



Walter Herz



Raport biurowy: Kraków 1Q 2026

Podstawowe informacje

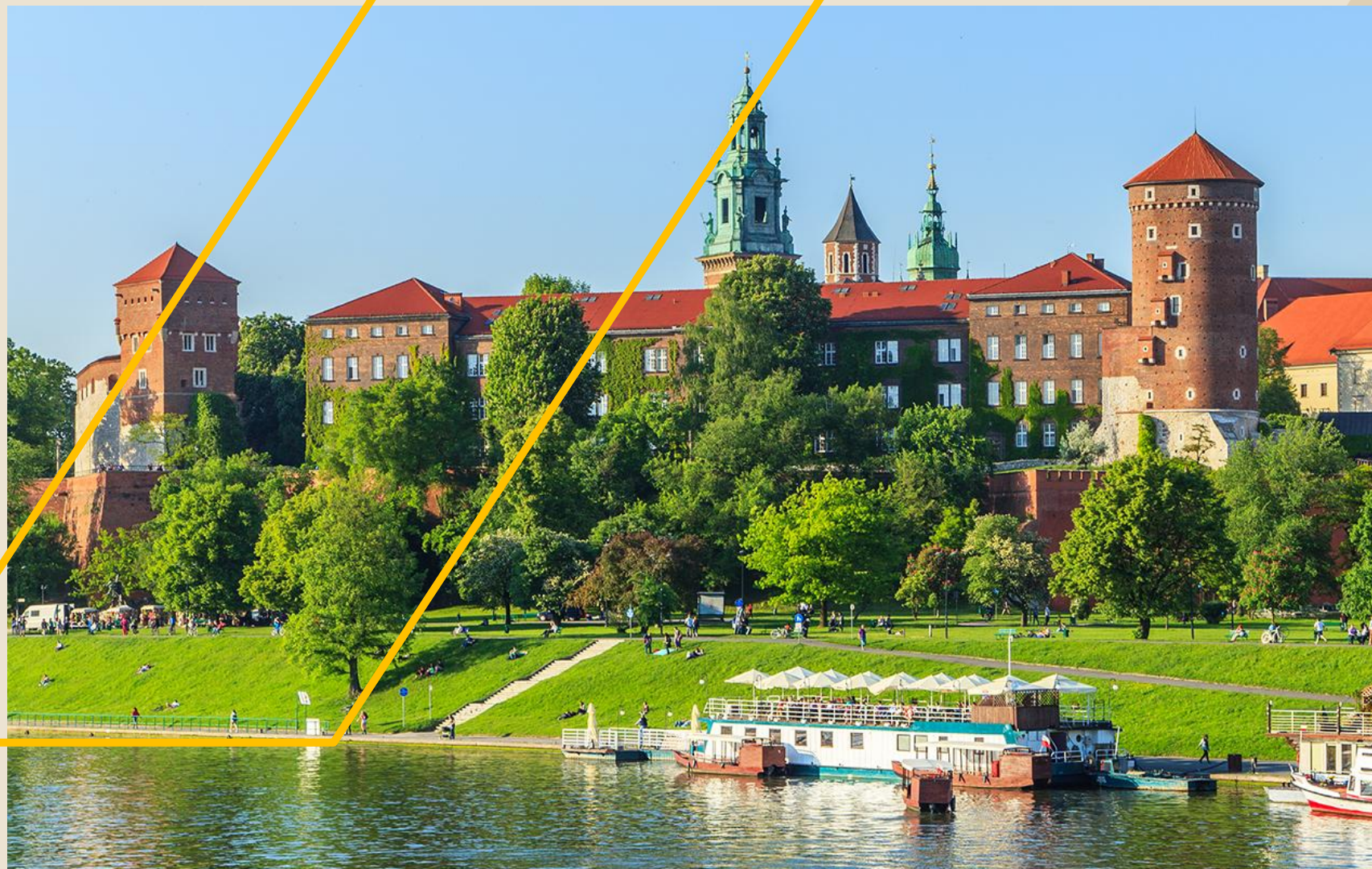
816 600	327 km kw.	2,8%	12 509,32 PLN
----------------	-------------------	-------------	----------------------

Ludność (12.2025, GUS)	Powierzchnia	Stopa bezrobocia (08.2025, GUS)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (08.2025, GUS)
------------------------	--------------	---------------------------------	--

137 784	32 069	17	
----------------	---------------	-----------	--

Studenci (2024, GUS)	Absolwenci (2024, GUS)	Uczelnie wyższe (2024, GUS)	
----------------------	------------------------	-----------------------------	--

Rynek biurowy w liczbach



1 827 100 m kw.

Podaż istniejąca

7 716 m kw.

Nowa podaż

51 000 m kw.

Podaż w budowie

18,4 %

Współczynnik pustostanów

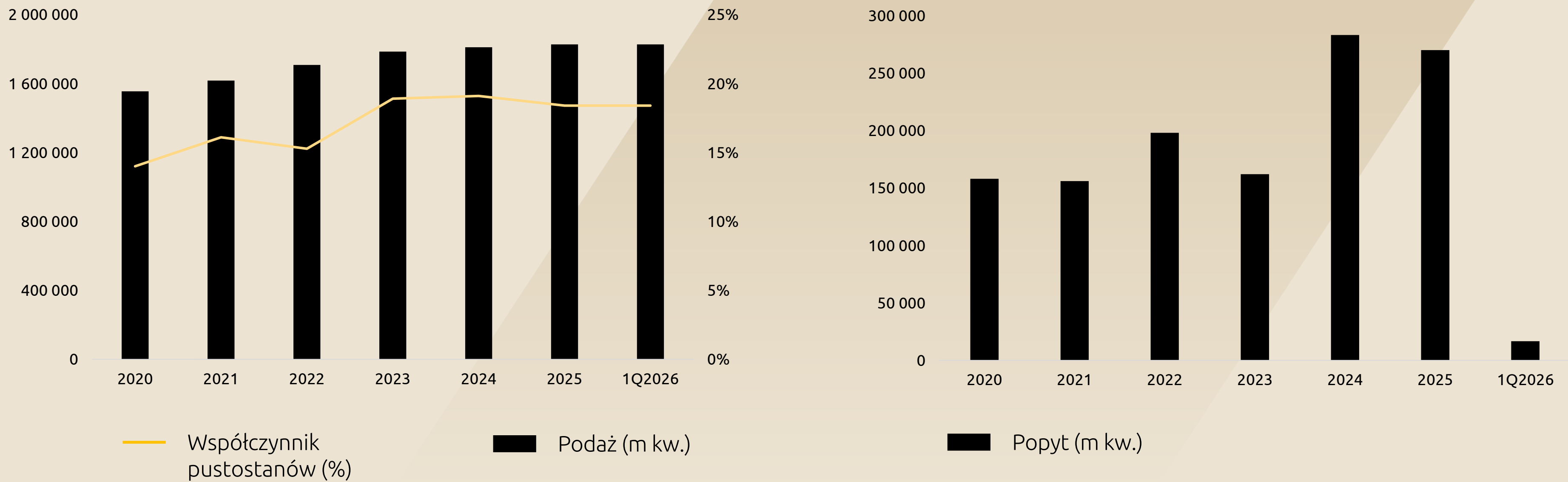
16 700 m kw.

Popyt

13-19 EUR/m kw./mies.

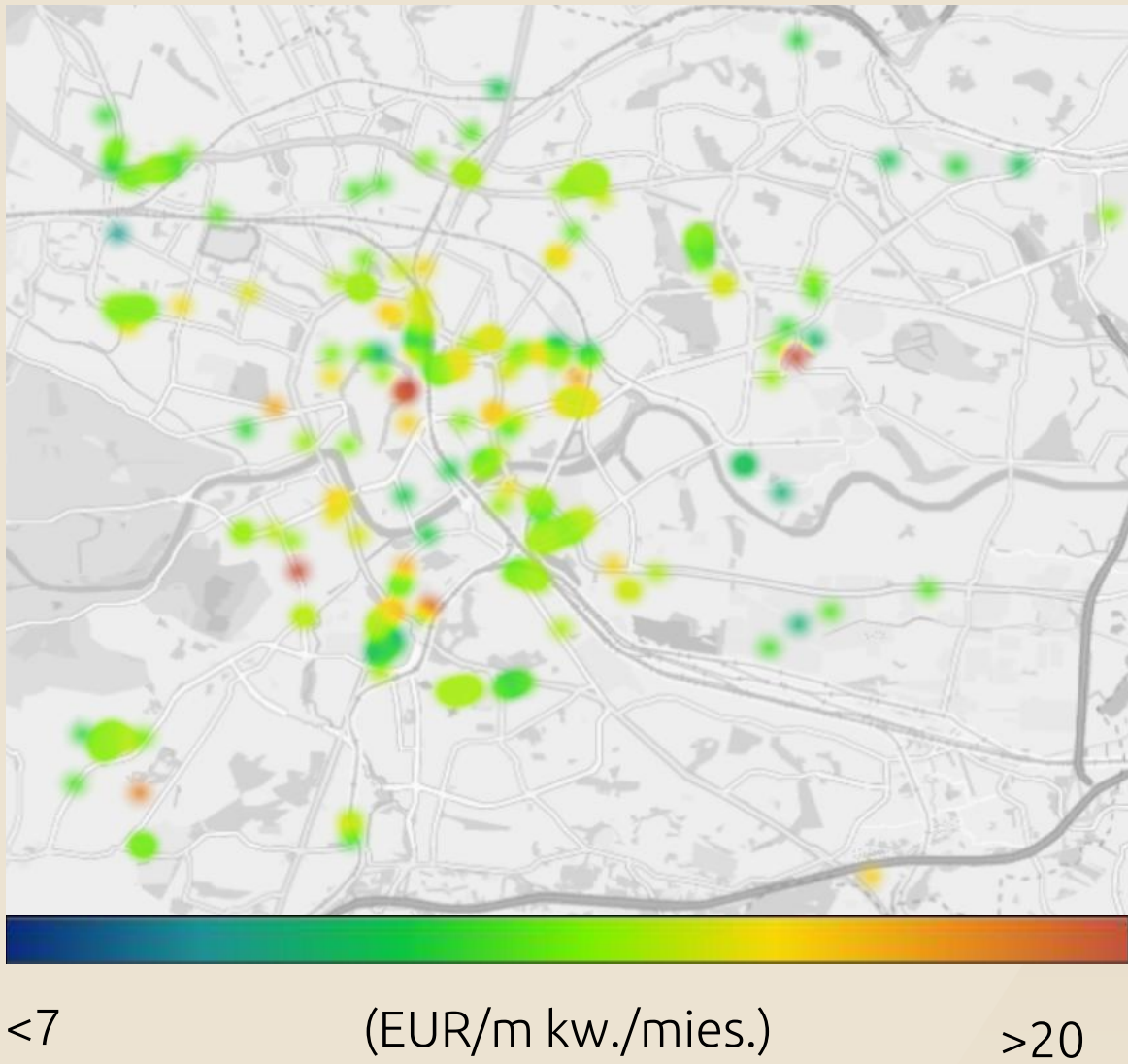
Czynsze wywoławcze

Podaż i popyt

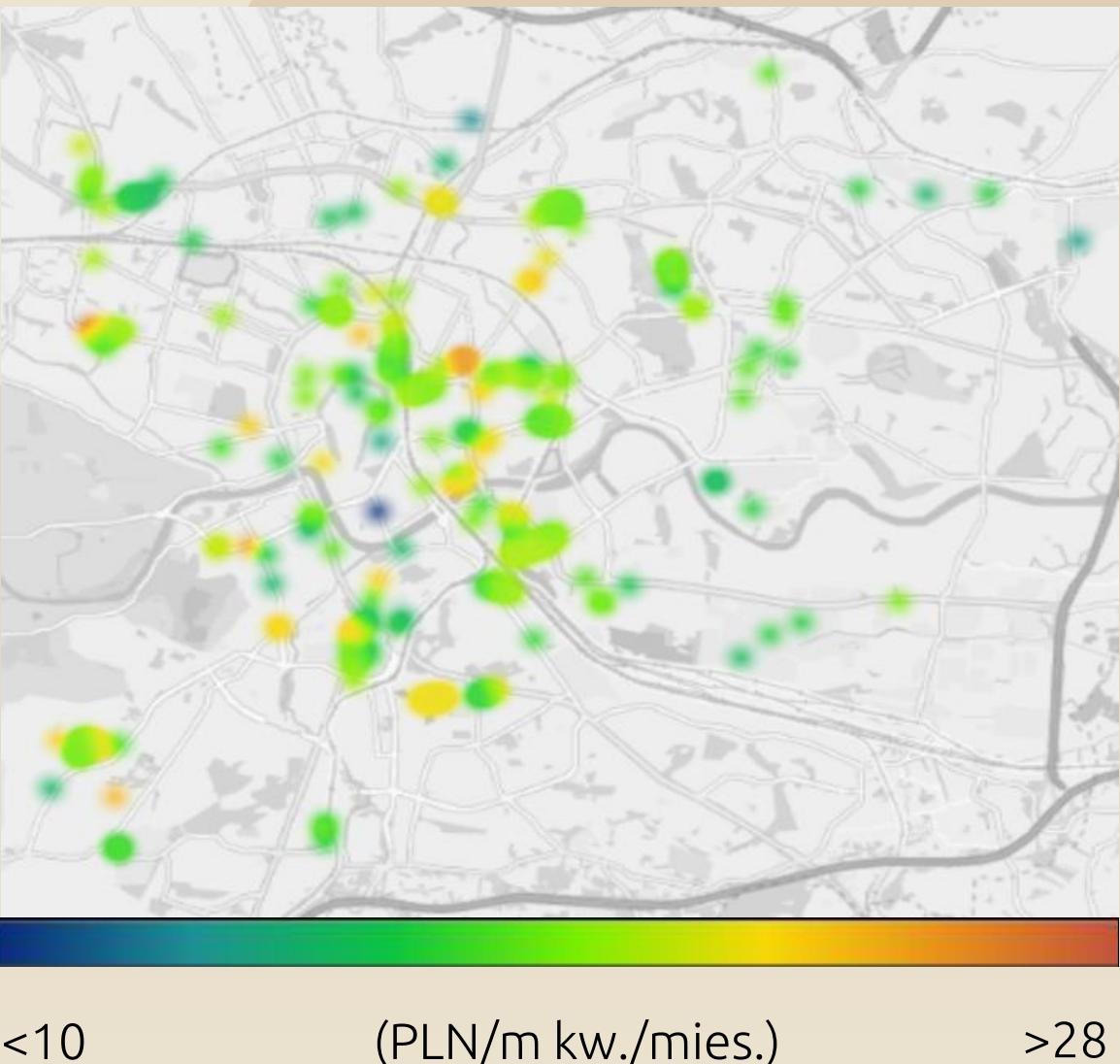


Czynsze i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



Opłaty eksploatacyjne



13-19 EUR/m kw./mies.

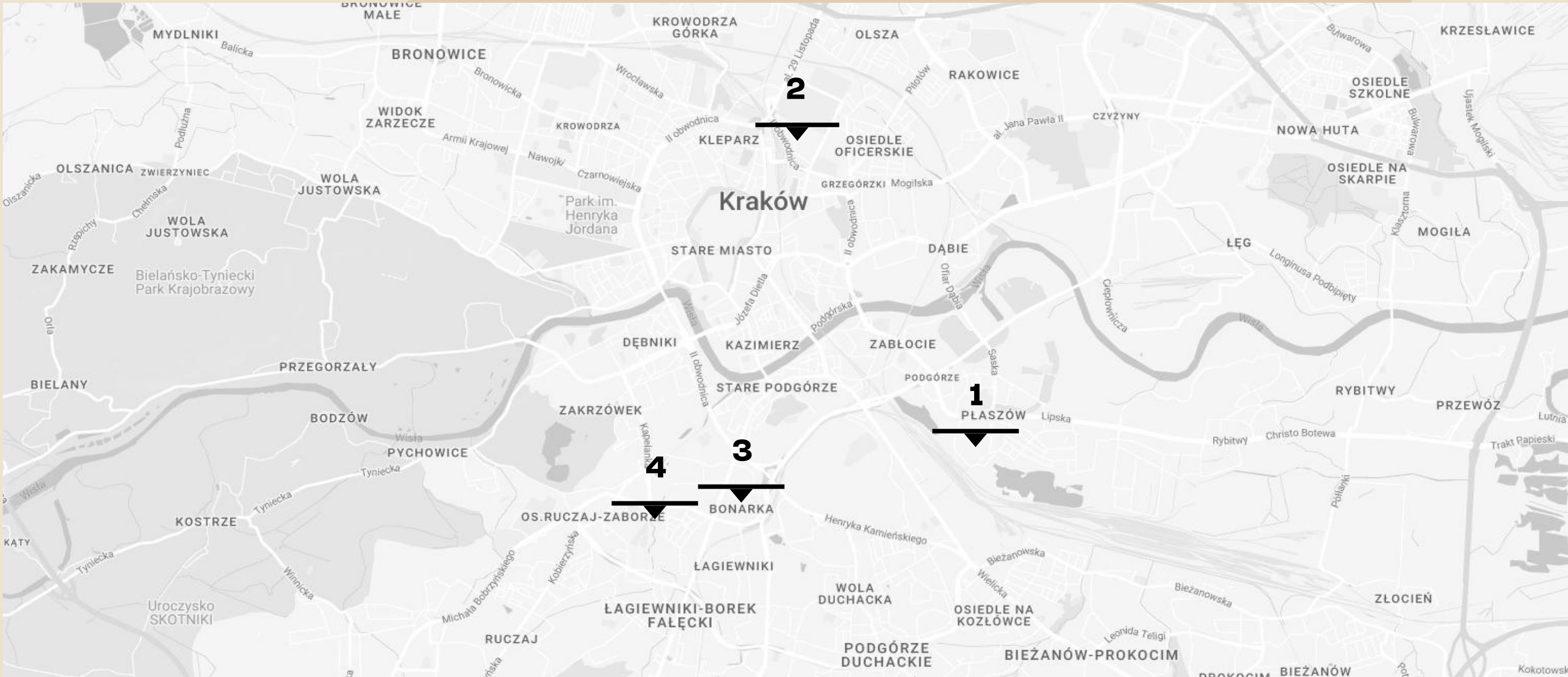
Czynsze wywoławcze

15-29 PLN/m kw./mies.

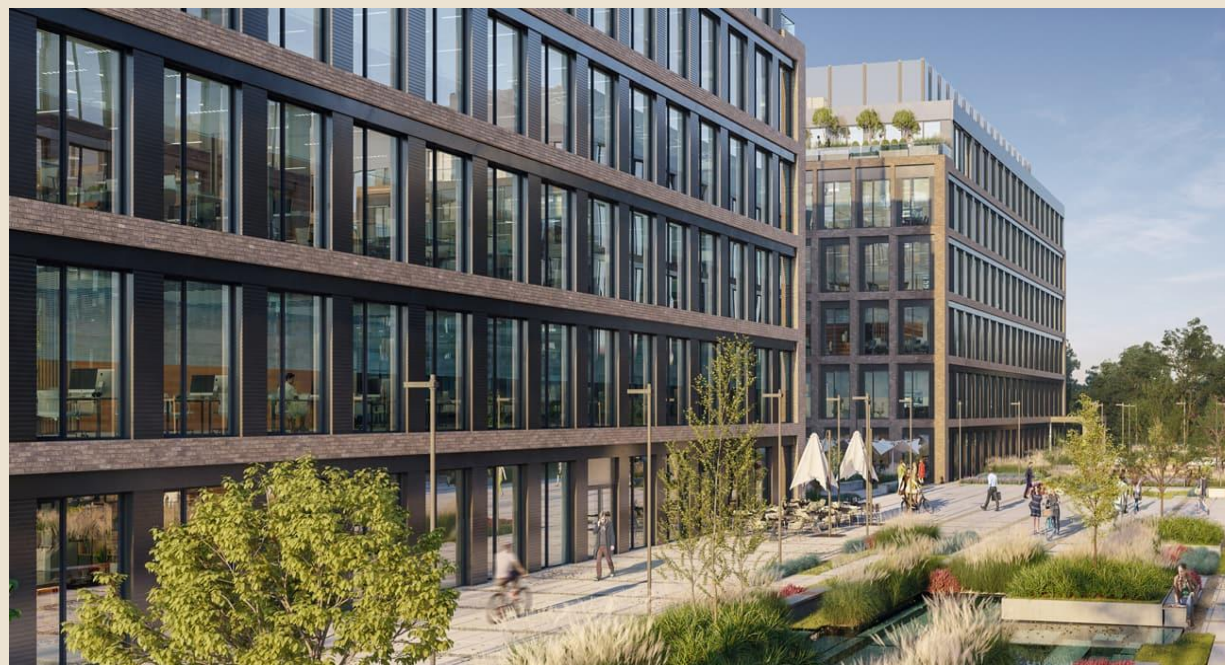
Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie

- 1 The Park Cracow 3 i 4
- 2 WITA
- 3 Tischnera Green Park
- 4 Soneta



Projekty w budowie



The Park Cracow 3 i 4
~24 000 m kw.



Tischnera Green Park
~24 000 m kw.



WITA
~5 000 m kw.



SONETA
~8 000 m kw.

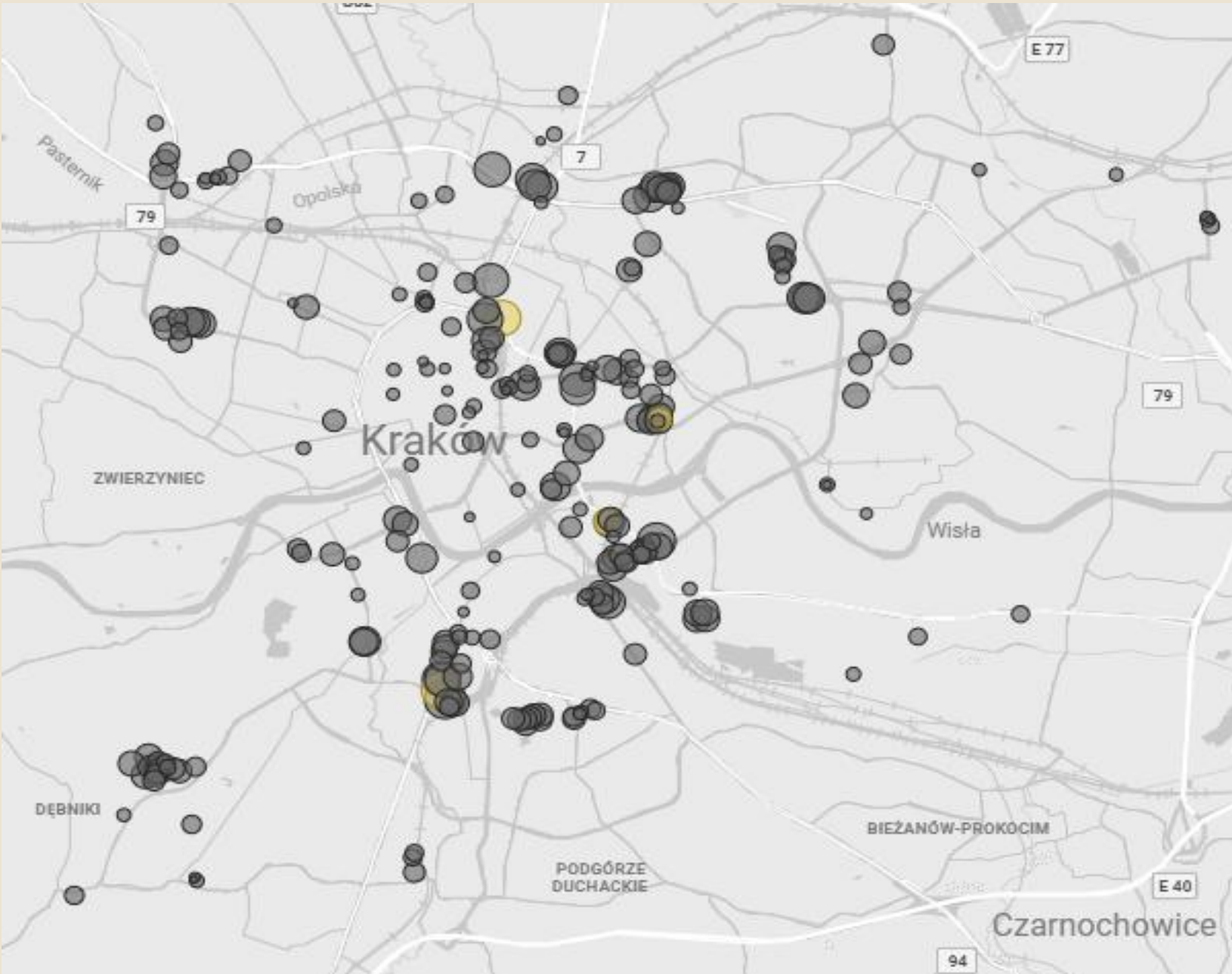
Budynki oddane w 1Q 2026



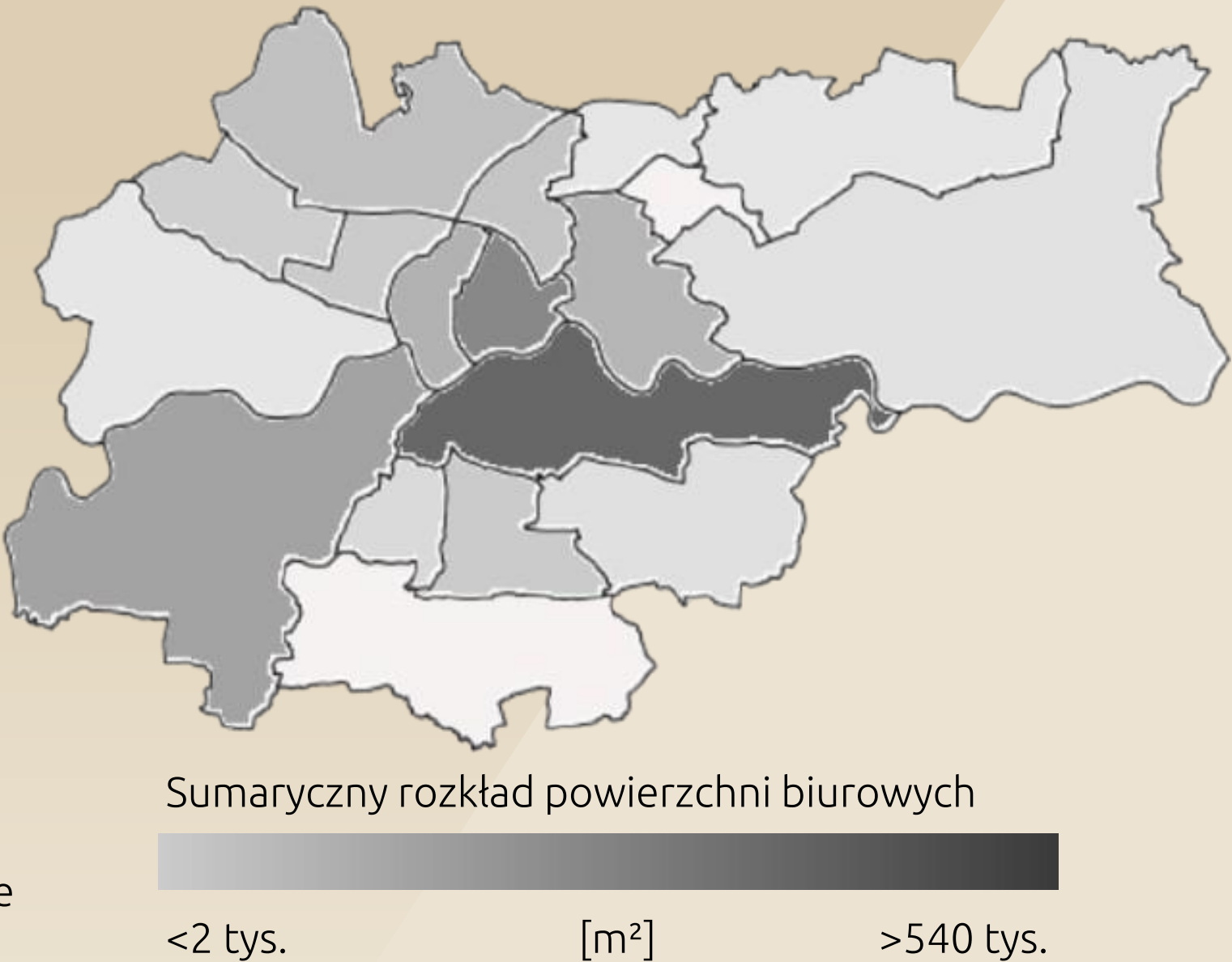
Fabryczna Office Park B7

ul. Fabryczna 15A | 7 716 m kw.

Koncentracja powierzchni biurowych



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



Podsumowanie i trendy

- 1** Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec 1 kwartału 2026 roku całkowita podaż wyniosła 1,83 mln m kw. powierzchni biurowej.
- 2** W I kwartale 2026 roku oddano do użytku jeden budynek - Fabryczna Office Park B7 o powierzchni ok. 8 000 m kw. W budowie pozostaje obecnie około 51 000 m kw.
