



Walter Herz



**Raport biurowy: Trójmiasto 3Q 2025**

## Podstawowe informacje

**760 463**

**1102** km kw.

**2,5%**

**11 152,69** PLN

Ludność (12.2024, GUS)

Powierzchnia

Stopa bezrobocia  
(03.2025, Gdańsk, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie  
brutto w sektorze przedsiębiorstw  
(03.2025, Gdańsk, GUS)

**83 548**

**19 298**

**23**

Studenci (2024, GUS)

Absolwenci (2024, GUS)

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

## Rynek biurowy w liczbach



**1 070 554** m kw.

Podaż istniejąca

**0** m kw.

Nowa podaż

**8 500** m kw.

Podaż w budowie

**11,9%**

Współczynnik pustostanów

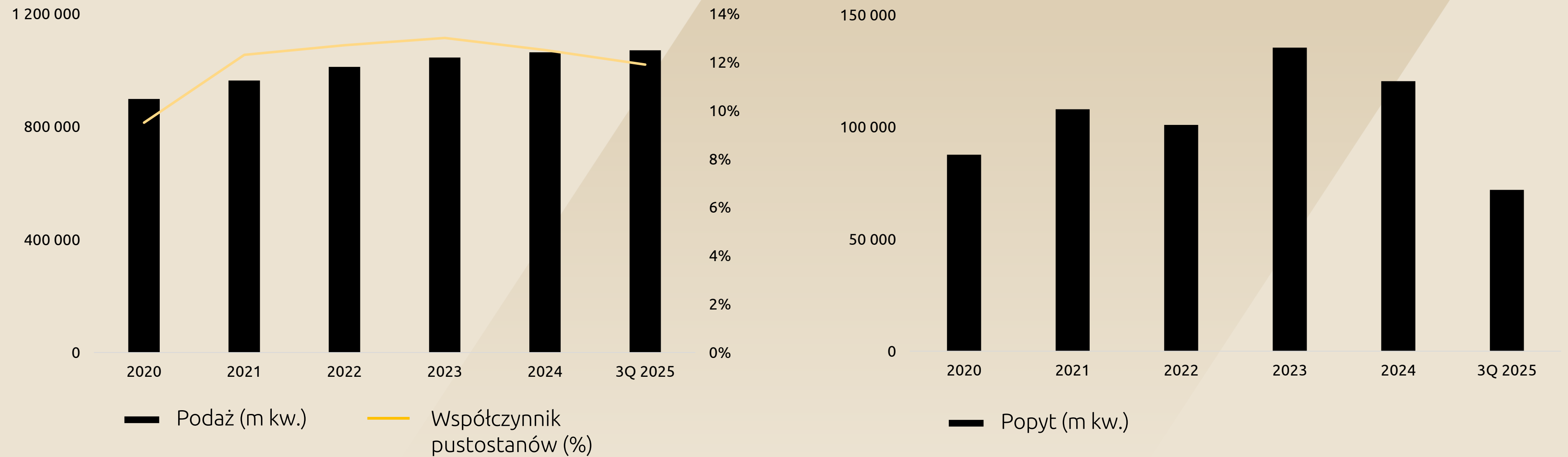
**18 600** m kw.

Popyt

**13-18** EUR/m kw./mies.

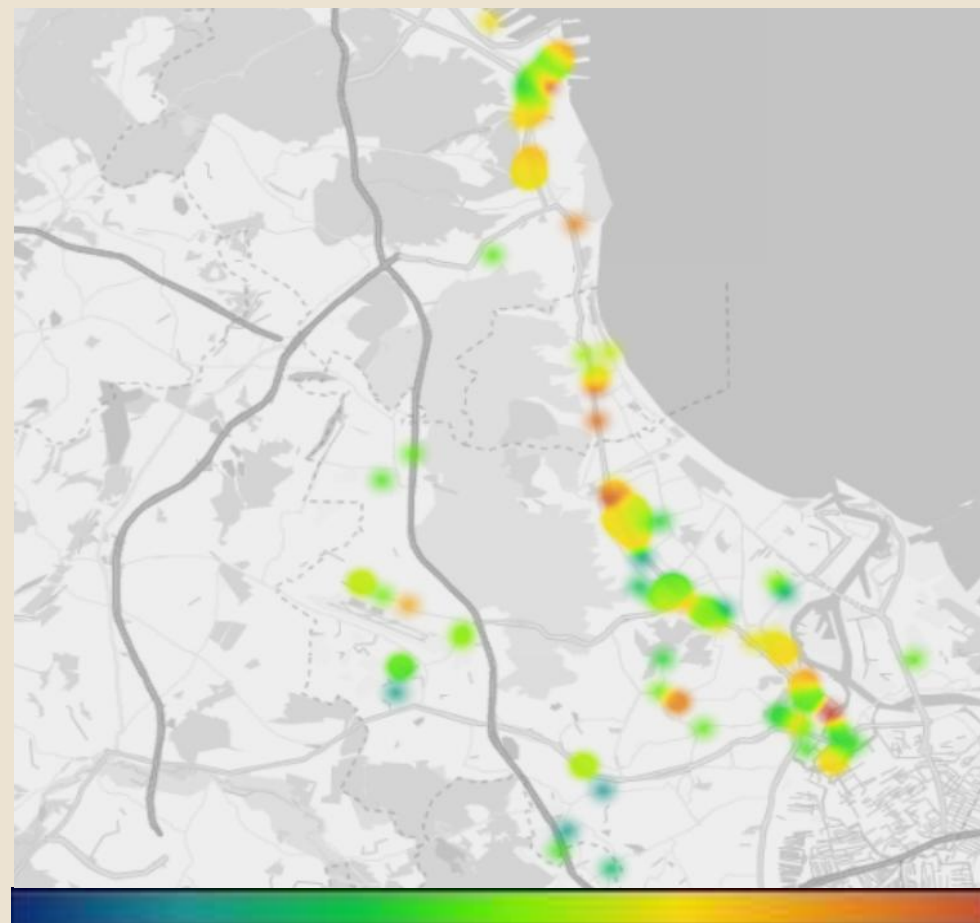
Czynsze wywoławcze

## Podaż i popyt



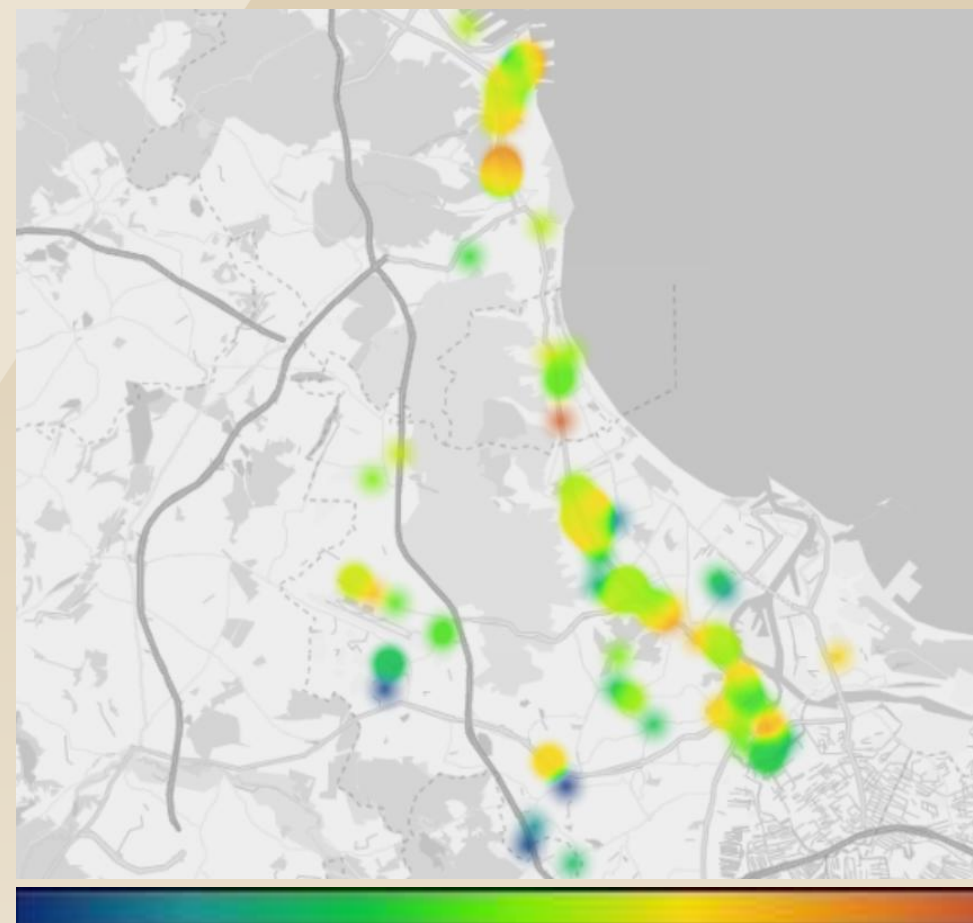
# Czynsz i opłaty eksploatacyjne

**Stawka czynszu**



<8 (EUR/m kw./mies.) >21

**Opłaty eksploatacyjne**



<10 (PLN/m kw./mies.) >30

**13-18** EUR/m kw./mies.

Wywoławcze stawki czynszu

**20-32** EUR/m kw./mies.

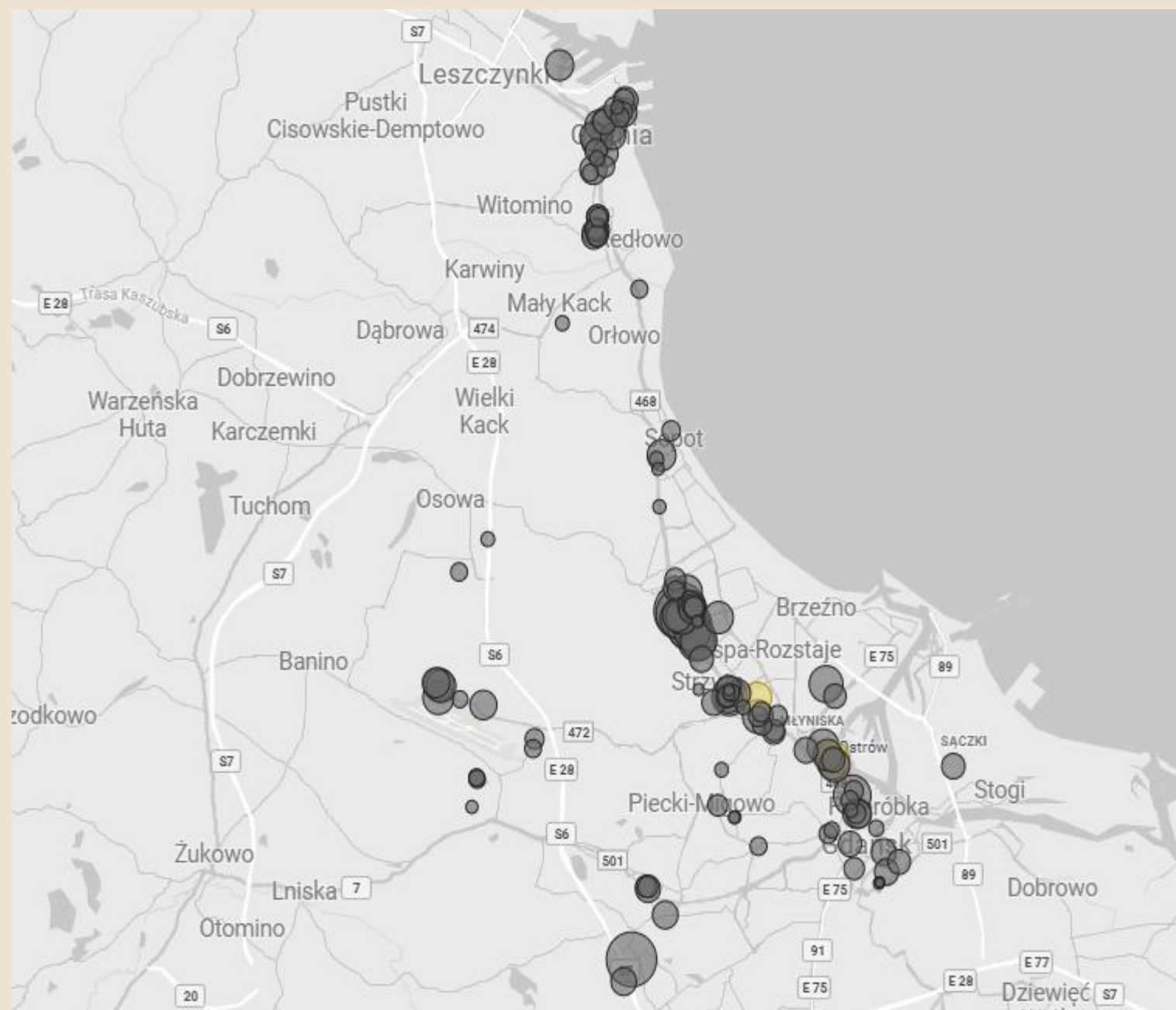
Opłaty eksploatacyjne

## Projekty w budowie

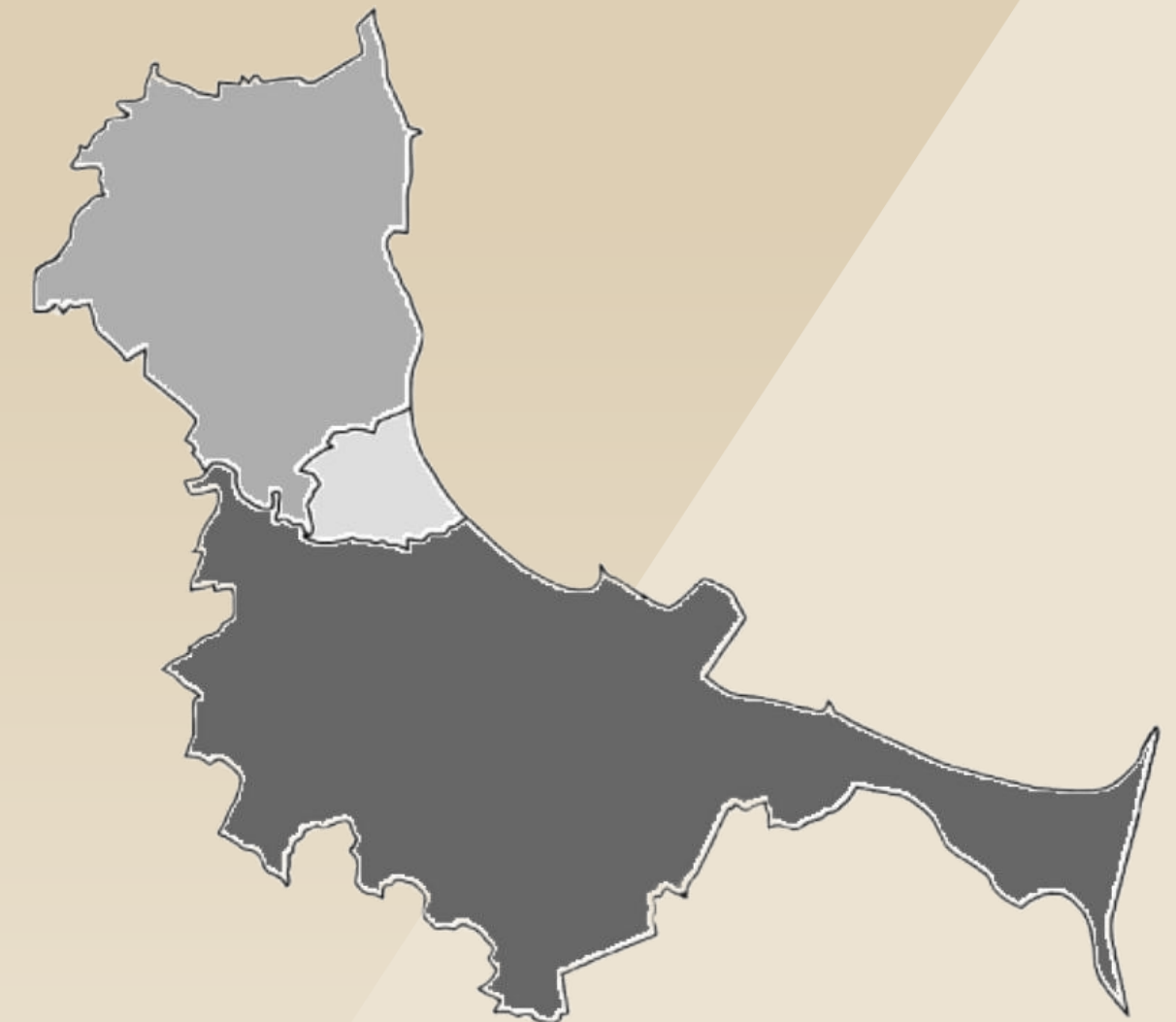
1 | NANO | ul. Hemara 25 | 8 500 m kw.



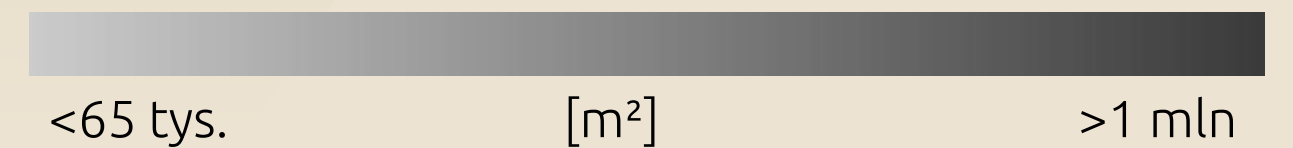
# Koncentracja powierzchni biurowych



- > 44 tys.
- 35 tys.
- 20 tys.
- 10 tys.
- < 500
- Budynek w budowie
- Budynek istniejący



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



## Podsumowania i trendy

- 1** Rynek biurowy w Trójmieście, obejmujący Gdańsk, Gdynię i Sopot, jest czwartym co do wielkości w Polsce. W III kwartale 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej utrzymały się na poziomie około 1,07 mln m kw. Obecnie w Gdańsku w budowie znajduje się około 8,5 tys. m kw.
- 2** Pomimo ograniczonej podaży, wskaźnik pustostanów w regionie wciąż nie spada znacząco, w III kwartale wyniósł 11,9% – co może być efektem nierównomiernej absorpcji nowej i istniejącej powierzchni oraz struktury popytu wśród najemców.
- 3** Popyt na powierzchnię biurową wyniósł około 19 tys. m kw., co oznacza spadek w porównaniu do pierwszych dwóch kwartałów. Spadek popytu można częściowo tłumaczyć ostrożniejszym podejściem firm do ekspansji i relokacji w warunkach niepewności gospodarczej, a także wysokim udziałem renegotjacji i odnowień istniejących umów.
- 4** W 2 kwartale 2025 roku stawki czynszów nominalnych (wywoławczych) w Trójmieście pozostały stabilne i wynosiły 13-18 EUR/m kw./miesiąc. Opłaty eksploatacyjne kształtowały się w przedziale 20-32 PLN/m kw./miesiąc.
- 5** Udział renegotjacji i odnowień w popycie pozostaje wysoki, co wskazuje, że najemcy w Trójmieście stawiają na optymalizację kosztów i elastyczność, zamiast dużych ekspansji lub relokacji.
- 6** W dłuższym terminie kluczowe będzie monitorowanie, czy firmy będą przenosić się do nowych biur lub rozbudowywać swoją działalność lokalną, co może wymagać nowych projektów deweloperskich.

## O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradcą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.

Zapewniamy strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości.

Zapraszamy do obejrzenia Filmu  
– Poznaj Walter Herz



## Kontakt



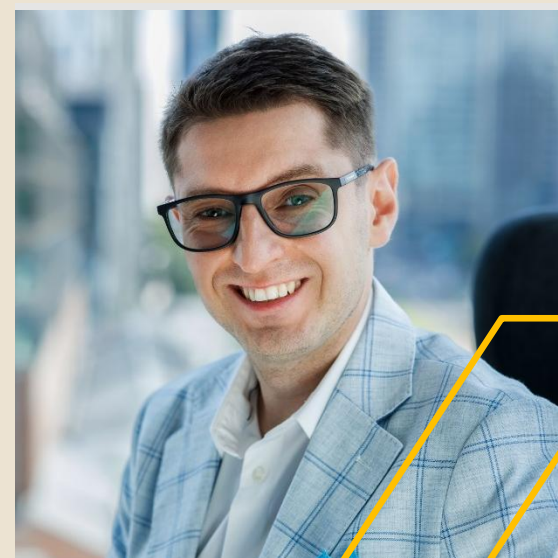
**Bartłomiej Zagrodnik**

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

[bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com](mailto:bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com)

LinkedIn 



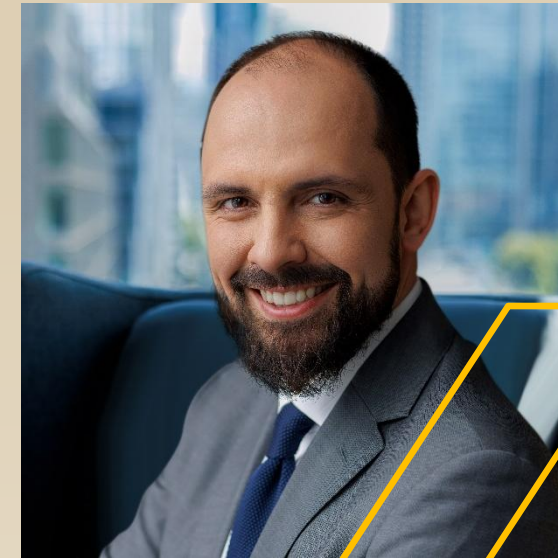
**Mateusz Strzelecki**

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

[mateusz.strzelecki@walterherz.com](mailto:mateusz.strzelecki@walterherz.com)

LinkedIn 



**Jarosław Zdzitowiecki**

Associate Partner / Head of Tricity

+48 668 118 438

[Jaroslaw.zdzitowiecki@walterherz.com](mailto:Jaroslaw.zdzitowiecki@walterherz.com)

LinkedIn 



**Daria  
Stefańska**

Analyst

+48 574 188 886

[daria.stefanska@walterherz.com](mailto:daria.stefanska@walterherz.com)

LinkedIn 