

RAPORT RYNKOWY · BIURA

# RYNEK BIUROWY WARSZAWA

Czynsze, pustostany, podaż i podnajmy w nowoczesnym zasobie biurowym stolicy z **perspektywy najemcy**.

STAN NA 06.2026

**6,67 mln**

M<sup>2</sup> ZASOBU

**8,59%**

PUSTOSTANY

**17,17 €**

ŚR. CZYNSZ / M<sup>2</sup> / MIES.

**128 tys.**

M<sup>2</sup> W BUDOWIE

## 01 · SYNTEZA ZARZĄDCZA

# RYNEK NAJEMCY SIĘ DOMYKA

2026 to kolejny rok fazy zacieśnienia rynku biurowego. Pustostany spadły do **8,59%** - najniżej w historii naszych pomiarów kwartalnych, a dostępna od ręki powierzchnia skurczyła się w ciągu roku o **23%**. Dla najemców to koniec „rynku okazji” w najlepszych lokalizacjach, ale wciąż realne pole negocjacji poza ścisłym centrum.

**ZASÓB NOWOCZESNY**
**6 667 244 m<sup>2</sup>**

609 budynków · 252 kl. A / 357 kl. B

**WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW**
**8,59%**

 ▼ -1,7 p.p. r/r · 572 446 m<sup>2</sup> dostępne

**ŚREDNI CZYNSZ OFERTOWY**
**17,17 €/m<sup>2</sup>**

▲ +4,0% r/r · powierzchnia dostępna

**POWIERZCHNIA W BUDOWIE**
**128 314 m<sup>2</sup>**

 zaledwie **1,9% zasobu** — luka podażowa

**PODNAJMY**
**62 812 m<sup>2</sup>**

ukryta podaż · gł. Mokotów i Wola

**OPŁATA EKSPLOATACYJNA**
**29,05 zł/m<sup>2</sup>**

mediana ofertowanych zaliczek

## 1. PUSTOSTANY: -2,5 P.P. OD SZCZYTU

Od początku 2023 r. (11,1%) współczynnik pustostanów obniżył się do 8,59%. Ostatni kwartał przyniósł spadek dostępnej powierzchni o blisko 90 tys. m<sup>2</sup> - najgłębszą kwartalną absorpcję w analizowanym okresie.

## 2. CZYNSZE PRZYSPESZAJĄ

Średnia stawka ofertowa wzrosła w kwartał z 16,51 do 17,17 €/m<sup>2</sup> (+13% od 2023 r.). Ograniczona podaż nowych projektów wywiera presję na czynsze, które dynamicznie rosną. Obserwujemy najwyższe czynsze w zakresie 26–30 €/m<sup>2</sup>.

## 3. RYNEK DWÓCH PRĘDKOŚCI

Wola (5,4%) i Śródmieście (5,7%) są już rynkiem wynajmującego. Jednocześnie Mokotów (13,8%) i Włochy (16,9%) oferują stawki o ok. 30% niższe - to największy arbitraż lokalizacyjny w Polsce.

## 4. LUKA PODAŻOWA DO 2028 R.

W budowie pozostaje tylko 128 tys. m<sup>2</sup> (1,9% zasobu), z czego większość na Woli. Przy utrzymaniu obecnej absorpcji presja na czynsze w centrum będzie rosła - czas działa na korzyść wynajmujących.

## CO TO OZNACZA DLA NAJEMCY?

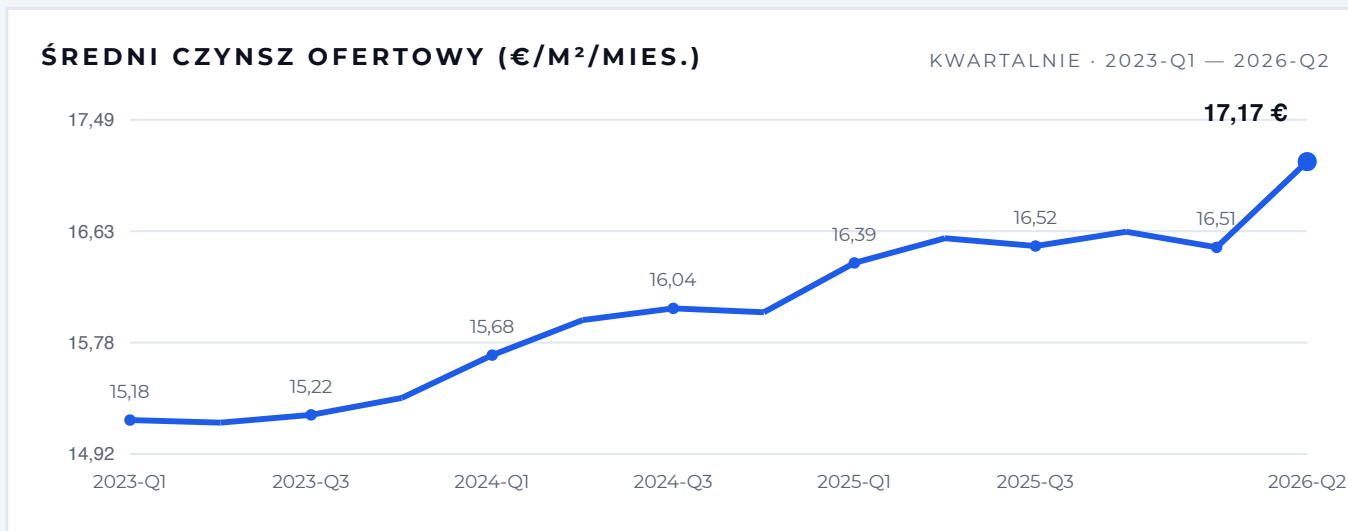
Umowy wygasające w latach **2027–2028** warto otwierać już teraz - 18–24 miesiące przed terminem. Każdy kolejny kwartał zwłoki to statystycznie wyższa stawka wyjściowa i słabsza pozycja negocjacyjna, zwłaszcza w COB i na bliskiej Woli.



## 02 · CZYNSZE

# 17,17 € — NOWY POZIOM ODNIESIENIA

Średni czynsz ofertowy dla powierzchni dostępnej wzrósł w ciągu 14 kwartałów o **2,0 €/m<sup>2</sup>**. Wyrazne przyspieszenie nastąpiło w ostatnim kwartale, gdy dynamika zawierania transakcji wzrosła.



## NAJWYŻSZE STAWKI OFERTOWE

BUDYNEK	€/M <sup>2</sup>	PUSTOSTAN	DOSTĘPNE M <sup>2</sup>
Towarowa 22 — Budynek E1	<b>30,00</b>	w budowie	10 247
Zaułek Piękna	<b>29,00</b>	25,8%	2 010
Metropolitan	<b>28,50</b>	5,0%	4 395
Rondo 1	<b>28,00</b>	2,9%	7 235
Elektrownia Powiśle D1/D2	<b>28,00</b>	10,9%	1 089
Cosmopolitan	<b>28,00</b>	38,6%	1 659
Q22	<b>27,50</b>	1,6%	804
Studio A	<b>27,50</b>	35,4%	9 421
Vibe A	<b>27,00</b>	4,7%	700
Park Avenue	<b>26,25</b>	1,1%	1 582

Górny segment rynku: 26–30 €/m<sup>2</sup>. Stawki w budynkach w budowie (Towarowa 22 E1, Skyliner II) wyznaczają poziom oczekiwań na lata 2027+.

## KOMENTARZ ANALITYCZNY

Rozpiętość stawek w obrębie miasta sięga **2,6\*** - od ok. 11,50 €/m<sup>2</sup> na obrzeżach po 30 €/m<sup>2</sup> w wieżach przy Towarowej i Rondzie ONZ. Mediana opłat eksploatacyjnych (29,05 zł/m<sup>2</sup>) dodaje do kosztu najmu równowartość ok. 6,8 €/m<sup>2</sup> - łączny koszt brutto rośnie więc szybciej, niż sugerują same czynsze nominalne.

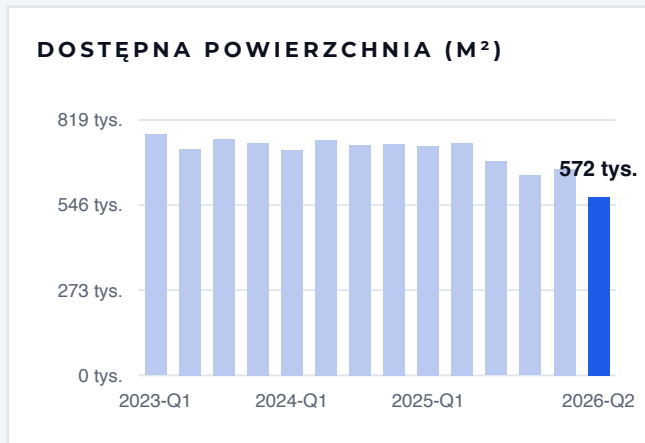
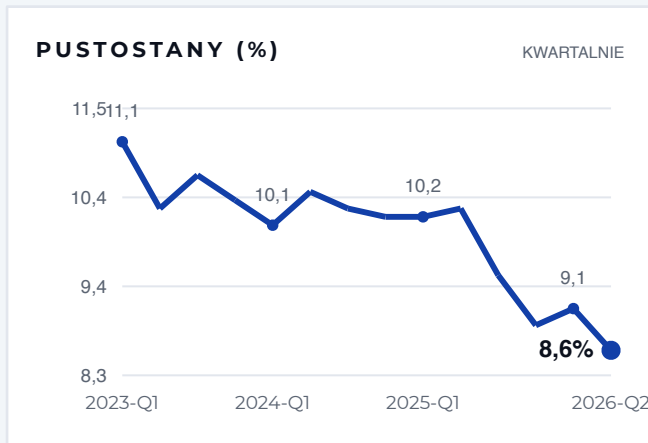
### PERSPEKTYWA BROOKFIELD PARTNERS

Stawka ofertowa to dopiero punkt wyjścia. Realny koszt efektywny (NER) - po uwzględnieniu wakacji czynszowych, kontrybucji na fit-out i innych zachęt - jest dziś w Warszawie typowo **15–25% niższy** od wartości wyjściowych przy umowie 5-letniej. Im wyższy pustostan budynku, w szczególności poza Centrum i Wolą, tym większa przestrzeń do rozmowy: w obiektach z dostępnością powyżej 25% zachęty potrafią istotnie przekraczać standard rynkowy.

## 03 · PUSTOSTANY I DOSTĘPNOŚĆ

# NAJGŁĘBSZA ABSORPCJA W CYKLU

Dostępna od ręki powierzchnia spadła do **572 tys. m<sup>2</sup>** - o 89 tys. m<sup>2</sup> mniej niż kwartał wcześniej i o 172 tys. m<sup>2</sup> mniej niż rok temu. Rynek schodzi poniżej progu 9% pustostanów pierwszy raz od lat, a spadek jest silnie nierównomierny geograficznie.



## NAJWIĘKSZE SKUPISKA WOLNEJ POWIERZCHNI

01	<b>Horizon Plaza</b> Mokotów · klasa A · 13,50 €/m <sup>2</sup>	18 517 m <sup>2</sup>
02	<b>Łopuszańska Business Park CD</b> Ochota/Włochy · klasa B · 13,25 €/m <sup>2</sup>	14 122 m <sup>2</sup>
03	<b>Vena / Prymasa Office</b> Wola · klasa A · 19,50 €/m <sup>2</sup>	11 441 m <sup>2</sup>
04	<b>Allianz</b> Mokotów · klasa B · 13,75 €/m <sup>2</sup>	9 977 m <sup>2</sup>
05	<b>Domaniewska Office Hub</b> Mokotów · klasa A · 14,50 €/m <sup>2</sup>	9 796 m <sup>2</sup>

## PODNAJMY — UKRYTA PODAŻ (M<sup>2</sup>)

Mokotów	19 404
Wola	17 261
Śródmieście	14 134
Włochy	5 276
Ochota	4 250
Praga-Płd.	1 617
Żoliborz	350
Ursynów	286
Praga-Płn.	234

62,8 tys. m<sup>2</sup> w podnajmie (poza oficjalnym pustostanem) koncentruje się na Mokotowie, Woli i w Śródmieściu. Podnajem bywa o 20–40% tańszy od najmu bezpośredniego - i sygnalizuje, gdzie najemcy redukują zajmowaną powierzchnię.

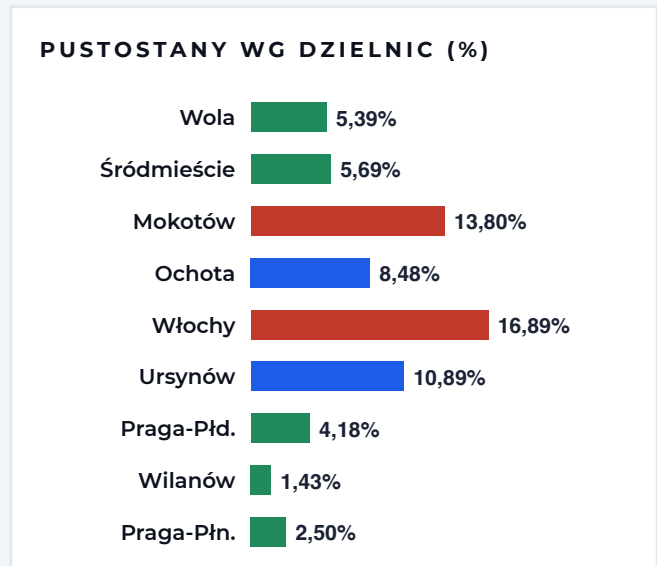
### PERSPEKTYWA BROOKFIELD PARTNERS

Realna podaż dla najemcy = pustostan + podnajem + zwolnienia w horyzoncie 12 mies. Tak liczona dostępność jest o ok. **11% wyższa** niż oficjalny wskaźnik.

## 04 · DZIELNICE

# DWIE PRĘDKOŚCI JEDNEGO MIASTA

Trzy dzielnice - Wola, Śródmieście i Mokotów - skupiają **71% zasobu**. Ale to dwa różne rynki: w centrum pustostan poniżej 6% i czynsze 20–26 €/m<sup>2</sup>, na południowych i zachodnich obszarach biznesowych dwucyfrowa dostępność i stawki 14–16 €/m<sup>2</sup>.



DZIELNICA	BUDYNKI	ZASÓB (M <sup>2</sup> )	PUSTOSTAN	PUSTOSTAN (M <sup>2</sup> )	PODNAJEM (M <sup>2</sup> )	CZYNSZ (€/M <sup>2</sup> )	OPL. EKSPL. (ZŁ)
Wola	98	1 648 722	<b>5,39%</b>	88 793	17 261	<b>20,06</b>	31,00
Śródmieście	147	1 634 068	<b>5,69%</b>	92 922	14 134	<b>21,78</b>	34,00
Mokotów	119	1 448 062	<b>13,80%</b>	199 890	19 404	<b>14,73</b>	29,50
Ochota	41	570 583	8,48%	48 402	4 250	<b>15,35</b>	28,00
Włochy	68	556 873	<b>16,89%</b>	94 067	5 276	<b>14,27</b>	26,00
Ursynów	39	259 993	10,89%	28 321	286	<b>13,92</b>	23,00
Praga-Południe	24	172 239	<b>4,18%</b>	7 191	1 617	<b>14,99</b>	28,00
Wilanów	12	118 092	<b>1,43%</b>	1 683	—	<b>16,32</b>	26,00
Praga-Północ	22	85 598	<b>2,50%</b>	2 143	234	<b>22,92</b>	26,24
Żoliborz	13	68 258	<b>3,83%</b>	2 611	350	<b>16,24</b>	30,00
Wawer	9	32 489	9,30%	3 022	—	<b>13,47</b>	16,00
Białołęka	8	30 978	<b>5,20%</b>	1 610	—	<b>15,82</b>	22,50
Targówek	3	16 616	<b>2,77%</b>	460	—	<b>21,01</b>	23,50
Bielany	3	12 320	<b>3,41%</b>	420	—	<b>14,64</b>	22,00

Kolor: **zielony** - pustostan wyraźnie poniżej średniej (rynek wynajmującego), **czerwony** - wyraźnie powyżej (pole negocjacyjne najemcy). Czynsz: średnia ofertowa dla powierzchni dostępnej. Praga-Północ i Targówek - wysokie średnie przy małej próbie dostępnej powierzchni.

## 05 · PODAŻ I PERSPEKTYWA

# 1,9% ZASOBU W BUDOWIE

Aktywność deweloperska pozostaje na historycznie niskim poziomie: **128 tys. m<sup>2</sup>** w budowie wobec 6,67 mln m<sup>2</sup> zasobu. Niemal cała nowa podaż powstaje na Woli i w Centrum - poza nimi rynek praktycznie nie urośnie do 2028 r.

## W BUDOWIE

BUDYNEK	LOKALIZACJA	M <sup>2</sup>	ODDANIE
Towarowa 22 - AFI Tower	Wola · A	<b>54 000</b>	2028
Upper One	Centrum · A	<b>35 940</b>	2027
Skyliner II	Wola · A	<b>23 000</b>	2026
Towarowa 22 - Bud. E1	Wola · A	<b>11 000</b>	2027
Soho - Mińska 39	Praga · A	<b>3 074</b>	2028
Soho - B.55	Praga · A	<b>1 300</b>	2028

## OSTATNIO ODDANE

BUDYNEK	LOKALIZACJA	M <sup>2</sup>	ROK
Vena / Prymasa Office	Wola · A	<b>14 028</b>	2026
Puławska 533	Ursynów · B	<b>4 000</b>	2026
The Bridge	Wola · A	<b>47 000</b>	2025
Towarowa 22 - Office House	Wola · A	<b>32 000</b>	2025
Studio A	Wola · A	<b>26 600</b>	2025

W 2026 r. oddano dotąd 18 tys. m<sup>2</sup> - dla porównania w samym 2025 r. ponad 105 tys. m<sup>2</sup> w trzech budynkach na Woli.

## PERSPEKTYWA BROOKFIELD PARTNERS · II POŁOWA 2026

Spodziewamy się dalszego, stopniowego wzrostu stawek w COB i na Woli oraz stabilizacji na Służewcu i Włochach, gdzie pakiet zachęt pozostanie główną walutą negocjacji. Najemcom z umowami do 2028 r. rekomendujemy **równoległe prowadzenie renegocjacji i scenariusza relokacji** - konkurencja opcji to dziś najskuteczniejsza dźwignia obniżenia kosztu efektywnego. Jako doradca działający wyłącznie po stronie najemców nie reprezentujemy wynajmujących - nasze rekomendacje są wolne od konfliktu interesów.



## METODOLOGIA I ZASTRZEŻENIA

Raport opracowany na podstawie danych OfficeList Pulse - autorskiej platformy analitycznej Brookfield Partners monitorującej 609 budynków nowoczesnego zasobu biurowego (klasy A i B) w Warszawie; stan na 10.06.2026. Czyszcze: średnie stawki ofertowe ważone dla powierzchni dostępnej; opłaty eksploatacyjne: mediana ofertowanych zaliczek. Materiał ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa; decyzje najmu rekomendujemy poprzedzić analizą indywidualną.

# POROZMAWIAJMY O TWOIM NAJMIE

Napisz do nas i skontaktuj się z naszym doradcą:

[info@brookfield.pl](mailto:info@brookfield.pl) | +48 22 100 11 16



**Jakub Sarzyński**

Founder & CEO

Brookfield Partners