

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2025

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Kraków

Opracowane
we współpracy z



CENTRUM
Business in Małopolska

Michael Page

Kraków



Powierzchnia
miasta
327 km²



Populacja
810 600



Populacja aglomeracji
1,5 mln



Stopa bezrobocia
2,5%
(11.2025, GUS)



Wzrost PKB
14,5%



PKB per capita
130 184 PLN



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)
11 125,97 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw,
11.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1 MIEJSCE

w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's Intelligence pn. „Europejskie miasta i regiony przyszłości” na 2025

1 MIEJSCE

w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's Intelligence pn. „Europejskie miasta i regiony przyszłości” na 2025

3 MIEJSCE

w **zestawieniu ogólnym** rankingu fDi's Intelligence pn. „Europejskie miasta i regiony przyszłości” na 2025

6 MIEJSCE

w kategorii **potencjał gospodarczy** w rankingu fDi's Intelligence pn. „Europejskie miasta i regiony przyszłości” na 2025

20 POZYCJA

w **zestawieniu TOP 100 Super Cities** w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021



Tytuł „**Gmina na 5!**” oraz „**Złota Gmina na 5!**” w edycji 2023/24 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

Zachęty inwestycyjne

Granty rządowe - program wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki

Polska Strefa Inwestycji - ulga podatkowa na realizację nowych inwestycji (od 40% do 70% wartości inwestycji)

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

Ulgi podatkowe - np. ulga B+R, IP Box, ulga na robotyzację, ulga na ekspansję i ulga na innowacyjnych pracowników

Fundusze europejskie

Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska



Jakość życia w mieście

Rankingi



Stare Miasto i Wzgórze Wawelskie na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO



Europejska Stolica Kultury 2000



Miasto Literatury UNESCO



Światowe Miasto Festiwalu i Wydarzeń Kulturalnych

Jakość życia w liczbach

KULTURA I ROZRYWKA

- 400 wydarzeń kulturalnych rocznie
- ponad 100 festiwali i imprez artystyczno-rozrywkowych rocznie (w tym Festiwal Kultury Żydowskiej, Parada Smoków, Festiwal Muzyki Filmowej)
- ponad 1000 zabytków
- ponad 100 muzeów i galerii sztuki
- 16 teatrów
- 12 kin
- ponad 200 restauracji ((23 wyróżnione w przewodniku Michelin w 2025, 2 gwiazdki: Bottiglieria 1881)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek

TRANSPORT

- 27 linii tramwajowych i 173 linii autobusowych
- 4 linie Szybkiej Kolei Miejskiej
- 317 km ścieżek rowerowych
- 11 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,83 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych
- 190 hoteli z 23 tys. miejsc (w tym 16 hoteli pięciogwiazdkowych)
- nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa (w tym Centrum Kongresowe ICE - 5,2 tys. miejsc, TAURON Arena - 24 tys. miejsc)

ŚRODOWISKO NATURALNE

- 75 parków, 43 parków kieszonkowych
- 21 ogrodów społecznych
- 30 ha łąk kwietnych
- 1 590 ha lasów
- 80% mieszkańców miasta ma 5 min. dostęp do terenów zielonych



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

317 km



Tereny zielone

50,4% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci

131 800

(2024/2025, GUS)



Absolwenci

32 000

(2024/2025, GUS)



Liczba uczelni

17



Lotnisko - odległość od centrum miasta

11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów

13,2 mln (2025)



Sektor BSS - liczba centrów

312

(za ABSL 2025)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych

107 800

(za ABSL 2025)

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↓ **1,84 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↑ **59 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **18,4%**



Nowa podaż

● **12 000 m²**



Popyt

↑ **270 000 m²**

Operatorzy coworkingowi w Krakowie

At Office | Business Link |
Chilliflex | CitySpace |
Regus | Loftmill | Cluster Offices |
The Shire

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

16,00-29,00



Okres bezczynszowy

1-1,75 miesiąca

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

380,00-500,00

► Kraków jest największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce z zasobami wynoszącymi 1,84 mln m², co odpowiada 14% całkowitej powierzchni biurowej w kraju. Miasto cieszy się dużym zainteresowaniem najemców, w 2025 roku wynajęto niemal 270 000 m² powierzchni biurowej, co stanowi najwyższy wynik w historii rynku. Silny popyt przy jednocześnie ograniczonej aktywności deweloperskiej przełożył się na spadek wskaźnika pustostanów.

PODAŻ

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie osiągnęły 1,84 mln m², zachowując tym samym pozycję lidera wśród miast regionalnych w Polsce. W 2025 roku na krakowski rynek trafiło jedynie około 12 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi najniższy poziom od ponad dwóch dekad. Ukończone budynki to Stella Office oraz Kamienica Kraków.

Obecnie na etapie realizacji znajduje się 59 000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Największym projektem w budowie jest Tischnera Green Park, o powierzchni 24 000 m², realizowany przez Stalprodukt, który zostanie oddany do użytku na koniec 2027 roku.

POPYT

Kraków utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego regionalnego rynku w Polsce. W 2025 roku wolumen wynajętej powierzchni biurowej osiągnął niemal 270 000 m², co jest najwyższym wynikiem w historii rynku. Jest to jednocześnie najwyższy wynik spośród miast regionalnych, odpowiadający za 35% całkowitego wolumenu transakcji w regionach. W samym IV kwartale wynajęto blisko 66 00 m² powierzchni biurowej.

Udział renegotiacji na krakowskim rynku biurowym kontynuuje trend wzrostowy obserwowany w ostatnich latach. Tendencję tę potwierdza struktura największych umów zawartych w analizowanym okresie – aż siedemnaście z dwudziestu największych transakcji dotyczyło odnowień istniejących kontraktów. Na koniec 2025 roku renegotiacje odpowiadały za 63% wolumenu transakcji. Udział nowych umów wyniósł 31%, natomiast ekspansje odpowiadały jedynie za 6% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni.

