



Walter Herz



Raport biurowy: Warszawa 1Q 2026

Podstawowe informacje

1 864 035	517,2 km kw.	1,5%	11 201,20 PLN
Ludność (06.2025, GUS)	Powierzchnia	Stopa bezrobocia (02.2026, GUS)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (02.2026, GUS)
256 939	51 195	65	
Studenci (2024, GUS)	Absolwenci (2024, GUS)	Uczelnie wyższe (2024, GUS)	

Rynek biurowy w liczbach



6 232 400 m kw.

Podaż istniejąca

38 900 m kw.

Nowa podaż

111 100 m kw.

Podaż w budowie

9,5 %

Współczynnik pustostanów

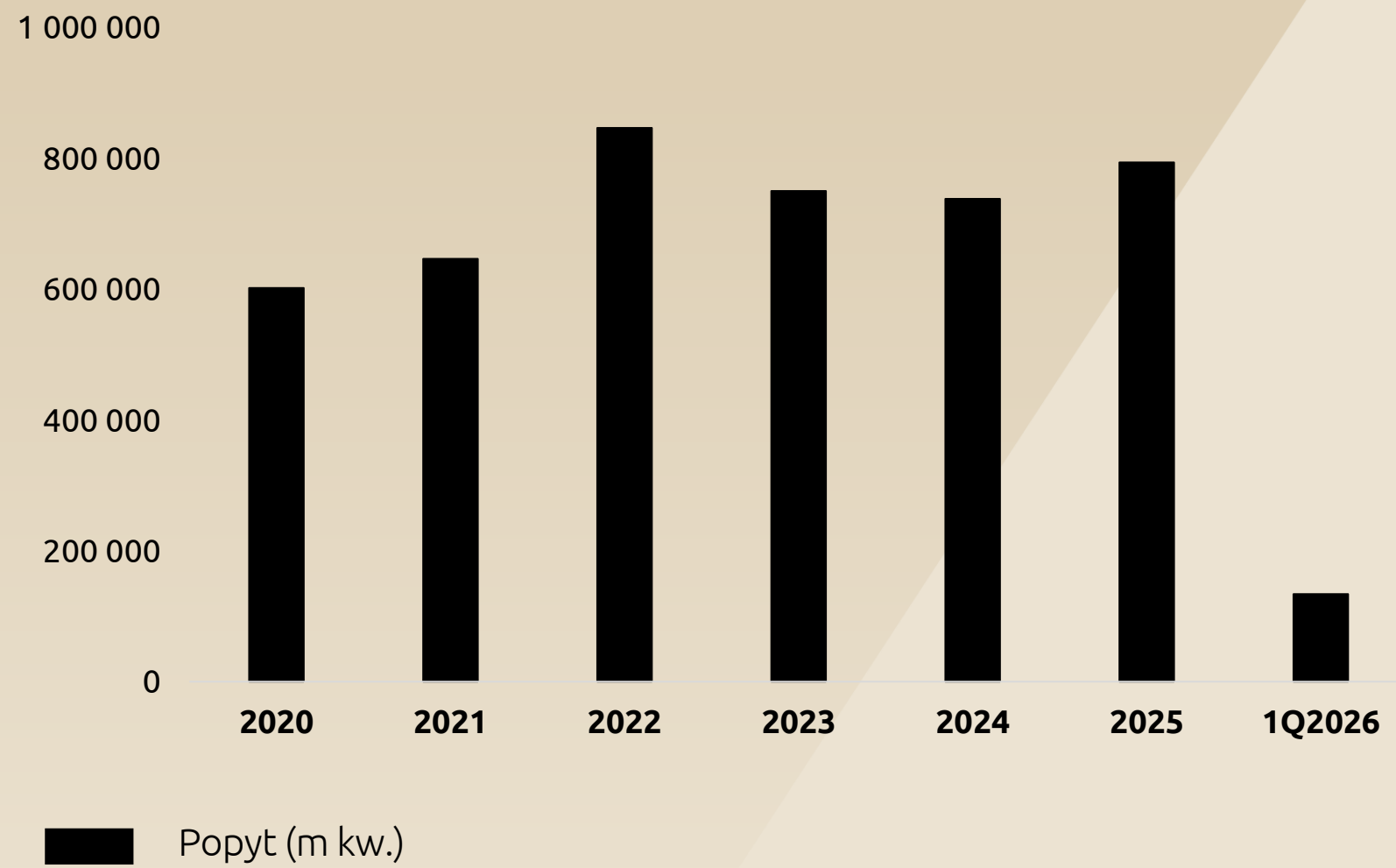
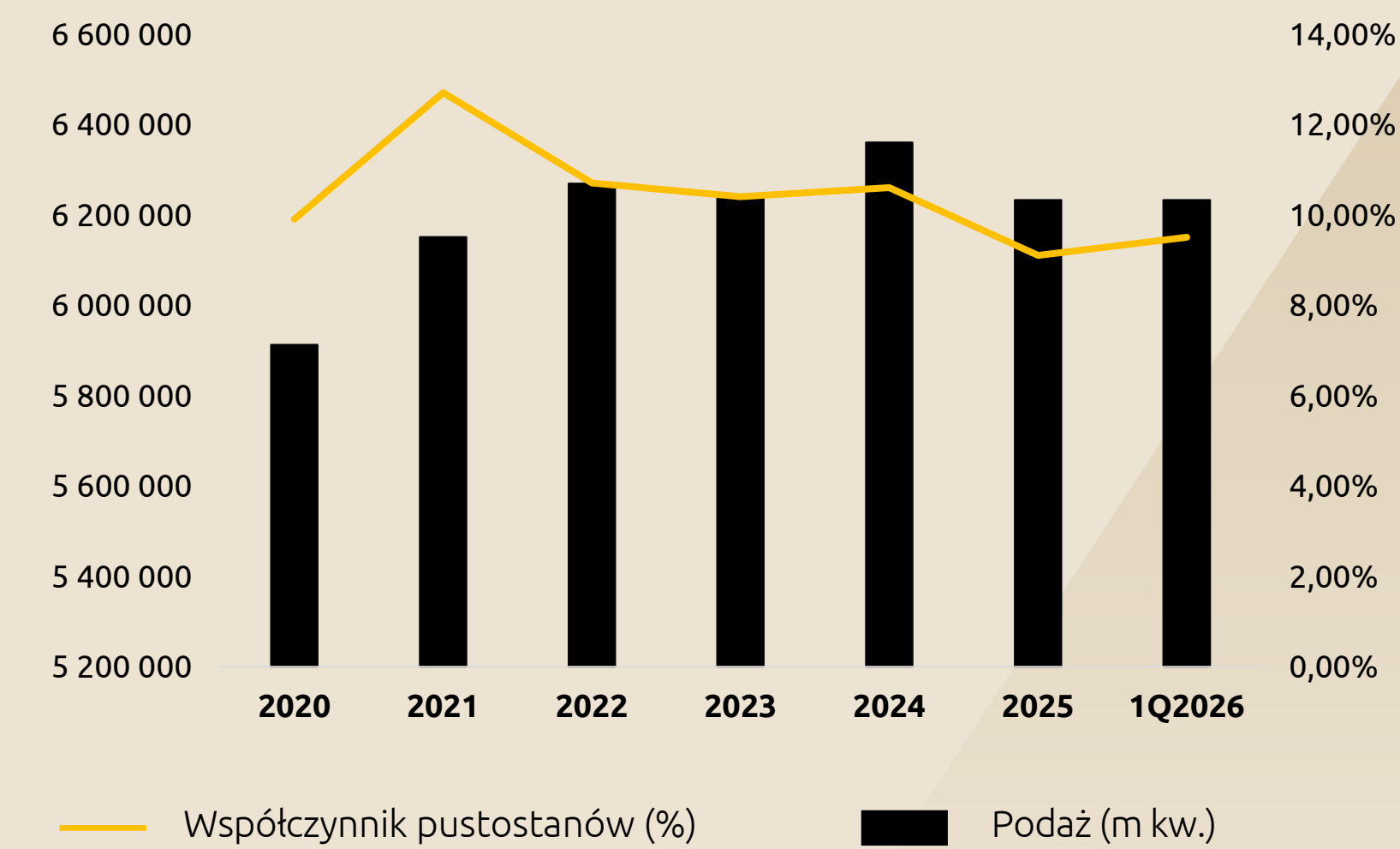
133 800 m kw.

Popyt

12-32 EUR/m kw./mies.

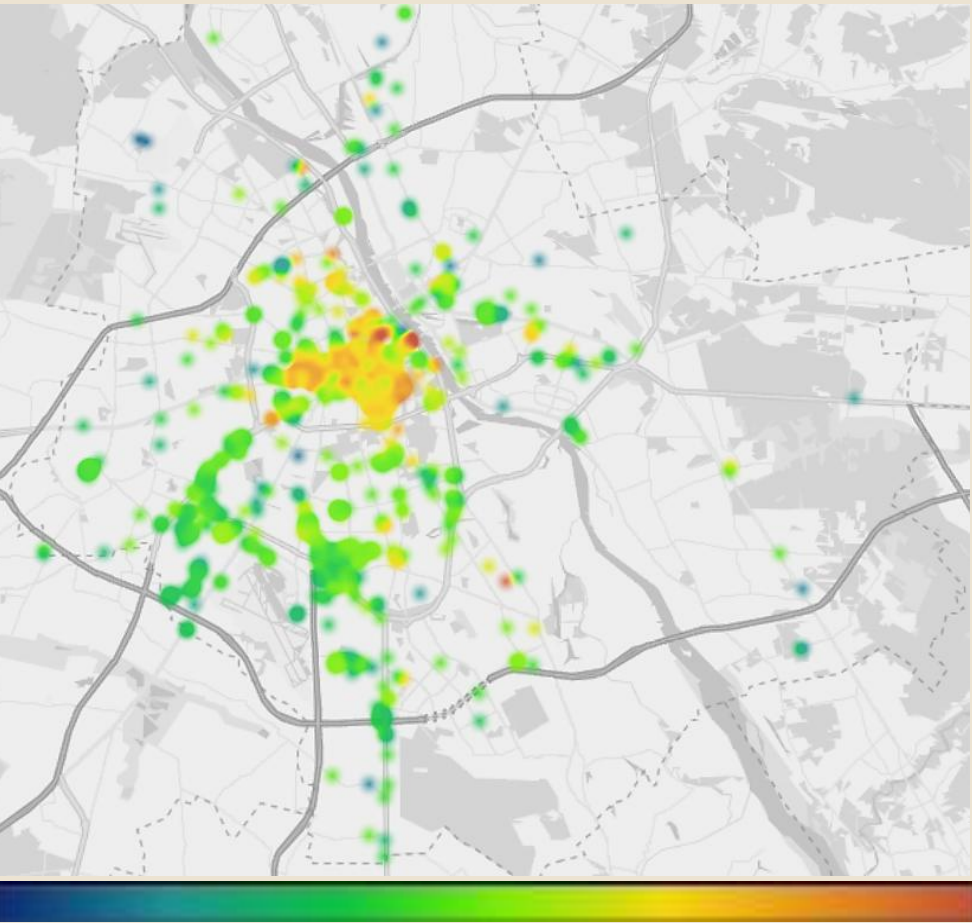
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



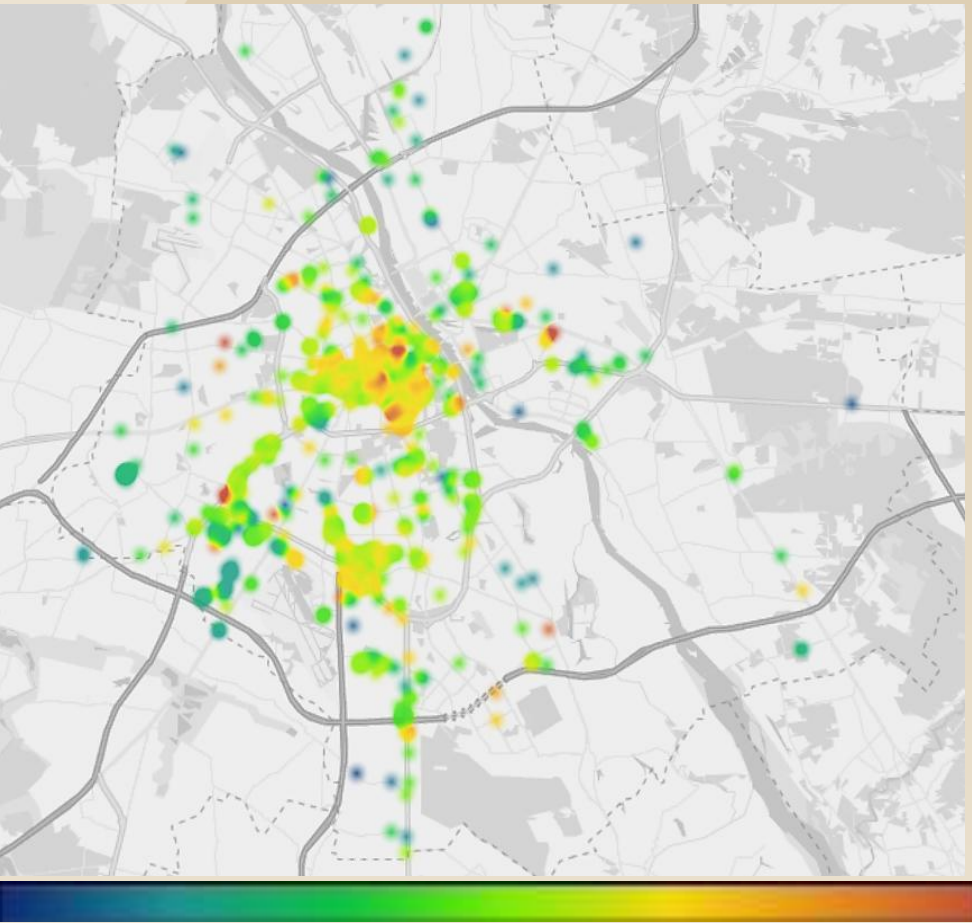
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



<8 (EUR/m kw./mies.) >27

Opłaty eksploatacyjne



<8 (PLN/m kw./mies.) >40

18-32 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu w centrum

12-20 EUR/m kw./mies.

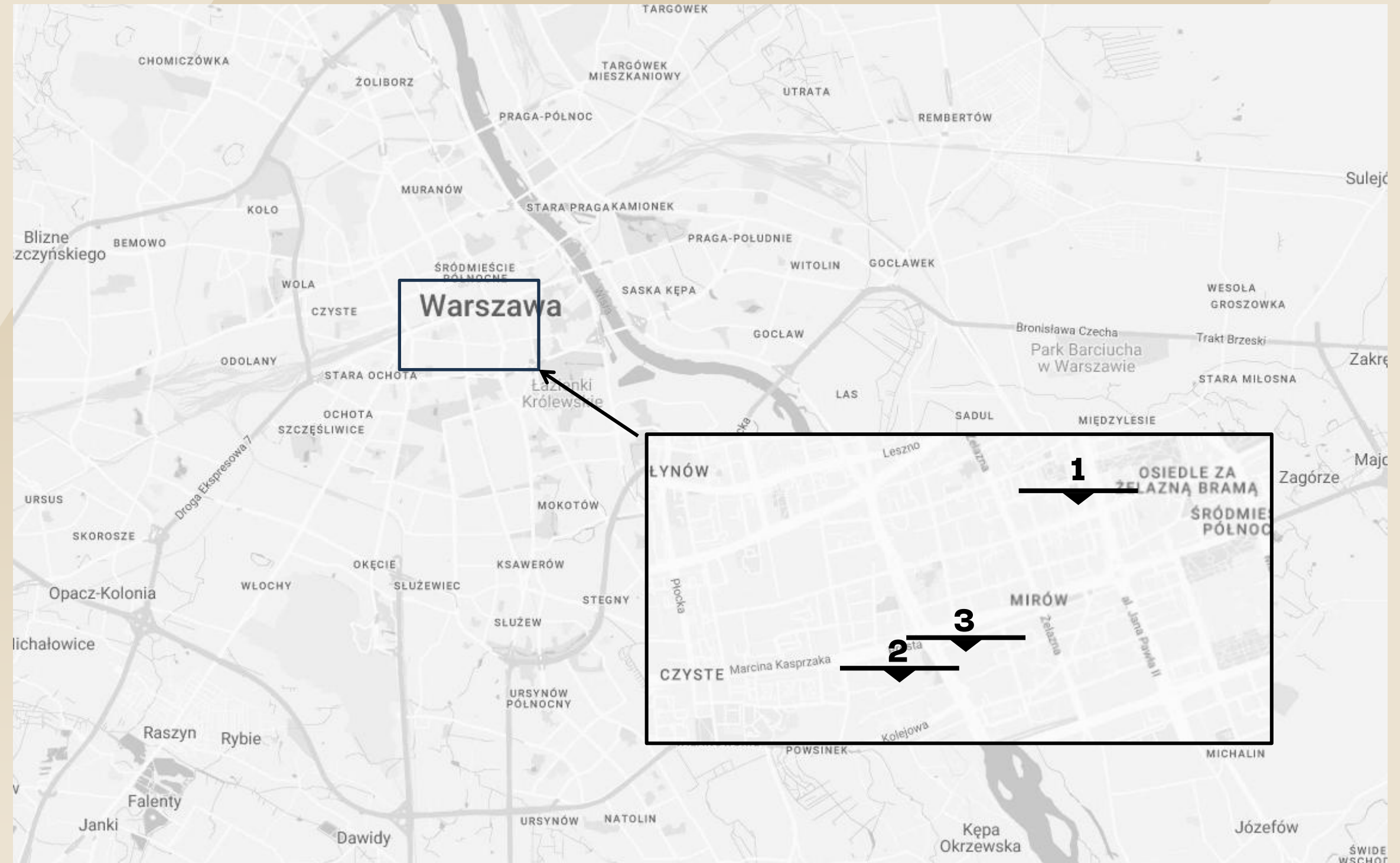
Stawka czynszu poza centrum

18-40 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie

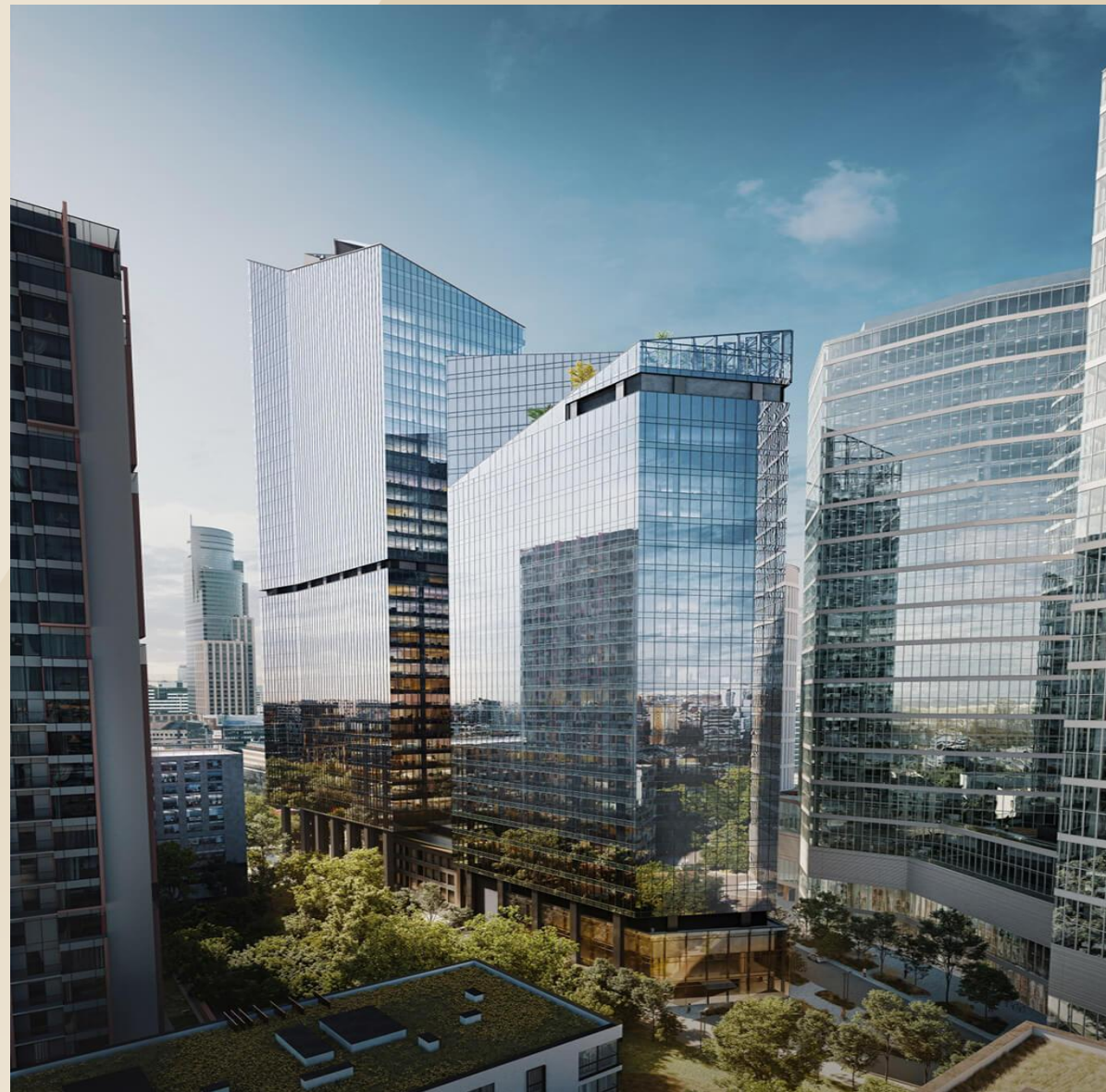
- 1 Upper One | pow. 35,9 tys. m kw.
- 2 Skyliner II Warsaw | pow. 22,0 tys. m kw.
- 3 AFI Tower | 53,2 tys. m kw.



Projekty w budowie



Upper One



Skyliner II Warsaw



AFI Tower

Budynki oddane w 1Q 2026

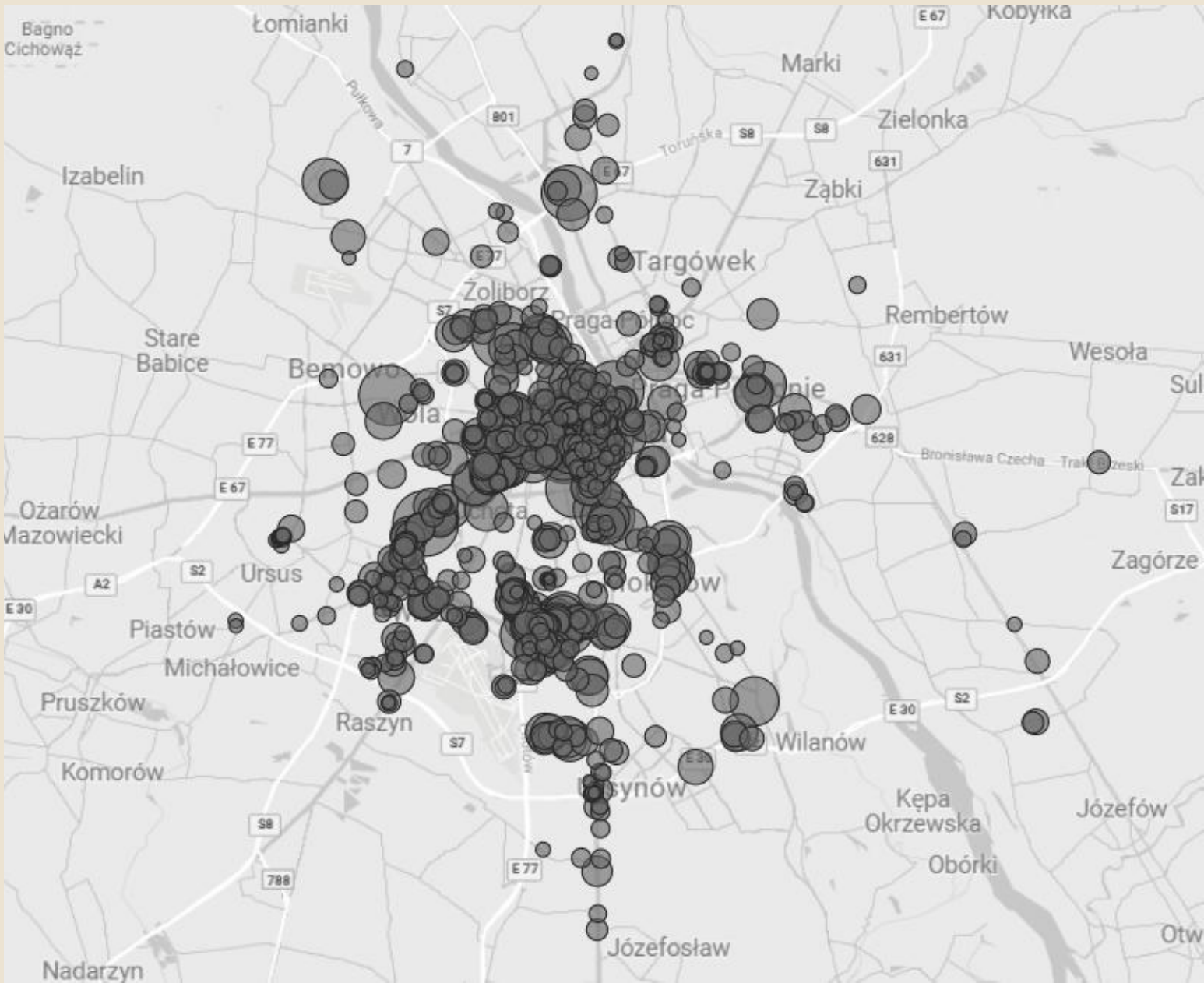


VENA ul. Prymasa Tysiąclecia 83 | 15 900 m kw.

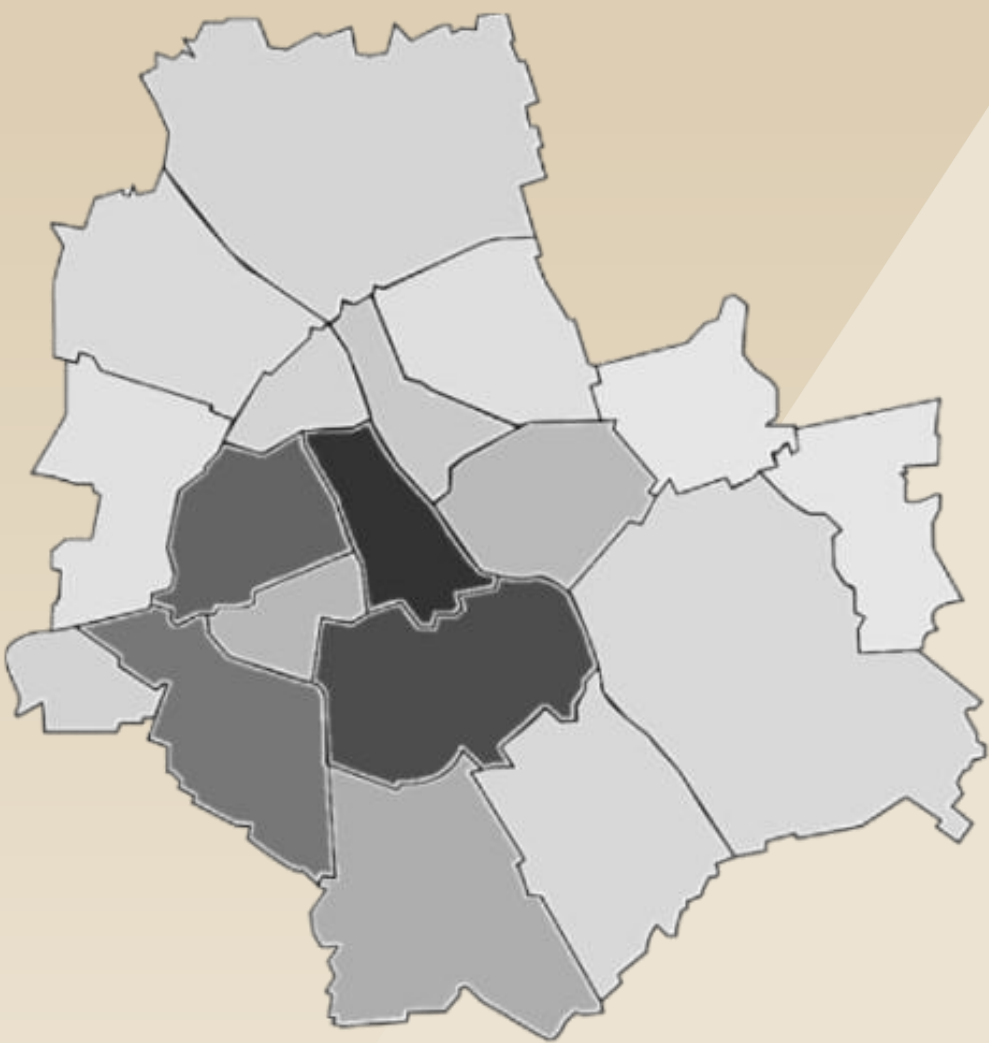


Studio B ul. Łucka 9 | 23 000 m kw.

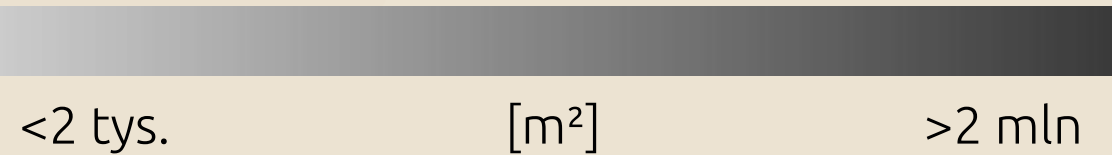
Koncentracja powierzchni biurowych



- > 70 tys.
- 50 tys.
- 30 tys.
- 10 tys.
- < 2 tys.



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



Podsumowania i trendy

- 1** W 1 kwartale 2026 r. zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6 232 400 m kw. W budowie pozostaje jedynie ok. 111 000 m kw. biur – to jeden najniższych poziomów aktywności deweloperskiej w historii warszawskiego rynku biurowego.
- 2** Popyt w 1 kwartale wyniósł 133 800 m kw. Większość wynajętej powierzchni znajdowała się w obszarze Centrum oraz na Służewcu. Sektor IT pozostał najbardziej aktywną grupą najemców z udziałem 20%.
- 3** W 1 kwartale na rynek dostarczono ok. 39 000 m kw. w ramach dwóch projektów: VENA (PHN, 15 9000 m kw.) oraz Studio B (Skanska, 23 000 m kw.). Są to ostatnie większe realizacje zaplanowane na 2026 r. - kolejne projekty przewidywane są dopiero na lata 2027–2028, co oznacza, że luka podażowa na rynku będzie się pogłębiać przez co najmniej kilka kolejnych kwartałów.

- 4** Współczynnik pustostanów na koniec 1 kwartału ukształtował się na poziomie 9,5%. W strefach centralnych wyniósł 6,5%, natomiast poza centrum 12,2%. Pomimo niewielkiego wzrostu kwartalnego, poziom pustostanów pozostaje wyraźnie niższy niż rok wcześniej.
- 5** Kurcząca się podaź nowoczesnych biur w topowych lokalizacjach, połączona z utrzymującym się silnym popytem, wzmacnia presję na wzrost czynszów, szczególnie w centrum. W 1 kwartale 2026 w centrum miasta wynosiły od 18 do 32 EUR/m kw./msc, na pozostałych obszarach od 12 do 20 EUR/m kw./msc. Opłaty eksploatacyjne kształtowały się w przedziale 18-40 PLN/m kw./msc.
- 6** Struktura transakcji w 1 kwartale 2026 roku była bardzo podobna, do ostatnich kwartałów. Nowe umowy stanowiły 51%, renegotiacja umów stanowiła 39%, ekspansje 9%.

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