



I kwartał 2026 roku na rynku biurowym - stonowany początek roku pod względem popytu oraz nadal malejąca powierzchnia w budowie

2026-05-04

Jak wskazuje międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield, początek 2026 roku na rynku biurowym w Polsce charakteryzował się popytem na poziomie ok. 255 tys. mkw. Choć był on o około 20% niższy niż rok wcześniej, w porównaniu z 2024 rokiem spadek wyniósł jedynie 8%. Jednocześnie, wraz z ukończeniem nowych projektów o łącznej powierzchni ok. 90 tys. mkw., wolumen powierzchni w budowie obniżył się do nowego minimum, osiągając poziom około 240 tys. mkw. Najlepsze powierzchnie pozostają w centrum uwagi najemców.

PODAŻ: jedynie ok. 160 tys. mkw. powierzchni przybędzie w 2026 roku

Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach w Polsce – tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Lublinie i Szczecinie – wyniosły 13,04 mln mkw.

Łączna podaż nowej powierzchni oddanej do użytku w okresie styczeń-marzec 2026 roku była relatywnie wysoka na tle lat 2023-2025 i osiągnęła ok. 90 tys. mkw. Wynikało to z kumulacji ukończonych projektów o średniej skali, zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych",

komentuje Jan Szulborski, Business Development & Insight Manager, Cushman & Wakefield.

Wśród największych biurowców oddanych w Warszawie znalazły się Studio A (24 000 mkw. – Skanska) oraz Vena (15 400 mkw. – PHN). Z kolei w miastach regionalnych największe projekty to Swobodna Spot I (14 650 mkw. – Echo Investment) we Wrocławiu oraz biurowiec Punkt (12 650 mkw. – Torus) w Gdańsku.

Pomimo zwiększonej podaży w pierwszym kwartale 2026 roku, skala nowo rozpoczynanych projektów pozostaje bardzo ograniczona. Skutkuje to dalszym spadkiem wolumenu powierzchni biurowej w budowie, który zbliża się do historycznie niskich poziomów obserwowanych jedynie na wczesnym etapie rozwoju rynku biurowego w Polsce, w latach 1995-2000. Przykładowo w Warszawie obecnie w realizacji znajduje się ok. 120 tys. mkw. powierzchni biurowej, wobec niemal 750 tys. mkw. na początku 2020 roku. W miastach regionalnych w budowie pozostaje również ok. 120 tys. mkw. (bez uwzględnienia projektów wstrzymanych), podczas gdy przed pandemią wolumen ten sięgał ok. 850 tys. mkw.",

dodaje Vitalii Arkhypenko, Analityk Rynku, Cushman & Wakefield.

Niska aktywność deweloperska nadal wynika z coraz większego nasycenia rynku powierzchniami biurowymi, a także z utrzymującego się wysokiego poziomu kosztów realizacji inwestycji w relacji do oczekiwanego poziomu zwrotu.

Według szacunków Cushman & Wakefield, w 2026 roku zasoby polskiego rynku biurowego powiększą się o niecałe 160 tys. mkw. (uwzględniając projekty już ukończone), natomiast w 2027 roku prognozowany wolumen nowej podaży będzie jeszcze niższy i wyniesie około 120 tys. mkw.

POPYT: spokojniejszy pierwszy kwartał, z przewagą nowych umów

Zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych aktywność najemców w pierwszym kwartale 2026 roku była niższa, niż na początku 2025 roku, przy czym wyraźniejsze spadki odnotowano na rynkach regionalnych.

W Warszawie wolumen popytu w pierwszym kwartale 2026 roku wyniósł 133 800 mkw., co oznacza spadek o około 9% w ujęciu rocznym. Jednocześnie poziom aktywności pozostawał zbliżony do obserwowanego w 2024 roku, notując jedynie niewielki spadek rzędu 3%.

W analizowanym okresie zawarto ponad 180 transakcji, z czego 34 dotyczyły powierzchni przekraczających 1000 mkw. W strukturze transakcji w okresie styczeń-marzec dominowały nowe umowy, które odpowiadały za 51% całkowitego wolumenu. Renegocjacje stanowiły 39%, ekspansje 9%, natomiast powierzchnie zajęte przez właściciela około 1%.

Na rynkach regionalnych sumaryczny popyt w pierwszym kw. 2026 r. wyniósł około 121 500 mkw., co oznacza około 30% spadek względem identycznego okresu w 2025 roku, natomiast 13% względem 2024. Na stronę popytową w miastach regionalnych w tym okresie największy wpływ wywarły firmy z sektora usług biznesowych i konsumenckich, produkcyjnego, a także finansowego. Struktura transakcji w regionach w tym okresie była zbliżona do stolicy: przeważały nowe umowy – z 52% udziałem w popycie, renegocjacje odpowiadały za 37% najmu, a ekspansje – za około 11%, powierzchnie zajęte przez właściciela dotyczyły zaledwie 1% całego wolumenu umów",

tłumaczy Ewa Derlatka-Chilewicz, Head of Research Poland, Cushman & Wakefield.

PUSTOSTANY I CZYNSZE: pustostany z lekkim wahnięciem i dalsza dywersyfikacja stawek w zależności od lokalizacji i jakości budynku

Średni wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec pierwszego kw. 2026 roku wyniósł 13,6%, co stanowi wzrost o 0,5 pp. względem IV kw. 2025 roku, lecz spadek o 0,5 pp. względem marca 2025 roku.

W stolicy wskaźnik niewynajęcia wzrósł o 0,4 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 9,5%. W miastach regionalnych największe wzrosty w dostępności powierzchni zaobserwowano we Wrocławiu (+2,1 pp.), Szczecinie (+1,5 pp.), a także Łodzi (+1,3 pp.), z kolei zauważalny spadek wakatu zanotowano w Trójmieście (-1,1 pp.).

Warto zauważyć, że większość zaobserwowanych wzrostów dostępności wynika z dostarczenia na rynek nowej powierzchni biurowej. Natomiast tempo absorpcji, określające poziom wchłaniania dostępnej powierzchni, różni się w zależności od miasta, co bezpośrednio wpływa na wielkość dostępnej powierzchni na rynku. Najwyższą absorpcję względem wielkości zasobu powierzchni w ostatnich 2 latach zaobserwowano w Trójmieście (5%) i Warszawie (4%), natomiast we Wrocławiu ona była jedynie nieznacznie dodatnia (0,1%).

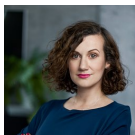
W marcu 2026 roku stawki „premium” za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły przeciętnie 24,00-29,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 15,00-19,00 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach niecentralnych. Wzrosty czynszu obserwowano przede wszystkim w budynkach w Centrum (zarówno w trakcie budowy jak i w obiektach istniejących). Czynsze w budynkach poza centrum również odnotowały wzrosty, choć o niższej skali – zbliżonej lub nieznacznie wyższej względem wskaźnika inflacji.

W miastach regionalnych najlepsze biura w centrum były oferowane średnio w przedziale cenowym 14,00-18,00 EUR/ mkw./ miesiąc, jednocześnie stawki czynszu wyższe od średniej odnotowywane są w budynkach nowo oddawanych lub umiejscowionych w szczególnie dobrych lokalizacjach.

Wyższe koszty budowy, wykończenia powierzchni oraz finansowania inwestycji, a także lokalna koniunktura nadal wywierają znaczący wpływ na kształtowanie polityki czynszowej projektów nowo budowanych. Wysokość czynszu w biurach istniejących natomiast pozostaje uzależniona od atrakcyjności budynku dla potencjalnych najemców oraz sytuacji na konkretnym rynku.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie www.cushmanwakefield.com.



Magdalena Znyk-Ossowska

Senior Consultant
Linkleaders

magdalena.ossowska@linkleaders.pl
+48 502 556 846



Karolina Samczyńska

Head of Marketing and Sales Enablement, Poland
Cushman & Wakefield

karolina.samczynska@cushwake.com



2026-05-04_Marketbeat Office Polska Q1.docx

Download



Jan Szulborski_JB14139_S.jpg

Download



EwaDerlatkaChilewicz.jpg

Download



Vitalii Arkhpenko.JPG

Download