Jednocześnie najemcy w Krakowie coraz częściej wybierają ekologiczne i zrównoważone biurowce. Na koniec 2025 roku aż 85% całkowitego wolumenu najmu dotyczyło obiektów z zielonymi certyfikatami, z czego 45% przypadło na budynki o najwyższych klasach certyfikacji - BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum.

PUSTOSTANY

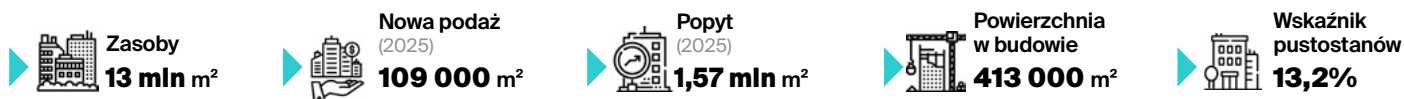
Wskaźnik pustostanów w Krakowie kontynuuje trend spadkowy i na koniec IV kw. 2025 roku osiągnął 18,4%. Oznacza to spadek o 0,2 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 0,6 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Biorąc pod uwagę silny popyt oraz względnie niską liczbę powierzchni w budowie z datą ukończenia na 2026 rok, spodziewamy się dalszego spadku wskaźnika w następnych kwartałach.

CZYNsze

Na koniec 2025 roku stawki czynszów wywoławczych w nowoczesnych biurowcach w Krakowie pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 10 do 18 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych obiektach odnotowywano poziomy przekraczające górną granicę tego zakresu. Opłaty eksploatacyjne również pozostały na stabilnym poziomie i wynosiły od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc, w zależności od standardu budynku oraz zakresu oferowanych usług

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
13,9%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
19,9%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
21,6%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,23 mln m²
9,1%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
18,3%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,4%
9-13 EUR

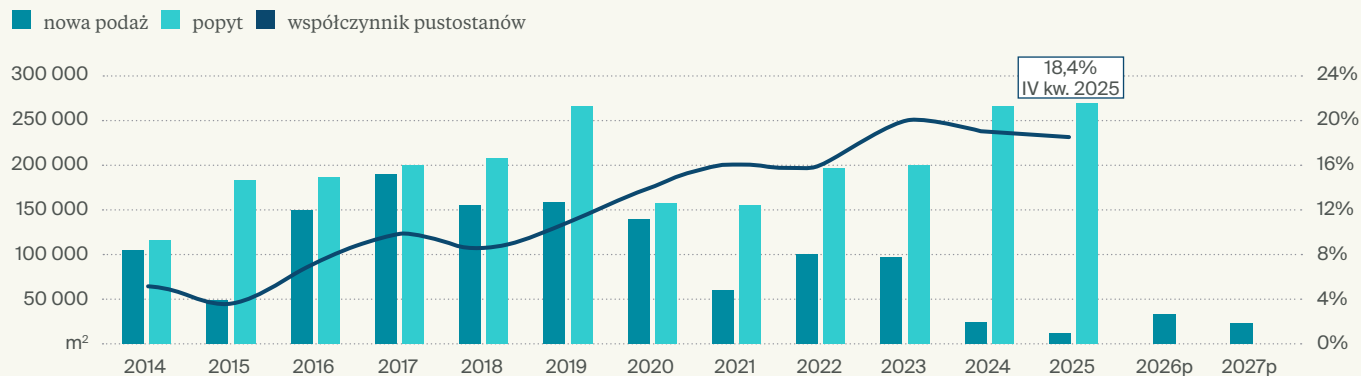
KRAKÓW

1,84 mln m²
18,4%
10-18 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

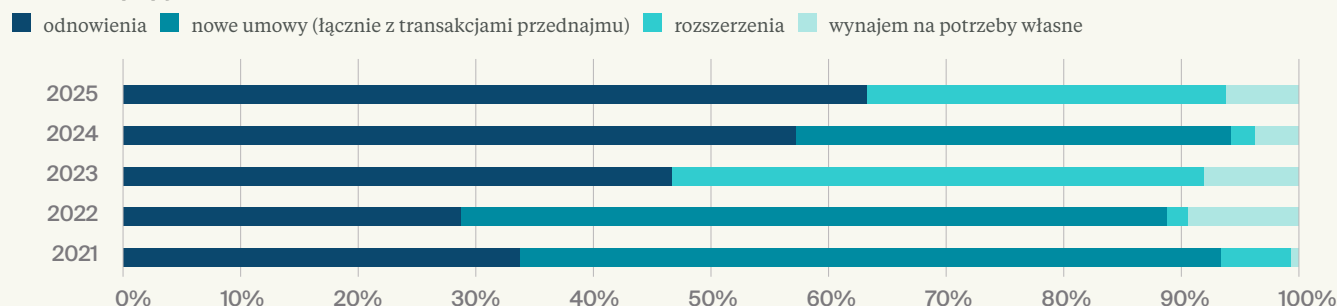
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW
L-REP Monika Suldecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP Aleksandra Markiewicz
aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:



**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA:**
contact@businessinmalopolska.pl

www.businessinmalopolska.pl

Centrum Business in Małopolska to wspólna inicjatywa Województwa Małopolskiego, Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA oraz Krakowskiego Parku Technologicznego sp. z o.o., która oferuje zintegrowany system obsługi inwestorów oraz eksporterów, prowadzi także bieżącą obsługę informacyjną przedsiębiorców o zewnętrznych źródłach dofinansowania działalności inwestycyjnej oraz eksportowej.

Michael Page

KONTAKT:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl