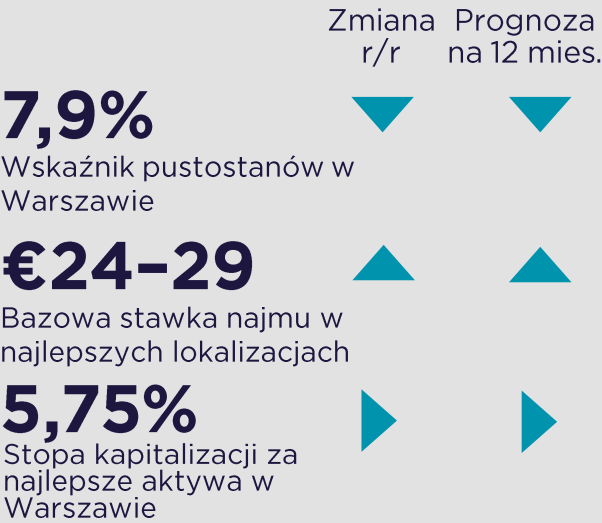
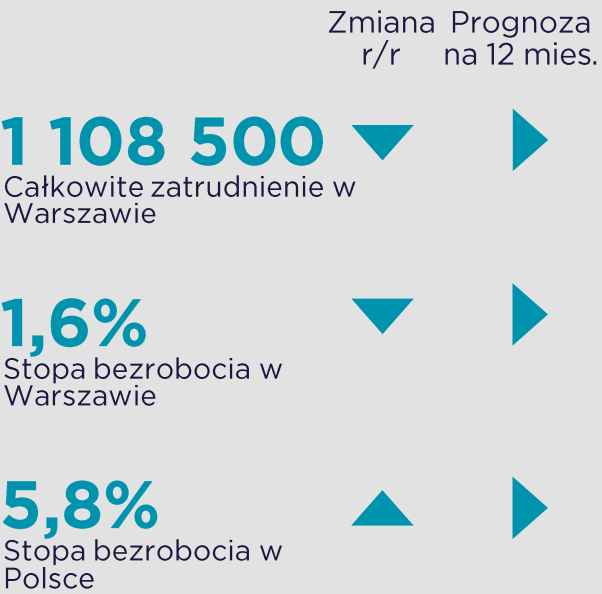


DANE RYNKOWE



Źródło: Cushman & Wakefield, 3 kw. 2026

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: GUS, estymacje własne (Sierpień 2026)

PODAŻ: NISKI POZIOM POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE, ALE Z DELIKATNĄ POPRAWĄ

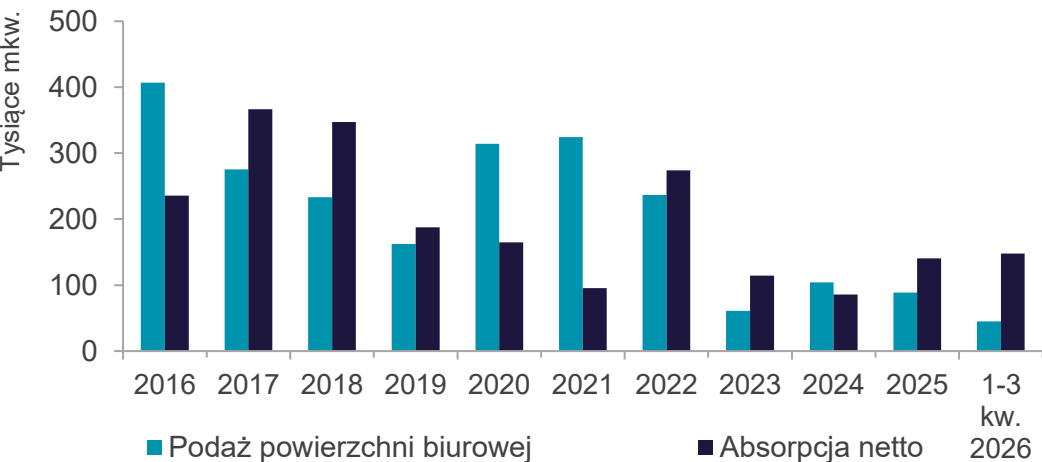
W III kwartale 2026 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,23 mln mkw. Od początku roku do użytku oddano cztery budynki biurowe o łącznej powierzchni blisko 45 200 mkw.: nowo wybudowane Studio A (24 000 mkw. – Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. – PHN), a także budynki po renowacji – Przemysłowa 26a (3 500 mkw. – Powiśle Nieruchomości) oraz Przemysłowa 26 (2 350 mkw. – Powiśle Nieruchomości). Od lipca do września natomiast nie ukończono żadnego biurowca.

Wolumen powierzchni biurowej w budowie pozostaje na niskim poziomie. Warto jednak zauważyć rozpoczęcie budowy całości kompleksu Drucianka (30 000 mkw. – Liebrecht & wood) na warszawskiej Pradze. Na koniec III kwartału 2026 roku wolumen powierzchni w budowie wyniósł około 163 000 mkw.

Inne największe inwestycje realizowane w Warszawie to m.in. wieża biurowa Skyliner II (Karimpol), flagowy projekt Upper One (Strabag Real Estate) oraz biurowiec Afi Tower (AFI / Echo Investment).

Od początku 2026 roku trwa także rozbiórka starszego biurowca Prosta 69, w miejscu którego powstanie nowy projekt LightOn.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: DOSTĘPNOŚĆ NADAL MALEJE

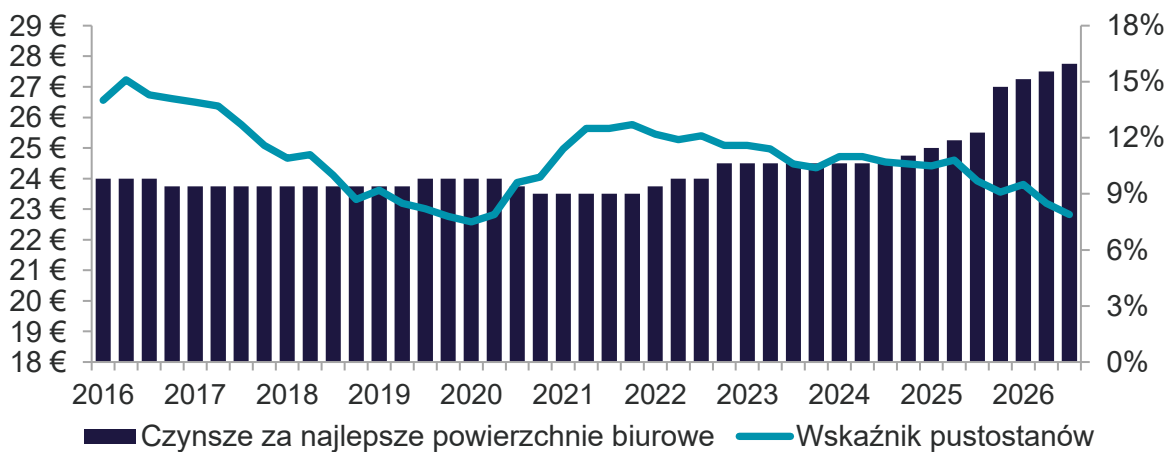
Na koniec września 2026 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 7,9%, co oznacza dalszy zauważalny spadek zarówno w ujęciu kwartalnym (-0,6 pp.), jak i rocznym (-1,8 pp.).

Struktura pustostanów pozostaje nadal znacznie zróżnicowana lokalizacyjnie. Znacznie większe spadki dostępności odnotowano w strefach centralnych, gdzie wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się do bardzo niskich 4,3% – poprzednio tak niski poziom odnotowano w 2008 roku, kiedy rynek biurowy w Centrum był ponad o połowę mniejszy niż obecnie.

Poza centrum miasta dostępność powierzchni również maleje, choć poziom pustostanów pozostaje wyższy, a tempo spadku jest wolniejsze niż w Centrum. Na koniec września wskaźnik wyniósł 11,1%, notując spadek o 0,7 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 1,0 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 nadal istnieje potencjał do dalszego spadku wskaźnika powierzchni niewynajętej.

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Postępująca kompresja dostępnej powierzchni biurowej w centralnych lokalizacjach najprawdopodobniej będzie 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. Jednocześnie trend ten może zachęcać właścicieli starszych obiektów do przeprowadzenia modernizacji, które pozwolą im wykorzystać korzystne uwarunkowania rynkowe, a zarazem skuteczniej konkurować o utrzymanie obecnych i pozyskanie nowych najemców.

POPYT: SPOKOJNY TRZECI KWARTAŁ, RYNEK Z POTENCJAŁEM NA DOBRE ZAKOŃCZENIE ROKU

Popyt w trzecim kwartale ukształtował się na poziomie nieznacznie niższym od średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat (-7,5%) i wyniósł 175 350 mkw. Mimo tego bardzo wysoka aktywność najemców odnotowana w drugim kwartale tego roku przyczyniła się do wysokiego wolumenu popytu w okresie od stycznia do września 2026 roku, który wyniósł 591 900 mkw. (+22% r/r).

Historycznie ostatni kwartał roku sprzyja finalizacji transakcji rozpoczętych wcześniej w ciągu roku. W ostatnich pięciu latach średni kwartalny wolumen najmu w IV kwartale przekraczał 262 tys. mkw. W tym roku ciężar aktywności może być nieco bardziej przesunięty w kierunku drugiego kwartału, jednak nadal istnieje duży potencjał do zakończenia roku z wolumenem rocznym zbliżonym do 800 000 mkw.

W III kwartale nowe umowy (56,5%) wyraźnie przeważały wolumenowo nad renegocjacjami (33%), podczas gdy ekspansje odpowiadały za 8%, a powierzchnie zajęte przez właściciela za 2,5%. Pomimo niższego udziału renegocjacji w całkowitym wolumenie, ich największy udział procentowy odnotowano wśród dużych transakcji powyżej 1 000 mkw.

Wśród największych transakcji zawartych w III kwartale 2026 roku możemy wyróżnić przednajem firmy PwC w budynku Afi Tower (20 000 mkw.), przednajem firmy eService w biurowcu Drucianka Campus (7 500 mkw.) oraz renegocjacje firmy z sektora farmaceutycznego w biurowcu Warsaw Trade Tower (4 950 mkw.).

W trzecim kwartale 2026 roku strefy centralne cieszyły się znaczącym zainteresowaniem, odpowiadając za około 58% wolumenu transakcji w mieście. W strefach niecentralnych najwięcej powierzchni wynajęto z kolei na Służewcu oraz w korytarzu Al. Jerozolimskich.

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

We wrześniu 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.

Od początku roku odnotowano wzrosty od 0,5 do 1 EUR/mkw./miesiąc dla najlepszych powierzchni. Relatywnie częściej wzrosty dotyczyły budynków zlokalizowanych w Centrum, rzadziej – poza centrum.

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

STATYSTYKI RYNKOWE 1-3 KW. 2026

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	983 500	46 800	4,8%	99 600		35 900
Centrum	1 949 200	78 700	4,0%	250 500	29 800	88 000
Wschód	283 500	17 800	6,3%	15 700		35 000
Korytarz Jerozolimskich	752 600	78 300	10,4%	49 000		
Mokotów (bez Służewca)	370 600	18 900	5,1%	15 100		
Północ	112 800	7 700	6,8%	8 100		
Puławska	192 600	12 500	6,5%	8 600		3 800
Służewiec	987 100	159 900	16,2%	105 500		
Ursynów, Wilanów	123 100	5 800	4,7%	8 300		
Zachód	219 300	25 100	11,4%	15 300	15 400	
Żwirki i Wigury	257 700	39 200	15,2%	16 100		
Warszawa	6 232 000	490 600	7,9%	591 900	45 200	162 700

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 1-3 KW. 2026

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Senator	COB	Orlen	Renegocjacje	23 900
Warsaw Spire B	Centrum (Zachód)	Frontex	Renegocjacje	21 500
Afi Tower - Towarowa 22	Centrum (Zachód)	PwC	Przednajem	20 000

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 1-3 KW. 2026

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
The Bridge	Centrum (Zachód)	Ghelamco	Eastnine AB	55 300
Studio A	Centrum (Zachód)	Skanska	Stena Real Estate AB	27 700

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 1-3 KW. 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.