



Walter Herz



Raport biurowy: Wrocław 1Q 2026

Podstawowe informacje

672 600	292,8 km kw.	2,5%	10 197,86 PLN
Ludność (12.2025, GUS)	Powierzchnia	Stopa bezrobocia (12.2025, GUS)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (12.2025, GUS)
115 538	24 850	29	
Studenci (2024, GUS)	Absolwenci (2024, GUS)	Uczelnie wyższe (2024, GUS)	

Rynek biurowy w liczbach



1 409 832 m kw.

Podaż istniejąca

24 177 m kw.

Nowa podaż

0 m kw.

Podaż w budowie

21,9%

Współczynnik pustostanów

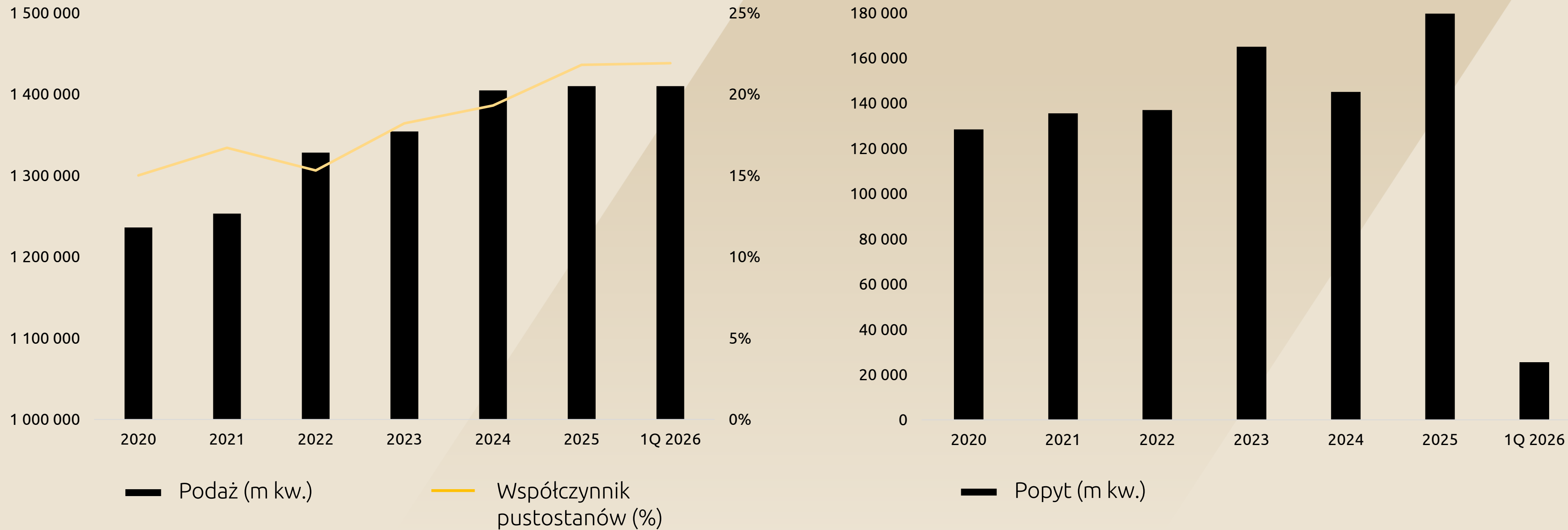
25 500 m kw.

Popyt

9-17 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



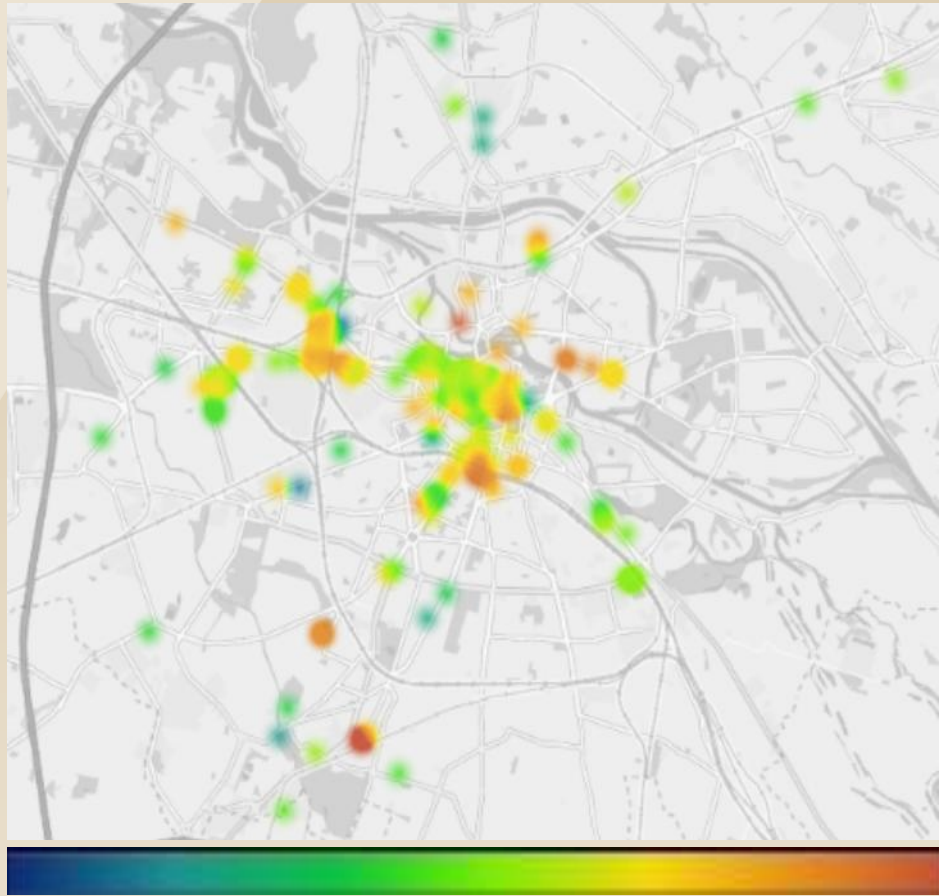
Czynsze i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



<7 (EUR/m kw./mies.) >17

Opłaty eksploatacyjne



<7 (PLN/m kw./mies.) >33

9-17 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu

13-31 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Budynki oddane

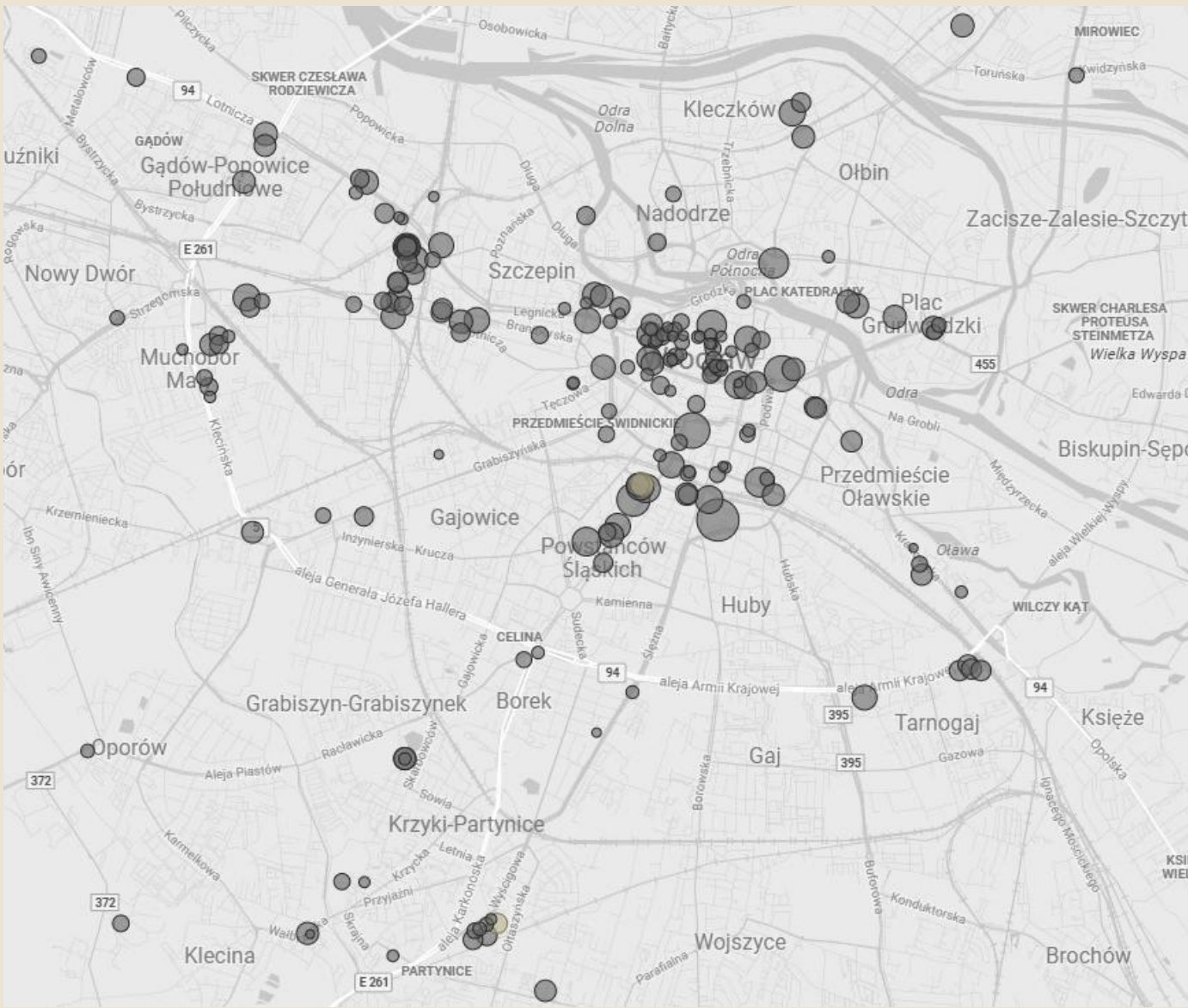


Swobodna Spot I ul. Swobodna 60 | 16 001 m kw.

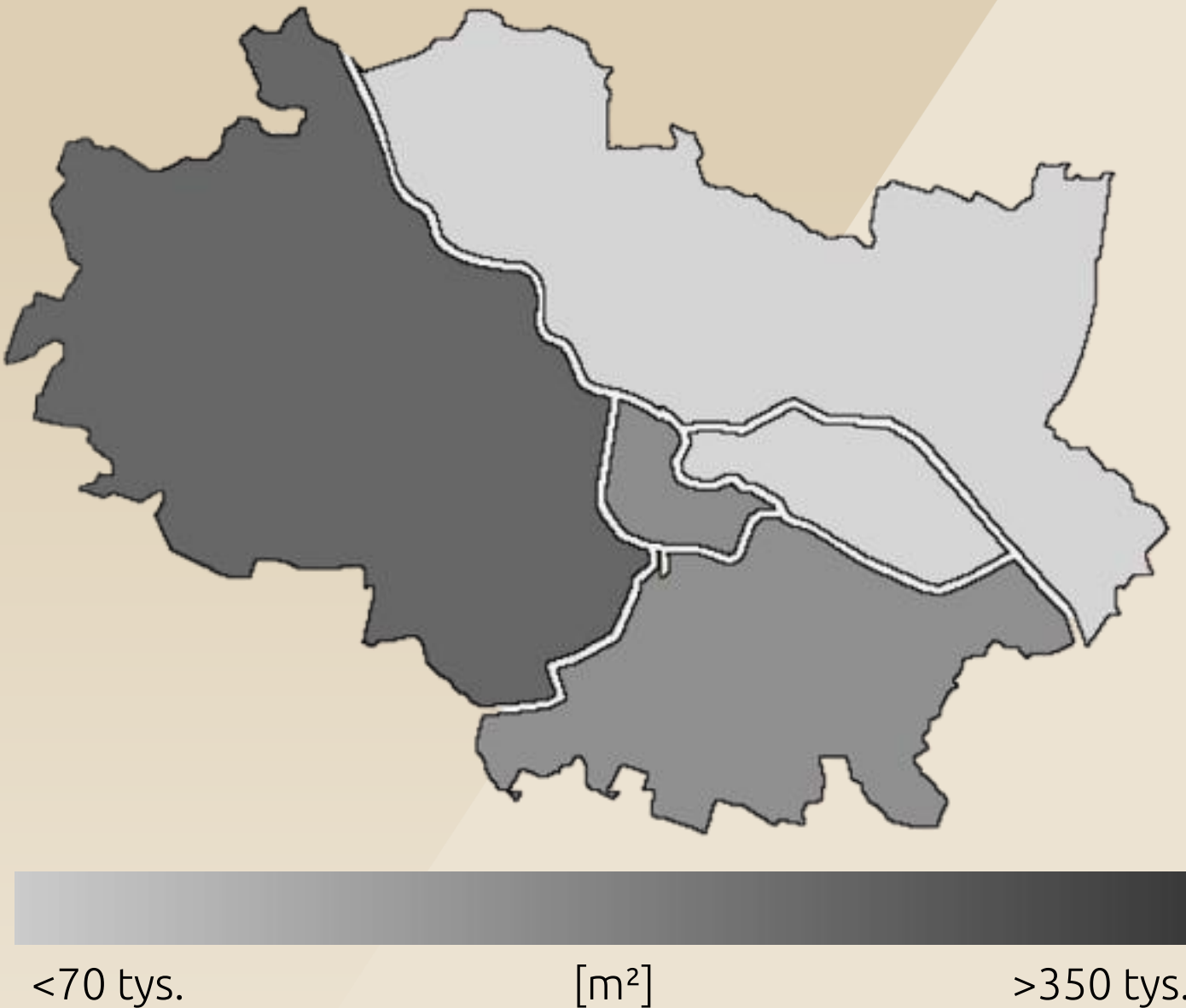


The Park Wrocław II ul. Wyścigowa 58 | 10 008 m kw.

Koncentracja powierzchni biurowych



- > 53 tys.
- 40 tys.
- 25 tys.
- 15 tys.
- < 300



Podsumowanie i trendy

- 1** Wrocław niezmiennie zajmuje trzecie miejsce w Polsce pod względem wielkości zasobów biurowych (za Warszawą i Krakowem). Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite nowoczesne zasoby miasta wyniosły 1,41 mln mkw., co odpowiada za ponad 10% całkowitej powierzchni w miastach regionalnych.
- 2** Po czterech kwartałach braku aktywności, deweloperzy dostarczyli na rynek ok. 24 000 mkw. nowej powierzchni (projekty The Park Wrocław II oraz Swobodna SPOT). Co kluczowe, obecnie w budowie znajduje się 0 mkw. biur, a brak planowanej nowej podaży do końca 2027 roku będzie sprzyjał stopniowemu powrotowi do równowagi rynkowej.
- 3** Popyt w I kwartale 2026 roku znacznie osłabł po rekordowym końcu ubiegłego roku i wyniósł 25 500 mkw. Mimo to, wynik ten pozwolił zająć drugie miejsce wśród rynków regionalnych pod względem aktywności najemców.
- 4** Wskaźnik pustostanów odnotował wzrost do poziomu 21,9%. Jest to bezpośredni efekt oddania nowej podaży oraz struktury popytu, w której dominowały renegotjacje. Oczekuje się jednak, że całkowite zahamowanie nowej budowy przełoży się na spadek wolumenu wolnej powierzchni w kolejnych okresach.
- 5** Kluczowym trendem pozostaje wyraźna dominacja odnowień istniejących umów (renegocjacji), które odpowiadały za aż 61% wolumenu najmu. Nowe umowy stanowiły 35%, a ekspansje 4%. Świadczy to o kontynuacji polityki optymalizacji kosztów oraz ostrożnym zarządzaniu przestrzenią przez obecnych najemców.
- 6** Stawki czynszów wywoławczych utrzymały stabilizację, mieszcząc się najczęściej w przedziale 9,00 - 17,00 EUR/mkw. Opłaty eksploatacyjne ukształtowały się na stabilnym poziomie od 13,00 do 31,00 PLN/mkw./miesiąc.

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

Linked 



Piotr Aftewicz

Managing Director

+48 730 888 846

piotr.aftewicz@walterherz.com

Linked 



Magdalena Zagrodnik

Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

magdalena.zagrodnik@walterherz.com

Linked 



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

Linked 