

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV 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

2,3%

(11.2025, GUS)



Wzrost PKB

8,5%



PKB per capita

104 360 PLN

(brutto)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)

9 523,69 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw,
11.2025, 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, grzewczy 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.

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

Aglomeracja wrocławska skupia blisko 3/4 wszystkich podmiotów sektora B+R regionu, pełniąc rolę niekwestionowanego centrum innowacji Dolnego Śląska. Obecnie w regionie funkcjonuje ponad 100 wyspecjalizowanych centrów badawczo-rozwojowych, IT oraz rozległy Wrocławski Park Technologiczny, co stanowi krytyczną masę dla efektywnego transferu technologii.

2) Zróżnicowanie obszarów działalności R&D

Działalność badawcza Wrocławia charakteryzuje się szeroką dywersyfikacją, obejmując strategiczne sektory takie jak MedTech (1. miejsce w kraju), AI i Machine Learning oraz DeepTech. Innowacje te są ściśle skorelowane z Regionalnymi Inteligentnymi Specjalizacjami (RIS3), w tym z zaawansowaną chemią, biotechnologią oraz technologiami przemysłu 4.0.

3) Innowacyjne start-upy

Wrocław pozycjonuje się jako startupowa stolica Polski, odpowiadając za 28% nowych rejestracji w skali kraju, z silną orientacją na modele B2B oraz ekspansję na Jednolity Rynek UE i rynki globalne. Ekosystem obejmuje ponad 250 dynamicznych podmiotów, które coraz częściej budują swoją przewagę na technologiach chronionych patentami (DeepTech).

4) Znacząca rola uczelni wyższych

30 wrocławskich szkół wyższych stanowi fundament ekosystemu, będąc głównym źródłem spinoffów i innowacji patentowych. Uczelnie te aktywnie wdrażają strategię integracji badań naukowych z realnymi potrzebami przemysłu i administracji miejskiej. Przewagę stanowi także unikalna infrastruktura, jak superkomputer „LEM” i komputer kwantowy „ODRA 5”.

5) Wysoka ocena potencjału edukacyjnego

Potencjał edukacyjny aglomeracji jest oceniany najwyżej wśród średniej wielkości miast europejskich w kategorii kapitału ludzkiego i stylu życia. System edukacji oparty na kierunkach STEM kształci ponad 21 tysięcy studentów na samej Politechnice Wrocławskiej, co zapewnia stały dopływ kadr do sektorów wysokich technologii.

6) Wysokie kwalifikacje kadr

Wrocław dysponuje głębokim zasobem talentów technicznych i biznesowych, a ponad 57% założycieli lokalnych startupów posiada wcześniejsze doświadczenie przedsiębiorcze, co minimalizuje ryzyko biznesowe wdrożeń.

7) Dynamiczny wzrost sektora R&D

Sektor badawczo-rozwojowy notuje wyjątkową dynamikę, o czym świadczy wzrost liczby podmiotów B+R o 145% w ostatniej dekadzie. Nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw na działalność innowacyjną wzrosły o 74% od 2010 roku, co potwierdza trwały trend modernizacji wrocławskiej bazy ekonomicznej.

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
4 907 527 (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)



Liczba unikatowych startupów
283



Liczba aktywnych społeczności technologicznych
+30

Wrocław

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

● **1,34 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

● **26 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **19,9%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **180 000 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 zajmuje trzecie miejsce w Polsce pod względem wielkości zasobów biurowych, za Warszawą i Krakowem. Liczba nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosi 1,34 mln m², co odpowiada za ponad 10% całkowitych zasobów biurowych w kraju.

W 2025 roku we Wrocławiu wynajęto niemal 180 000 m² powierzchni biurowej, najwięcej w historii rynku. Jednak wskaźnik pustostanów nadal rośnie, osiągając na koniec grudnia poziom 19,9%. Podaż w budowie, która ma zostać oddana do użytku na początku 2026 roku, może spowodować dalszy wzrost wskaźnika.

PODAŻ

Aktywność deweloperska we Wrocławiu pozostaje na niskim poziomie. Od początku 2025 roku na rynek nie trafił żaden obiekt biurowy. W budowie znajdują się zaledwie dwa budynki biurowe, Swobodna Spot I o powierzchni 16 000 m² i The Park Wrocław 2 o powierzchni blisko 10 000 m². Obydwa obiekty mają trafić do użytku na początku 2026 roku.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2025 roku najemcy wynajęli blisko 180 000 m², co jest najwyższym wynikiem w historii rynku i stanowi 23% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych poza Warszawą. W samym IV kwartale podpisano umowy najmu na blisko 76 000 m², co jest najwyższym kwartalnym popytem w historii.

W strukturze wolumenu najmu dominują jednak renegotiacje, które w 2025 roku stanowiły 57% wynajętej powierzchni. Nowe umowy stanowiły 33% wolumenu, a ekspansje 10%. W ciągu całego 2025 roku zarejestrowano jedną transakcję na potrzeby własne właściciela, obejmującą 1 500 m² powierzchni biurowej.

W 2025 roku firmy z sektora usług biznesowych (BSS) odpowiadały za ponad 23% wynajętej powierzchni biurowej we Wrocławiu, co potwierdza kluczowe znaczenie tej branży w strukturze popytu.

PUSTOSTANY

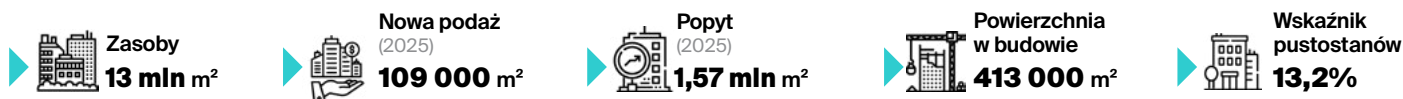
Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu na koniec 2025 roku wyniósł 19,9% i był na jednym z najwyższych poziomów w Polsce. Pomimo braku nowej podaży oraz zwiększonego wolumenu najmu, wskaźnik pustostanów zanotował wzrost o 0,6 pp. w porównaniu do IV kwartału 2024 roku, co wynikało m.in. z dominacji renegotiacji w strukturze umów najmu, które nie generują popytu netto.

CZYNsze

Na koniec IV kwartału 2025 roku stawki czynszów wywoławczych we Wrocławiu pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 11,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najlepszych powierzchniach w nowych inwestycjach mogą one przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na zbliżonym poziomie i zwykle wynosiły od 16,00 do 31,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
13,9%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
19,9%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
21,6%
10-14,5 EUR

KRAKÓW

1,84 mln m²
18,4%
10-18 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,23 mln m²
9,1%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
18,3%
9-15 EUR

LUBLIN

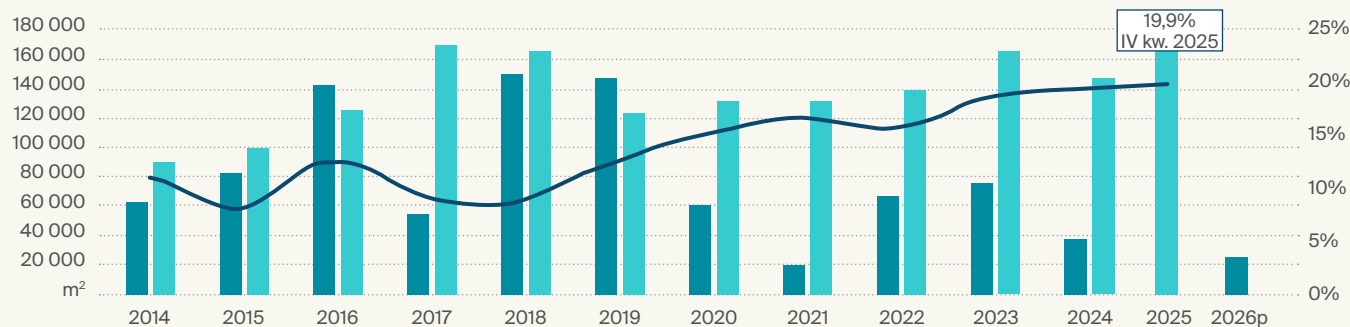
225 000 m²
10,4%
9-13 EUR

🏢 - 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

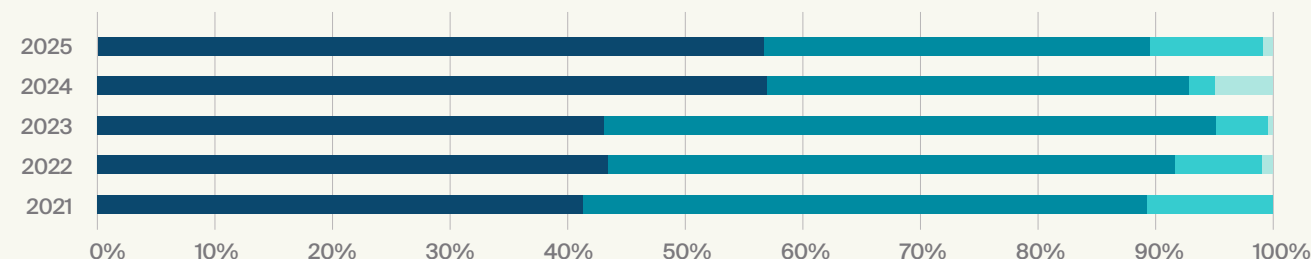


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu we Wrocławiu

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



Źródło: Knight Frank

Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

Kontakty

w Polsce

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

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

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. 2026

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 / 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:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl