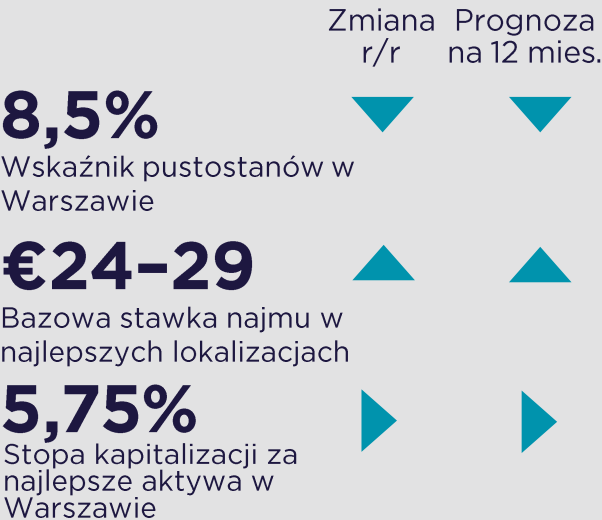


DANE RYNKOWE



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS, estymacje własne (Maj 2026)

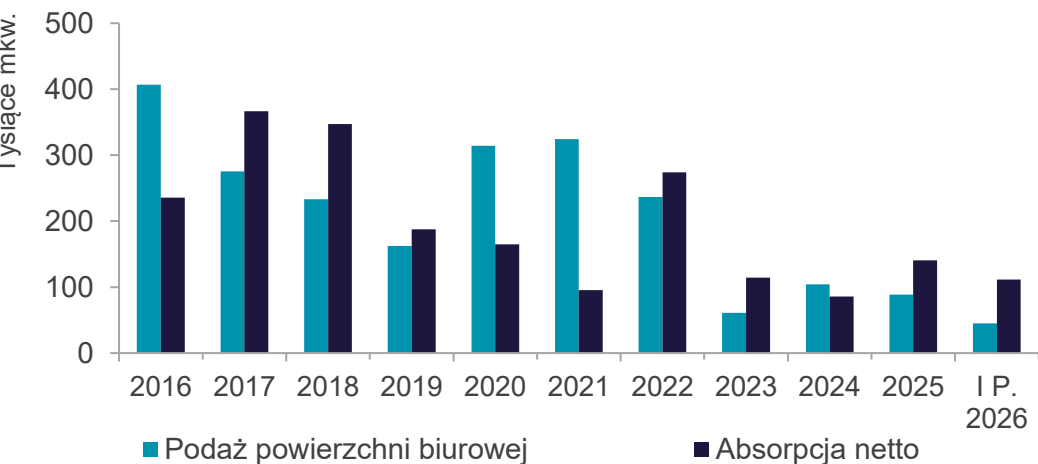
PODAŻ: KONTYNUACJA NISKIEGO POZIOMU POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE

W II kwartale 2026 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,24 mln mkw. W pierwszej połowie roku do użytku oddano cztery budynki biurowe o łącznej powierzchni blisko 45 200 mkw.: nowo wybudowane Studio A (24 000 mkw. – Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. – PHN), a także budynki po renowacji – Przemysłowa 26a (3 500 mkw. – Powiśle Nieruchomości) oraz Przemysłowa 26 (2 350 mkw. – Powiśle Nieruchomości).

Wolumen powierzchni biurowej w budowie pozostaje na stabilnie niskim poziomie. Na koniec II kwartału 2026 roku wynosił około 130 000 mkw., co oznacza najniższą aktywność deweloperską od połowy lat 90., kiedy warszawski rynek biurowy znajdował się na wczesnym etapie rozwoju.

Obecnie wśród największych inwestycji realizowanych w Warszawie znajdują się m.in. wieża biurowa Skyliner II (Karimpol), flagowy projekt Upper One (Strabag Real Estate) oraz biurowiec Afi Tower (AFI / Echo Investment). Najbliższe przyszłe inwestycje obejmują rozpoczęcie prac nad drugim etapem kompleksu VIBE (Ghelamco), a także proces wyburzania starszego biurowca przy ul. Prostej 69, na którego miejscu inwestor – spółka CPI – planuje realizację nowego projektu biurowego LightOn.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ MALEJE, SZCZEGÓLNIIE W CENTRUM

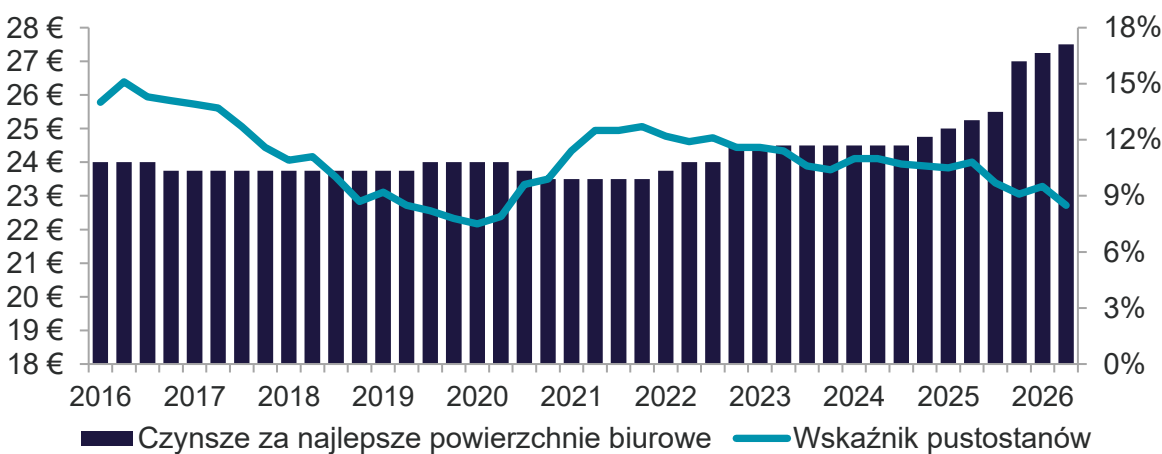
Na koniec czerwca 2026 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 8,5%, co oznacza wyraźny spadek zarówno w ujęciu kwartalnym (-1,0 pp.), jak i rocznym (-2,3 pp.).

Struktura pustostanów pozostaje nadal wyraźnie zróżnicowana lokalizacyjnie. Znacznie większe spadki odnotowano w strefach centralnych, gdzie wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się do 4,8%, co oznacza spadek o 1,7 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 3,0 pp. rok do roku.

Poza centrum miasta dostępność powierzchni również maleje, choć poziom pustostanów pozostaje relatywnie wysoki, a tempo spadku jest wolniejsze niż w Centrum. Na koniec czerwca wskaźnik wyniósł 11,8%, notując spadek o 0,4 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 1,5 pp. w ujęciu rocznym. Obecny trend spadkowy następuje po osiągnięciu lokalnego maksimum na poziomie 13,3% w II kwartale 2025 roku.

W perspektywie ograniczonej nowej podaży planowanej na lata 2026-2028 oczekiwany jest dalszy spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej.

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Postępująca kompresja dostępnej powierzchni biurowej w centralnych lokalizacjach może nadal wywierać presję wzrostową na stawki czynszowe w Centrum. W połączeniu z ograniczoną liczbą nowych inwestycji sytuacja ta może sprzyjać zarówno poprawie pozycji konkurencyjnej starszych budynków zlokalizowanych w centrum miasta, jak i wzrostowi zainteresowania wybranymi lokalizacjami poza centrum. Trend ten może również zachęcać właścicieli starszych obiektów do przeprowadzania modernizacji, umożliwiających skuteczniejszą konkurencję o utrzymanie obecnych oraz pozyskanie nowych najemców.

POPYT: SPOKOJNY PIERWSZY KWARTAŁ, MOCNY DRUGI

W drugim kwartale zaobserwowano niespodziewanie wysoki popyt, który wyniósł około 282 800 mkw. Jest to trzeci najwyższy wynik w historii warszawskiego rynku biurowego. Co istotne, dwa wcześniejsze rekordy zostały odnotowane w trzecim i czwartym kwartale roku kalendarzowego, podczas gdy w tym przypadku mówimy o wyniku osiągniętym już w połowie roku. Sumaryczny popyt półroczny tworzy wysoki poziom 416 600 mkw. wynajętej powierzchni.

W pierwszym półroczu 2026 renegotjacje utrzymują niewielką przewagę nad nowymi umowami – 48% wobec 46%. Największa przewaga renegotjacji widoczna jest w przypadku dużych transakcji, obejmujących ponad 3000 mkw. W segmencie transakcji o wielkości 1000-3000 mkw. obserwowany jest parytet, natomiast wśród umów poniżej 1000 mkw. dominują już nowe kontrakty.

Jedną z głównych przyczyn przewagi renegotjacji nad nowymi umowami jest fizyczny brak dostępności powierzchni o dużych metrażach w najlepszych lokalizacjach, który umożliwiłby przeprowadzkę.

Wśród największych transakcji zawartych w II kwartale 2026 możemy wyróżnić renegotjację Frontexu w budynku Warsaw Spire B (21 500 mkw.), nową umowę firmy Visa Europe w The Bridge (17 300 mkw.) a także odnowienie kontraktu przez Poczta Polska w Domaniewska Office Hub (17 000 mkw.)

Z naszych obserwacji wynika, że utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami biurowymi w Warszawie jest w dużej mierze wspierane przez rozwój centrów usług wspólnych. Jednocześnie sektorami o potencjale wzrostu, poza usługami dla biznesu, pozostają firmy z branży IT, bankowości, sektora publicznego oraz farmaceutycznego.

Oprócz wysokiego zainteresowania strefą centralną, obserwowany jest również stabilny popyt poza centrum, w szczególności w strefach Służewiec oraz Korytarz Jerozolimskich. Dodatkową opcją dla najemców pozostają także niszowe strefy biurowe, takie jak strefa Wschód, Północ czy korytarz Puławskiej. Lokalizacje te stanowią atrakcyjną i kosztowo konkurencyjną alternatywę – zarówno dla dużych firm, dążących do utrzymania części działów w mniej centralnych lokalizacjach, jak i dla mniejszych podmiotów, działających w ograniczonej skali lub dopiero wchodzących na rynek.

Z uwagi na bardzo dobry wynik popytowy osiągnięty w drugim kwartale tego roku Cushman & Wakefield spodziewa się wysokiego rocznego poziomu najmu do końca 2026. Jednocześnie ostateczne tempo rozwoju rynku może ulegać zmianom w zależności od ogólnego klimatu gospodarczego oraz strategii firm międzynarodowych w zakresie redukcji kosztów lub ekspansji.

STAWKI CZYNSZÓW: DALSZY WZROST PRZED W SZYSTKIM W CENTRUM, NIEZNACZNIE POZA CENTRUM

W czerwcu 2026 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-29,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach niecentralnych. Wzrosty czynszu obserwowano przede wszystkim w budynkach w Centrum (zarówno w trakcie budowy jak i w istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również doświadczyły wzrostów, choć o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji.

Cushman & Wakefield przewiduje, że w kolejnych kwartałach, presja na wzrost stawek czynszu będzie widoczna nadal przede wszystkim w projektach w budowie oraz w najbardziej atrakcyjnych obiektach zlokalizowanych w Centrum czy wybranych strefach przy centralnych. Podczas gdy w większości obiektów w lokalizacjach niecentralnych wzrost czynszów będzie ograniczony ze względu na większą konkurencję i relatywnie wyższy poziom wakatów.

STATYSTYKI RYNKOWE I P. 2026

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	982 500	54 700	5,6%	74 400		35 900
Centrum	1 949 200	85 400	4,4%	173 200	29 800	88 600
Wschód	283 500	19 200	6,8%	4 900		
Korytarz Jerozolimskich	758 000	84 300	11,1%	34 600		
Mokotów (bez Służewca)	370 600	17 700	4,8%	11 100		
Północ	112 800	8 900	7,9%	5 500		
Puławska	192 600	12 600	6,6%	6 900		3 800
Służewiec	987 100	168 200	17,0%	89 200		
Ursynów, Wilanów	123 100	3 300	2,7%	4 800		
Zachód	219 300	24 600	11,2%	6 000	15 400	
Żwirki i Wigury	257 700	50 700	19,7%	6 000		
Warszawa	6 236 400	529 500	8,5%	416 600	45 210	128 300

Wszystkie dane o powierzchniach podane są w metrach kwadratowych; od I kw. 2026 strefa Służewiec jest pokazywana oddzielnie od Mokotowa.

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W I P. 2026

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Warsaw Spire B	Centrum (Zachód)	Frontex	Renegocjacje	21 500
The Bridge	Centrum (Zachód)	Visa Europe	Nowa umowa	17 300
Domaniewska Office Hub	Służewiec	Poczta Polska	Renegocjacje	17 000

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W I P. 2026

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Central Point	COB	Immobel	Lewandpol Property	19 300
Royal Wilanów	Ursynów, Wilanów	Capital Park Group	Wood & Company	36 900

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W I P. 2026

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/ Inwestor	Powierzchnia
Studio A	Centrum (Zachód)	EQT, Leyton	Skanska	24 000
Vena	Zachód	Poufny najemca	PHN	15 400

EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Head of Research

+48 606 116 006

ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

VITALII ARKHYPENKO

Consultant

+48 722 230 926

vitalii.arkhypenko@cushwake.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych na rzecz najemców i inwestorów. Zatrudnia ok. 53 tys. pracowników w ponad 350 biurach i niemal 60 krajach na całym świecie. W 2025 roku jej przychody wyniosły 10,3 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą Better never settles Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczegóły w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.