

# 强大的城市



城市吸引力，办公楼市场，人力资源趋势

Q4 2025第四季度2025年办公楼市场情绪，该城市的投资潜力  
劳动力市场

[knightfrank.com.pl/zh-Hans/research](https://knightfrank.com.pl/zh-Hans/research)



## 弗罗茨瓦夫

准备合作



Michael Page

# 弗罗茨瓦夫



市区  
293 平方公里



人口  
893,500  
(华沙大学, 2024)



人口聚集区  
1,200,000  
(弗罗茨瓦夫市政厅, 2025年)



迁徙平衡  
(+) 1.4 (2024年6月, GUS)



失业率  
2.3%  
(11.2025, GUS)



GDP增长  
8.5%



人均GDP  
PLN 104,360  
(总收入)



平均工资 (总收入)  
PLN 9,523.69  
(在商业领域, 2025年11月, GUS)

## 投资吸引力

排名

1<sup>ST</sup>  
请放置此处

在fDi的《2025年未来中欧城市》中  
总体而言

1<sup>ST</sup>  
请放置此处

在fDi的《2025年未来中欧城市》中  
商业友好

1<sup>ST</sup>  
地点ND

在波兰, 欧洲第二, 世界第八的上升之星  
在科技中心类别中, 根据《下一个》  
《由Dealroom编纂的“科技生态圈生成”报告》

2<sup>ND</sup>  
地点

在波兰, 根据IT行业就业人数排名  
根据ABSL报告《波兰商业服务领域》  
2024"

2<sup>ND</sup>  
地点

在《2024波兰初创企业》中, 由Startup Poland汇编  
基础

ND.  
2<sup>ND</sup>  
地点

在fDi《2025未来中欧城市》——FDI战略与经济潜力

ND 地点

在2024年商业环境评估研究 (BEAS)



## 投资激励

一站式服务 - 由弗罗茨瓦夫城市群发展局提供的  
投资流程支持。

加速器项目: 康科迪亚设计加速器, Acce  
I Boost, 社会影响创业加速器。

在投资光伏装置、热泵、回收器、地热交换器、  
太阳能集热器的情况下, 免征房地产税。

房地产税收减免  
在弗罗茨瓦夫。

下西里西亚特殊经济区。

1

在fDi《2024年未来中型欧洲城市》——人力资本与生活方式

ST地点

沃罗茨瓦夫被列入欧盟使命的100个城市行列，“2030年实现100座气候中和和智慧城市”

## 研究与发展潜力在弗罗茨瓦夫城市群

### 1) 研发公司高密集中度

沃克拉夫城市群占该地区研发实体的近3/4，无疑是下西里西亚的创新中心。目前，在该地区运营着超过100家专业研发和IT中心，以及广泛的沃克拉夫科技园，这构成了有效技术转让的关键规模。

### 2) 研发领域多元化

Wrocław的研究活动以广泛多元化为特点，涵盖战略领域如医疗技术（国家第一）、人工智能与机器学习、深科技。这些创新与区域智能专业化（RIS3）密切相关，包括高级化学、生物技术和工业4.0技术。

### 3) 创新型初创企业

Wrocław自诩为波兰的创业之都，占全国新注册企业的28%，重点发展B2B模式，并积极拓展欧盟单一市场和全球市场。该生态系统包括250多个活跃实体，它们越来越注重利用专利保护的技术（深度科技）建立优势。

### 4) 大学的重要作用

华沙的30所大学构成了生态系统的基础，是衍生企业和专利创新的主要来源。这些大学积极实施策略，将科学研究与行业和城市管理的实际需求相结合。另一个优势是独特的基础设施，例如“LEM”超级计算机和“ODRA 5”量子计算机。

### 5) 高教育潜力评分

该聚集区的教育潜力在中等欧洲城市中被评为最高，在人力资本和生活风格类别中尤为突出。仅沃斯克夫科技大学就培养了超过21,000名STEM教育体系的学生，确保了高科技行业人员供应的稳定。

### 6) 高素质人才队伍

沃罗茨瓦夫拥有深厚的技术和商业人才储备，并且超过57%的当地初创公司创始人拥有过往的创业经验，这最大限度地降低了实施风险。

### 7) 研发部门的动态增长

研究和开发领域正经历着非凡的增长，如过去十年研发实体数量增长145%所示。自2010年以来，企业对创新的投入增长了74%，证实了Wrocław经济基础现代化趋势的持续进行。

阅读关于弗罗茨瓦夫城市群研发潜力的最新报告了解更多信息。



自行车道  
1,400 千米



绿色区域  
~41% 占总城市面积

## Fakty i liczby事实和数据



学生人数  
106,000



毕业生人数  
24,850



大学数量  
30



机场 - 到市中心距离  
10 千米



机场 - 旅客数量  
4,907,527 (2025)



研发领域 - 研究中心和部门数量  
400



BSS部门 - 就业人数  
70,300 (2025)  
包括在研发中心  
13,600 (ABSL 2025)



独特的初创公司  
283



活跃的技术社区  
+30

评分机构

穆迪

评分

A-

# 弗罗茨瓦夫

Q1-Q4 2025 Q1-Q4 2025



**现有库存**  
● 1.34米 平方米



**建设中供应**  
● 26,000 平方米



**空置率**  
▼ 19.9%



**新供应**  
● 0 平方米



**采纳**  
▲ 180,000 平方米

## 标准新建建筑租赁条款



**服务费**  
平方米/月  
16.00-31.00



**免租期**  
1.5 月份  
对于每一个合同年度



**装修预算**  
欧元/平方米  
450.00-550.00

► 华沙和克拉科夫之后，弗罗茨瓦夫在波兰的总办公面积排名第三。该市现代化的办公空间总面积达1.34平方米，占全国总量的10%以上。

2025年，大约18万平方米的办公空间在弗罗茨瓦夫被租赁，创下了市场历史上的最高年度吸纳量。然而，空置率持续上升，到12月底已达19.9%。2026年初计划完工的项目可能会进一步推高空置率。

### 供应

沃罗茨瓦夫的开发活动仍然低迷。自2025年初以来，市场上没有交付新的办公楼。目前，只有两座办公楼正在建设中：Swobodna Spot 1，提供16,000平方米，和The Park Wrocław 2，占地近10,000平方米。这两个项目都计划在2026年初完工。

### 拾取

沃罗茨瓦夫的办公空间租赁需求持续强劲。2025年，租户租赁了近18万平方，创下市场历史上的最高年交易额，并占 Warsaw 以外总交易量的23%。仅在第四季度，就签署了近7.6万平方米的租赁协议，创下有记录以来的最强季度表现。

然而，重新谈判主导了租赁结构，占2025年总租赁面积的57%。新租赁占33%，扩张占10%。2025年全年，仅记录了一笔业主自用交易，涉及1,500平方米的办公空间。

到2025年，来自商业服务行业（BSS）的公司占据了华沙总租赁办公空间的超过23%，证实了该行业在需求结构中的关键作用。

### 空置率

到2025年底，弗罗茨瓦夫的空置率达到了19.9%，是波兰最高的水平之一。尽管没有新的供应和租赁量增加，但与2024年第四季度相比，空置率上升了0.6个百分点。这主要是由于租赁结构中谈判的主导地位，这不会产生净吸纳量。

### 租金

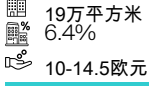
截至2025年第四季度末，弗罗茨瓦夫的租金保持稳定，通常在每平方米每月11.00至16.00欧元之间，尽管新开发建筑中的优质办公空间租金可能超过这个范围。服务费也大致保持稳定，通常在每平方米每月16.00至31.00波兰兹罗提之间。

# 波兰写字楼市场

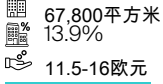
Q4 2025 第四季度2025年



## 什齐琴



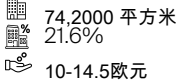
## 波兹南



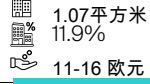
## WROCLAW 华沙



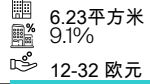
## 卡托维兹



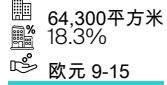
## 三城



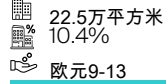
## 华沙



## Lodz



## 鲁布林



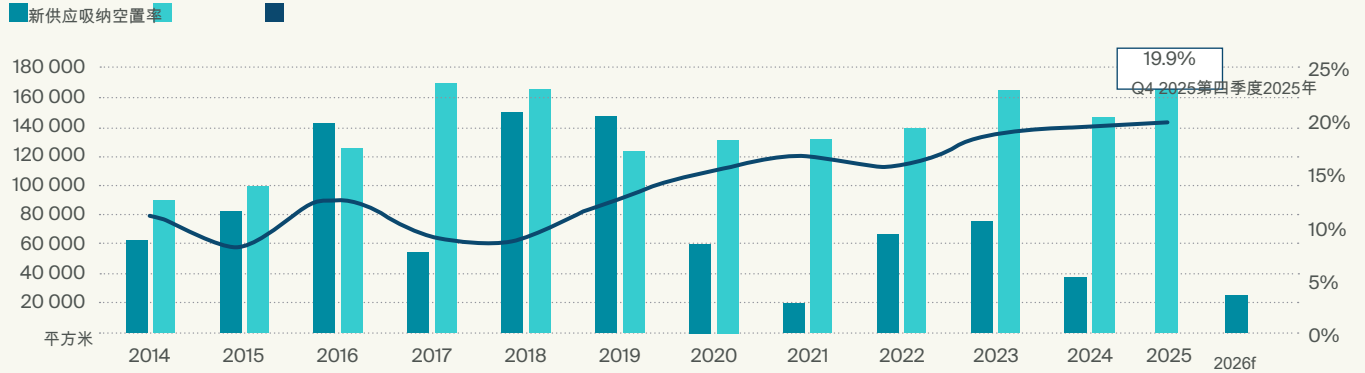
## 克拉科夫



办公室库存  
 空置率  
 询问租金 (每平方米每月)

来源：基思信实

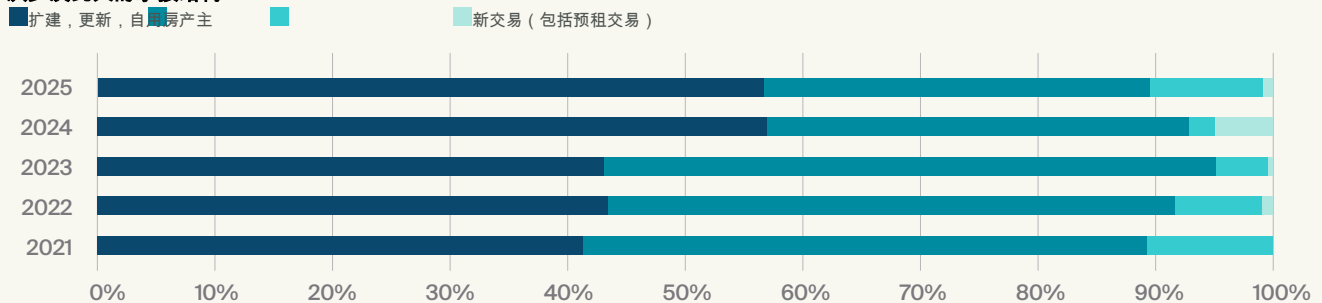
## 年度新增供应量、吸纳率和空置率在弗罗茨瓦夫



f-预测基于在建方案

来源：基思信实

## 沃罗茨瓦夫的承接结构



来源：基思信实

# Michael Page “2026年薪酬指南”：波兰能源劳动力市场加速，可再生能源和离岸推动对专家的需求

- ▶ 充满活力的转型正在明显重塑波兰劳动力市场。根据招聘公司Michael Page发布的《2026年薪酬指南》，能源行业的薪酬增长正在稳定；然而，对高素质专业人士的需求，尤其是在可再生能源、能源存储和海上项目方面，仍然异常强劲。这仍然是一个由候选人主导的市场，但主要是针对具有独特技术专长和证明项目经验的人。

能源行业的快速发展，尤其是可再生能源，迫使雇主寻求具有越来越广泛和专业化技能的候选人。工程师需求最高，包括安装设计师、电网连接专家、自动化工程师和SCADA专家，他们在华沙的薪水通常在约14,000-15,000波兰兹罗提（毛收入）到19,000-21,000波兰兹罗提（高级职位）。根据Michael Page的《2026年薪酬指南》，电网经理也备受重视。由于他们在连接过程中的关键作用，他们的薪水可望超过20,000波兰兹罗提，顶级薪酬可达35,000波兰兹罗提。开发型和项目导向的职位也越来越重要。负责为可再生能源投资获取土地的土地获取经理的平均收入约为16,000波兰兹罗提，经验丰富的专家可达18,000波兰兹罗提。风能项目开发人员和可再生能源项目经理的收入在19,000至25,000波兰兹罗提之间，而海上项目职位的要求则显著更高，平均达到31,000波兰兹罗提。





上限达到34,000 PLN。分析能力也越来越有价值：能源市场分析经理和能源数据专家的薪资在18,000至20,000 PLN之间，支持公司在预测和优化能源生产和需求方面。

立即投身于项目。因此，他们愿意为经验丰富的专家支付高价。我们之前在光伏行业中观察到同样的动态，当时专家稀缺，市场对他们给予了非常丰厚的回报。”增加了Antoni Komsta。

开始调整他们的课程以适应能源转型，许多课程仍依赖过时的技术。Antoni Komsta说。

欧盟气候法规正在加速能源转型，创造新的投资机会并创造更多就业岗位。与此同时，专业人才短缺意味着一些项目在国外公司的支持下进行。能源转型因此既可以成为机遇，也可以变成风险。那些继续开放心态，追求发展和掌握新能力的个人将从中获益。而对于那些困于旧模式并抗拒学习的人来说，转型可能会对其在劳动力市场中的地位构成风险。Komsta emphasizes.

