Walter Herz



Raport biurowy: Trójmiasto 2Q 2026

Podstawowe informacje

760 463

Ludność (12.2025, GUS)

1102 km kw.

Powierzchnia

3,0%

Stopa bezrobocia
(06.2026, Gdańsk, GUS)

9 564,58 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw
(03.2026, Gdańsk, GUS)

83 548

Studenci (2024, GUS)

19 298

Absolwenci (2024, GUS)

23

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



1 077 554 m kw.

Podaż istniejąca

0 m kw.

Nowa podaż

11 000 m kw.

Podaż w budowie

10,4%

Współczynnik pustostanów

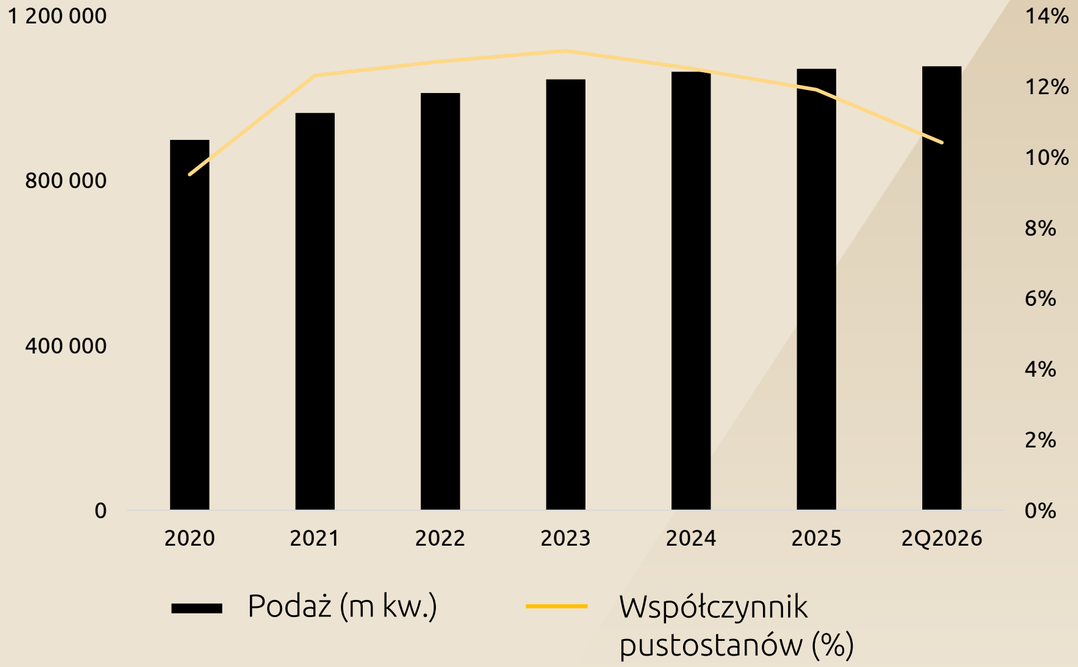
21 100 m kw.

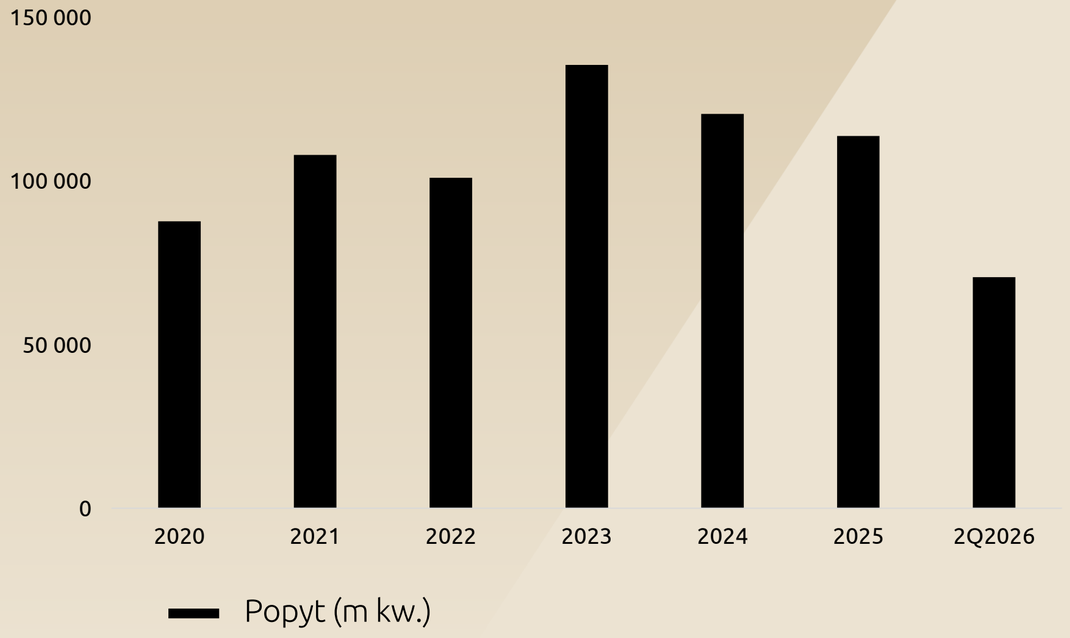
Popyt w H1

13–18 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

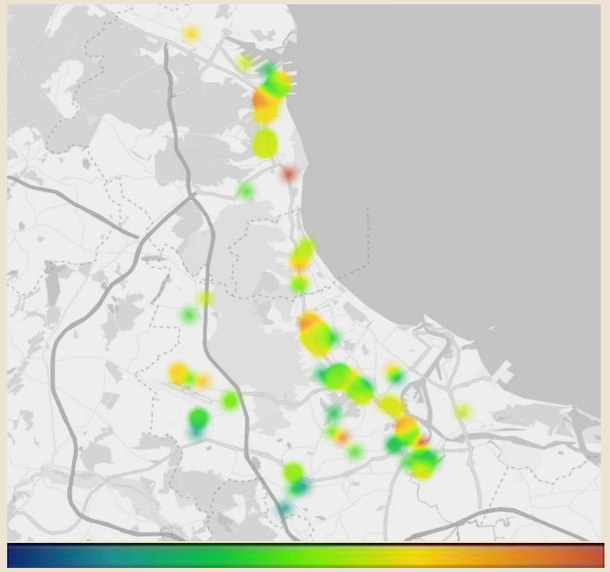
Podaż i popyt





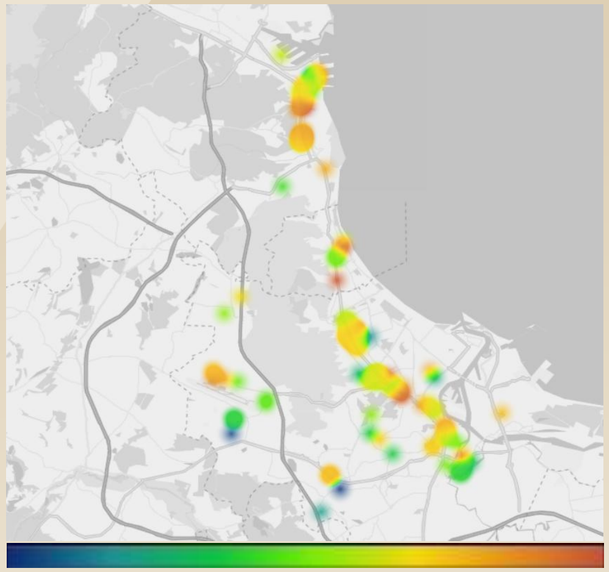
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

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

18–31 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie





NANO | ul. Hemara 25 | 11 000 m kw.

Podsumowania i trendy

1 Rynek biurowy w Trójmieście, obejmujący Gdańsk, Gdynię i Sopot, pozostaje czwartym co do wielkości w Polsce. W 2 kwartale 2026 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej wyniosły około 1,077 mln m kw. Obecnie w Gdańsku w budowie znajduje się około 11 tys. m kw.

2 Wskaźnik pustostanów spadł do 10,4% - przy średniej regionalnej 17,3% - plasuje Trójmiasto w gronie najbardziej zaabsorbowanych rynków biurowych w Polsce. Trend spadkowy trwa nieprzerwanie, co ogranicza presję na właścicieli nieruchomości.

3 Po wyjątkowo silnym I kwartale (49,5 tys. m kw. popytu) aktywność najmu w II kwartale wyraźnie zwolniła, co jest naturalną korektą po rekordowym starcie roku, a nie sygnałem trwałego osłabienia rynku - wynik za całe I półrocze pozostaje jednym z najlepszych w ostatnich latach.

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 Zmiana struktury transakcji na korzyść nowych umów (74% wolumenu, wobec 16% renegocjacji i 10% ekspansji) wskazuje na rosnącą aktywność najemców w poszukiwaniu nowych lokalizacji, a nie jedynie przedłużanie dotychczasowych umów. To sygnał zwiększonej płynności rynku i większej otwartości firm na relokacje w ramach Trójmiasta.

6 Aktywność deweloperska w Trójmieście pozostaje jedną z najbardziej ograniczonych wśród dużych rynków regionalnych w Polsce - brak nowych ukończeń w II kwartale, a skala projektów w budowie i prognozowanych dostaw na lata 2027–2028 wskazuje, że deweloperzy zachowują wyraźną dyscyplinę wobec nowej podaży.

O Walter Herz

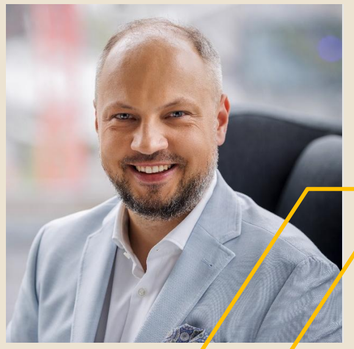
Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze **statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.**

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

LinkedIn



Piotr Aftewicz
Managing Director

+48 730 888 846
piotr.aftewicz@walterherz.com

LinkedIn



Jarosław Zdzitowiecki
Associate Partner / Head of Tricity

+48 668 118 438
Jaroslaw.zdzitowiecki@walterherz.com

LinkedIn



Daria Stefańska
Analyst

+48 574 188 886
daria.stefanska@walterherz.com

LinkedIn