

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2026

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Opracowane
we współpracy z



CENTRUM
Business in Małopolska

Michael Page

Kraków



Powierzchnia
miasta
327 km²



Populacja
816 614



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



Saldo migracji
(+) 5 824



Stopa bezrobocia
2,8%
(05.2026, GUS)



Wzrost PKB
14,5%



PKB per capita
130 184 PLN



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)
11 469,00 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw,
05.2026, 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



Nagroda **„Top European City Ecosystem for Startups”** przyznana w ramach pierwszej edycji European Startup Ecosystem Awards, organizowanej przez Wolves Summit 2026.

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 (np. Fundusze Europejskie na Nowoczesną Gospodarkę)

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



Jakość życia w mieście

Rankingi



Stare Miasto i Wzgórze Wawelskie na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO



Europejska Stolica Kultury 2000



Miasto Literatury UNESCO



Światowe Miasto Festiwalu i Wydarzeń Kulturalnych

Jakość życia w liczbach

KULTURA I ROZRYWKA

- 400 wydarzeń kulturalnych rocznie
- ponad 100 festiwali i imprez artystyczno-rozrywkowych rocznie (w tym Festiwal Kultury Żydowskiej, Parada Smoków, Festiwal Muzyki Filmowej)
- ponad 1000 zabytków
- ponad 100 muzeów i galerii sztuki
- 16 teatrów
- 12 kin
- ponad 200 restauracji (25 wyróżnionych w Przewodniku MICHELIN, w tym 2 gwiazdki - Bottiglieria 1881)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek)

TRANSPORT

- ponad 20 linii tramwajowych oraz ok. 100 linii autobusowych
- 3 linie Szybkiej Kolei Miejskiej
- 317 km ścieżek rowerowych
- ponad 13 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,85 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych
- ponad 200 hoteli z 24 tys. miejsc (w tym ok. 20 hoteli pięciogwiazdkowych)
- nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa (w tym Centrum Kongresowe ICE - 3,2 tys. miejsc, TAURON Arena - 24 tys. miejsc)

ŚRODOWISKO NATURALNE

- 78 parków, w tym 44 parki kieszonkowe
- 28 ogrodów społecznych
- 30 ha łąk kwietnych
- 1 672 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

137 784

(w tym 8 600 cudzoziemców)



Absolwenci

32 000

(rocznie)



Liczba uczelni

17

(w tym 8 uniwersytetów)



Lotnisko - odległość od centrum miasta

11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów

13,25 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 POŁ. 2026



Zasoby powierzchni
biurowej
1,87 mln m²



Powierzchnia biurowa
w budowie
33 000 m² ↓ (-46,3% r/r)



Wskaźnik pustostanów
19,0% ↑ (+1,7 p.p. r/r)



Nowa podaż
27 000 m² ↑ (+100% r/r)



Popyt
73 000 m² ↓ (-57,6% r/r)

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 1,87 mln m², co odpowiada 14% całkowitej powierzchni biurowej w kraju. Wskaźnik pustostanów oraz czynsze wywoławcze w pierwszej połowie 2026 pozostały stabilne, pomimo znacznego spadku liczby wynajętej powierzchni, co wskazuje na dojrzałość lokalnego rynku oraz jego stopniowe równoważenie.

PODAŻ

Nowa podaż w Krakowie podobnie jak w całej Polsce, pozostaje na bardzo niskim poziomie. Od początku roku zasoby powierzchni biurowej zwiększyły się o 27 300 m², co odpowiadało 37% całkowitej nowej podaży dostarczonej na rynki regionalne. W II kwartale 2026 roku krakowski rynek wzbogacił się o dwa budynki zrealizowane w ramach kompleksu Wita: Wita C (13,7 tys. m², Echo Investment) oraz Wita B (5,2 tys. m², Echo Investment). Skala aktywności deweloperskiej pozostaje jednak bardzo niewielka. Obecnie w realizacji znajduje się około 32 700 m² powierzchni biurowej, z czego blisko 8 700 m² planowane jest do oddania jeszcze przed końcem bieżącego roku. Największym obiektem w trakcie realizacji jest Tischnera Green Park, o powierzchni 24 000 m², z planowaną datą ukończenia na koniec 2027 roku.

POPYT

Po relatywnie słabym początku roku, aktywność najemców na krakowskim rynku biurowym wyraźnie wzrosła w II kwartale 2026 roku. W analizowanym okresie wolumen transakcji najmu osiągnął blisko 58 400 m², co oznacza niemal trzykrotny wzrost w ujęciu kwartalnym, przy jednoczesnym spadku o 52% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Tym samym łączny popyt zarejestrowany od początku 2026 r. osiągnął około 73 000 m².

W I połowie 2026 roku połowę wolumenu najmu stanowiły renegocjacje, a drugą połowę nowe umowy (43% wolumenu) połączone z ekspansjami (7% wszystkich zawartych umów).

W minionym półroczu liderem popytu na krakowskim rynku biurowym był sektor produkcyjny, który odpowiadał za 31% wynajętej powierzchni. Oznacza to istotną zmianę w strukturze popytu, ponieważ tradycyjnie dominujące sektory IT i BSS odpowiadały za odpowiednio 15% i 20% wolumenu najmu.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Krakowie na koniec II kw. 2026 roku wyniósł 19,0% (wzrost o 0,6 p.p. kw/kw oraz wzrost o 1,7 p.p. r/r).

W dalszym ciągu w mieście występuje wyraźna polaryzacja, z wyraźną przewagą centrum miasta, gdzie wskaźnik pustostanów wynosi jedynie 10,3%. Szczególnie wyróżnia się pod tym względem Stare Miasto, uznawane za najbardziej prestiżową lokalizację w Krakowie, gdzie udział niewynajętej powierzchni pozostaje na bardzo niskim poziomie 3,4%.

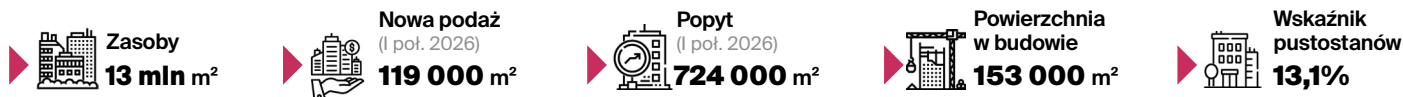
Ograniczona aktywność deweloperska oraz brak nowej podaży planowanej na lata 2028-2030 będą działać stabilizująco na rynek biurowy w Krakowie, przyczyniając się do stopniowej absorpcji dostępnej powierzchni i spadku poziomu pustostanów w kolejnych latach.

CZYNsze

Na koniec czerwca 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 POŁ. 2026



SZCZECIN

182 000 m²
8,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
11,5%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
21,8%
11-16 EUR

KATOWICE

728 000 m²
22,2%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,08 mln m²
10,4%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,24 mln m²
8,5%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

651 000 m²
19,8%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,5%
9-13 EUR

KRAKÓW

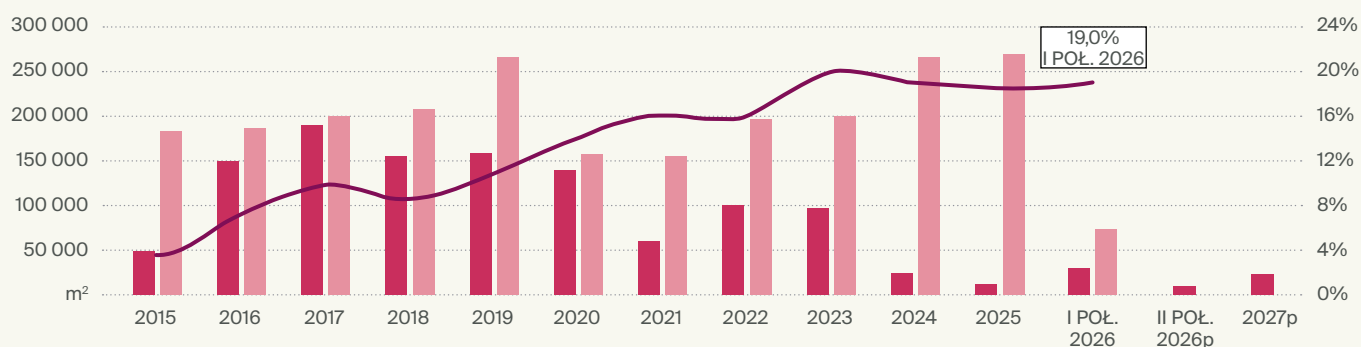
1,87 mln m²
19,0%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

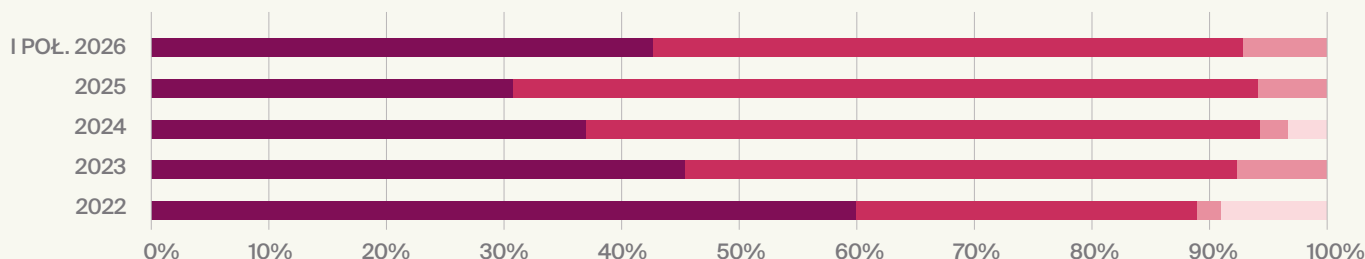


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie

nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu) renegotiacje ekspansje wynajem na potrzeby własne



Nearshoring jako katalizator zmian kompetencyjnych i nowych potrzeb rynku

► Nearshoring, czyli strategiczne skracanie łańcuchów dostaw i relokacja procesów produkcyjno-operacyjnych bliżej rynków docelowych, stał się w ostatnim czasie najważniejszym wektorem zmian w europejskim przemyśle. Współczesne zawirowania geopolityczne oraz dążenie organizacji do maksymalnego zabezpieczenia ciągłości operacyjnej sprawiły, że reorientacja modeli biznesowych przestała być jedynie teoretyczną koncepcją, a stała się rynkową koniecznością. Polska, z racji swojej dojrzałości infrastrukturalnej oraz unikalnego położenia geograficznego, ugruntowała pozycję jednego z głównych europejskich beneficjentów tego trendu.

Doskonale obrazuje to choćby kondycja krajowego rynku nowoczesnych powierzchni logistycznych, który przekroczył w 2026 roku granicę 37 mln mkw. – to więcej niż łączne zasoby Czech, Rumunii i Węgier. Fizyczna infrastruktura i nowoczesne mury stanowią jednak zaledwie fundament zmian w tym sektorze. Przeniesienie zaawansowanych procesów bliżej rynków zbytu to skomplikowana operacja, a współczesna optymalizacja i skracanie łańcuchów dostaw wymagają dziś zupełnie nowych kompetencji. Aby relokacja procesów przyniosła zakładany zwrot z inwestycji, organizacje muszą zabezpieczyć kapitał ludzki zdolny do zarządzania nową architekturą biznesową i dotyczy to już nie tylko sektora magazynowego, ale i każdej innej dziedziny gospodarki.

EWOLUCJA ROLI LIDERA. OD ZARZĄDZANIA OPERACJAMI DO STRATEGII BIZNESOWEJ

W realiach nowoczesnego przemysłu – zdominowanego przez automatyzację, cyfryzację oraz wdrożenia systemów opartych na sztucznej inteligencji – profil kompetencyjny kadry zarządzającej uległ diametralnej zmianie. Współczesny dyrektor produkcji czy logistyki przestał być wyłącznie administratorem procesów operacyjnych. Stał się strategicznym partnerem zarządu, od którego oczekuje się płynnego łączenia umiejętności twardych z szerokim myśleniem biznesowym. Tradycyjne wskaźniki

"Współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji."

efektywności muszą być dziś przez tak rozumianego lidera bezpośrednio przekładane na ich wpływ na globalną rentowność przedsiębiorstwa, poziom EBITDA czy optymalizację kosztów.

Dodatkowo, procesy nearshoringowe zbiegają się w czasie z głęboką transformacją rodzimego biznesu. W strukturze procesów rekrutacyjnych Michael Page na szczęblu C-level wyraźnie rośnie udział polskich przedsiębiorstw, które często przechodząc przez proces sukcesji pokoleniowej, poszukują liderów nowego typu – również poza wąskim kręgiem właścicielskim. Aby spełnić oczekiwania wynikające z takiej roli, współczesny menedżer musi posiadać wysokie kompetencje w zakresie zarządzania zmianą, wykazywać dużą elastyczność projektową, a coraz częściej także zdolność do budowania długofalowych planów sukcesji wewnątrz organizacji.

PUŁAPKA WYDŁUŻONYCH PROCESÓW REKRUTACYJNYCH

Ta rewolucja kompetencyjna bezpośrednio wpływa na kształt i

"Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością."

dynamikę współczesnych procesów rekrutacyjnych. W obliczu silnej presji kosztowej przedsiębiorstwa wykazują dziś ogromną powściągliwość decyzyjną. Z perspektywy doradztwa personalnego widzimy wyraźnie, że firmy bardzo dokładnie oglądają każdą wydaną złotówkę, zanim podejmą ostateczną decyzję o zatrudnieniu menedżera wyższego szczebla. Dzieje się tak dlatego, że koszt personalnego błędu na poziomie dyrektorskim jest obecnie wyższy niż kiedykolwiek.

Konsekwencją tej wzmożonej ostrożności jest fakt, że procesy rekrutacyjne na kluczowe stanowiska uległy w ostatnim czasie niemal dwukrotnemu wydłużeniu. Organizacje mnożą etapy weryfikacji, wymagają dodatkowych mapowań rynku i szczegółowych analiz porównawczych.



Taka strategia paradoksalnie staje się jednak dla firm pułapką. W segmencie wyspecjalizowanych liderów przemysłowych pula talentów jest mocno ograniczona. Przy przedłużających się procedurach decyzyjnych istnieje ogromne ryzyko utraty cennego i zmotywowanego kandydata na rzecz konkurencji, która wykaże się większą zwinnością. Doświadczenie Michael Page pokazuje, że rynkową przewagę zyskują obecnie organizacje, które potrafią połączyć skrupulatność z decyzyjnym tempem, zamykając kluczowe rekrutacje w kilka tygodni.

NOWA MAPA TALENTÓW. GDZIE INWESTORZY SZUKAJĄ LIDERÓW?

Wszystkie te zależności sprawiają, że geograficzna mapa nearshoringu coraz mocniej pokrywa się z mapą dostępności kompetencji. Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy. Przyglądając się tym trendom, należy wyraźnie podkreślić, że główne, dojrzałe rynki – takie jak Warszawa, Wrocław, Łódź

czy aglomeracja śląska – niezmiennie cieszą się ogromnym zainteresowaniem inwestorów i pozostają głównymi filarami krajowej logistyki oraz przemysłu. Nie oznacza to jednak, że tradycyjna mapa punktów docelowych się nie zmienia. Już dziś dostrzegamy wyraźnie rosnący popyt, a także zwrócenie uwagi biznesu w kierunku trzech wschodzących regionów o unikalnym potencjale ludzkim.

"Tradycyjne kryteria lokalizacyjne, oparte wyłącznie na kosztach gruntów czy bliskości korytarzy transportowych, ustępują miejsca pogłębionej analizie rynku pracy."

Pierwszym z nich jest województwo zachodniopomorskie, które z perspektywy rekrutacyjnej stanowi obecnie jeden z najlepszych obszarów do przeprowadzenia skutecznej relokacji wysokiej klasy menedżerów z innych części kraju. Główną zaletą regionu jest przede wszystkim wysoka jakość życia, która w połączeniu z atrakcyjnym wynagrodzeniem tworzy istotną przewagę rekrutacyjną.

Równie mocno na znaczeniu zyskuje Pomorze, ze szczególnym uwzględnieniem Trójmiasta. Dzięki unikalnej synergii rozwiniętego sektora nowoczesnych usług biznesowych (BPO/SSC) z przemysłem i logistyką, inwestorzy mogą tu niezwykle skutecznie pozyskiwać liderów o rzadkim, międzynarodowym i wielozadaniowym profilu kompetencyjnym.

Z kolei okolice Lublina to część naszego kraju, która oferuje biznesowi wciąż relatywnie nienasycony rynek pracy oraz bardzo silne zaplecze akademickie. To idealny ekosystem do budowania stabilnych struktur produkcyjnych i operacyjnych od podstaw, pozwalający na dynamiczny rozwój bez konieczności wchodzenia w agresywną walkę cenową o pracownika.

*Autor: Jakub Świdorski,
Senior Executive Manager,
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 Suldecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

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

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

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

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

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

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

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

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

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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

Opracowanie merytoryczne: Edyta Szmajda / Research / 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

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

Michael Page

KONTAKT:

Jakub Świderski

Senior Executive Manager, Engineering
jakubswiderski@michaelpage.pl

+48 798 507 665

www.michaelpage.pl