



rynek
nieruchomości
komercyjnych

2025



Kraków

PRZESTRZEŃ DLA BIZNESU





Spis treści

04

O KRAKOWIE

RYNEK BIUROWY
W KRAKOWIE

06



08

RYNEK HANDLOWY
W KRAKOWIE

RYNEK MAGAZYNOWY
W KRAKOWIE

10



RYNEK HOTELOWY
W KRAKOWIE

12

14

SEKTOR LIVING
W KRAKOWIE



16

RYNEK INWESTYCYJNY
W POLSCE



Krakowie

FAKTY I LICZBY

Nauka

- **18** uczelni wyższych
- **12 300** kadry naukowej, w tym **3 807** z tytułem profesora zwyczajnego i nadzwyczajnego
- **130 000** studentów, w tym ponad **8 300** cudzoziemców
- **32 300** absolwentów rocznie
- **Uniwersytet Jagielloński** najlepszy wśród polskich uczelni w rankingach **The Center for World University Rankings 2024** (CWUR) oraz **The Academic Ranking of World Universities 2024** (ARWU)

Lotnisko

- **11 mln** obsłużonych pasażerów
- **161** połączeń rozkładowych
- **23** linii lotniczych

Zieleń

- **73** parków
- **43** parki kieszonkowe
- **21** ogrodów społecznych
- **30 ha** łąk kwietnych
- **10** pasiek

Eventy

- **3 200** miejsc w Centrum Kongresowym ICE
- **2.** miejsce spośród 40 obiektów w całej Europie w **Meefings Star Award 2024**
- **15 000** miejsc siedzących w Tauron Arena Kraków. Pierwsza hala w Polsce przyjęta do European Arenas Association
- niemal **200** obiektów konferencyjnych
- **30.** miejsce w Europie i **47.** w światowym rankingu **ICCA 2023** dot. globalnego rynku spotkań

Biznes

- **288** centra BSS
- **101 000** pracowników centrów BSS
- **1.8 mln** m² całkowite zasoby powierzchni biurowej
- **19 %** wskaźnik pustostanów
- **52 000** m² powierzchni w budowie
- **14-18** euro/m²/miesiąc czynsze w budynkach klasy A
- **70 000** m² elastyczna powierzchnia biurowa

Rozwój

- **500+** firm IT
- **130+** szacowana liczba startupów w Krakowie
- **60 000** pracowników/specjalistów IT
- **60%** startupów założono w ciągu ostatnich 5 lat
- **11** – liczba wyjść (exits) startupów w ciągu ostatnich 6 lat
- **22** – międzynarodowe jednorożce z zespołami R&D
- **2.** miejsce na scenie startupowej w Polsce (po Warszawie) według **Startup Blink Report 2024**
- **30+** firm IT zatrudniających każda 300+ specjalistów IT
- **60%** pracowników IT ma ponad 5 lat doświadczenia zawodowego, a 80% specjalistów IT pracowało w międzynarodowych organizacjach
- **2.6 tys.** absolwentów informatyki w Krakowie każdego roku
- **75%** specjalistów IT w Krakowie posiada wykształcenie wyższe informatyczne lub pokrewne

Kultura

- **Kraków miastem UNESCO** na I. Liście Światowego Dziedzictwa od 1978 roku
- **Miasto Literatury UNESCO**
- **Członek Sieci Miast Kreatywnych UNESCO**
- Siedziba centrum **Europa Nostra Heritage Hub** dla obszaru Europy Środkowej i Wschodniej
- **Europejska Stolica Kultury 2000**

Ludzie

- **8 mln** ludzi w promieniu 100 km
- **806 201** mieszkańców Krakowa w tym:
 - **429 922** liczba kobiet
 - **371 279** liczba mężczyzn

Rynek biurowy w Krakowie



Kraków pozostaje wiodącym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce, ustępując jedynie Warszawie pod względem wielkości zasobów. Popyt na wynajem powierzchni biurowych w 2024 roku osiągnął najwyższy poziom w Polsce wśród miast regionalnych i wykazywał tendencję wzrostową. Rynek biurowy ma pozytywne perspektywy rozwoju, wspierane m.in. dużym zainteresowaniem ze strony sektora BSS.

Kraków, dysponując 1,83 miliona m² powierzchni biurowej, zajmuje czołową pozycję wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Większość powierzchni biurowej znajduje się na południu miasta (40%); ze względu na historyczny charakter centrum znajduje się tam jedynie około 20% całkowitej powierzchni biurowej Krakowa.

Aktywność deweloperska w Krakowie, podobnie jak w innych miastach w Polsce, jest

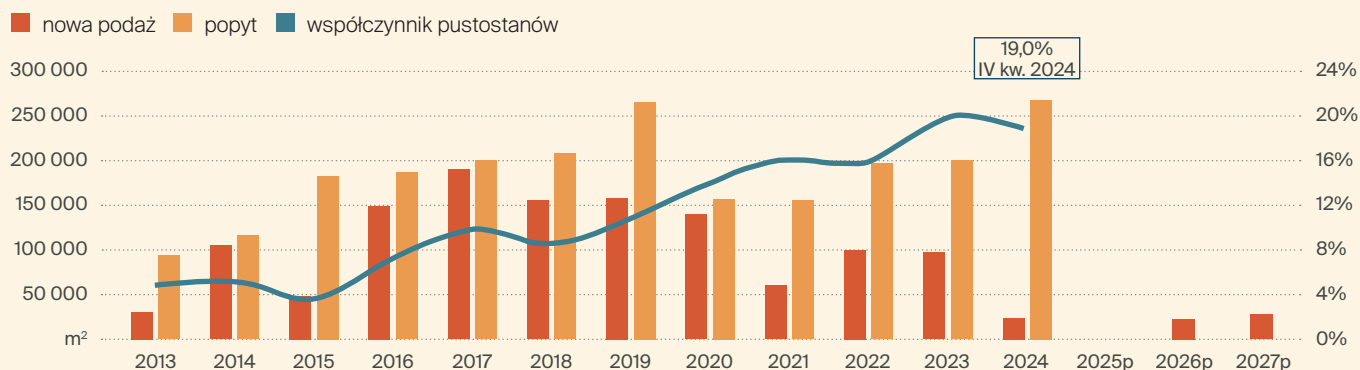
ograniczona. W 2024 roku na krakowski rynek dostarczono zaledwie 24 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach trzech projektów. Był to najniższy poziom nowej podaży od dwóch dekad. Największym ukończonym projektem był Brain Park C o powierzchni 13 000 m², zrealizowany przez Echo Investment.

Utrzymuje się tendencja do wstrzymywania się z rozpoczynaniem nowych inwestycji, na koniec grudnia 2024 roku na etapie realizacji znajdowało

się 52 000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Największym projektem w budowie jest Tischnera Green Park, o powierzchni 28 500 m², realizowany przez Stalprodukt.

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostaje silny. Miasto utrzymuje pozycję lidera wśród regionalnych rynków najmu w Polsce, osiągając w 2024 roku 267 000 m² wynajętej powierzchni biurowej – najwięcej

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

spośród wszystkich rynków regionalnych. W porównaniu z rokiem poprzednim popyt wzrósł o 33% i osiągnął jedną z najwyższych wartości w historii lokalnego rynku. Miasto, dzięki dużym zasobom biurowym i dostępności wykwalifikowanej kadry, jest szczególnie atrakcyjne dla sektora BSS, który w 2024 roku odpowiadał za 12% popytu.

W 2024 roku, podobnie jak w rok wcześniej, największy udział w strukturze zawieranych umów najmu stanowiły renegocjacje, które odpowiadały za 58% (153 000 m²) całkowitej wynajętej powierzchni biurowej w Krakowie. Wzrost udziału renegocjacji sugeruje, że dla najemców nadal ważne jest ograniczanie kosztów związanych m.in. z relokacją i adaptacją powierzchni do swoich potrzeb. Tym samym udział nowych umów spadł do 37%. Jedynie 2% wolumenu podpisanych umów stanowiły ekspansje, a pozostałe 3% przypadło na umów na potrzeby własne.

Najemcy nadal preferują przede wszystkim wysokiej klasy budynki spełniające wymogi ESG. Aż 87% wynajętej powierzchni w roku 2024 dotyczyło obiektów posiadających zielone certyfikaty, mimo że jedynie 66% powierzchni biurowej Krakowie (istniejącej i w budowie) posiada certyfikat. Wskazuje to, że najemcy przywiązują dużą wagę do standardu powierzchni i kwestii zrównoważonego rozwoju.

Wysoka aktywność najemców w 2024 roku przyczyniła się do spadku wskaźnika pustostanów o 0,8 pp. w porównaniu z rokiem

Rynek biurowy w Polsce (2024)

SZCZECIN

187 000 m²
7,7%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

676 000 m²
13,4%
11-16 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
19,3%
10-16 EUR

KATOWICE

778 000 m²
23,2%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,5%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,29 mln m²
10,6%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

648 000 m²
22,7%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
11,6%
9-13 EUR

KRAKÓW

1,83 mln m²
19,0%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

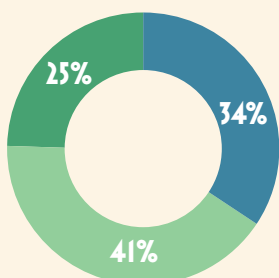
poprzednim, osiągając poziom 19% na koniec grudnia. Jednak w IV kwartale, w wyniku oddania do użytku ok. 10 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, wskaźnik wzrósł o 0,1 pp. względem poprzedniego kwartału. W rezultacie na koniec 2024 roku w Krakowie dostępnych do wynajęcia od zaraz było niemal 347 000 m² powierzchni biurowej.

Wywoławcze stawki czynszowe za powierzchnie biurowe klasy A w Krakowie wynoszą od 14,00 do

18,00 EUR/m²/miesiąc. Górne stawki wykazują tendencję wzrostową, a ich poziom kształtują przede wszystkim nowo oddawane budynki. W budynkach klasy B czynsze są niższe i oscylują w granicach 10,00 do 14,00 EUR/m²/miesiąc, co czyniło je bardziej atrakcyjnymi cenowo dla firm poszukujących bardziej ekonomicznych rozwiązań biurowych. Dodatkowym obciążeniem dla najemców są opłaty eksploatacyjne, które na koniec 2024 roku kształtowały się zwykle w przedziale od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

Zasoby biurowe Krakowa - istniejące i w budowie (2024)

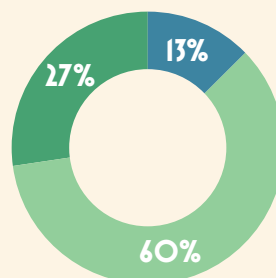
- Powierzchnia biurowa bez certyfikatów
- Powierzchnia biurowa z certyfikatami BREEAM Excellent / Outstanding lub LEED Platinum
- Powierzchnia biurowa z pozostałymi certyfikatami



Źródło: Knight Frank

Wynajęta powierzchnia biurowa w Krakowie (2024)

- Powierzchnia biurowa bez certyfikatów
- Powierzchnia biurowa z certyfikatami BREEAM Excellent / Outstanding lub LEED Platinum
- Powierzchnia biurowa z pozostałymi certyfikatami



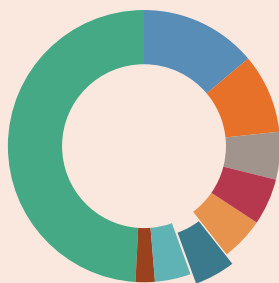
Źródło: Knight Frank

Rynek handlowy w Krakowie

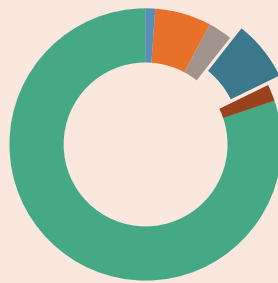
W 2024 roku polski rynek nieruchomości handlowych wykazał się odpornością. Stabilny wzrost gospodarczy, niski poziom bezrobocia i rosnące wynagrodzenia przyczyniły się do poprawy nastrojów konsumenckich i wzrostu sprzedaży detalicznej, co przełożyło się na lepsze wyniki odwiedzalności oraz obroty obiektów handlowych. W wyniku poprawy nastrojów na rynku oraz ograniczonej podaży poziom pustostanów maleje, natomiast czynsze wykazują tendencję wzrostową.

Powierzchnia handlowa w Polsce (2024)

■ Warszawa
■ Śląsk
■ Wrocław
■ Trójmiasto
■ Poznań
■ Kraków
■ Łódź
■ Szczecin
■ inne



istniejąca



w budowie

Źródło: Knight Frank

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji krakowskiej jest dojrzały i dobrze zdywersyfikowany. Z łączną podażą około 630 000 m², Kraków zajmuje szóste miejsce wśród największych rynków handlowych w Polsce. Miasto oferuje pełne spektrum formatów handlowych, a większość czołowych marek obecnych na polskim rynku ma tu swoje sklepy.

Liczba nowoczesnej powierzchni handlowej w Krakowie utrzymuje się na stabilnym poziomie – w 2024 roku, podobnie jak rok

wcześniej, nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu. Trend ten wpisuje się w ogólnopolską tendencję, w której deweloperzy koncentrują się na mniejszych i średnich miastach, podczas gdy rozwój w dużych aglomeracjach wyraźnie spowolnił. W 2024 roku na polski rynek trafiło blisko 480 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego około 40% w największych miastach.

W Krakowie ostatnie otwarcie nowego obiektu handlowego miało miejsce w IV kwartale 2022

roku. Wówczas rynek wzbogacił się o dwa nowoczesne parki handlowe – Atut Ruczaj o powierzchni 25 000 m² oraz Atut Galicyjska o powierzchni 23 000 m², oba zrealizowane przez lokalnego dewelopera KG Group.

Aktywność deweloperów w Krakowie pozostaje na ograniczonym poziomie – obecnie w realizacji znajduje się ponad 25 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej w ramach dwóch projektów. Pierwszym z nich jest rozbudowa istniejącego centrum handlowego Bonarka City Center o dodatkowe 4 200 m², natomiast drugim budowa Designer Outlet Kraków, którego powierzchnia wyniesie 21 000 m², a zakończenie budowy zaplanowano na wiosnę 2025 roku. Po ukończeniu stanie się on drugim nowoczesnym centrum wyprzedażowym w aglomeracji krakowskiej.

Decyzje o rozpoczynaniu nowych inwestycji na największych rynkach handlowych w Polsce są obecnie wstrzymywane m.in. z powodu wysokiego nasycenia rynku nowoczesną powierzchnią handlową oraz ograniczoną liczbą odpowiednich działek. W aglomeracji krakowskiej, w związku z brakiem nowej

Największe centra handlowe w Krakowie

Wskaźnik pustostanów (IV kw. 2024)

Nazwa	Powierzchnia (m²)	Liczba sklepów	Główni najemcy	Data budowy
BONARKA CITY CENTER	91 000	225	Auchan, Cinema City, Primark, Reserved	2009
GALERIA BRONOWICE	60 000	160	Auchan, Media Markt, Reserved, C&A, H&M	2013
ZAKOPIANKA PARK HANDLOWY	58 000	110	Carrefour, Castorama, Decathlon, My Fitness Place, RTV Euro AGD, Smyk	1998
GALERIA KRAKOWSKA	54 000	290	Carrefour, Media Markt, H&M, Zara, Empik, Smyk	2006
M1 KRAKÓW	43 000	150	Auchan, OBI, Media Markt, H&M, TK Maxx	2001
GALERIA KAZIMIERZ	42 000	150	Carrefour, My Fitness Place, Cinema City, RTV Euro AGD, Zara, Reserved	2005

Źródło: Knight Frank

podaż, wskaźnik nasycenia pozostaje stabilny, osiągając na koniec 2024 roku poziom ok. 400 m² na 1 000 mieszkańców.

Stabilna podaż oraz silny popyt powodują, że wskaźnik pustostanów w Krakowie utrzymuje się na bardzo niskim poziomie. W sierpniu 2024 wyniósł on 2,1% i był poniżej średniej ogólnopolskiej w wysokości 3,3% oraz jednym z najniższych wskaźników wśród głównych aglomeracji.

Czynsze za wynajem powierzchni handlowej w Krakowie, podobnie jak w całej Polsce, wykazują tendencję wzrostową. Obecnie czynsze za wynajem najbardziej atrakcyjnych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 35 a 85 EUR za m². Poziom czynszów jest jednak silnie zróżnicowany i zależy m.in. od marki najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji w obrębie danego obiektu czy polityki wynajmu właściciela.

1,2%
ŁÓDŹ

2,1%
KRAKÓW

3,1%
WARSZAWA

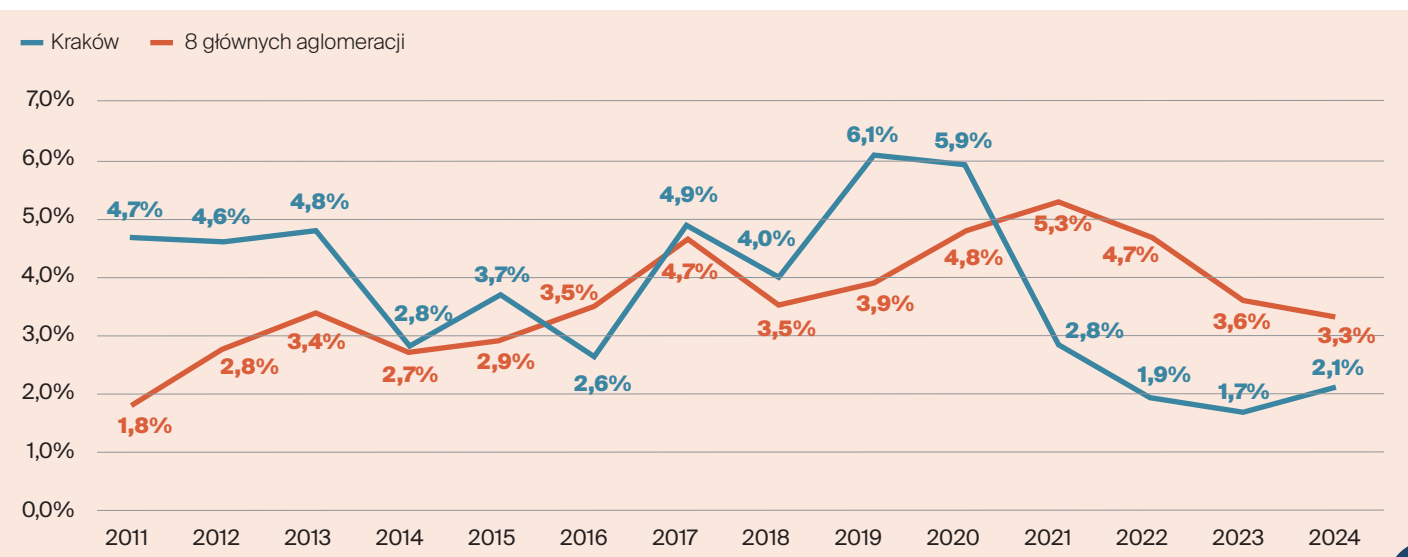
3,5%
TRÓJMIASTO

3,7%
AGL. ŚLĄSKA

4,6%
POZNAŃ

5,4%
WROCŁAW

Wskaźnik pustostanów w aglomeracji krakowskiej (2011 - 2024)



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW



Rynek magazynowy w Krakowie



Rynek magazynowy w Krakowie konsekwentnie się rozwija, choć nadal należy do najmniejszych w Polsce. Ograniczona dostępność oraz wysokie ceny gruntów przemysłowych, a także bliskość Górnego Śląska – jednego z największych centrów logistycznych w kraju – spowalniają tempo rozwoju powierzchni magazynowej w Krakowie i okolicach. Mimo to, Kraków pozostaje istotnym rynkiem magazynowym w Polsce, wyróżniając się silnym wewnętrznym rynkiem zbytu, strategicznym położeniem, rosnącym zapotrzebowaniem na usługi logistyczne oraz dobrze rozwiniętą siecią transportową, obejmującą autostradę A4 oraz drogi ekspresowe S7 i S52.

Na koniec 2024 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie przekroczyły 1,1 mln m², co stanowi 3,2% całkowitej podaży w Polsce. Wśród kluczowych deweloperów aktywnie kształtujących sektor logistyczny w Małopolsce znajdują się Panattoni Europe, 7R S.A., GLP Poland oraz lokalni inwestorzy, tacy jak BIK.

Główne skupiska magazynowe zlokalizowane są w pobliżu lotniska oraz w gminach graniczących z Krakowem, takich jak Skawina, Modlniczka i Wieliczka. Coraz większą rolę odgrywają również wschodnie rejony Małopolski

– Targowisko, Niepołomice, Rzeszawa, Ruszcza – które dynamicznie rozwijają się jako nowe centra logistyczne.

W aglomeracji krakowskiej aktywność deweloperska w 2024 roku pozostała na wysokim poziomie. W ciągu roku oddano do użytkowania ponad 160 000 m² powierzchni magazynowej, co stanowi niemalże taki sam wolumen nowej podaży jak w rekordowym roku 2023.

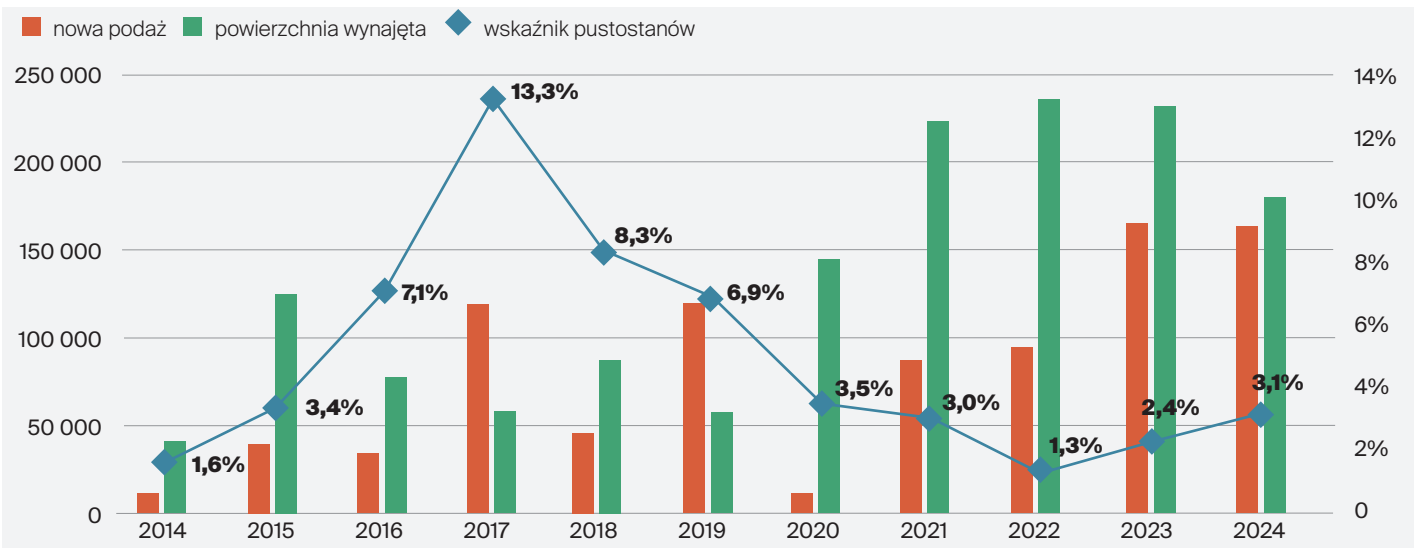
Na nową podaż złożyło się zakończenie budowy łącznie 7 projektów, w tym jednego

z największych – nowej hali w parku magazynowym GLP Kraków III Logistics Centre w Podłężu, o powierzchni ponad 56 000 m².

Ponadto, w 2024 roku ukończone został również obiekt logistyki miejskiej City Logistics Kraków Airport II (21 600 m²), City Logistics Kraków I (11 300 m²), City Logistics Kraków III (11 000 m²). Pozostałe nowo oddane obiekty zlokalizowane były w okolicach Podłęża, Cholerzyna, Modlniczki oraz Skawinie.

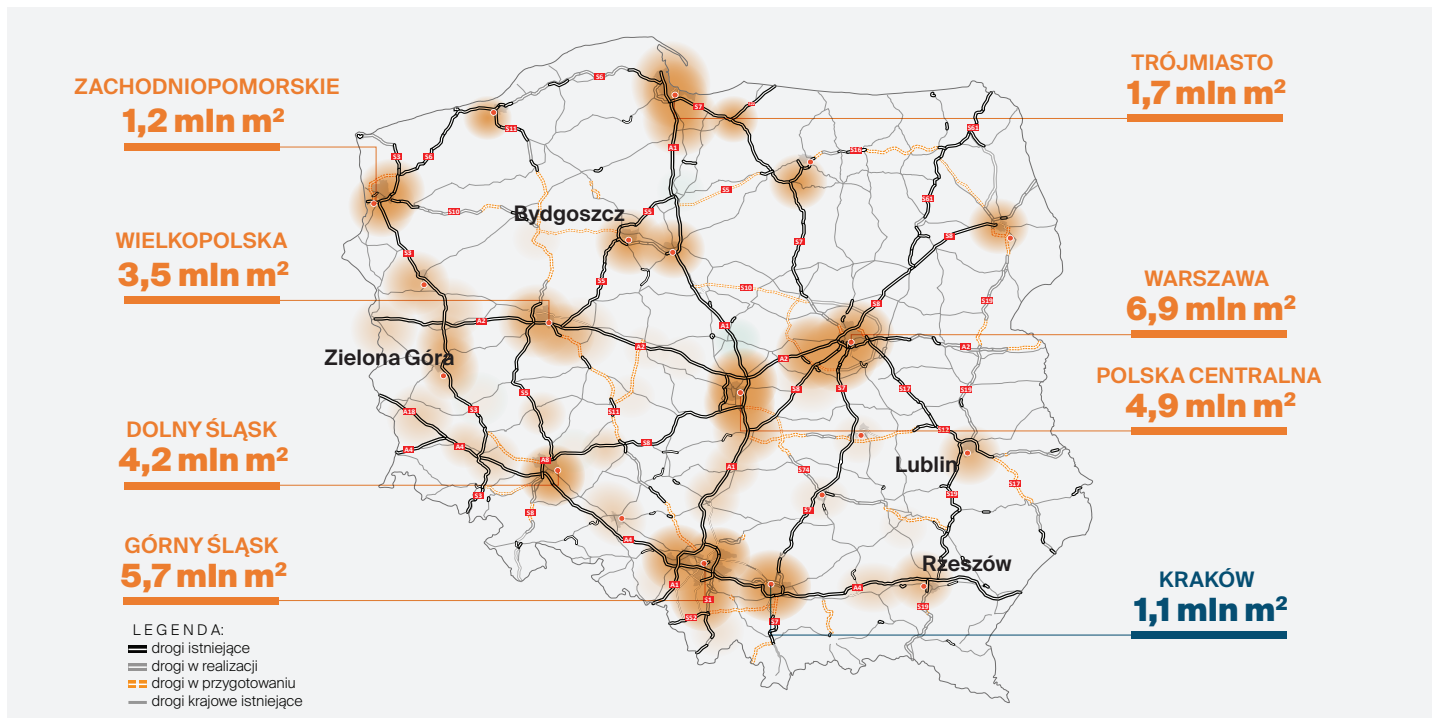
Jednak Kraków podąża za ogólnopolskim trendem i w nadchodzących kwartałach liczba

Nowa podaż, popyt, współczynnik pustostanów w Krakowie (2014-2024)



Źródło: Knight Frank

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce (2024)



Źródło: Knight Frank

powierzchni planowanej do oddania istotnie zmaleje. Na koniec 2024 roku powierzchnia magazynowa w budowie wyniosła jedynie 67 000 m², czyli ponad połowę mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

Wśród budowanych obiektów są zarówno inwestycje spekulacyjne, takie jak Panattoni Park Kraków East V, jak i magazyny dostosowane do potrzeb konkretnych najemców, np. hala w MDC2 Park Kraków South. Łącznie 35% powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu.

Jednym z kluczowych trendów na rynku jest rosnące znaczenie zrównoważonego budownictwa. Nowo powstające magazyny coraz częściej spełniają wymogi zielonych certyfikatów i zasad ESG, wdrażając ekologiczne rozwiązania. Należą do nich m.in. instalacje fotowoltaiczne, energooszczędne oświetlenie LED z inteligentnymi systemami sterowania oraz czujniki ruchu.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej w Polsce pozostaje wysoki. W 2024 roku aktywność najemców doprowadziła do wynajęcia 5,8 mln m² powierzchni na terenie całego kraju, z czego około 3% przypadło na rynek krakowski.

W stolicy Małopolski zainteresowanie powierzchniami logistycznymi utrzymało się na stosunkowo wysokim poziomie, choć było wyraźnie niższe niż rok wcześniej. W 2024

roku wynajęto 180 000 m², co stanowi czwarty najwyższy wynik w historii lokalnego rynku, jednak był o 20% niższy niż w roku poprzednim.

Zmniejszone zainteresowanie najemców wynajmem powierzchni magazynowej w Krakowie, w połączeniu z wysoką nową podażą wprowadzoną na rynek w 2024 roku, przełożyły się na nieznaczny wzrost dostępności powierzchni magazynowej.

Na koniec IV kwartału 2024 roku powierzchnia dostępna do wynajęcia od zaraz wynosiła mniej niż 35 000 m². W efekcie wskaźnik pustostanów na krakowskim rynku magazynowym wzrósł do 3,1%, co oznacza wzrost o 0,7 punktu procentowego rok do roku. Tym niemniej, wskaźnik pustostanów w aglomeracji krakowskiej pozostaje na jednym z najniższych poziomów w Polsce oraz znacznie poniżej średniej ogólnopolskiej wynoszącej 7,5%.

Ze względu na m.in. na wysokie ceny działek oraz ich niską dostępność, Kraków pozostaje jednym z najdroższych rynków magazynowych w kraju.

Obecnie miesięczne stawki najmu dla magazynów zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta wynoszą od 3,50 do 6,00 EUR/m²/miesiąc i pozostają stabilne względem poprzedniego roku. Opłaty eksploatacyjne, po dynamicznych wzrostach w latach ubiegłych, również pozostały na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.

Wskaźnik pustostanów (IV kw. 2024)

3,1%
KRAKÓW

5,5%
WARSZAWA

5,8%
GÓRNY ŚLĄSK

7,1%
WIELKOPOLSKA

9,0%
DOLNY ŚLĄSK

9,7%
POLSKA CENTRALNA

Rynek hotelowy w Krakowie



Kraków jest jednym z najczęściej odwiedzanych przez turystów miast w Polsce. Bogata oferta turystyczna w połączeniu z obecnością ważnych ośrodków akademickich i konferencyjnych, przyciąga turystów zarówno krajowych, jak i z zagranicy, co przekłada się na dynamiczny rozwój rynku hotelowego.

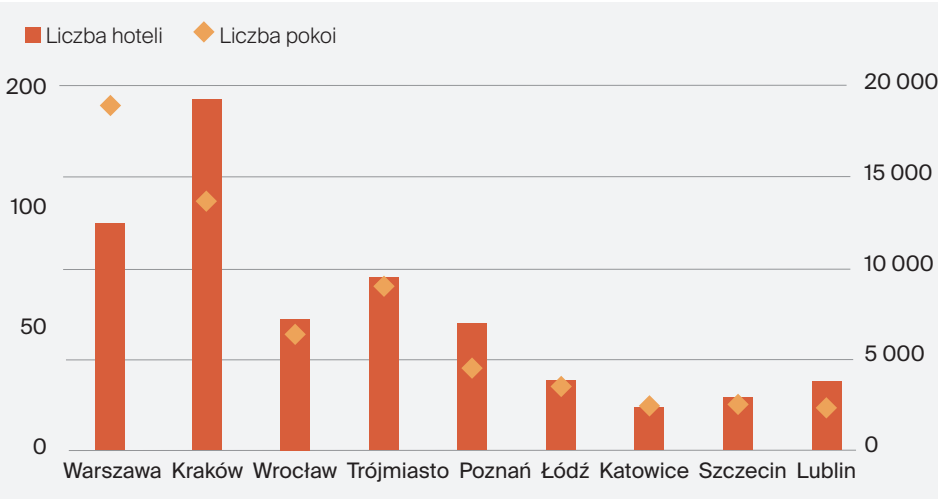
Kraków jest jednym z największych rynków hotelowych w Polsce. Na koniec IV kw. 2024 roku w stolicy Małopolski znajdowało się 195 hoteli, które łącznie oferowały około 14 200 pokoi. Pod względem liczby obiektów Kraków jest liderem na polskim rynku, niemniej krakowskie zasoby pokoi hotelowych ustępują Warszawie, w której zaplecze wynosi ponad 19 700 pokoi.

Pod względem standardu dominującą pozycję na krakowskim rynku hotelowym zajmują obiekty 4 i 3-gwiazdkowe, które oferują odpowiednio 5 900 oraz 4 800 pokoi. Łącznie stanowią one 76% całkowitej liczby pokoi hotelowych dostępnych w mieście. Kraków wyróżnia się również dużą liczbą hoteli o najwyższym standardzie. Na terenie miasta funkcjonuje 21 hoteli 5-gwiazdkowych – najwięcej w Polsce.

Zasoby rynku hotelowego w Krakowie stale rosną, odzwierciedlając rosnące zapotrzebowanie na usługi noclegowe zarówno w segmencie turystycznym, jak i biznesowym. W 2024 roku został oddany do użytku hotel Radisson RED Kraków, który zwiększył całkowite zasoby krakowskich pokoi hotelowych o 230 pokoi w standardzie 4-gwiazdkowym.

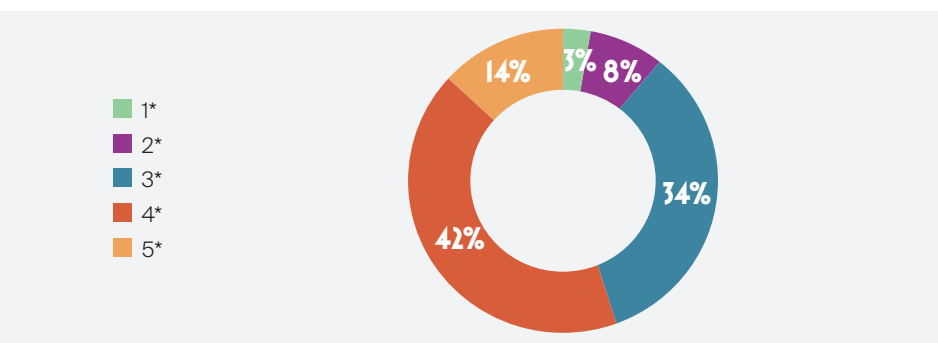
Dodatkowo, w budowie znajduje się pięć hoteli z łączną liczbą pokoi wynoszącą ponad 550. Wszystkie obiekty w budowie to hotele 4 i 5-gwiazdkowe. Po ich ukończeniu Kraków

Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach Polski (IV kw. 2024)



Źródło: Knight Frank

Struktura pokoi hotelowych w Krakowie (IV kw. 2024)



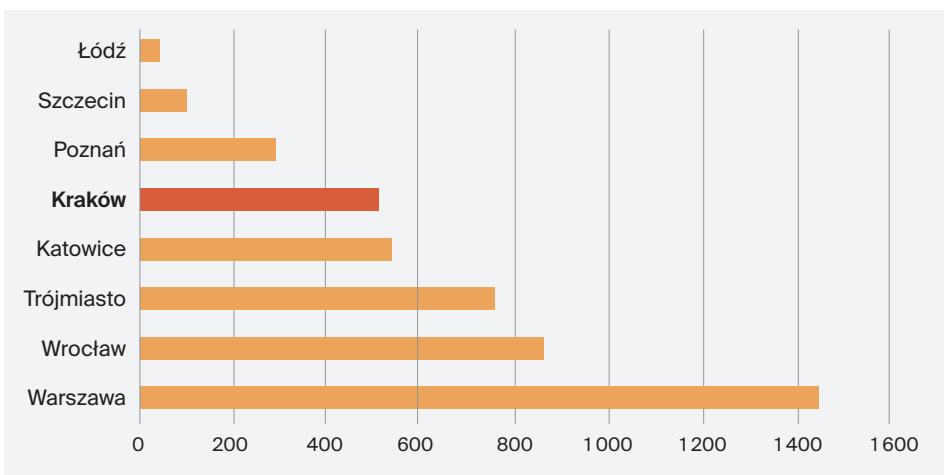
Źródło: Knight Frank

utrzyma pozycję lidera pod względem liczby hoteli w standardzie 5-gwiazdkowym.

Obecnie budowane hotele to 4-gwiazdkowe Hotel Tribe Kraków Stare Miasto ze 168 pokojami i Indigo Wawel Castle z 74 pokojami oraz 5-gwiazdkowe Le Meridien Royal ze 120 pokojami i Exporior Boutique z 40 pokojami. Przewidywana data ukończenia większości budowanych obiektów przypada na I poł. 2025 roku. Pod koniec 2024 roku rozpoczęła się również realizacja luksusowego 5-gwiazdkowego hotelu JW Marriott ze 120 pokojami.

Rozwój rynku hotelowego napędzany jest rosnącą liczbą turystów. W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku w mieście udzielono niemal 3,8 mln noclegów w hotelach, co oznacza wzrost o 10% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Ponad połowę osób korzystających z noclegów stanowili

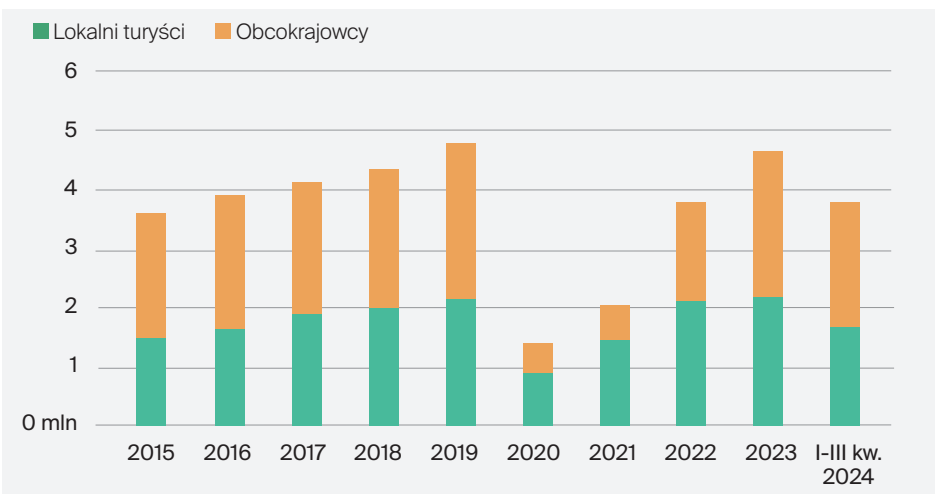
Podaż pokoi hotelowych w budowie w największych miastach w Polsce (IV kw. 2024)



Źródło: Knight Frank

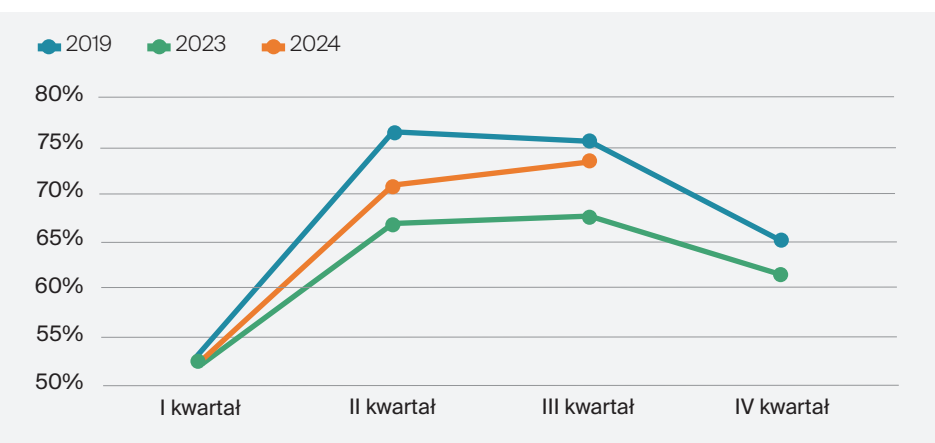
turyści zagraniczni, co potwierdza silną pozycję Krakowa jako jednego z kluczowych ośrodków turystycznych w Polsce.

Liczba udzielonych noclegów w hotelach w Krakowie (2015 - III kw. 2024)



Źródło: Knight Frank

Obłożenie pokoi hotelowych w Krakowie (2019 - 2023 - 2024)



Źródło: Knight Frank na podstawie GUS

Turystyczno-biznesowy charakter miasta znajduje odzwierciedlenie również w rosnącej liczbie pasażerów obsługiwanych przez lotnisko Kraków-Balice. W 2024 roku liczba odprawionych pasażerów wyniosła 11 mln, co plasuje lotnisko na drugim miejscu w Polsce pod względem ruchu pasażerskiego. Jednocześnie port lotniczy odnotował wzrost liczby pasażerów o 18% w stosunku do roku poprzedniego, co potwierdza rosnący potencjał turystyczny i biznesowy miasta.

Wzrost liczby hoteli został zrównoważony przez rosnącą liczbę turystów, dzięki czemu wskaźnik obłożenia w Krakowie w 2024 roku osiągnął poziom wyższy niż rok wcześniej, zbliżając się do wyników rekordowego, przedpandemicznego roku 2019. W I kw. 2024 roku obłożenie wyniosło 52,6% i wzrosło do 70,5% i 73,4% w kolejnych dwóch kwartałach.

Średni poziom obłożenia w Krakowie był równocześnie na jednym z najwyższych poziomów wśród największych miast w Polsce.

Wzrost obłożenia w Krakowie miał również pozytywny wpływ na wskaźniki ADR oraz RevPAR. W 2024 roku zarówno średnia dzienna stawka za pokój (ADR - Average Daily Rate), jak i przychód na dostępny pokój (RevPAR - Revenue Per Available Room) osiągnęły najwyższe wartości wśród głównych rynków hotelowych w Polsce. Średnia stawka ADR wzrosła o niemal 5% w porównaniu do roku poprzedniego, natomiast wskaźnik RevPAR aż o 12% względem 2023 roku.

Sektor living w Krakowie

RYNEK PRYWATNYCH AKADEMIKÓW W KRAKOWIE

Kraków jest drugim co do wielkości ośrodkiem akademickim w Polsce, ustępując jedynie Warszawie pod względem liczby studentów i uczelni wyższych. Miasto wyróżnia się jednak największym w kraju zasobem prywatnych akademików (PBSA Purpose-Built Student Accommodation), a rynek ten dynamicznie się rozwija, napędzany rosnącą liczbą studentów, niskim poziomem nasycenia oraz wysokim obłożeniem.

W Krakowie studiuje ponad 130 000 osób, co stanowi ponad 10% wszystkich studentów w Polsce. W porównaniu z rokiem poprzednim liczba studentów wzrosła o ponad 2%.

Dynamicznie rośnie także liczba studentów zagranicznych, która w roku akademickim

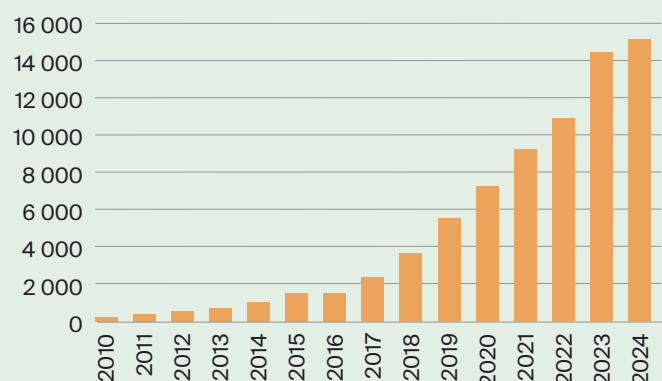
2023/2024 osiągnęła 8 500, co oznacza wzrost o 4% w porównaniu do roku wcześniejszego.

W mieście działa 18 uczelni wyższych, w tym jeden z najstarszych uniwersytetów w Europie – Uniwersytet Jagielloński. Jest to zarazem największa uczelnia w Krakowie i druga co do wielkości w Polsce, z liczbą studentów wynoszącą 33 500.

W Krakowie znajduje się jedynie ok. 45 akademików (publicznych i prywatnych) oferujących łącznie niecałe 18 000 łóżek. Wskaźnik dostępności miejsc w akademikach w Krakowie wynosi zatem jedynie 14% (na każde łóżko przypada ponad 7 studentów).

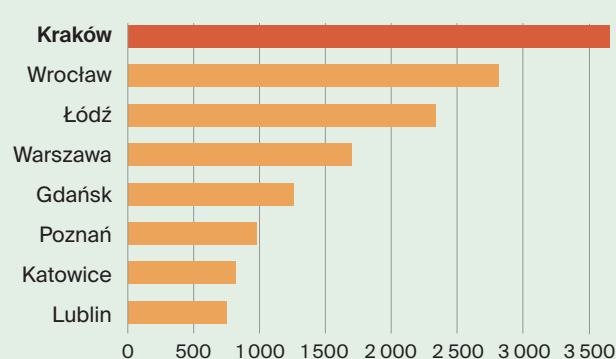
Duża liczba studentów oraz niski stopień nasycenia akademikami przyciąga do miasta

Liczba łóżek w PBSA w Polsce (2010 - 2024)



Źródło: Knight Frank

Liczba łóżek w PBSA wg lokalizacji (IV kw. 2024)



Źródło: Knight Frank

inwestorów prywatnych. Obecnie w Krakowie funkcjonuje 8 prywatnych akademików, które oferują niemal 3 700 łóżek (20% całkowitych zasobów miasta oraz 24% całkowitych zasobów kraju).

W 2024 roku zasoby prywatnych akademików zwiększyły się o jeden obiekt - NEXTDOOR Student Housing firmy Reside Etudes oferujący 260 łóżek oraz rozpoczęły się budowy dwóch kolejnych (StudentSpace realizowane przez Echo Investment oraz Griffin Capital

Partners). Po planowanym ukończeniu w III kw. 2025 roku zasoby zwiększą się o ponad 1 200 łóżek. Tym samym krakowski rynek jest najszybciej rozwijającym się rynkiem PBSA w Polsce z dalszym dużym potencjałem.

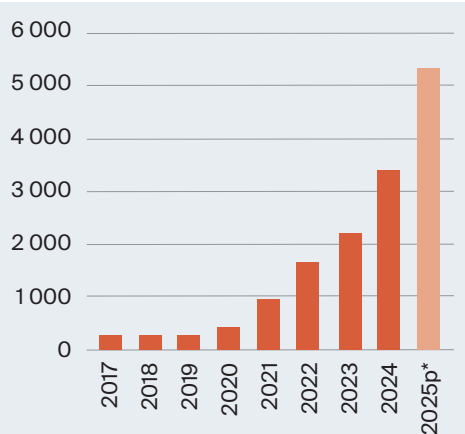
Obecnie największymi operatorami w Krakowie są Student Depot z 22% udziałem w rynku, Base Camp (19,5%) oraz SHED Living (19%). Innymi znaczącymi operatorami są m.in. Milestone, Zeitraum Student Housing czy Van der Vorm Living.

Czynsze w Krakowie notują stały trend wzrostowy i obecnie znajdują się w przedziale od 2 250 do 3 400 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju jednoosobowym oraz od 1 500 do 2 100 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym. Dodatkowo, studenci są zobowiązani do pokrycia kosztów administracyjnych, które w zależności od udogodnień oferowanych przez obiekt, znajdują się w szerokim przedziale od 29 do 325 PLN/miesiąc.



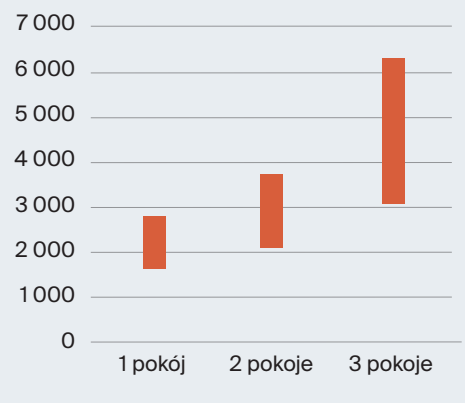
RYNEK NAJMU INSTYTUCJONALNEGO W KRAKOWIE

Zasoby BTR w Polsce (2017-2025)



Źródło: Knight Frank

Stawki czynszowe BTR w Krakowie (PLN) (2024)



Źródło: Knight Frank

Krakowski rynek najmu instytucjonalnego jest trzecim co do wielkości w Polsce, po Warszawie i Wrocławiu, oferując około 3 400 mieszkań na wynajem, co stanowi 16% krajowych zasobów. Liczba ta będzie dynamicznie rosnąć, ponieważ w budowie znajduje się kolejnych 1 940 mieszkań.

Aktywność deweloperska w segmencie najmu instytucjonalnego (BTR - Built to Rent) pozostaje na wysokim poziomie. W 2024 roku w Krakowie ukończono budowę niemal 1 200 mieszkań, co stanowi rekordową nową podaż na lokalnym rynku. Do największych ukończonych obiektów należą: LifeSpot Kraków Podole, inwestycje Heimstaden AB przy ul. Myśliwskiej i ul. Fredry oraz AFI Home Czyżewskiego.

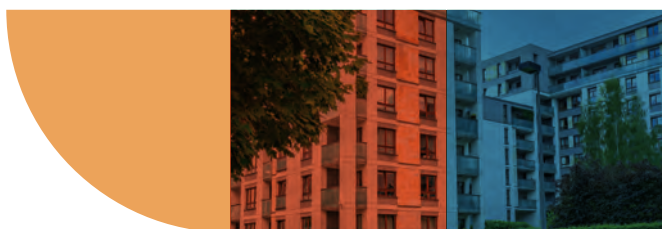
Na koniec 2024 roku w budowie pozostawało około 1 940 mieszkań. Największą realizowaną inwestycją jest Resi4Rent Romanowicza, która po planowanym ukończeniu w pierwszej połowie 2025 roku dostarczy na rynek około 860 mieszkań. Istotne projekty realizuje również LifeSpot, prowadząc budowę dwóch inwestycji o łącznej liczbie przekraczającej 680 mieszkań. Dodatkowo wiele projektów w Krakowie znajduje się na wczesnych etapach planowania.

Rosnąca liczba mieszkań na wynajem instytucjonalny jest odpowiedzią na wzrost popytu. W ostatnich latach zainteresowanie mieszkaniem przesunęło się w kierunku najmu, co wynika z ograniczonej podaży na rynku sprzedaży, wysokich kosztów finansowania oraz rosnących cen zakupu.

Dodatkowo, w Polsce zachodzą zmiany pokoleniowe, odzwierciedlające nowe podejście do zobowiązań długoterminowych. Silny popyt na mieszkania w segmencie BTR wynika także z obecności dużej liczby obywateli Ukrainy, którzy często stanowią znaczną część najemców w obiektach BTR w dużych miastach.

Wysoki popyt sprawia, że pomimo znacznego rocznego przyrostu nowej podaży, wskaźnik pustostanów w Krakowie spadł i na koniec 2024 roku wyniósł 3,9%, co stanowi istotną zmianę w porównaniu do 6,5% odnotowanych na koniec 2023 roku. Współczynnik pustostanów w Krakowie jest również niższy od średniej krajowej, która na koniec 2024 roku wyniosła 4,1%.

Czynsze wykazują tym samym tendencję wzrostową. Na koniec 2024 roku stawki wynajmu kształtowały się od 1 600 PLN do 2 760 PLN miesięcznie za mieszkanie jednopokojowe oraz od 2 060 PLN do 3 690 PLN miesięcznie za mieszkanie dwupokojowe. Ceny wynajmu mieszkań trzypokojowych sięgały nawet 6 260 PLN miesięcznie.



Rynek inwestycyjny w Polsce



Rok 2024 przyniósł znaczące ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, z wolumenem inwestycyjnym przekraczającym 5 miliardów EUR i wyraźnym wzrostem liczby transakcji. Prognozy na 2025 rok pozostają równie obiecujące, wskazując na dalszy wzrost wolumenu we wszystkich segmentach rynku.

Faza ożywienia wiąże się z rosnącym zainteresowaniem inwestorów rynkami regionalnymi, wśród których Kraków wyróżnia się jako jeden z najbardziej dojrzałych i atrakcyjnych ośrodków.

Najlepsze stopy kapitalizacji w Polsce

6,5 %
MAGAZYNY

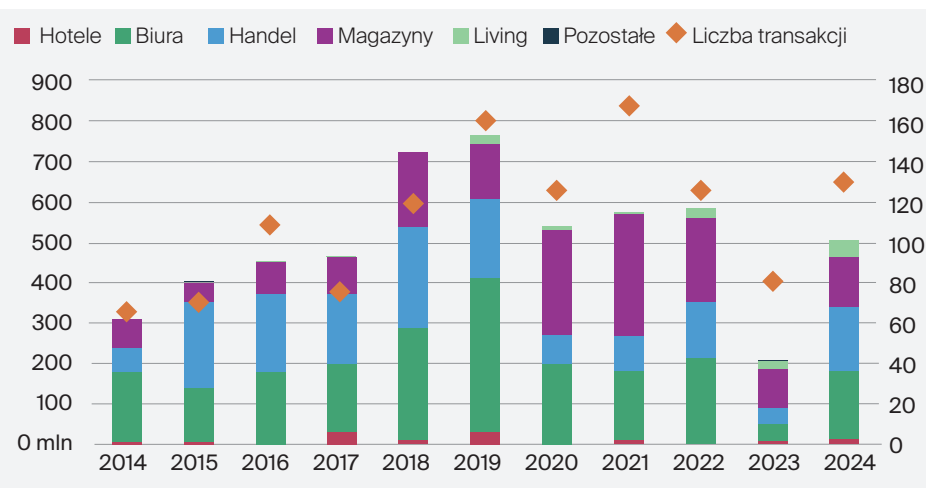
6,0 %
BIURA

6,25 %
CENTRA HANDLOWE

5,5 %
BTR – MIESZKANIA NA WYNAJEM

6,0 %
PBSA – PRYWATNE AKADEMIE

Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (EUR)

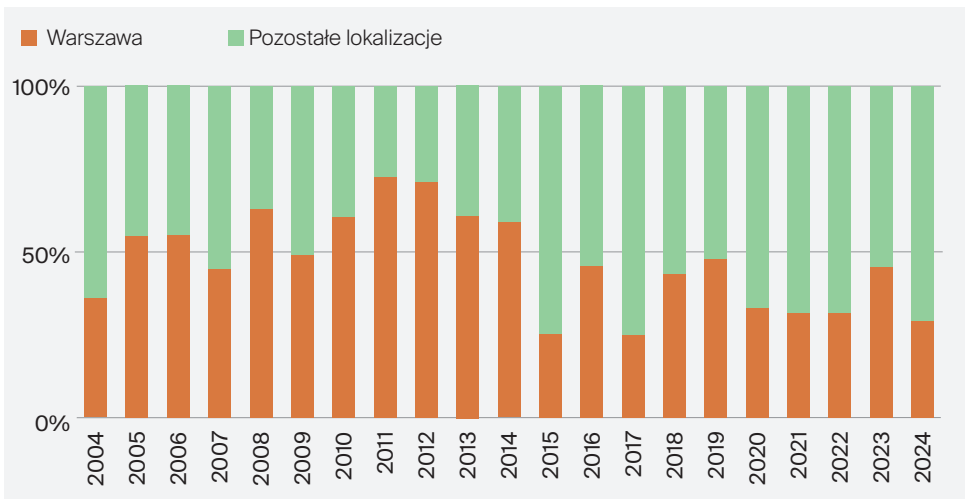


Źródło: Knight Frank

Ł ącznie wolumen inwestycyjny w nieruchomości komercyjne w Polsce w 2024 roku wyniósł ponad 5 mld EUR, czyli ponad dwukrotnie więcej niż w roku poprzednim i tylko lekko poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej 5,3 mld EUR. Znacznie zwiększyła się również płynność rynku, w całym roku odnotowaliśmy ok. 130 transakcji, niemal 50 więcej niż w roku poprzednim i blisko średniej z ostatnich pięciu lat wynoszącej ok. 135.

W kolejnych kwartałach oczekujemy kontynuacji trendu wzrostowego wobec znacznie lepszego sentymentu na rynku wynikającego m.in. z obniżek stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny i amerykański Fed, jak i stabilnych wyników na polskim rynku najmu. Na rynek inwestycyjny w Polsce zaczynają również powracać inwestorzy instytucjonalni, dzięki czemu w następnych kwartałach wzrośnie liczba transakcji o znacznie wyższych wolumenach.

Wolumen inwestycyjny wg lokalizacji



Źródło: Knight Frank

Znacznie lepszy sentyment obserwowany na rynku spowodował stabilizację stóp kapitalizacji, z tendencją do kompresji. W dalszym ciągu jednak nieruchomości w Polsce zapewniają wyższe zwroty niż w Europie Zachodniej, co dodatkowo stymuluje przyływ kapitału.

Wzrost aktywności inwestycyjnej dotyczy wszystkich klas aktywów. Pod względem wolumenów największy udział w 2024 roku miały nieruchomości biurowe i handlowe (odpowiednio 33% i 32%), jednak w dużej mierze za sprawą kilku znaczących transakcji. Zainteresowanie inwestorów obiektami magazynowymi pozostaje wysokie, odzwierciedlając wiodącą pozycję polskiego rynku magazynowego w Europie, a udział tego sektora w całkowitym wolumenie wyniósł 25%. Te trzy sektory są również najbardziej płynne, liczba transakcji nieruchomościami biurowymi wyniosła 45, a magazynowymi i handlowymi

po ok. 30. Na uwagę zasługuje również rosnący wolumen inwestycyjny w sektorze mieszkań na wynajem (BTR - Built To Rent) i prywatnych akademików (PBSA - Purpose Built Student Accommodation), których łączny udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym w Polsce w 2024 roku wyniósł 7%.

Wraz z ożywieniem rynku rośnie zainteresowanie inwestorów rynkami regionalnymi, w tym Krakowem. W ciągu ostatniej dekady na krakowskim rynku nieruchomości komercyjnych zrealizowano transakcje inwestycyjne o wartości blisko 4 mld EUR. To drugi wynik po Warszawie, co potwierdza, że Kraków jest w ścisłej czołówce atrakcyjności polskich miast dla inwestorów.

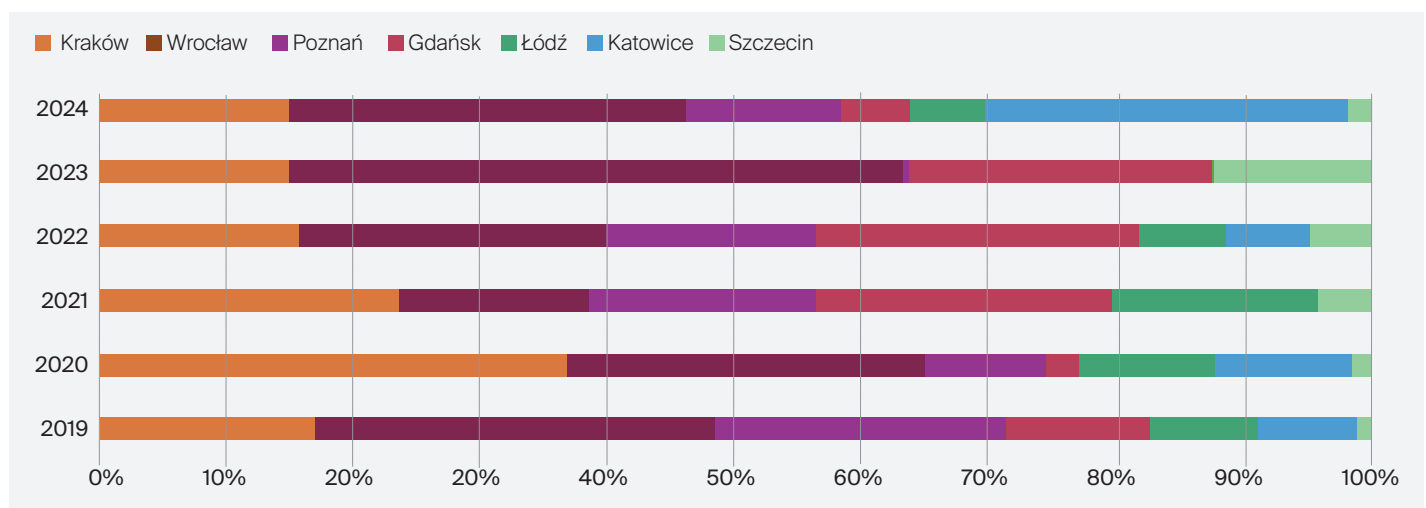
Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się krakowskie nieruchomości biurowe, w które w ciągu ostatnich dziesięciu

lat zainwestowano niemal 2,5 mld EUR, co świadczy o silnej pozycji miasta na biurowej mapie Polski. Sektor magazynowy w Krakowie należy do jednych z mniejszych w Polsce, co przekłada się na ograniczoną liczbę transakcji inwestycyjnych. Jednak wolumen inwestycyjny na poziomie 190 mln EUR w ciągu ostatnich pięciu lat wskazuje na stabilne zainteresowanie inwestorów lokalnym rynkiem.

Coraz większego znaczenia nabiera również krakowski sektor living obejmujący mieszkania na wynajem instytucjonalny oraz prywatne akademiki. Łączna wartość transakcji w Polsce w tym sektorze w 2024 roku osiągnęła 373 mln EUR, z czego ponad 65 mln EUR (17% wolumenu) dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie.



Wolumen transakcji inwestycyjnych w miastach regionalnych (2019-2024)



Źródło: Knight Frank



Nawet król miał tutaj swoje biuro

KRÓLEWSKIE MIASTO ZASŁUGUJE
NA WŁAŚCIWE DORADZTWO.

WYBIERZ **KNIGHT FRANK.**



Dla inwestorów

- nabywanie nieruchomości
- sprzedaż pojedynczych aktywów i portfeli
- wsparcie przy konstrukcji wehikułów inwestycyjnych
- komercyjne due diligence prowadzone w imieniu klientów
- pozyskiwanie kapitału/finansowanie typu mezzanine
- wycena nieruchomości i doradztwo
- raporty rynkowe i analizy

Dla wynajmujących

- strategia komercjalizacji
- działania marketingowe i PR-owe
- rekomendowanie stawek czynszu oraz rozwiązań rynkowych
- przygotowywanie ofert dla potencjalnych najemców
- negocjacje z potencjalnymi najemcami

Dla najemców biurowych i magazynowych:

- doradztwo przy relokacji lub renegotjacji umowy
 - przygotowywanie analiz finansowych i badań rynku
 - prowadzenie negocjacji biznesowych
 - wsparcie w negocjacjach prawnych oraz technicznych z wynajmującymi
 - zarządzanie projektem po podpisaniu umowy najmu
 - projekty BTS
- 

Kontakty

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

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY

Monika Suldecka-Karaś
monika.suldecka@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

Magdalena Klank
magdalena.klank@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 lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

 **Kraków**

RAPORT POWSTAŁ WE WSPÓŁPRACY Z
WYDZIAŁEM DS. PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I INNOWACJI URZĘDU MIASTA KRAKOWA
UL. ZABŁOCIE 22, 30 -701 KRAKÓW

www.dlabiznesu.krakow.pl

 /BiznesiNaukawKrakowie/

BIBLIOTEKA RAPORTÓW



© 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.

Autorzy:
Opracowanie graficzne:

Adam Kotarski, Michał Kusy, Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank
Anna Młyniec / Art Director PR & Marketing / Knight Frank