- 3** Popyt w I kwartale 2026 wyniósł ok. 17 000 m kw. Choć aktywność najemców osłabła po rekordowym 2025 roku, pozytywnym sygnałem jest struktura transakcji - nowe umowy stanowiły 60-61% wolumenu, a ekspansje 12%, co wskazuje na rosnącą skłonność firm do aktywnego kształtowania polityki biurowej.
- 4** Wskaźnik pustostanów w I kwartale 2026 wyniósł 18,4% i nie zmienił się istotnie względem poprzedniego kwartału. Wolna powierzchnia koncentruje się przede wszystkim poza centrum - w śródmieściu pustostany sięgają zaledwie ok. 10%, co sprawia że najlepsze lokalizacje pozostają rynkiem wynajmującego.
- 5** Stawki czynszów nie zmieniły się istotnie od kilku kwartałów i mieszczą się w przedziale 13-19 EUR/m kw./miesiąc. W nowoczesnych budynkach w centrum - prime rent przekracza 19 EUR/m kw., co czyni Kraków najdroższą lokalizacją biurową spośród wszystkich polskich miast regionalnych.
- 6** Ograniczona nowa podaż (tylko ~51 000 m kw. w budowie) w połączeniu z rosnącym udziałem nowych umów tworzy warunki do stopniowego obniżania pustostanów w kolejnych kwartałach - szczególnie w centrum i w obiektach klasy A.

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

Linked 



Piotr Aftewicz

Managing Director

+48 730 888 846

piotr.aftewicz@walterherz.com

Linked 



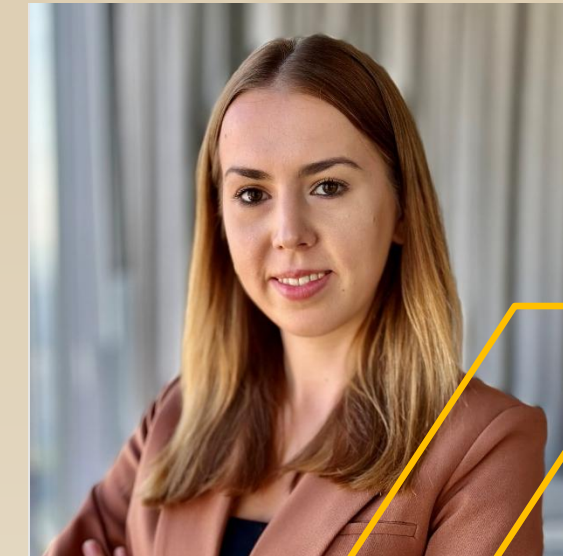
Kamil Kowalewski

Associate Director

+48 732 900 042

kamil.kowalewski@walterherz.com

Linked 



**Daria
Stefańska**

Analyst

+48 574 188 886

daria.stefanska@walterherz.com

Linked 