



Walter Herz



**Raport biurowy: Wrocław 3Q 2025**

## Podstawowe informacje

**672 500**

Ludność (06.2025, GUS)

**292,8** km kw.

Powierzchnia

**2,2%**

Stopa bezrobocia  
(09.2025, GUS)

**9 478,55** PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie  
brutto w sektorze przedsiębiorstw  
(09.2025, GUS)

**106 116**

Studenci (2023, GUS)

**26 094**

Absolwenci (2023, GUS)

**30**

Uczelnie wyższe (2023, GUS)

## Rynek biurowy w liczbach



**1 409 832** m kw.

Podaż istniejąca

**0** m kw.

Nowa podaż

**27 419** m kw.

Podaż w budowie

**21,8%**

Współczynnik pustostanów

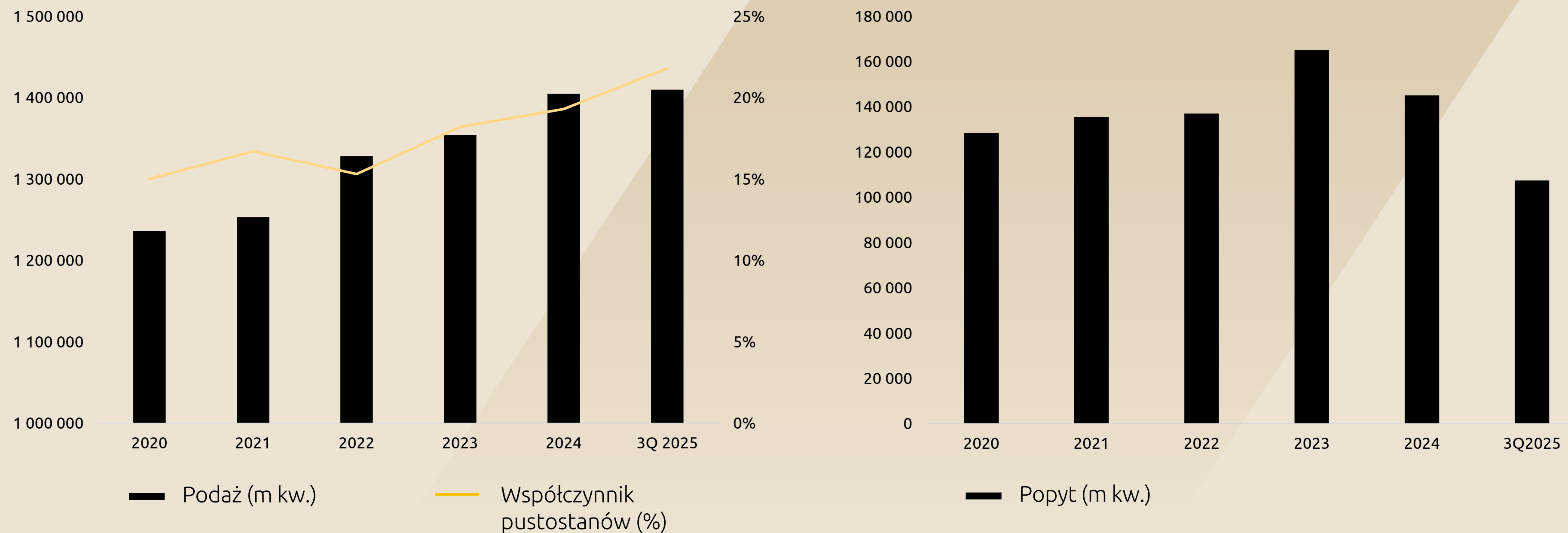
**26 700** m kw.

Popyt

**9-17** EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

## Podaż i popyt



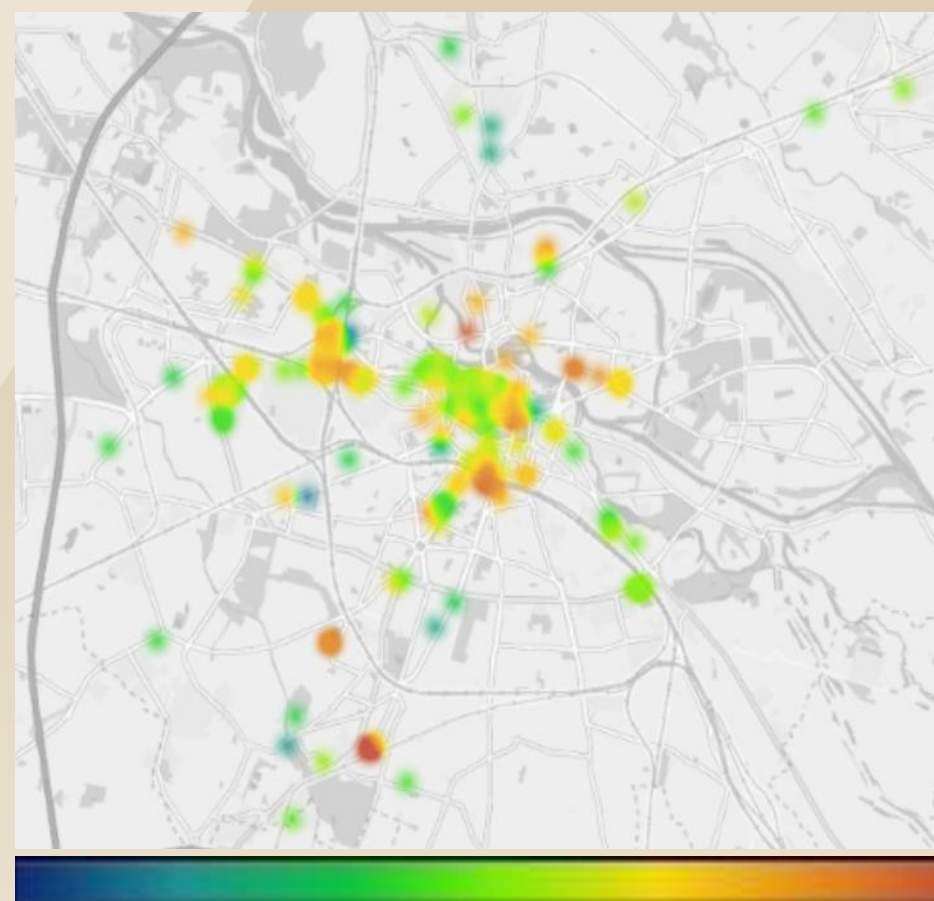
## Czynsze i opłaty eksploatacyjne

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

## Projekty w budowie



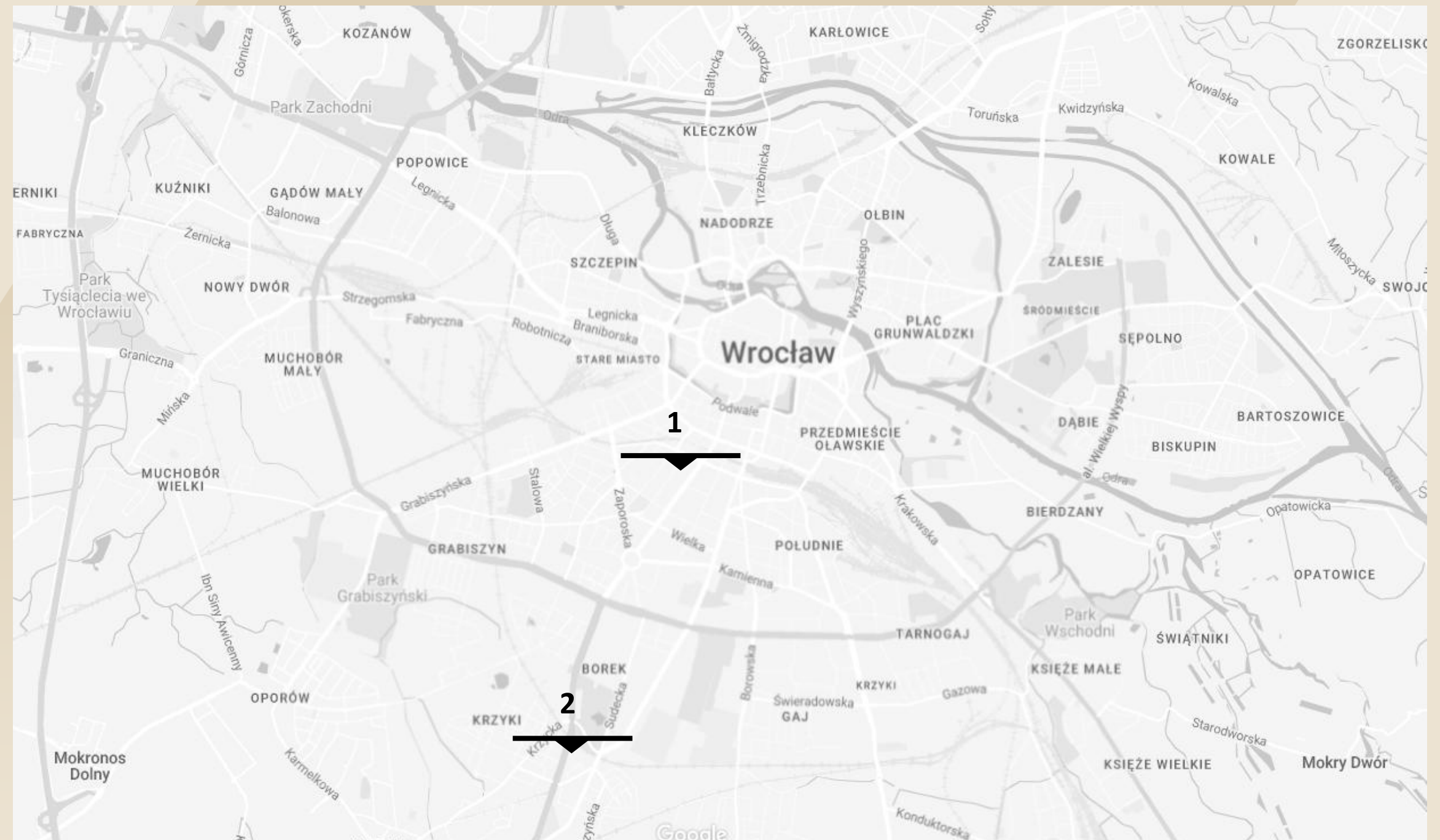
### 1 | Swobodna Spot I

ul. Swobodna 60  
16 001 m kw.

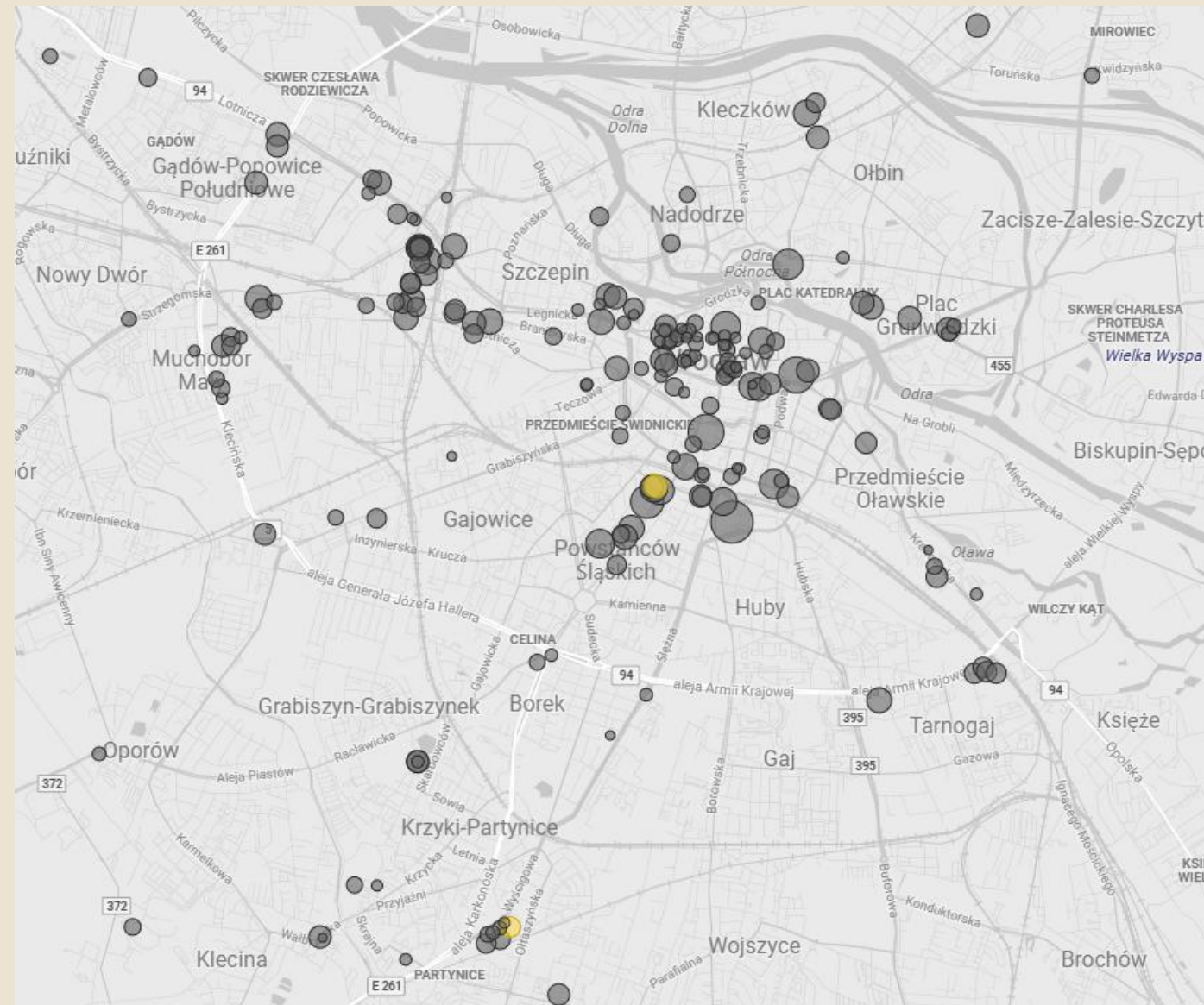


### 2 | The Park Wrocław II

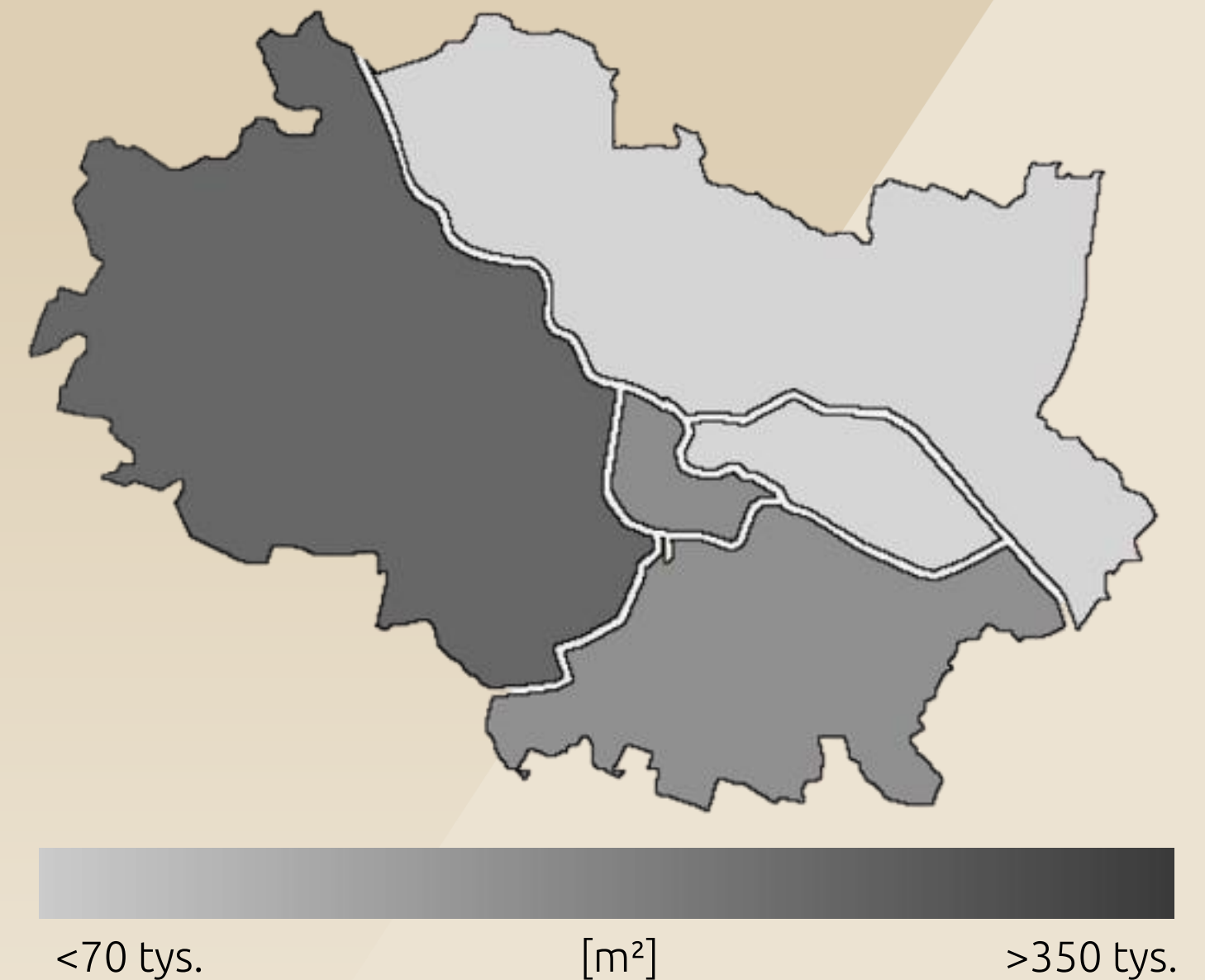
ul. Wyścigowa 58  
11 418 m kw.



# Koncentracja powierzchni biurowych



- > 53tys.
- 40 tys.
- 25 tys.
- 15 tys.
- < 300
- Budynek w budowie
- Budynek istniejący



## Podsumowanie i trendy

- 1** Wrocław jest trzecim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce, po Warszawie i Krakowie. Na koniec III kwartału 2025 roku całkowita podaż wyniosła 1,41 mln m kw., co oznacza spadek względem poprzedniego kwartału, a jest wynikiem wycofania starszych budynków z rynku.
- 2** W III kwartale nie oddano do użytku żadnego nowego projektu, co oznacza zerowy poziom nowej podaży. Obecnie w budowie znajduje się około 27,4 tys. m kw. biur w ramach dwóch realizowanych inwestycji. Wskaźnik pustostanów osiągnął poziom 21,8%.
- 3** Popyt w III kwartale 2025 roku wyniósł 26,7 tys. m kw., co oznacza spadek względem II kwartału, ale jednocześnie stanowi drugi największy wynik wśród miast regionalnych. Nadpodaż powierzchni oraz zmieniające się preferencje najemców w kierunku bardziej elastycznych modeli pracy wciąż wpływają na strukturę popytu.
- 4** Stawki czynszu we Wrocławiu w III kwartale 2025 roku utrzymywały się na poziomie 9-17 EUR/m kw./miesiąc, a opłaty eksploatacyjne wynosiły 13-31 PLN/m kw./miesiąc.
- 5** Kluczowym trendem, kontynuowanym z poprzednich kwartałów była duża liczba odnowień obecnych umów najmu (renegocjacji), co świadczy o optymalizacji kosztów i bieżącym dostosowaniu powierzchni przez najemców. Nowe umowy również stanowiły istotną część aktywności, co w połączeniu z transakcjami ekspansji sugeruje, że część firm wciąż planuje rozwój i powroty do biur.
- 6** W III kwartale 2025 roku wrocławski rynek biurowy charakteryzował się rosnącą aktywnością najemców, utrzymaniem stosunkowo wysokiego poziomu pustostanów oraz brakiem nowych inwestycji. Obecna sytuacja na rynku sprzyja najemcom poszukującym korzystnych warunków i większej elastyczności umów, a jednocześnie tworzy podstawy do stabilizacji i stopniowego ożywienia w kolejnych kwartałach.

## 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](mailto:bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com)

LinkedIn



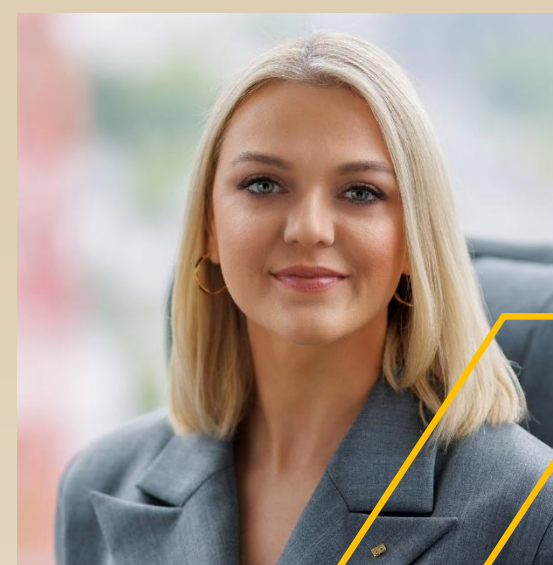
**Mateusz Strzelecki**

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

[mateusz.strzelecki@walterherz.com](mailto:mateusz.strzelecki@walterherz.com)

LinkedIn



**Magdalena Zagrodnik**

Partner/ Head of HR & Marketing & PR

+48 608 851 995

[magdalena.zagrodnik@walterherz.com](mailto:magdalena.zagrodnik@walterherz.com)

LinkedIn



**Daria Stefańska**

Analyst

+48 574 188 886

[daria.stefanska@walterherz.com](mailto:daria.stefanska@walterherz.com)

LinkedIn