

REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 1 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE INFORMACJE

- Warszawski rynek biurowy pozostaje stabilny mimo ograniczonej nowej podaży.
- Od początku 2026 roku w Warszawie nie rozpoczęto budowy żadnego nowego budynku biurowego.
- Pustostany rosną kw./kw., ale maleją r./r., co potwierdza stopniową absorpcję rynku.
- Wolumen transakcji brutto jest selektywny i skupiony na wysokiej jakości projektach w strefach centralnych.
- Rynek ulega dalszej polaryzacji, z presją na starsze budynki poza centrum.
- Ograniczona podaż sprzyja stabilizacji, a lokalnie wzrośtowi czynszów typu „Prime”.

Shutterstock © Sergii Molchenko



KOMENTARZ EKSPERTA



WIKTORIA WEILANDT

Associate Director, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

Warszawski rynek biurowy na koniec I kwartału 2026 roku pozostaje rynkiem o stabilnych fundamentach, choć nadal funkcjonuje w warunkach ograniczonej nowej podaży oraz selektywnego popytu. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy osiągnęły niemal 6,28 mln m kw., natomiast nowa podaż w pierwszych trzech miesiącach roku wyniosła niespełna 43 tys. m kw., koncentrując się głównie w strefach centralnych. Skala oddanych projektów odzwierciedla ostrożność deweloperów, których niższa aktywność wynika z wysokich kosztów realizacji oraz niesatysfakcjonujących poziomów zwrotu. Od początku 2026 roku w Warszawie nie odnotowano rozpoczęcia ani jednej nowej inwestycji biurowej.

Pomimo ograniczonej nowej podaży, wskaźnik pustostanów wzrósł kwartalnie do poziomu 9,5% i jest pochodną utrzymującej się nadpodaży w wybranych lokalizacjach pozacentralnych przy jednoczesnej koncentracji popytu w najbardziej atrakcyjnych strefach.

W ujęciu rocznym poziom niewynajętej powierzchni uległ obniżeniu, co potwierdza absorpcję istniejących zasobów. Jednocześnie wyraźnie widoczna pozostaje koncentracja popytu w strefach centralnych, gdzie współczynnik pustostanów utrzymuje się na relatywnie niskim poziomie ok. 6,5%. Najlepsze lokalizacje, szczególnie w obrębie COB oraz w Centrum Wschód i Północ, notują niską dostępność powierzchni, co przekłada się na silną pozycję negocjacyjną wynajmujących. Jednocześnie obserwowane jest stopniowe wycofywanie z rynku starszych, technicznie nieefektywnych biurowców, które następnie są przeznaczane do modernizacji lub zmiany funkcji.

I kwartał 2026 roku przyniósł solidny wolumen transakcji brutto na poziomie ok. 134 tys. m kw., z dominującym udziałem nowych umów, w tym przednajmów. Wskazuje to na utrzymujące się zainteresowanie relokacjami oraz zabezpieczaniem powierzchni w projektach najwyższwzweńszej jakości, szczególnie w centralnych lokalizacjach. Jednocześnie wysoki udział renowacji (39%) potwierdza, że wielu najemców koncentruje się na optymalizacji powierzchni i warunków najmu. Istotne różnice pomiędzy strefami centralnymi, a obszarami poza centrum – zwłaszcza Służewcem i wybranymi korytarzami biurowymi – podkreślają polaryzację rynku. Najemcy coraz częściej realizują strategię „flight to quality”, wybierając nowoczesne, energooszczędne budynki w dobrze skomunikowanych lokalizacjach.

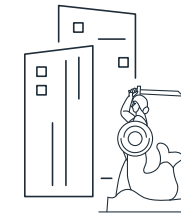
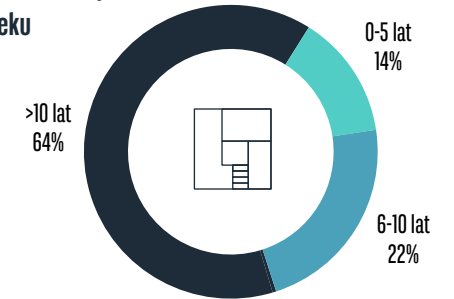
W konsekwencji utrzymuje się presja na właścicieli starszych obiektów poza centrum, których konkurencyjność coraz częściej wymaga większej elastyczności negocjacyjnej oraz oferowania atrakcyjnych pakietów zachęt.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,0	3,6	3,7	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,2	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,2	5,8	5,5
Stopy bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,50	3,52

© BNP Paribas, 31.03.2026

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej według wieku



6,28 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
BIUROWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

Istniejąca powierzchnia biurowa: Warszawa vs. miasta regionalne



48%
WARSZAWA

52%
8 MIAST REGIONALNYCH

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

42,9 tys. m²

NOWA PODAŻ, 1 KW. 2026

+665,6% r/r 0.0% kw./kw.

126,0 tys. m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

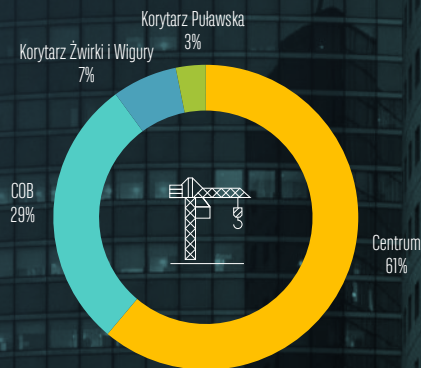
+105,7% r/r +42,0% kw./kw.

123,2 tys. m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)

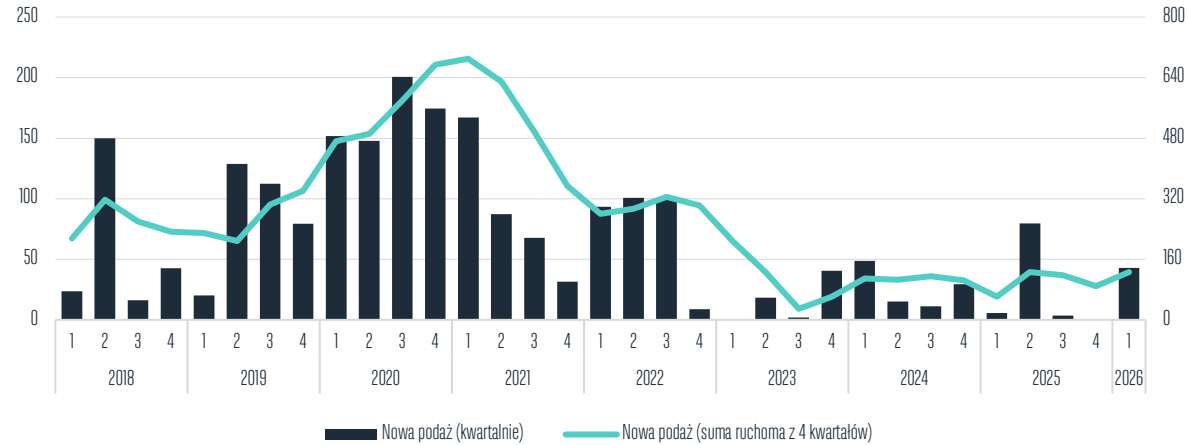
-53,9% r/r -38,2% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (2026-2028)



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

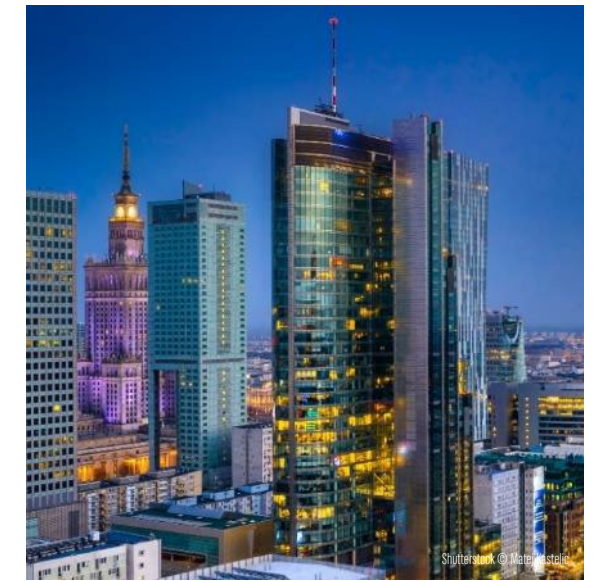
BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
The Bridge	Centrum Zachód	47 000	Ghelamco
Office House	Centrum Zachód	27 800	Echo Investment
Studio A	Centrum Zachód	24 000	Skanska
Vena	Zachód	15 400	PHN
Nowa Bellona	Centrum Zachód	4800	Ghelamco

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania, 1 kw. 2026

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER
Studio A	Centrum Zachód	24 000	Skanska
Vena	Zachód	15 400	PHN
Przemysłowa 26a	Centrum Wschód	3475	Powisłe Nieruchomości

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



Największe budynki biurowe w budowie (2026-2028)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
AFI Tower	Centrum Zachód	50 000	AFI Poland	III kw. 2028
Upper One	COB	35 500	Strabag	I kw. 2027
Skyliner II	Centrum Zachód	23 000	Karimpol	IV kw. 2026
Lipowy Park B	Korytarz Żwirki i Wigury	8500	Futureal	II kw. 2026
Puławska 533	Mokotów	3900	Forest Project	III kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

597,1 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA,
1 KW. 2026

▽
-9,2% r/r

△
+5,7% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 1 KW. 2026:

9,5%
Warszawa – średnia

▽
-1,0 p.p. r/r

△
+0,5 p.p. kw./kw.

6,5%
Centrum

▽
-0,9 p.p. r/r

△
+0,4 p.p. kw./kw.

12,2%
poza Centrum

▽
-0,9 p.p. r/r

△
+0,5 p.p. kw./kw.

30 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ PRIME

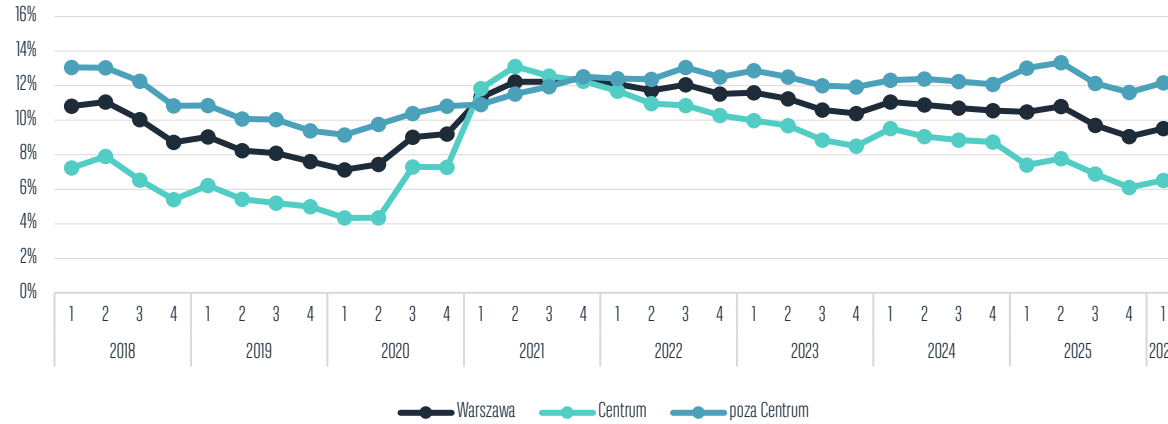
△
+2,0% r/r

→
0,0% kw./kw.



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

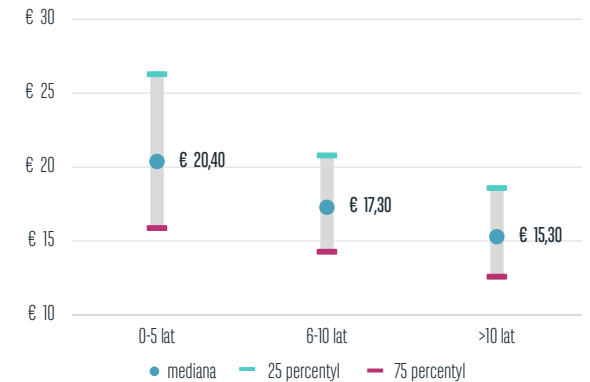


© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



CZYN SZE

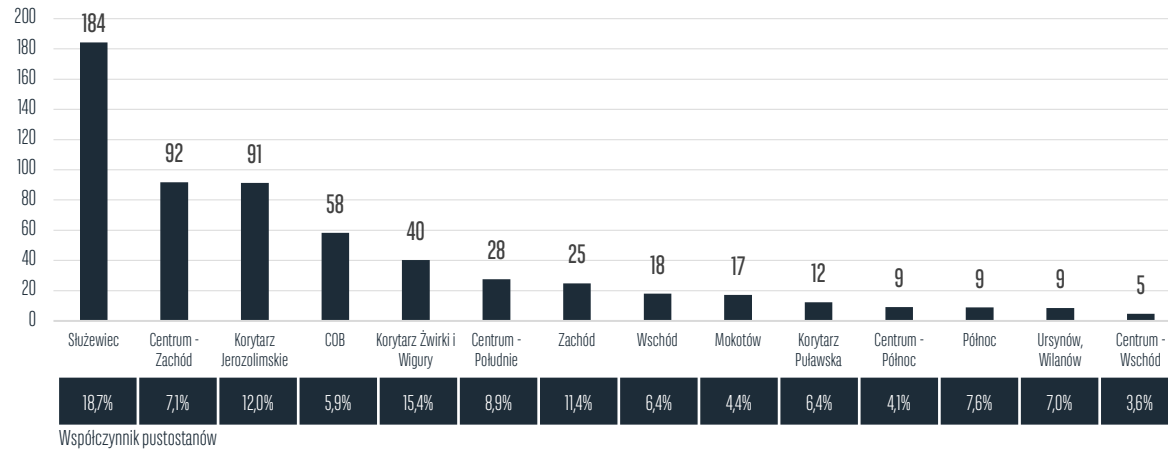
Czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*



* Parametry rozkładu czynszu liczone dla istniejących budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na strefy



Współczynnik pustostanów

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

133,8 tys. m²

-6.9% r/r

-56.8% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO, 1 KW. 2026

782,7 tys. m²

+5,0% r/r

-1.3% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

Najlepsze strefy biurowe według udziału w całkowitym wolumenie transakcji brutto, 1 kw. 2026



1. Centrum – 43%
2. Służewiec – 19%
3. COB – 11%



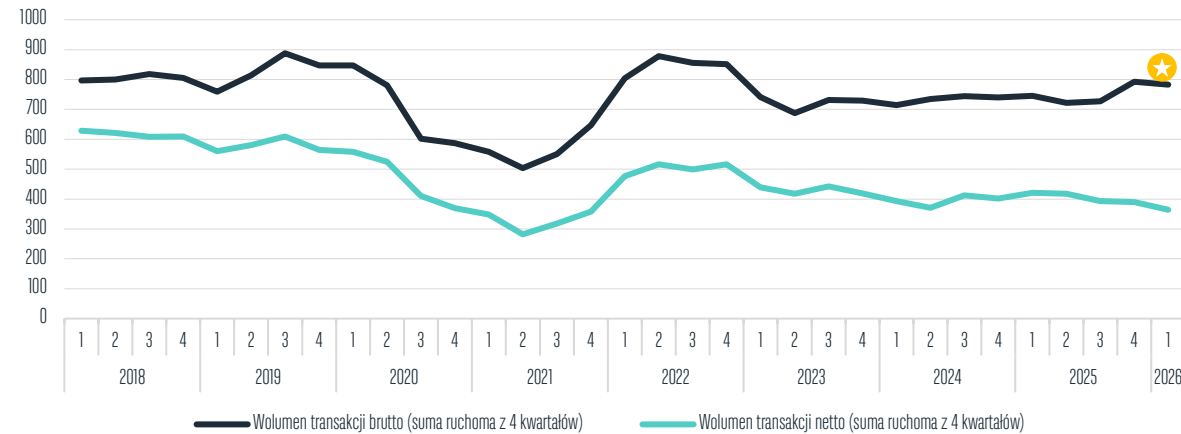
WOLUMEN TRANSAKЦИИ

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

Wolumen transakcji netto / brutto, suma ruchoma (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Top 5 transakcji najmu, 1 kw. 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
P4 - Play	Neopark B	Służewiec	8800	przedłużenie
Baxter	Nordic Park	Centrum Wschód	4700	przedłużenie
Mindspace	Skyliner II	Centrum Zachód	4400	przednajem
Worldline	Proximo I	Centrum Zachód	3500	przedłużenie + ekspansja
Clifford Chance Warsaw	Norway House	Centrum Południe	3300	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Polkomtel	Multimedialny Dom Plusa	Służewiec	22 680	przedłużenie
Astra Zeneca	Postepu 14	Służewiec	22 500	przedłużenie + ekspansja
Poufny	Generation Park X	Centrum Zachód	18 000	przedłużenie
Poufny	Eurocentrum Office Complex Delta	Korytarz Jerozolimskie	16 200	przedłużenie + ekspansja
Poufny	West Station II	Korytarz Jerozolimskie	12 800	przedłużenie + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY Warszawa

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 1 kw. 2026	51,2%	38,8%	9,1%	0,9%
Zmiana r/r (p.p.)	0	+0,1	0	-0,2
Udział - ostatnie 4 kw.	40,3%	53,4%	5,5%	0,8%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,6	0	0

3,3%

0.0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
1 KW. 2026

2,8%

0.0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

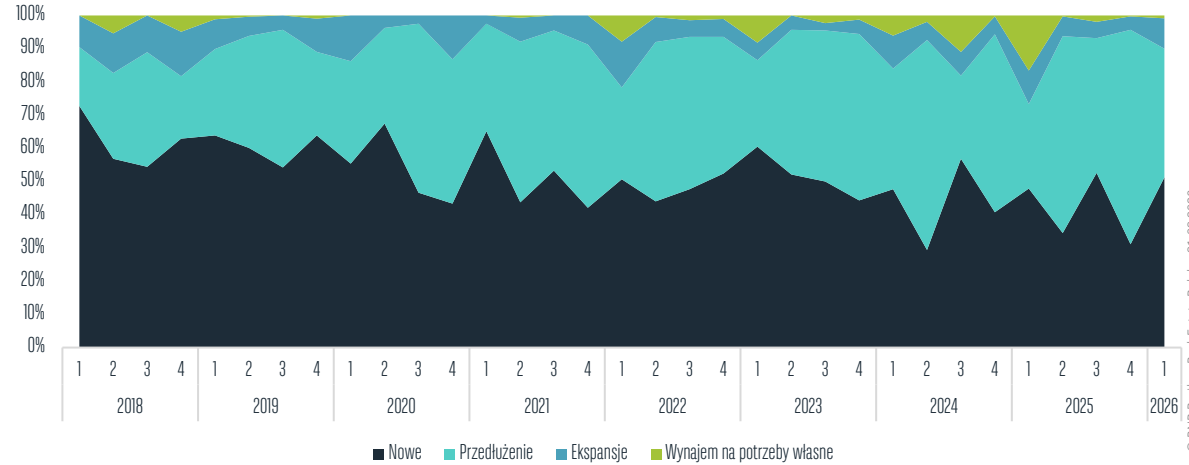
© BNP Paribas Real Estate Polska 31.03.2026

Shutterstock © alicia-photo

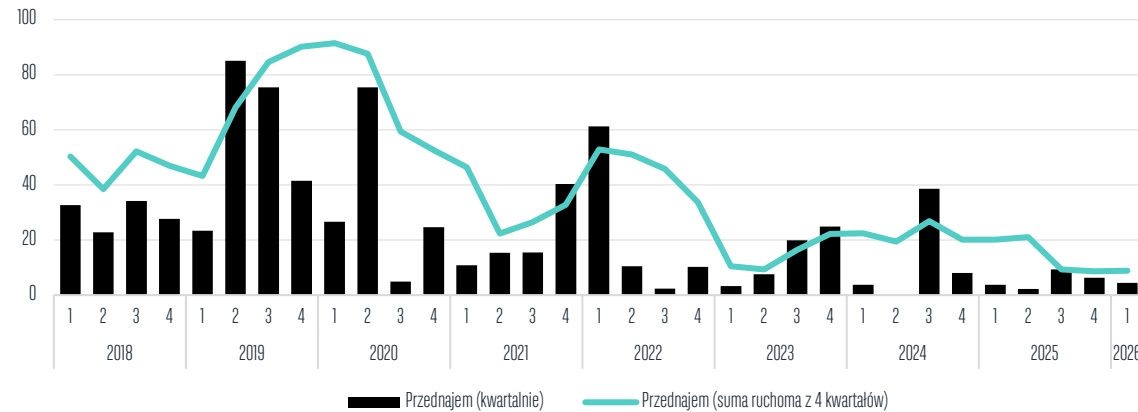


WOLUMEN TRANSAKCJI

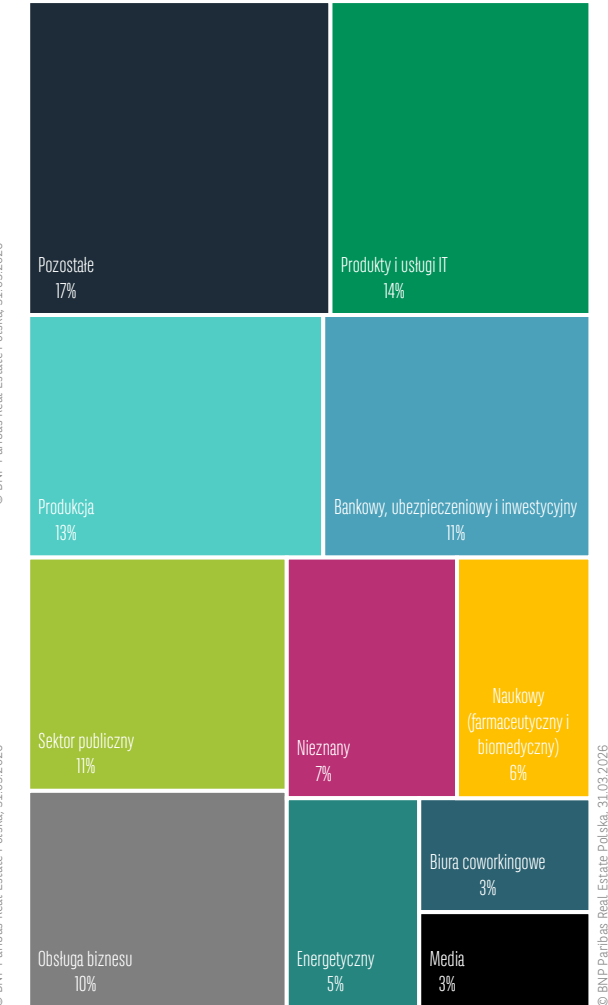
Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2025 r., wg typu



Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kwartały





1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

Rynek biurowy w Warszawie z podziałem na strefy

LEGENDA

- Istniejąca powierzchnia biurowa
- Wskaźnik pustostanów
- W budowie
- Nowa podaż, bieżący kw.
- Czynsz wywoławczy (EUR / m kw. /m-c)

W obecnych warunkach ograniczonej nowej podaży, w kolejnych kwartałach można oczekiwać dalszej stabilizacji, a lokalnie także wzrostu stawek czynszów typu „Prime” - szczególnie w strefach centralnych oraz nowoczesnych budynkach spełniających standardy ESG i oczekiwania najemców. Niska dostępność powierzchni w centrum, przy utrzymującym się popycie relokacyjnym, wzmacnia pozycję negocjacyjną właścicieli najlepszych projektów i ogranicza potencjał dalszych korekt czynszowych.

Dorota Mielke
Associate Director, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicc-photo

Shutterstock © alicc-photo

COB

993 900
35 500
5,9%
0
17,1 – 24,1

CENTRUM

1 946 900
75 300
6,8%
27 500
17,0 – 23,5

ZACHÓD

219 300
0
11,4%
15 400
12,6 – 17,9

PÓŁNOC

117 800
0
7,6%
0
9,2 – 14,7

WSCHÓD

283 500
0
6,4%
0
10,0 – 14,5

KORYTARZ JEROZOLIMSKIE

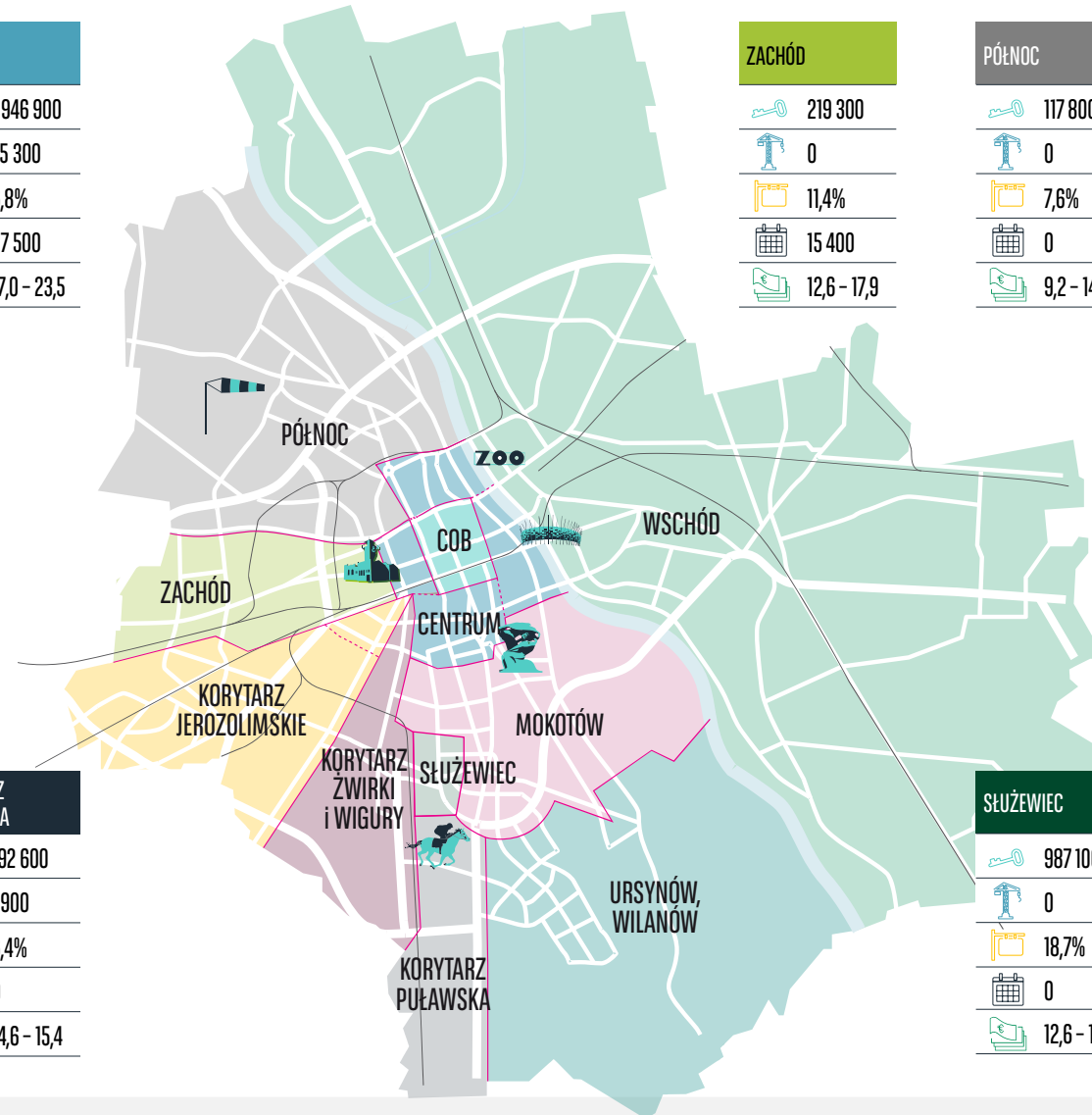
758 000
0
12,0%
0
12,4 – 15,4

KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY

260 700
8500
15,4%
0
13,0 – 15,8

KORYTARZ PUŁAWSKA

192 600
3900
6,4%
0
14,6 – 15,4



MOKOTÓW

394 800
0
4,4%
0
13,4 – 16,4

URSYNÓW, WILANÓW

123 100
0
7,0%
0
13,4 – 22,1

SŁUŻEWIEC

987 100
0
18,7%
0
12,6 – 14,8

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa



KONTAKTY

AUTOR

Klaudia OKOŃ
Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

dr Bolesław KOŁODZIEJCZYK, MBA, MRICS
Business & Data Director
Business Intelligence HUB & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



1 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 2039 933 562

BELGIA

52 Rue Royale
1000 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

HOLANDIA

Parnassusweg 789
1083 LZ Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lizbona
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 9



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com