

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2025

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Wrocław

Opracowane
we współpracy z



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

Michael Page

Wrocław



Powierzchnia miasta

293 km²



Populacja miasta

893 500

(Uniwersytet Wrocławski, 2024)



Populacja aglomeracji

1 200 000

(Urząd Miejski Wrocławia, 2025)



Saldo migracji

(+) 1,4 (06.2024, GUS)



Stopa bezrobocia

1,8%

(05.2025, GUS)



Wzrost PKB

8,5%



PKB per capita

104 360 PLN

(brutto)



Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)

9 409,40 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw, 05.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1

MIEJSCE



w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2025 - Overall**

1

MIEJSCE



w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2025 - Business Friendliness**

1

MIEJSCE



w Polsce, nr 2 w Europie, nr 8 na świecie w kategorii **wschodzącej gwiazdy hubów technologicznych** według raportu "The next generation of tech ecosystems" opracowanego przez Dealroom

2

MIEJSCE



w Polsce w klasyfikacji **liczba osób zatrudnionych w IT** raportu ABSL "Sektor Nowoczesnych Usług Biznesowych w Polsce 2024"

2

MIEJSCE



w rankingu „**Polskie Startupy 2024**” opracowanym przez Fundację Startup Poland

2

MIEJSCE



w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2025 - FDI Strategy and Economic Potential**

2

MIEJSCE



w rankingu **Business Environment Assessment Study (BEAS) 2024**

Zachęty inwestycyjne

"One stop shop"
- wsparcie Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej w procesie inwestycyjnym.

Zwolnienie z podatku od nieruchomości w związku z inwestycją w instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła, rekuperator, gruntowy wymiennik ciepła, kolektor słoneczny.

Programy akcelerycyjne: Concordia Design Accelerator, Accel Boost, Startup Booster for Social Impact

Zwolnienia z podatku od nieruchomości we Wrocławiu.

Dolnośląskie Specjalne Strefy Ekonomiczne.

Jakość życia w mieście

Rankingi

1
MIEJSCE

w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2025 - Human Capital and Lifestyle**



Wrocław na liście 100 miast misji UE o nazwie „**100 neutralnych klimatycznie i inteligentnych miast do 2030 r.**”

Potencjał badawczo-rozwojowy w aglomeracji wrocławskiej

1) Wysoka koncentracja firm R&D

We Wrocławiu znajduje się 11% polskich przedsiębiorstw posiadających status centrum badawczo-rozwojowego nadawany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

2) Zróżnicowanie obszarów działalności R&D

Firmy we Wrocławiu prowadzą działalność R&D w szerokim spektrum obszarów, takich jak inżynieria i produkcja, technologie informacyjne, chemia i materiały, energetyka oraz medycyna. To zróżnicowanie przyczynia się do tworzenia innowacyjnych rozwiązań w różnych sektorach.

3) Innowacyjne start-upy

Wrocław jest liderem w Polsce pod względem liczby start-upów 28% wszystkich polskich start-upów jest zarejestrowanych na Dolnym Śląsku, w tym znaczna większość we Wrocławiu.

4) Znacząca rola uczelni wyższych

We Wrocławiu działa 30 uczelni wyższych, które kształcą ponad 106 tysięcy studentów, z czego ponad 42 tysiące na kierunkach kluczowych dla R&D.

5) Wysoka ocena potencjału edukacyjnego

64% firm ocenia potencjał edukacyjny wrocławskich uczelni w kontekście współpracy R&D jako dobry lub bardzo dobry. Studenci mają dostęp do licznych programów stażowych i praktyk w firmach, takich jak m.in. Selenia, Mikroel, LG Energy Solution Wrocław, Hasco-Lek, co sprzyja rozwijaniu praktycznych umiejętności.

6) Wysokie kwalifikacje kadr

60% firm ocenia dostępność wykwalifikowanych specjalistów w obszarze R&D jako dobrą lub bardzo dobrą. Wysoki poziom wykształcenia, kreatywność i innowacyjność oraz znajomość nowoczesnych technologii to główne atuty wrocławskich kadr.

7) Dynamiczny wzrost sektora R&D

Na przełomie ostatnich lat sektor badań i rozwoju na Dolnym Śląsku doświadczył dynamicznego wzrostu, co przejawia się m.in. w 34-procentowym wzroście liczby podmiotów prowadzących działalność badawczo-rozwojową.

Więcej informacji o potencjale badawczo-rozwojowym w aglomeracji wrocławskiej w najnowszym raporcie →



Trasy przyjazne rowerzystom
1 400 km



Tereny zielone
~41% całkowitej powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci
106 000



Absolwenci
24 850



Liczba uczelni
30



Lotnisko - odległość od centrum miasta
10 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
4 500 000 (2025)



Sektor R&D - liczba centrów i działów badawczych
400



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
70 300 (2025)
w tym w centrach R&D
13 600 (ABSL 2025)



STEM - oblicz swoją przyszłość

AGENCJA
RATINGOWA

Moody's

RATING

A-

Wrocław

I POŁ. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

● **1,36 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↓ **25 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **20,5%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **81 000 m²**

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Oплата eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

16,00-31,00



Okres bezczynszowy

1,5 miesiąca

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

450,00-550,00

► Wrocław jest trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, tuż za Warszawą i Krakowem. Miasto dysponuje 1,36 mln m² powierzchni biurowej, co stanowi ponad 10% całkowitych zasobów biurowych w kraju.

Od początku roku we Wrocławiu wynajęto blisko 81 000 m² powierzchni biurowej, co stanowi drugi najwyższy wynik wśród miast regionalnych, tuż za Krakowem. Wskaźnik pustostanów nadal rośnie, osiągając na koniec czerwca 20,5%. Spodziewamy się jednak, że ograniczona liczba powierzchni w budowie oraz utrzymujący się silny popyt przyczynią się do stopniowego spadku poziomu pustostanów w nadchodzących kwartałach.

PODAŻ

Na koniec II kwartału 2025 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu wyniosły 1,36 mln m², co stanowi 10% podaży powierzchni biurowej w Polsce. Aktywność deweloperska pozostaje na niskim poziomie, od początku roku nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego. W budowie znajduje się obecnie 25 000 m² nowoczesnej powierzchni, realizowanej w ramach dwóch projektów. Największy z nich to Swobodna Spot I, inwestycja Echo Investment o powierzchni 16 000 m², której zakończenie planowane jest na początek 2026 roku.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu utrzymuje się na wysokim poziomie. W pierwszej połowie 2025 roku najemcy wynajęli blisko 81 000 m², co oznacza wzrost o 53% względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Tym samym Wrocław umocnił swoją pozycję jako drugi największy rynek regionalny pod względem popytu, odpowiadając za 21% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych.

Największy udział w całkowitym wolumenie najmu stanowiły renegotiacje, które odpowiadały za ponad 51% wynajętej powierzchni. Nowe umowy najmu stanowiły 40% wolumenu, natomiast ekspansje blisko 9%.

Na koniec I poł. 2025 roku firmy z sektora IT odpowiadały za ponad 26% wynajętej powierzchni biurowej we Wrocławiu, co potwierdza istotną rolę tej branży w strukturze popytu. Dzięki silnej obecności firm technologicznych Wrocław pozostaje jednym z największych rynków IT w Polsce.

PUSTOSTANY

Na koniec czerwca 2025 roku wskaźnik pustostanów na rynku biurowym we Wrocławiu wyniósł 20,5%, pobijając tym samym rekord z poprzedniego kwartału o 0,1 pp. W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku wskaźnik wzrósł o 2,1 pp. Utrzymujący się stabilny popyt oraz ograniczona liczba nowych projektów w budowie mogą przyczynić się do dalszego zmniejszania poziomu pustostanów w nadchodzących kwartałach.

CZYNsze

Na koniec II kwartału 2025 roku czynsze wywoławcze we Wrocławiu pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału, zazwyczaj mieszcząc się w przedziale od 11,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. W przypadku najlepszych powierzchni w nowopowstających budynkach stawki mogą jednak przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne na koniec czerwca 2025 roku również utrzymały się na stabilnym poziomie, zazwyczaj wynosząc od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2025



SZCZECIN

187 000 m²
7,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
14,8%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
20,5%
11-16 EUR

KATOWICE

761 000 m²
22,7%
10-14,5 EUR

KRAKÓW

1,83 mln m²
17,3%
10-18 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,33 mln m²
10,8%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
21,6%
9-15 EUR

LUBLIN

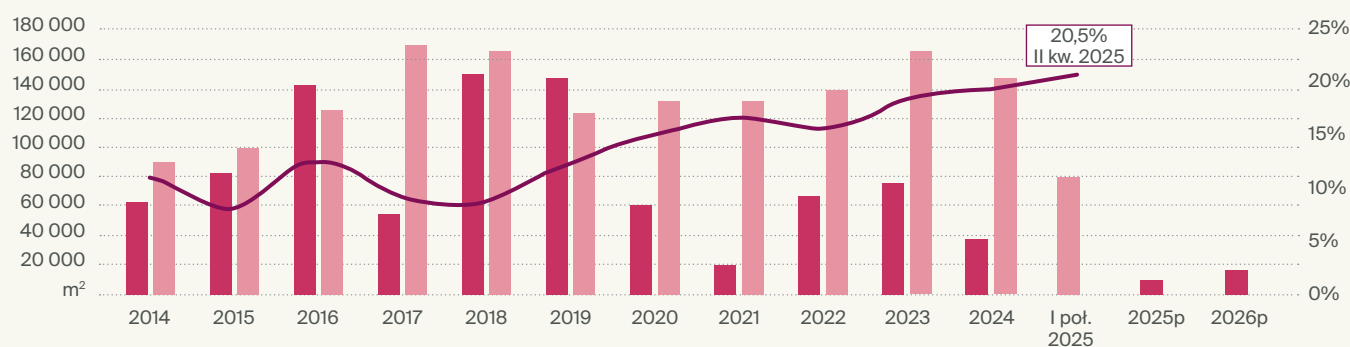
221 000 m²
10,4%
9-13 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów we Wrocławiu

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

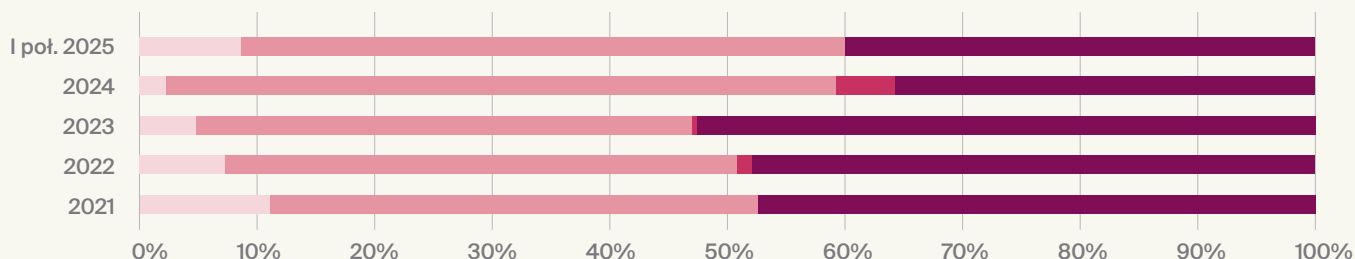


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu we Wrocławiu

rozszerzenia odnowienia wynajem na potrzeby własne nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Źródło: Knight Frank

Transparentność wynagrodzeń: realia i wyzwania rynku pracy

► Transparentność wynagrodzeń miała być przełomem na rynku pracy – narzędziem do budowania zaufania, równości i nowoczesnego employer brandingu. Zgodnie z unijną dyrektywą, polskie firmy już od grudnia 2025 roku będą zobowiązane do ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych, a także do raportowania luki płacowej i zapewnienia pracownikom prawa do informacji o wynagrodzeniach na porównywalnych stanowiskach.

ZDERZENIE IDEI Z PRAKTYKĄ

Sposób, w jaki zaplanowano wdrożenie dyrektywy w Polsce, nie implementuje w pełni wszystkich zapisów dyrektywy, pozostawiając luki interpretacyjne i niejasności co do zakresu obowiązków pracodawców oraz sposobu egzekwowania przepisów. Przy czym, publikowanie widełek płacowych to dopiero początek, kluczowe będzie wartościowanie stanowisk, spójność polityki płacowej i gotowość na trudne

pytania od pracowników. W praktyce, część firm, jak to miało miejsce przy wcześniejszych dyrektywach, nie planuje aktywnego wdrażania nowych rozwiązań. Zamiast inwestować w systemy raportowania i przejrzyste struktury płacowe, niektóre wolą zaryzykować zapłacenie kar, jeśli zostaną nałożone. Wynika to z przekonania, że ryzyko kontroli i sankcji jest relatywnie niskie, a koszty wdrożenia transparentności przewyższają potencjalne konsekwencje finansowe.

OCZEKIWANIA KONTRA WYZWANIA

Jak wynika z raportu Michael Page Talent Trends 2025, dla kandydatów kluczowe są jasne zasady

wynagradzania, elastyczność i wartości organizacji. Transparentność płacowa jest postrzegana jako standard przez młodsze pokolenia, a firmy, które ją wdrażają, zyskują przewagę w przyciąganiu talentów. Jednocześnie niemal 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach, a blisko co trzecia nie jest zadowolona z działań pracodawcy w tym zakresie¹. Niedoskonałe wdrożenie przepisów może prowadzić do rozczarowania – zarówno wśród kandydatów, jak i obecnych pracowników – oraz do pogłębienia frustracji związanej z brakiem realnej równości i przejrzystości.

Na tle tych wyzwań warto zwrócić uwagę na sektory, w których

"Niemał 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach."

