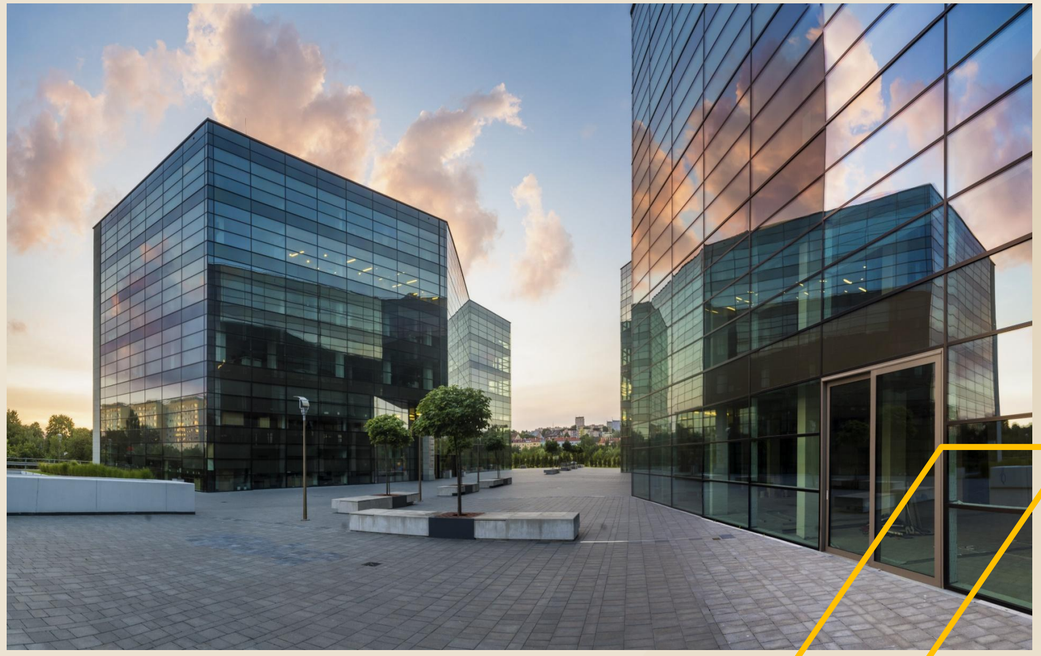
Walter Herz



Raport biurowy: Polska 2Q 2026

Rynek biurowy w liczbach



12 549 454 m kw.

Podaż istniejąca

24 200 m kw.

Nowa podaż

265 000 m kw.

Podaż w budowie

16,2%

Współczynnik pustostanów

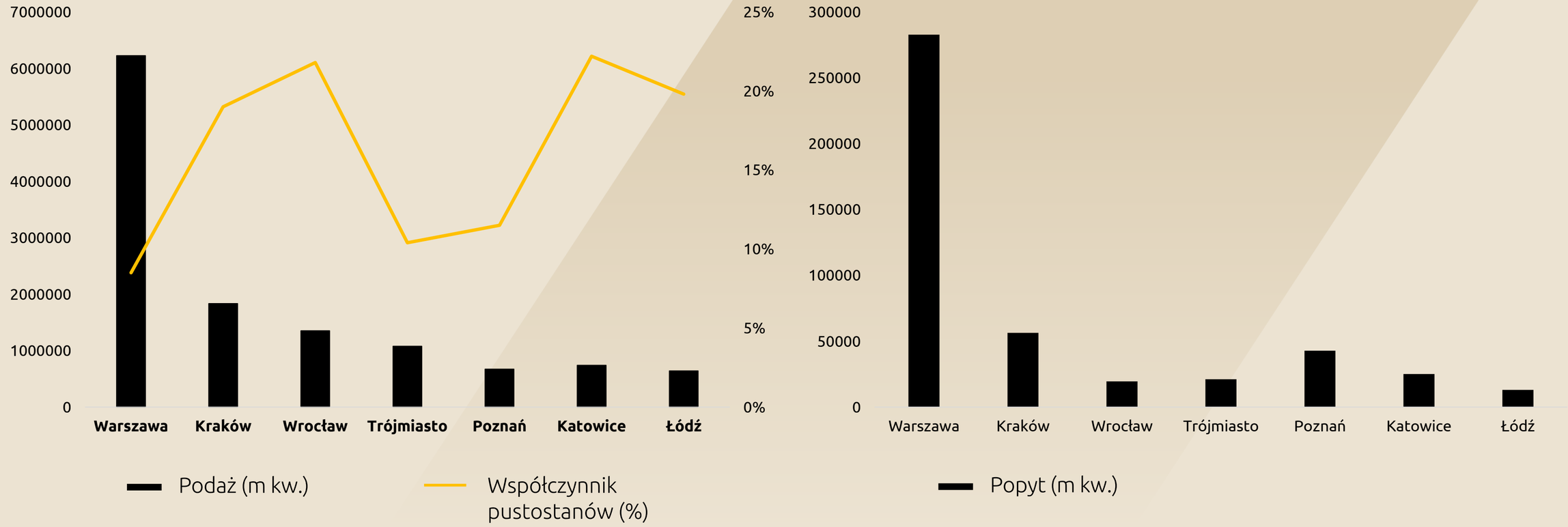
460 600 m kw.

Popyt

9–32 EUR/m kw./mies.

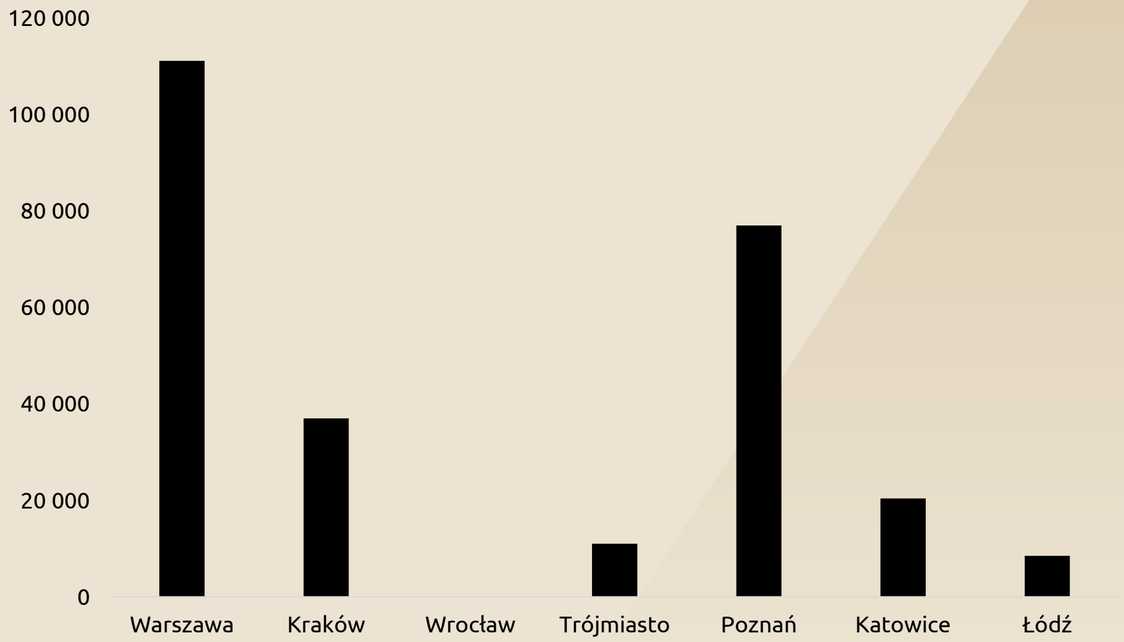
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



Nowe powierzchnie biurowe

Powierzchnia biurowa w budowie (m kw.)



Największe biurowce oddane w 2Q 2026



WITA – budynek B i C | Kraków | ul. Wita Stwosza | 19 000 m kw.

Podstawowe informacje o 7 największych miastach



TRÓJMIASTO

Powierzchnia: 1 102 km kw., Ludność: 760,0 tys., przeciętne wynagrodzenie: 9 564,58 PLN, stopa bezrobocia: 3,0%

POZNAŃ

Powierzchnia: 261,9 km kw., Ludność: 534,9 tys., przeciętne wynagrodzenie: 10 346,99 PLN, stopa bezrobocia: 1,6%

WARSZAWA

Powierzchnia: 517,2 km kw., Ludność: 1 866,7 tys., przeciętne wynagrodzenie: 11 204,68 PLN, stopa bezrobocia: 1,6%

ŁÓDŹ

Powierzchnia: 293,2 km kw., Ludność: 642,6 tys., przeciętne wynagrodzenie: 8 644,42 PLN, stopa bezrobocia: 5,8%

WROCŁAW

Powierzchnia: 292,8 km kw., Ludność: 672,6 tys., przeciętne wynagrodzenie: 10 187,32 PLN, stopa bezrobocia: 2,5%

KATOWICE

Powierzchnia: 164,7 km kw., Ludność: 277,9 tys., przeciętne wynagrodzenie: 11 357,33 PLN, stopa bezrobocia: 1,8%

KRAKÓW

Powierzchnia: 327 km kw., Ludność: 816,6 tys., przeciętne wynagrodzenie: 12 556,54 PLN, stopa bezrobocia: 2,8%

Podstawowe informacje o 7 największych miastach

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź
Podaż istniejąca (m kw.)	6 227 300	1 834 800	1 353 800	1 077 554	673 000	742 000	641 000
Nowa podaż (m kw.)	0	19 000	0	0	2 500	2 700	0
Podaż w budowie (m kw.)	111 100	37 000	0	11 000	77 000	20 400	8 500
Współczynnik pustostanów (%)	8,5%	19,00%	21,80%	10,40%	11,50%	22,20%	19,80%
Stawki czynszu (m kw./mies.)	12–32	13–19,5	10–17	13–18	12–17	10–14,50	9–15

Podsumowanie

1 Całkowite zasoby powierzchni biurowej w siedmiu największych miastach Polski wyniosły w II 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 Kraków monopolizuje nową podaż: W całym II kwartale 2026 r. deweloperzy oddali na 7 największych rynkach zaledwie 24 tys. m kw. nowej powierzchni - i cała ta nowa podaż skonsolidowała się w zasadzie w jednej flagowej inwestycji: WITA - w Krakowie. To doskonale pokazuje, jak mocno wyhamowała aktywność deweloperska w pozostałych miastach.

3 Rynek dwóch prędkości (Warszawa vs. Katowice): Przełomowy jest rozrzut wskaźnika pustostanów - od 8,5% w Warszawie (gdzie w ścisłym centrum biur wręcz brakuje) do aż 22,2% w Katowicach. Różnica ta pokazuje zupełnie inne wyzwania zarządcze w stolicy (walka o powierzchnię) i w miastach regionalnych o wysokiej podaży (walka o najemcę).

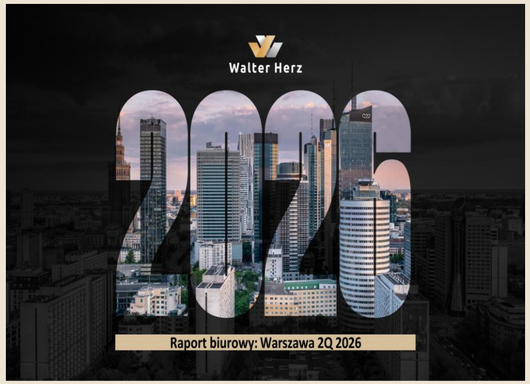
4 Niezmienne podium popytowe: Z łącznego wolumenu 460 600 mkw. popytu ponad połowa przypadła tradycyjnie na Warszawę, a tuż za nią uplasowały się Kraków, Poznań oraz Katowice.

5 Czynsze 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 wiodoące były nowe umowy (52% udziału), renegocjacje stanowiły (42%). Z kolei w Warszawie przewagę miały renegocjacje wraz z ekspansją (56%), podczas gdy nowe umowy stanowiły 44% całkowitego wolumenu.

Pobierz raporty z miast

Raport Warszawa 2Q 2026



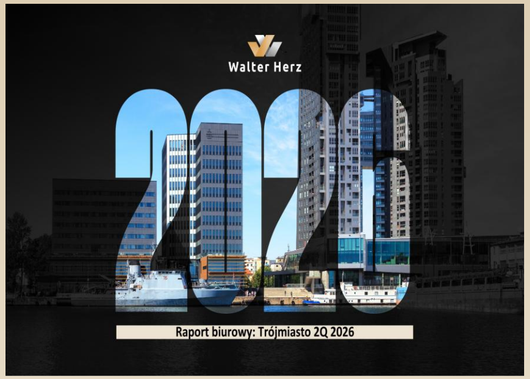
Pobierz

Raport Kraków 2Q 2026



Pobierz

Raport Trójmiasto 2Q 2026



Pobierz

Raport Wrocław 2Q 2026



Pobierz

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

O Walter Herz

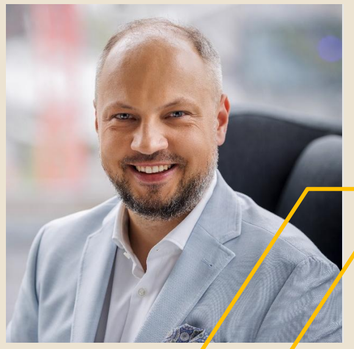
Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze **statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.**

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.com

LinkedIn