



Walter Herz



Raport biurowy: Polska 1Q 2026

Rynek biurowy w liczbach



12 595 886 m kw.

Podaż istniejąca

83 493 m kw.

Nowa podaż

273 500 m kw.

Podaż w budowie

17,4%

Współczynnik pustostanów

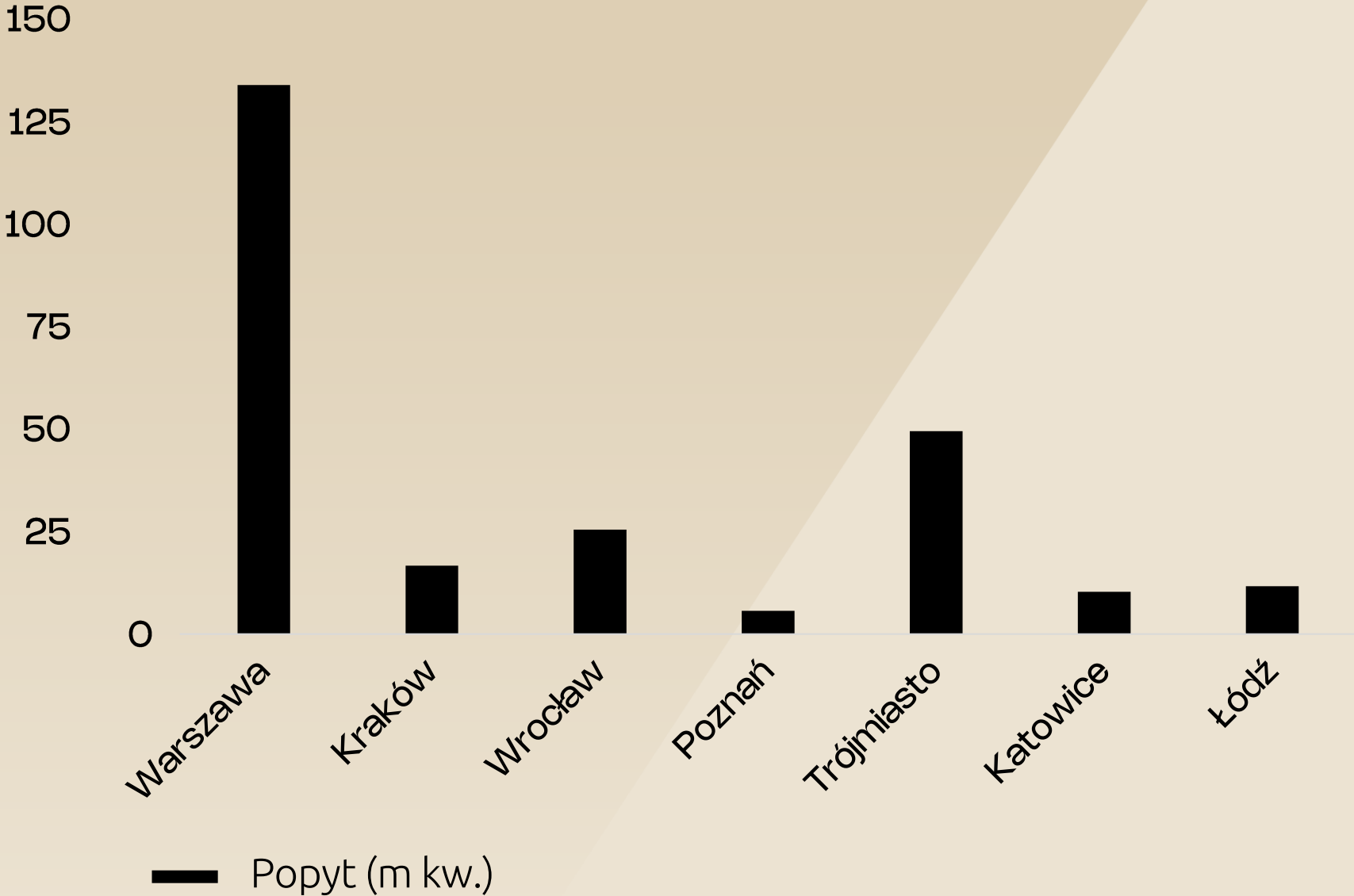
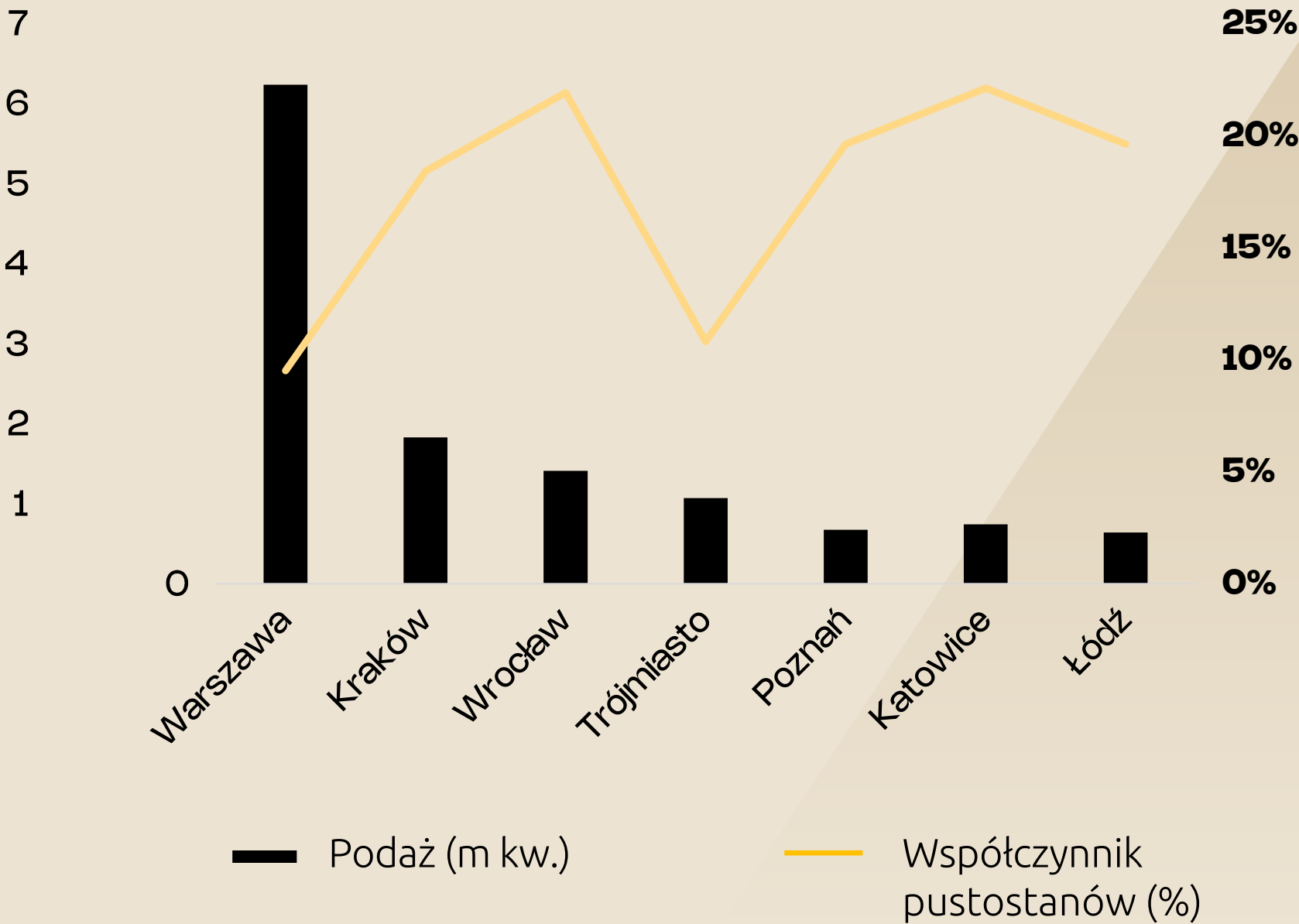
253 400 m kw.

Popyt

9-32 EUR/m kw./mies.

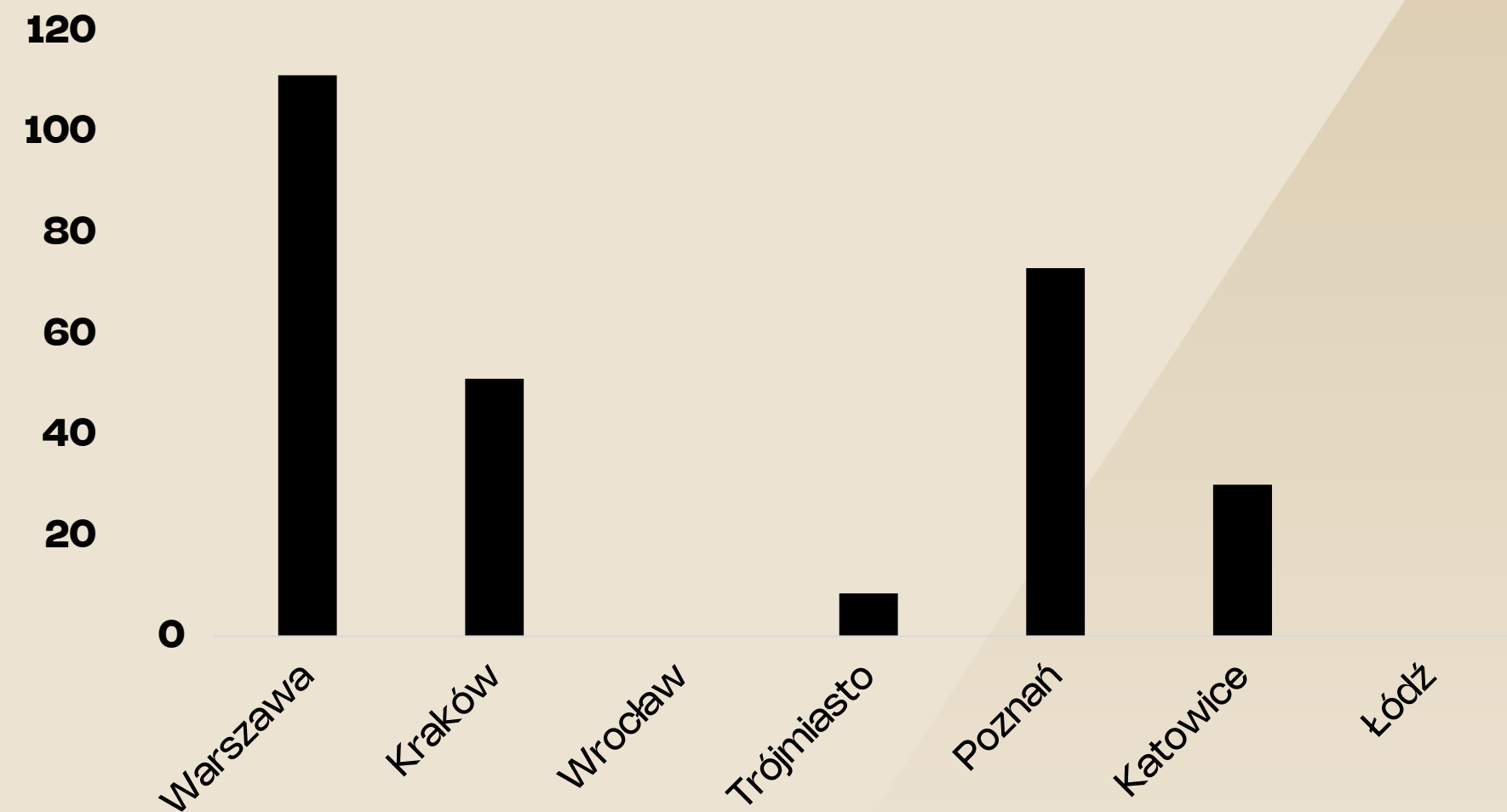
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



Nowe powierzchnie biurowe

Powierzchnia biurowa w budowie (m kw.)



Największe biurowce oddane w 1Q 2026



Studio B Warszawa | ul. Łucka 9 | 23 000 m kw.

Podstawowe informacje o 7 największych miastach

POZNAŃ

Powierzchnia: 261,9 km kw., Ludność: 534,9 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 10 346,99 PLN, stopa
bezrobocia: 1,5%

ŁÓDŹ

Powierzchnia: 293,2 km kw., Ludność: 642,6 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 8 455,98 PLN, stopa
bezrobocia: 5,5%

KATOWICE

Powierzchnia: 164,7 km kw., Ludność: 277,9 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 11 773,84 PLN, stopa
bezrobocia: 1,7%

TRÓJMIASTO

Powierzchnia: 1 102 km kw., Ludność: 760,0 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 11 952,72 PLN,
stopa bezrobocia: 3,1%

WARSZAWA

Powierzchnia: 517,2 km kw., Ludność: 1 864,0
tys., przeciętne wynagrodzenie: 11 201,20 PLN,
stopa bezrobocia: 1,5%

WROCŁAW

Powierzchnia: 292,8 km kw., Ludność: 672,5
tys., przeciętne wynagrodzenie: 10 197,86
PLN, stopa bezrobocia: 2,5%

KRAKÓW

Powierzchnia: 327 km kw., Ludność: 816,6 tys.,
przeciętne wynagrodzenie: 12 509,32 PLN,
stopa bezrobocia: 2,8%

Podstawowe informacje o 7 największych miastach

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Podaż istniejąca (m kw.)	6 232 400	1 827 100	1 409 832	1 070 554	673 000	742 000	641 000
Nowa podaż (m kw.)	38 900	7 716	24 177	12 700	0	0	0
Podaż w budowie (m kw.)	111 100	51 000	0	8 500	72 900	30 000	0
Współczynnik pustostanów (%)	9,5%	18,40%	21,90%	10,80%	19,60%	22,10%	19,60%
Stawki czynszu (m kw./mies.)	12-32	13-19	9-17	13-18	12-17	10-16	9-15

Podsumowanie

- 1** Całkowite zasoby powierzchni biurowej w siedmiu największych miastach Polski wyniosły w I kwartale 2026 roku 12,6 mln m kw. Największa podaż skoncentrowana jest w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Katowicach, podczas gdy najmniejsze zasoby odnotowano w Poznaniu i Łodzi.
- 2** W I kwartale 2026 deweloperzy dostarczyli na rynek około 84 tys. m kw. nowej powierzchni. Do użytku oddano m.in. Studio B oraz projekt VENA w Warszawie, Swobodna SPOT we Wrocławiu, czy NANO w Gdańsku.
- 3** Wskaźnik pustostanów na siedmiu największych rynkach biurowych w Polsce wyniósł w I kwartale 2026 roku 17,4%. Najwyższy poziom niewynajętej powierzchni odnotowano w Katowicach (22,1%), a najniższy w Warszawie (9,5%).

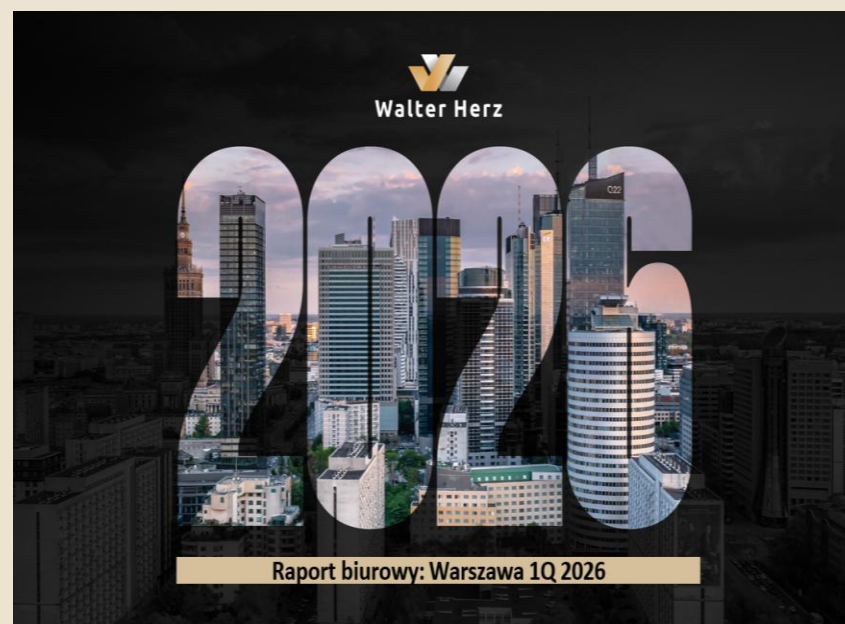
4 W minionym kwartale popyt osiągnął wartość 253 400 m kw. wynajętej powierzchni biurowej. Ponad połowa skoncentrowała się w Warszawie, kolejne w rankingu znalazły się Trójmiasto oraz Wrocław.

5 Czysze wywoławcze oraz opłaty eksploatacyjne w ostatnich miesiącach pozostawały na stosunkowo stabilnym poziomie zarówno w Warszawie, jak i na regionalnych rynkach biurowych.

6 Zarówno w stolicy, jak i w regionach, aktywność najemców charakteryzowała się dużą dozą ostrożności. Na rynkach regionalnych wiodące były nowe umowy (51% udziału), przed renegotiacjami (37%). Z kolei w Warszawie przewagę miały nowe umowy wraz z umowami przednajmu (51%), podczas gdy renegotiacje kontraktów stanowiły 39% całkowitego wolumenu.

Pobierz raporty z miast

Raport Warszawa 1Q 2026



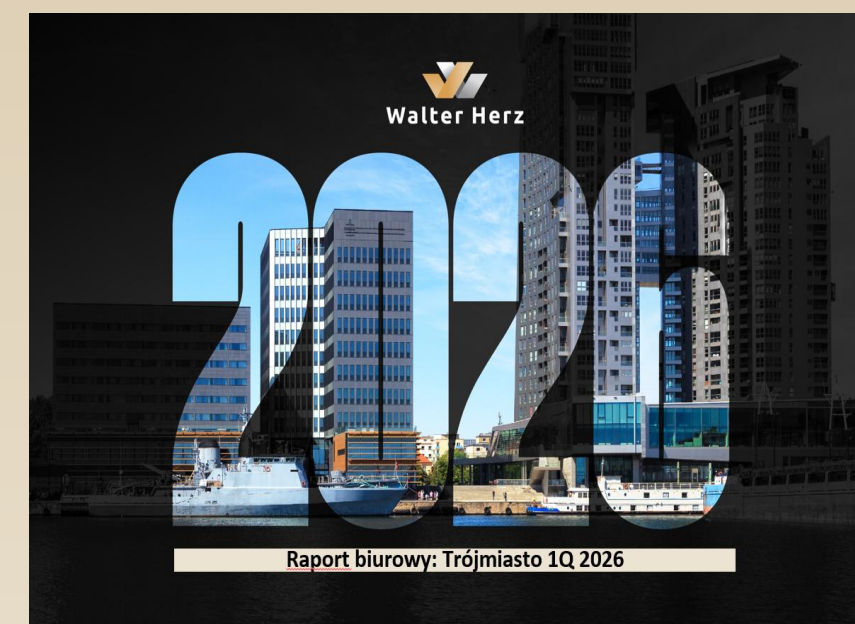
Pobierz

Raport Kraków 1Q 2026



Pobierz

Raport Trójmiasto 1Q 2026



Pobierz

Raport Wrocław 1Q 2026



Pobierz

Jeśli są Państwo zainteresowani otrzymaniem indywidualnego raportu, prosimy o kontakt pod adresem mailowym: badania@walterherz.com.

O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.

Zapewniamy strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości.

Zapraszamy do obejrzenia filmu
– Poznaj Walter Herz



Kontakt



Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn



Piotr Aftewicz

Managing Director

+48 730 888 846

piotr.aftewicz@walterherz.com

LinkedIn



Magdalena Zagrodnik

Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.co

LinkedIn