### 软技能和福利的重要性日益凸显，因为工资增长放缓

#### 工资稳定，但顶尖专家仍制定规则

Michael Page的《2026年薪酬指南》显示，可再生能源行业的薪酬稳定明显。几年前，市场经历了快速的工资增长，几乎所有专业人士都能期待到显著的加薪。如今，薪酬水平正在趋于稳定，公司越来越重视经验和具体的技能而非仅仅是潜力。Antoni Komsta，迈克页公司首席顾问指出。

With salary levels already high, employers increasingly compete for talent not only through pay but also through comprehensive benefits packages. Candidates place strong emphasis on flexible work models, work-life balance, and additional perks. In response, companies are offering subsidies for eco-friendly transport, support for installing home renewable systems, and extensive development programmes.

薪资水平已经很高，雇主们越来越多地通过薪酬以及全面的福利计划来竞争人才。求职者高度重视灵活的工作模式、工作与生活的平衡以及额外的福利。为此，公司提供环保交通补贴、安装家庭可再生能源系统的支持以及广泛的培训发展项目。

#### 一个由候选人主导的市场——但并非人人如此

能源领域仍然是候选人主导的市场，尤其是对于拥有独特技术技能和项目经验的人来说。对于经验较短候选人，竞争日益激烈，招聘流程变得越来越具有选择性。对于如变电站工程师或电力工程专家等高度专业化的岗位，招聘可能需要几个月时间，通常以精心匹配的候选人的短名单结束。

就业机会仍然很多，但主要集中在既有项目开发又具备执行经验的候选人。招聘海上风电专家尤其具有挑战性，因为具备相关经验的专业人士人数仍然非常有限。

#### 教育落后于能源转型

迈克尔斯页专家强调，该行业的关键挑战之一是由一个没有跟上能源转型步伐的教育体系导致的技能差距。波兰的教育和劳动力市场未能跟上可再生能源，尤其是海上可再生能源的快速发展。在三城市和什切青之外，难以找到真正为学生在此行业就业做准备的大学。技术大学仅仅

企业开发离岸项目时，往往缺乏时间进行漫长的入职流程，需要能够快速上岗的候选人。

## 联系人

在波兰

+48 22 596 50 50 [www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

研究 Dorota Lachowska [dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

估值与咨询 Małgorzata Krzystek [malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

CEO 查尔斯·泰勒 [charles.taylor@pl.knightfrank.com](mailto:charles.taylor@pl.knightfrank.com)

商业代理 - 华沙 T-REP 皮奥特·卡利什 [piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

战略咨询 EMEA Marta Sobieszczak [marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

资本市场  
克日什托夫·齐普尤尔  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

工业代理 Przemysław Piętaś [przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com](mailto:przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com)

作为在波兰商业房地产市场中运营的最大和最经验丰富的科研团队之一，Knight Frank Poland为包括开发商、投资基金、金融机构及个人在内的各类商业客户提供战略咨询、预测和咨询服务。我们提供：

- ▶ 战略咨询，针对客户具体需求的独立预测和分析，公开市场报告和分析，为客户定制的展示和报告。
- ▶
- ▶

报告按季度发布，涵盖主要波兰城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、Poznań、西里西亚、三城、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）的商业市场所有领域（办公、零售、工业、酒店）以及波兰PRS行业。在主要本地市场长期存在使我们研究团队能够深入掌握影响波兰房地产市场的社会经济因素。

报告库：

© Knight Frank SP. z o.o. 2026



本报告仅作一般性信息发布，不得作为依据。尽管在准备本报告中涉及的信息、分析、观点和预测时已经使用高标准，Knight Frank对由此导致任何损失或损害均不负责任。本报告属一般性报告，内容并不代表Knight Frank对特定房地产或项目的看法。未经Knight Frank预先书面同意，不得以任何形式部分或全部复制本报告。

实质性准备：Michał Kusy / 研究 / 第一太平戴维斯

图形设计：Karolina Chodak-Brzozowska / 艺术总监 / 公关与营销 / 第一太平戴维斯

出版合作伙伴：



Wrocław Agglomeration  
Development Agency

Centrum Wspierania Biznesu  
[office@invest-in-wroclaw.pl](mailto:office@invest-in-wroclaw.pl)  
[www.invest-in-wroclaw.pl](http://www.invest-in-wroclaw.pl)  
办公室@投资于弗罗茨瓦夫.pl  
[www.投资于弗罗茨瓦夫.pl](http://www.投资于弗罗茨瓦夫.pl)

沃罗茨瓦夫城市群发展机构是一家旨在吸引外国投资者的公司，从而创造新的就业机会并增加经济区域。该公司还针对居民开展广泛的信息和推广活动，并实施支持城市群发展和合作的项目。

## Michael Page

联系方式：

安东尼·科姆斯塔

Principal Consultant, Engineering  
[antonikomsta@michaelpage.pl](mailto:antonikomsta@michaelpage.pl)  
+48 667 995 399

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)