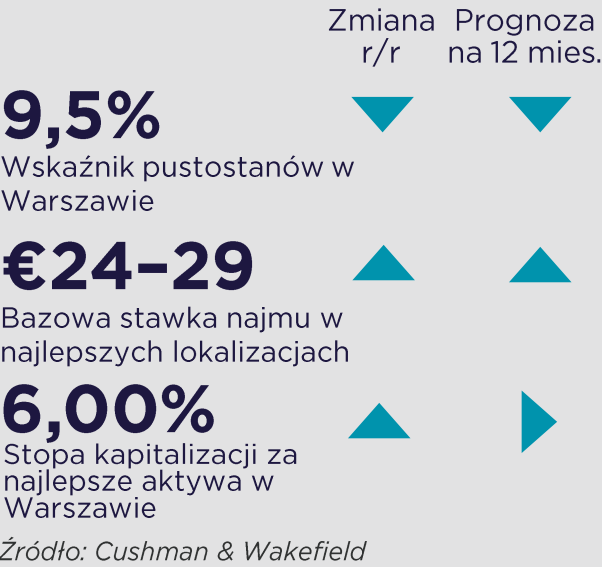


DANE RYNKOWE



WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



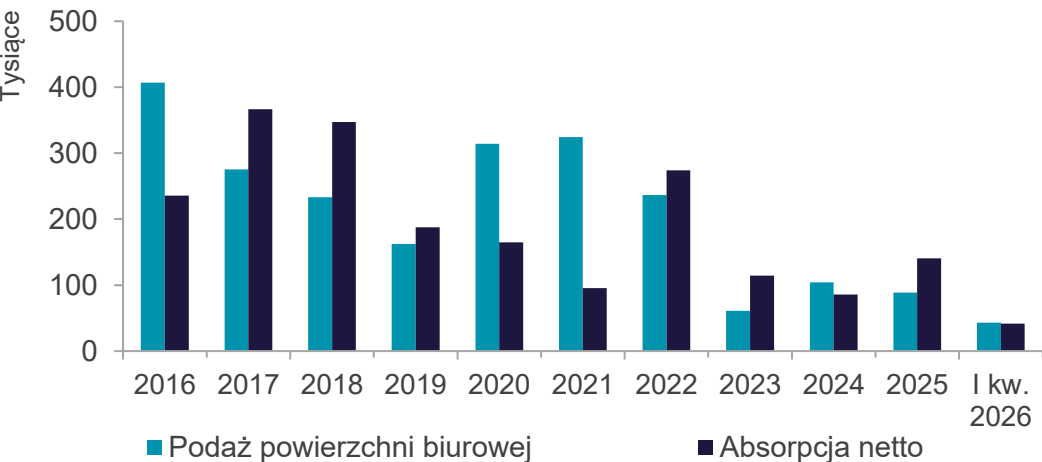
PODAŻ: CORAZ BARDZIEJ OGRANICZONY POZIOM POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE

W I kwartale 2026 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,28 mln mkw. W analizowanym okresie do użytku oddano trzy budynki biurowe o łącznej powierzchni blisko 43 000 mkw.: nowo wybudowane Studio A (24 000 mkw. – Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. – PHN), a także budynek po renowacji – Przemysłowa 26a (3 500 mkw. – Powiśle Nieruchomości).

Wraz z oddawaniem do użytkowania kolejnych projektów, obserwowany jest dalszy spadek wolumenu powierzchni biurowej w budowie. Na koniec I kwartału 2026 roku wynosił on zaledwie 118 000 mkw., co stanowi nowe minimum w Warszawie na przestrzeni ostatnich 30 lat.

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: LEKKA KOREKTA DOSTĘPNOŚCI, PRZY UTRZYMUJĄCYM SIĘ TRENDZIE SPADKOWYM

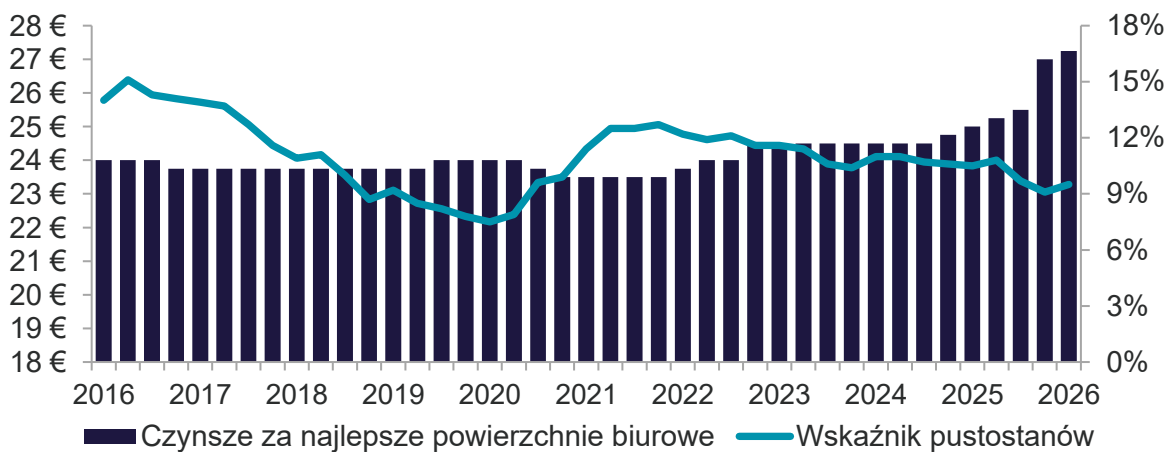
Na koniec marca 2026 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 9,5%, co oznacza wzrost o 0,4 pp. w ujęciu kwartalnym, przy jednoczesnym spadku o 1,0 pp. w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku.

Obecny, nieznaczny wzrost dostępności wynika przede wszystkim z oddania na rynek nowych budynków biurowych. Jednocześnie obserwowany jest stabilny, dodatni poziom absorpcji, przejawiający się wyższym wolumenem najmu w porównaniu do powierzchni zwalnianych.

W perspektywie ograniczonej nowej podaży w latach 2026-2028 oczekiwany jest dalszy spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej. Struktura pustostanów pozostaje nadal wyraźnie zróżnicowana lokalizacyjnie. Obecnie wyższy poziom niewynajętej powierzchni utrzymuje się w strefach niecentralnych (12,2%), podczas gdy w strefie centralnej dostępność na koniec I kwartału 2026 roku kształtowała się na niskim poziomie 6,5%.

Dalsza kompresja dostępnej powierzchni biurowej w centralnych lokalizacjach może nadal prowadzić do wzrostu stawek czynszowych w Centrum.

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



W połączeniu z ograniczoną liczbą nowych inwestycji, sytuacja ta może sprzyjać zarówno poprawie pozycji konkurencyjnej starszych projektów centralnych, jak i wzrostowi zainteresowania wybranymi lokalizacjami poza centrum. Trend ten może również zachęcać właścicieli starszych budynków do przeprowadzania modernizacji, umożliwiającących skuteczniejsze konkurowanie o utrzymanie obecnych, a także pozyskanie nowych najemców.

POPYT: SPOKOJNY PIERWSZY KWARTAŁ

Aktywność najemców w I kwartale 2026 roku wyniosła 133 800 mkw., co oznacza spadek o około 9% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, jednocześnie pozostając na poziomie zbliżonym do roku 2024.

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%.

Wśród największych transakcji zawartych w analizowanym okresie znalazły się m.in. renegocjacja umowy najmu przez firmę P4 (Play) w budynku Neopark B na ponad 8850 mkw., renegocjacja firmy Baxter w Nordic Park na około 4700 mkw., a także umowa przednajmu podpisana przez Mindspace w budynku Skyliner II na blisko 4400 mkw.

Z naszych obserwacji wynika, że utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami biurowymi w Warszawie jest w dużej mierze wspierane przez dynamiczny 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.

Cushman & Wakefield prognozuje utrzymanie aktywności najemców na warszawskim rynku biurowym w najbliższych kwartałach na poziomie zbliżonym do lat 2023–2024. Jednocześnie 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 WSZYSTKIM W CENTRUM, NIEZNACZNIE POZA CENTRUM

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 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 przycentralnych. 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 KW. 2026

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto	Ukończona powierzchnia	Projekty w budowie
Centralny Obszar Biznesu	993 900	58 200	5,9%	14 400		35 900
Centrum	1 946 900	133 200	6,8%	57 700	27 500	78 300
Wschód	283 500	18 200	6,4%	3 200		
Korytarz Jerozolimskich	758 000	91 200	12,0%	12 900		
Mokotów (bez Służewca)	394 800	17 300	4,4%	3 100		
Północ	117 800	8 900	7,6%	2 900		
Puławska	192 600	12 300	6,4%	2 000		3 800
Służewiec	987 100	184 200	18,7%	25 700		
Ursynów, Wilanów	123 100	8 600	7,0%	3 100		
Zachód	219 300	24 900	11,4%	3 900	15 400	
Żwirki i Wigury	260 700	40 200	15,4%	4 800		
Warszawa	6 277 700	597 100	9,5%	133 800	42 900	118 000

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 KW. 2026

Budynek	Strefa	Najemca	Typ umowy	Powierzchnia
Neopark B	Służewiec	P4 - PLAY	Renegocjacje	8 850
Nordic Park	Centrum (Wschód)	Baxter	Renegocjacje	4 700
Skyliner II	Centrum (Zachód)	Mindspace	Przednajem	4 400

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W I KW. 2026

Budynek	Strefa	Sprzedawca	Nabywca	Powierzchnia
Royal Wilanów	Ursynów, Wilanów	Capital Park Group	Wood & Company	36 900
Lixa D	Centrum (Zachód)	Yareal	Bluerock	10 300

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

Budynek	Strefa	Wybrani najemcy	Deweloper/ Inwestor	Powierzchnia
Studio A	Centrum (Zachód)	Leyton, Takeda	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.