

	Stan na 1 kw. 2026	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	13 038 300 mkw.	0%
Nowa podaż	90 000 mkw.	x10
Popyt brutto	255 300 mkw.	-20%
Popyt netto	158 500 mkw.	-20%
Absorpcja	46 300 mkw.	+29%
Wskaźnik pustostanów**	13,6%	-0,5pp.
Czynsze premium**	Warszawa: 24,0-29,0 Regiony: 14,0-18,0 EUR/mkw./m-c	
Inwestycje w nieruchomości biurowe	248 mln EUR	

* Zmiana rok do roku
** Dane na koniec kwartału

Zgodnie z projekcją NBP, wzrost gospodarczy Polski w 2026 roku osiągnie relatywnie wysoki poziom 3,9%. W kolejnych latach, tj. w okresie 2027-2028, tempo wzrostu PKB ma się ustabilizować na poziomie 2,9% rocznie. Jednocześnie oczekiwane jest utrzymanie niższej, stabilnej inflacji w przedziale 2,3-2,4% rocznie w latach 2026-2028.

Stopa bezrobocia w marcu 2026 roku wyniosła 6,1%, co jest wartością około 0,7 pp. wyższą względem marca 2025. Choć wzrost wskaźnika w ostatnich 6 miesiącach był zauważalny względem poprzednich lat, prognozy na przyszłe kwartały wskazują jednak na zatrzymanie się wzrostu i stabilizację na poziomie około 6%. (IPAG)

Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce – tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Lublinie i Szczecinie – wyniosły 13,04 mln mkw. Łączna podaż nowej powierzchni oddanej do użytku w okresie styczeń-marzec 2026 roku była relatywnie wysoka na tle lat 2023-2025 i osiągnęła ok. 90 tys. mkw. Wynikało to z kumulacji ukończonych projektów o średniej skali, zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych.

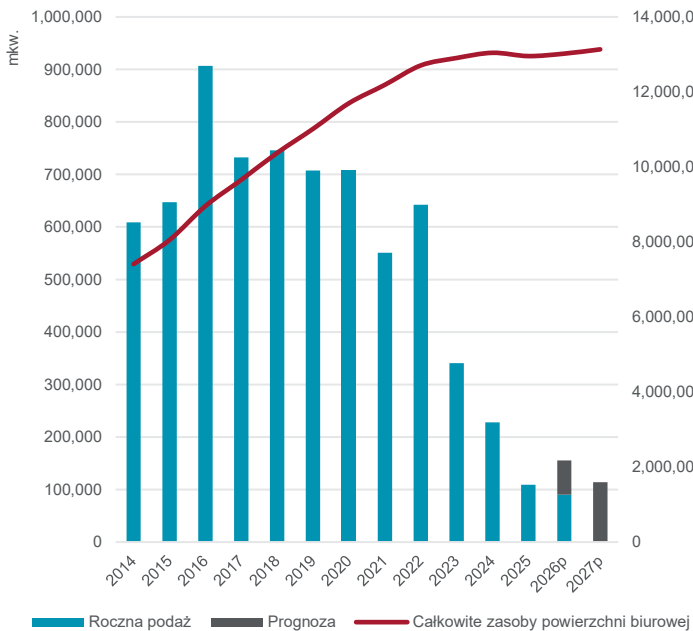
Wśród największych biurowców oddanych w Warszawie znalazły się Studio A (24 000 mkw. – Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. – PHN). Z kolei w miastach regionalnych największe projekty to Swobodna Spot I (14 650 mkw. – Echo Investment) we Wrocławiu oraz biurowiec Punkt (12 650 mkw. – Torus) w Gdańsku.

Pomimo zwiększonej podaży w I kwartale 2026 roku, skala nowo rozpoczynanych projektów pozostaje bardzo ograniczona. Skutkuje to dalszym spadkiem wolumenu powierzchni biurowej w budowie, który zbliża się do historycznie niskich poziomów obserwowanych jedynie na wczesnym etapie rozwoju rynku biurowego w Polsce, w latach 1995-2000. Przykładowo w Warszawie obecnie w realizacji znajduje się ok. 120 tys. mkw. powierzchni biurowej, wobec niemal 750 tys. mkw. na początku 2020 roku. W miastach regionalnych w budowie pozostaje również ok. 120 tys. mkw. (bez uwzględnienia projektów wstrzymanych), podczas gdy przed pandemią wolumen ten sięgał ok. 850 tys. mkw.

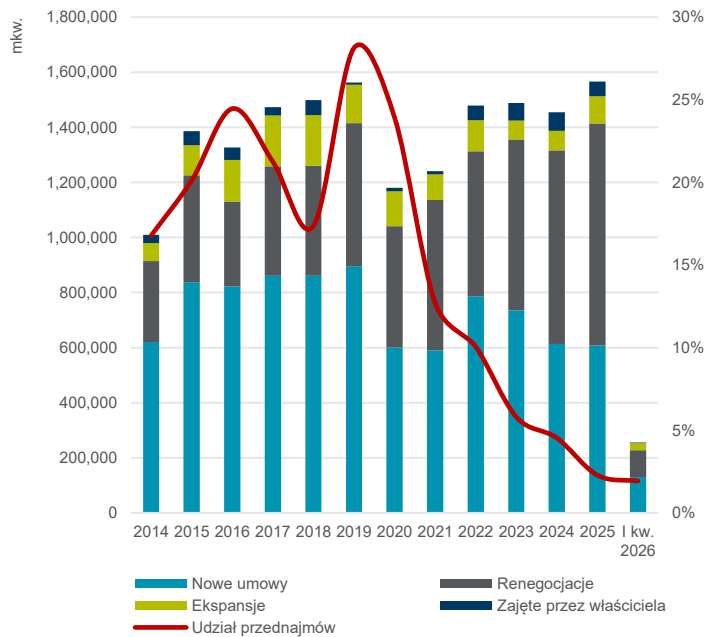
Niska aktywność deweloperska nadal wynika z coraz większego nasycenia rynku powierzchniami biurowymi, a także z utrzymującego się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji w relacji do oczekiwanego poziomu zwrotu.

Według szacunków Cushman & Wakefield, w 2026 roku zasoby polskiego rynku biurowego powiększą się o niecałe 160 tys. mkw. (uwzględniając projekty już ukończone), natomiast w 2027 roku prognozowany wolumen nowej podaży będzie jeszcze niższy i wyniesie około 120 tys. mkw.

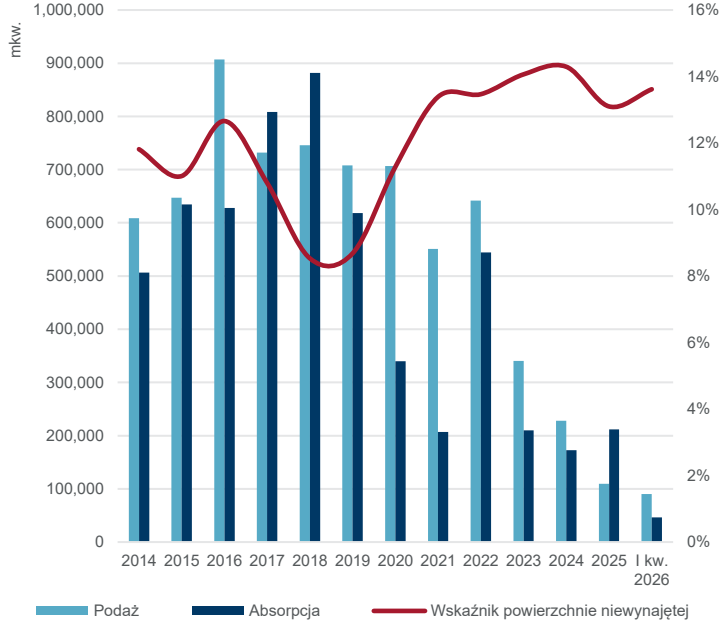
PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych aktywność najemców w I kwartale 2026 roku była niższa, niż na początku 2025 roku, przy czym wyraźniejsze spadki odnotowano na rynkach regionalnych.

W Warszawie wolumen popytu w I kwartale 2026 roku wyniósł 133 800 mkw., co oznacza spadek o około 9% w ujęciu rocznym. Jednocześnie poziom aktywności pozostawał zbliżony do obserwowanego w 2024 roku, notując jedynie niewielki spadek rzędu 3%.

W analizowanym okresie zawarto ponad 180 transakcji, z czego 34 dotyczyły powierzchni przekraczających 1000 mkw. W strukturze transakcji w okresie styczeń-marzec dominowały nowe umowy, które odpowiadały za 51% całkowitego wolumenu. Renegocjacje stanowiły 39%, ekspansje 9%, natomiast powierzchnie zajęte przez właściciela około 1%.

Na rynkach regionalnych sumaryczny popyt w I kw. 2026 r. wyniósł około 121 500 mkw., co oznacza około 30% spadek względem identycznego okresu w 2025 roku, natomiast 13% względem 2024.

Na stronę popytową w miastach regionalnych w tym okresie największy wpływ wywarły firmy z sektora usług biznesowych i konsumenckich, produkcyjnego, a także finansowego. Struktura transakcji w regionach w tym okresie była zbliżona do stolicy: przeważały nowe umowy – z 52% udziałem w popycie, renegocjacje odpowiadały za 37% najmu, a ekspansje – za około 11%, powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły zaledwie 1% całego wolumenu umów.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec I kw. 2026 roku wyniósł 13,6%, co stanowi wzrost o 0,5 pp. względem IV kw. 2025 r., lecz spadek o 0,5 pp. względem marca 2025.

W stolicy wskaźnik niewynajęcia wzrósł o 0,4 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 9,5%. W miastach regionalnych największe wzrosty w dostępności powierzchni zaobserwowano we Wrocławiu (+2,1 pp.), Szczecinie (+1,5 pp.), a także Łodzi (+1,3 pp.), z kolei zauważalny spadek wakatu zanotowano w Trójmieście (-1,1 pp.).

Warto zauważyć, że większość zaobserwowanych wzrostów dostępności wynika z dostarczenia na rynek nowej powierzchni biurowej. Natomiast tempo absorpcji, określające poziom wchłaniania dostępnej powierzchni, różni się w zależności od miasta, co bezpośrednio wpływa na wielkość dostępnej powierzchni na rynku. Najwyższą absorpcję względem wielkości zasobu powierzchni w ostatnich 2 latach zaobserwowano w Trójmieście (5%) i Warszawie (4%), natomiast we Wrocławiu ona była jedynie nieznacznie dodatnia (0,1%).

W marcu 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 obiektach istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również odnotowały wzrosty, choć o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji.

W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 14,00-18,00 EUR/ mkw./ miesiąc, jednocześnie stawki czynszu wyższe od średniej odnotowywane są w budynkach nowo oddawanych lub umiejscowionych w szczególnie dobrych lokalizacjach.

Wyższe koszty budowy, wykończenia powierzchni oraz finansowania inwestycji, a także lokalna koniunktura nadal wywierają znaczący wpływ na kształtowanie polityki czynszowej projektów nowo budowanych. Wysokość czynszu w biurowcach istniejących natomiast pozostaje uzależniona od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców oraz sytuacji na konkretnym rynku.

Rynek inwestycyjny. Pierwsze trzy miesiące 2026 roku przyniosły najsilniejsze otwarcie roku dla inwestycji biurowych od 2022 r. Łączny wolumen transakcji osiągnął 248 mln euro, co oznacza wzrost rok do roku o 35% oraz poziom o ponad 85% wyższy względem średniej z ostatnich trzech lat.

W analizowanym okresie sfinalizowano dziewięć transakcji, w tym trzy w Warszawie oraz sześć na rynkach regionalnych. Aktywność inwestycyjna była zdominowana przez stolicę, która odpowiadała za 74% całkowitego wolumenu, głównie za sprawą przejęcia kompleksu Royal Wilanów przez czeski fundusz Wood & Co. za ponad 100 mln euro.

Rynek stopniowo poprawia swoją płynność, czemu sprzyja rosnące zaangażowanie kapitału z regionu Europy Środkowo-Wschodniej oraz zwiększona aktywność krajowych inwestorów prywatnych.

Rynek dłużny. Apetyt banków na finansowanie sektora biurowego w dalszym ciągu ma dwa kierunki: atrakcyjne parametry kredytowe dla budynków typu prime w Warszawie, dobre warunki dla budynków typu prime w miastach regionalnych i konserwatywne parametry dla budynków starszych i lub z pustostanami, albo krótkimi średnioważonymi okresami najmu. Nowe powierzchnie biurowe oddawane w Warszawie z jednocyfrowym pustostanem na rynku warszawskim, a jednocześnie brak dalszych zwwyżek pustostanów na rynkach regionalnych powodują nieznaczne zwiększenie optymizmu po stronie transakcyjnej i powrót niektórych inwestorów z rynków Europy Zachodniej. Przy finansowaniu nabycia starszych budynków banki oferują transzę na działania dekarbonizacyjne na pokrycie nakładów w celu doprowadzenie budynku do standardu spełniającego kryteria ESG.

Widoczny jest dużo większy apetyt na udzielanie kredytów przez banki w celu nabycia budynku biurowego, niż jego refinansowanie. Apetyt na finansowanie budowy wzrasta, ale jest mocno uzależniony od wielkości przednamu, jakości dewelopera oraz planowanej strategii wyjścia z inwestycji.

Średni poziom finansowania dla istniejących budynków biurowych typu prime wynosi 50% wartości rynkowej ze spłatą ok. 2,5%-3% rocznie i spłatą balonową na koniec kredytu. Okres finansowania przeważnie wynosi maksymalnie 5 lat i jest uzależniony od średnioważonego okresu najmu w budynku. Widzimy dalszy nieznaczny spadek marż dla najlepszych budynków, które w najkorzystniejszych przypadkach mogą wynieść nieco poniżej 2,0% rocznie.

WYBRANE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

Budynek	Miasto	Wybrani najemcy	Deweloper	Powierzchnia budynku
Studio A	Warszawa	Leyton, Takeda	Skanska	24 000
Swobodna Spot I	Wrocław	Poufny, Benefit Systems	Echo Investment	14 650

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

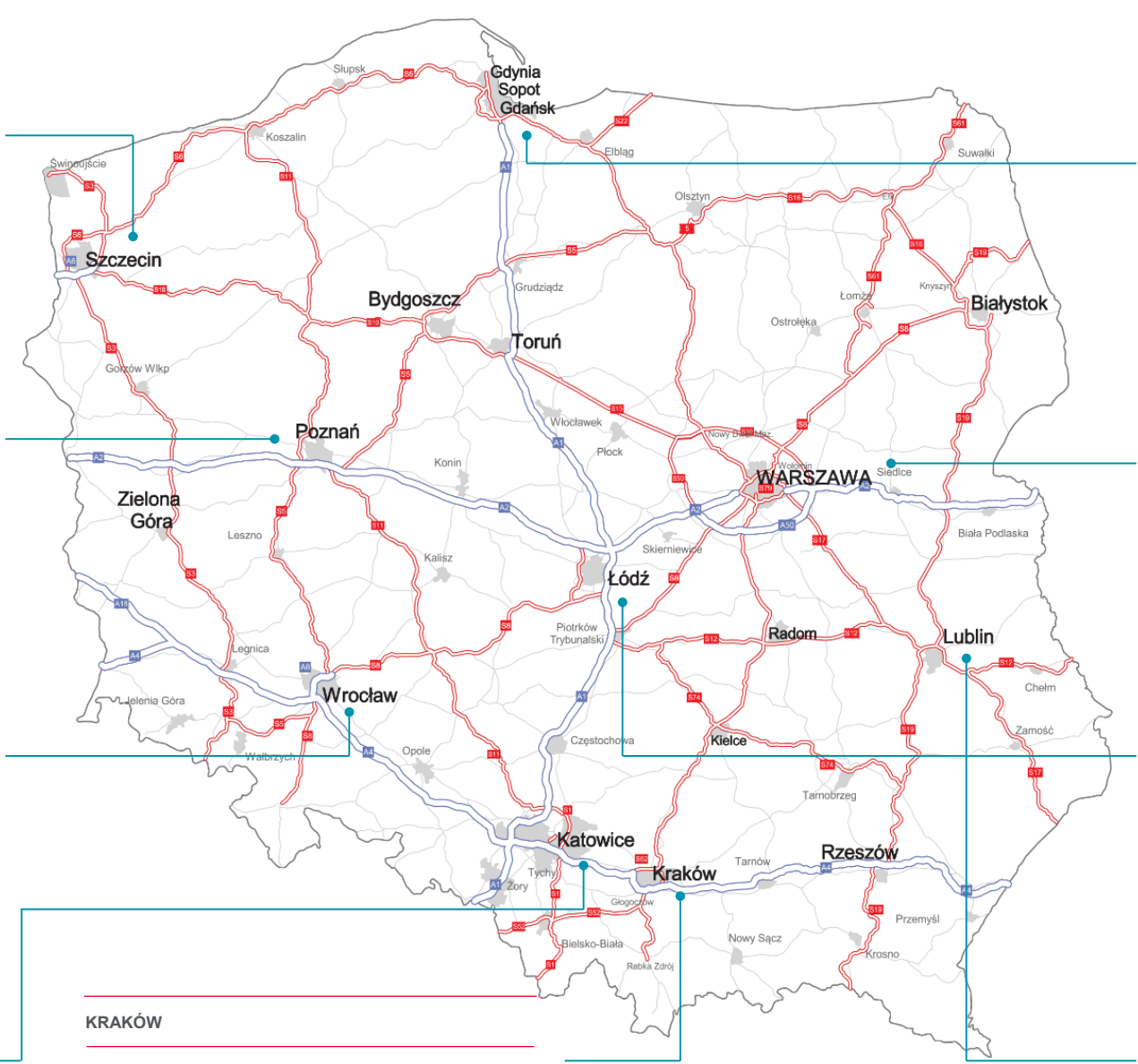
Najemca	Miasto	Budynek	Typ umowy	Powierzchnia najmu
Poufny (z sektora usług dla biznesu)	Wrocław	Business Garden Wrocław	Renegocjacje	13 000
Adtran	Gdynia	Tensor Y	Renegocjacje	6 750

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE

Budynek	Miasto	Nabywca	Sprzedawca	Powierzchnia budynku
Royal Wilanów	Warszawa	Wood & Company	Capital Park Group	36 900
Brain Park A	Kraków	Arkea	Echo Investment	14 000

SZCZECIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	191 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	2 000
Wskaźnik pustostanów (%)	7,9%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,00 - 14,00
POZNAŃ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	673 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	5 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	13,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,25
WROCLAW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 361 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	25 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	24 100
Wskaźnik pustostanów (%)	22,0%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,50
KATOWICE	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	742 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	10 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	22,1%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KRAKÓW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 851 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	16 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	8 400
Wskaźnik pustostanów (%)	18,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 18,00



TRÓJMIASTO	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 075 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	49 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	12 700
Wskaźnik pustostanów (%)	10,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 16,00
WARSZAWA	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 277 700
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	133 800
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	42 900
Wskaźnik pustostanów (%)	9,5%
Czynsz bazowy w centrum	24,00 - 29,00
Czynsz bazowy poza centrum	15,00 - 19,00
ŁÓDŹ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	641 300
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	11 700
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	19,6%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 14,00
LUBLIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	224 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	1 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	10,5%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,00 - 13,75

*wielkość popytu oraz powierzchni oddanej do użytku jest liczona od początku roku.

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI POWIERZCHNI BIUROWYCH

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – WARSZAWA

JOANNA BLUMERT
Associate
Head of Occupier Services Warsaw
joanna.blumert@eur.cushwake.com

DZIAŁ POWIERZCHNI
BIUROWYCH – RYNKI REGIONALNE

MICHAŁ GALIMSKI
Partner
Head of Regional Markets
michal.galimski@eur.cushwake.com

WYCENY
I DORADZTWO

MARCIN MALMON
Head of Valuation
and Advisory
marcin.malmon@cushwake.com

RYNKI
KAPITAŁOWE

PAWEŁ PARTYKA
Partner
Head of Capital Markets Poland
pawel.partyka@eur.cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT
SERVICES

ANDREW FRIZELL
International Partner
Head of Project & Development
Services CEE
andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI

ZUZANNA PACIORKIEWICZ
International Partner
Co-Head of Asset Services, Business
Spaces, Asset Services CEE
zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

BADANIA I ANALIZY
RYNKOWE

EWA DERLATKA-CHILEWICZ
Associate Director
Head of Research
ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com

DORADZTWO STRATEGICZNE I
ESG

KATARZYNA LIPKA
Associate Director
Head of Strategic Consulting &
ESG
katarzyna.lipka@cushwake.com

AUTORZY PUBLIKACJI

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.