"53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety."

kobiety od lat odgrywają istotną rolę. Dobrym przykładem może być branża nieruchomości, która w Polsce wyróżnia się wysokim udziałem kobiet wśród pośredników. Jak wynika z danych portalu Otodom, aż 53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety². Ich dominacja w tym zawodzie utrzymuje się od ponad 20 lat, co wynika m.in. z ceniejnych umiejętności miękkich i dopasowania do oczekiwań klientów. Według

¹ Talent Trends 2025, Michael Page, 26.06.2024, <https://www.michaelpage.pl/talent-trends>, dostęp 14 lipca 2025.





"Od grudnia 2025 roku unijna dyrektywa nakłada obowiązek ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych."

najnowszych analiz, sektor obsługi rynku nieruchomości cechuje się również wyższym poziomem równości płac niż wiele innych branż. Różnice w zarobkach kobiet i mężczyzn są tu minimalne, głównie dzięki transparentnym zasadom wynagradzania i systemowi prowizyjnemu. Rosnąca świadomość branży oraz inicjatywy mentoringowe, szkoleniowe i networkingowe sprawiają, że otrzymują one coraz większe wsparcie w rozwoju kariery, dzięki czemu coraz częściej awansują. Choć w segmencie nieruchomości komercyjnych nadal dominują mężczyźni, to odsetek kobiet na stanowiskach kierowniczych i menedżerskich sukcesywnie rośnie.

Jednocześnie, w skali całego rynku pracy różnice są bardziej wyraźne, co potwierdza wskaźnik zatrudnienia, który w 2023 roku wśród kobiet pozostawał o niemal 15 punktów procentowych niższy niż u mężczyzn.

Wyzwaniem wciąż są także luka płacowa i różnice w dostępie do awansów, które transparentność wynagrodzeń miała pomóc rozwiązać. Jednak niepełne wdrożenie przepisów może ograniczyć ten efekt.

NIŻ DEMOGRAFICZNY – CORAZ TRUDNIEJSZE POZYSKANIE PRACOWNIKÓW

Polski rynek pracy stoi dziś przed bezprecedensowym wyzwaniem demograficznym, ponieważ według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie aż o 2,1 mln, czyli o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo³. W tej sytuacji kluczowe staje się nie tylko pozyskiwanie nowych talentów, ale także skuteczna aktywizacja kobiet na rynku pracy. Największe

"Według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo."

deficity już teraz obserwowane są w kluczowych specjalizacjach, a niska dzietność i starzenie się społeczeństwa będą jeszcze pogłębiać ten problem. Oznacza to rosnącą konkurencję o

talenty, a także konieczność inwestycji w employer branding oraz nowoczesne strategie rekrutacyjne.

Dyrektywa o transparentności wynagrodzeń może zrewolucjonizować polski rynek pracy. Jej pełny potencjał zależy jednak od skutecznego i konsekwentnego wdrożenia, a to wciąż napotyka bariery – od niedoskonałych przepisów, po niechęć części firm do realnych zmian. Te wyzwania nie omijają również branży nieruchomości, która mimo wysokiego udziału kobiet, podobnie jak pozostałe sektory musi zmierzyć się z wyzwaniami demograficznymi i rosnącą presją na budowanie autentycznej kultury zaufania i równości. Przyszłość należy do organizacji, które potraktują transparentność nie jako obowiązek, lecz jako szansę na rozwój i przewagę konkurencyjną.

² Dane Otodom, Otodom, 05.02.2021, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/profesjonalisci/posrednicy/kim-sa-polscy-posrednicy-nieruchomosci-poznaj-dane>, dostęp 14 lipca 2025.

³ Konsekwencje zmian demograficznych dla podaży pracy w Polsce, Polski Instytut Ekonomiczny, 14.10.2024, <https://pie.net.pl/przy-obecnym-trendach-demograficznych-do-2035-r-zatrudnienie-w-polsce-moze-spsc-o-ponad-12-proc/>, dostęp 14 lipca 2025.

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WROCLAW
L-REP Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patrzyk-sperzynska@pl.knightfrank.com

T-REP Maciej Moralewicz
maciej.moralewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy, Dorota Lachowska / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:



Agencja Rozwoju
Aglomeracji Wrocławskiej

CENTRUM WSPIERANIA BIZNESU:

office@invest-in-wroclaw.pl
www.invest-in-wroclaw.pl

Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej to spółka, której celem jest pozyskiwanie inwestorów zagranicznych, a tym samym tworzenie nowych miejsc pracy i wzrost gospodarczy regionu. Spółka prowadzi także szerokie działania informacyjne i promocyjne dla mieszkańców oraz realizuje projekty wspierające rozwój i współpracę w aglomeracji.

Michael Page

KONTAKT:

Anna Solecka
+48 518 243 954
annasolecka@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl