

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 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 akceleracyjne: 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



Studenci
106 000



Absolwenci
24 850



Liczba uczelni
30



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
10 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych 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

III KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↓ **1,34 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↑ **26 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **21,8%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **107 000 m²**

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata 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 pozostaje trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, ustępując pod względem zasobów jedynie Warszawie i Krakowowi. Liczba nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosi 1,34 mln m², co odpowiada za ponad 10% całkowitych zasobów biurowych w kraju.

Od początku roku we Wrocławiu wynajęto ponad 107 000 m² powierzchni biurowej, co plasuje miasto na drugim miejscu wśród rynków regionalnych, zaraz po Krakowie. Jednak wskaźnik pustostanów nadal rośnie, osiągając na koniec września poziom 21,8%. Ograniczona liczba projektów w budowie oraz utrzymujący się wysoki popyt będą sprzyjały stopniowemu spadkowi poziomu pustostanów w kolejnych kwartałach.

PODAŻ

Aktywność deweloperska we Wrocławiu pozostaje na niskim poziomie, od początku roku nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego, a w budowie znajduje się niemal 26 000 m² realizowanych 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 pozostaje silny. Od stycznia do września 2025 roku najemcy wynajęli ponad 107 000 m² powierzchni biurowej, czyli 12% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W samym III kwartale popyt jednak osłabł względem poprzednich kwartałów i wyniósł niecałe 27 000 m².

Największy udział w wolumenie transakcji najmu wciąż stanowią renegotjacje, na które przypadło ponad 52% wynajętej powierzchni. Tym niemniej, nowe umowy wciąż mają istotny wpływ na wolumen transakcji najmu, osiągając 41% udziału w wynajętej powierzchni. Ekspansje odpowiadały za pozostałe 7% wolumenu.

Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu w dalszym ciągu w znacznym stopniu generowany jest przez firmy z sektora IT, które na koniec III kwartału 2025 roku odpowiadały za 25% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni. To sprawia, że wrocławski rynek jest jednym z największych rynków informatycznych w Polsce.

PUSTOSTANY

Ze względu na osłabiony popyt w III kwartale, wskaźnik pustostanów na koniec września wzrósł o 1,3 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 21,8%. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wskaźnik wzrósł o 2,1 pp.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec III kw. 2025 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj wahały się między 11,00 a 16,00 EUR/m²/miesiąc. Jednak czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstających budynkach mogą przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne na koniec września 2025 roku również pozostały na stabilnym poziomie i zwykle mieszczą się w przedziale od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

675 000 m²
13,6%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
21,8%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
23,4%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,25 mln m²
9,7%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
19,7%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,3%
9-13 EUR

KRAKÓW

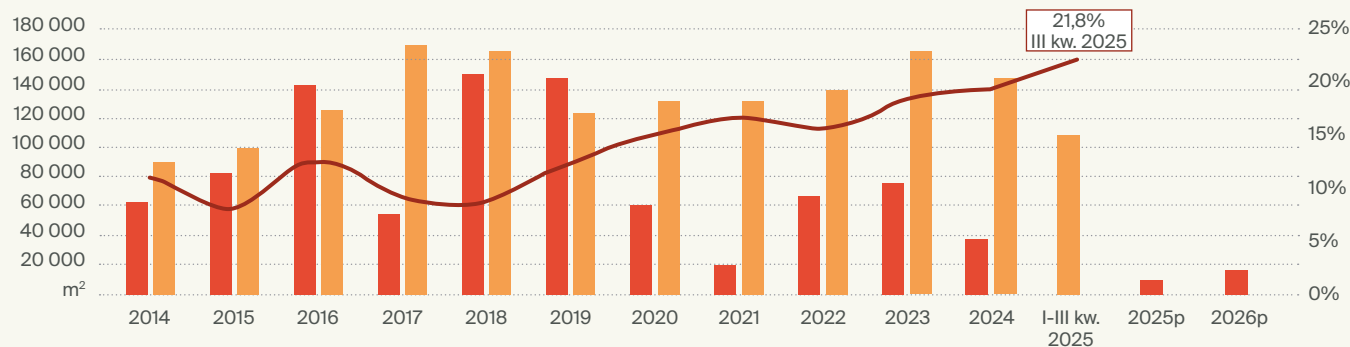
1,85 mln m²
18,6%
10-18 EUR

- 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

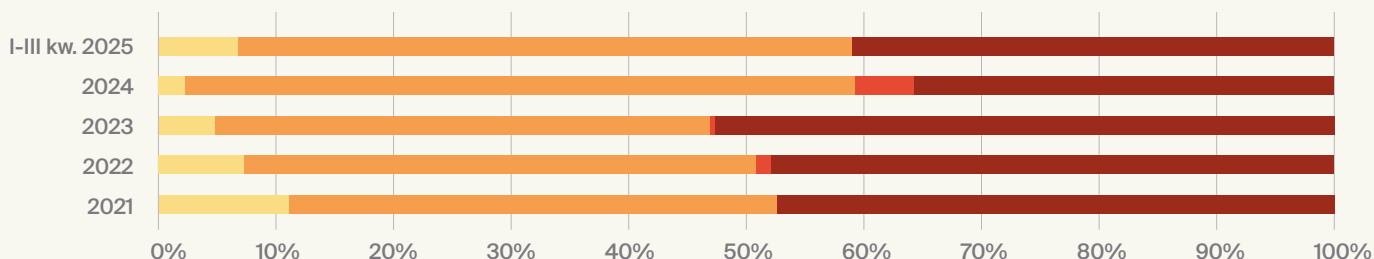


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu we Wrocławiu

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



Źródło: Knight Frank

Michael Page Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy 2026:

Wynagrodzenia pod lupą – rynek pracy w dobie stabilizacji

► Na polski rynek pracy wróciła stabilizacja, jednak wzrosła także ostrożność pracowników i przedsiębiorstw. Dwucyfrowe podwyżki przy zmianie pracodawcy stają się rzadkością, a wzrost wynagrodzeń zależy głównie od roli i sytuacji rynkowej. Z raportu Michael Page Talent Trends 2025 wynika, że aktywnie pracy szuka jedynie 34% specjalistów. W deficytowych specjalizacjach, takich jak finanse i IT, zwłaszcza w obszarach restrukturyzacji, optymalizacji procesów, cyberbezpieczeństwa i analityki big data, przewagę nadal mają kandydaci. W większości branż rynek wyraźnie sprzyja jednak pracodawcom.

Po okresie zmian i nieprzewidywalności polski rynek pracy wszedł w fazę swoistej stabilizacji. Firmy, działając w warunkach gospodarczej i geopolitycznej niepewności oraz niższej inflacji, ostrożniej kształtują politykę wynagrodzeń. Dlatego, zdaniem ekspertów Michael Page nie powinniśmy spodziewać powrotu do dwucyfrowych podwyżek wynikających wyłącznie ze zmiany pracodawcy. Częstsze będą raczej korekty płac powiązane z daną rolą i realiami rynkowymi. W deficytowych specjalizacjach nadal to kandydaci mają silniejszą pozycję, jednak w większości branż coraz częściej mamy do czynienia z rynkiem pracodawcy.

Zmiana ta wyraźnie widoczna jest w procesach rekrutacyjnych. Kandydaci, którzy w ostatnich latach przywykli do napędzanych inflacją podwyżek rzędu 20–30%, dziś rzadko zmieniają pracę tylko ze względu na niewielki, 5–10% wzrost wynagrodzenia. Podczas, gdy podwyżka na poziomie 30% nadal stanowi silną motywację. Ten trend potwierdzają także dane z raportu Michael Page Talent Trends 2025, według których jedynie 34%

specjalistów aktywnie poszukuje nowej pracy. Z drugiej strony, procesy rekrutacyjne znacząco się wydłużyły, z około 50 dni do 80, a w niektórych przypadkach nawet 100 dni. Pracodawcy podejmują decyzje ostrożniej, wprowadzając dodatkowe etapy weryfikacji kandydatów.

- Rynek wszedł obecnie w fazę, którą określam mianem „taktycznej cierpliwości”, ponieważ zarówno kandydaci, jak i pracodawcy są ostrożni. Obserwujemy pewien spadek dynamiki, który objawia się wydłużeniem procesów rekrutacyjnych oraz ostrożniejszą polityką wynagrodzeń. W rolach deficytowych przewagę nadal mają kandydaci. Dotyczy to na przykład stanowisk związanych z cyberbezpieczeństwem, którego rola znacząco wzrosła. W większości sektorów rynek coraz wyraźniej przesuwają się jednak w stronę pracodawcy. Jednocześnie, podejmując decyzję o zmianie miejsca zatrudnienia warto zwrócić też uwagę na perspektywy związane z nową rolą, które mogą napędzić naszą karierę w kolejnych latach – komentuje Radosław Szafranski, dyrektor zarządzający i członek zarządu Michael Page.

NAJBARDZIEJ POSZUKIWANI SPECJALIŚCI – NA JAKIE ZAROBKI MOGĄ LICZYĆ?

Do najbardziej poszukiwanych specjalistów należą obecnie eksperci z obszaru finansów, zwłaszcza w dziedzinach związanych z restrukturyzacją, optymalizacją biznesu oraz digitalizacją procesów i sprzedaży. Księgowi mogą liczyć średnio na około 10 tys. zł brutto miesięcznie, a na stanowisku samodzielnego księgowego wynagrodzenie wzrasta do 11–14 tys. zł brutto. Dyrektor działu księgowości zarabia od 29 do 35 tys. zł brutto. W przypadku analityków finansowych najczęściej oferowane pensje mieszczą się w przedziale 11,5–14 tys. zł, a dyrektorzy finansowi mogą liczyć na około 35 tys. zł brutto.

Drugim sektorem oferującym znaczące możliwości jest IT, zwłaszcza w obszarach cyberbezpieczeństwa oraz analityki big data. Przy zatrudnieniu na umowę o pracę security analyst zarabia od 18 do 22 tys. zł brutto, IT security officer od 20 do 25 tys., a Chief Info Sec Officer (CISO) od 35 do 50 tys. zł brutto. W przypadku

analityków big data, data analyst może liczyć na wynagrodzenie od 12 do 18 tys. zł brutto, a data architect od 20 do 30 tys. zł brutto.

Z drugiej strony branże takie jak automotive czy przemysł wysokoenergochłonny prowadzą rekrutację bardziej ostrożnie. Ciekawy trend obserwujemy także w sektorze centrów usług wspólnych, w którym rośnie popyt na stanowiska o wyższej wartości biznesowej, takich jak: analitycy procesów, kontrolerzy finansowi oraz specjaliści ds. automatyzacji.

– Obecnie największe zapotrzebowanie obserwujemy w sektorach finansów i IT, m.in. w obszarach cyberbezpieczeństwa, analityki big data czy restrukturyzacji procesów. Widać, że największą wartość dla biznesu generują specjaliści

potrafiący usprawniać procesy i wprowadzać optymalizacje. Kluczową kompetencją przyszłości będą liderzy charakteryzujący się adaptacyjnością – zdolni szybko reagować na zmiany, elastycznie dostosowywać strategie i przewidywać trendy. To te cechy pozwalają utrzymać przewagę konkurencyjną w erze permanentnych zmian i rosnącego znaczenia sztucznej inteligencji – tłumaczy Szafrński.

NOWE OCZEKIWANIE KANDYDATÓW I PRACODAWCÓW

W dojrzałym i bardziej ostrożnym rynku pracy zmieniają się wzajemne oczekiwania pracodawców i kandydatów. Firmy coraz częściej poszukują osób, które mają mierzalny wpływ na wyniki organizacji, potrafią działać w złożonym otoczeniu i są

odporne na zmiany. Kandydaci z kolei zwracają uwagę na transparentność wynagrodzeń, sensowny model pracy hybrydowej, możliwość rozwoju zawodowego oraz zaufanie w relacjach z przełożonymi. W tym kontekście, istotną zmianą jest wprowadzenie obowiązku publikowania widełek płacowych, który może wpłynąć na oczekiwanie kandydatów. Z drugiej strony, będzie on także sprzyjać lepszemu dopasowaniu oraz ograniczyć ryzyko rozczarowań. Jak podkreśla ekspert Michael Page - *Przewagę zyskają te firmy, które osiągną równowagę między strategią biznesową a ludzkim wymiarem pracy.* W obliczu niżu demograficznego, w wyniku którego według danych Eurostatu rynek pracy opuszcza około 136 tysięcy osób, taki balans będzie w przyszłości kluczowy w konkurencji o najlepsze talenty.



Autorem komentarza jest Piotr Sulerzycki, director w Michael Page

Rynek pracy w nieruchomościach nadal pozostaje rynkiem kandydata. Pracodawcom trudno znaleźć doświadczonych specjalistów, szczególnie w obszarach technicznych i menedżerskich.

Wśród najbardziej poszukiwanych kompetencji coraz ważniejszą rolę odgrywają umiejętności miękkie, takie jak samodzielność, kreatywność, zdolność rozwiązywania złożonych problemów i budowania relacji. Coraz większe znaczenie mają też kompetencje cyfrowe, szczególnie w marketingu i sprzedaży, gdzie nowe narzędzia technologiczne zyskują na znaczeniu. W projektowaniu i zarządzaniu nieruchomościami pojawiają się pierwsze zastosowania sztucznej inteligencji, choć branża dopiero wchodzi w etap adaptacji technologicznej.

Kontakty

w Polsce

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

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

COMMERCIAL AGENCY - WROCŁAW
Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patrzyk-sperzynska@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
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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:

Piotr Sulerzycki
Director, Property & ESG
piotrsulerzycki@michaelpage.pl

Paweł Tysiąc
Associate Manager, Property & Construction
paweltysiac@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl