



Walter Herz



Raport biurowy: Trójmiasto 1Q 2026

Podstawowe informacje

760 463	1102 km kw.	3,1%	11 952,72 PLN
----------------	--------------------	-------------	----------------------

Ludność (12.2025, GUS)	Powierzchnia	Stopa bezrobocia (03.2026, Gdańsk, GUS)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (03.2026, 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

12 700 m kw.

Nowa podaż

8 500 m kw.

Podaż w budowie

10,8%

Współczynnik pustostanów

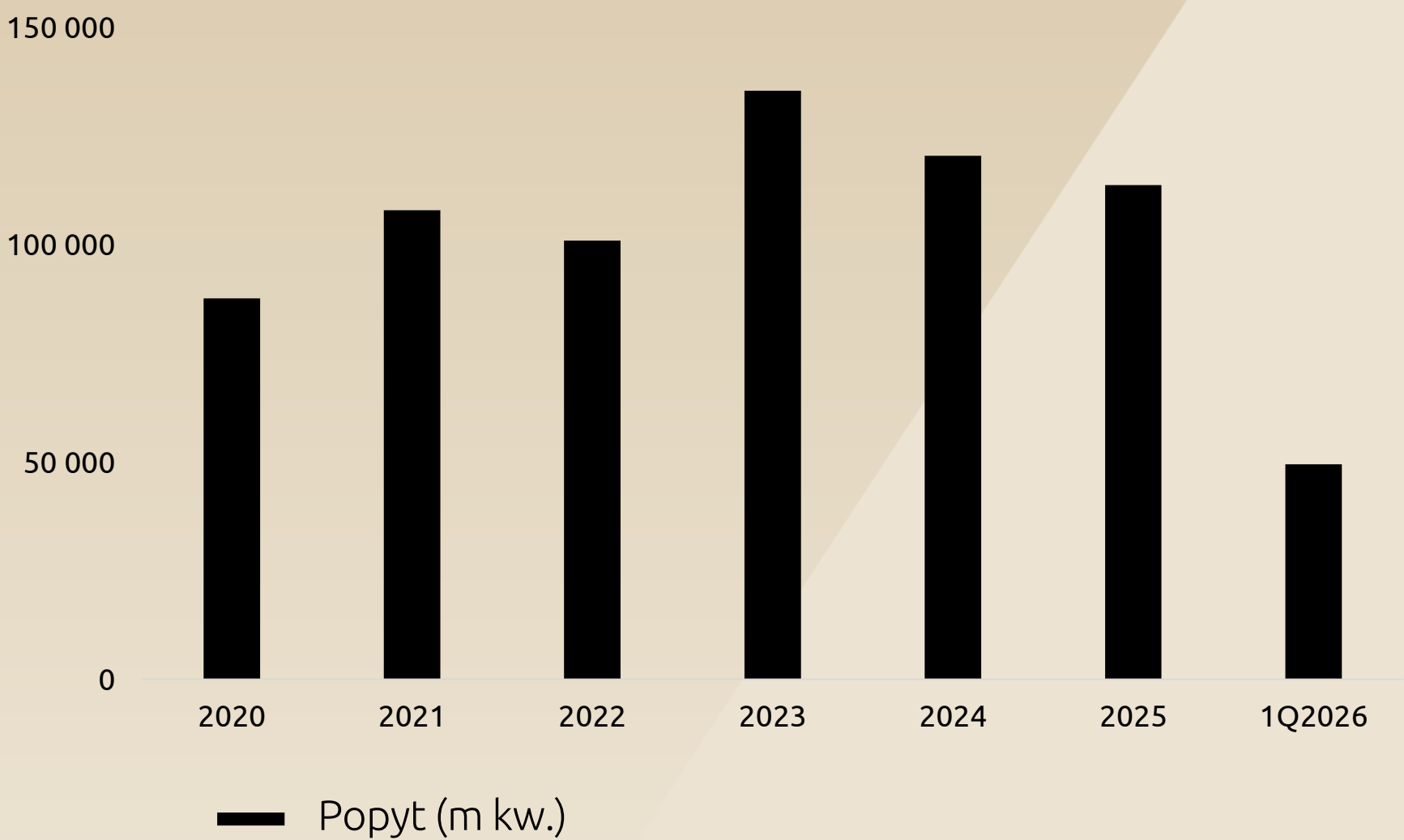
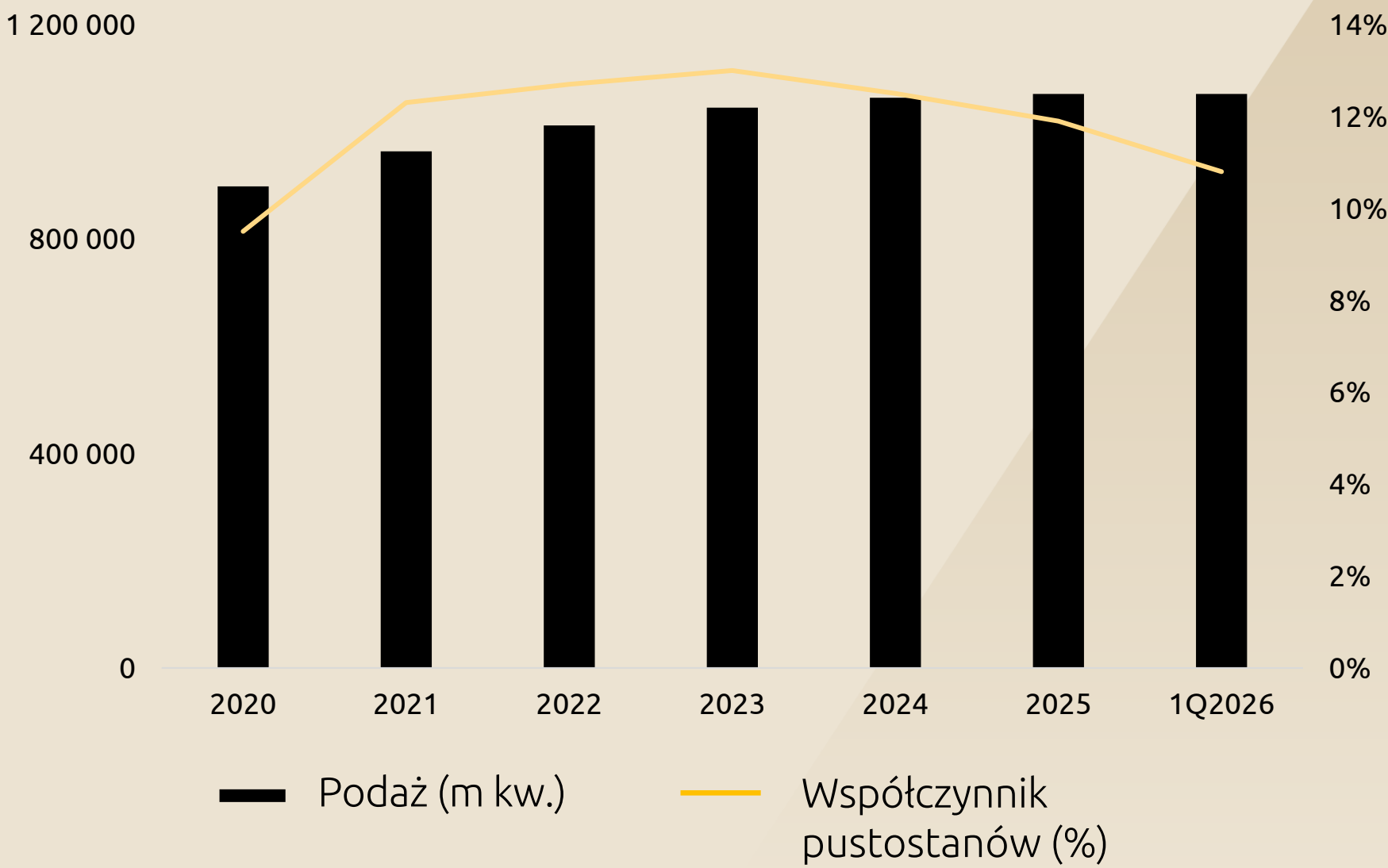
49 500 m kw.

Popyt

13-18 EUR/m kw./mies.

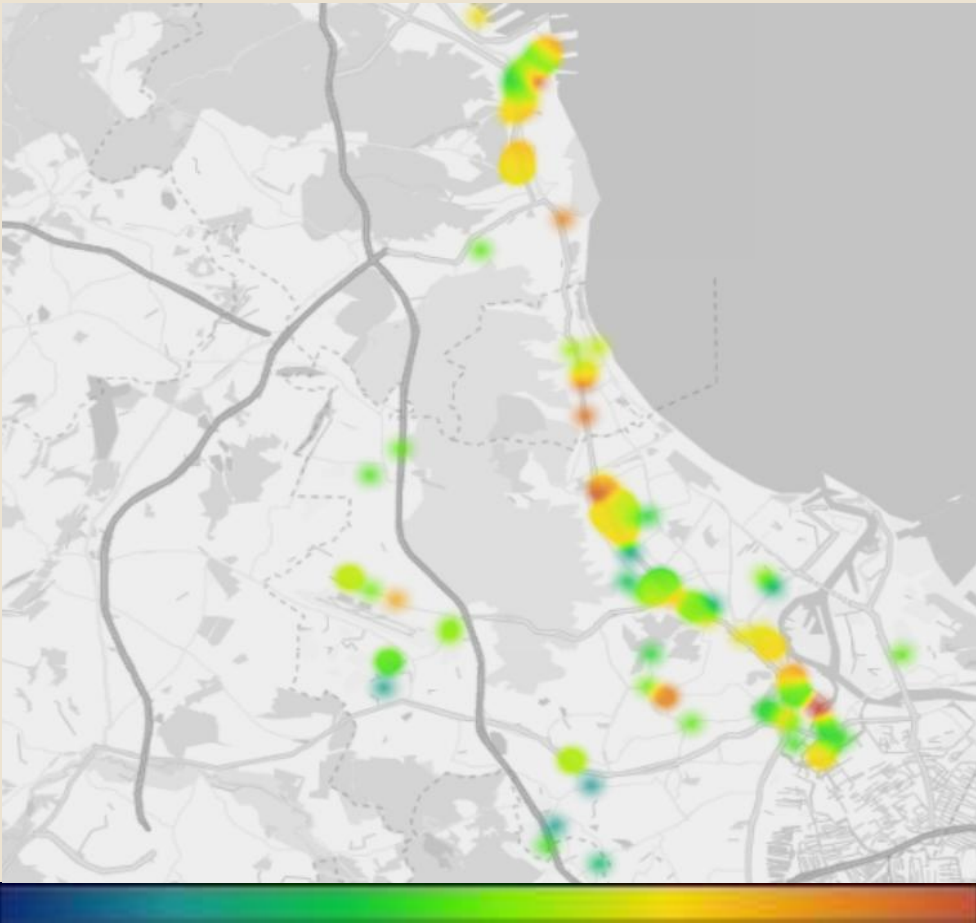
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



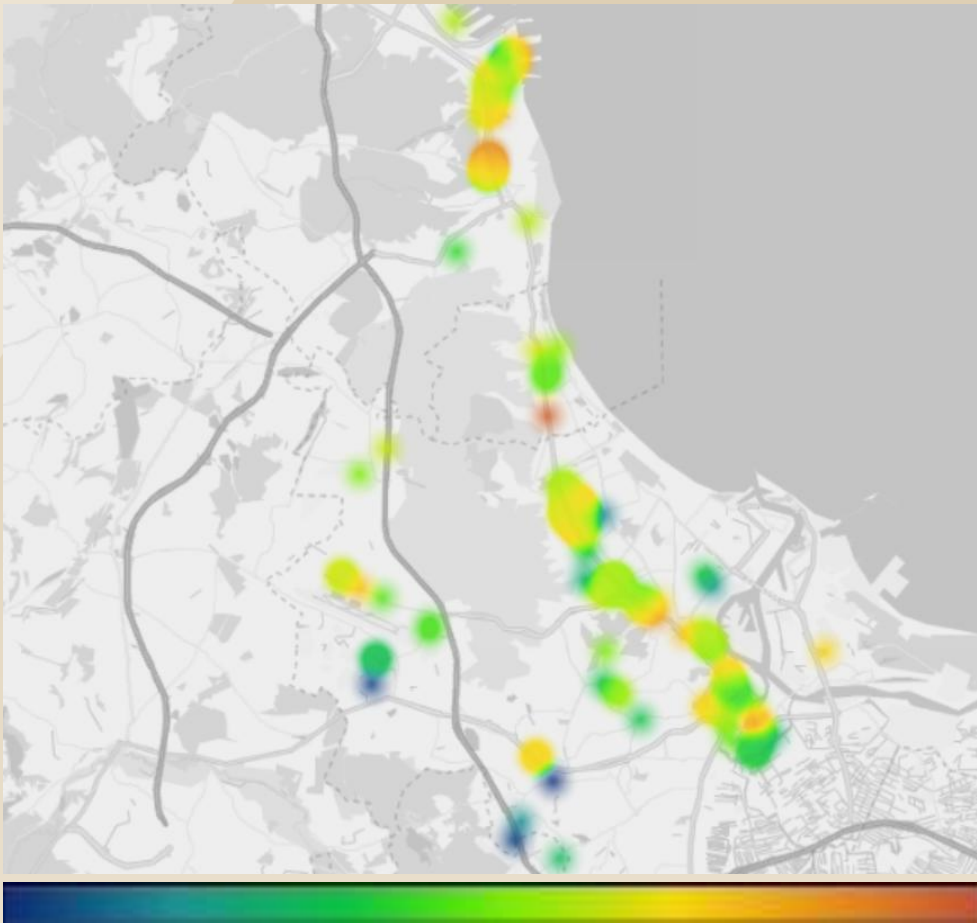
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



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

Opłaty eksploatacyjne



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

13-19 EUR/m kw./mies.

Wywoławcze stawki czynszu

18-31 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

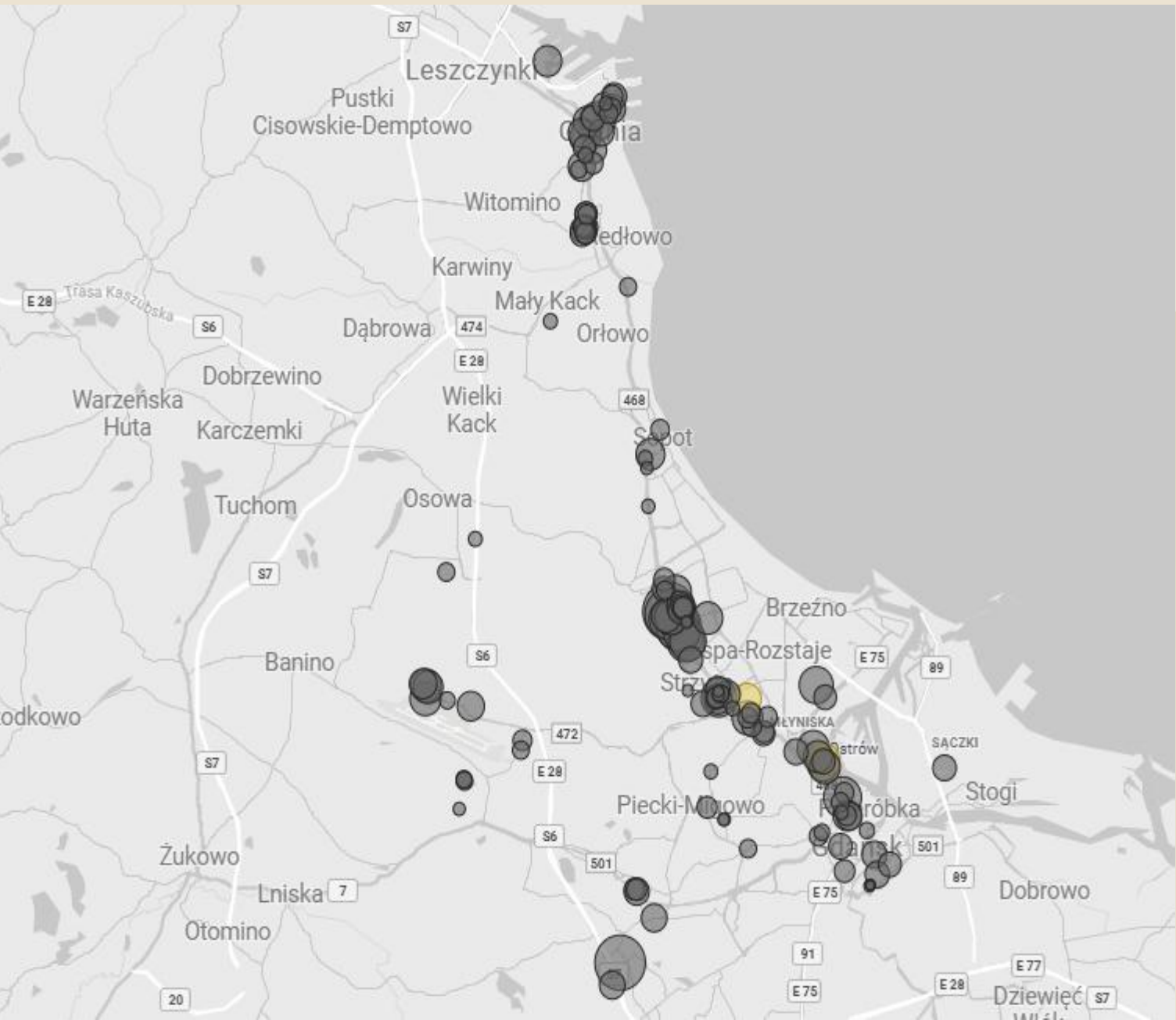
Projekty w budowie



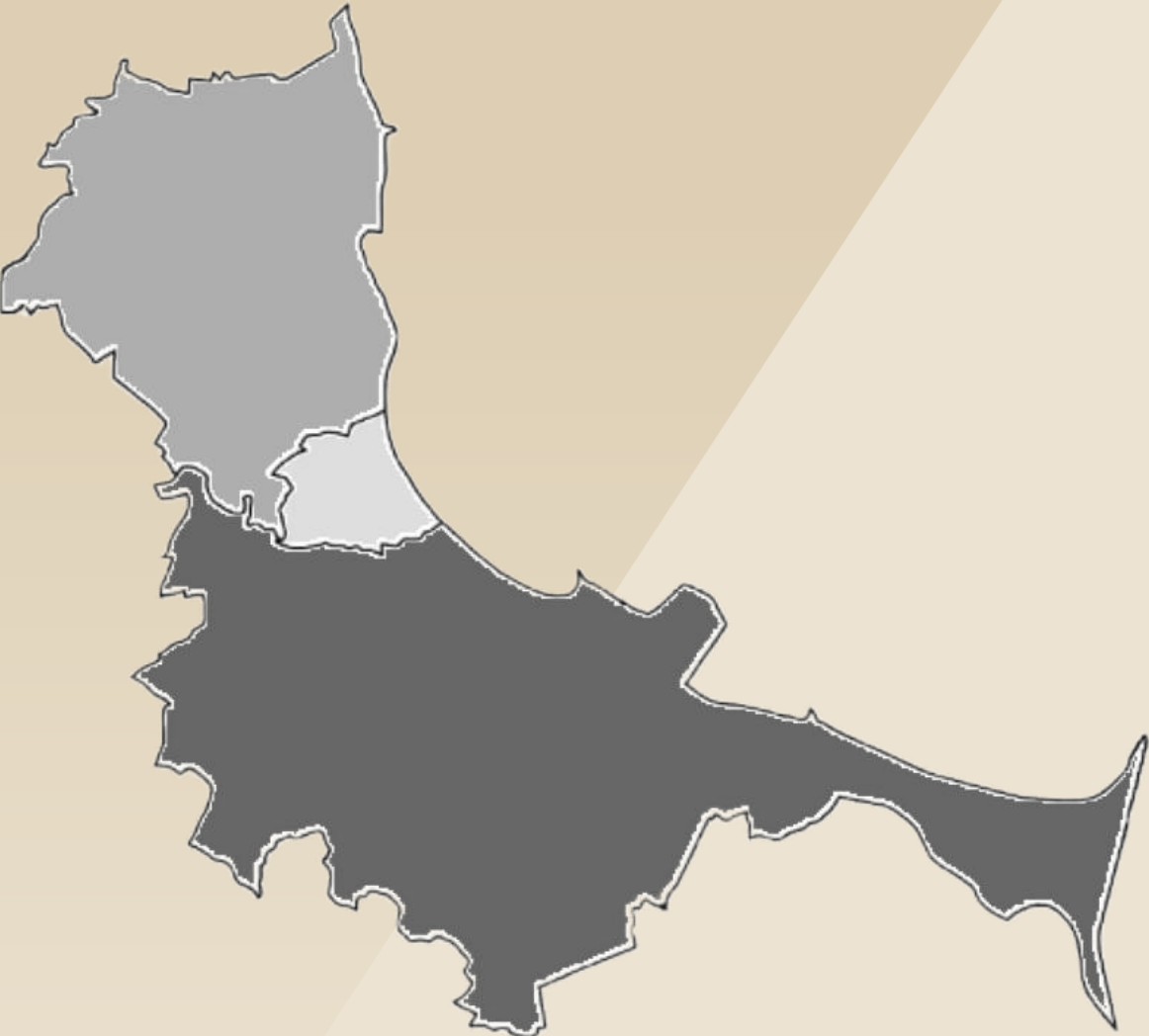
1

NANO | ul. Hemara 25 | pow. 8,5 tys.

Koncentracja powierzchni biurowych



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



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych

<65 tys. [m²] >1 mln

Podsumowania i trendy

- 1** Rynek biurowy w Trójmieście, obejmujący Gdańsk, Gdynię i Sopot, jest czwartym co do wielkości w Polsce. W I kwartale 2026 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** Wskaźnik 10,8% - przy średniej regionalnej 15,6% - plasuje Trójmiasto w gronie najbardziej zaabsorbowanych rynków biurowych w Polsce. Trend spadkowy trwa nieprzerwanie, co ogranicza presję na właścicieli nieruchomości.
- 3** Trójmiasto wygenerowało 41% całkowitego popytu na 8 rynkach regionalnych w I kwartale 2026 r. Wynik 49 500 m kw. Jest o 88% wyższy rok do roku i potwierdza rosnącą konkurencyjność regionu wobec Krakowa, Wrocławia i Katowic.
- 4** Czynsze wywoławcze w Trójmieście utrzymują się w przedziale 13-19 EUR/m kw./miesiąc. Opłaty eksploatacyjne kształtowały się w przedziale 18-31 PLN/m kw./miesiąc.
- 5** Wzrost udziału nowych umów do 53% (vs. dominujące renegotiacje w poprzednich latach) sygnalizuje dojrzałość i płynność rynku. Najemcy aktywnie szukają nowych lokalizacji, co kreuje dodatkowy popyt na powierzchnię klasy A.
- 6** Trójmiasto wchodzi w drugą połowę 2026 roku w najlepszej kondycji spośród wszystkich głównych regionalnych rynków biurowych w Polsce - przy najniższych pustostanach, najwyższym popycie i rosnącej dywersyfikacji sektorowej najemców.

O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, 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

Linked 



Piotr Aftewicz

Managing Director

+48 730 888 846

piotr.aftewicz@walterherz.com

Linked 



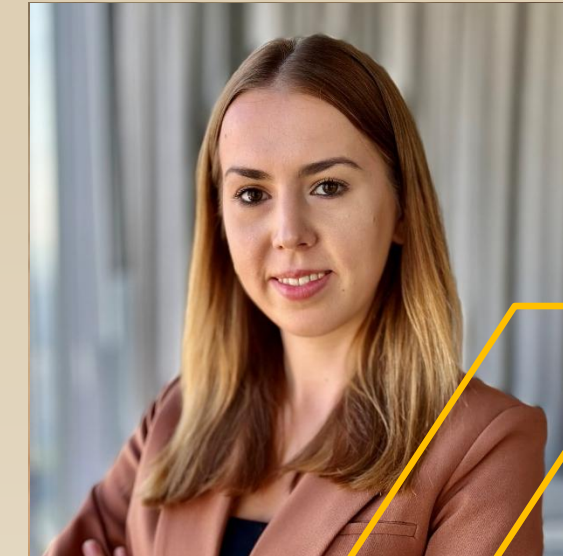
Jarosław Zdzitowiecki

Associate Partner / Head of Tricity

+48 668 118 438

Jaroslaw.zdzitowiecki@walterherz.com

Linked 



**Daria
Stefańska**

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

Linked 