



Walter Herz



Raport biurowy: Trójmiasto 4Q 2025

Podstawowe informacje

760 463

Ludność (12.2024, GUS)

83 548

Studenci (2024, GUS)

1102 km kw.

Powierzchnia

19 298

Absolwenci (2024, GUS)

2,7%

Stopa bezrobocia
(12.2025, GUS)

23

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

11 200,61 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
brutto w sektorze przedsiębiorstw
(12.2025, Gdańsk, 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

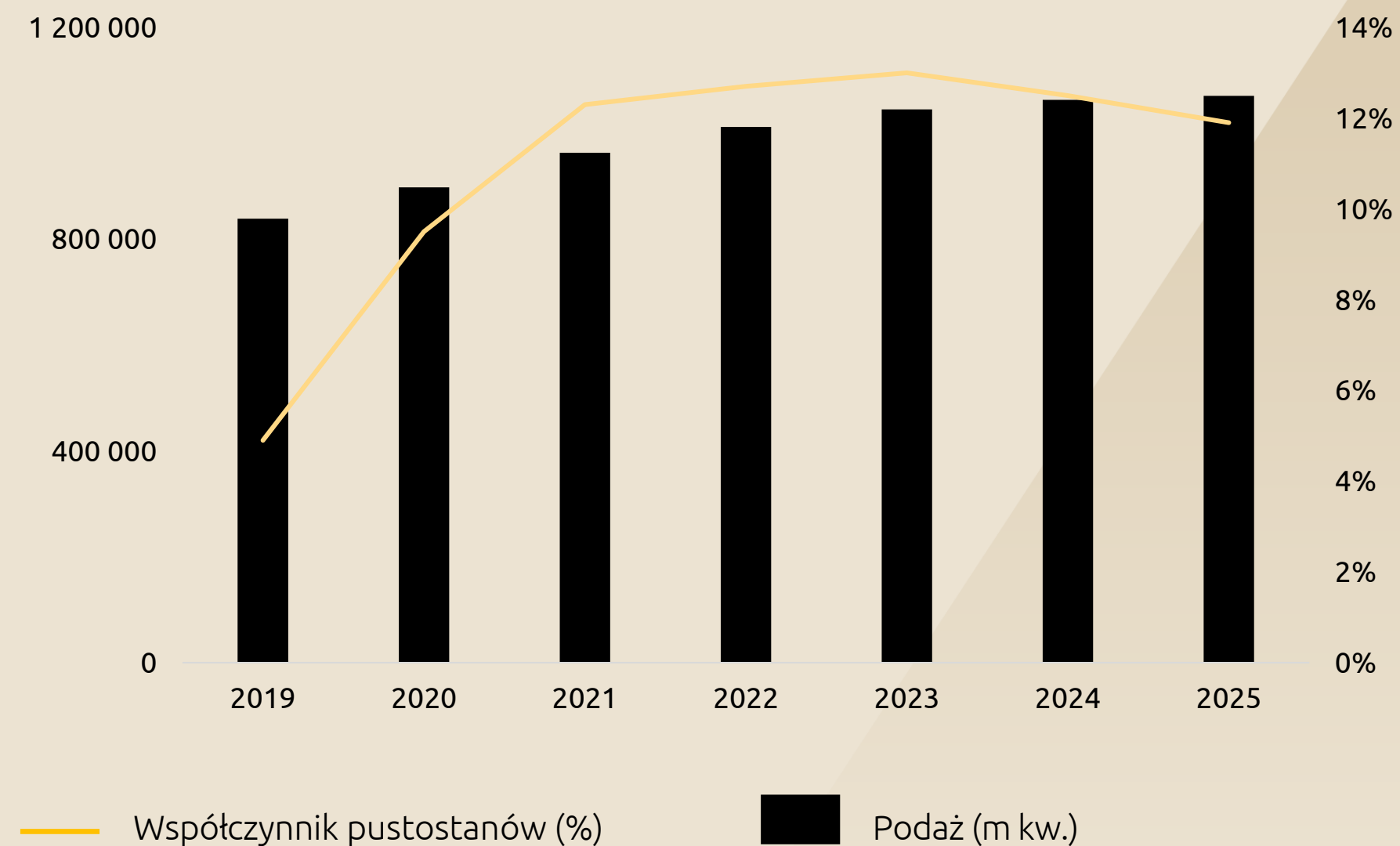
113 800 m kw.

Popyt

13-18 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

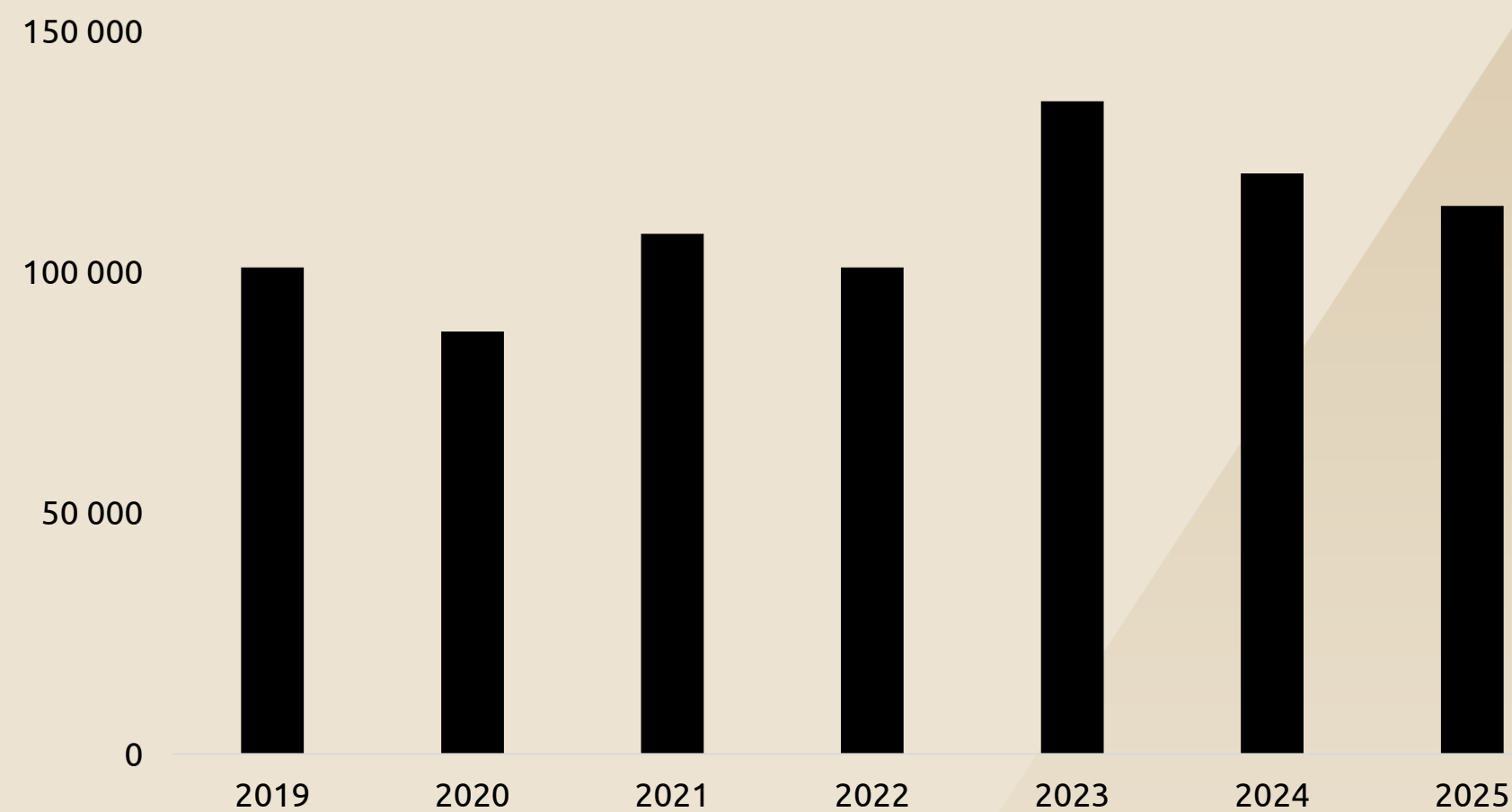
Podaż i współczynnik pustostanów



Z końcem grudnia 2025 roku całkowita powierzchnia biurowa w Trójmieście osiągnęła poziom 1,07 mln m kw. Trójmiasto zajmuje czwarte miejsce po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu pod względem zasobów powierzchni biurowej. W całym 2025 roku na rynek w Trójmieście deweloperzy dostarczyli jedynie 8 500 m kw. nowej powierzchni.

Trójmiejski rynek biurowy wyróżnia się na tle Polski bardzo zdrową relacją między podażą a popytem. Całkowity wskaźnik pustostanów wyniósł 11,9%, co stanowi spadek o 60 punktów bazowych w skali roku. Jest to wynik znacznie lepszy niż w innych dużych regionalnych (jak Kraków czy Wrocław), gdzie poziom niewynajętej powierzchni często przekracza 18%.

Popyt



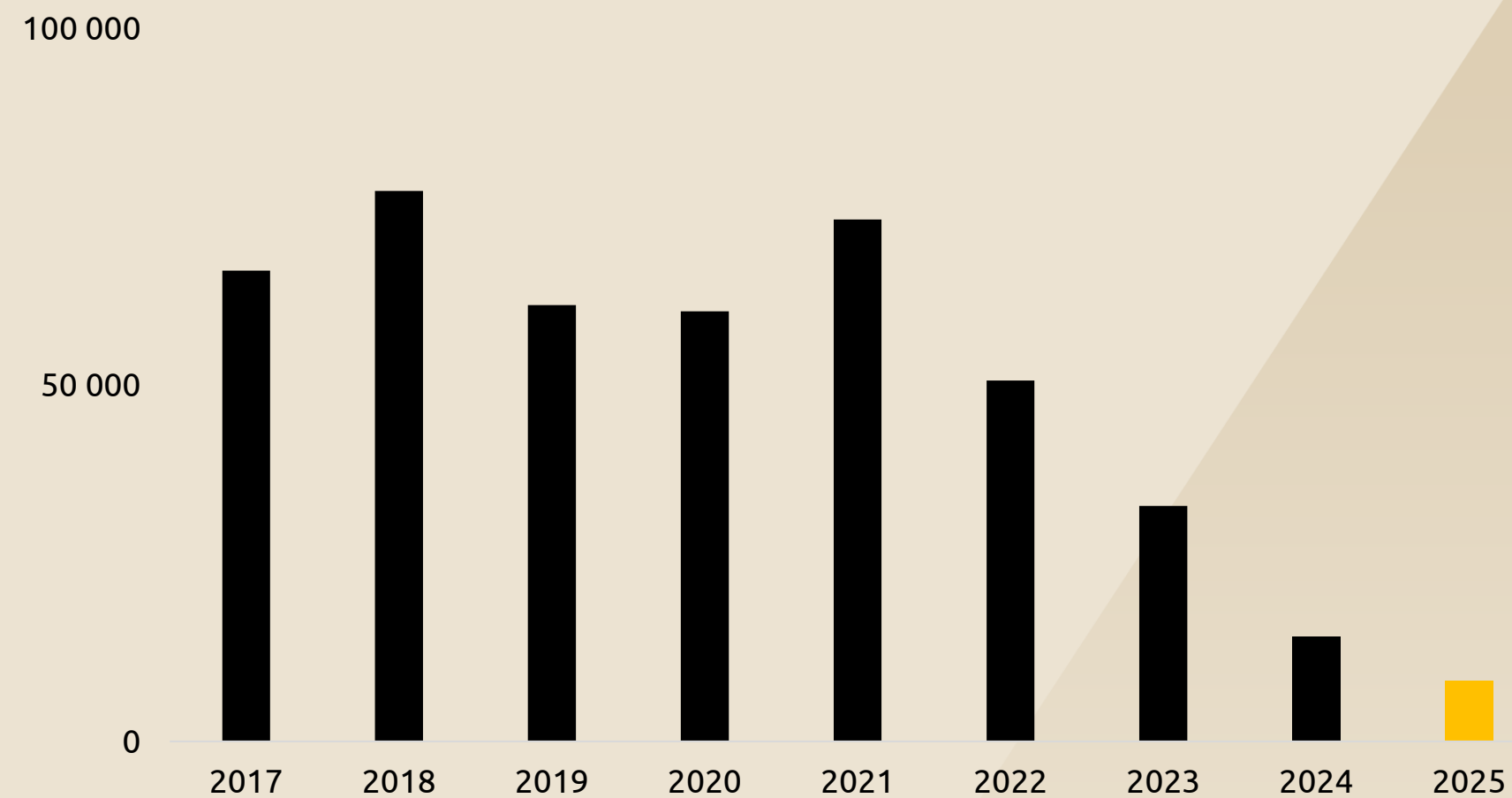
W 2025 roku popyt na rynku biurowym w Trójmieście osiągnął poziom 113 800 m kw., co oznacza nieznaczny spadek w porównaniu z rokiem 2024, przy jednoczesnym utrzymaniu aktywności najemców na stabilnym poziomie. Wynik ten pozostaje zbliżony do średniej z ostatnich lat, potwierdzając dojrzałość i stabilność lokalnego rynku biurowego.

Struktura transakcji w całym 2025:

- renegocjacje 47%,
- nowe umowy objęty 44%,
- ekspansje 7%,
- pozostałe 2%.

Największy udział renegocjacji wskazuje na ostrożniejsze podejście najemców oraz koncentrację firm na optymalizacji dotychczas zajmowanej powierzchni. Jednocześnie wysoki udział nowych umów potwierdza, że rynek pozostaje atrakcyjny dla nowych najemców oraz firm relokujących swoje biura w obrębie Trójmiasta.

Nowa podaż



Rok 2025 zapisał się jako okres całkowitego wstrzymania nowej podaży. Po raz pierwszy od lat deweloperzy nie oddali do użytku żadnego nowego budynku biurowego przeznaczonego na wynajem komercyjny.

Brak nowych ukończonych inwestycji jest efektem ograniczonej liczby projektów rozpoczynanych w poprzednich latach, co wynikało z większej ostrożności deweloperów w obliczu zmieniających się warunków rynkowych, w tym rosnących kosztów finansowania oraz niepewności dotyczącej przyszłego popytu na powierzchnie biurowe.

W rezultacie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście pozostały na stabilnym poziomie, a ograniczona nowa podaż może w kolejnych latach przyczynić się do stopniowego zmniejszania dostępności powierzchni w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach.

Największe transakcje 2025



Najemca Poufny

Renegocjacja umowy najmu

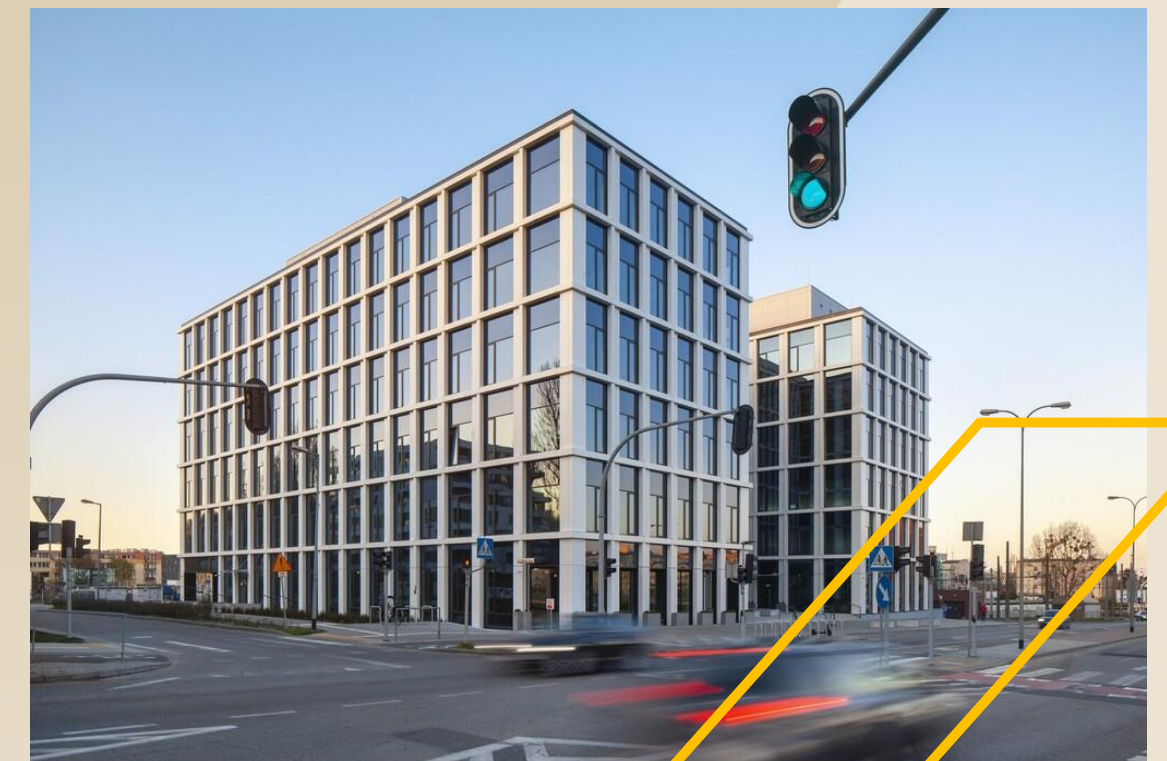
Olivia Center (14 000 m kw.)



Arla foods

Umowa przednajmu

PUNKT (9 000 m kw.)

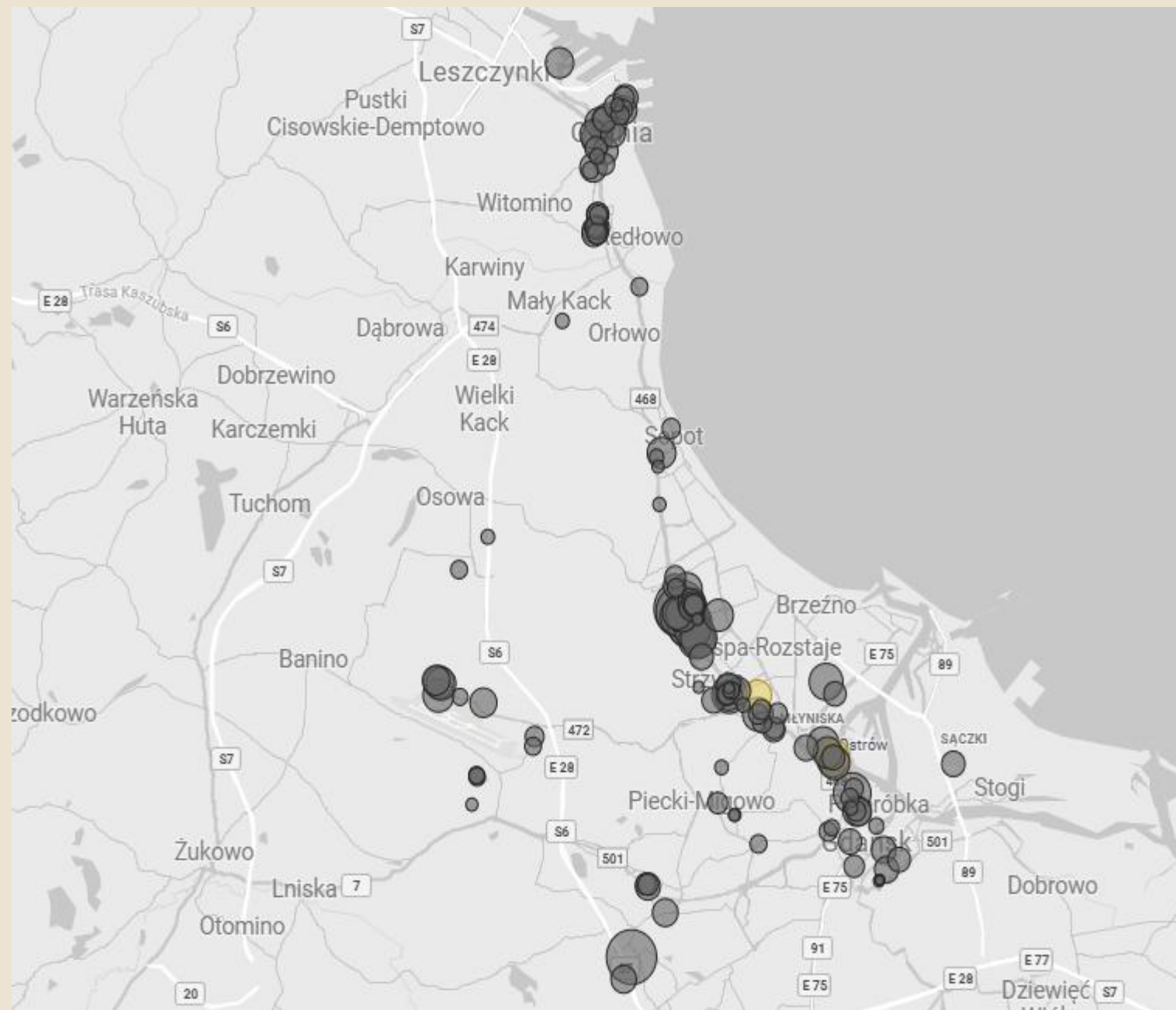


ATC Cargo

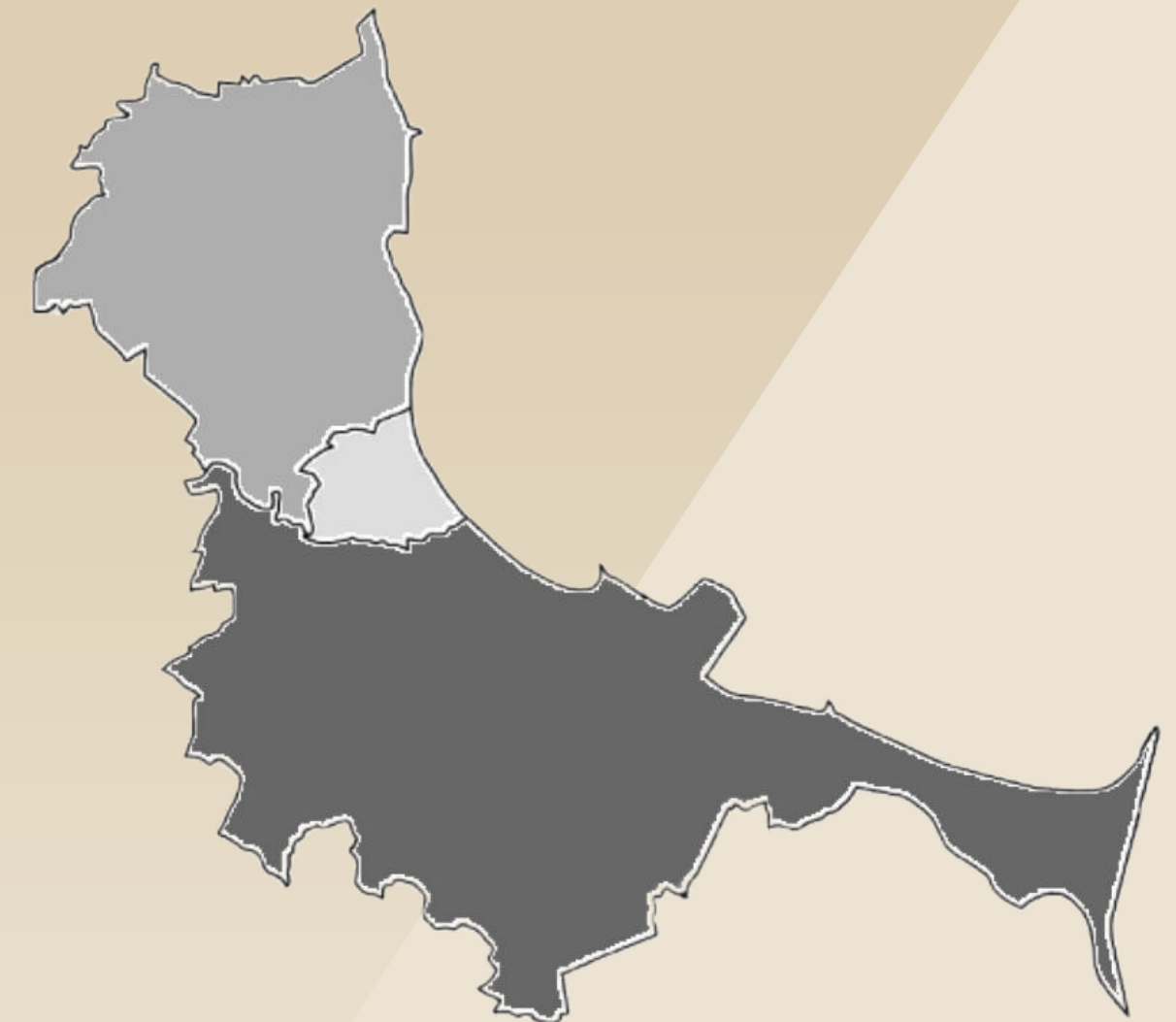
Nowy najem

K2 (2 000 m kw.)

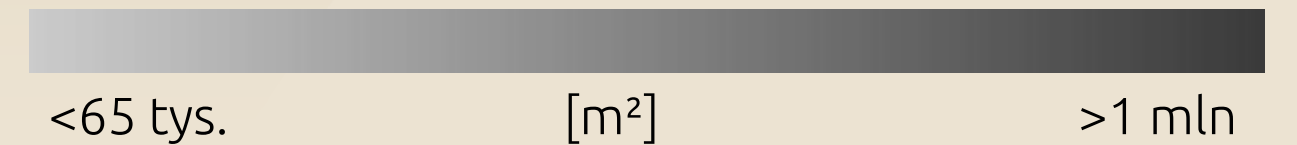
Koncentracja powierzchni biurowych



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



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



Projekty w budowie



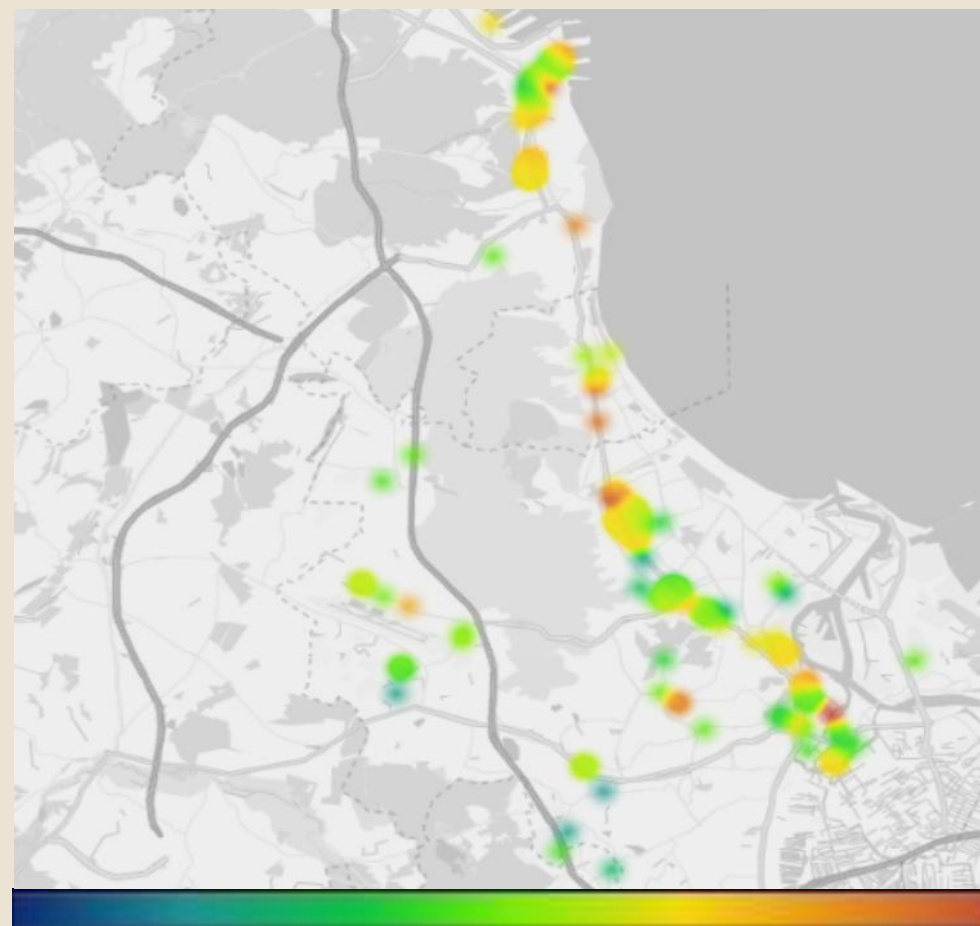
NANO

ul. Hemara 25 | 8 500 m kw.



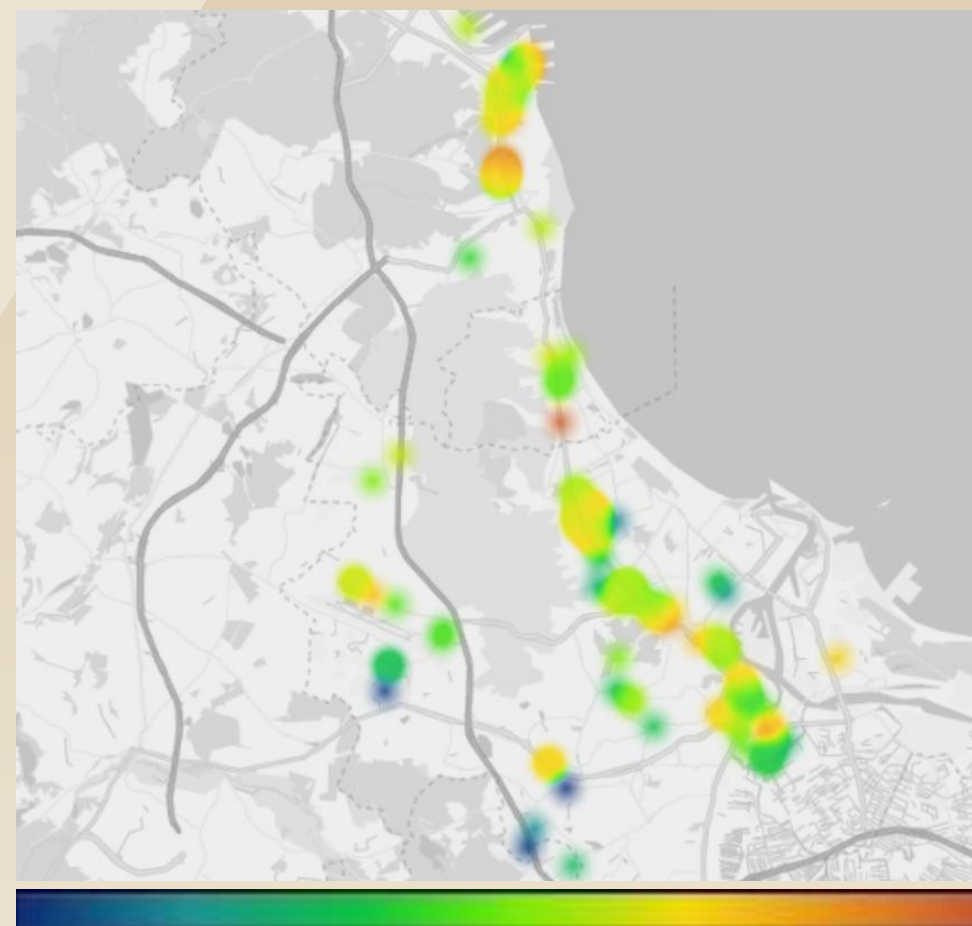
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

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

Podsumowanie i trendy

- 1** Zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście utrzymują się na poziomie 1,07 mln m kw., przy ograniczeniu nowych inwestycji. Deweloperzy adaptują projekty na funkcje mieszkalne lub modernizują istniejące budynki.
- 2** Popyt na biura w 2025 roku wyniósł 113 800 m kw., a 47% transakcji stanowiły renegecje, co może być efektem braku alternatyw w nowych projektach oraz stabilizacji najemców.
- 3** Najemcy koncentrowali się na utrzymaniu dotychczasowych biur, wybierając powierzchnie klasy A lub zmodernizowane moduły. Ekspansje pozostały marginalnym udziałem transakcji.
- 4** Firmy stawiają na mniejsze, nowoczesne przestrzenie z elastycznym układem mebli, strefami integracyjnymi i udogodnieniami, wspierającymi hybrydowy model pracy i satysfakcję pracowników.
- 5** Ograniczenie nowej podaży w 2025 roku prowadzi do deficytu dużych modułów biurowych, co w najbliższych latach może przełożyć się na wzrost czynszów w topowych lokalizacjach oraz konieczność planowania relokacji z dużym wyprzedzeniem.



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



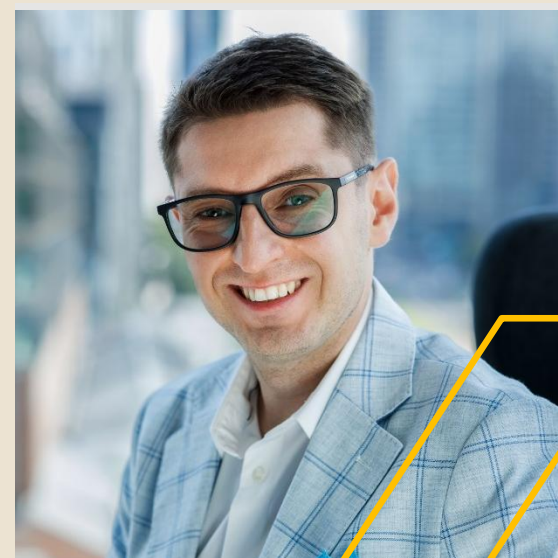
Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn 



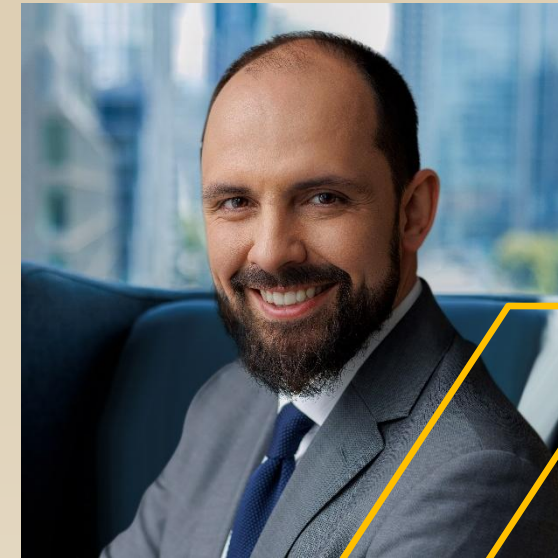
Mateusz Strzelecki

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

mateusz.strzelecki@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 