

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2024

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 893 506 (szacowana rzeczywista liczba mieszkańców, UWr, 31.12.2022)
	Prognoza populacji 685 437 (2030) 646 629 (2050)
	Saldo migracji (+) 1,4 (06.2024, GUS)
	Stopa bezrobocia 1,6% (11.2024, GUS)
	Wzrost PKB 8,5%
	PKB per capita 104 360 PLN (brutto)
	Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) 9 095,96 PLN (w sektorze przedsiębiorstw, 11.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1 MIEJSCE

w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Overall**

1 MIEJSCE

w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - Business Friendliness**

1 MIEJSCE

w rankingu „**Polskie Startupy 2023**” opracowanym przez Fundację Startup Poland - drugi rok z rzędu

1 MIEJSCE

w klasyfikacji **miejsc do prowadzenia biznesu** według subiektywnego rankingu menedżerów, raport ABSL 2023

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

4 MIEJSCE

w rankingu fDi's **Mid-Sized European Cities of the Future 2024 - FDI Strategy and Economic Potential**

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, grzewczy 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 2024 - 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 105 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
106 116



Absolwenci
26 094



Liczba uczelni
30



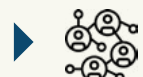
Lotnisko - odległość
od centrum miasta
10 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
4 473 945 (2024)



Sektor BSS
- liczba centrów
234



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
66 200



STEM - oblicz swoją
przyszłość

AGENCJA
RATINGOWA

Moody's

RATING

A-

Wrocław

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
1,38 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
35 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
19,3%
- 
Nowa podaż
38 000 m²
- 
Popyt
146 000 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, zaraz po Warszawie i Krakowie, jest trzecim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami sięgającymi 1,38 mln m², co stanowi niemal 11% całkowitych zasobów biurowych w kraju.

Miasto cieszy się dużym zainteresowaniem najemców — w 2024 roku wynajęto tu 146 000 m², co jest drugim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych.

PODAŻ

Na koniec 2024 roku zasoby biurowe Wrocławia wyniosły 1,38 mln m². Podobnie jak w innych miastach, aktywność deweloperska znacznie spadła — w 2024 roku oddano do użytkowania jedynie 38 000 m², a w budowie pozostaje zaledwie 35 000 m². Największym obiektem ukończonym w tym okresie był Quorum Office Park A o powierzchni przekraczającej 18 000 m², zrealizowany przez Cavatina Holding.

POPYT

Wrocław pozostaje drugim najczęściej wybieranym przez najemców miastem regionalnym w Polsce z liczbą wynajętej powierzchni wynoszącą ponad 146 000 m², co stanowi 21% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych poza Warszawą.

Popyt na wynajem powierzchni biurowej we Wrocławiu pozostaje relatywnie silny. W 2024 roku był o 3 000 m² wyższy niż średnia z ostatnich pięciu lat, ale spadł o 12% w porównaniu do poprzedniego roku, gdy odnotowano drugi najwyższy poziom wynajmu w historii lokalnego rynku.

Podobnie jak w innych miastach, zdecydowana większość powierzchni wynajmowana jest na podstawie renegotjacji istniejących umów (ponad 57% wolumenu), co wskazuje, że najemcy pozostają wrażliwi na koszty, związane np. z przeprowadzką czy dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb. Tym samym najemcy niechętnie decydują się na zmianę biura, bowiem odsetek nowych umów spadł do 36%. W dalszym ciągu odnotowujemy spadek liczby ekspansji, które na koniec 2024 roku odpowiadały za jedynie 2% wolumenu. Umowy na potrzeby własne stanowiły pozostałe 5% wolumenu.

PUSTOSTANY

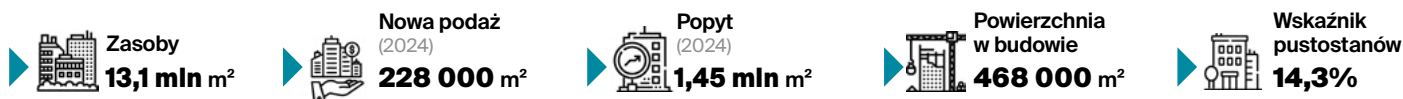
Oslabienie popytu w 2024 roku przełożyło się na utrzymujący się wysoki wskaźnik pustostanów we Wrocławiu. Na koniec IV kwartału 2024 roku wyniósł on 19,3%, co oznacza wzrost o 1,1 pp. w porównaniu do końca 2023 roku. Jednak w porównaniu z poprzednim kwartałem odnotowano spadek o 0,4 pp., co może sygnalizować początek trendu spadkowego, zwłaszcza biorąc pod uwagę niewielką nową podaż w trakcie budowy.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec 2024 roku pozostały na stabilnym poziomie wynosząc od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, jednak czynsze za najlepsze powierzchnie w nowopowstałych budynkach mogą przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne również pozostały na stabilnym poziomie, mieszcząc się w przedziale od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
7,7%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

676 000 m²
13,4%
11-16 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
19,3%
10-16 EUR

KATOWICE

778 000 m²
23,2%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,83 mln m²
19,0%
10-18 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,5%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,29 mln m²
10,6%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

648 000 m²
22,7%
9-15 EUR

LUBLIN

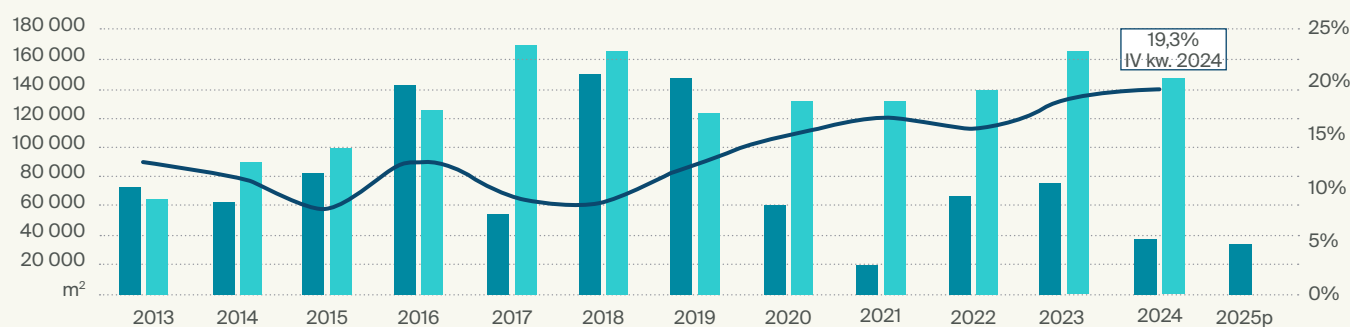
221 000 m²
11,6%
9-13 EUR

- 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

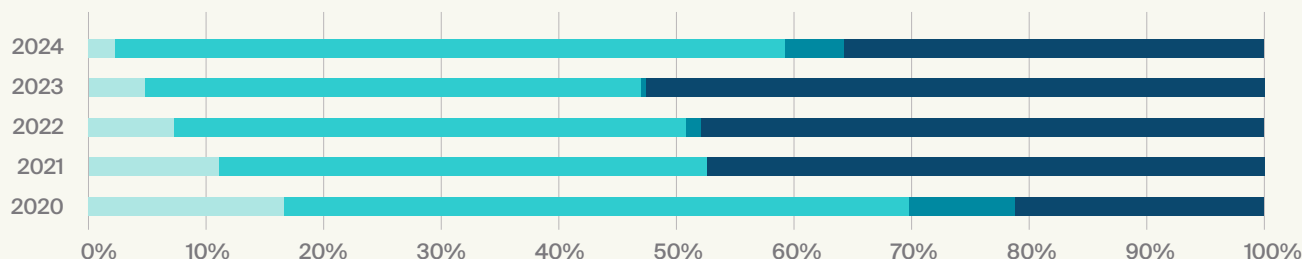


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu we Wrocławiu

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



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

Kontakty

w Polsce

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

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

COMMERCIAL AGENCY - WROCŁAW
L-REP Anna Patrzyk-Sperzyńska
anna.patryk-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
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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 na stronie:
knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© 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.

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:
Krzysztof Tuszyński
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl