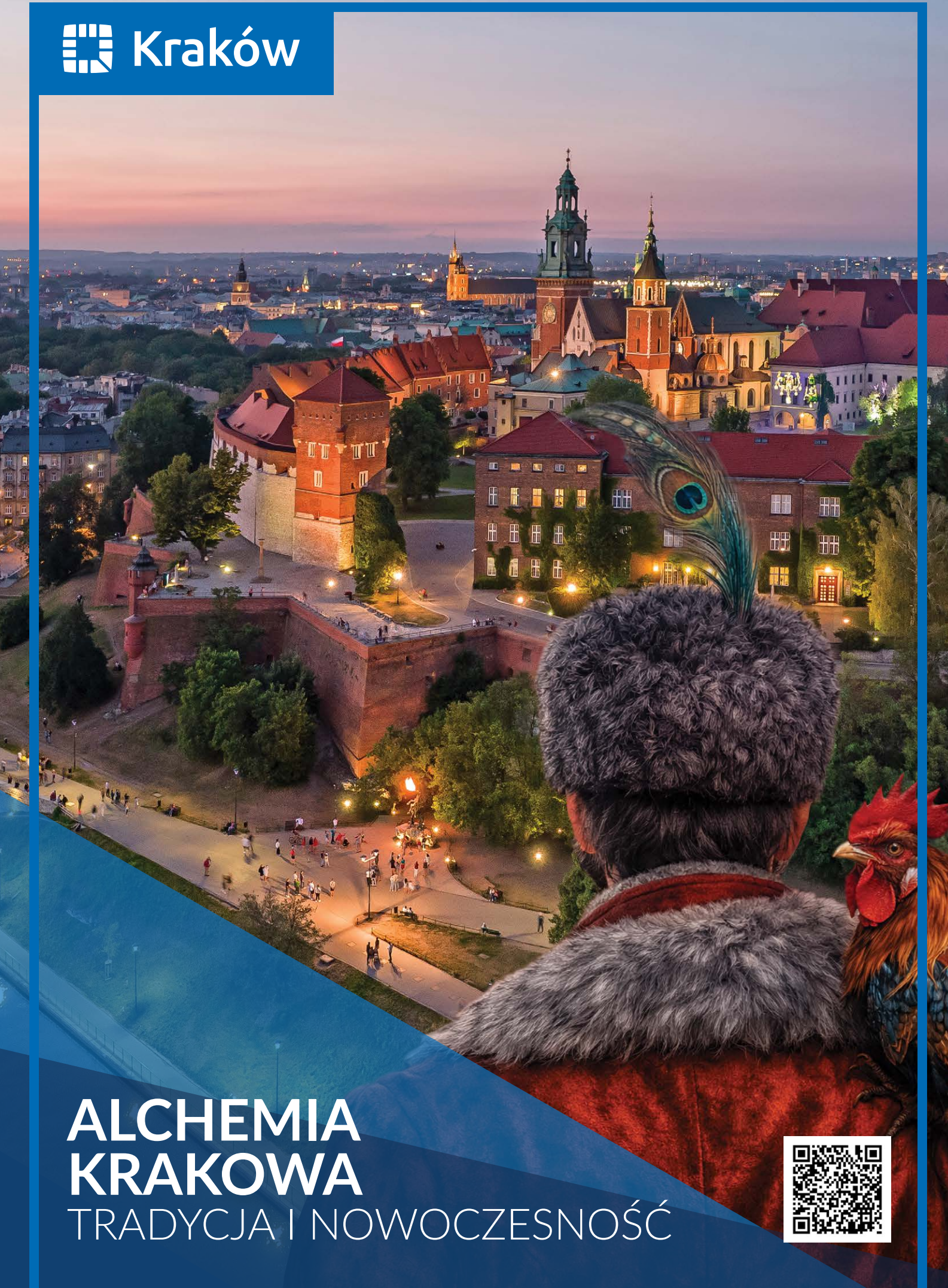


2026



KRAKÓW

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH



ALCHEMIA KRAKOWA

TRADYCJA I NOWOCZESNOŚĆ



Kraków niezmiennie pozostaje jednym z najważniejszych centrów gospodarczych w Polsce, a jego siła wynika z umiejętnego łączenia bogatego dziedzictwa z budowaniem gospodarki opartej na wiedzy i innowacyjności.

W ostatnich latach nasza gospodarka przechodzi ważną transformację: zmienia się struktura lokalnego rynku pracy – w sektorze usług biznesowych Kraków odchodzi od modelu opartego na prostych procesach, stając się centrum zaawansowanych kompetencji oraz prac badawczo rozwojowych. Firmy działające tu od lat, coraz częściej lokują pod Wawelem specjalistyczne zespoły, które współtworzą globalne rozwiązania, nie koncentrując się jedynie na obsłudze standardowych operacji.

Naszym atutem jest nie tylko silny i dojrzały sektor związany z nowoczesnymi usługami dla biznesu; Kraków tworzy również przestrzeń rozwoju w innych obszarach rynku nieruchomości, np. handlowych, magazynowych czy hotelowych. Niniejszy raport, obrazując aktualną sytuację, pomaga także zrozumieć, jakie trendy wpływają na rozwój rynku nieruchomości komercyjnych i jakie otwiera to perspektywy dla Miasta.



Aleksander Miszański
Prezydent Miasta Krakowa

SPIS TREŚCI

STRONA	STRONA	STRONA	STRONA	STRONA	STRONA	STRONA
 04	 06	 08	 10	 12	 14	 16
O Krakowie	Kraków - Rynek Biurowy	Kraków - Rynek Handlowy	Kraków - Rynek Magazynowy	Kraków - Rynek Hotelowy	Kraków - Sektor Living	Polska - Rynek Inwestycyjny

O KRAKOWIE

FAKTY I LICZNY

NAUKA

- ♦ 17 uczelni wyższych w tym 8 uniwersytetów
- ♦ 13 250 + kadry naukowej, w tym 1 327 z tytułem profesora zwyczajnego
- ♦ 131 800 + studentów, w tym ponad 8 600 cudzoziemców
- ♦ 32 000 absolwentów rocznie

Uniwersytet Jagielloński najlepszy pośród polskich uczelni w rankingach **The Center for World University Rankings 2025** (CWUR) oraz **The Academic Ranking of World Universities 2025** (ARWU). **Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie** również znalazła się w obydwu rankingach.

LOTNISKO

- ♦ 13,2 mln obsługanych pasażerów w 2025 r.
- ♦ 160 połączeń/ 118 miast/37 krajów
- ♦ 27 linii

ZIELEŃ

- ♦ 77 parków
- ♦ 44 parki kieszonkowe / 26 ogrodów społecznych / 6 parków krakowian
- ♦ ponad 30 ha łąk kwietnych
- ♦ 7 pasiek
- ♦ 382 343 posadzone drzewa od 2015 r.
- ♦ 1 665,61 ha powierzchnia lasów
- ♦ 236,2 km długość dróg dla rowerów

EVENTY

- ♦ Centrum Kongresowe ICE Kraków 3 200 miejsc
- ♦ 2. miejsce spośród 40 obiektów w całej Europie w Meetings Star Award 2024
- ♦ TAURON Arena Kraków 15 000 miejsc siedzących na trybunach, 9 300 miejsc stojących na płycie 96 815 m² - całkowita powierzchnia obiektu jako pierwsza hala w Polsce przyjęta do European Arenas Association

BIZNES

- ♦ 312 centrów
- ♦ 107 800 pracowników
- ♦ 1,84 mln m² całkowite zasoby powierzchni biurowe
- ♦ 12 000 m² oddanych w 2025 r.
- ♦ 59 000 m² w realizacji (IV kwartał 2025)
- ♦ 270 000 m² popyt w 2025 r.
- ♦ 18,4 % wskaźnik pustostanów
- ♦ 70 000 m² elastyczna powierzchnia biurowa
- ♦ 10-18 euro/m²/miesiąc – czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach

ROZWÓJ

- ♦ 250+ szacowana liczba startupów w Krakowie
- ♦ 50+ startupów rozwijających rozwiązania AI w Krakowie
- ♦ 59% startupów założono w ciągu ostatnich 5 lat
- ♦ 62 000 - szacunkowa liczba specjalistów IT w regionie Krakowa
- ♦ 37% - odsetek talentów IT zatrudnionych w dużych hubach IT (powyżej 1 000 pracowników) w Krakowie
- ♦ 2 800 - absolwenci kierunków informatycznych rocznie w Krakowie
- ♦ Ekosystem startupowy Krakowa w Global Startup Ecosystem Index 2024, Kraków na 8. miejscu w Europie w branży marketingu cyfrowego
- ♦ Kraków na 2. miejscu na scenie startupowej w Polsce (po Warszawie) według Startup Blink Report 2024

KULTURA

- ♦ Kraków miastem UNESCO na 1. Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO 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
- ♦ 1,14 mln krakowskiej metropolii
- ♦ 810 600 mieszkańców Krakowa

RYNEK BIUROWY

Kraków jest największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce, zarówno pod względem zasobów, jak i aktywności najemców. W 2025 roku popyt na powierzchnie biurowe osiągnął najwyższy poziom w historii miasta potwierdzając jego atrakcyjność dla szerokiego grona najemców. Rynek biurowy ma dodatkowo pozytywne perspektywy wzrostu dzięki stabilnemu rynkowi pracy oraz wyjątkowo silnej pozycji sektora usług biznesowych (BSS). Miasto należy bowiem do czołowych ośrodków BSS w Europie, co dodatkowo wzmacnia jego długoterminowy potencjał.

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie na koniec IV kwartału 2025 roku osiągnęły 1,84 mln m², potwierdzając swoją pozycję jako największego rynku biurowego w Polsce poza Warszawą.

Zasoby biurowe miasta stale rosną, ale podobnie jak w innych miastach, aktywność deweloperów pozostaje mocno ograniczona.

W 2025 roku na krakowski rynek dostarczono jedynie ok. 12 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co jest najniższą wartością od ponad dwóch dekad. Dwa ukończone obiekty to niewielkie biurowce - Stella Office o powierzchni 9 900 m² oraz Kamienica Kraków o powierzchni 2 000 m².

Również liczba powierzchni biurowej w budowie pozostaje na niskim poziomie,

w 2026 roku planowane jest ukończenie 35 000 m², natomiast w roku 2027 kolejnych 24 000 m². Łącznie w budowie znajduje się zatem ponad 59 000 m², z czego największe obiekty to Tischnera Green Park o powierzchni 24 000 m² realizowany przez Stalprodukt oraz kompleks Wita Stwosza B i C o łącznej powierzchni 18 700 m² realizowany przez Echo Investment.

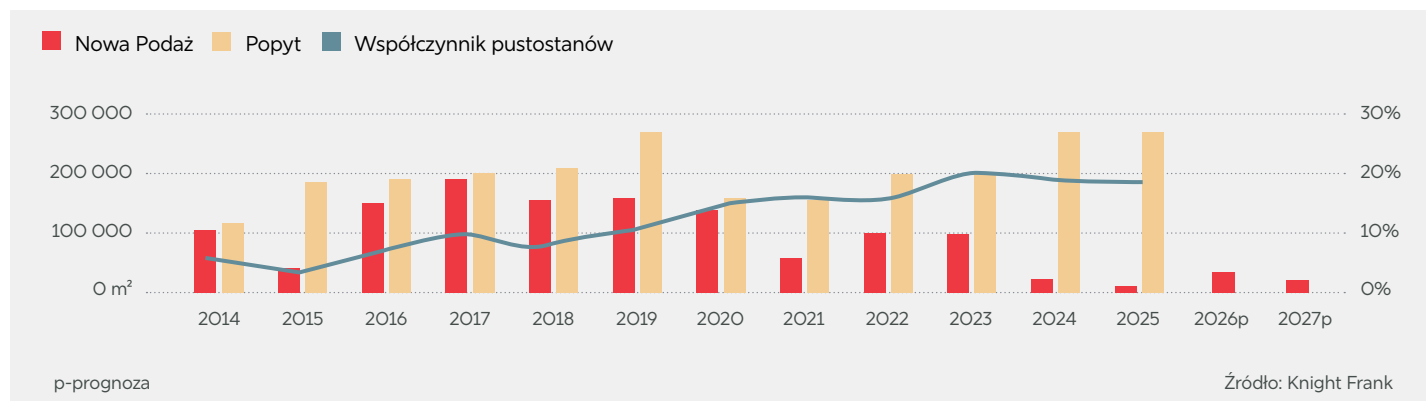
Wszystkie nowe projekty powstają poza ścisłym centrum, które ze względu na historyczny charakter oferuje niewielką liczbę gruntów pod zabudowę biurową. Największa koncentracja zasobów (41%) znajduje się w południowej części miasta.

Kraków pozostaje najbardziej atrakcyjnym regionalnym rynkiem najmu w Polsce. W 2025 roku wolumen wynajętej powierzchni biurowej

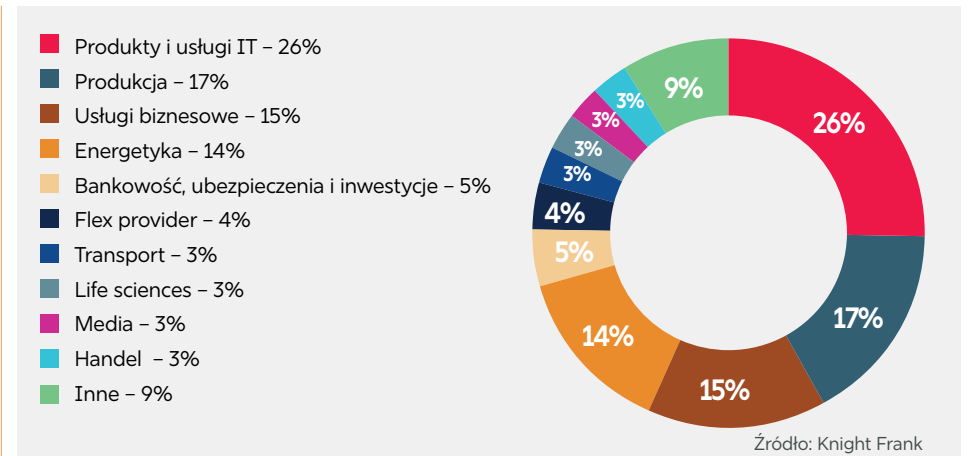
osiągnął 269 500 m², co stanowi najwyższy wynik w historii rynku. Jednocześnie Kraków odpowiada za 35% powierzchni wynajętej we wszystkich miastach regionalnych, co potwierdza jego silną pozycję na biurowej mapie Polski. Miasto, dzięki dużej podaży nowoczesnej powierzchni oraz dostępu do wysoko wykwalifikowanej kadry, pozostaje szczególnie atrakcyjne dla sektora IT i BSS, który w 2025 roku odpowiadał za odpowiednio 26% i 15% całkowitego wolumenu najmu.

W 2025 roku, podobnie jak w ostatnich latach, największy udział w strukturze zawieranych umów najmu stanowiły renowacje, które odpowiadały za 63% (171 000 m²) całkowitej wynajętej powierzchni biurowej w Krakowie. Wskazuje to na dalszą koncentrację firm na ograniczaniu kosztów relokacji i adaptacji powierzchni do własnych potrzeb.

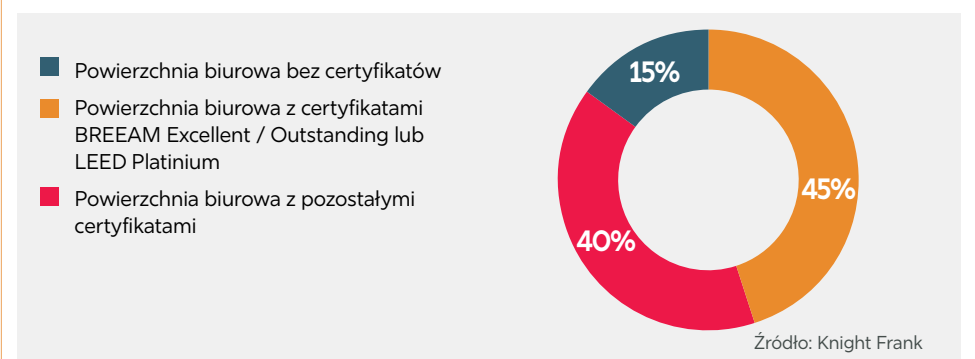
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW W 2025 ROKU OSIĄGŁA REKORDOWY POZIOM NOWA PODAŻ, POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE



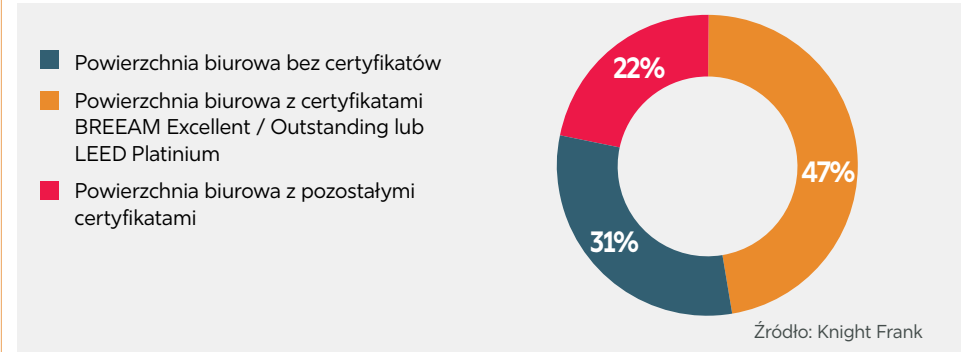
POPYT NA BIURA ZDOMINOWANY PRZEZ IT I FIRMY Z WYKWALIFIKOWANĄ KADRĄ STRUKTURA POPYTU W 2025



PREFERENCJE NAJEMCÓW NADAL KONCENTRUJĄ SIĘ NA WYSOKIEJ JAKOŚCI BUDYNKACH WYNAJĘTA POWIERZCHNIA BIUROWA W KRAKOWIE



ZASOBY BIUROWE W KRAKOWIE - ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE



Równocześnie wzrost liczby renowacji wynika z ograniczonej dostępności nowej powierzchni, będącej konsekwencją bardzo niskiej podaży dostarczanej na rynek w poprzednich kwartałach. Udział nowych umów wyniósł 31% (spadek z 37% w 2024 roku), natomiast ekspansje wzrosły do 6% (z 2% rok wcześniej) co w połączeniu z rekordowym popytem sygnalizuje poprawę sentymentu najemców.

Najemcy konsekwentnie preferują nowoczesne budynki o wysokim standardzie technicznym i środowiskowym. W 2025 roku aż 85% wynajętej powierzchni znajdowało się w obiektach posiadających zielone certyfikaty, mimo że udział certyfikowanych biur w całkowitych zasobach Krakowa wynosi 69%. Potwierdza to rosnące znaczenie standardu powierzchni oraz kwestii zrównoważonego rozwoju w decyzjach najemców dotyczących relokacji.

Wysoki popyt oraz bardzo ograniczona nowa podaż doprowadziły do dalszego spadku wskaźnika pustostanów. Na koniec 2025 roku wyniósł on 18,4%, co oznacza spadek o 0,2 pp. w ujęciu kwartalnym oraz 0,6 pp. rok do roku. Biorąc pod uwagę nadal niską aktywność deweloperską i stabilny popyt spodziewana jest kontynuacja trendu spadkowego.

Wywoławcze stawki czynszowe za powierzchnie biurowe w Krakowie w 2025 roku utrzymały się na stabilnym poziomie po okresie wzrostu w latach poprzednich. W budynkach klasy A wynoszą od 14,00 do 18,00 EUR/m²/miesiąc, natomiast 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 kosztem dla najemców są opłaty eksploatacyjne, które na koniec 2025 roku najczęściej mieściły się w przedziale od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w 2025 roku funkcjonował w otoczeniu sprzyjających warunków makroekonomicznych. Stabilny wzrost gospodarczy, napędzany przede wszystkim rosnącą konsumpcją prywatną, w połączeniu ze wzrostem wynagrodzeń oraz utrzymującym się niskim poziomem bezrobocia, przekładał się na systematyczny wzrost sprzedaży detalicznej. W konsekwencji zarówno odwiedzalność obiektów handlowych, jak i generowane przez nie obroty wykazywały trwałą tendencję wzrostową. Dobra kondycja sektora handlowego znajduje swoje odzwierciedlenie w bardzo niskim poziomie pustostanów, który w Krakowie wyniósł jedynie 2,6%.

Krakowski rynek nowoczesnej powierzchni handlowej charakteryzuje się wysokim poziomem zróżnicowania zarówno pod względem struktury najemców, jak i dostępnych formatów handlowych. Na koniec 2025 roku całkowite zasoby w aglomeracji wyniosły około 658 000 m², co plasowało Kraków na szóstym miejscu pod względem wielkości wśród największych rynków w Polsce i odpowiadało za 4,7% całkowitej powierzchni handlowej w kraju. Największą część podaży stanowią centra handlowe odpowiadające za 531 000 m².

Największym obiektem w Krakowie jest centrum handlowe Bonarka o powierzchni 91 000 m² wybudowana w 2009 roku, będąca obecnie w rozbudowie o kolejnych 5 000 m². Inne czołowe obiekty to Galeria Bronowice o powierzchni 60 000 m², park handlowy Zakopianka o powierzchni 58 000 m² i Galeria Krakowska o powierzchni 54 000 m². Te cztery obiekty dominują na rynku odpowiadając za niemal połowę istniejącej powierzchni handlowej w aglomeracji.

Dodatkowo, lokalny rynek uzupełniają mniejsze centra handlowe, parki handlowe, centra convinience czy outlety. Zasoby powierzchni handlowej pozostają stabilne, w ciągu ostatnich 10 lat nowa podaż wyniosła jedynie 95 000 m² (15% całkowitych zasobów), a w okresie 2022-2024 nie oddano żadnego obiektu.

W 2025 roku nowa podaż wzrosła po raz pierwszy od dwóch lat wraz z oddaniem do

użytkowania dwóch niewielkich obiektów - Designer Outlet Kraków o powierzchni handlowej 19 000 m² oraz Park Handlowy Jasnogórska o powierzchni 5 800 m².

Wielkość oraz typ obiektów oddanych do użytkowania wpisuje się w krajowy trend, gdzie większość powierzchni w budowie oraz oddawanej do użytkowania to niewielkie obiekty o powierzchni do 10 000 m² głównie w formie parków handlowych. Struktura

nowej podaży wynika zarówno z wysokiego nasycenia dużymi centrami handlowymi jak i barier w postaci ograniczonej dostępności gruntów w dużych miastach czy wysokich kosztów budowy.

Aktywność deweloperska w Krakowie pozostaje ograniczona, w trakcie realizacji znajduje się jedynie 5 100 m², czyli rozbudowa centrum handlowego Bonarka City Center. Zakończenie prac przewidywane jest na 2026 rok, a po ich

ukończeniu obiekt zwiększy powierzchnię do 96 000 m² i umocni się na pierwszej pozycji pod względem wielkości w aglomeracji.

Silne fundamenty rynku handlowego w Krakowie znajdują odzwierciedlenie w bardzo niskim poziomie pustostanów. W sierpniu 2025 wynosiły one 2,6% i były lekko poniżej średniej dla ośmiu największych aglomeracji wynoszącej 2,8%. Współczynnik jest również na jednym z najniższych poziomów wśród głównych aglomeracji, a w najlepszych obiektach handlowych w mieście oscyluje wokół zera.

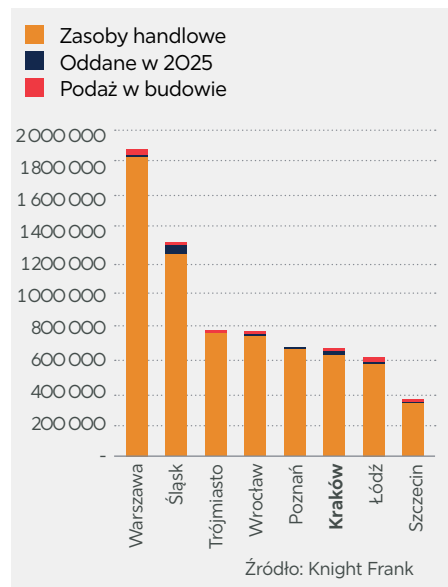
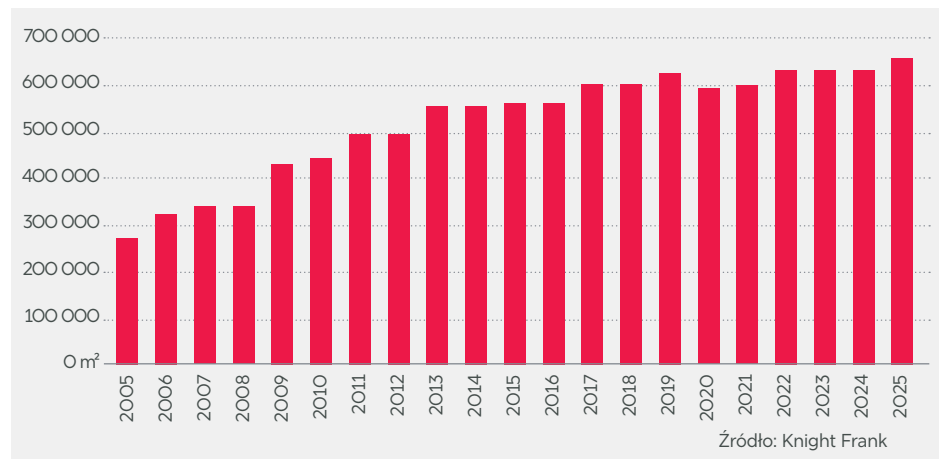
W latach 2020 - 2023 współczynnik pustostanów systematycznie spadał, natomiast w roku 2025 obserwowaliśmy jego lekki wzrost, który związany był z dostarczeniem na rynek dwóch nowych obiektów.

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

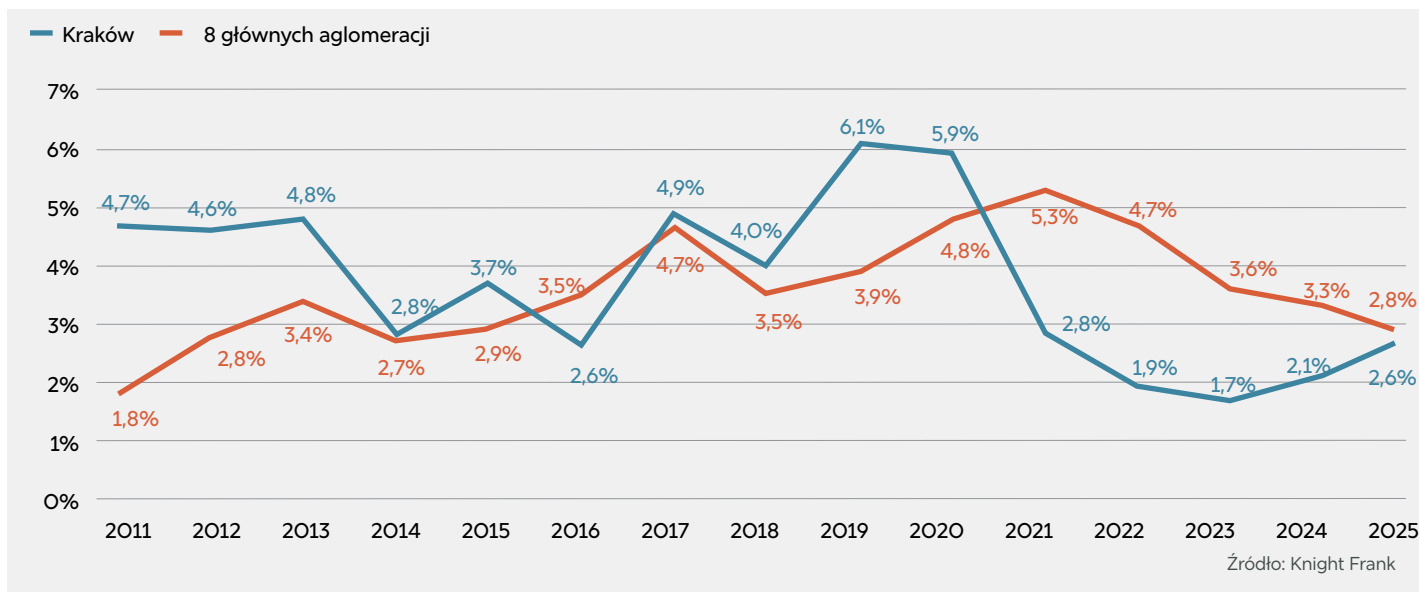
czynszów pozostaje jednak silnie zróżnicowany i zależy m.in. od marki najemcy, typu i wielkości lokalu handlowego, lokalizacji w obrębie danego obiektu czy polityki wynajmu właściciela.

KRAKÓW JEST JEDNYM Z NAJWIĘKSZYCH RYNKÓW HANDLOWYCH W POLSCE NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W 8 GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH W POLSCE

ZASOBY POWIERZCHNI HANDLOWEJ W AGOMERACJI KRAKOWSKIEJ POZOSTAJĄ NA STABILNYM POZIOMIE ROZWÓJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ



PUSTOSTANY W KRAKOWIE POZOSTAJĄ NA BARDZO NISKIM POZIOMIE ODZWIERCIEDLAJĄC SILNĄ KONDYCJĘ RYNKU HANDLOWEGO WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ



RYNEK MAGAZYNOWY

Rynek magazynowy w Krakowie stanowi niewielki, lecz stabilny segment polskiego rynku magazynowego, oferujący inwestorom ograniczoną podaż przy utrzymującym się popycie ze strony najemców. Wysokie bariery wejścia, wynikające z niedoboru gruntów inwestycyjnych oraz wysokich kosztów realizacji projektów, sprzyjają utrzymaniu niskiego poziomu pustostanów i stabilnych poziomów czynszów. Jednocześnie silne fundamenty gospodarcze regionu wspierają długoterminową atrakcyjność krakowskiego rynku magazynowego.

Rynek magazynowy w Krakowie wykazuje stabilny wzrost, choć nadal pozostaje jednym z mniejszych w skali kraju. Wysokie ceny gruntów przemysłowych oraz ich ograniczona dostępność, w połączeniu z bliskością Górnego Śląska – jednego z głównych krajowych rynków magazynowych – hamują tempo rozwoju powierzchni magazynowej w regionie Krakowa i jego bezpośrednich okolicach.

Pomimo tych ograniczeń, Kraków utrzymuje pozycję istotnego rynku magazynowego w Polsce. Kluczowymi czynnikami wspierającymi jego atrakcyjność jest duży lokalny rynek zbytu, kreujący rosnące zapotrzebowanie

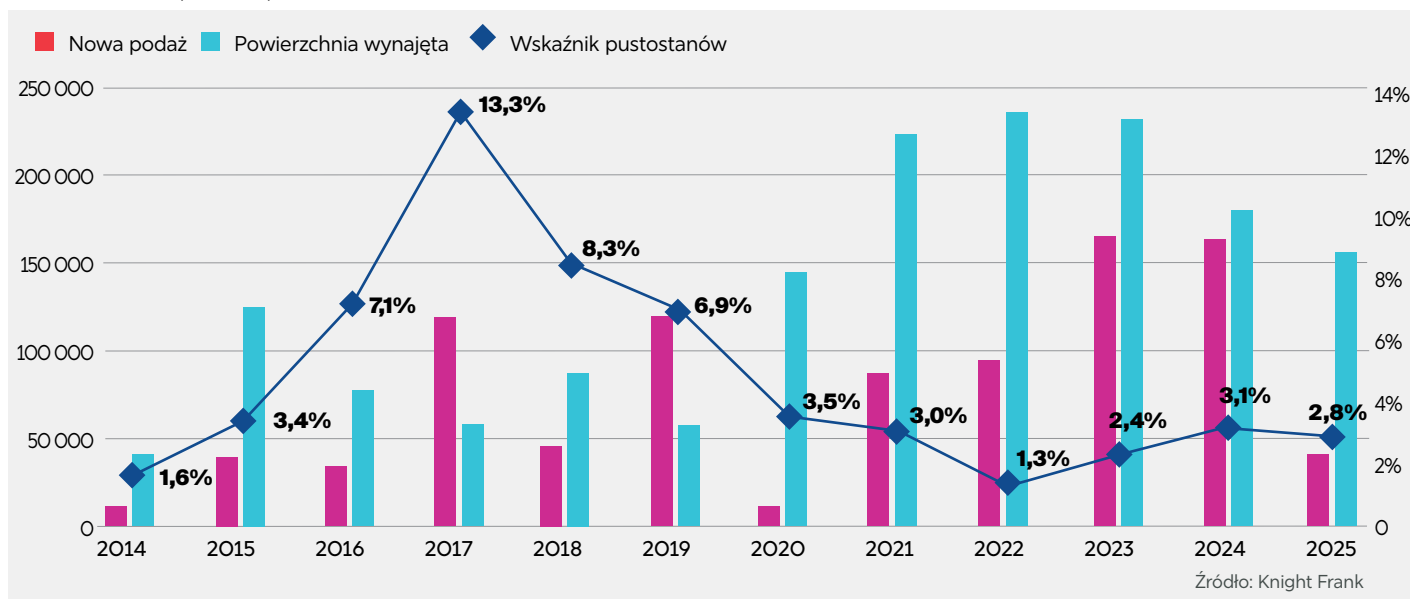
na usługi logistyczne oraz dobrze rozwinięta sieć transportowa, w tym autostrada A4 oraz drogi ekspresowe S7 i S52. Te elementy stanowią istotne przewagi konkurencyjne, które przyczyniają się do dalszego rozwoju sektora magazynowego w regionie.

Na koniec 2025 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie przekroczyły 1,18 mln m², co stanowi około 3,2% całkowitej podaży w Polsce. Wśród głównych deweloperów aktywnie kształtujących rynek logistyczny w regionie znajdują się Panattoni Europe, 7R S.A., GLP Poland oraz lokalni inwestorzy, w tym BIK.

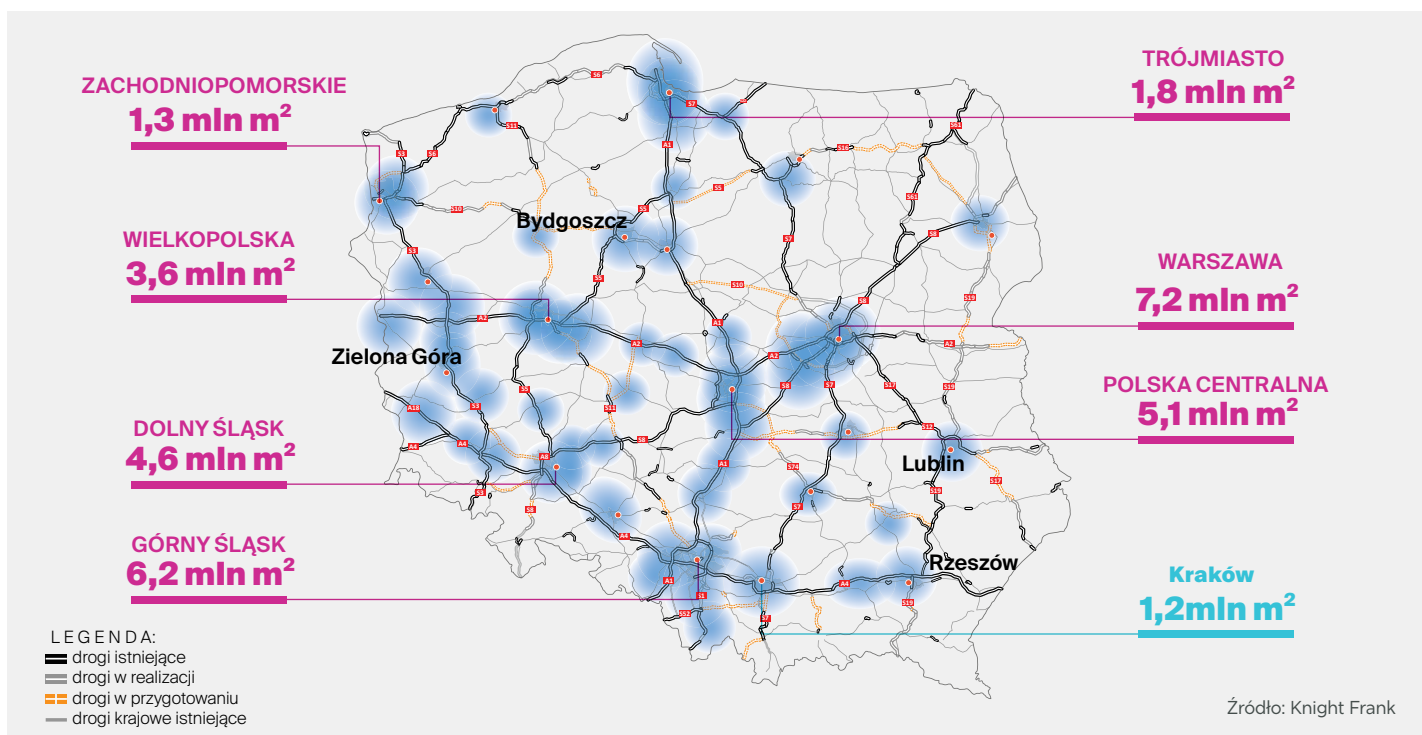
Główne skupiska powierzchni magazynowej w Krakowie koncentrują się w rejonie lotniska oraz w gminach sąsiadujących z miastem, takich jak Skawina, Modlniczka i Wieliczka. Coraz większe znaczenie zyskują również obszary na wschód od Krakowa wokół miejscowości takich jak Targowisko, Niepołomice, Rzeszawa i Ruszcza – które rozwijają się dynamicznie jako nowe centra logistyczne, przyciągając inwestycje w sektorze magazynowym.

Po dwóch latach historycznie wysokiej aktywności pod względem nowej podaży, rok 2025 przyniósł wyraźne spowolnienie w realizacji nowych projektów magazynowych

W REGIONIE KRAKOWA WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW POZOSTAJE JEDNYM Z NIAJNIŻSZYCH W KRAJU NOWA PODAŻ, POPYT, POZIOM PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE



ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE (2025)



w aglomeracji krakowskiej. W ciągu roku do użytkowania oddano ponad 42 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza niemal 75% spadek w porównaniu z rokiem 2024.

Na nową podaż złożyło się zakończenie budowy łącznie 3 projektów, w tym jednego z największych - nowej hali w parku magazynowym Panattoni Park Kraków East V w Zakrzowie, o powierzchni ponad 22 000 m².

Ponadto, w 2025 roku ukończone zostały również hala w parku magazynowym MDC2 Park Kraków South o powierzchni (11 000 m²), zrealizowana w formule BTS dla najemcy z sektora logistycznego oraz kolejna hala w kompleksie magazynowym Witek Airport Logistic Centre o powierzchni (9 200 m²). Nowo oddane obiekty zlokalizowane były w okolicach Skawiny oraz Morawicy.

Krakowski rynek magazynowy podąża za ogólnopolskim trendem wyraźnego spowolnienia aktywności deweloperskiej, co w perspektywie najbliższych kwartałów przełoży się na istotny spadek nowej podaży. Na koniec 2025 roku wolumen powierzchni w budowie wynosił zaledwie 8 000 m², co oznacza redukcję o blisko 90% w porównaniu z poziomem odnotowanym rok wcześniej.

Obecnie w realizacji pozostaje jeden projekt - kolejna hala w ramach Panattoni Park Kraków East V o powierzchni 8 000 m². Obiekt został w pełni skomercjalizowany na etapie budowy, a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie planowane jest na pierwsze miesiące 2026 roku. Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W 2025 roku całkowity wolumen transakcji

najmu osiągnął 6,6 mln m², z czego ponad 2% przypadło na rynek krakowski.

W aglomeracji krakowskiej zainteresowanie powierzchniami logistycznymi pozostało relatywnie wysokie, choć niższe niż w roku poprzednim. W 2025 roku wynajęto ponad 150 000 m², co oznacza spadek o około 15% w ujęciu rok do roku.

Utrzymujące się wysokie zainteresowanie najemców powierzchniami magazynowymi w regionie Krakowa, w połączeniu z wyraźnie ograniczoną nową podażą oddaną do użytku w 2025 roku, przełożyło się na spadek dostępności nowoczesnej powierzchni magazynowej na rynku.

Na koniec IV kwartału 2025 roku zasoby powierzchni dostępnej do natychmiastowego wynajęcia w aglomeracji wynosiły poniżej 33 000 m². Wskaźnik pustostanów ukształtował się na poziomie 2,8%, co oznacza spadek o 0,4 p.p. w ujęciu rok do roku. Pomimo niewielkiej skali dostępnej powierzchni, poziom pustostanów na rynku krakowskim pozostaje jednym z najniższych w kraju i istotnie poniżej średniej ogólnopolskiej, która na koniec 2025 roku wynosiła 7,4%.

Ze względu na wysokie ceny gruntów inwestycyjnych oraz ich ograniczoną dostępność, Kraków pozostaje jednym z najdroższych rynków magazynowych w Polsce.

Aktualne miesięczne stawki czynszów bazowych dla nowoczesnych obiektów magazynowych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta kształtują się na poziomie od 4,00 do 6,00 EUR/m² i pozostają stabilne w ujęciu rok

do roku. Po okresie dynamicznych wzrostów w latach ubiegłych, opłaty eksploatacyjne również utrzymały się na poziomie zbliżonym do notowanego w poprzednim roku.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW (IV KW. 2025)

1,3%
ZACHODNIOPOMORSKIE

2,8%
KRAKÓW

4,3%
WARSZAWA

6,7%
TRÓJMIASTO

7,0%
POLSKA CENTRALNA

8,2%
GÓRNY ŚLĄSK

8,5%
WIELKOPOLSKA

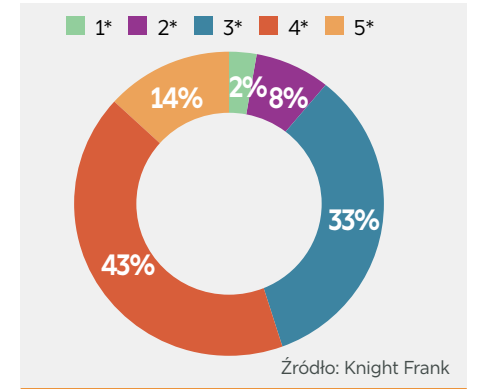
9,7%
DOLNY ŚLĄSK



Kraków pozostaje jednym z największych rynków hotelowych w Polsce. Na koniec IV kw. 2025 roku w stolicy Małopolski funkcjonowało 196 hoteli, które oferowały około 14 300 pokoi. Pod względem liczby obiektów miasto zajmuje pozycję lidera polskim rynku, natomiast podaż pokoi hotelowych ustępuje Warszawie, gdzie baza hotelowa liczy niemal 20 000 pokoi. Rynek krakowski charakteryzuje bowiem duża liczba niewielkich hoteli butikowych.

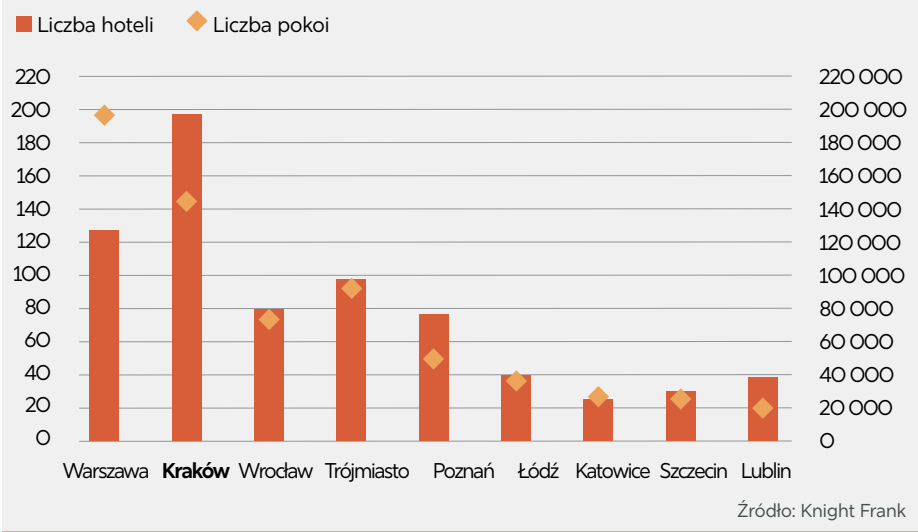
Struktura krakowskiego rynku hotelowego jest zróżnicowana. Najwięcej pokoi hotelowych w Krakowie znajduje się w segmencie czterogwiazdkowym (około 6 100 pokoi, co przekłada się na 43% całkowitych zasobów)

KRAKÓW JEST WIODĄCYM RYNKIEM PREMIUM W POLSCE DYSONUJĄCYM 22 HOTELOMI 5-GWIAZDKOWYMI
STRUKTURA POKOI HOTELOWYCH W KRAKOWIE WG STANDARDU W IV KW. 2025



Kraków pozostaje jedną z najważniejszych destynacji turystycznych w Polsce, generując jeden z największych ruchów turystycznych w kraju. Silna pozycja rynku hotelowego wynika z połączenia wysokiej aktywności zarówno w segmencie turystyki wypoczynkowej, jak i w sektorze biznesowym oraz MICE. Rosnąca liczba połączeń lotniczych oraz intensywny kalendarz wydarzeń międzynarodowych powinny dodatkowo wzmacniać popyt przekładając się na dalszy wzrost wskaźników operacyjnych.

KRAKÓW POZOSTAJE CZOŁOWYM RYNKIEM HOTELOWYM W POLSCE
LICZBA HOTELI I POKOI HOTELOWYCH W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI W IV KW. 2025



oraz trzygwiazdkowym (4 800 pokoi, 33% całkowitych zasobów). Kraków jest ponadto wiodącym rynkiem premium w Polsce, z największą liczbą hoteli pięciogwiazdkowych w kraju (łącznie 22 obiekty oferujące blisko 2 000 pokoi).

W 2025 roku w Krakowie oddano do użytku trzy nowe hotele zapewniające łącznie ponad 280 pokoi. Wśród nich był kolejny hotel 5-gwiazdkowy - Experior Boutique oferujący 40 pokoi, a także 4-gwiazdkowe Tribe Kraków Stare Miasto i Indigo Wawel Castle z odpowiednio 170 oraz 70 pokojami.

Dodatkowo, w czwartym kwartale ukończono modernizację hotelu Imperial, który zmienił nazwę na Palladian i zyskał wyższy, 4-gwiazdkowy standard.

Wzrost podaży utrzymuje tendencję wzrostową. Obecnie w realizacji znajdują się trzy projekty hotelowe, które wprowadzą na rynek ponad 340 dodatkowych pokoi. Wszystkie obiekty będą funkcjonować w standardzie 4- lub 5-gwiazdkowym, co potwierdza dalszą koncentrację nowej podaży w segmentach upscale i luxury.

W następnych latach na rynku pojawi się m.in. hotel Nobu z około 100 pokojami – drugi obiekt tej marki w Polsce po Warszawie oraz Le Meridien Royal ze 120 pokojami.

Rynek hotelowy w Krakowie determinowany jest przez stale rosnącą liczbą turystów. W okresie od stycznia do września 2025 roku w mieście udzielono niemal 4,1 mln noclegów w hotelach, co oznacza wzrost o około 8% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego i potwierdza silną pozycję Krakowa jako jednego z kluczowych ośrodków turystycznych w Polsce.

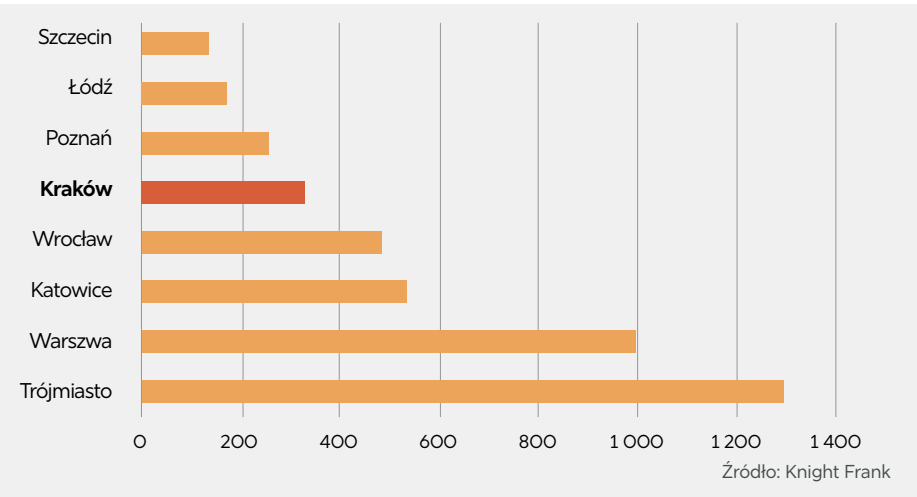
Turyści krajowi stanowili 45% osób korzystających z noclegów natomiast 55% to obcokrajowcy, którzy korzystają m.in. z dobrej siatki połączeń lotniska w Krakowie-Balicach. W samym 2025 roku liczba odprawionych pasażerów wyniosła tam 13,2 mln, co zapewniło lotnisku drugie miejsce w Polsce pod względem ruchu pasażerskiego po porcie lotniczym im. F. Chopina w Warszawie. Wynik ten był o 20% lepszy w stosunku do rekordowego roku poprzedniego, co potwierdza rosnący potencjał turystyczny i biznesowy miasta.

Rosnąca liczba turystów i stabilny popyt na hotele w stolicy Małopolski przełożyły się na wysoki wskaźnik obłożenia, który przewyższył poziom ubiegłoroczny i zbliżył się do wyników z przedpandemicznego roku 2019.

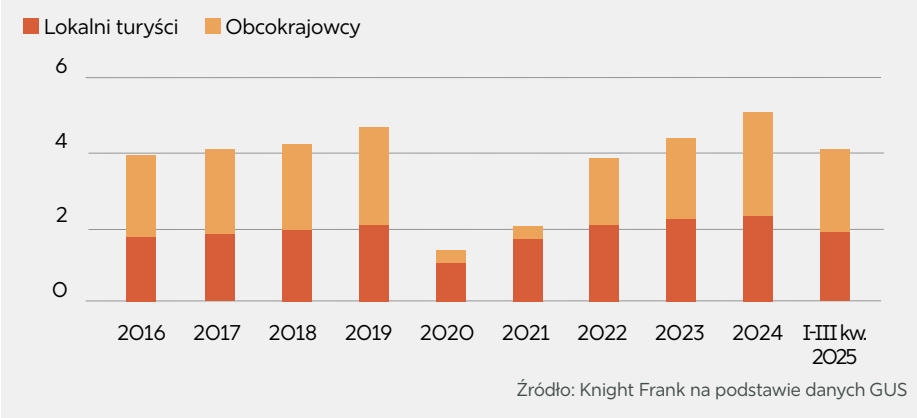
W pierwszym kwartale 2025 roku obłożenie w Krakowie wyniosło 56,3% po czym wzrosło do 73,9% w okresie kwiecień-czerwiec 2025 oraz do 74,5% w kolejnym kwartale. Tym samym, średni poziom obłożenia w mieście należał do najwyższych spośród największych rynków hotelowych w Polsce i pozostaje jedynie lekko poniżej poziomów osiągniętych przed pandemią.

Wysokie obłożenie hoteli w Krakowie miało również pozytywny wpływ na średnie wskaźniki ADR oraz RevPAR. W 2025 roku zarówno

POMIMO DUŻEJ PODAŻY RYNEK HOTELOWY W KRAKOWIE DALEJ SIĘ ROZWIJA
POKOJE HOTELOWE W BUDOWIE WG MIAST (IV KW. 2025)



LICZBA TURYSTÓW W KRAKOWIE W 2024 ROKU PRZEKROCZYŁA POZIOM SPRZED PANDEMII
LICZBA UDZIELONYCH NOCLEGÓW W HOTELOCH W KRAKOWIE (2016 - III KW. 2025)

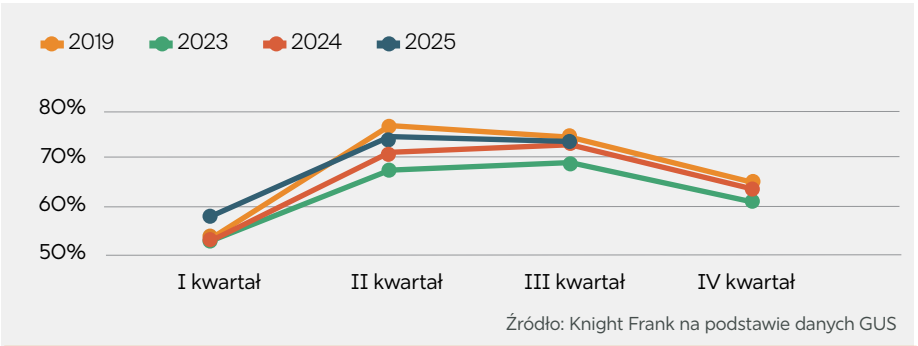


średnia dzienna stawka za pokój (ADR - Average Daily Rate), jak i przychód na dostępny pokój (RevPAR-Revenue Per Available Room)

osiągnęły najwyższe wartości wśród głównych rynków hotelowych w kraju. Średnia miesięczna stawka ADR wzrosła o 5% względem 2024 roku, natomiast średni wskaźnik RevPAR wzrósł o ponad 8% względem poprzedniego roku.

W najbliższych latach krakowski runek hotelowy utrzyma silną pozycję dzięki stabilnie rosnącemu popytowi, coraz lepszej dostępności lotniczej oraz napływowi międzynarodowych marek w segmencie upscale i luxury. Zdywersyfikowana struktura ruchu turystycznego oraz wysoka aktywność MICE wskazują na dalszy potencjał wzrostu wyników operacyjnych i sprzyjają realizacji nowych obiektów hotelowych.

POZIOM OBŁOŻENIA W KRAKOWIE NALEŻY DO NAJWYŻSZYCH W POLSCE
OBŁOŻENIE POKOI HOTELOWYCH W KRAKOWIE



SEKTOR
LIVINGRYNEK
PRYWATNYCH
AKADEMIKÓW

Kraków należy do najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce, ustępując pod względem liczby studentów jedynie Warszawie. Rozbudowana baza edukacyjna, obejmująca 17 uczelni wyższych, w tym Uniwersytet Jagielloński, który jest jednym z najstarszych uniwersytetów w Europie i drugim co do wielkości w Polsce, zapewnia miastu stabilny i długofalowy potencjał akademicki.

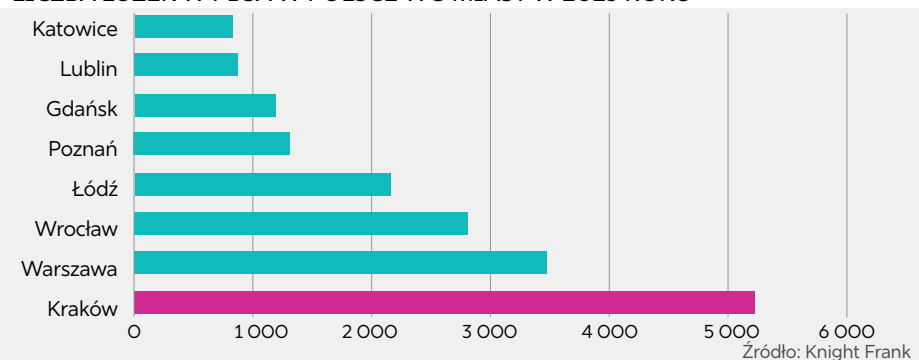
Poza Uniwersytetem Jagiellońskim kształcącym 32 900 studentów do największych uczelni miasta należą Uniwersytet Komisji Edukacji

Narodowej z 19 000 studentów, Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica (18 900 studentów) oraz Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (16 400 studentów).

Łącznie w roku akademickim 2024/2025 w Krakowie studiowało niemal 132 000 osób, co stanowiło ponad 10% całkowitej liczby studentów w kraju. Znaczącą część populacji studenckiej stanowili studenci zagraniczni - ich liczba pozostaje stabilna i wyniosła blisko 8 600 osób, czyli 6,5% wszystkich studentów w mieście.

Jednocześnie w Krakowie występuje wyraźna dysproporcja między liczbą studentów a dostępnymi miejscami noclegowymi. W roku akademickim 2024/2025 w Krakowie funkcjonowało 47 akademików (publicznych i prywatnych) oferujących łącznie 17 500 miejsc. Wskaźnik dostępności miejsc noclegowych kształtuje się na poziomie 13,3%, czyli na każde łóżko przypada aż 8 studentów.

Ograniczona podaż miejsc noclegowych w połączeniu z silnym i stabilnym popytem

KRAKÓW JEST NAJWIĘKSZYM RYNKIEM PBSA W POLSCE
LICZBA ŁÓŻEK W PBSA W POLSCE WG MIAST W 2025 ROKU

131 800
STUDENCI W KRAKOWIE

8 600
STUDENCI ZAGRANICZNI

17 500
ŁÓŻKA W AKADEMIKACH

5 200
ŁÓŻKA W PRYWATNYCH AKADEMIKACH

13,30%
WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI OGÓŁEM

3,90%
WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI W PBSA

Kraków utrzymuje status jednego z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce, przyciągając zarówno krajowych, jak i zagranicznych studentów. Wysoki popyt, przy jednoczesnym niskim nasyceniu stymuluje inwestycje w sektor prywatnych akademików, utrwalając pozycję Krakowa jako krajowego lidera w sektorze PBSA.

stymuluje rozwój rynku prywatnych akademików (PBSA). W Krakowie znajduje się obecnie 10 obiektów PBSA oferujących niemal 5 200 łóżek, co czyni go największym rynkiem prywatnych akademików w Polsce, dysponującym 28% krajowych zasobów.

Rynek rozwija się bardzo dynamicznie. W 2025 roku nowa podaż wzrosła pięciokrotnie w porównaniu z rokiem poprzednim bowiem oddano do użytku około 1 500 nowych miejsc noclegowych. Nowe akademiki oddane to użytkowania to dwa obiekty StudentSpace oraz kompleks Zeitraum przy ul. Raclawickiej.

Zasoby miasta będą się dalej powiększać, na zaawansowanym etapie planowania znajduje się projekt realizowany przez Skanska, który po zakończeniu prac dostarczy dodatkowo 700 miejsc.

Najwięksi operatorzy PBSA w Krakowie to StudentSpace (23,7% udziału w lokalnym rynku), Student Depot (15,4%), Basecamp by Xior (13,8%), SHED Living (13,6%) oraz Milestone (13,4%).

Pomimo szybkiego wzrostu nowej podaży rynek pozostaje nienasycony, czego dowodem jest utrzymujący się wysoki wskaźnik obłożenia przekraczający 95%.

Silny popyt przy niedoborze podaży przekłada się również na rosnące stawki czynszu. Na początku roku akademickiego 2025/2026 ceny wynajmu w prywatnych akademikach w Krakowie kształtowały się w przedziale

od 2 400 do 4 100 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju jednoosobowym oraz od 1 450 do 2 750 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym. W większości obiektów występują także opłaty serwisowe obejmujące m.in. koszty rezerwacji i sprzątnięcia, a wybrane akademiki oferują dodatkowo miejsca parkingowe lub podwyższony standard wyposażenia.

Stabilny popyt przy ograniczonej podaży oraz perspektywa dalszego wzrostu czynszów sprawiają, że Kraków pozostaje liderem PBSA w Polsce, oferując inwestorom szerokie możliwości rozwoju i ekspansji.

RYNEK
NAJMU
INSTYTUCJONALNEGO

Krakowski rynek najmu instytucjonalnego charakteryzuje się silnymi fundamentami, na które składają się stabilny i strukturalnie umocowany popyt, niskie pustostany oraz rosnące czynsze. W rezultacie sektor BTR w Krakowie należy obecnie do największych i najbardziej perspektywicznych w Polsce.

Zasoby krakowskiego rynku najmu instytucjonalnego (BTR) na koniec 2025 roku wzrosły do 4 900 mieszkań, co stanowi 18,5% całkowitej podaży w Polsce.

Rynek dynamicznie się rozwija, tylko w minionym roku w Krakowie oddano do użytku 3 nowe obiekty, które zwiększyły zasoby miasta o 1 300 mieszkań. Największym ukończonym obiektem był Resi4Rent przy ul. Romanowicza, który dodał do oferty rynku najmu instytucjonalnego aż 870 mieszkań.

Rynek będzie dalej rósł bowiem na koniec 2025 roku w budowie pozostawało ponad 2 000 mieszkań, co oznacza wzrost o około 5% względem analogicznego okresu roku poprzedniego.

Dodatkowo, wiele projektów w Krakowie znajduje się na wczesnych etapach planowania. Zgodnie z przewidywaniami całkowite zasoby miasta w 2027 roku wyniosą co najmniej 6 900, co oznacza wzrost o ponad 40% w ciągu kolejnych dwóch lat.

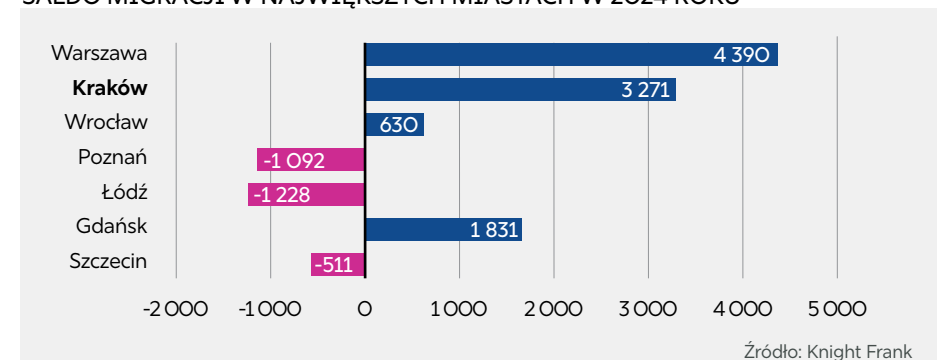
Wśród głównych operatorów na rynku krakowskim dominują Resi4Rent (Echo Investment) z ponad 1 400 mieszkaniami odpowiadającymi za 29% całkowitych zasobów oraz AFI Home, które zarządza około 700 lokalami. Istotnymi uczestnikami rynku są także

LifeSpot, Heimstaden AB, Van der Vorm Living oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem.

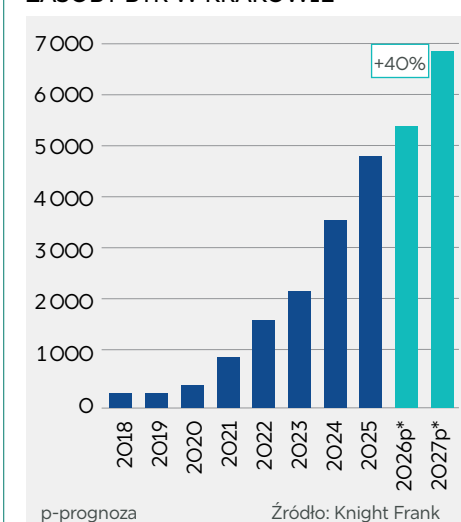
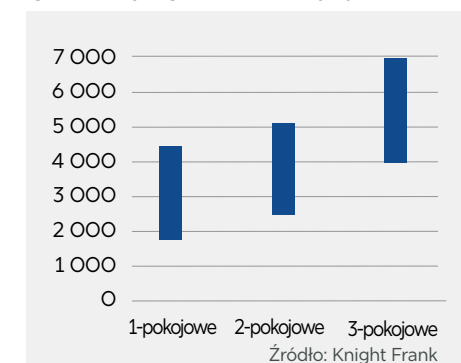
Pomimo szybkiego tempa rozwoju podaż wciąż nie nadąża za popytem. Kraków jako drugie największe miasto w Polsce dysponujące silnym zapleczem gospodarczym i akademickim przyciąga do miasta wielu nowych mieszkańców i jako jedno z niewielu miast w Polsce utrzymuje dodatnie saldo migracji. Jednocześnie wysokie koszty zakupu mieszkań, rosnące szybciej niż czynsze, kierują coraz większą część popytu w stronę najmu, mimo silnych społecznych preferencji posiadania własnej nieruchomości.

Silny popyt przekłada się na wysoki poziom wynajęcia oraz dalszy wzrost stawek czynszowych. Pomimo dostarczenia znaczącej liczby nowej podaży w 2025 roku, rynek nadal charakteryzuje się niską dostępnością mieszkań, a wskaźnik pustostanów spadł do 3% z 3,9% odnotowanych na koniec 2024 roku.

W warunkach utrzymującej się ograniczonej podaży i silnego popytu czynsze w segmencie BTR kontynuują trend wzrostowy, choć jego tempo stopniowo się stabilizuje. W IV kwartale 2025 roku miesięczne stawki najmu wynosiły 1 800 - 4 500 PLN dla mieszkań jednopokojowych, 2 500 - 5 170 PLN dla dwupokojowych, a w przypadku trzypokojowych osiągały nawet 7 000 PLN.

KRAKÓW UTRZYMUJE POZYTYWNE SALDO MIGRACJI
SALDO MIGRACJI W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W 2024 ROKU

Biorąc od uwagę wyjątkowo silne fundamenty rynku, na które składają się stabilny i strukturalnie umocowany popyt wspierany przez silną pozycję gospodarczą miasta, sektor BTR w Krakowie należy do najbardziej perspektywicznych w Polsce.

ZASOBY BTR W KRAKOWIE
WZROSŁY O 40% W CIĄGU
NAJBLIŻSZYCH DWÓCH LAT
ZASOBY BTR W KRAKOWIECENY NA RYNKU BTR
W KRAKOWIE WYKAZUJĄ
TRWAŁY TREND WZROSTOWY
CENY NAJMU W IV KW. 2025



POLSKA

RYNEK INWESTYCYJNY



Polski rynek inwestycyjny pozostaje największym i jednym z najbardziej dojrzałych w regionie, oferując zróżnicowane możliwości we wszystkich klasach aktywów. Kraków należy do kluczowych lokalizacji inwestycyjnych wśród miast regionalnych, zwłaszcza w sektorach biurowym i living, dzięki skali rynku i silnym fundamentom.

W 2025 roku całkowity wolumen inwestycyjny w Polsce wyniósł 4,5 mld EUR z czego 1,9 mld EUR podpisano w czwartym kwartale. W porównaniu do 2024 roku wolumen inwestycyjny spadł o 12% jednak pozostaje wyraźnie powyżej poziomu odnotowanego w 2023 roku, a wysoki wynik odnotowany w czwartym kwartale sugeruje, że rynek znajduje się we wczesnej fazie ożywienia.

W 2026 roku spodziewamy się stabilizacji rynku i wejścia w fazę ekspansji, czemu sprzyja pozytywne otoczenie makroekonomiczne, niższe koszt finansowania, dobre wyniki na rynku najmu oraz rosnąca aktywność lokalnego kapitału.

Pozytywne perspektywy potwierdza również utrzymująca się wysoka płynność rynku inwestycyjnego z ponad 150 transakcjami odnotowanymi w 2025 roku. W strukturze

transakcji przeważają transakcje typu core+ i value-add, jednak rośnie aktywność dużych graczy instytucjonalnych, co może przełożyć się na wzrost liczby dużych transakcji typu core i transakcji portfelowych, a co za tym idzie wzrost wolumenu w 2026 roku.

Biura powróciły na pierwsze miejsce w całkowitym wolumenie inwestycyjnym z 40% udziałem wyprzedzając nieruchomości magazynowe, których udział wyniósł 32%. Sektor handlowy odpowiadał za 19% całkowitego wolumenu, podczas gdy sektor living utrzymał stabilny poziom około 7%. Segment hotelowy w Polsce pozostaje marginalny z udziałem w całkowitym wolumenie na poziomie 1%.

W 2025 roku na rynku polskim w dalszym ciągu dominował kapitał regionalny i lokalny, 24% wolumenu inwestycyjnego pochodziło z Czech

a 18% z Polski. Inne istotne źródła kapitału to m.in. USA i Izrael, których udział w całkowitym wolumenie wyniósł odpowiednio 17% i 9%.

Udział krajowych inwestorów rośnie dynamicznie, w 2025 roku wyniósł rekordowe 19% w całkowitym wolumenie, co oznacza istotny wzrost w porównaniu z 9% w roku poprzednim.

W 2025 roku ok. 70% całkowitego wolumenu inwestycyjnego zrealizowano poza Warszawą. Wśród rynków regionalnych Kraków pozostaje jedną z najważniejszych destynacji ze względu na wielkość rynku oraz jego silne fundamenty.

W 2025 roku wartość transakcji inwestycyjnych w Krakowie wyniosła niemal 152 mln EUR, z czego zdecydowaną większość stanowiły nieruchomości biurowe. Sektor ten ze względu na wielkość oraz silne fundamenty rynku

oferuje szereg możliwości inwestycyjnych przyciągając do miast zarówno dużych graczy międzynarodowych, jak i lokalnych inwestorów. Łącznie w nieruchomości biurowe w Krakowie w 2025 roku zainwestowano niemal 122 mln EUR, co stanowi 37% wolumenu zainwestowanego nieruchomości biurowe w głównych miastach regionalnych Polski.

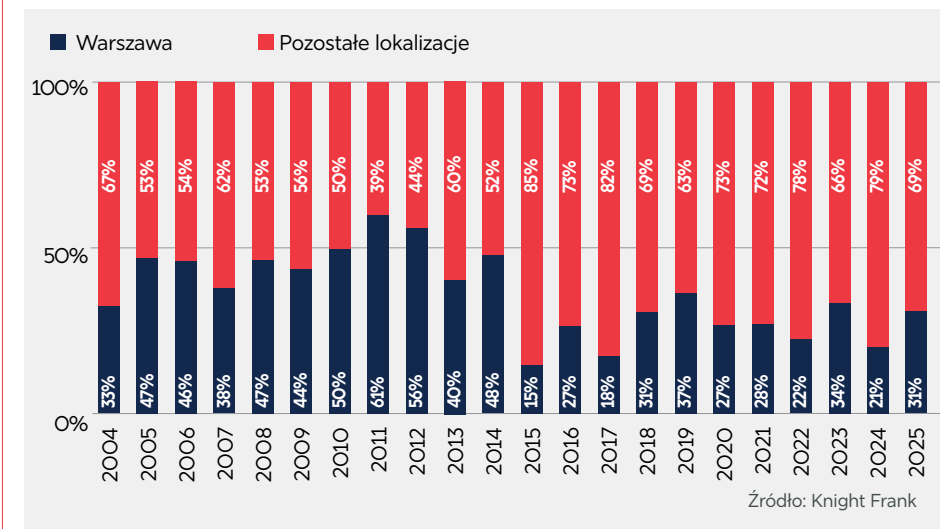
Również największa transakcja biurowa w Polsce 2025 roku poza Warszawą dotyczyła obiektu w Krakowie. Dwa budynki w kompleksie High Five I oraz II zostały sprzedane przez fundusz zarządzany przez NIAM AB do szwedzkiego Stena Real Estate AB.

W sektorze magazynowym liczba transakcji w rejonie Krakowa jest ograniczona przede wszystkim ze względu na niewielkie rozmiary rynku, tym niemniej w ostatnich latach odnotowaliśmy kilka znaczących transakcji, m.in. finalizację zakupu w 2024 roku parku logistycznego MDC2 Park Kraków South przez Generali.

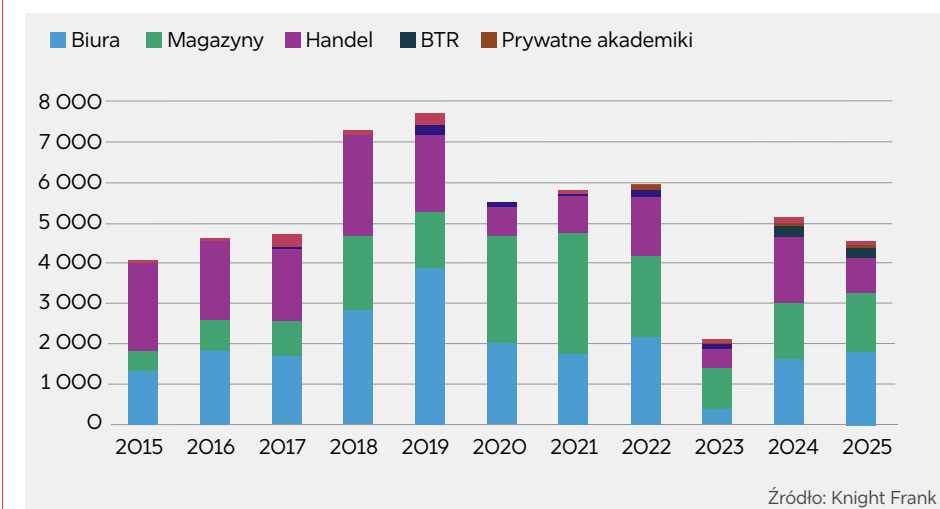
Wśród innych sektorów wyróżnia się sektor living, w który w 2024 roku zainwestowano w Krakowie ponad 65 mln EUR, natomiast w 2025 roku zawarto przedwstępną umowę pomiędzy Resi4Rent a Vantage Development dotyczącą sprzedaży portfela ponad 5 300 mieszkań na wynajem w 18 obiektach w Polsce, w tym w Krakowie. Transakcja za 565 mln EUR po sfinalizowaniu stanowić będzie największą transakcję w historii polskiego sektora living.

Polski rynek inwestycyjny jest na wyraźnej ścieżce odbudowy, a Kraków utrzymuje pozycję kluczowej destynacji wśród rynków regionalnych. Silne fundamenty po stronie najmu oraz rosnąca aktywność zarówno kapitału zagranicznego, jak i krajowego wskazują, że wolumeny inwestycyjne i płynność rynku będą nadal rosnąć w kolejnych latach.

WIĘKSZOŚĆ WOLUMENU INWESTYCYJNEGO W POLSCE DOTYCZY LOKALIZACJI REGIONALNYCH WOLUMEN INWESTYCYJNY WG LOKALIZACJI



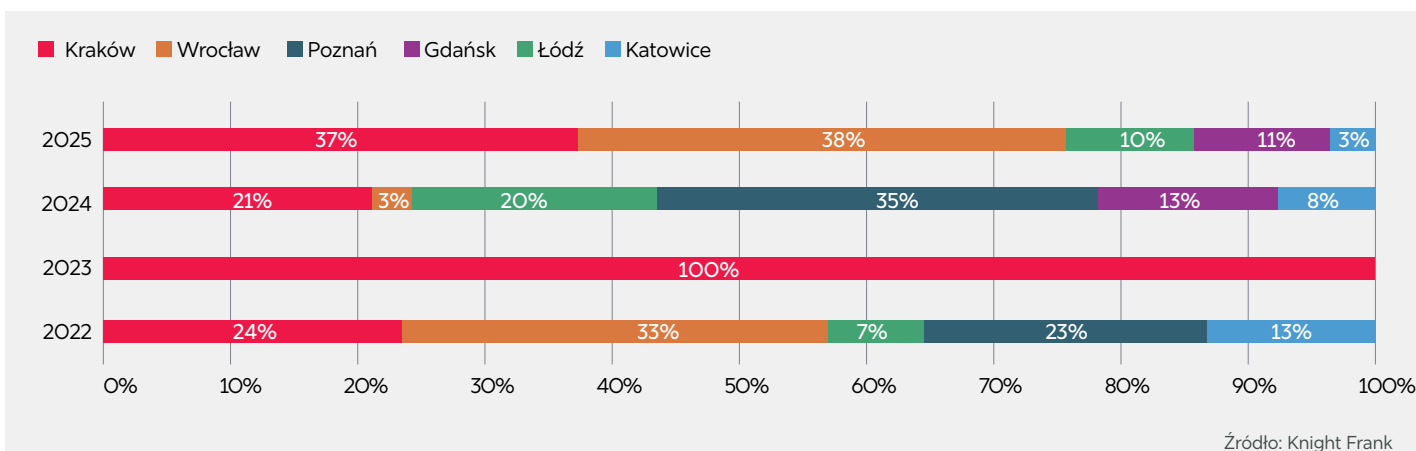
RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE ZNAJDUJE SIĘ FAZIE OŻYWIENIA WOLUMEN INWESTYCYJNY W POLSCE WG SEKTORÓW I LAT



WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W KRAKOWIE W CIĄGU OSTATNICH DWÓCH LAT

Rok	Sektor	Nieruchomość	Powierzchnia najmu /Liczba pokoi	Sprzedający	Kupujący
2024	Magazynowy	Logicor (Pan-European) portfolio	47 500	Logicor	Greykite European Real Estate Fund
2024	Magazynowy	MDC2 Park Kraków South	36 234	MDC2	Generali
2025	Handel (zmiana funkcji)	Centrum Krokus	30 200	Mayland	Grenova Capital
2025	Biurowy	High Five I & II	23,597	NIAM AB	Stena Real Estate AB
2024	Magazynowy	Walstead Printing House	19 300	Walstead	Alge
2025	Biurowy	Brain Park C	13 667	Echo Investment	Greenstone
2024	Biurowy	.big	10 800	Credit Suisse	Eika Real Estate Fund
2024	BTR	Wrocławska Urban Home	4 700	G City / Atrium RE	Lew Investments
2024	Prywatne akademiki	LivinnX (Basecamp Kraków)	673	APC Partners / CA Ventures/ Golub&Co.	Xior Student Housing
2024	BTR	Fredry 6	150	Spravia	Heimstaden Bostad

KRAKÓW JEST JEDNĄ Z WIODĄCYCH DESTYNACJI NA RYNKU INWESTYCJI BIUROWYCH W POLSCE UDZIAŁ WOLUMENU INWESTYCJI BIUROWYCH W SZEŚCIU NAJWIĘKSZYCH RYNKACH REGIONALNYCH



Nawet Pan Twardowski 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

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
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
Przemysław Pięta
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.

 **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. 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.

Autorzy:
Layout publikacji i koncepcja wizualna:

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

KONCEPCJA GRAFICZNA RAPORTU

Kraków od wieków jest miastem legend. Jedną z nich opowiada o Panu Twardowskim – szlachcicu, który przechrzcił samego diabła, zapisując się w historii miasta jako symbol negocjacji, sprytu i odwagi. Ta legenda od pokoleń buduje wyjątkową tożsamość Krakowa – miasta magii, inteligencji i przedsiębiorczości.

Motyw z okładki jest hołdem dla tej historii oraz metaforą rynku, który nie boi się wyzwań i potrafi przekuć ryzyko w rozwój. Krakowski rynek nieruchomości komercyjnych, podobnie jak legenda, ma wiele wymiarów – zapraszamy do ich odkrycia.

Sprawdźmy wspólnie, dokąd zaprowadzi nas historia w 2026 roku?