REVIEW

RYNEK BIUROWY

WARSZAWA 3 kw. 2026



Shutterstock © Sergii Malchenko

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

KLUCZOWE INFORMACJE

- Silny popyt przy ograniczonej nowej podaży.
- Malejąca dostępność powierzchni sprzyja dalszemu spadkowi pustostanów.
- Wcześniejsze zabezpieczanie powierzchni przez najemców.
- Ograniczona aktywność deweloperska przekłada się na niski poziom nowej podaży.
- Rosnąca konkurencja o najlepsze biura wzmacnia pozycję właścicieli budynków.
- Presja na wzrost czynszów koncentruje się w najlepszych budynkach i lokalizacjach klasy A.
- Rynek coraz wyraźniej polaryzuje się pomiędzy nowoczesnymi obiektami premium, a starszymi biurowcami.

Shutterstock © Sergii Molchenko

KOMENTARZ EKSPERTA



IZABELA POTRYKUS

Head of Office Agency,
BNP Paribas Real Estate Poland

Warszawski rynek biurowy wchodzi w kolejną fazę cyklu, charakteryzującą się wyraźnym ograniczeniem dostępności powierzchni przy utrzymującej się wysokiej aktywności najemców. W efekcie średni wskaźnik pustostanów systematycznie spada i na koniec III kwartału 2026 r. wyniósł 7,9%, osiągając najniższy poziom od sześciu lat, podczas gdy w COB obniżył się do 4,8%. Zmiana równowagi rynkowej jest szczególnie widoczna w centralnych lokalizacjach biznesowych, gdzie dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej szybko się kurczy. Dotyczy to przede wszystkim rejonu Ronda Daszyńskiego, który pozostaje kluczowym hubem biurowym Warszawy i koncentruje znaczną część aktywności najemców. Firmy poszukujące większych powierzchni coraz wcześniej rozpoczynają procesy relokacyjne oraz częściej zabezpieczają przyszłą powierzchnię w ramach transakcji pre-let.

Wysoka aktywność najemców znajduje odzwierciedlenie w wynikach rynku. W pierwszych trzech kwartałach 2026 r. wolumen transakcji najmu przekroczył 592 tys. mkw., rosnąc o 22% rok do roku. Nowe umowy odpowiadały za 49% wolumenu, renegocjacje za 44%, a ekspansje za 6%. W samym III kwartale udział nowych umów przekroczył 56%, natomiast transakcje pre-let stanowiły 16% popytu, potwierdzając rosnącą skłonność najemców do zabezpieczania powierzchni z wyprzedzeniem.

Jednocześnie podaż pozostaje silnie ograniczona. W III kwartale 2026 r. nie oddano do użytkowania żadnego nowego budynku biurowego, a całoroczny wolumen nowej podaży będzie jednym z najniższych w historii warszawskiego rynku. Pomimo realizacji projektów takich jak Upper One, Skyliner II, AFI Tower czy Drucianka Campus, istotna część nowej powierzchni zasili rynek dopiero w latach 2027–2029.

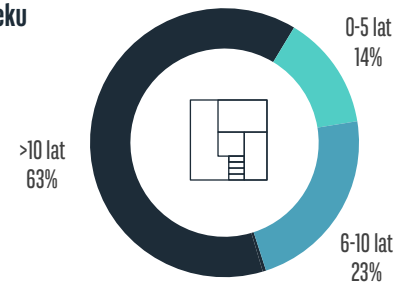
W perspektywie kolejnych kwartałów układ sił będzie nadal przesuwał się w stronę właścicieli. Ograniczona dostępność nowoczesnych biur, szczególnie w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach centralnych, będzie sprzyjać presji na wzrost czynszów i zwiększać konkurencję o najlepsze powierzchnie. Dla najemców oznacza to konieczność wcześniejszego definiowania strategii najmu, rozpoczynania procesów relokacyjnych z większym wyprzedzeniem oraz coraz częstszego zabezpieczania powierzchni przed ukończeniem inwestycji.

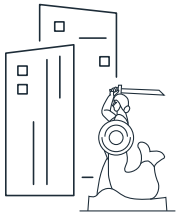
Wskaźniki ekonomiczne – Polska

	2024	2025	2026	2027	2028
Produkt Krajowy Brutto (%, r/r)	3,2	3,6	3,8	3,2	2,8
Inflacja CPI (%, r/r)	3,7	3,6	3,2	3,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (%, r/r)	13,3	9,1	5,8	5,5	5,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,7	5,8	5,7	5,7
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	4,00	4,25	3,75	3,50
EUR PLN	4,27	4,22	4,30	4,40	4,35
USD PLN	4,10	3,60	3,77	3,67	3,68

© BNP Paribas, 30.09.2026

Zasoby istniejącej powierzchni biurowej według wieku

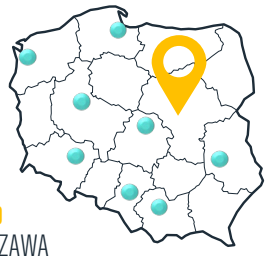




6,23 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Istniejąca powierzchnia biurowa: Warszawa vs. miasta regionalne



48% WARSZAWA

52% 8 MIAST REGIONALNYCH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Warszawa

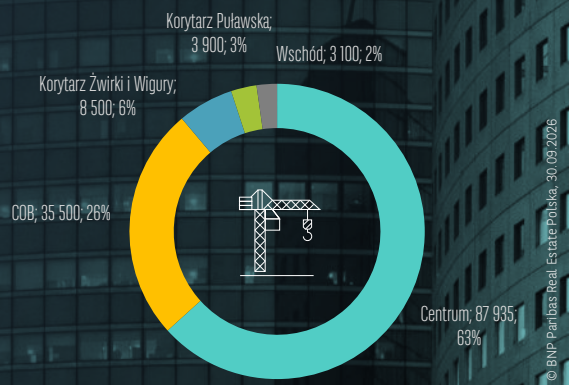
KLUCZOWE DANE

0 tys. m²
NOWA PODAŻ, 3 KW. 2026
-100,0% r/r | -100,0% kw./kw.

45,2 tys. m²
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY
-61,7% r/r | -7,2% kw./kw.

138,9 tys. m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)
-8,6% r/r | 0,0% kw./kw.

Powierzchnia biurowa w budowie (m kw., 2026-2028)



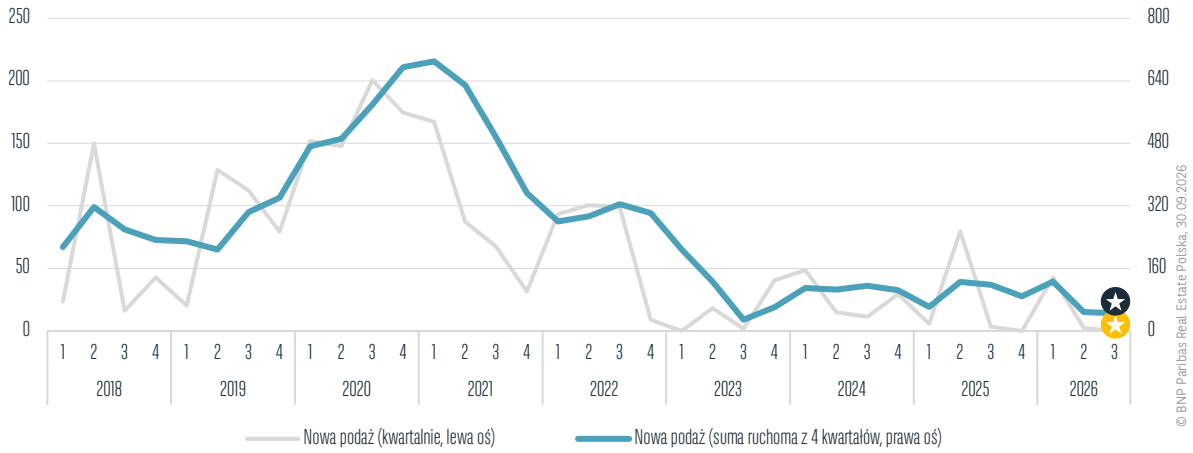
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © Sergii Molchenko

NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026



Największe budynki biurowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Studio A	Centrum Zachód	24 000	Skanska
Vena	Zachód	15 400	PHN
Przemysłowa 26a	Centrum Wschód	3 475	Powiśle Nieruchomości
Przemysłowa 26	Centrum Wschód	2 335	Powiśle Nieruchomości

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Budynki biurowe oddane do użytkowania, 3 kw. 2026

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
Brak			

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Największe budynki biurowe w budowie (2026-2028)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
AFI Tower	Centrum Zachód	50 000	AFI Poland	3 kw. 2028
Upper One	COB	35 500	Strabag	1 kw. 2027
Drucianka B1 & B2	Wschód	32 000	Liebrecht & wooD	3 kw. 2028
Skyliner II	Centrum Zachód	23 000	Karimpol	1 kw. 2027
Towarowa 22 budynek E	Centrum Zachód	12 600	AFI Poland/Echo Inv.	1 kw. 2028

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Warszawa

KLUCZOWE DANE

490,6 tys. m² WOLNA POWIERZCHNIA, 3 KW. 2026
-19,0% r/r | -7,3% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 3 KW. 2026:

7,9% Warszawa - średnia
-1,8 p.p. r/r | -0,6 p.p. kw./kw.

4,3% Centrum
-2,6 p.p. r/r | -0,5 p.p. kw./kw.

11,1% poza Centrum
-1,1 p.p. r/r | -0,7 p.p. kw./kw.

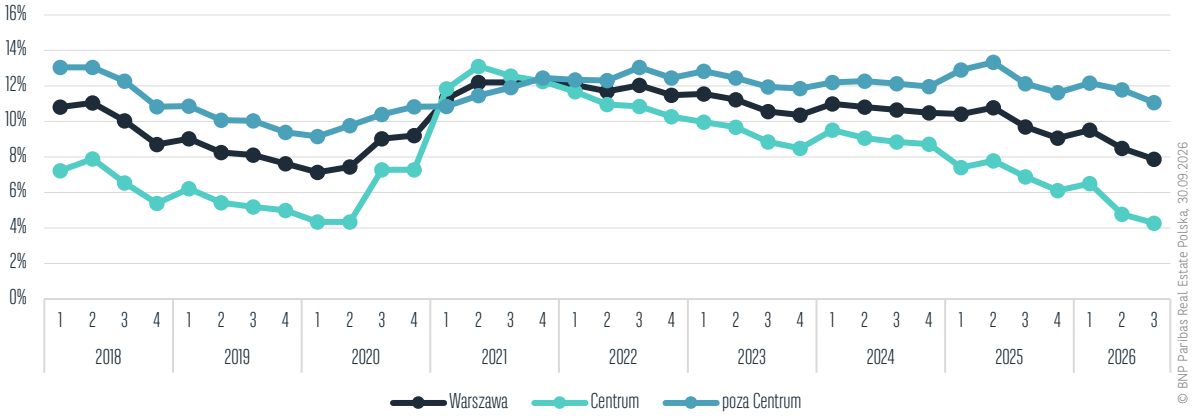
30 EUR (m²/m-c) CZYNSZ PRIME
+1,8% r/r | +1,6% kw./kw.

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

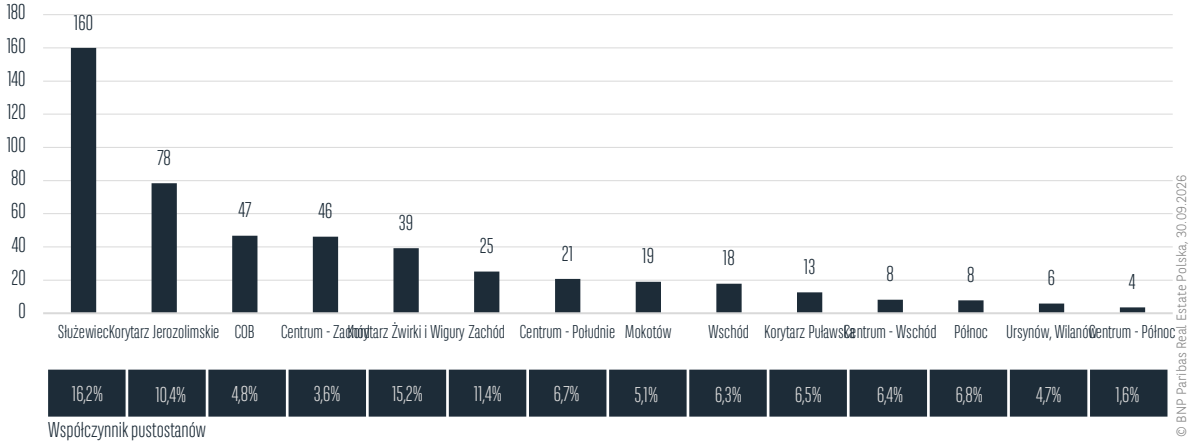
Wskaźnik pustostanów w biurowcach w podziale na wiek

