 EUR (59,00 PLN)/m<sup>2</sup> netto + opłaty eksploatacyjne

# Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Lublinie

## Podsumowanie

### Istniejące obiekty klasy A

| Lp.   | Nazwa              | Lokalizacja                  | Rok  | Powierzchnia |
|-------|--------------------|------------------------------|------|--------------|
| 1.    | Centrum Park       | ul. Leszczyńskiego 60        | 2015 | 3 000        |
| 2.    | CZ Office Park A   | ul. Nałęczowska 14           | 2017 | 20 900       |
| 3.    | CZ Office Park C   | ul. Nałęczowska 16           | 2018 | 3 500        |
| 4.    | CZ Office Park D   | al. Kraśnicka 27             | 2022 | 16 000       |
| 5.    | G3                 | ul. Gęsia 5                  | 2021 | 12 000       |
| 6.    | G5                 | ul. Gęsia 5                  | 2017 | 5 600        |
| 7.    | Gray Office Park A | ul. Zana 32a                 | 2011 | 13 156       |
| 8.    | Gray Office Park B | ul. Zana 32b                 | 2009 | 3 798        |
| 9.    | Gray Office Park C | ul. Wallenroda 4c            | 2007 | 7 000        |
| 10.   | Gray Office Park D | ul. Wallenroda 4d            | 2007 | 8 700        |
| 11.   | Makrochem          | ul. Rapackiego 2             | 2017 | 3 678        |
| 12.   | Nord Office Park   | ul. Szeligowskiego 6         | 2013 | 13 500       |
| 13.   | Point 75           | al. Spółdzielczości Pracy 75 | 2018 | 1 831        |
| 14.   | Rupes              | al. Racławickie 8            | 2012 | 5 000        |
| 15.   | Spokojna 2         | ul. Spokojna 2               | 2018 | 18 490       |
| 16.   | Wojciechowska 9B   | ul. Wojciechowska 9B         | 2021 | 6 700        |
| Razem |                    |                              |      | 142 853      |



| Lp. | Nazwa                     | Lokalizacja                    | Rok   | Powierzchnia |
|-----|---------------------------|--------------------------------|-------|--------------|
| 1.  | Bursaki Grey Office       | ul. Ceramiczna 1               | 2013  | 4 400        |
| 2.  | BZWBK                     | ul. Krakowskie Przedmieście 37 | 2007  | 2 900        |
| 3.  | CB Kaskada                | ul. Chodźki 27                 | 2013  | 2 400        |
| 4.  | Center Office             | ul. Czechowska 19a             | 2017  | 1 800        |
| 5.  | Corner House              | ul. Krakowskie Przedmieście 54 | 2004  | 1 500        |
| 6.  | Czechowska 19             | ul. Czechowska 19              | 2007  | 1 750        |
| 7.  | Dalimex                   | ul. Obywatelska 4,6,8          | 2013  | 3 000        |
| 8.  | Dalimex                   | ul. Lubartowska 74a            | 2003  | 2 700        |
| 9.  | Hanesco Nieruchomości P13 | ul. Peowiaków 13               | 2013  | 1 800        |
| 10. | Hanesco Nieruchomości Z43 | ul. Zana 43                    | 2006  | 998          |
| 11. | Hvile Park Business Area  | ul. Nałęczowska 175            | 2020  | 1 437        |
| 12. | Jana Pawła II 13          | ul. Jana Pawła II 13           | 2014  | 2 000        |
| 13. | JPBC                      | ul. Jana Pawła II 17           | 2014  | 4 713        |
| 14. | LC3                       | ul. Leszka Czarnego 3          | 2014  | 1 000        |
| 15. | Narutowicza 55b           | ul. Narutowicza 55b            | 2009  | 1 450        |
| 16. | MTK18                     | ul. Matki Teresy z Kalkuty 18  | 2014  | 1 200        |
| 17. | Orion, Stefczyka          | ul. Stefczyka 3b               | 2009  | 3 000        |
| 18. | Orkana 7                  | ul. Orkana 7                   | 2018  | 2 667        |
| 19. | Parys II                  | ul. Hanki Ordonówny 3a         | 2004  | 2 000        |
| 20. | Północna 5                | ul. Północna 5                 | 2018  | 2 692        |
| 21. | Skłodowska Point          | ul. Skłodowskiej 3             | 2014  | 1 950        |
| 22. | TBV Office Center         | ul. Chodźki 17                 | 2013  | 2 536        |
| 23. | Technic Park              | ul. Dobrzańskiego 7            | 2016  | 6 900        |
| 24. | Venture Hub               | Lipowa 4a                      | 2014  | 1700         |
| 25. | W9 Investment             | ul. Skromna 3                  | 2014  | 3 000        |
| 26. | W9 Investment             | ul. Wojciechowska 3            | 2010  | 2 300        |
| 27. | W9 Investment             | ul. Wojciechowska 9a           | 2010  | 2 716        |
| 28. | Walentynowicz 10          | ul. Walentynowicz 10           | 2009  | 1 914        |
| 29. | Warta                     | ul. Wieniawska 12              | 2013  | 1 213        |
| 30. | Witosa I                  | al. Witosa 18                  | 2008  | 2 315        |
| 31. | Witosa 16                 | al. Witosa 16                  | 2011  | 2 830        |
| 32. | Zana 11a                  | ul. Zana 11a                   | 2013  | 2 500        |
| 33. | Zana 39                   | ul. Zana 39                    | 2001  | 6 174        |
| 34. | Zana 39a                  | ul. Zana 39a                   | 2005  | 3 953        |
| 35. | Zana House                | ul. Jana Sawy 2                | 2008  | 1 320        |
| 36. | Zana Office I             | ul. Wallenroda 2e              | 2004  | 2 950        |
| 37. | Zana Office II            | ul. Wallenroda 2f              | 2005  | 2 838        |
| 38. | Związkowa 21              | ul. Związkowa 21               | 2005  | 1 960        |
| 39. | Związkowa Center          | ul. Związkowa 26               | 2011  | 1 600        |
|     |                           |                                | Razem | 98 076       |

