

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2024

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
806 201



Populacja aglomeracji
1,5 mln



Stopa bezrobocia
2,0%
(11.2024, GUS)



Wzrost PKB
16,6%
(2021, GUS)



PKB per capita
116 630 PLN
(2021, GUS)



Średnie miesięczne
wynagrodzenie (brutto)
10 327,27 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw,
11.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1. MIEJSCE

w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)

1. MIEJSCE

w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)

4. MIEJSCE

w **zestawieniu ogólnym dużych miast** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024

6. MIEJSCE

w kategorii **potencjał gospodarczy** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)

20. POZYCJA

w **zestawieniu TOP 100 Super Cities** w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021



Tytuł „**Gmina na 5!**” oraz „**Złota Gmina na 5!**” w edycji 2023/24 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

Zachęty inwestycyjne

Granty rządowe - program wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki

Polska Strefa Inwestycji
- zwolnienie z podatku dochodowego

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

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

Fundusze europejskie

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



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 Muzyki Żydowskiej, Parada Smoków, Festiwal Muzyki Filmowej)
- ponad 1000 zabytków
- ponad 100 muzeów i galerii sztuki
- 16 teatrów
- 12 kin
- ponad 200 restauracji (20 wyróżnionych przez przewodnik Michelin w 2024)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek po krakowsku, karp z Zatora)

TRANSPORT

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

INFRASTRUKTURA

- 1,82 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych
- 190 hoteli z 23 tys. miejsc (w tym 16 hoteli pięciogwiazdkowych)
- nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa (w tym Centrum Kongresowe ICE - 5,2 tys. miejsc, TAURON Arena - 24 tys. miejsc)
- 2 tys. spotkań biznesowych w roku, w których uczestniczy ponad 300 tys. osób

ŚRODOWISKO NATURALNE

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



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

317 km



Tereny zielone

50,4% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci
132 000



Absolwenci
32 000



Liczba uczelni
23



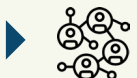
Lotnisko - odległość od centrum miasta
11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
11 mln (2024)



Sektor BSS - liczba centrów
288
(za ABSL 2024)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
101 000
(za ABSL 2024)

Kraków

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
1,83 mln m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
52 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
19,0%
- 
Nowa podaż
24 000 m²
- 
Popyt
267 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Krakowie

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
16,00-29,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,75 miesiąca
 na rok obowiązywania umowy
- 
Budżet na fit-out
 EUR/m²
380,00-500,00

► Kraków jest największym biurowym rynkiem regionalnym w Polsce z zasobami wynoszącymi 1,83 mln m², co stanowi 14% całkowitych zasobów w Polsce. Miasto cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony najemców, którzy w 2024 roku wynajęli prawie 267 000 m² – niemal zrównując wynik z rekordowym poziomem odnotowanym w roku 2019. Silny popyt oraz ograniczona nowa podaż wpłynęły na spadek wskaźnika pustostanów oraz wzrost stawek czynszowych.

PODAŻ

Całkowita powierzchnia biurowa w Krakowie na koniec 2024 roku wyniosła 1,83 mln m², z czego największa część (41%) zlokalizowana jest na południu miasta. Nowa podaż w 2024 roku wyniosła zaledwie 24 000 m² i była najniższą od dwóch dekad. Największym ukończonym projektem w 2024 roku był Brain Park C, o całkowitej powierzchni 13 000 m², realizowany przez Echo Investment.

Obecnie na etapie realizacji znajduje 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

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w Krakowie w 2024 roku był jednym z najwyższych w historii tego rynku. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni wyniósł blisko 267 000 m² i był na poziomie odnotowanym przed pandemią. W porównaniu do roku poprzedniego popyt wzrósł o 33%; stanowił równocześnie 37% całkowitego wolumenu we wszystkich miastach regionalnych. W samym IV kw. 2024 roku w Krakowie wynajęto ponad 98 000 m².

W 2024 roku podobnie jak w roku poprzednim, największy udział w strukturze najmu miały renowacje, które zdominowały rynek stanowiąc blisko 58% (153 000 m²) wolumenu wynajętej powierzchni. Nowe umowy stanowiły 37% wolumenu transakcji, a ekspansje zaledwie 2%. Wynajem na potrzeby własne odpowiadał za pozostałe 3%.

PUSTOSTANY

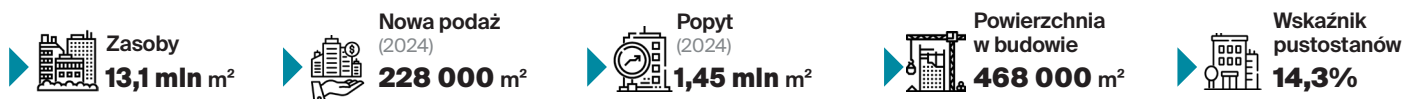
Ograniczona nowa podaż w 2024 roku sprawiła, że wskaźnik pustostanów w IV kw. 2024 roku wyniósł 19%, co oznacza spadek o 0,8 pp. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Biorąc pod uwagę silny popyt oraz niewielką liczbę powierzchni w budowie spodziewamy się spadku wskaźnika w następnych kwartałach.

CZYNsze

Na koniec 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowych w Krakowie wynosiły zazwyczaj od 10,00 do 18,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym górna granica tych stawek wykazała tendencję wzrostową. Jednocześnie stawki opłat eksploatacyjnych pozostały stabilne, mieszcząc się w przedziale od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 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

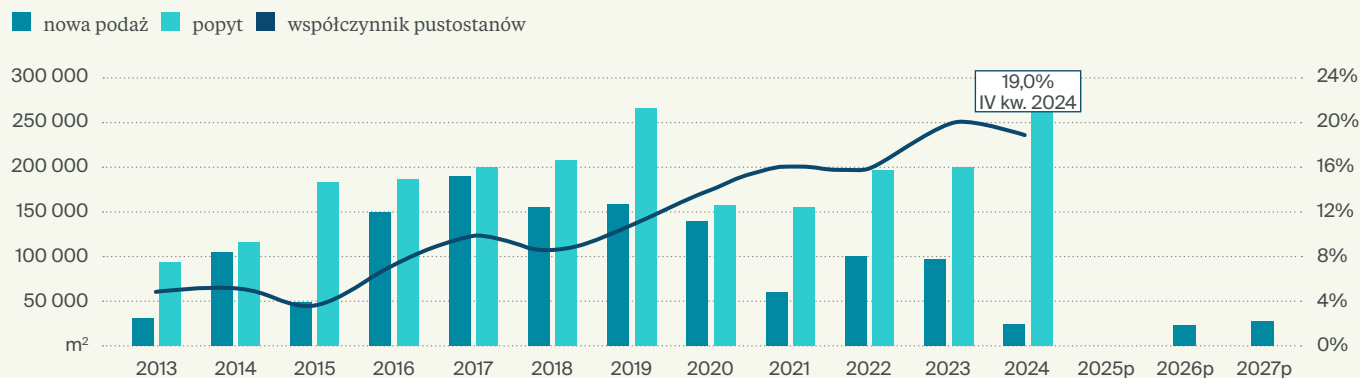
KRAKÓW

1,83 mln m²
19,0%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

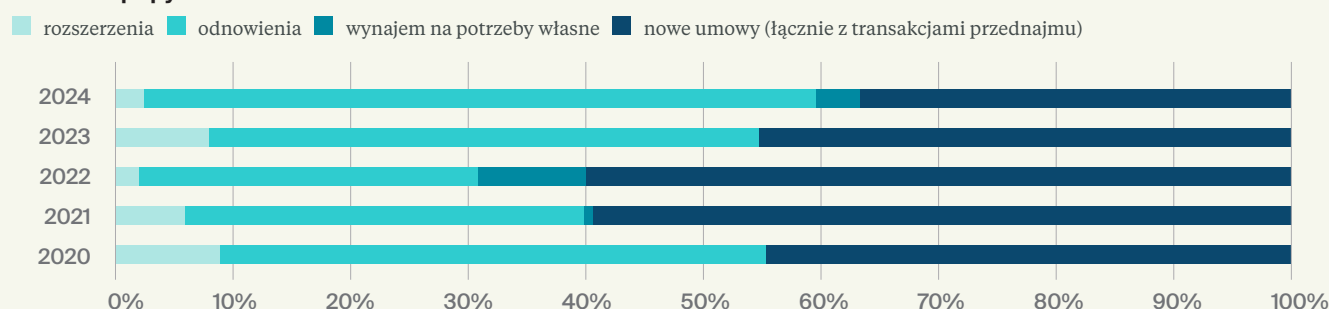
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Przegląd wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

Kontakty

w Polsce

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

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

COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW
L-REP Monika Suldecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

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

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

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

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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 na stronie:
knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© 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.

PARTNERZY PUBLIKACJI:



**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA:**
contact@businessinmalopolska.pl

www.businessinmalopolska.pl

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

Michael Page

KONTAKT:

Krzysztof Tuszyński
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl