

REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 2 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE INFORMACJE

- Rekordowy dla tego okresu wolumen transakcji brutto
- Wysoki wolumen transakcji netto, potwierdzający aktywność firm poszukujących nowych powierzchni
- Renegocjacje odpowiadały za 52% wszystkich zawartych umów najmu
- Spadek dostępności powierzchni biurowej, zwłaszcza w strefie Centrum Zachód
- Ograniczona nowa podaż
- Duża konkurencja o powierzchnie typu „premium”
- Presja na wzrost czynszów



KOMENTARZ EKSPERTA



WIKTORIA WEILANDT

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

Warszawski rynek biurowy utrzymał bardzo wysoką aktywność najemców w II kwartale 2026 roku, osiągając rekordowy dla tego okresu wolumen transakcji brutto na poziomie 283 tys. m kw. Tym samym został pobity dotychczasowy rekord z II kwartału 2019 roku (258 tys. m kw.). Wysoki popyt był widoczny zarówno w segmencie dużych transakcji, jak i wśród firm poszukujących powierzchni średniej wielkości. Jednocześnie współczynnik pustostanów spadł z 9,5% do 8,5%, a w lokalizacjach centralnych z 6,5% do 4,8%, potwierdzając rosnącą presję na dostępność najlepiej zlokalizowanych biur.

Choć rynek nadal oferuje znaczący zasób wolnej powierzchni, o atrakcyjności biur coraz częściej decydują jakość budynku, lokalizacja oraz parametry techniczne. Najbardziej konkurencyjne powierzchnie są szybko absorbowane przez rynek, co skłania część najemców do większej elastyczności w zakresie lokalizacji czy standardu. Na obecnej sytuacji korzystają przede wszystkim właściciele budynków w centrum miasta, szczególnie w Śródmieściu i na Woli, gdzie konkurencja o dostępne powierzchnie pozostaje najwyższa.

Przy utrzymującej się wysokiej aktywności najemców oraz ograniczonej nowej podaży należy oczekiwać dalszego spadku dostępności nowoczesnych biur w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach. Rynek coraz wyraźniej funkcjonuje jako rynek dwóch prędkości. W centrum przewagę negocjacyjną posiadają właściciele, podczas gdy poza centralnymi strefami większa dostępność powierzchni nadal zapewnia najemcom szerszy wybór i większą elastyczność negocjacyjną.

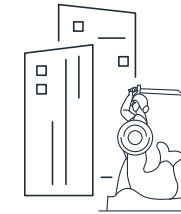
Coraz większe znaczenie dla rynku mają również najemcy instytucjonalni i podmioty z sektora dual-use. Instytucje publiczne koncentrują się na nowoczesnych budynkach spełniających wysokie standardy techniczne i ESG, a długoterminowe umowy wzmacniają stabilność przepływów operacyjnych właścicieli. Równolegle rozwój firm działających na styku technologii cywilnych i obronnych generuje dodatkowy popyt na wysokiej jakości powierzchnie biurowe oraz wzmacnia atrakcyjność lokalizacji dysponujących silnym zapleczem technologicznym i badawczo-rozwojowym.

Perspektywy rynku pozostają pozytywne. Ograniczona podaż, malejąca dostępność najlepszych powierzchni oraz stabilny popyt wspierają dalsze umacnianie pozycji właścicieli w centralnych lokalizacjach, przy jednoczesnym utrzymaniu bardziej konkurencyjnych warunków najmu na rynkach poza centrum.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,6	5,5
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,22	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej według wieku



6,24 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
BIUROWA

Istniejąca powierzchnia biurowa: Warszawa vs. miasta regionalne



48%
WARSZAWA

52%
8 MIAST REGIONALNYCH



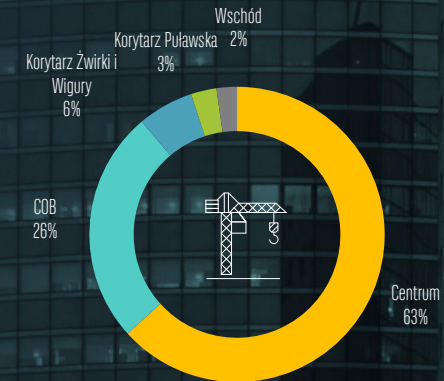
BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

2,3 tys. m²
NOWA PODAŻ, 2 KW. 2026▽
-97,1% r/r▽
-94,6% kw./kw.48,7 tys. m²
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY▽
-61,3% r/r▽
-61,3% kw./kw.138,9 tys. m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)▽
-8,6% r/r▲
+12,7% kw./kw.Powierzchnia biurowa w budowie
(2026-2028)

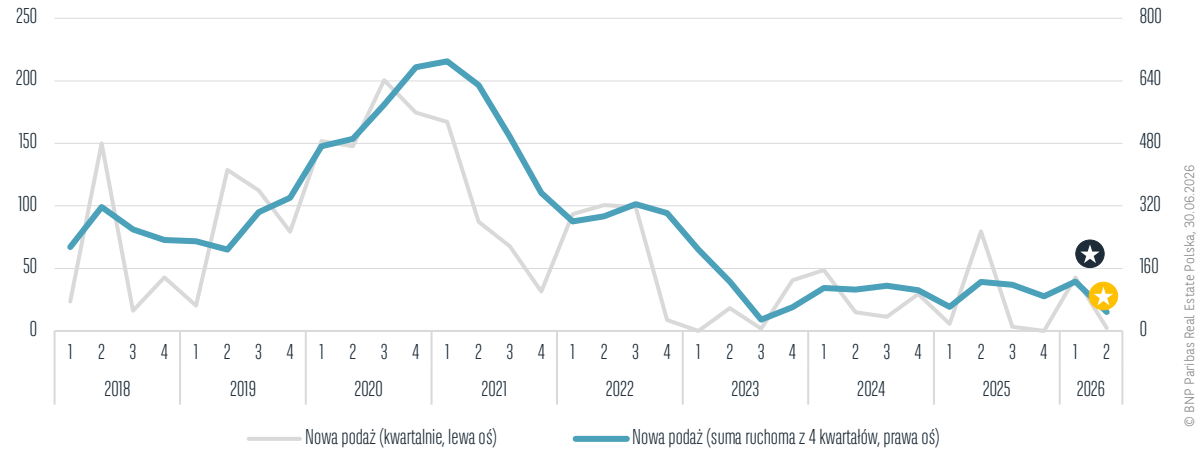
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Największe budynki biurowe oddane do użytkowania,
ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER
Studio A	Centrum Zachód	24 000	Skanska
Vena	Zachód	15 400	PHN
Stoen Operator	Mokotów	3500	Stoen Operator
Przemysłowa 26a	Centrum Wschód	3475	Powisłe Nieruchomości
Przemysłowa 26	Centrum Wschód	2335	Powisłe Nieruchomości

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Budynki biurowe oddane do użytkowania,
2 kw. 2026

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEVELOPER
Przemysłowa 26	Centrum Wschód	2335	Powisłe Nieruchomości

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2028)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	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
Towarowa 22 bud. E	Centrum Zachód	12 600	AF/ Echo Investment	I kw. 2028
Lipowy Park B	Korytarz Żwirki i Wigury	8500	Futureal	III kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026





2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

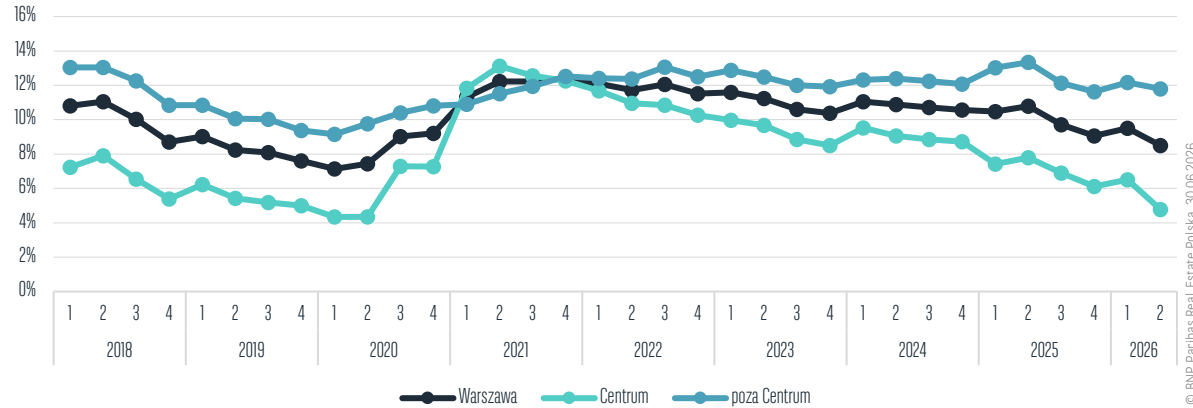
529,5 tys. m²
WOLNA POWIERZCHNIA,
2 KW. 2026▼
-22,4% r/r▼
-11,3% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 2 KW. 2026:

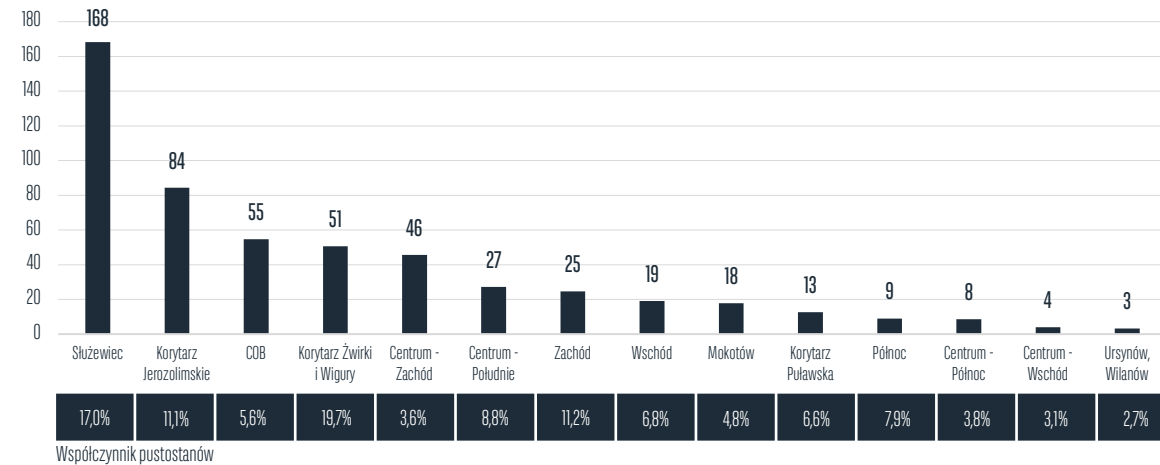
8,5%
Warszawa – średnia▼
-2,3 p.p. r/r▼
-1,0 p.p. kw./kw.4,8%
Centrum▼
-3,0 p.p. r/r▼
-1,7 p.p. kw./kw.11,8%
poza Centrum▼
-1,6 p.p. r/r▼
-0,4 p.p. kw./kw.30 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ PRIME▲
+2,0% r/r▲
+2,0% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

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

Współczynnik pustostanów

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Wskaźnik pustostanów w biurowcach w podziale na wiek

0-5 lat 2,1% (-4,4 p.p. r/r)



6-10 lat 4,4% (-1,4 p.p. r/r)

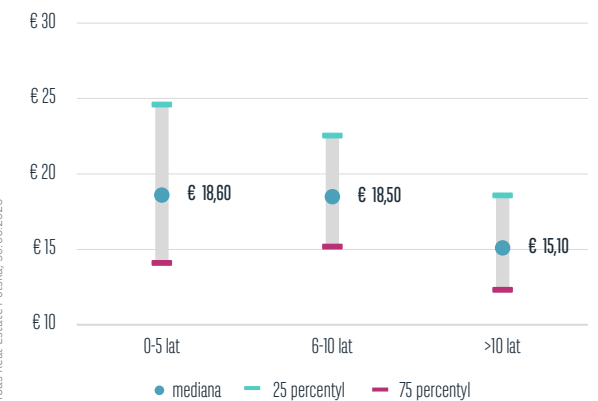


>10 lat 11,1% (-2,3 p.p. r/r)



CZYN SZ

Czynsz wywoławczy w biurowcach w podziale na wiek*



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

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 4



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

KLUCZOWE DANE

282,8 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO, 2 KW. 2026

+83,5% r/r

+111,3% kw./kw.

911,4 tys. m²

WOLUMEN TRANSAKЦИИ BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

+25,7% r/r

+16,4% kw./kw.

Najlepsze strefy biurowe według udziału w całkowitym
wolumenie transakcji brutto, 2 kw. 2026

2

1

3

1. Centrum – 41%
2. Służewiec – 22%
3. COB – 21%

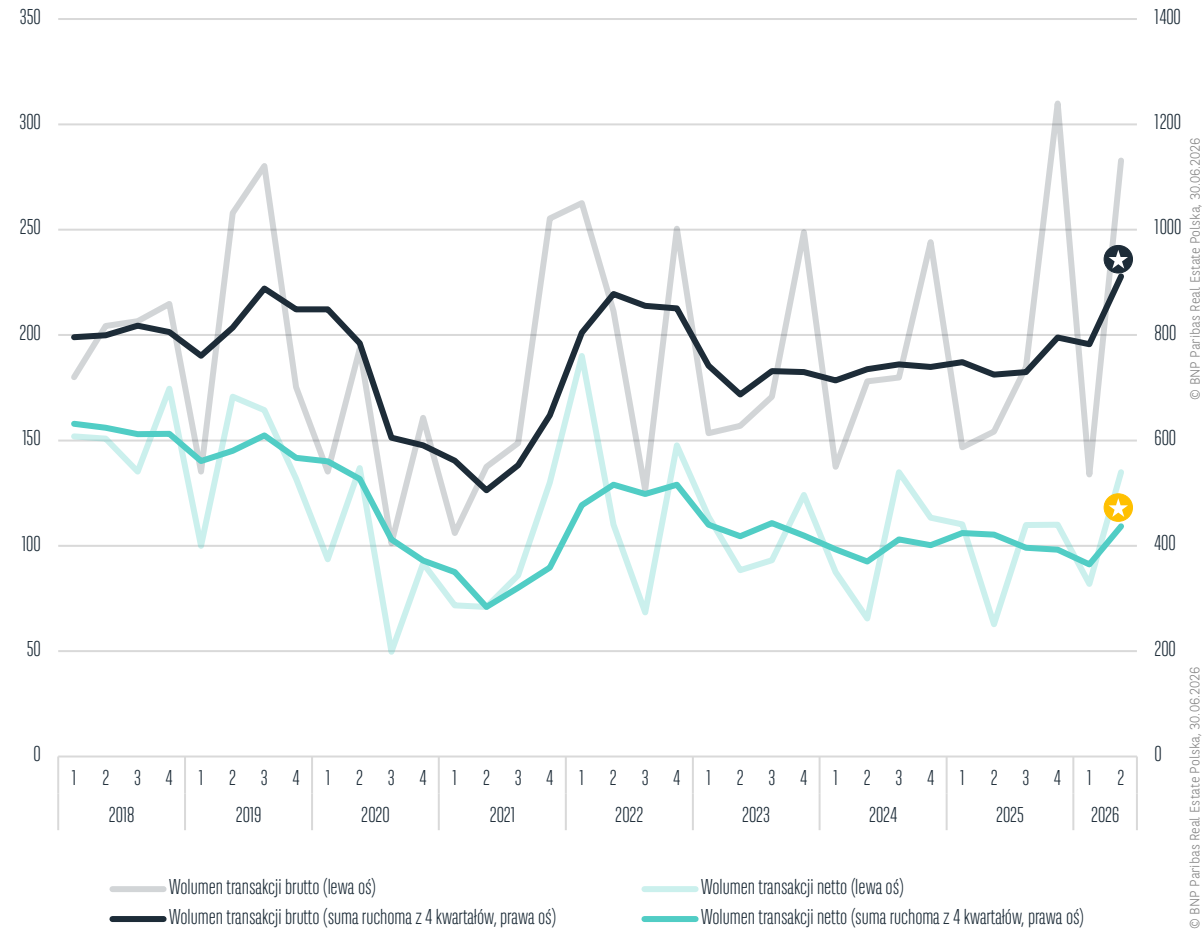
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Shutterstock © alice:photo



WOLUMEN TRANSAKЦИИ

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



★ Top 5 transakcji najmu, 2 kw. 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
Poufny	Senator	COB	23 900	przedłużenie
Frontex	Warsaw Spire B	Centrum Zachód	21 500	przedłużenie
Visa Europe	The Bridge	Centrum Zachód	17 300	nowa
Poczta Polska	Domaniewska Office Hub	Służewiec	17 000	przedłużenie
Poufny	V Tower	Centrum Zachód	11 620	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
Poufny	Senator	COB	23 900	przedłużenie
Astra Zeneca	Postępu 14	Służewiec	22 500	przedłużenie + ekspansja
Frontex	Warsaw Spire B	Centrum Zachód	21 500	przedłużenie
Visa Europe	The Bridge	Centrum Zachód	17 300	nowa
Poczta Polska	Domaniewska Office Hub	Służewiec	17 000	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 2 kw. 2026	44,0%	52,3%	3,7%	0,0%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,1	-0,1	0,0	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	42,4%	52,1%	4,9%	0,6%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,6	0,0	0,0

3,6%

0,0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
2 KW. 2026

3,3%

0,0 p.p. r/r

UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

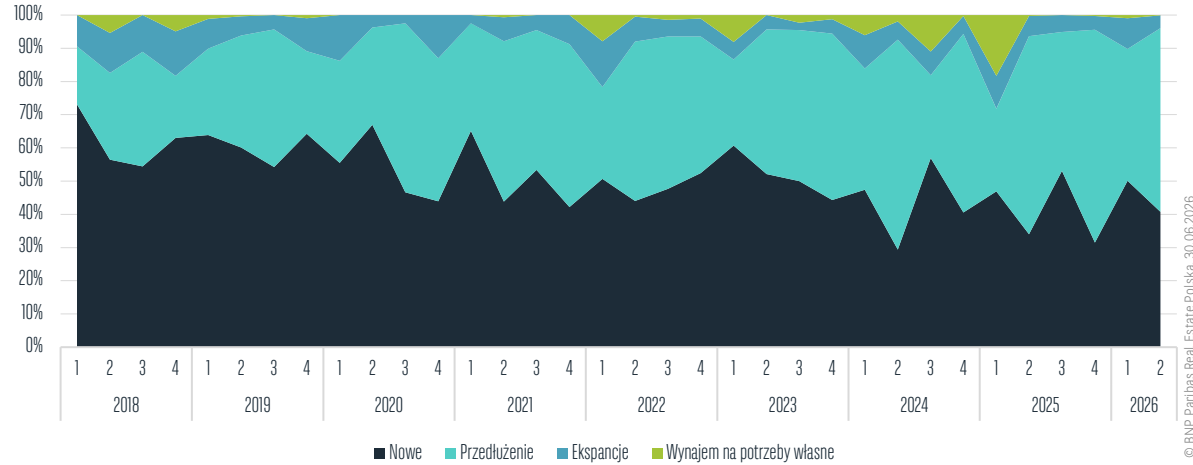
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Shutterstock © alicia:photo

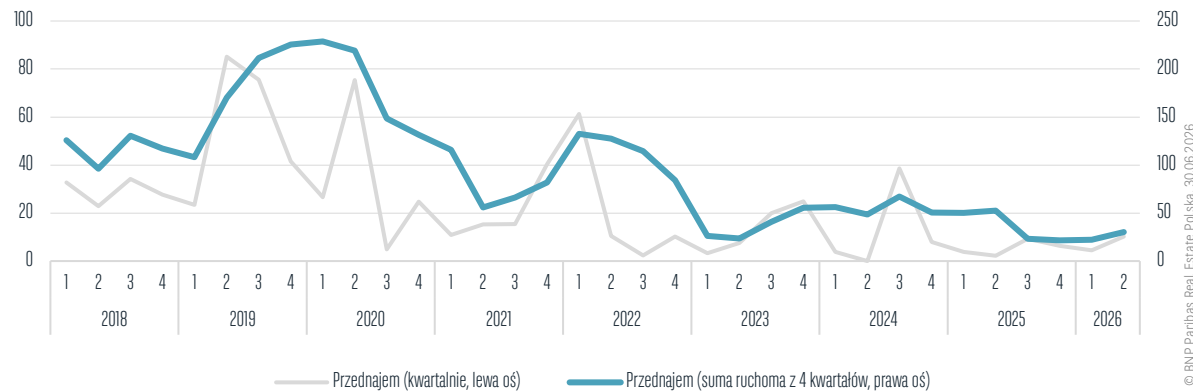
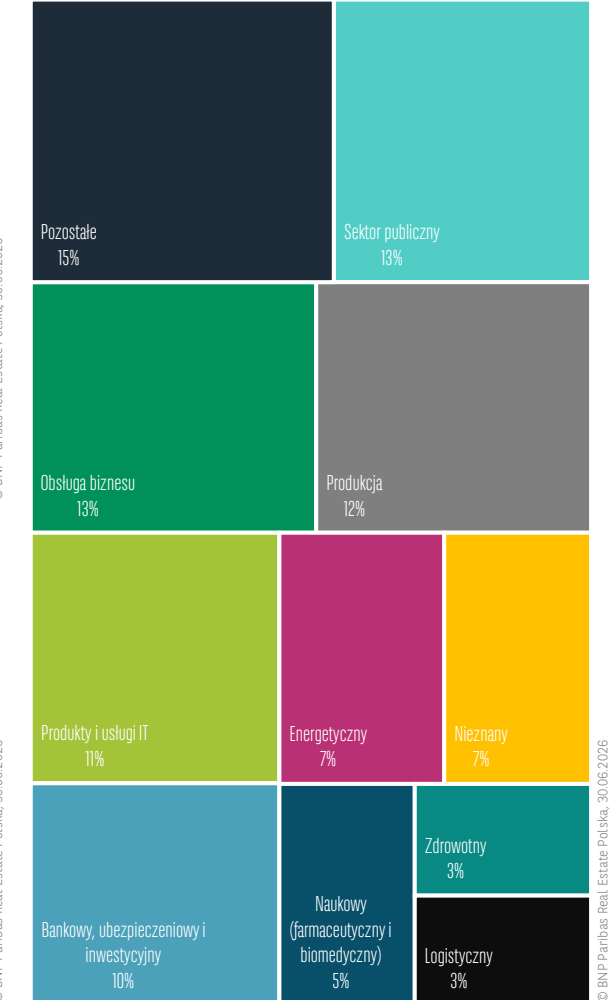


WOLUMEN TRANSAKCJI

Struktura wolumenu transakcji brutto kwartalnie w latach 2018 - 2026 r., wg typu



Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)

Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów,
ostatnie 4 kwartałyBNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 6



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
WarszawaRynek biurowy w Warszawie
z podziałem na strefy

LEGENDA

Istniejąca powierzchnia
biurowa

W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż, bieżący kw.

Czynsz wywoławczy
(EUR / m kw. /m-c)

Rosnąca konkurencja o najlepsze biura przekłada się również na ceny. Obecnie najwyższe czynsze bazowe za powierzchnie biurowe w centrum Warszawy wynoszą 30,00 EUR za m kw. miesięcznie, a poza centrum sięgają 19,50 EUR. Prognozujemy, że stawki za najbardziej prestiżowe lokalizacje mogą jeszcze w tym roku przekroczyć poziom 30 EUR za m kw.

Ewa Nicewicz

Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni
Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alice-photo

Shutterstock © alice-photo

COB

	982 500
	35 500
	5,6%
	0
	17,9 – 22,8

CENTRUM

	1 949 200
	87 900
	4,4%
	2 300
	18,2 – 23,8

ZACHÓD

	219 300
	0
	11,2%
	0
	13,9 – 18,3

PÓŁNOC

	112 800
	0
	7,9%
	0
	8,8 – 15,6

WSCHÓD

	283 500
	3 100
	6,8%
	0
	10,8 – 14,8

KORYTARZ
JEROZOLIMSKIE

	758 000
	0
	11,1%
	0
	12,6 – 15,3

KORYTARZ
ŻWIRKI I WIGURY

	257 700
	8 500
	19,7%
	0
	13,5 – 15,7

KORYTARZ
PUŁAWSKA

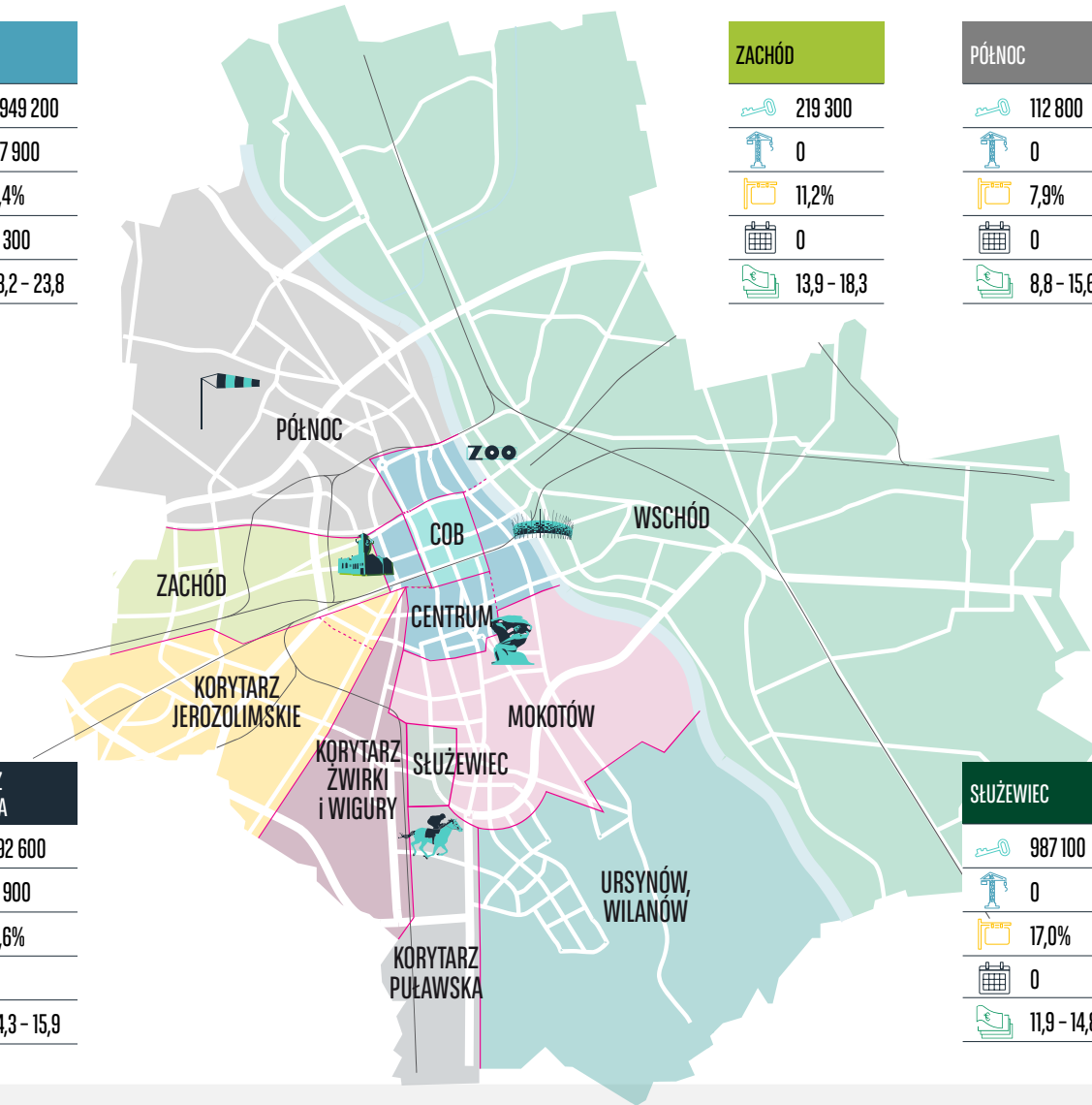
	192 600
	3 900
	6,6%
	0
	14,3 – 15,9

SŁUŻEWIEC

	987 100
	0
	17,0%
	0
	11,9 – 14,8

URSYNÓW,
WILANÓW

	123 100
	0
	2,7%
	0
	15,6 – 24,1



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 7



2 kw. 2026

RYNEK BIUROWY
Warszawa



KONTAKTY

AUTOR

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

KONTAKTY

Wiktoria WEILANDT
Pełniąca Obowiązki Dyrektora,
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
wiktoria.weilandt@realestate.bnpparibas

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

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

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

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK BIUROWY | WARSZAWA 8



2 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



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com