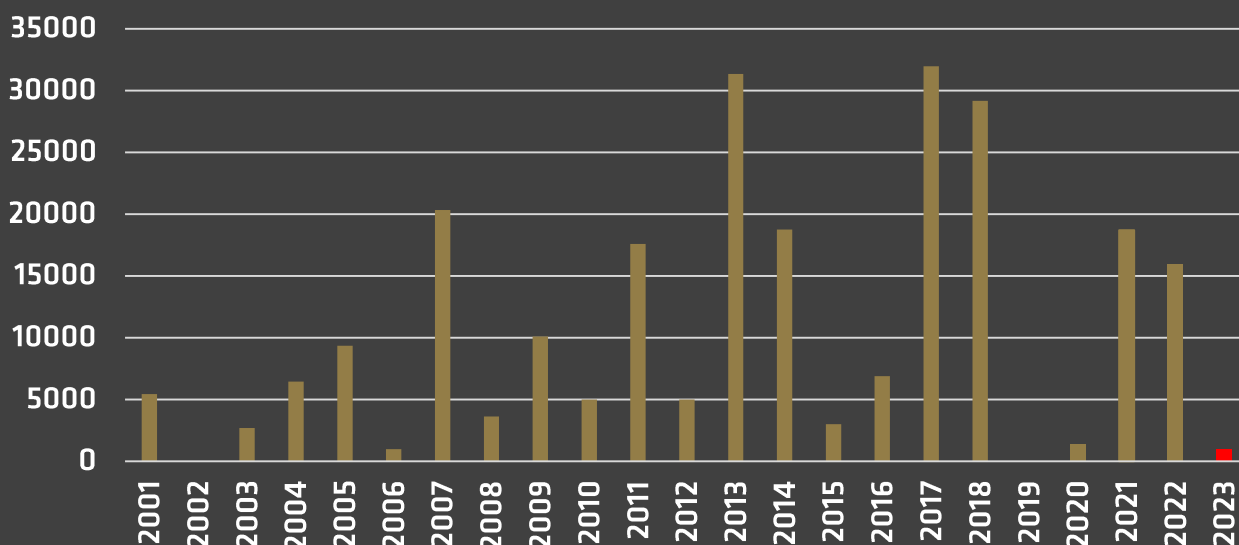
## Istniejące obiekty

| Klasa | Liczba budynków | Powierzchnia |
|-------|-----------------|--------------|
| A     | 16              | 142 853      |
| B     | 39              | 98 076       |
| Razem | 55              | 240 929      |

## Obiekty w przygotowaniu i realizacji

| Lp.   | Nazwa           | Lokalizacja       | Powierzchnia |
|-------|-----------------|-------------------|--------------|
| 1.    | G7 Inter Office | ul. Gęsia         | 9 000        |
| 2.    | Agatowa Office  | ul. Agatowa 3     | 2 000        |
| 3.    | Pałac Potockich | ul. Staszica 3    | 2 500        |
| 4.    | Wieniawska 11   | ul. Wieniawska 11 | 978          |
| Razem |                 |                   | 14 478       |

## Nowa podaż powierzchni biurowej klasy A i B





## Biuro Obsługi Inwestorów

Urząd Miasta Lublin

ul. Spokojna 2

20-074 Lublin

[invest-in-lublin.com](http://invest-in-lublin.com)



### Igor Niewiadomski

Dyrektor Biura Obsługi Inwestorów

email [igor.niewiadomski@lublin.eu](mailto:igor.niewiadomski@lublin.eu)

tel. (81) 466 25 42

kom. 601 341 767

[in https://www.linkedin.com/in/igor-niewiadomski](https://www.linkedin.com/in/igor-niewiadomski)

### Barbara Sokolnicka

Specjalista ds. obsługi inwestorów

email [barbara.sokolnicka@lublin.eu](mailto:barbara.sokolnicka@lublin.eu)

tel. (81) 466 25 43

kom. 512 233 846

[in http://www.linkedin.com/in/barbara-sokolnicka](http://www.linkedin.com/in/barbara-sokolnicka)

