

# Office Market Pulse

Raport z podsumowania  
rynku biurowego we Wrocławiu

2023





## Komentarz ekspercki

Wrocławski rynek nieruchomości biurowych zajmuje drugie miejsce pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. Nowe biurowce w mieście wciąż powstają, a kilkanaście jest w planach.

W ciągu ostatnich lat Wrocław przeszedł spektakularną metamorfozę. Silna gospodarka miasta, z dostępem do wykształconej kadry czy inwestycjami w infrastrukturę, kształtuje wizerunek Wrocławia jako jednej z najciekawszych lokalizacji dla biznesu w Polsce.

Wrocławski rynek biurowy w 2023 r. był stabilny pod kątem popytu. Duża aktywność deweloperów sprawiła, że na rynku będzie przybywać nowoczesnych biur.

Zauważamy również, że utrzymuje się trend polegający na relokacji do bardziej atrakcyjnych biurowców w dobrych lokalizacjach.

Głównym argumentem zmiany przestrzeni jest niewątpliwie chęć poprawy standardu, centralna lokalizacja, dogodna dla większej części zespołu, jak również otoczenie, które zachęca do przebywania w biurze.

**Milena Węglarz**  
Brookfield Partners

O Brookfield Partners



Jesteśmy częścią  
Exis Global

Reprezentujemy  
wyłącznie  
**Najemców**

Pomagamy tworzyć  
**produktywne**  
środowiska pracy





# WROCŁAW

Rynek nieruchomości biurowych w Polsce uznawany jest za jedno z najbardziej dynamicznych i innowacyjnych środowisk w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo wielu wyzwań, takich jak popandemiczna rzeczywistość, pojawienie się „nowej normalności” oraz pośrednich skutków rosyjskiej inwazji na Ukrainę, polski rynek utrzymuje się w dobrej kondycji.

**Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce dynamicznie rośnie.** Według najnowszego raportu ABSL, na koniec pierwszego kwartału 2023 roku zatrudnienie w sektorze usług wspólnych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu łącznie przekroczyło 250 tysięcy osób. Prognozy na bieżący rok wskazują na spodziewany wzrost o kolejne 20 tysięcy. Dla porównania, w całym kraju sektor ten zatrudnia ponad 435 tysięcy pracowników, co stanowi 6,7% wszystkich zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw.

W 2023 r. we Wrocławiu zatrudnienie w centrach usług biznesowych znalazło ponad 64 tys. osób.

**Stopa bezrobocia we Wrocławiu w 2023 r. utrzymywała się na niskim poziomie (1,6%),** co świadczy o stabilności rynku pracy i korzystnym otoczeniu dla inwestycji. Ponadto, inwestycje w infrastrukturę oraz projekty rozwojowe przyczyniły się do tworzenia nowych miejsc pracy i wzrostu zatrudnienia we wszystkich sektorach gospodarki.

Rynek nieruchomości biurowych we Wrocławiu od dawna funkcjonował dynamicznie.

W momencie, gdy międzynarodowe korporacje zaczęły tu inwestować na szeroką skalę, tempo rozwoju wzrosło jeszcze bardziej.

**Wrocławski rynek nieruchomości biurowych zajmuje obecnie drugie miejsce w kraju wśród miast regionalnych.**

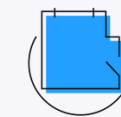
Mimo globalnych wyzwań, w 2023 r. Wrocław utrzymywał stabilną sytuację gospodarczą, co sprzyja inwestycjom i wzrostowi przedsiębiorczości, umacniając pozycję miasta jako atrakcyjnego środowiska biznesowego.



## WROCŁAW W LICZBACH



LICZBA LUDNOŚCI  
**674,1 tys.**



POWIERZCHNIA (HA)  
**29,3**



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE (PLN)  
**8.648,32**



STOPA BEZROBOCIA  
**1,6%**

Jestem wielkim fanem Wrocławia. Miasto to doskonale łączy świat biznesu, kultury, sportu i daje wiele możliwości do zachowania równowagi między życiem prywatnym i zawodowym. Wrocław to lokalizacja bardzo często wybierana przez firmy o profilach IT, R&D, GBS, jak również przez startupy. Miasto można określić mianem polskiej stolicy startupów, które w tym mieście czują się bardzo dobrze i dynamicznie się rozwijają.

Podobnie jak w innych polskich miastach, tutaj również praca hybrydowa i zdalna wpływa na korzystanie z powierzchni biurowych, zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym. We Wrocławiu zauważalne jest również rosnące zainteresowanie ofertami biur serwisowanych, których w mieście sukcesywnie przybywa.

Wrocław od lat przyciąga zagranicznych inwestorów i dynamika ta nie słabnie. Dzięki dobrej infrastrukturze wewnątrz miasta, terenom inwestycyjnym w okolicy, lotnisku, sąsiedztwu autostrady, stolica Dolnego Śląska ma wiele walorów. Dzięki temu pojawiają się w niej takie marki, jak choćby Intel.

Wrocław był, jest i będzie w kolejnych latach jedną z najważniejszych polskich lokalizacji, w której rozwija się sektor nowoczesnych usług biznesowych.

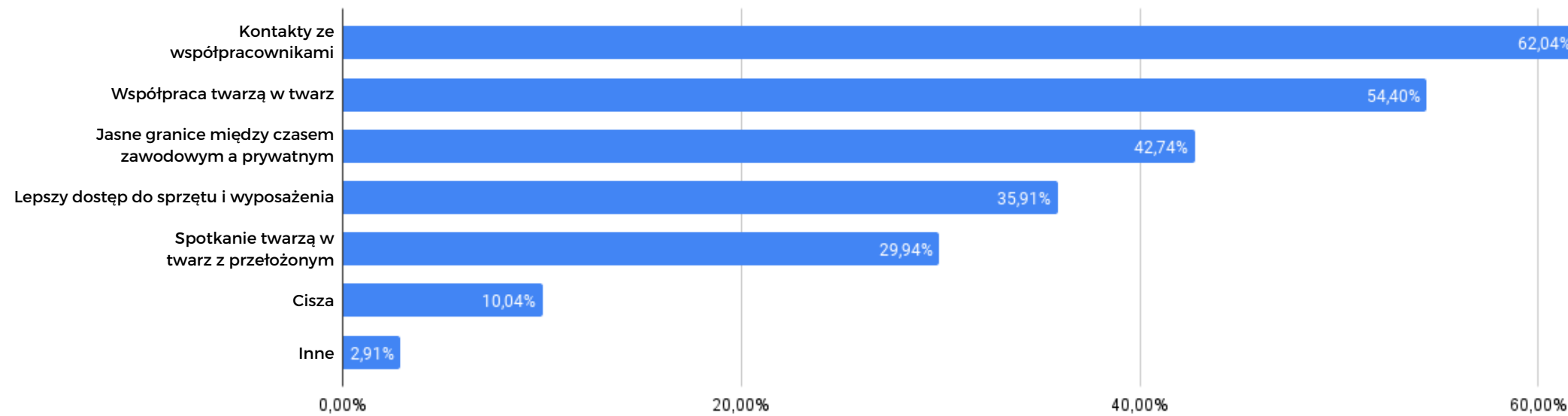


**Wiktor Doktor**  
Prezes, Pro Progressio

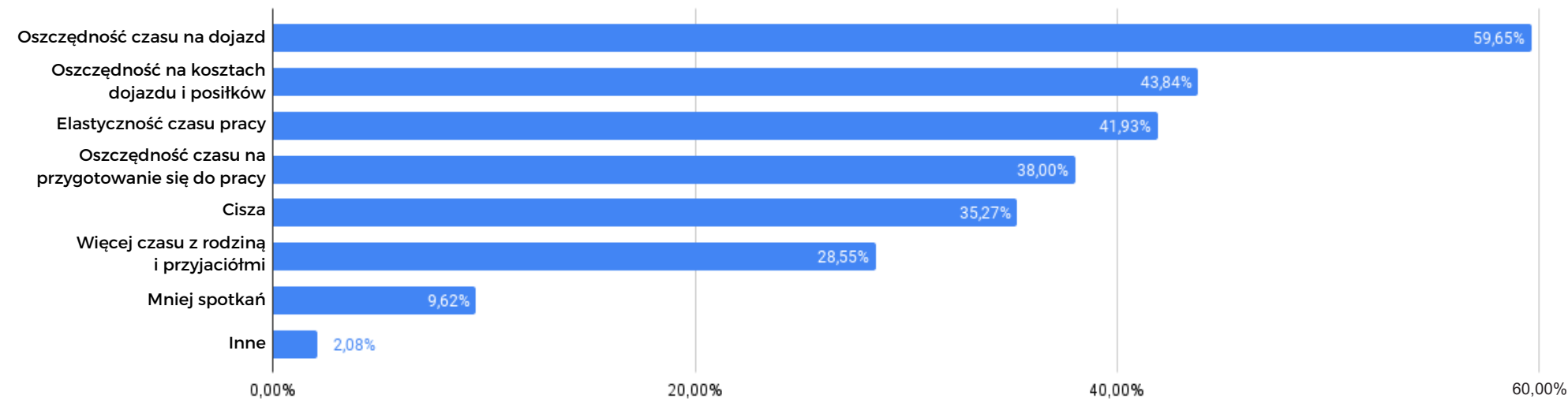


# ZDALNIE CZY W BIURZE?

## NAJWAŻNIEJSZE KORZYŚCI Z PRACY W SIEDZIBIE PRACODAWCY



## NAJWAŻNIEJSZE KORZYŚCI Z PRACY W DOMU



Źródło: G-SWA 2023, Working from Home Around the Globe: 2023 Report

Największy czarny łabędź ostatnich lat, pandemia, która trafiła do Polski w 2020 roku, nieodwracalnie zmienił nasze podejście do biur i środowiska pracy. Kolejne badania pokazują, że **funkcjonowanie w systemie zdalnym, a nawet hybrydowym wpływa na rozpad integracji zespołów i erozję zawodowych relacji; pracownicy coraz słabiej utożsamiają się z firmą.**

Jednocześnie nasilają się efekty zawodowego wypalenia i poczucia bezsensu wykonywania swoich zawodowych zadań. Międzyludzkie relacje, zespołowość, poczucie zawodowej tożsamości - okazują się ponownie brakującym elementem, niezbędnym dla równowagi i komfortowego funkcjonowania psychicznego w sferze zawodowej.

**Nikt obecnie nie kwestionuje założeń "hybrydowości" środowiska pracy, optymalnego rozłożenia zadań pomiędzy biuro i dom.** Właściwym pytaniem jest jednak gdzie leży optimum? Niezwykle przydatna okazuje się też wiedza o różnicach międzygeneracyjnych, bo do czego innego biuro służy urodzonemu w latach 80 pokoleniu Y, a inne oczekiwania wobec niego mają zalewający rynek pracy "Zetki".



**Łukasz Polikowski**  
Network Office



# RYNEK BIUROWY

## PODAŻ

Na koniec grudnia 2023 r. **całkowite zasoby powierzchni biurowej we Wrocławiu wynosiły 1,49 mln m<sup>2</sup>**, z czego 1,15 mln m<sup>2</sup> to budynki klasy A, czyli nowoczesne biurowce o wysokim standardzie i udogodnieniach, 331 tys. m<sup>2</sup> stanowią budynki klasy B - biurowce mniej nowoczesne, ale dalej zapewniające dobry standard. Pozostałe 12 tys. m<sup>2</sup> powierzchni to budynki klasy C (biurowce o niższym standardzie lub obiekty adaptowane na biura).

**Największe strefy biurowe zlokalizowane są na obszarze Fabryczna (353 tys. m<sup>2</sup>), Krzyki (238 tys. m<sup>2</sup>) oraz w Centrum (111 tys. m<sup>2</sup>).**

W 2023 r., mimo spadku nowych inwestycji na rynku biurowym, spowodowanego wzrostem kosztów finansowania, **do użytku oddano łącznie ok. 90 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej**. Do największych nowych projektów należą m.in. Infinity (18 700 m<sup>2</sup>), B10 (14 500 m<sup>2</sup>), jak również modernizacja budynku Renoma.

**W 2023 r. we Wrocławiu oddano do użytku kilka znaczących budynków biurowych.** Jednak, relatywnie wysoka nowa podaż nie została zrekompensowana przez aktywność najemców, co w konsekwencji przyczyniło się do wzrostu współczynnika pustostanów.

**Obecnie poziom pustostanów w stolicy Dolnego Śląska w budynkach klasy A sięga 18%.**

Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że planowanych jest około 10 nowych inwestycji biurowych, co stawia Wrocław na trzecim miejscu po Warszawie i Krakowie.

**Aktualnie największym wrocławskim projektem w budowie jest budynek A kompleksu biurowego Quorum, który dostarczy na rynek około 18 000 m<sup>2</sup>.**

## WROCLAWSKI RYNEK BIUROWY W LICZBACH



ZASOBY POWIERZCHNI  
BIUROWEJ

**1 490 000 m<sup>2</sup>**



POWIERZCHNIA BIUROWA  
W BUDOWIE

**34 500 m<sup>2</sup>**



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW  
W KLASIE A

**18%**



STAWKI CZYNSZU  
W KLASIE A W CENTRUM

**15-16 EURO/m<sup>2</sup>**



ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU  
W KLASIE A - POZOSTAŁE  
DZIELNICE

**14-15 EURO/m<sup>2</sup>**



## POPYT

We Wrocławiu aktywność na rynku najmu była stabilna przez cały 2023 r. **Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom około 150 000 m<sup>2</sup>**. Stanowi to drugi najwyższy wynik na rynkach regionalnych pod względem wynajętej powierzchni.

Pod względem lokalizacji największym zainteresowaniem najemców w 2023 r. cieszyły się Krzyki oraz Śródmieście.

W strukturze popytu we Wrocławiu w 2023 r. przeważały nowe umowy najmu (68%), podczas gdy renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 28% i 4%.

Na podstawie raportu ABSL 2023 dotyczącego sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce w 2023 r., **we Wrocławiu działa 220 centrów usług biznesowych**.

Wrocław jest, zaraz po Krakowie, lokalizacją o najwyższym średnim zatrudnieniu w tych centrach (295). Dwanaście centrów we Wrocławiu zatrudnia 1000 lub więcej osób (36,0% wszystkich takich centrów w Polsce).

Źródło: Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2023, ABSL

W 2023 r. wrocławski rynek biurowy był stabilny pod względem popytu. Nadal widzimy dużą aktywność najemców. Utrzymuje się również trend polegający na relokacji do bardziej atrakcyjnych biurowców w dobrych lokalizacjach.

Trend ten wynika z dążenia do optymalizacji kosztów związanych z wynajmowaną powierzchnią biurową oraz chęci zwiększenia efektywności jej wykorzystania.



**Milena Węglarz**  
Brookfield Partners



## CZYNsze

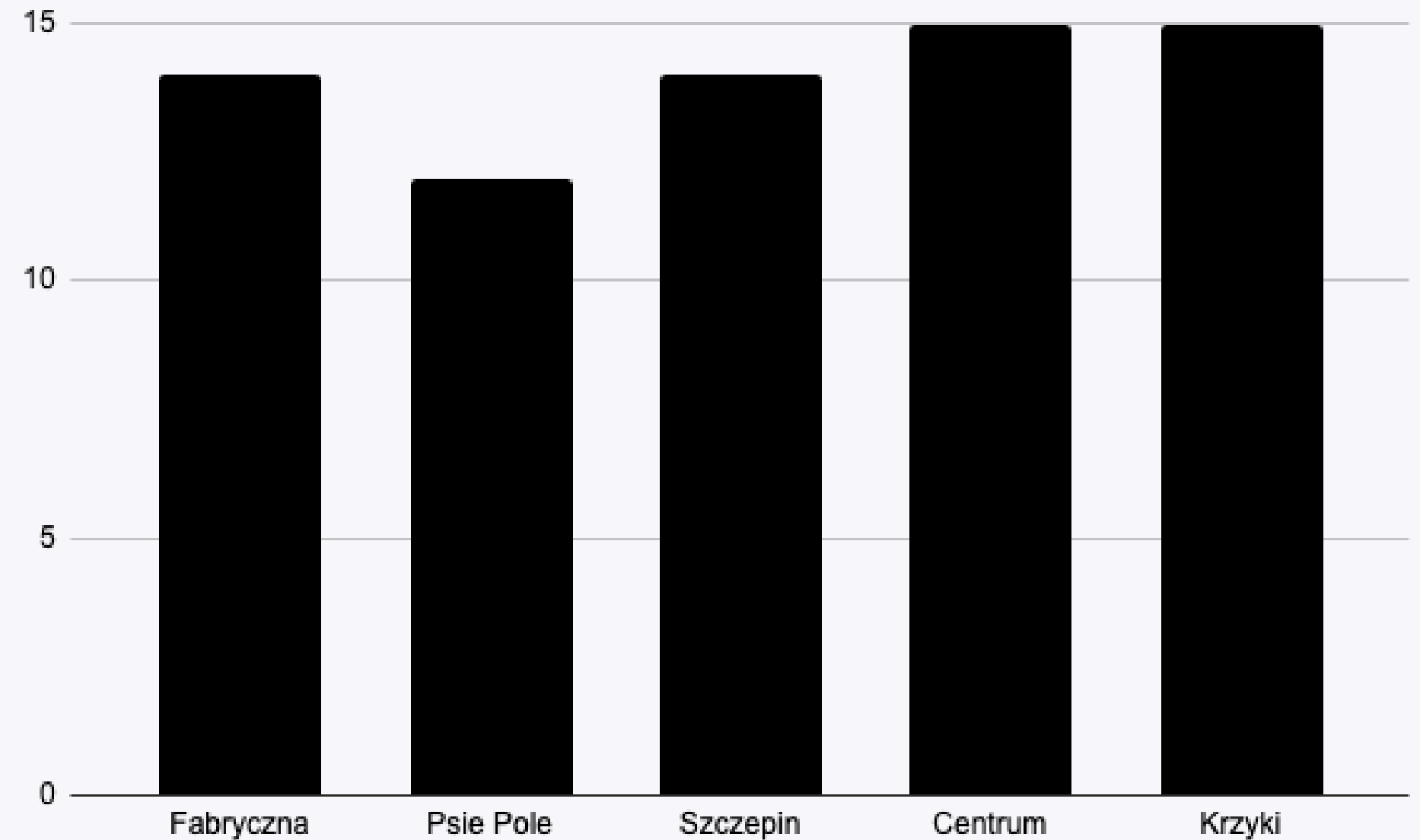
Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową we Wrocławiu pozostawały stabilne w 2023 r. W najlepszych budynkach biurowych w **strefach centralnych stawki miesięczne mieściły się w przedziale 14,5-17,0 EUR/m<sup>2</sup>.**

Najemcy zainteresowani nowoczesnymi biurami o wysokim standardzie i udogodnieniach muszą liczyć się z **rosnącymi stawkami czynszu najmu.**

W rejonie Fabryczna, który jest największą strefą biurową poza Centrum, czynsze oscylują wokół 13,0-15,0 EUR/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Jednym z elementów szeroko dyskutowanych w ostatnich miesiącach były niewątpliwie **podwyżki opłat eksploatacyjnych** z jakimi musieli zmierzyć się najemcy. Utrzymująca się od dłuższego czasu wysoka inflacja w Polsce i strefie euro, w połączeniu ze wzrostem płacy minimalnej i innych opłat, wpłynęła na poziom opłat za usługi. **W nadchodzących miesiącach najemcy będą musieli stawić czoła znacznej indeksacji czynszów oraz dalszym podwyżkom opłat eksploatacyjnych, których pierwsze zmiany zaobserwowaliśmy w ubiegłym roku.**

ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU W KLASIE A NA KONIEC 2023 R. (EUR/m<sup>2</sup>)



Źródło: Officelist.pl



## OPŁATY EKSPLOATACYJNE

**Opłaty eksploatacyjne w ciągu ostatnich 3 lat urosły jak nigdy wcześniej.** Wysoka inflacja będąca efektem pandemii oraz agresja Rosji na Ukrainę wpłynęła na znaczne podniesienie się wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem budynku.

**Opłata eksploatacyjna jest jedną z kluczowych składowych faktycznego kosztu najmu biura.** Dodatkowo jest ona wyrażona w formie zaliczek, co powoduje, że po zakończonym roku kalendarzowym możemy zostać zaskoczeni przez wynajmującego wysoką fakturą jeżeli nie pokrywały one faktycznych kosztów eksploatacji.

**Ważniejsze niż kiedykolwiek wcześniej jest sprawdzenie czy wysokość zaliczek na opłaty eksploatacyjne pokrywają realne koszty eksploatacji.** Wynajmujący na nowo musieli przygotować swoje budżety zarządzania nieruchomością bazując na wielu niewiadomych, takich jak zmiany cen mediów. Wielu najemców weryfikuje wysokość opłat eksploatacyjnych poprzez audyty zewnętrznych, profesjonalnych podmiotów.

## OKRES BEZCZYNszOWY

Na współczesnym rynku nieruchomości komercyjnych właściciele biurowców wykorzystują różnorodne strategie w celu przyciągnięcia najemców do swoich obiektów.

Jedną z powszechnie stosowanych praktyk są tzw. okresy beczynszowe, które stanowią atrakcyjną zachętę dla firm poszukujących przestrzeni biurowej. W ramach tych okresów, **najemcy mogą skorzystać z tymczasowego zwolnienia od opłacania czynszu, najczęściej na początkowym etapie umowy najmu.**

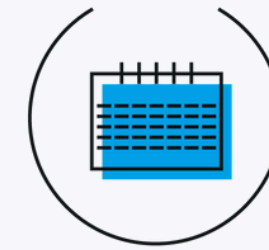
Coraz częściej okresy zwolnienia z czynszu są redukowane i konwertowane na zwiększony budżet na prace fit-out.

### WARUNKI NAJMU PRZY UMOWACH NA OKRES 5 LAT



**Opłata eksploatacyjna  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc**

**25,00-35,00**



**Okres  
bezczynszowy**

**7-12 miesięcy**



## BUDŻET NA ARANŻACJĘ ( FIT-OUT )

Budżet na fit-out to z góry określona kwota przeznaczona przez wynajmującego na dostosowanie przestrzeni biurowej do konkretnych potrzeb i wymagań najemcy. W ciągu ostatnich 10 lat budżet na aranżację w większości przypadków pozwalał na wykończenie biura w standardzie akceptowalnym przez większość najemców.

Ponad 30% wzrost kosztów prac budowlanych w ciągu ostatnich 4 lat oznacza konieczność partycypacji Najemcy w kosztach aranżacji. Efektem generowania wyższych budżetów na prace aranżacyjne jest wydłużanie się długości umów najmu z 5 na 7 lat oraz skracanie okresów beczynszowych.

Budżet na fit-out staje się coraz ważniejszym elementem kosztu całego najmu i powinien być uwzględniany przy tworzeniu strategii najmu - decyzji o renegocjacji obecnej umowy najmu lub relokacji.



### Budżet na fit-out

stan shell&core

**500-800 EURO/m<sup>2</sup>**

adaptacja po poprzednim najemcy

**200-300 EURO/m<sup>2</sup>**

## Fit-outy zrealizowane przez Brookfield Partners



### Four Suits Technology



Brain Park,  
Kraków



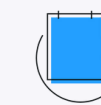
1 000 m<sup>2</sup>



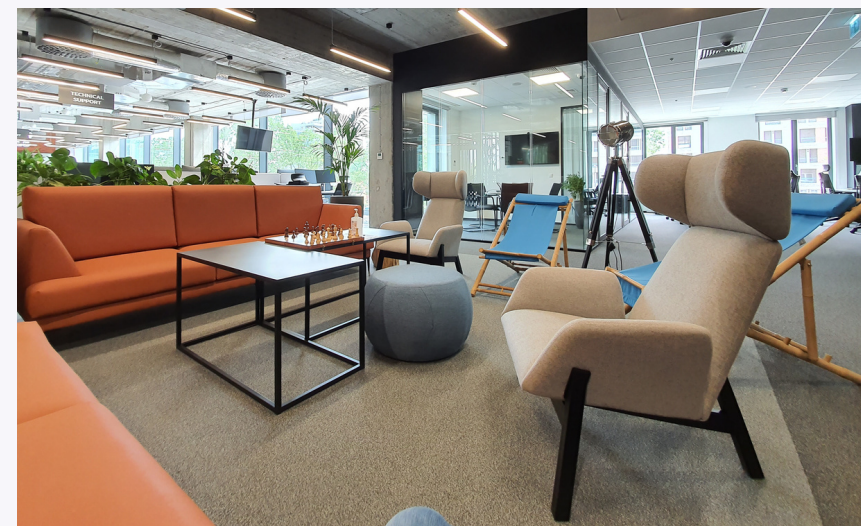
### Alorica



React,  
Łódź



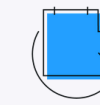
5 000 m<sup>2</sup>



### Revolut



Podium Park,  
Kraków



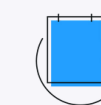
5 320 m<sup>2</sup>



### Grand Parade



Kotlarska 11,  
Kraków



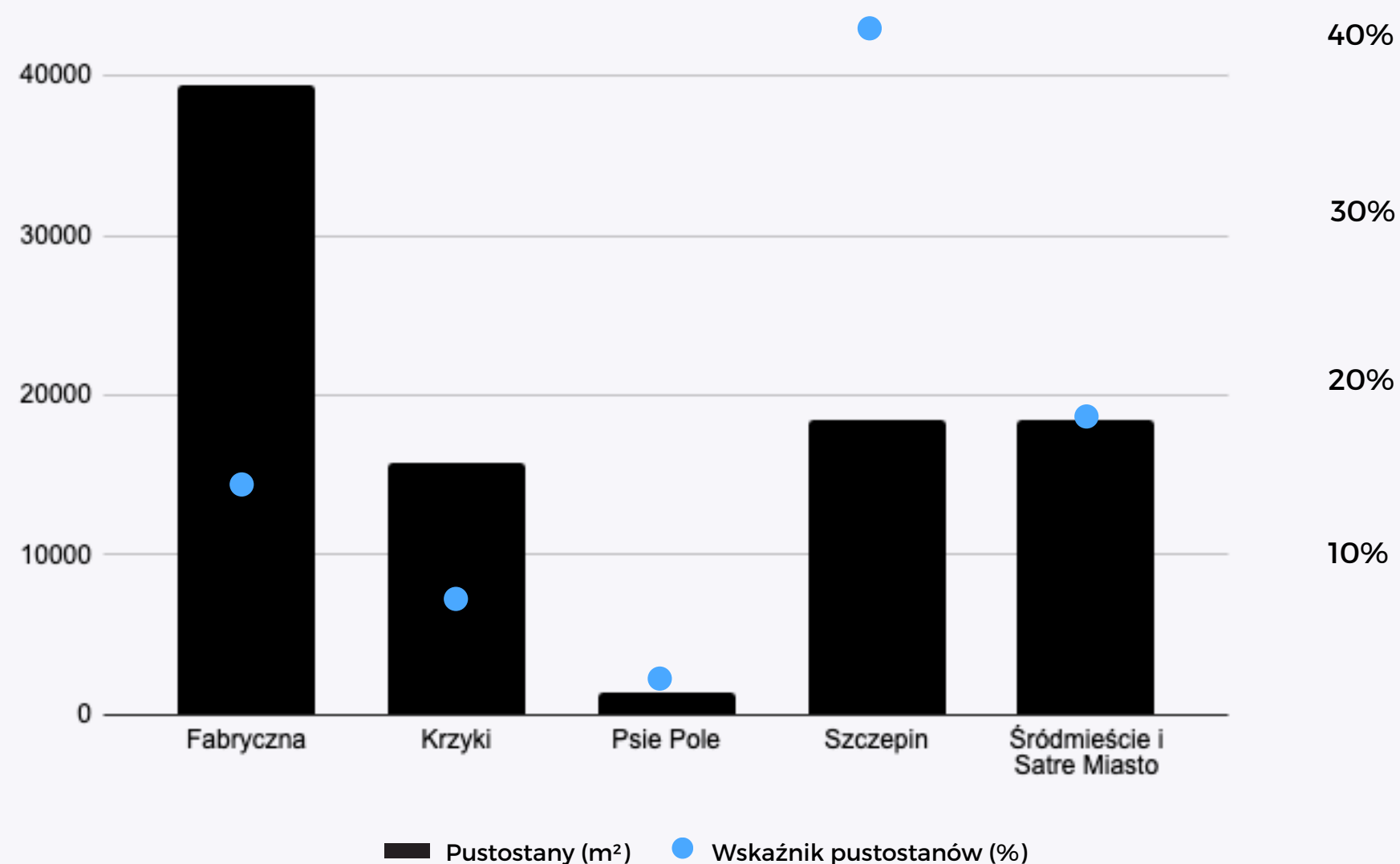
4 824 m<sup>2</sup>



# PUSTOSTANY

Na koniec grudnia 2023 r. wolumen wolnej powierzchni oferowanej do wynajęcia we wszystkich klasach we Wrocławiu wynosił około 270 000 m<sup>2</sup>, co przekłada się na wskaźnik pustostanów na poziomie 18%. Wolnej powierzchni biurowej budynków klasy A było natomiast około 125 000 m<sup>2</sup> - wskaźnik pustostanów w samej klasie A również wynosił 18%.

WIELKOŚĆ PUSTOSTANÓW W KLASIE A WE WROCŁAWIU NA KONIEC 2023 R.



Źródło: Officelist.pl

Obecnie **najwięcej dostępnej powierzchni dla najemców znajduje się w rejonie Fabryczna**, dostępnych jest tam około 40 000 m<sup>2</sup> (13%) nowoczesnej powierzchni biurowej.

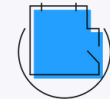
**Największym zainteresowaniem najemców cieszą się Krzyki**, gdzie wolna powierzchnia biurowa wynosi około 16 000 m<sup>2</sup>. Mimo wysokich stawek czynszu zainteresowanie najemców jest tu największe.


**Najtrudniej znaleźć najemców w Szczepinie**, gdzie wskaźnik pustostanów przekroczył 40%.



# Najważniejsze planowane inwestycje biurowe

## Quorum A

 18 000 m<sup>2</sup>


 IV kw. 2024


 CAVATINA



## North Office

 5 300 m<sup>2</sup>

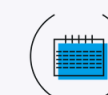
 II kw. 2025

 White Star Real Estate



## Centrum Biurowe Brama Południowa

 14 000 m<sup>2</sup>


 IV kw. 2024

 Sopla Sp. z o.o.