0-5 lat	2,4% (-2,6 p.p. r/r)
6 - 10 lat	4,1% (-1,5 p.p. r/r)
>10 lat	10,2% (-1,9 p.p. r/r)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

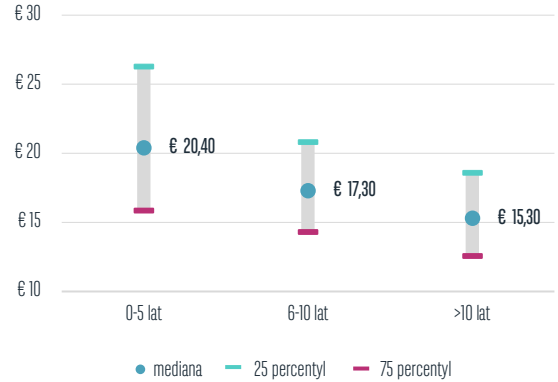
CZYNSZE

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

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, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Warszawa

KLUCZOWE DANE

175,3 tys. m² -5,2% r/r -38,0% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 3 KW. 2026

901,8 tys. m² +23,6% r/r -1,0% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

117,5 tys. m² +6,9% r/r -12,1% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO, 3 KW. 2026

443,2 tys. m² +11,8% r/r +1,7% kw./kw.
WOLUMEN TRANSAKCJI NETTO, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

Najlepsze strefy biurowe według udziału w całkowitym wolumenie transakcji brutto3 kw. 2026

2 1 3

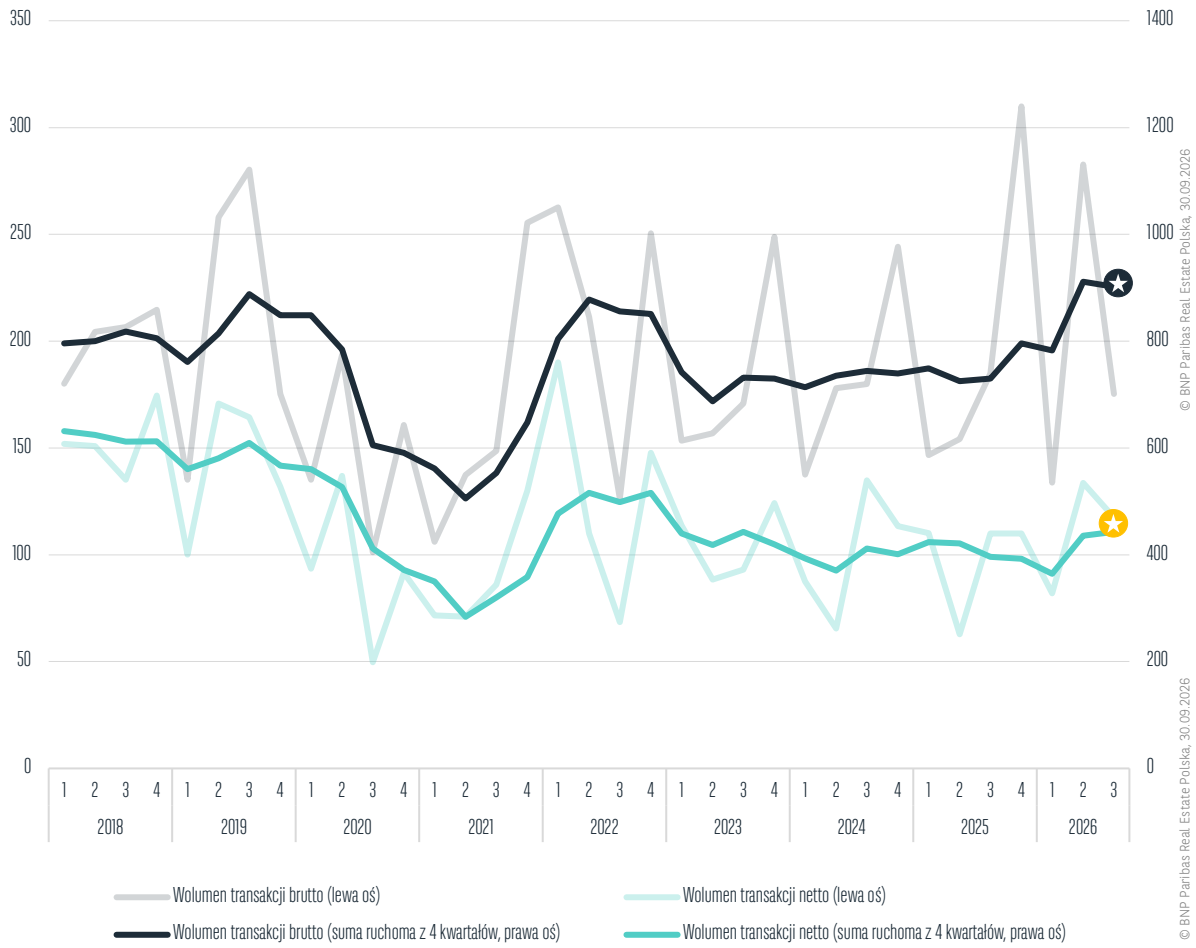
1. Centrum – 44%
2. COB – 14%
3. Służewiec – 9%

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Shutterstock © alice-photo

WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Top 5 transakcji najmu, 3 kw. 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
PwC	Afi Tower - Towarowa 22	Centrum Zachód	20 000	przednajem
Poufny	Eqlibrium	Zachód	8 300	przedłużenie
eService	Drucianka Campus B1B	Wschód	7 500	przednajem
MSD	Warsaw Trade Tower	Centrum Zachód	4 900	przedłużenie
Domański, Zakrzewski, Palinka	Rondo I	COB	4 800	przedłużenie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
Astra Zeneca	Postępu 14	Służewiec	22 500	przedłużenie + ekspansja
Frontex	Warsaw Spire B	Centrum Zachód	21 500	przedłużenie
PwC	Afi Tower - Towarowa 22	Centrum Zachód	20 000	przednajem
Visa Europe	The Bridge	Centrum Zachód	17 300	nowa
Poczta Polska	Domaniewska Office Hub	Służewiec	16 800	przedłużenie
Poufny	Eurocentrum Office Complex Delta	Służewiec	16 200	przedłużenie + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Warszawa

WOLUMEN TRANSAKCII NAJMU

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	PRZEDŁUŻENIE	EKSPANSJE	POTRZEBY WŁASNE
Udział - 3 kw. 2026	56,4%	33,0%	8,2%	2,4%
Zmiana r/r (p.p.)	0,0	-0,1	0,0	0,0
Udział -ostatnie 4 kw.	42,9%	50,9%	5,5%	0,7%
Zmiana r/r (p.p.)	+0,4	+0,5	+0,1	0,0

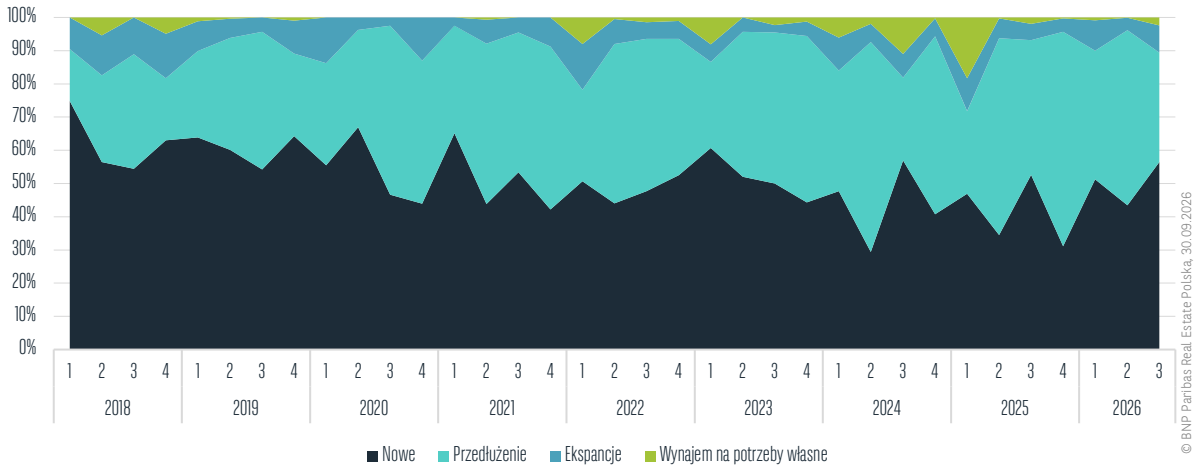
16,3% △ +0,1 p.p. r/r
UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI, 3 KW. 2026

5,5% △ +0,1 p.p. r/r
UDZIAŁ PRZEDNAJMU W WOLUMENIE TRANSAKCJI, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

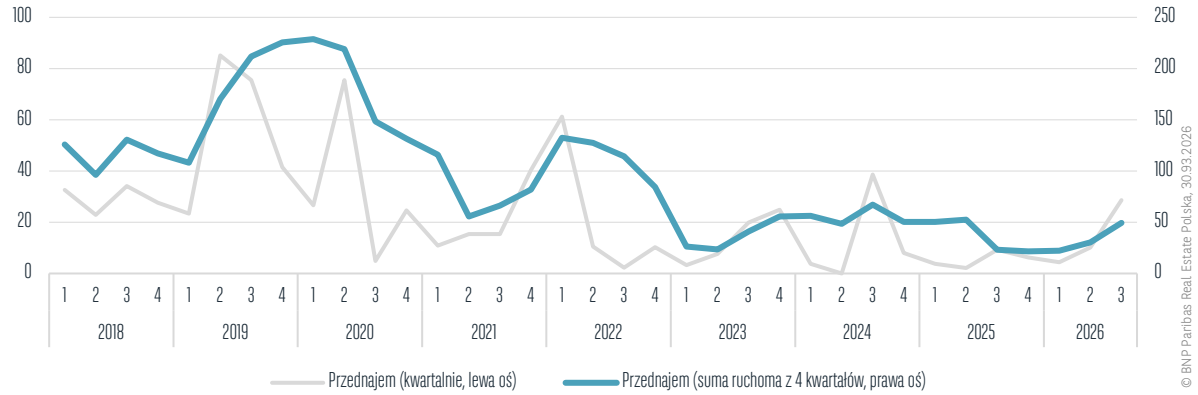
Shutterstock © alice-photo

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Wolumen transakcji przednajmu (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.93.2026

Struktura wolumenu transakcji brutto według sektorów, ostatnie 4 kwartały



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK BIUROWY Warszawa

Rynek 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)

Utrzymujący się wysoki popyt przy ograniczonej podaży nowych projektów deweloperskich wpływa na aktualną dynamikę stawek najmu. Jest to szczególnie odczuwalne w centralnych lokalizacjach i budynkach klasy A, gdzie firmy konkurują o najlepsze biura. Kluczowym czynnikiem sukcesu pozostaje zatem strategiczne planowanie najmu z odpowiednim wyprzedzeniem.

Wiktoria Weilandt
Associate Director, Office Agency,
BNP Paribas Real Estate Poland

