

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 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
809 200



Populacja aglomeracji
1,5 mln



Stopa bezrobocia
2,2%
(05.2025, GUS)



Wzrost PKB
14,5%
(2022, GUS)



PKB per capita
130 184 PLN
(2022, GUS)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)
10 764,64 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw,
05.2025, 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
- zwolnienie z podatku dochodowego

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

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

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 (20 wyróżnionych przez przewodnik Michelin w 2024)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek po krakowsku, karp z Zatora)

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

- 1,82 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)
- 2 tys. spotkań biznesowych w roku, w których uczestniczy ponad 300 tys. osób

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
132 000

(2023/2024, GUS)



Absolwenci
32 000

(2023/2024, GUS)



Liczba uczelni
23



Lotnisko - odległość od centrum miasta
11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
11 mln (2024)



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 POŁ. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↑ **1,83 mln m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↑ **64 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **17,3%**



Nowa podaż

↓ **0 m²**



Popyt

↑ **172 000 m²**

Operatorzy coworkingowi w Krakowie

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

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 drugim po Warszawie największym rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami nowoczesnej powierzchni biurowej sięgającymi 1,83 mln m², co stanowi ponad 14% całkowitych zasobów krajowych. Miasto niezmiennie cieszy się dużym zainteresowaniem najemców - w I połowie 2025 roku podpisano umowy najmu na ponad 172 000 m², z czego niemal 123 000 m² przypadło na sam II kwartał. To rekordowy wynik dla krakowskiego rynku, będący jednocześnie jedynie o 21% niższy od wolumenu transakcji odnotowanego w Warszawie. Wysoki popyt oraz ograniczona podaż nowej powierzchni biurowej powodują dalszy spadek wskaźnika pustostanów, który w II kw. 2025 roku wyniósł 17,3%.

PODAŻ

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie osiągnęły 1,83 mln m², zachowując tym samym pozycję lidera wśród miast regionalnych w Polsce. W pierwszej połowie roku nie oddano do użytkowania żadnego budynku, jednak w budowie pozostaje ponad 64 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi najwyższy wynik spośród wszystkich regionalnych rynków. Największym projektem w budowie jest Tischnera Green Park o powierzchni 24 000 m², realizowany przez Stalprodukt.

POPYT

W I połowie 2025 roku wolumen transakcji najmu w Krakowie wyniósł 172 000 m², z czego niemal 123 000 m² przypadło na sam II kwartał. To najwyższy kwartalny wynik w historii krakowskiego rynku. Tak wysoki poziom popytu wynika przede wszystkim z licznych odnowień umów zawartych w rekordowym 2019 roku.

Wśród piętnastu największych transakcji najmu zawartych w Krakowie w 2025 roku, aż czternaście dotyczyło odnowienia obowiązujących wcześniej umów. Do największych należały: Aptiv w budynku Enterprise Park A (14 300 m²), Jacobs w swoim głównym biurze w Krakowie (11 000 m²) oraz Euroclear Bank w jednym z obiektów kompleksu Bonarka for Business (10 200 m²).

W I połowie 2025 roku odnowienia istniejących umów stanowiły rekordowe 71% całkowitego wolumenu transakcji. Udział nowych umów spadł do 22%, natomiast ekspansje utrzymały się na stabilnym poziomie, odpowiadając za 7% wolumenu.

Najemcy w Krakowie wykazują rosnące zainteresowanie ekologicznymi i zrównoważonymi budynkami. W I połowie 2025 roku aż 85% całkowitego wolumenu najmu dotyczyło obiektów posiadających zielone certyfikaty, z czego 41% przypadło na budynki wyróżnione najwyższymi klasami certyfikacji – BREEAM Excellent i Outstanding oraz LEED Platinum.

PUSTOSTANY

Współczynnik pustostanów w Krakowie od niemal dwóch lat nieprzerwanie spada, osiągając na koniec II kw. 2025 roku 17,3%. Oznacza to spadek o 0,3 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 2,9 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Biorąc pod uwagę silny popyt oraz niewielką liczbę powierzchni w budowie z datą ukończenia na 2025 rok, spodziewamy się dalszego spadku wskaźnika w następnych kwartałach.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec II kw. 2025 roku pozostały stabilne, zazwyczaj wahając się od 10 do 18 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych budynkach stawki mogą jednak przekraczać górną granicę tego przedziału. Jednocześnie średnie koszty eksploatacyjne pozostały stabilne, wynosząc zazwyczaj od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2025



SZCZECIN

187 000 m²
7,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
14,8%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
20,5%
11-16 EUR

KATOWICE

761 000 m²
22,7%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,33 mln m²
10,8%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
21,6%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
10,4%
9-13 EUR

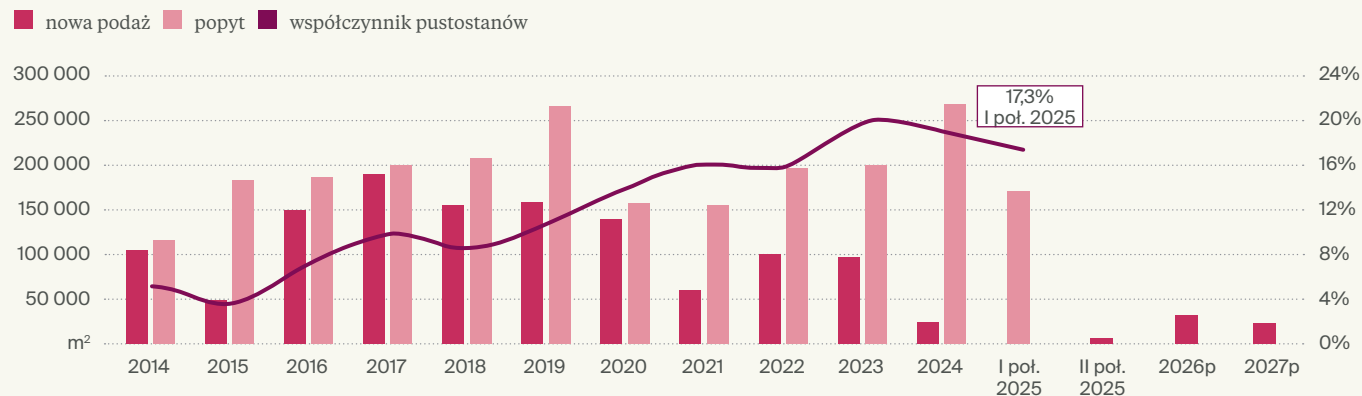
KRAKÓW

1,83 mln m²
17,3%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

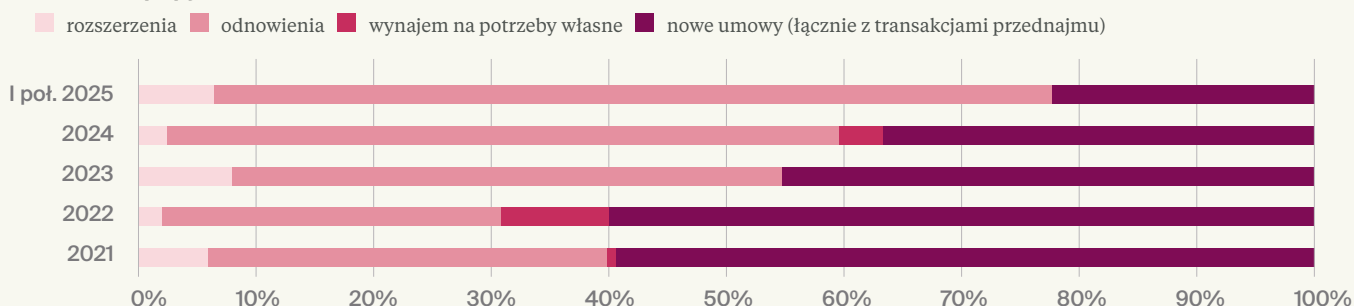
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Transparentność wynagrodzeń: realia i wyzwania rynku pracy

► Transparentność wynagrodzeń miała być przełomem na rynku pracy – narzędziem do budowania zaufania, równości i nowoczesnego employer brandingu. Zgodnie z unijną dyrektywą, polskie firmy już od grudnia 2025 roku będą zobowiązane do ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych, a także do raportowania luki płacowej i zapewnienia pracownikom prawa do informacji o wynagrodzeniach na porównywalnych stanowiskach.

ZDERZENIE IDEI Z PRAKTYKĄ

Sposób, w jaki zaplanowano wdrożenie dyrektywy w Polsce, nie implementuje w pełni wszystkich zapisów dyrektywy, pozostawiając luki interpretacyjne i niejasności co do zakresu obowiązków pracodawców oraz sposobu egzekwowania przepisów. Przy czym, publikowanie widełek płacowych to dopiero początek, kluczowe będzie wartościowanie stanowisk, spójność polityki płacowej i gotowość na trudne

pytania od pracowników. W praktyce, część firm, jak to miało miejsce przy wcześniejszych dyrektywach, nie planuje aktywnego wdrażania nowych rozwiązań. Zamiast inwestować w systemy raportowania i przejrzyste struktury płacowe, niektóre wolą zaryzykować zapłacenie kar, jeśli zostaną nałożone. Wynika to z przekonania, że ryzyko kontroli i sankcji jest relatywnie niskie, a koszty wdrożenia transparentności przewyższają potencjalne konsekwencje finansowe.

OCZEKIWANIA KONTRA WYZWANIA

Jak wynika z raportu Michael Page Talent Trends 2025, dla kandydatów kluczowe są jasne zasady

wynagradzania, elastyczność i wartości organizacji. Transparentność płacowa jest postrzegana jako standard przez młodsze pokolenia, a firmy, które ją wdrażają, zyskują przewagę w przyciąganiu talentów. Jednocześnie niemal 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach, a blisko co trzecia nie jest zadowolona z działań pracodawcy w tym zakresie¹. Niedoskonałe wdrożenie przepisów może prowadzić do rozczarowania – zarówno wśród kandydatów, jak i obecnych pracowników – oraz do pogłębienia frustracji związanej z brakiem realnej równości i przejrzystości.

Na tle tych wyzwań warto zwrócić uwagę na sektory, w których

"Niemał 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach."

"53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety."

kobiety od lat odgrywają istotną rolę. Dobrym przykładem może być branża nieruchomości, która w Polsce wyróżnia się wysokim udziałem kobiet wśród pośredników. Jak wynika z danych portalu Otodom, aż 53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety². Ich dominacja w tym zawodzie utrzymuje się od ponad 20 lat, co wynika m.in. z ceniejnych umiejętności miękkich i dopasowania do oczekiwań klientów. Według

¹ Talent Trends 2025, Michael Page, 26.06.2024, <https://www.michaelpage.pl/talent-trends>, dostęp 14 lipca 2025.





"Od grudnia 2025 roku unijna dyrektywa nakłada obowiązek ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych."

najnowszych analiz, sektor obsługi rynku nieruchomości cechuje się również wyższym poziomem równości płac niż wiele innych branż. Różnice w zarobkach kobiet i mężczyzn są tu minimalne, głównie dzięki transparentnym zasadom wynagradzania i systemowi prowizyjnemu. Rosnąca świadomość branży oraz inicjatywy mentoringowe, szkoleniowe i networkingowe sprawiają, że otrzymują one coraz większe wsparcie w rozwoju kariery, dzięki czemu coraz częściej awansują. Choć w segmencie nieruchomości komercyjnych nadal dominują mężczyźni, to odsetek kobiet na stanowiskach kierowniczych i menedżerskich sukcesywnie rośnie.

Jednocześnie, w skali całego rynku pracy różnice są bardziej wyraźne, co potwierdza wskaźnik zatrudnienia, który w 2023 roku wśród kobiet pozostawał o niemal 15 punktów procentowych niższy niż u mężczyzn.

Wyzwaniem wciąż są także luka płacowa i różnice w dostępie do awansów, które transparentność wynagrodzeń miała pomóc rozwiązać. Jednak niepełne wdrożenie przepisów może ograniczyć ten efekt.

NIŻ DEMOGRAFICZNY – CORAZ TRUDNIEJSZE POZYSKANIE PRACOWNIKÓW

Polski rynek pracy stoi dziś przed bezprecedensowym wyzwaniem demograficznym, ponieważ według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie aż o 2,1 mln, czyli o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo². W tej sytuacji kluczowe staje się nie tylko pozyskiwanie nowych talentów, ale także skuteczna aktywizacja kobiet na rynku pracy. Największe

"Według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo."

deficity już teraz obserwowane są w kluczowych specjalizacjach, a niska dzietność i starzenie się społeczeństwa będą jeszcze pogłębiać ten problem. Oznacza to rosnącą konkurencję o

talenty, a także konieczność inwestycji w employer branding oraz nowoczesne strategie rekrutacyjne.

Dyrektywa o transparentności wynagrodzeń może zrewolucjonizować polski rynek pracy. Jej pełny potencjał zależy jednak od skutecznego i konsekwentnego wdrożenia, a to wciąż napotyka bariery – od niedoskonałych przepisów, po niechęć części firm do realnych zmian. Te wyzwania nie omijają również branży nieruchomości, która mimo wysokiego udziału kobiet, podobnie jak pozostałe sektory musi zmierzyć się z wyzwaniami demograficznymi i rosnącą presją na budowanie autentycznej kultury zaufania i równości. Przyszłość należy do organizacji, które potraktują transparentność nie jako obowiązek, lecz jako szansę na rozwój i przewagę konkurencyjną.

² Dane Otodom, Otodom, 05.02.2021, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/profesjonalisci/posrednicy/kim-sa-polscy-posrednicy-nieruchomosci-poznaj-dane>, dostęp 14 lipca 2025.

³ Konsekwencje zmian demograficznych dla podaży pracy w Polsce, Polski Instytut Ekonomiczny, 14.10.2024, <https://pie.net.pl/przy-obecnym-trendach-demograficznych-do-2035-r-zatrudnienie-w-polsce-moze-spsc-o-ponad-12-proc/>, dostęp 14 lipca 2025.

Kontakty

w Polsce

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

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
Natalia Mika
natalia.mika@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. 2025

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, Dorota Lachowska / 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:

+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl