

	Stan na 2 kw. 2026	Zmiana %*
Całkowite zasoby powierzchni biurowej**	13 000 900 mkw.	-0,6%
Nowa podaż	118 900 mkw.	+36%
Popyt brutto	723 900 mkw.	+5%
Popyt netto	399 400 mkw.	+20%
Absorpcja	144 700 mkw.	+125%
Wskaźnik pustostanów**	13,1%	-1,1p.p.
Czynsze premium**	Warszawa: 24,0-29,0 Regiony: 14,0-18,0 EUR/mkw./m-c	
Inwestycje w nieruchomości biurowe	594 mln EUR	

* Zmiana rok do roku
** Dane na koniec kwartału

Zgodnie z projekcją NBP, wzrost gospodarczy Polski w 2026 roku osiągnie relatywnie wysoki poziom 3,7%. W kolejnych latach, tj. w okresie 2027-2028, tempo wzrostu PKB ma się ustabilizować na poziomie 2,8-3,0% rocznie. Jednocześnie oczekiwane jest utrzymanie stabilnej inflacji w przedziale 2,0-3,0% rocznie w latach 2026-2028.

Stopa bezrobocia w czerwcu 2026 roku wyniosła 5,8%, co oznacza wzrost o ok. 0,7 p.p. względem czerwca 2025 roku. Choć wzrost wskaźnika w ostatnich sześciu miesiącach był wyraźniejszy niż w analogicznych okresach poprzednich lat, prognozy na kolejne kwartały wskazują na jego stabilizację na poziomie ok. 6%. (IPAG)

Na koniec II 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 mln mkw. Łączna podaż nowej powierzchni oddanej do użytku w okresie styczeń-czerwiec 2026 roku była umiarkowana i zbliżona do poziomów notowanych w latach 2023-2025, osiągając ok. 119 tys. mkw. Większość (76%) nowej powierzchni została ukończona w pierwszym kwartale.

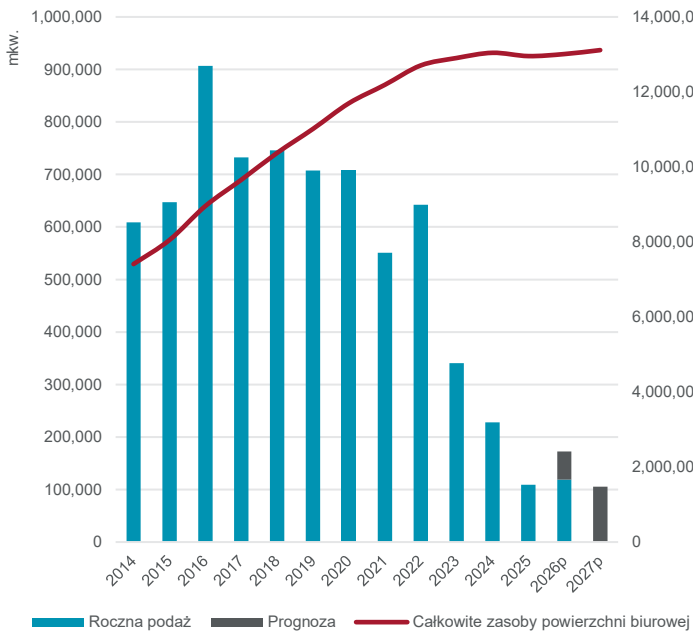
Wśród największych biurowców oddanych do użytku w Warszawie znalazły się Studio A (24 000 mkw. - Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. - PHN). Wśród największych projektów ukończonych na rynkach regionalnych znalazły się natomiast Swobodna Spot I (14 650 mkw. - Echo Investment) we Wrocławiu, Wita Stwosza C (13 700 mkw. - Echo Investment) w Krakowie oraz biurowiec Punkt (12 650 mkw. - Torus) w Gdańsku.

Skala nowo rozpoczynanych komercyjnych projektów biurowych pozostaje bardzo ograniczona już kolejny kwartał z rzędu. Skutkuje to dalszym spadkiem wolumenu powierzchni biurowej w budowie, który zbliża się do historycznie niskich poziomów notowanych jedynie we wczesnej fazie rozwoju polskiego rynku biurowego w latach 1995-2000. Przykładowo, w Warszawie obecnie w realizacji znajduje się ok. 130 tys. mkw. powierzchni biurowej wobec niemal 750 tys. mkw. na początku 2020 roku. W miastach regionalnych w budowie pozostaje ok. 100 tys. mkw. (bez uwzględnienia projektów wstrzymanych), podczas gdy przed pandemią wolumen ten sięgał ok. 850 tys. mkw.

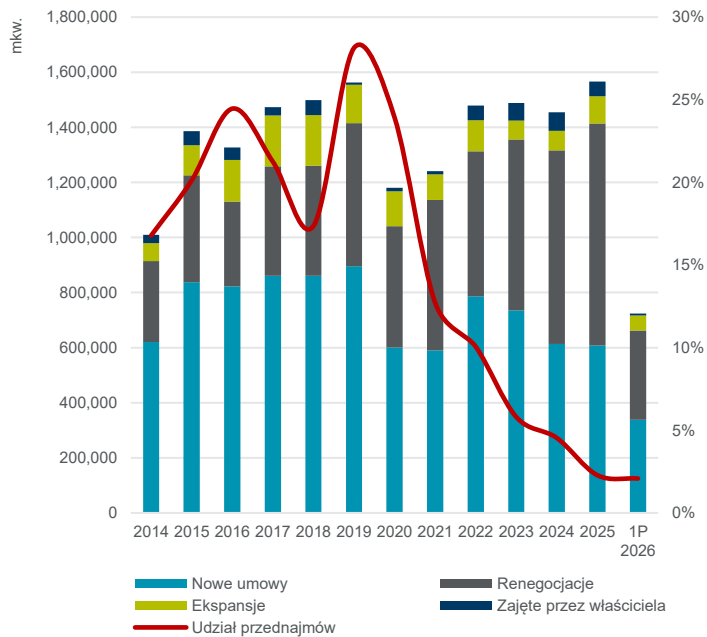
Na szczególną uwagę zasługuje rozpoczęcie budowy nowej siedziby Frontexu w Warszawie o powierzchni 70 000 mkw. Kompleks będzie w całości wykorzystywany na potrzeby tej organizacji.

Niska aktywność deweloperska nadal wynika z wysokiego stopnia nasycenia rynku powierzchnią biurową, a także z utrzymującego się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji w relacji do oczekiwanych stóp zwrotu.

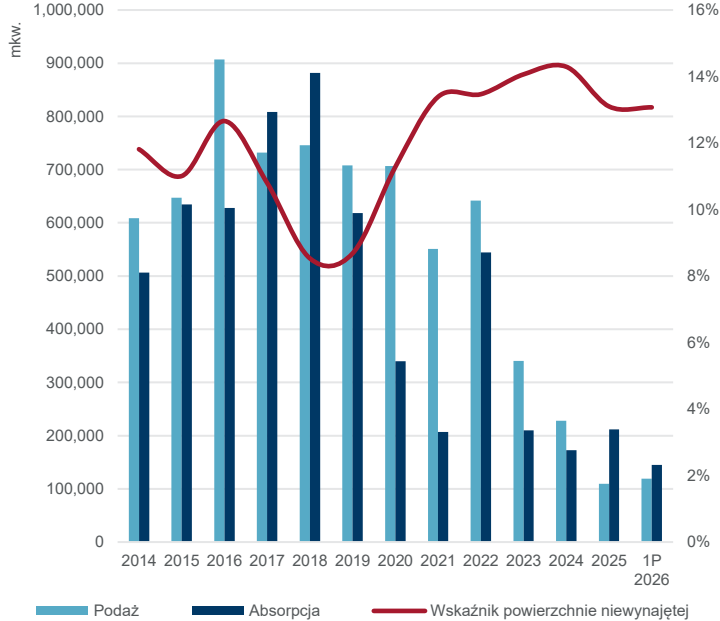
PODAŻ I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Według szacunków Cushman & Wakefield, w 2026 roku zasoby polskiego rynku biurowego powiększą się o około 170 tys. mkw. (uwzględniając projekty już ukończone), natomiast w 2027 roku prognozowany wolumen nowej podaży będzie jeszcze niższy i wyniesie około 100-120 tys. mkw.

Pod względem aktywności najemców drugi kwartał 2026 roku był wyraźnie mocniejszy niż początek roku, zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych.

W pierwszej połowie 2026 roku wolumen transakcji najmu w Warszawie wyniósł 416 600 mkw., co oznacza wzrost o 38% r/r. W tym okresie renegocjacje utrzymały niewielką przewagę nad nowymi umowami, odpowiadając za odpowiednio 48% i 46% popytu. Największa przewaga renegocjacji widoczna była w przypadku dużych transakcji obejmujących ponad 3000 mkw. W segmencie umów o powierzchni 1000-3000 mkw. obserwowano parytet, natomiast wśród transakcji poniżej 1000 mkw. dominowały nowe kontrakty.

Na rynkach regionalnych łączny popyt, pomimo solidnego wyniku odnotowanego w drugim kwartale, pozostał niższy niż rok wcześniej (-21%). Na największych rynkach regionalnych udział nowych umów przewyższał udział renegocjacji, wynosząc odpowiednio 47% i 41%. Wyższy był również udział umów ekspansji, które odpowiadały za 10% popytu na rynkach regionalnych wobec 5% w Warszawie.

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec II kw. 2026 roku wyniósł 13,1%, co stanowi spadek o 1,1 p.p. względem II kw. 2025 r., oraz spadek o 0,5 p.p. względem marca 2026 r.

W stolicy wskaźnik niewynajęcia spadł bardziej zauważalnie (-1,0 p.p. kw./kw. oraz -2,3 p.p. r/r). W miastach regionalnych podwyższony poziom pustostanów jest obserwowany w Krakowie, Wrocławiu, Katowicach i Łodzi. W ciągu roku wskaźnik ten wzrósł w Krakowie o 1,7p.p. oraz Wrocławiu o 1,4 p.p., nieznacznie spadł w Katowicach (-0,5 p.p.) a także w Łodzi (-1,7 p.p.). Z kolei w Poznaniu i Trójmieście, gdzie dostępność zbliża się do 10%, zaobserwowano zauważalne spadki wakatu (-2,3 p.p. w Trójmieście i aż – 3,3 p.p. w Poznaniu).

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 obiektach istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również odnotowały wzrosty, choć o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji. Szacunkowe wzrosty czynszu od początku roku wyniosły średnio +0,5 EUR/mkw. dla strefy centralnej oraz +0,25 EUR /mkw. poza centrum.

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. Szacunkowe wzrosty w wybranych miastach (Kraków, Katowice) wyniosły średnio 0,20-0,25 EUR/mkw.

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. W pierwszej połowie 2026 roku polski rynek inwestycyjny nieruchomości biurowych utrzymał dynamikę obserwowaną od początku roku. Wolumen transakcji był o 35% wyższy niż rok wcześniej oraz o 23% przewyższał średnią z ostatnich trzech lat.

W II kwartale sfinalizowano 14 transakcji biurowych, z czego połowa dotyczyła miast regionalnych, co potwierdza stopniowy powrót płynności na tych rynkach. Jednocześnie Warszawa pozostała głównym kierunkiem lokowania kapitału, odpowiadając za 58% całkowitego wolumenu inwestycyjnego.

Po wyjątkowo mocnym pierwszym kwartale aktywność inwestorów nieco osłabła w II kwartale. Mimo to zainteresowanie inwestorów pozostaje wysokie, a płynność rynku nadal się poprawia. Tempo odbudowy aktywności jest jednak częściowo ograniczane przez oczekiwania dotyczące wyższych stóp procentowych.

Coraz większą rolę na polskim rynku biurowym odgrywa kapitał krajowy. Potwierdzeniem tego trendu było przejęcie warszawskiego biurowca Central Point przez Grupę Lewandpol za ponad 100 mln euro. Była to jedna z największych transakcji biurowych zrealizowanych przez krajowego inwestora w historii polskiego rynku nieruchomości komercyjnych.

Rynek dłużny. Apetyt banków na finansowanie sektora biurowego nadal koncentruje się na dwóch obszarach: atrakcyjnych parametrach kredytowych dla budynków typu prime z długim WAULT w Warszawie i wybranych miastach regionalnych oraz selektywnym podejściu do starszych budynków, z krótkim WAULT lub wysokim poziomem pustostanów. Przy finansowaniu nabycia starszych budynków niektóre banki oferują transzę na działania dekarbonizacyjne na pokrycie nakładów w celu doprowadzenia budynku do standardu spełniającego kryteria ESG.

Banki uważnie obserwują sytuację na rynku najmu i na rynku transakcyjnym. Mały udział nowych projektów deweloperskich powoduje przekierowanie zainteresowania banków na finansowanie transakcji nabycia, szczególnie przez uznanych graczy. Duży wolumen transakcyjny w sektorze biurowym, wysoki popyt na powierzchnie i widoczna dalsza aktywność inwestorów zarówno z Europy jak i polskich powoduje wzrost optymizmu.

WYBRANE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

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

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

Najemca	Miasto	Budynek	Typ umowy	Powierzchnia najmu
Orlen Energia	Warszawa	Senator	Renegocjacje	23 900
Brown Brothers Harriman	Kraków	Wita Stwosza C	Nowa umowa	13 700

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE

Budynek	Miasto	Nabywca	Sprzedawca	Powierzchnia budynku
Central Point	Warszawa	Lewandpol Property	Immobel	19 300
The Park Kraków I & II	Kraków	Summus Capital	Cain/White Star Real Estate	24 700

SZCZECIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	182 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	2 300
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	2 000
Wskaźnik pustostanów (%)	8,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,00 - 14,00
POZNAŃ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	678 200
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	48 500
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	5 000
Wskaźnik pustostanów (%)	11,5%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,25
WROCŁAW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 353 800
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	45 000
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	24 100
Wskaźnik pustostanów (%)	21,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 16,50
KATOWICE	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	728 100
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	35 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	2 700
Wskaźnik pustostanów (%)	22,2%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	13,50 - 15,50

KRAKÓW	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 870 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	73 000
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	27 300
Wskaźnik pustostanów (%)	19,0%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	15,00 - 18,00

TRÓJMIASTO	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	1 077 000
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	70 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	12 700
Wskaźnik pustostanów (%)	10,4%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	14,00 - 16,00
WARSZAWA	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	6 236 400
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	416 600
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	45 200
Wskaźnik pustostanów (%)	8,5%
Czynsz bazowy w centrum	24,00 - 29,00
Czynsz bazowy poza centrum	15,00 - 19,00
ŁÓDŹ	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	650 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	29 400
Powierzchnia oddana do użytku (mkw.)	0
Wskaźnik pustostanów (%)	19,8%
Czynsz bazowy (EUR/mkw./miesiąc)	12,50 - 14,00
LUBLIN	
Zasoby powierzchni biurowej (mkw.)	224 600
Popyt na powierzchnię biurową (mkw.)	3 100
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.