Walter Herz



Raport biurowy: Wrocław 2Q 2026

Podstawowe informacje

672 600

Ludność (12.2025, GUS)

292,8 km kw.

Powierzchnia

2,5%

Stopa bezrobocia (12.2025, GUS)

10 187,32 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (06.2026, GUS)

115 538

Studenci (2024, GUS)

24 850

Absolwenci (2024, GUS)

29

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



1 353 800 m kw.

Podaż istniejąca

0 m kw.

Nowa podaż

0 m kw.

Podaż w budowie

21,8%

Współczynnik pustostanów

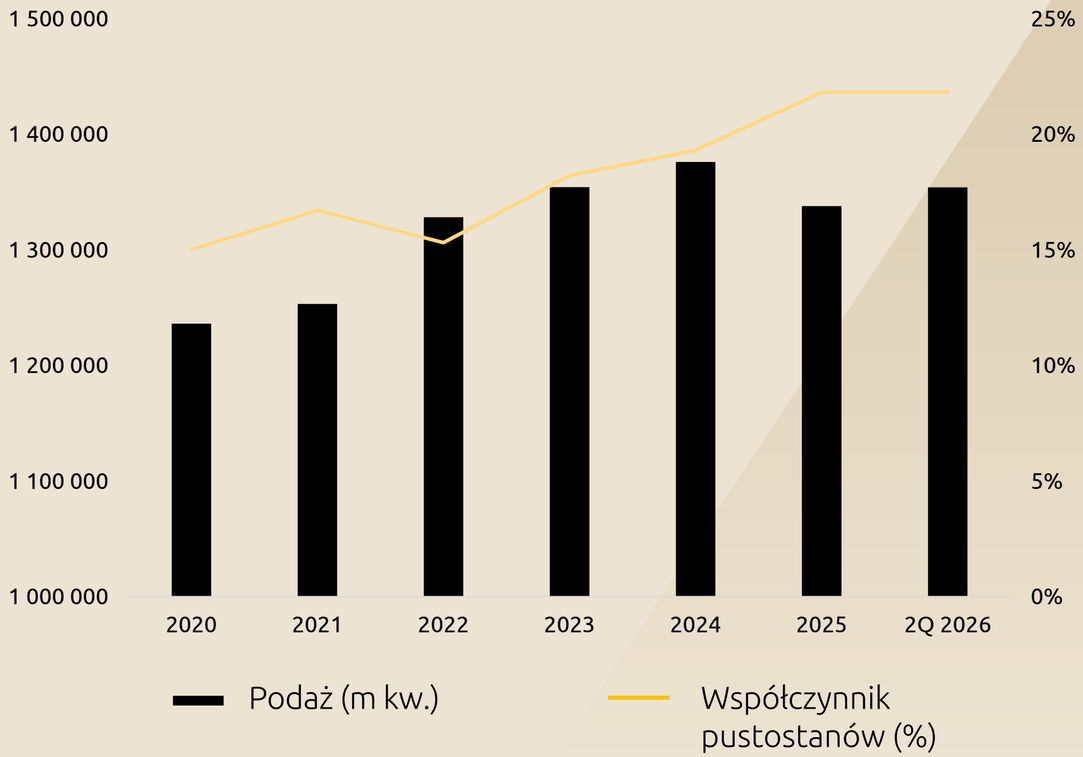
19 500 m kw.

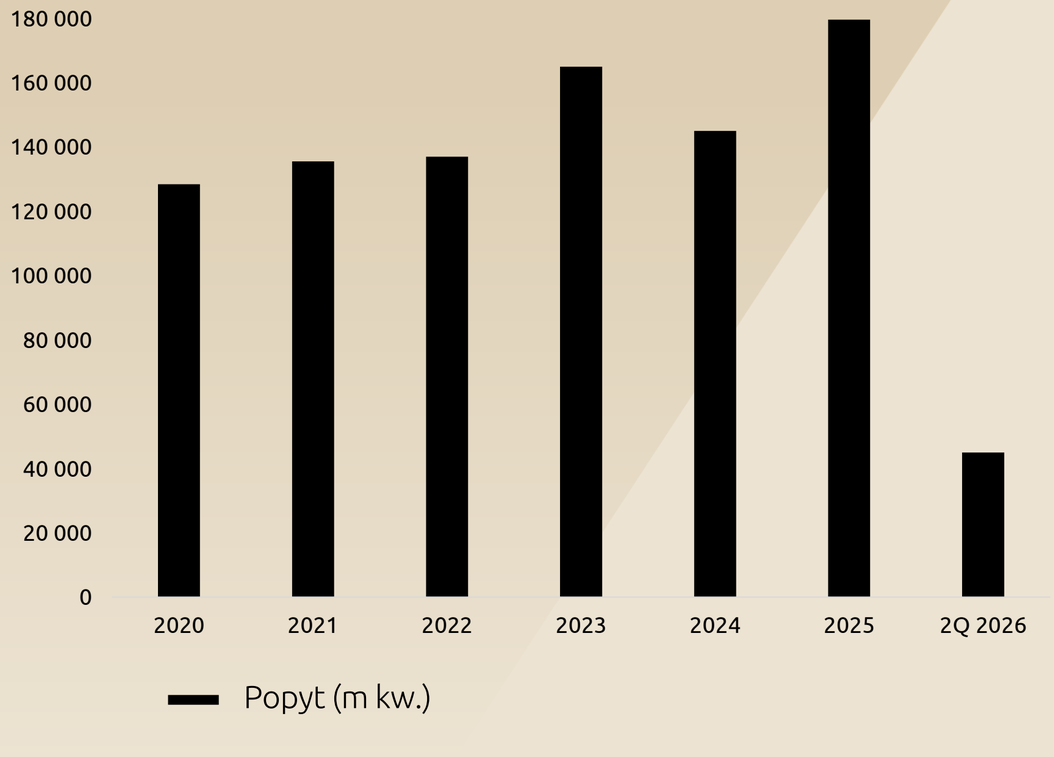
Popyt

10–17 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

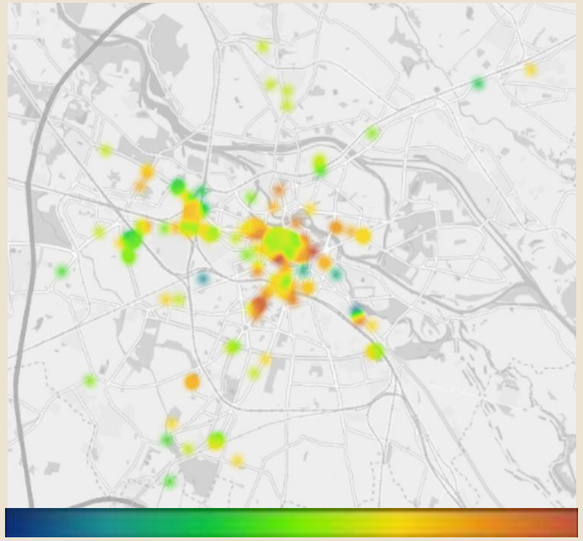
Podaż i popyt





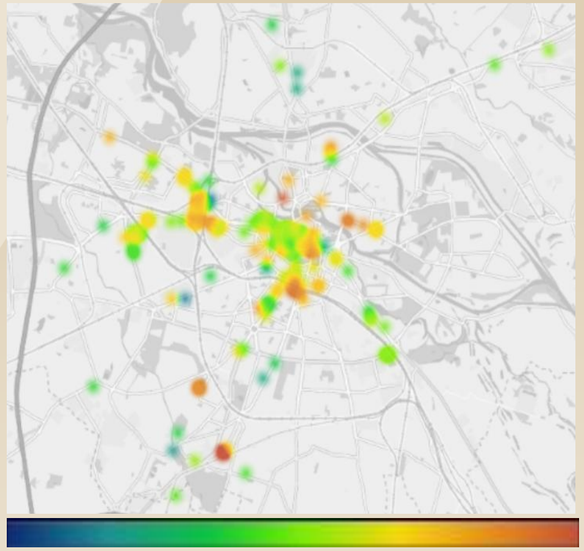
Czynsze i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



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

Opłaty eksploatacyjne



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

10–17 EUR/m kw./mies.

Stawka czynszu

14–31 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Podsumowanie i trendy

1 Wrocław utrzymał trzecie miejsce w Polsce pod względem wielkości zasobów biurowych (za Warszawą i Krakowem). Aktualna podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec II kwartału wyniosła 1,35 mln m², co stanowi blisko 20% całkowitej podaży na rynkach regionalnych.

2 Po oddaniu do użytku nowej podaży w 1 kwartale (m.in. The Park Wrocław II oraz Swobodna SPOT), w drugim kwartale deweloperzy nie dostarczyli nowych projektów. Ze względu na brak inwestycji w budowie (0 m² w realizacji) i planowanej nowej podaży do końca 2027 roku, rynek wszedł w fazę stopniowej absorpcji istniejących zasobów.

3 Popyt w II kwartale ukształtował się na umiarkowanym poziomie ok. 20 tys. m². Pomimo spowolnienia w porównaniu do rekordowych okresów z ubiegłego roku, skumulowany wynik półroczny pozwolił Wrocławiowi utrzymać pozycję w ścisłej czołówce rynków regionalnych.

4 Wskaźnik pustostanów zmienił się nieznacznie do 21,8%. Przewiduje się, że całkowite wyhamowanie nowej podaży będzie sprzyjać dalszej, stopniowej kompresji wskaźnika wolnej powierzchni.

5 Na rynku nadal dominują renegocjacje i odnowienia umów, stanowiące ok. 48% całkowitej aktywności najemców. Umowy na nowe powierzchnie odpowiadały za ok. 45% wolumenu, natomiast ekspansje stanowiły ok. 7%, co potwierdza kontynuację polityki ostrożnego zarządzania kosztem i przestrzenią.

6 Stawki czynszów wywoławczych utrzymały stabilizację, mieszcząc się najczęściej w przedziale 10,00 - 17,00 EUR/mkw. Opłaty eksploatacyjne ukształtowały się na stabilnym poziomie od 14,00 do 31,00 PLN/m kw./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

LinkedIn



Piotr Aftewicz
Managing Director

+48 730 888 846
piotr.aftewicz@walterherz.com

LinkedIn



Magdalena Zagrodnik
Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995
magdalena.zagrodnik@walterherz.com

LinkedIn



Daria Stefańska
Analyst

+48 574 188 886
daria.stefanska@walterherz.com

LinkedIn