



Walter Herz



Raport biurowy: Warszawa 2Q 2026

Podstawowe informacje

1 866 729	517,2 km kw.	1,6%	11 204, 68 PLN
Ludność (12.2025, GUS)	Powierzchnia	Stopa bezrobocia (05.2026, GUS)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (05.2026, GUS)
256 939	51 195	65	
Studenci (2024, GUS)	Absolwenci (2024, GUS)	Uczelnie wyższe (2024, GUS)	

Rynek biurowy w liczbach



6 227 300 m kw.

Podaż istniejąca

0 m kw.

Nowa podaż

111 100 m kw.

Podaż w budowie

8,5 %

Współczynnik pustostanów

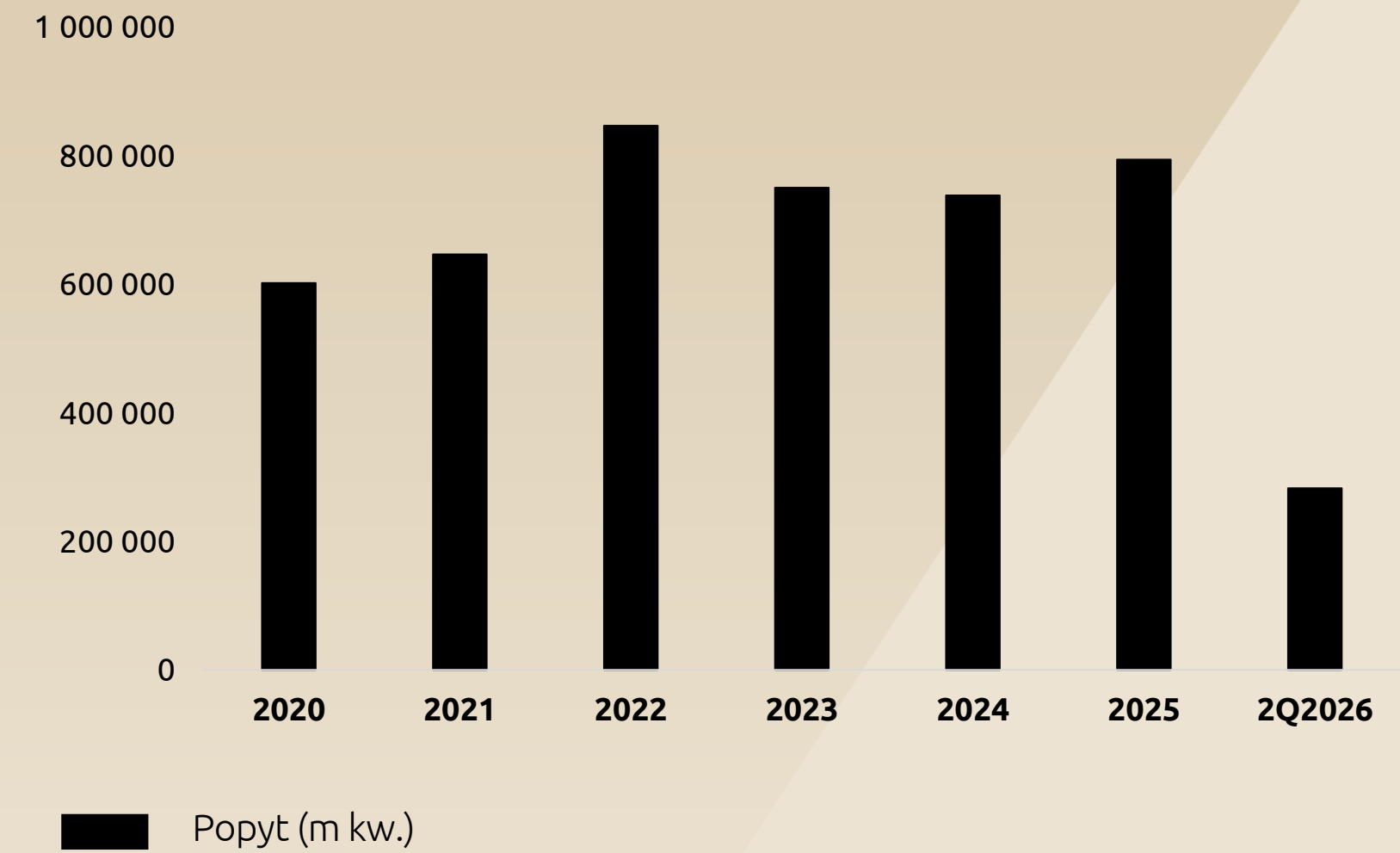
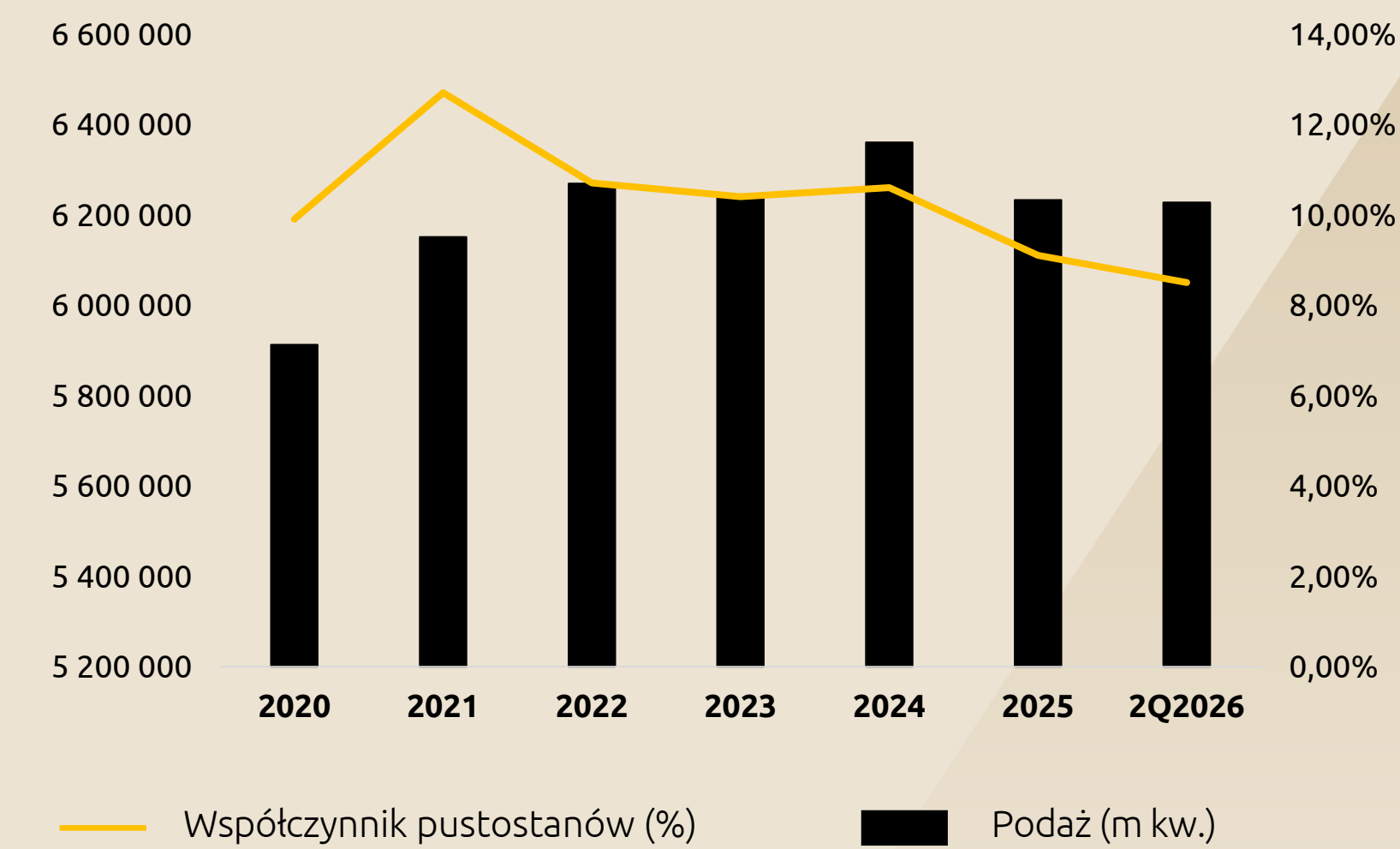
282 800 m kw.

Popyt

12-32 EUR/m kw./mies.

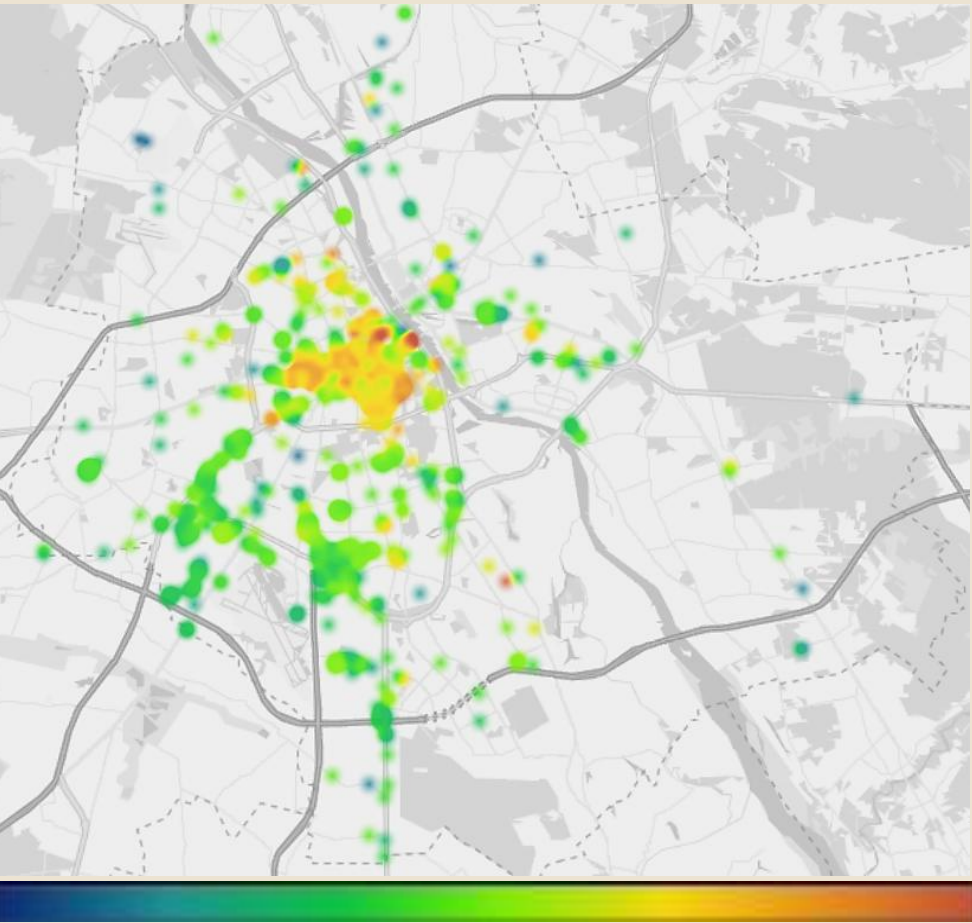
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



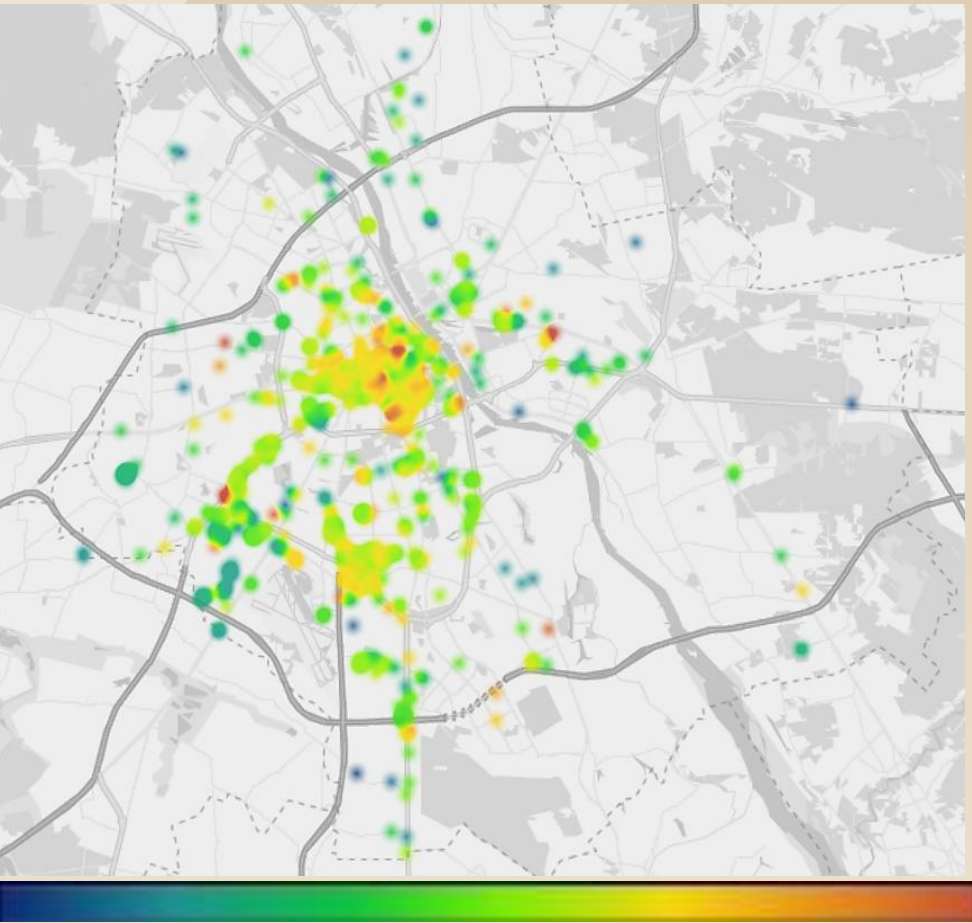
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



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

Opłaty eksploatacyjne



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

25-32 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu w centrum

12-20 EUR/m kw./mies.

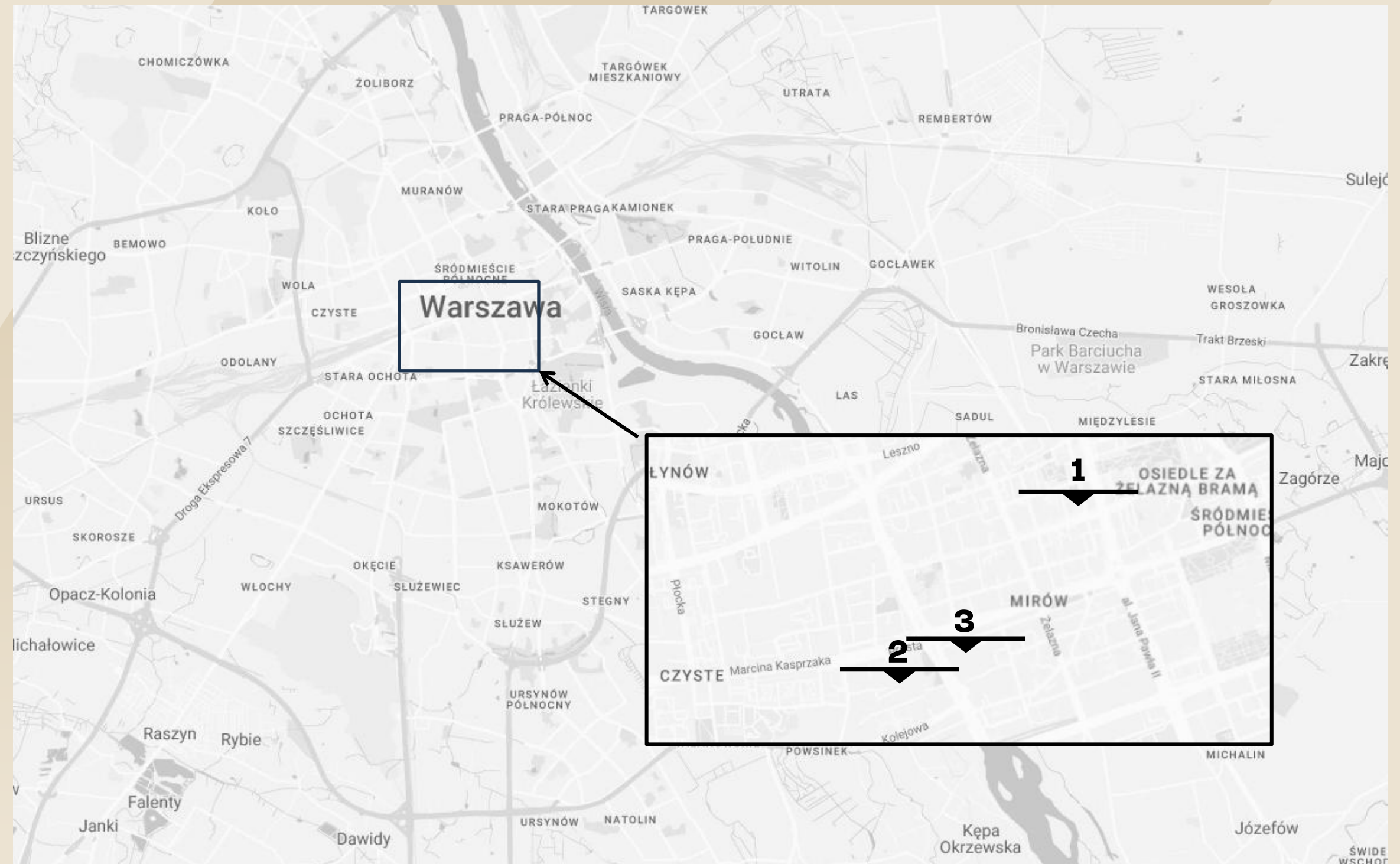
Stawka czynszu poza centrum

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

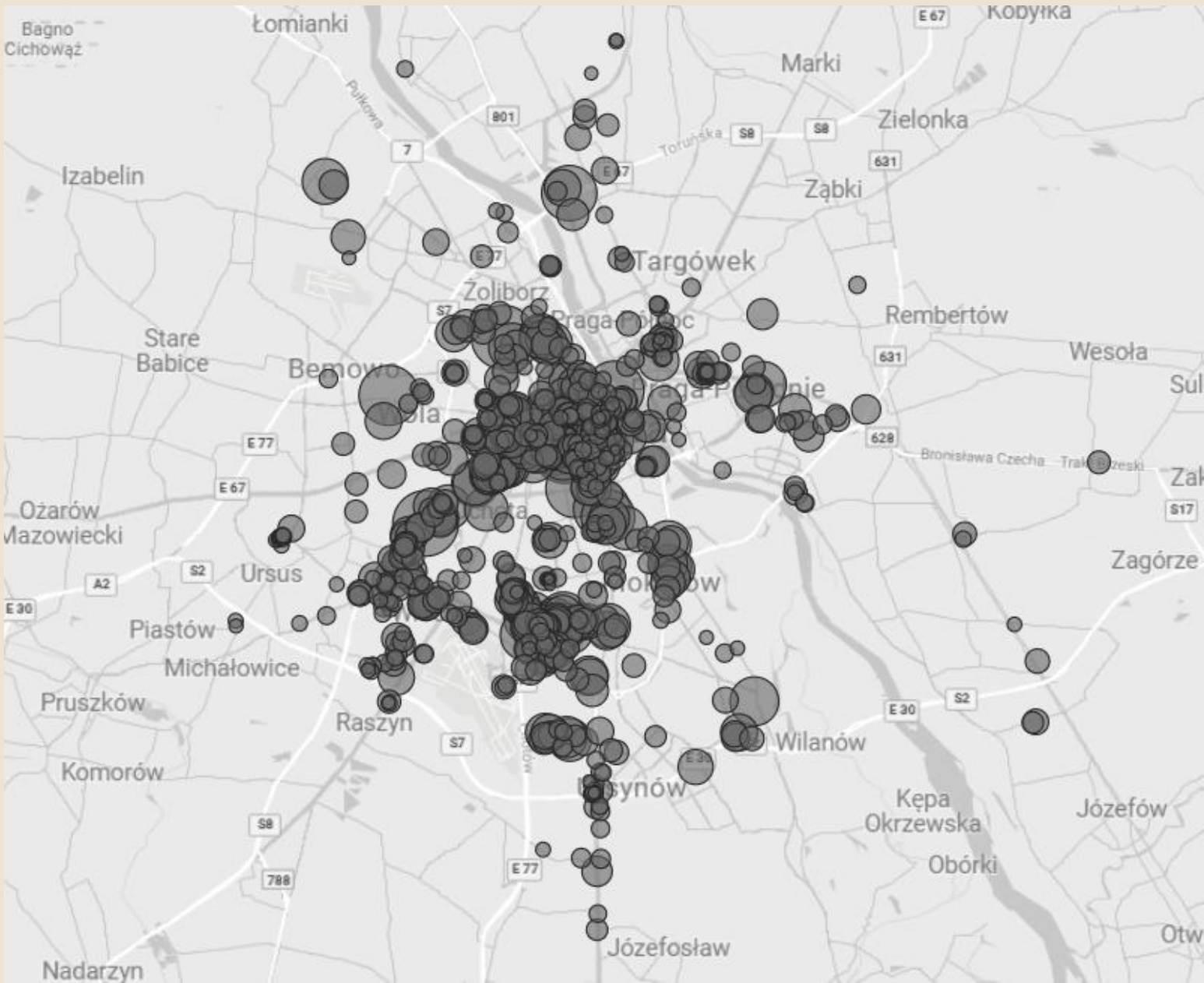


Skyliner II Warsaw

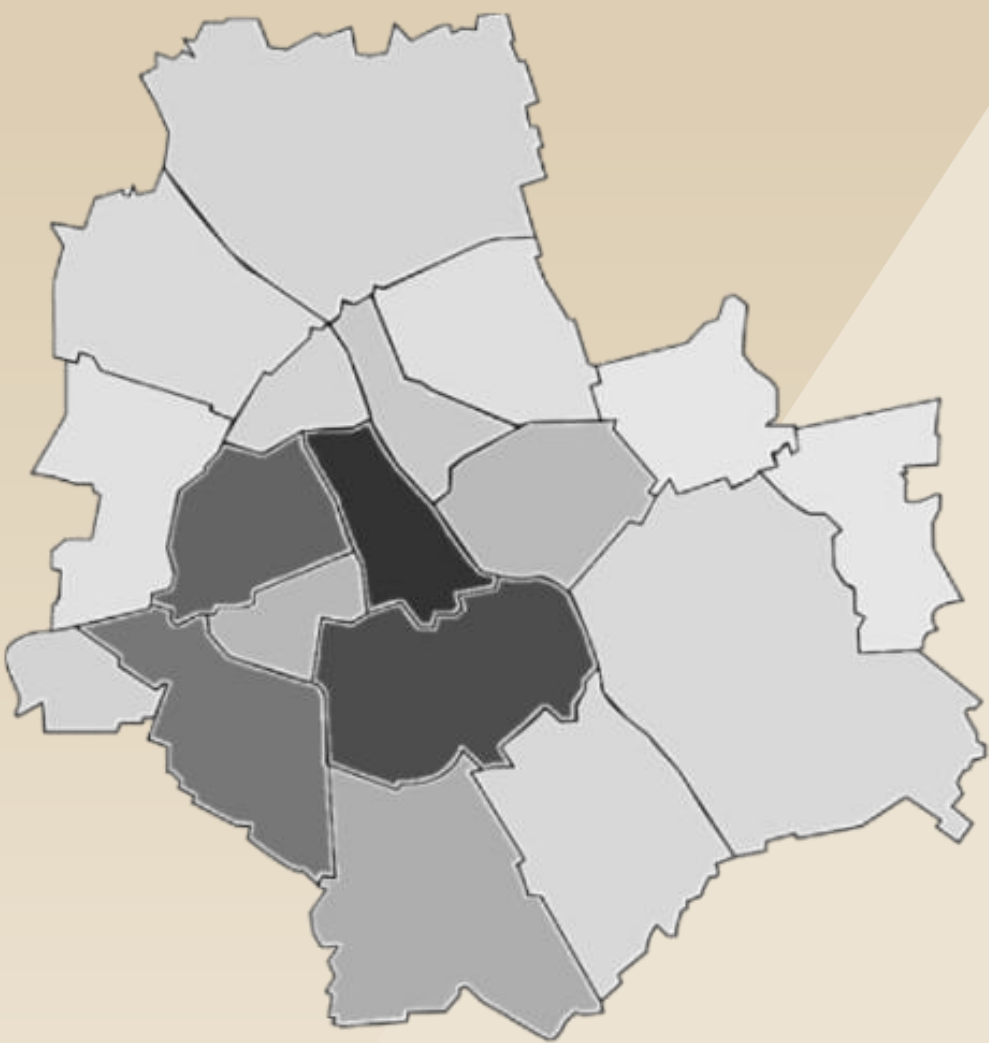


AFI Tower

Koncentracja powierzchni biurowych



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



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych

<2 tys. [m²] >2 mln

Podsumowania i trendy

1 W II kwartale 2026 r. zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6 227 300 m kw. W budowie pozostaje jedynie ok. 111 000 m kw. biur. W drugim kwartale 2026 r. nie oddano do użytku żadnego nowego biurowca w Warszawie.

2 Drugi kwartał 2026 przyniósł prawdziwe przyspieszenie po stronie najemców - wolumen transakcji sięgnął 282 800 mkw., czyli ponad dwukrotnie więcej niż kwartał wcześniej i najlepszy wynik dla II kwartału w historii warszawskiego rynku.

3 Na koniec II kwartału 2026 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 8,5%. To o 1 pkt proc. mniej niż kwartał wcześniej i o 2,3 pkt proc. mniej niż w analogicznym okresie 2025 roku.

4 Deficyt nowej podaży dodatkowo pogłębia się przez wycofywanie starszych biurowców z rynku - w II kwartale wyłączono z użytku ok. 44 000 m kw., głównie w związku ze zmianą ich przeznaczenia. W efekcie zasoby dostępnych biur kurczą się szybciej niż wynikałoby to z samego braku nowych inwestycji.

5 Stawki w najlepszych biurowcach na koniec II kwartału wynosiły 25-32 EUR/mkw./msc w centrum oraz 12-20 EUR/mkw./msc poza centrum. Malejące pustostany i brak nowej podaży wzmacniają pozycję wynajmujących i wywierają presję na dalszy wzrost czynszów.

6 W II kwartale 2026 roku dominującą rolę w strukturze popytu odgrywały renegotjacje umów, które odpowiadały za 52% aktywności najemców. Nowe umowy stanowiły 44% powierzchni transakcji, a ekspansje jedynie 4%. Taki układ pokazuje, że najemcy w obecnych warunkach rynkowych zdecydowanie częściej wybierają pozostanie w dotychczasowej lokalizacji i przedłużenie najmu niż relokację czy powiększanie zajmowanej powierzchni

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

Linked 



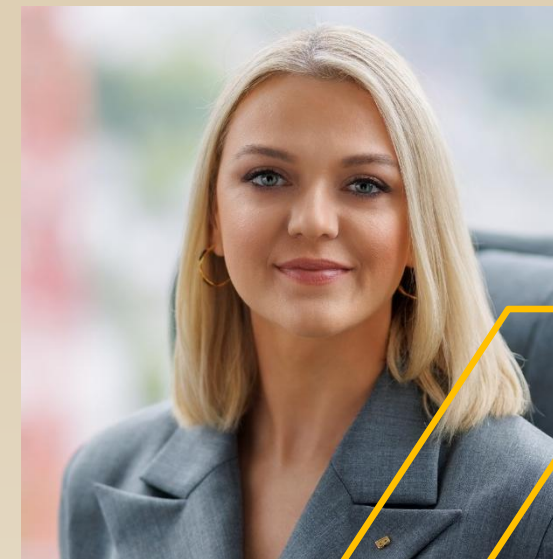
Piotr Aftewicz

Managing Director

+48 730 888 846

piotr.aftewicz@walterherz.com

Linked 



Magdalena Zagrodnik

Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

Linked 



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

Linked 