

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2026

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Kraków

Opracowane
we współpracy z



CENTRUM
Business in Małopolska

Michael Page

Kraków



Powierzchnia miasta
327 km²



Populacja
810 600



Populacja aglomeracji
1,14 mln
(w promieniu 100 km - 8 mln)



Stopa bezrobocia
2,7%
(02.2026, GUS)



Wzrost PKB
14,5%



PKB per capita
130 184 PLN



Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)
11 634,82 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 02.2026, 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

7. MIEJSCE

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

Tytuł **„Gmina na 5!”** oraz **„Złota Gmina na 5!”** w edycji 2024/25 rankingu Studenckiego Koła Naukowego Akceleracji, działającego przy Instytucie Przedsiębiorstwa Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie dot. dobrych praktyk w obsłudze przedsiębiorców.



Zachęty inwestycyjne

Granty rządowe - program wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki

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

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

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

Fundusze europejskie

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

Jakość życia w mieście

Rankingi

Stare Miasto i Wzgórze Wawelskie na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO

Europejska Stolica Kultury 2000

Miasto Literatury UNESCO

Światowe Miasto Festiwalu i Wydarzeń Kulturalnych

Jakość życia w liczbach

KULTURA I ROZRYWKA

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

TRANSPORT

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

INFRASTRUKTURA

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

ŚRODOWISKO NATURALNE

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



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

317 km



Tereny zielone

50,4% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci

131 800

(2024/2025, GUS)



Absolwenci

32 000

(2024/2025, GUS)



Liczba uczelni

17



Lotnisko - odległość od centrum miasta

11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów

13,2 mln (2025)



Sektor BSS - liczba centrów

312

(za ABSL 2025)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych

107 800

(za ABSL 2025)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

I KW. 2026



Zasoby powierzchni biurowej
1,85 mln m²



Powierzchnia biurowa w budowie
51 000 m²



Wskaźnik pustostanów
18,4%



Nowa podaż
0 m²



Popyt
17 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Krakowie

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
16,00-29,00



Okres bezczynszowy
1-1,75 miesiąca
na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²
380,00-500,00

► Kraków jest największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce z zasobami wynoszącymi 1,85 mln m², co odpowiada 14% całkowitej powierzchni biurowej w kraju. Wskaźnik pustostanów oraz czynsze wywoławcze w pierwszym kwartale 2026 pozostały stabilne, pomimo znacznego spadku liczby wynajętej powierzchni, co wskazuje na silne fundamenty rynku biurowego w mieście.

PODAŻ

Nowa podaż w Krakowie podobnie jak w całej Polsce, pozostaje na bardzo niskim poziomie. W I kw. 2026 roku ukończono budowę tylko jednego budynku biurowego – Fabryczna Office Park B7 o powierzchni ok. 8 000 m². W budowie znajduje się ok. 51 000 m², z czego 27 000 m² ma zostać oddanych w tym roku. Największym obiektem w trakcie realizacji jest Tischnera Green Park, o powierzchni 24 000 m², z planowaną datą oddania na koniec 2027 roku.

POPYT

Aktywność najemców w pierwszym kwartale osłabła po rekordowym wyniku osiągniętym w poprzednim roku. Łącznie w pierwszych trzech miesiącach wynajęto niecałe 17 000 m², co oznacza spadek o 66% w porównaniu do tego samego kwartału z roku poprzedniego.

Jednak zdecydowaną większość wolumenu najmu (60%) stanowiły nowe umowy, co w połączeniu z rosnącym odsetkiem rozszerzeń (12% wolumenu), wskazuje na większą skłonność firm do aktywniejszego kształtowania polityki biurowej i stanowi pozytywny sygnał dla perspektyw rynku w kolejnych kwartałach.

Rynek najmu w Krakowie w dalszym ciągu napędzany jest przez sektor usług dla biznesu, który w I kwartale odpowiadał za 21% wolumenu najmu. Drugą silną grupę najemców stanowi sektor IT, którego udział w I kwartale wyniósł 17%. Spektrum najemców w Krakowie jest jednak bardzo szerokie, w pierwszym kwartale znaczącą rolę odegrał sektor produkcyjny, który odpowiadał za 32% wolumenu najmu osiągając największy udział w wolumenie najmu w tym okresie.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Krakowie w I kw. 2026 roku wyniósł 18,4%. Pomimo spadku popytu i przyrostu nowej podaży wskaźnik pustostanów pozostał na niemal niezmiennym poziomie względem poprzedniego kwartału, co wynikało m.in. z wysokiego udziału rozszerzeń w wolumenie najmu.

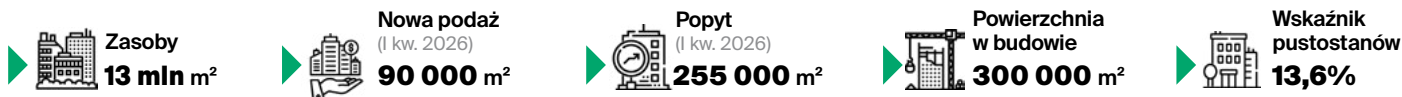
W dalszym ciągu w mieście występuje wyraźna polaryzacja, z wyraźną dominacją centrum miasta, gdzie wskaźnik pustostanów wynosi jedynie 9,8%.

CZYNSZE

W I kw. 2026 roku stawki czynszów wywoławczych w nowoczesnych biurowcach w Krakowie pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 10 do 18 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych obiektach odnotowywano poziomy przekraczające górną granicę tego zakresu. Opłaty eksploatacyjne również pozostały na stabilnym poziomie i wynosiły od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc, w zależności od standardu budynku oraz zakresu oferowanych usług.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2026



SZCZECIN

192 000 m²
 7,9%
 10-14,5 EUR

POZNAŃ

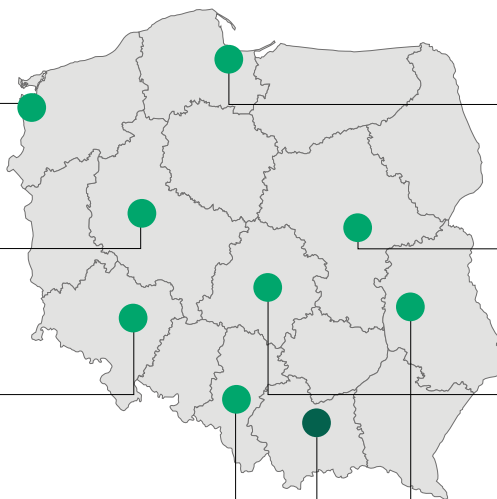
673 000 m²
 13,8%
 11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
 21,9%
 11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
 22,1%
 10-14,5 EUR



TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
 10,8%
 11-16 EUR

WARSZAWA

6,28 mln m²
 9,5%
 12-32 EUR

ŁÓDŹ

641 000 m²
 19,6%
 9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
 10,5%
 9-13 EUR

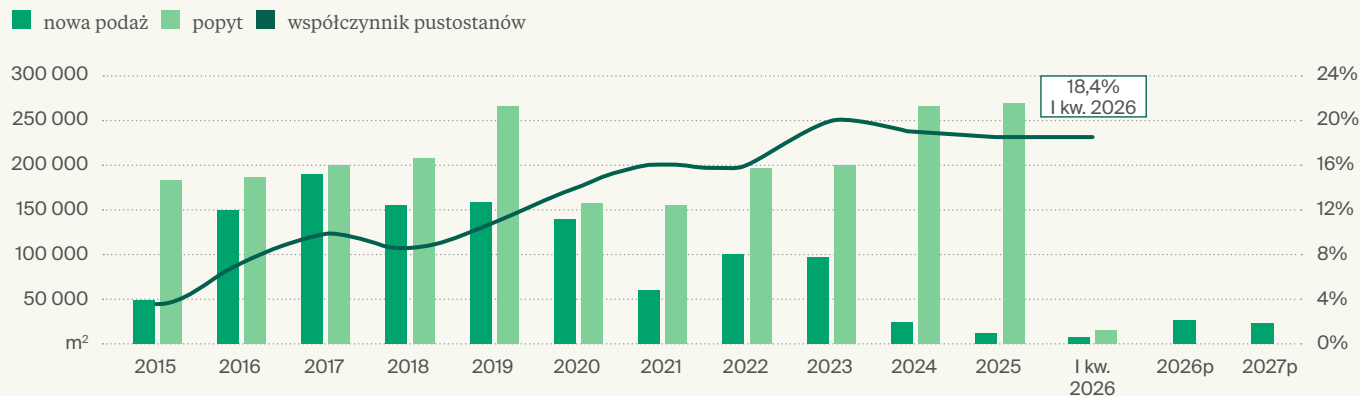
KRAKÓW

1,85 mln m²
 18,4%
 10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

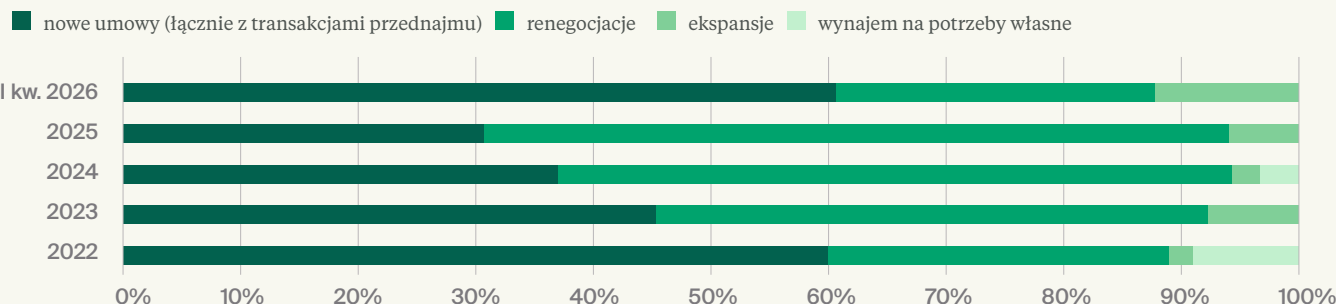
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Nowe inwestycje w Polsce w 2026 r.: stabilizacja, skokowy wzrost projektów i powrót dużych decyzji kapitałowych

► Polska w 2026 roku ponownie staje się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc do lokowania inwestycji w Europie Środkowo Wschodniej. Po kilku latach spowolnienia i ostrożności ze strony biznesu wracają projekty o skali, która jeszcze niedawno była rzadkością. Wyraźnie widać przyspieszenie zarówno w sektorze produkcyjnym i logistycznym, jak i w szeroko rozumianym obszarze usług biznesowych oraz IT. Z perspektywy rekrutacyjnej i konsultingowej obserwujemy gwałtowny wzrost zapytań dotyczących analiz dotyczących dostępności talentów, mapowania kompetencji w konkretnych regionach oraz oceny możliwości skalowania zatrudnienia.

Co istotne, zmienia się rozmiar typowych inwestycji. O ile jeszcze dwa lata temu mówiliśmy zwykle o projektach liczących od 50 do 200 etatów (w zależności od branży), dziś zdarzają się inicjatywy zakładające zatrudnienie kilkuset osób, a coraz częściej również plany stworzenia miejsc pracy dla tysiąca lub nawet kilku tysięcy specjalistów. To skok, którego nie obserwowaliśmy w poprzednich latach, a z pewnością nie w takiej skali. Dynamika ta jest szczególnie widoczna w dwóch głównych grupach inwestycji: centrach usług biznesowych oraz projektach produkcyjno logistycznych.

INWESTYCJE BIUROWE: SSC/ GBS/BPO I IT

Według najnowszego raportu KPMG „German Central and Eastern European Business Outlook 2026” Polska pozostaje najczęściej wybieranym kierunkiem dla niemieckich firm planujących inwestycje w regionie. Wskazuje ją 56 procent respondentów, co stanowi wzrost o jedenaście punktów procentowych rok do roku i jest najwyższym wynikiem spośród wszystkich państw Europy Środkowo Wschodniej. Co więcej, aż 63 procent firm niemieckich spodziewa się wzrostu znaczenia regionu CEE w swoich strategiach w perspektywie pięciu lat. Dane te potwierdzają, że Polska stała się kluczowym rynkiem operacyjnym, sourcingowym i technologicznym dla inwestorów z Niemiec.

"Globalna presja na oszczędności, centralizację procesów, digitalizację i wdrażanie rozwiązań opartych na AI powodują, że firmy szukają lokalizacji łączącej doświadczenie operacyjne z wysoką jakością pracy."

Co jednak szczególnie istotne – podobne nastroje widoczne są również wśród inwestorów ze Stanów Zjednoczonych czy krajów skandynawskich. Analizując zaledwie trzy nowe projekty, nad którymi pracowaliśmy jako Michael Page na przełomie 2025 i 2026 roku (dwa z sektora SSC oraz jeden z branży IT) inwestorzy zadeklarowali łączne zatrudnienie na poziomie 1200 specjalistów. To skala stojąca w wyraźnej kontrze do wcześniejszych prognoz rynkowych, według których nowe centra w Polsce miały liczyć od 50 do 100 pracowników.

SSC, GBS i BPO pozostają najbardziej atrakcyjnym modelem operacyjnym dla globalnych firm. Polska, dzięki dużej dostępności kompetencji, nowoczesnej infrastrukturze biznesowej i dojrzałym rynkom w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu, Katowicach czy Gdańsku, wciąż jest jednym z najbardziej konkurencyjnych krajów w regionie. Globalna presja na oszczędności, centralizację procesów, digitalizację i wdrażanie rozwiązań opartych na AI powodują, że firmy szukają lokalizacji łączącej doświadczenie operacyjne z wysoką jakością pracy. Polska spełnia te kryteria nie tylko dzięki relatywnie atrakcyjnym – choć już nie najniższym – kosztom zatrudnienia, lecz przede wszystkim dzięki szerokiemu zasobowi

talentów oraz czynnikowi trudnemu do zmierzenia, lecz wielokrotnie podkreślanemu w rozmowach z inwestorami: gotowości polskich specjalistów do „przebiegnięcia dodatkowej mili”, czyli przejmowania inicjatywy, elastyczności i wychodzenia poza schemat.

Podobna dynamika widoczna jest w obszarze IT. Wzrasta liczba projektów związanych z cyberbezpieczeństwem, analizą danych, automatyzacją, sztuczną inteligencją oraz transformacją cyfrową. Polska coraz częściej buduje dla globalnych organizacji regionalne lub globalne huby technologiczne, odpowiadające za zaawansowane procesy IT, automatyzację biznesu czy rozwój rozwiązań opartych na AI.

PRODUKCJA I LOGISTYKA: RELOKACJE, AUTOMATYZACJA I LOGISTYCZNY „SKOK BLISKOŚCI”

Coraz więcej firm przenosi produkcję i magazyny z Azji do Europy Środkowo Wschodniej, a Polska jest głównym beneficjentem tego zjawiska. Oczywiście nie jedynym, dlatego w analizach dla inwestorów bardzo często porównywane są rynki polski, węgierski, rumuński, czy bułgarski. Jednak obecnie to Polska

"Trend nearshoringu nie jest już krótkotrwałą reakcją na kryzysy, ale fundamentalną zmianą globalnej strategii łańcuchów dostaw."

wydaje się najczęściej wybieraną lokalizacją. Trend nearshoringu nie jest już krótkotrwałą reakcją na kryzysy, ale fundamentalną zmianą globalnej strategii łańcuchów dostaw.

Polska zyskuje dzięki korzystnemu położeniu między Wschodem a Zachodem, przewidywalnemu otoczeniu biznesowemu oraz nowoczesnej infrastrukturze magazynowej i transportowej. Jak wskazują dane Locura Consulting, nearshoring napędzają cztery główne czynniki: konieczność zabezpieczenia łańcuchów dostaw po doświadczeniach pandemii i blokad portowych; rosnące napięcia geopolityczne i wojny handlowe; regulacje unijne związane z ESG, które faworyzują krótsze i mniej emisyjne łańcuchy dostaw; a także postęp technologiczny, który pozwala automatyzować procesy i obniżyć koszty produkcji w Europie.

Według PropertyNews Polska pozostaje jednym z najbardziej perspektywicznych rynków magazynowych na kontynencie, a nearshoring oraz inwestycje infrastrukturalne będą głównymi motorami wzrostu tego segmentu w 2026 roku. Potwierdzają to także obserwacje Michael Page: liczba zapytań dotyczących inwestycji w obiekty produkcyjne lub logistyczne o powierzchni 70-100 tys. m² przestaje dziwić, a coraz częściej pojawiają się zapytania o znacznie większe powierzchnie, co zwykle przekłada się również na wyższe deklarowane zatrudnienie. O ile z perspektywy rekrutacyjnej są to projekty możliwe do obsłużenia, o tyle dla inwestorów równie ważne jak dostępność kadry stają się czynniki infrastrukturalne: odpowiednio duże działki inwestycyjne, parametry budynków, dostępność energii i mediów oraz stabilność lokalnych łańcuchów dostaw.

BRANŻA ZBROJENIOWA: MIĘDZYNARODOWY KAPITAŁ, TECHNOLOGIE DUAL USE I NOWY KIERUNEK DLA PRZEMYSŁU

Branża obronna w Polsce przechodzi obecnie głęboką transformację i coraz bardziej przyciąga inwestycje międzynarodowe. Co kluczowe, nie jest to sektor oparty wyłącznie na klasycznej produkcji militarnej. Coraz większą rolę odgrywa technologia dual use, czyli



rozwiązania opracowane na potrzeby rynku cywilnego, które mogą znaleźć zastosowanie w obronności. Zjawisko to staje się jednym z najważniejszych impulsów modernizacyjnych dla całego krajowego przemysłu.

"Coraz większą rolę odgrywa technologia dual use, czyli rozwiązania opracowane na potrzeby rynku cywilnego, które mogą znaleźć zastosowanie w obronności. Zjawisko to staje się jednym z najważniejszych impulsów modernizacyjnych dla całego krajowego przemysłu."

W wielu sektorach – automatyce, elektronice, chemii, produkcji maszyn, robotyce czy zaawansowanych materiałach – pojawia się dziś pytanie o możliwość wykorzystania kompetencji w sektorze bezpieczeństwa. Z obserwacji Michael Page wynika, że coraz więcej firm aktywnie analizuje szansę wejścia do łańcuchów dostaw obronnych, rozważa procesy akredytacyjne i certyfikacyjne oraz bada potencjał rozszerzenia działalności o technologie o strategicznym znaczeniu. To trwała zmiana o charakterze strukturalnym.

Ważnym sygnałem dla polskiego rynku było chociażby wejście Jastrzębskiej Spółki Węglowej w produkcję materiałów wybuchowych oraz komponentów stosowanych w branży obronnej. Pokazuje to, że nawet przedsiębiorstwa spoza sektora defence widzą w nim

atrakcyjny kierunek dywersyfikacji. Jednocześnie do Polski wciąż napływają inwestycje globalnych koncernów, ale do ekosystemu branży coraz częściej dołączają również firmy technologiczne, producenci komponentów elektronicznych, przedsiębiorstwa automotive czy dostawcy rozwiązań energetycznych.

Jednym z powodów tej dynamiki jest wysoka marżowość produktów specjalnych oraz rosnące wydatki na bezpieczeństwo w państwach NATO. Ważną rolę odgrywają także programy finansowania uruchamiane przez Unię Europejską, w tym European Defence Industry Programme (EDIP), które stymulują rozwój sektora. Wraz z tym rośnie skala inwestycji w polskim przemyśle: przedsiębiorstwa modernizują linie produkcyjne, wdrażają automatyzację, rozwijają kompetencje w obszarach elektroniki, obróbki precyzyjnej czy inżynierii materiałowej, a także budują zespoły badawczo rozwojowe dedykowane nowym technologiom. To z pewnością początek trendu, który będziemy obserwować przez najbliższe lata.

Rok 2026 może okazać się momentem zwrotnym – od ostrożnych decyzji lat 2024 i 2025 do dużych, długofalowych inwestycji. Polska coraz wyraźniej przestaje być „alternatywą”, a staje się jednym z pierwszych wyborów dla firm planujących skalowanie działalności w Europie.

Autor: Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development w Michael Page

Kontakty

w Polsce

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

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

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

COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW
L-REP Monika Sułdecka-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
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

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

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

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

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

Raporty Knight Frank dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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

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

PARTNERZY PUBLIKACJI:



CENTRUM

Business in Małopolska

**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA:**

contact@businessinmalopolska.pl

www.businessinmalopolska.pl

Michael Page

KONTAKT:

Krzysztof Tuszyński

Head of Business Development

krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

+48 798 506 871

www.michaelpage.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.