



Walter Herz



Raport biurowy: Kraków 3Q 2025

Podstawowe informacje

809 200

327 km kw.

2,5%

10 846,47 PLN

Ludność (12.2024, GUS)

Powierzchnia

Stopa bezrobocia
(08.2025, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
brutto w sektorze przedsiębiorstw
(08.2025, GUS)

131 961

32 273

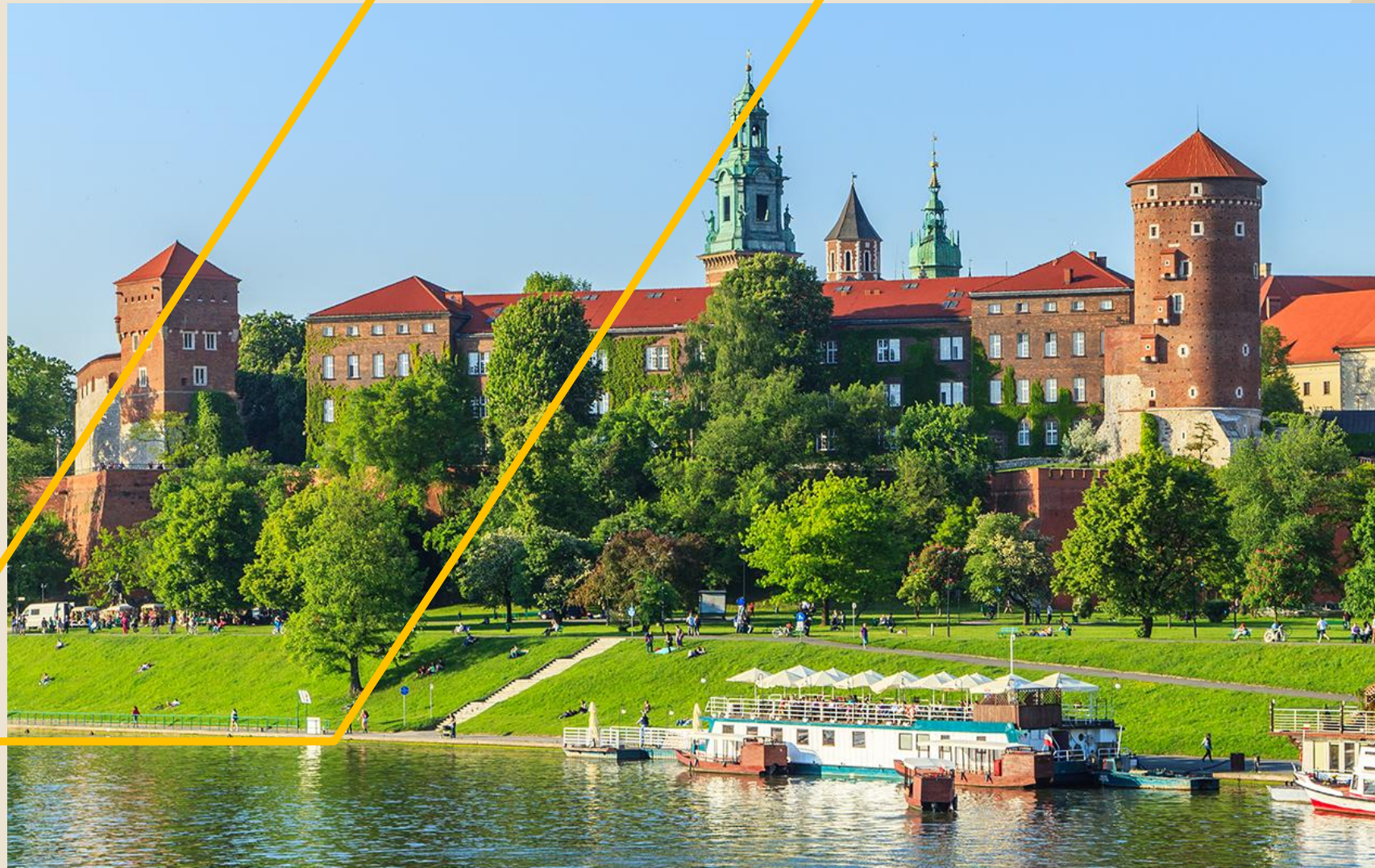
23

Studenci (2023, GUS)

Absolwenci (2023, GUS)

Uczelnie wyższe (2023, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



1 818 600 m kw.

Podaż istniejąca

8 500 m kw.

Nowa podaż

91 700 m kw.

Podaż w budowie

18,6%

Współczynnik pustostanów

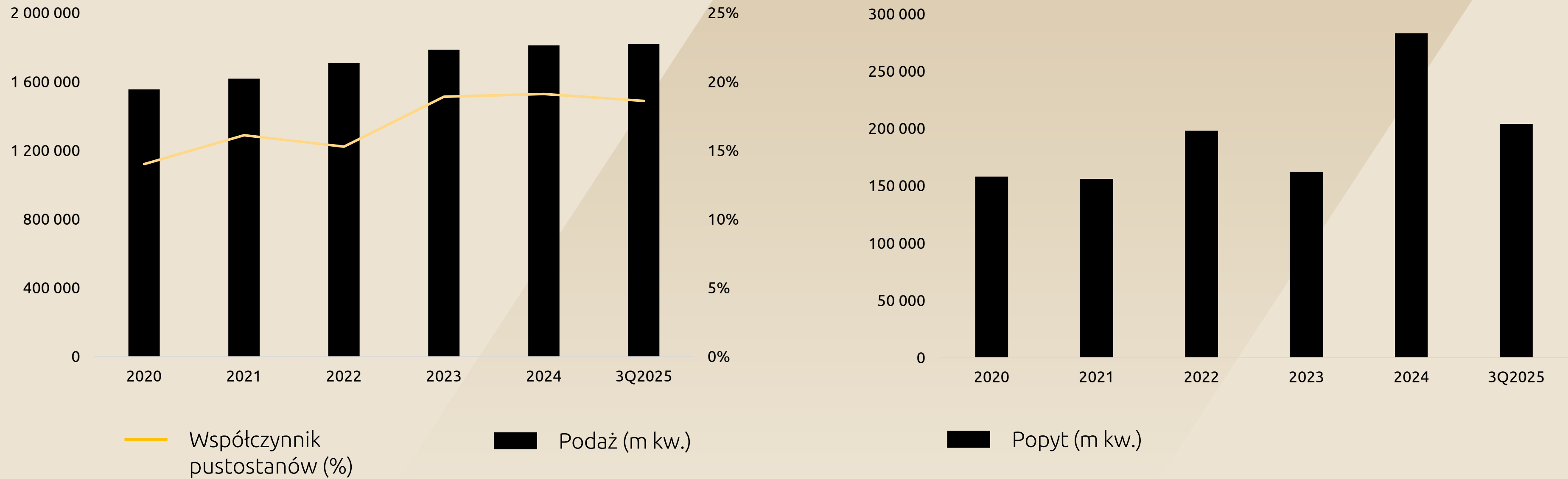
32 000 m kw.

Popyt

13-19,5 EUR/m kw./mies.

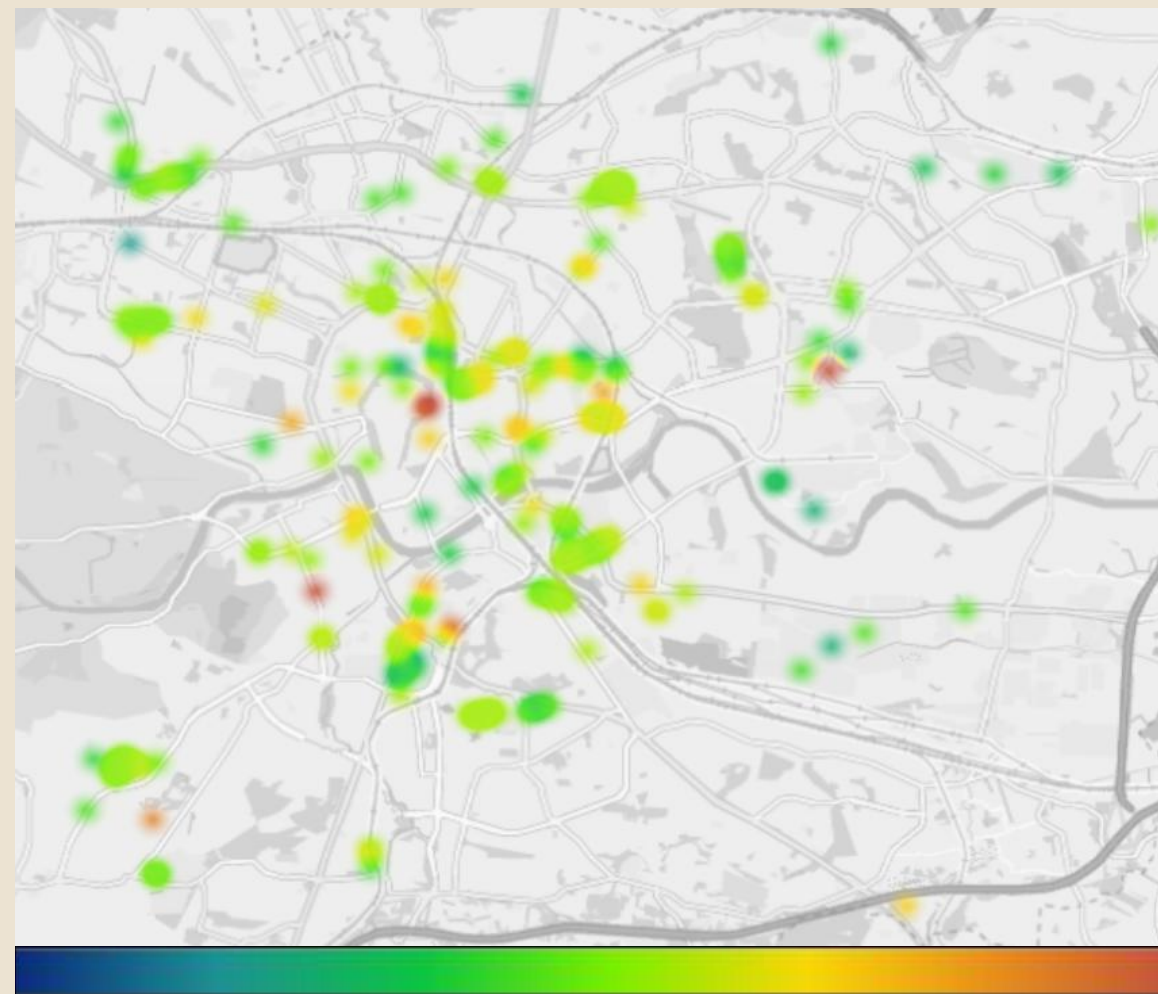
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt



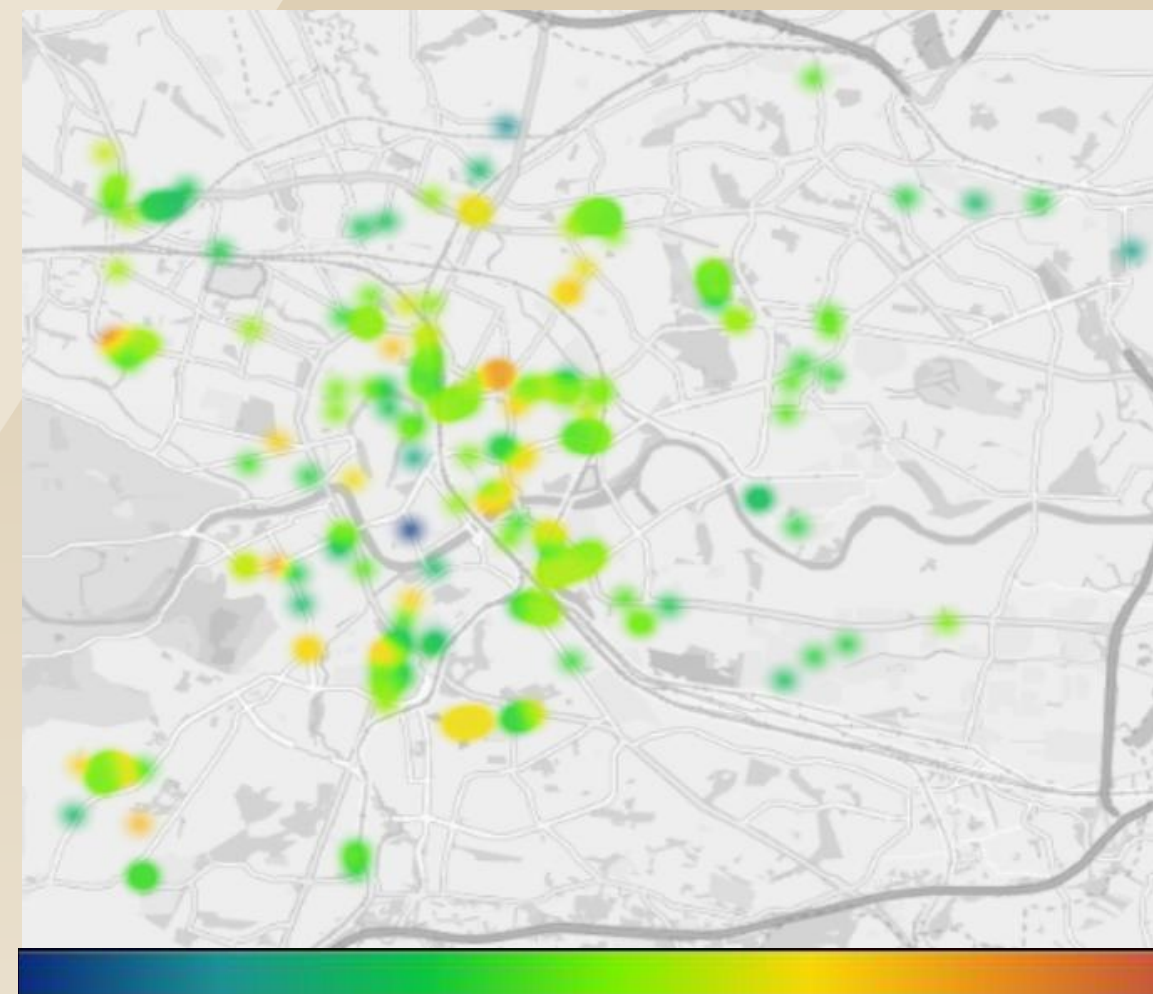
Czynsze i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



<7 (EUR/m kw./mies.) >20

Opłaty eksploatacyjne



<10 (PLN/m kw./mies.) >28

13-19,5 EUR/m kw./mies.

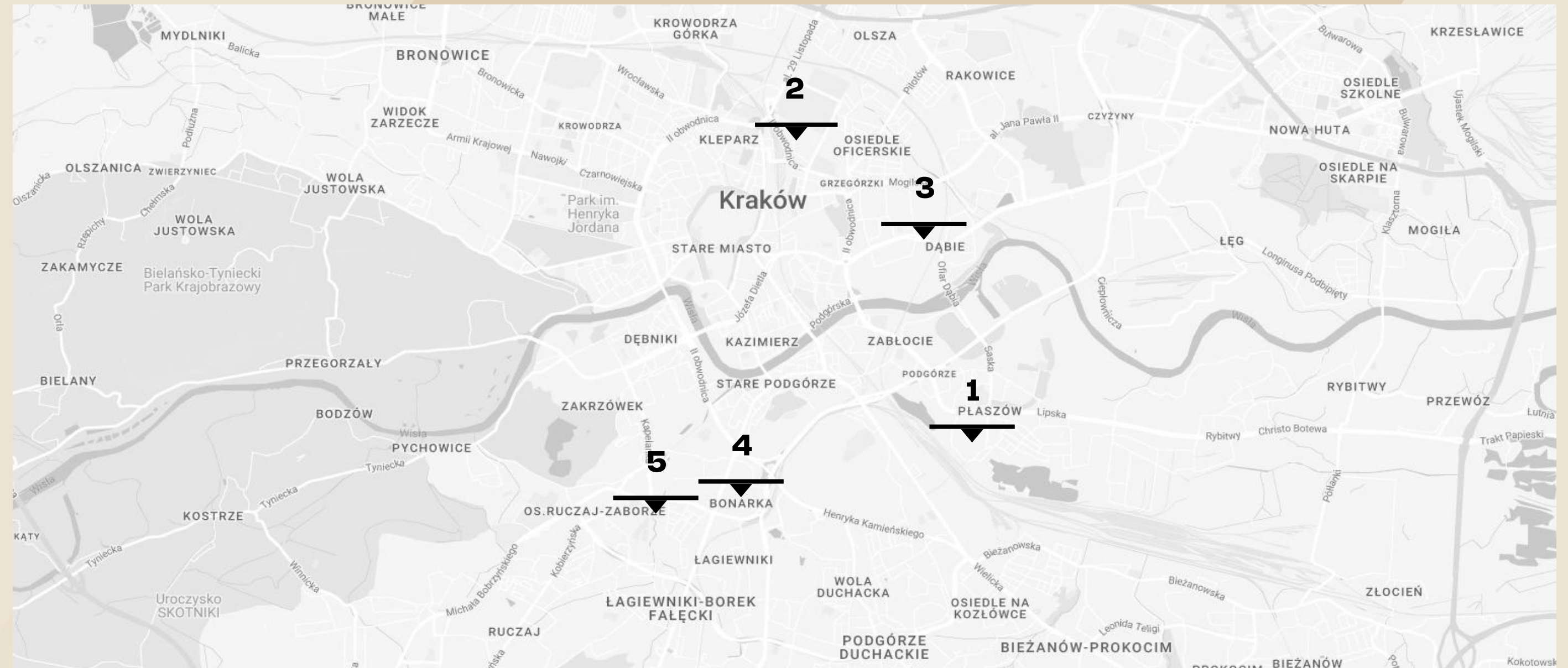
Czynsze wywoławcze

15-28 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie

- 1 The Park Cracow 3 i 4
- 2 WITA
- 3 Fabryczna Office Park B7
- 4 Tischnera Green Park
- 5 Soneta



Projekty w budowie



The Park Cracow 3 i 4



WITA



Fabryczna Office Park B7



Tischnera Green Park



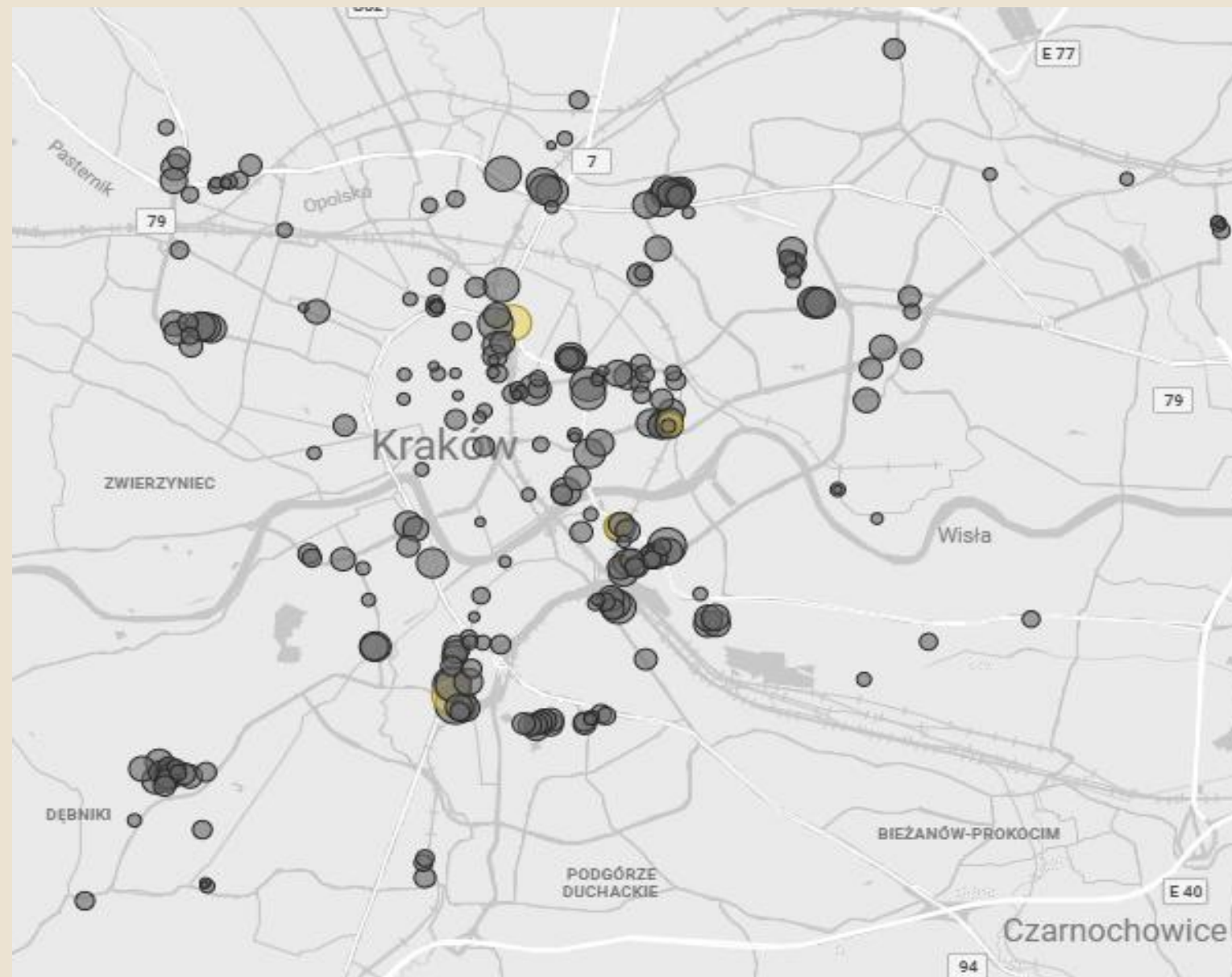
SONETA

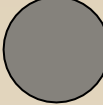
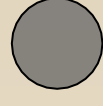
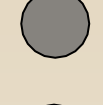




Budynek oddany w 3Q 2025

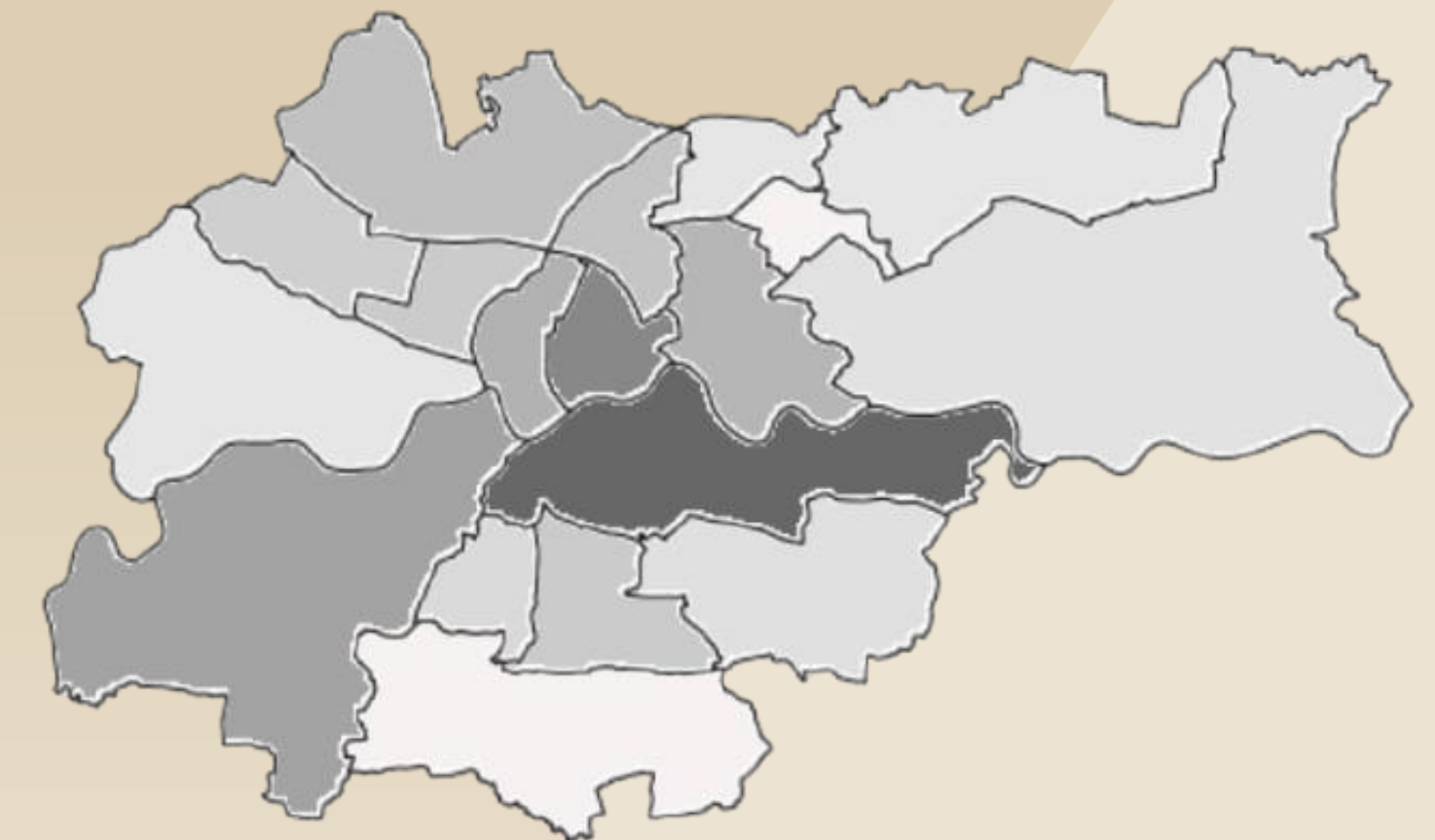


Stella Office | ul. Przybyszewskiego 75 | 8 500 m kw.

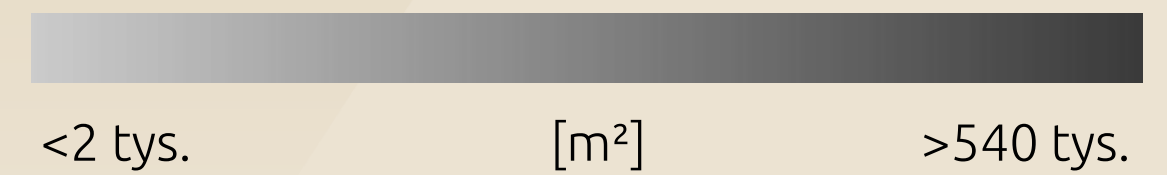
Koncentracja powierzchni biurowych



-  > 44 tys.
-  35 tys.
-  20 tys.
-  10 tys.
-  < 200
-  Budynek w budowie
-  Budynek istniejący



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



Podsumowanie i trendy

- 1** Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec 3 kwartału 2025 roku całkowita podaż wyniosła 1,82 mln m kw. powierzchni biurowej.
- 2** W III kwartale 2025 roku oddano do użytku około 8 500 m kw. nowej powierzchni biurowej w ramach projektu Stella Office. W budowie pozostaje obecnie około 91 tys. m kw. w ramach 5 realizowanych projektów.
- 3** Popyt ukształtował się na poziomie 32 000 m kw. Jest to jednocześnie najwyższy wynik spośród miast regionalnych, co potwierdza niezmiennie silną pozycję Krakowa jako kluczowego ośrodka biznesowego w Polsce oraz wskazuje na utrzymujące się, wysokie zainteresowanie najemców zarówno nowymi projektami, jak i dostępną powierzchnią w istniejących budynkach.
- 4** Współczynnik pustostanów na koniec 3 kwartału ukształtował się na poziomie 18,6%. Jest to wzrost w porównaniu do II kwartału 2025. Jednocześnie wysoka wartość popytu potwierdza, że mimo rosnącej dostępności powierzchni, Kraków pozostaje najbardziej aktywnym rynkiem biurowym poza Warszawą, a wysoka absorpcja może w kolejnych kwartałach ograniczyć dalsze zwiększanie się wolumenu niewynajętej powierzchni.
- 5** Od końca 2024 roku stawki czynszu oraz opłat eksploatacyjnych utrzymują się na stabilnych poziomach. W III kwartale 2025 czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie od 13 do 19,5 EUR/m kw. miesięcznie, przy czym najwyższe stawki, były oferowane w nowo powstających projektach oraz w najbardziej prestiżowych lokalizacjach.
- 6** W III kwartale 2025 roku strukturę popytu w Krakowie zdominowały renegecje i odnowienia, które stanowiły największą część wszystkich transakcji. Nowe umowy oraz relokacje odpowiadały za mniejszy, lecz wciąż istotny udział, pokazując umiarkowaną aktywność firm poszukujących nowych lokalizacji. Ekspansje były udziałowo niewielkie, co potwierdza, że najemcy koncentrowali się głównie na utrzymaniu lub optymalizacji zajmowanej powierzchni, a nie na jej zwiększaniu.

O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.

Zapewniamy strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości.

Zapraszamy do obejrzenia Filmu
– Poznaj Walter Herz



Kontakt

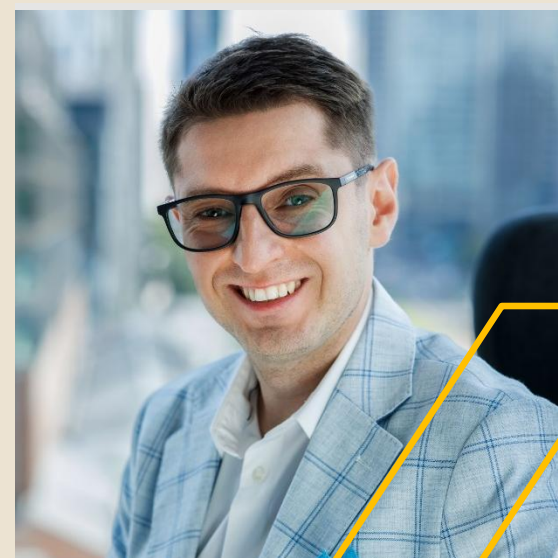


Bartłomiej Zagrodnik

CEO/Managing Partner

+48 732 900 042

bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com



Mateusz Strzelecki

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

mateusz.strzelecki@walterherz.com



Kamil Kowalewski

Associate Director

+48 732 900 042

kamil.kowalewski@walterherz.com



Daria Stefańska

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