Shutterstock © alice-photo

*Przedział między pierwszym a trzecim kwartylem czynszów wywoławczych

Shutterstock © alice-photo

COB	
	983 500
	35 500
	4,8%
	0
	16,5 - 22,6

CENTRUM	
	1 949 200
	87 900
	4,0%
	0
	17,0 - 23,7

ZACHÓD	
	219 300
	0
	11,4%
	0
	14,2 - 19,4

PÓŁNOC	
	112 800
	0
	6,8%
	0
	7,6 - 14,9

WSCHÓD	
	283 500
	3 100
	6,3%
	0
	11,0 - 15,4

KORYTARZ JEROZOLIMSKIE	
	752 600
	0
	10,4%
	0
	12,3 - 15,6

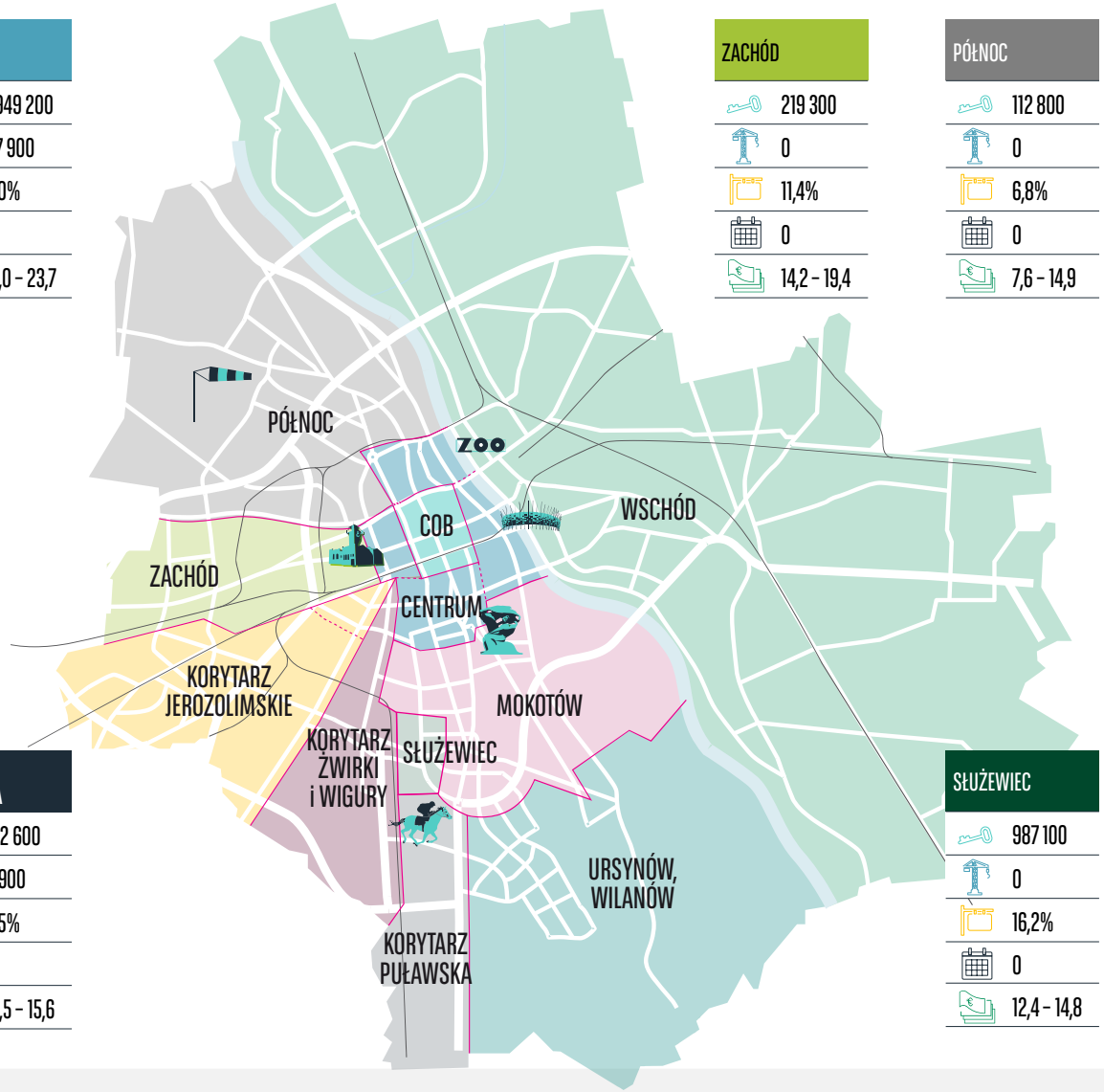
MOKOTÓW	
	370 600
	0
	5,1%
	0
	13,1 - 17,0

KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY	
	257 700
	8 500
	15,2%
	0
	13,5 - 15,9

KORYTARZ PUŁAWSKA	
	192 600
	3 900
	6,5%
	0
	14,5 - 15,6

SŁUŻEWIEC	
	987 100
	0
	16,2%
	0
	12,4 - 14,8

URSYNÓW, WILANÓW	
	123 100
	0
	4,7%
	0
	14,3 - 22,2



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

AUTOR

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

KONTAKTY

Izabela POTRYKUS
Head of Office Agency
izabela.potrykus@realestate.bnpparibas

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

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

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu
Management & Solutions
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

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

Fabrice PAUMELLE
Senior Business Development Director
fabrice.paumelle@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.

LOKALIZACJE BNPP RE (Czerwiec 2026)

EUROPA

FRANCJA
Headquarters
50, cours de l'Ile 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'Ile 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

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.com

N° ADEME : FR200182_01XHWE