## Swobodna SPOT Budynek A

 14 500 m<sup>2</sup>

 II kw. 2025

 Echo Investment

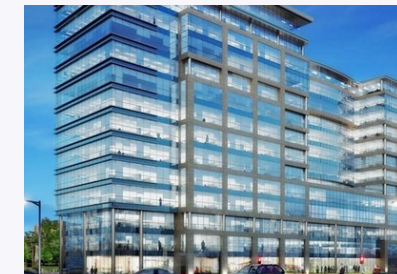


## Synergy Business Park Faza I

 14 000 m<sup>2</sup>

 IV kw. 2024

 Ghelamco



Aktualnie w stolicy Dolnego Śląska w budowie znajduje się budynek A kompleksu Quorum oraz Swobodna SPOT Budynek A. Biurowce dostarczą na rynek około 32 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

11 inwestycji biurowych jest obecnie planowanych.



# Najważniejsze budynki biurowe oddane do użytku w 2023 r.



## Infinity



Avestus Real Estate



18 700 m<sup>2</sup>

Infinity to nowoczesny budynek biurowy klasy A usytuowany w ścisłym centrum miasta. Wyróżnia się nietypowym kształtem bryły z falującą fasadą i wcięciem. Rytmiczne podziały na szklanej elewacji tworzą ponadczasowy charakter obiektu. Reprezentacyjna architektura i usytuowanie przy kilkupasmowej jezdni sprawiają, że obiekt jest rozpoznawalny i znakomicie wyeksponowany.



## B10



Vastint Polska



14 500 m<sup>2</sup>

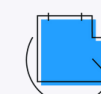
B10 to nowoczesny kompleks biurowo - hotelowy usytuowany w zachodniej, biznesowej części Wrocławia. Budynek biurowy został zbudowany na planie litery H. Wysoki standard wykończenia, zastosowanie proekologicznych rozwiązań potwierdzone certyfikatem LEED, możliwość elastycznej aranżacji przestrzeni, zapewniają komfortowe warunki pracy.



## Brama Oławska



PZU AM



12 000 m<sup>2</sup>

Brama Oławska to nowoczesny budynek biurowy usytuowany w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji w mieście. Architektura biurowca to harmonijne połączenie technologii z klasycznym charakterem otoczenia. Wysoki standard wykończenia wnętrz, zastosowanie proekologicznych rozwiązań, funkcjonalność dostosowana do indywidualnych oczekiwań najemców, zapewniają komfortowe warunki pracy.



## Renoma (rozbudowa)



Globalworth



10 600 m<sup>2</sup>

Renoma to centrum handlowo - usługowe blisko wrocławskiego Rynku, które na trzech ostatnich kondygnacjach oferuje powierzchnię biurową. Odnowiona i rozbudowana Renoma w doskonałej lokalizacji to bardzo atrakcyjna propozycja. Wysoki standard wykończenia, możliwość elastycznej aranżacji przestrzeni i panoramiczny widok na miasto, zapewniają komfortowe warunki pracy.

Trendem, który obserwowaliśmy w 2023 roku, był wyraźny spadek aktywności deweloperskiej na rynku biurowym. Spadek ten miał kilka przyczyn. Wśród nich warto wymienić wprowadzane podwyżki stóp procentowych czy utrwalony w czasie pandemii styl pracy hybrydowej, co obniżyło popyt na powierzchnię.

W ubiegłym roku we Wrocławiu nowa podaż biur wyniosła około 90 000 m<sup>2</sup>.



### FABRYCZNA



### KRZYKI



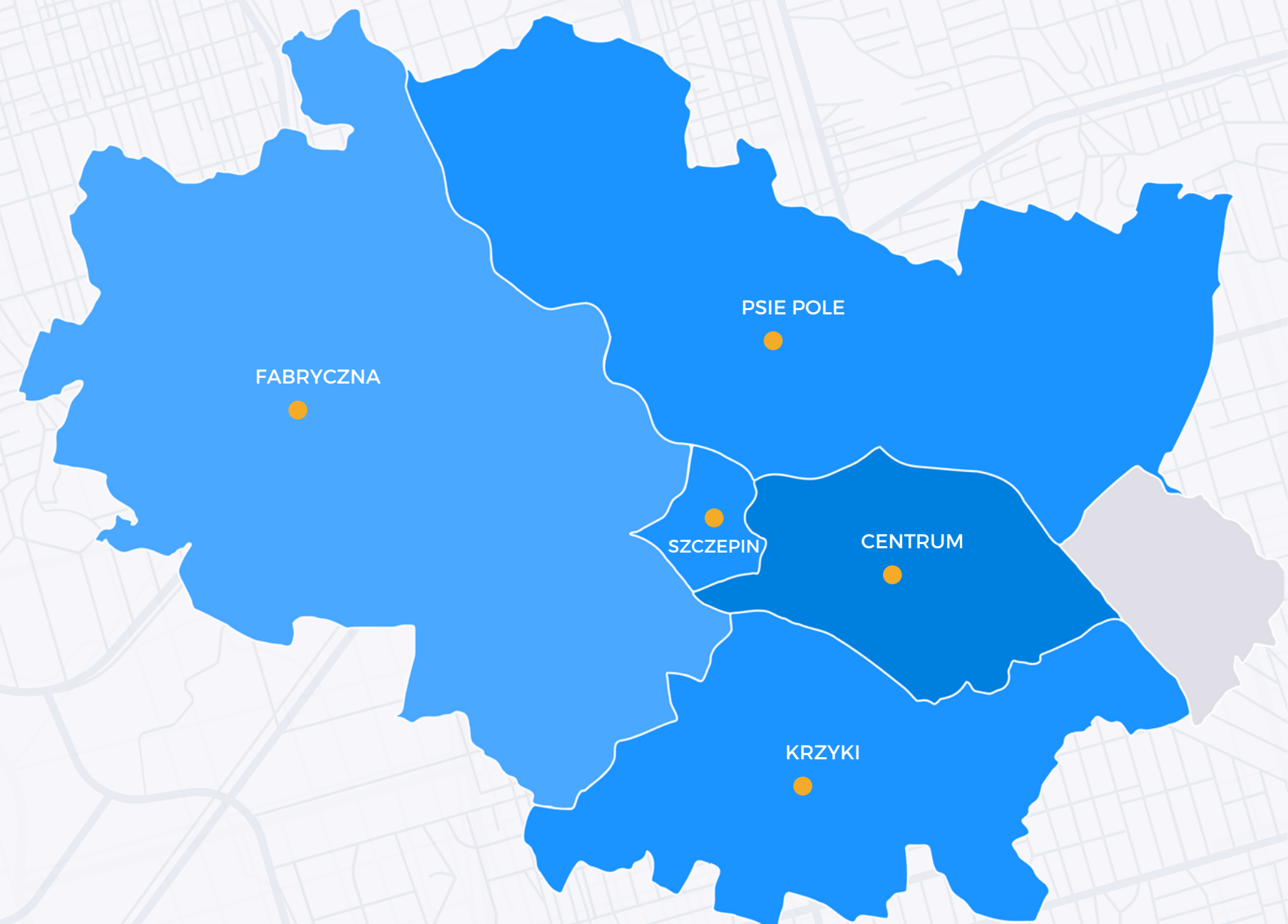
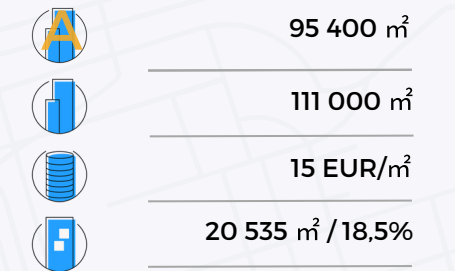
### SZCZEPIN



### PSIE POLE



### CENTRUM



## Legenda



ZASOBY POWIERZCHNI  
BIUROWEJ W KLASIE A



ZASOBY CAŁKOWITEJ  
POWIERZCHNI  
BIUROWEJ



ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU  
W KLASIE A



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



POWIERZCHNIA BIUROWA  
W BUDOWIE



# NAJCIEKAWSZE NEWSY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH



**Wrocławski Infinity oddany do użytku**



**Eurogate Logistics nowym najemcą MidPoint71**



**Arkady Wrocławskie zostaną wyburzone**



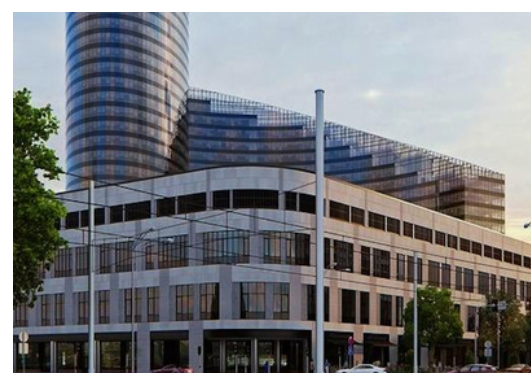
**Centrum Orłąt przeszedł rewitalizację**



**Kompleks B10 oddany do użytku**



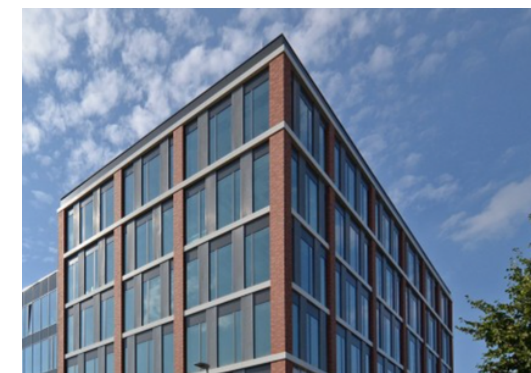
**Restauracja Dinette otworzyła swój lokal w Renomie**



**Sky Tower jako pierwszy kompleks w Polsce z dwoma prestiżowymi certyfikatami**



**II faza Centrum Południe otrzymała certyfikat LEED na najwyższym poziomie**



**Pierwszy budynek kompleksu Nowa Strzegomska z certyfikatem BREEAM**





# Potrzebujesz wsparcia w znalezieniu i urządzeniu biura?

Skontaktuj się z nami.

## Dane kontaktowe

Brookfield Partners Sp. z o.o.  
Prosta 20, 00-850 Warszawa  
22 243 04 88

[www.brookfield.pl](http://www.brookfield.pl)  
[www.officelist.pl](http://www.officelist.pl)  
[info@brookfield.pl](mailto:info@brookfield.pl)

