Walter Herz



Raport biurowy: Kraków 2Q 2026

Podstawowe informacje

816 600

Ludność (12.2026, GUS)

327 km kw.

Powierzchnia

2,8%

Stopa bezrobocia (06.2026, GUS)

11 556,54 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (06.2026, GUS)

137 784

Studenci (2024, GUS)

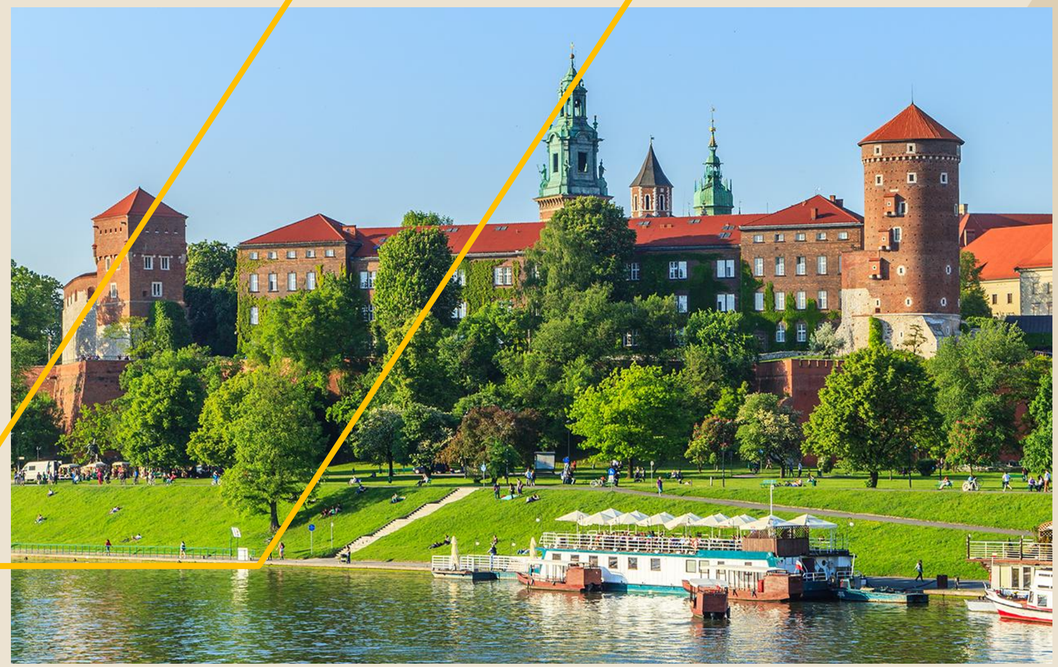
32 069

Absolwenci (2024, GUS)

17

Uczelnie wyższe (2024, GUS)

Rynek biurowy w liczbach



1 834 800 m kw.

Podaż istniejąca

19 000 m kw.

Nowa podaż

37 000 m kw.

Podaż w budowie

19,0 %

Współczynnik pustostanów

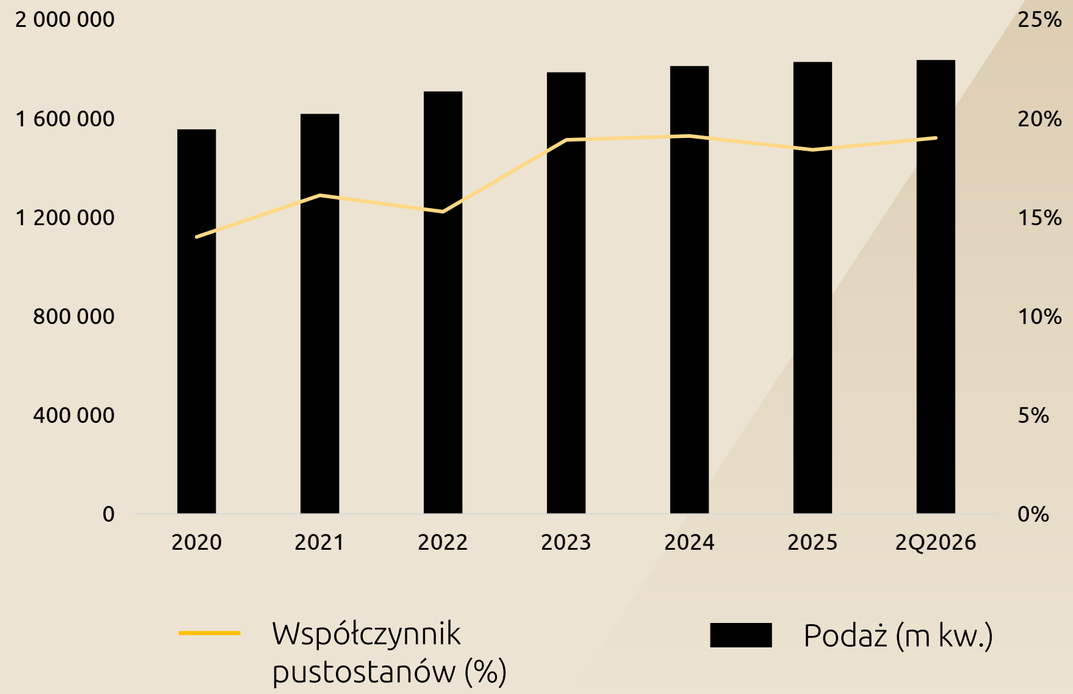
56 300 m kw.

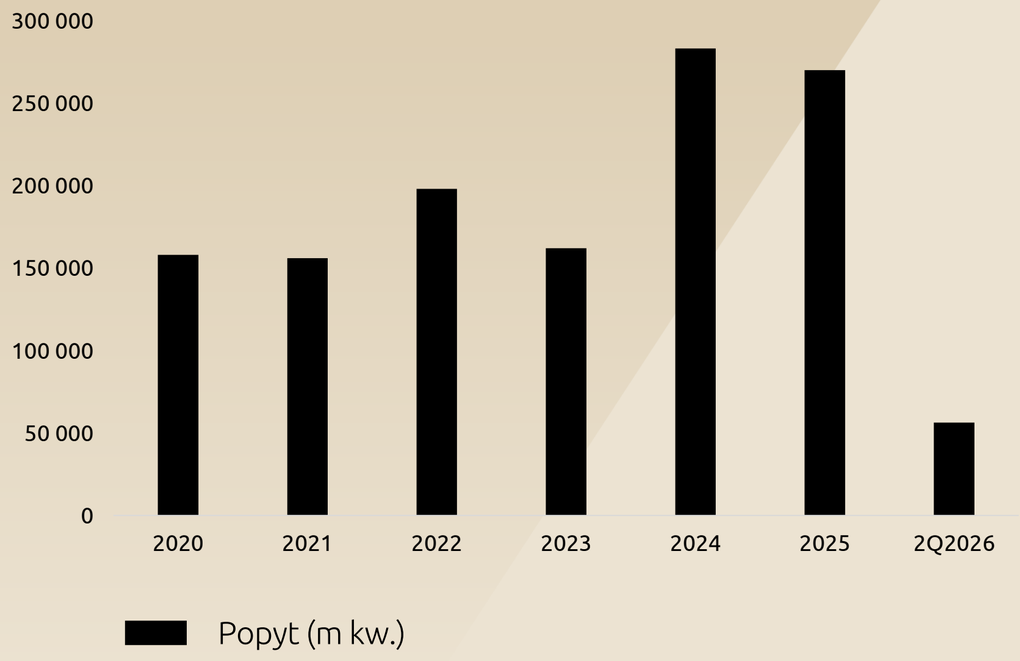
Popyt

13–19 EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

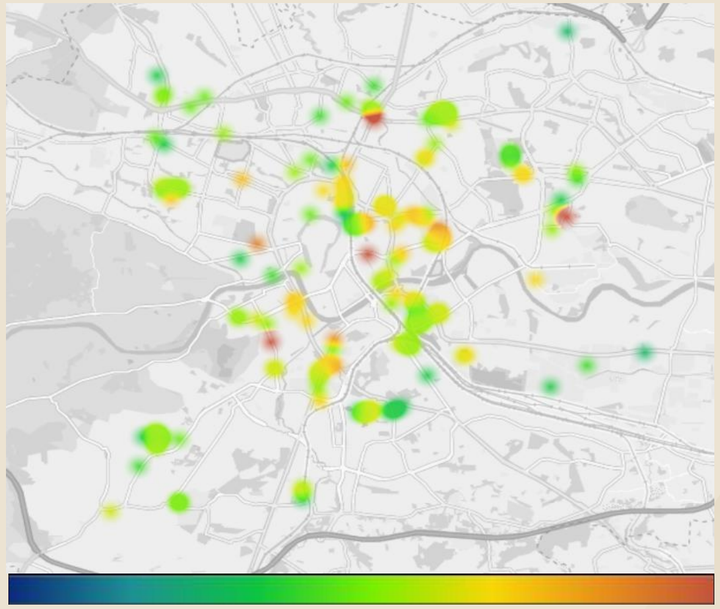
Podaż i popyt





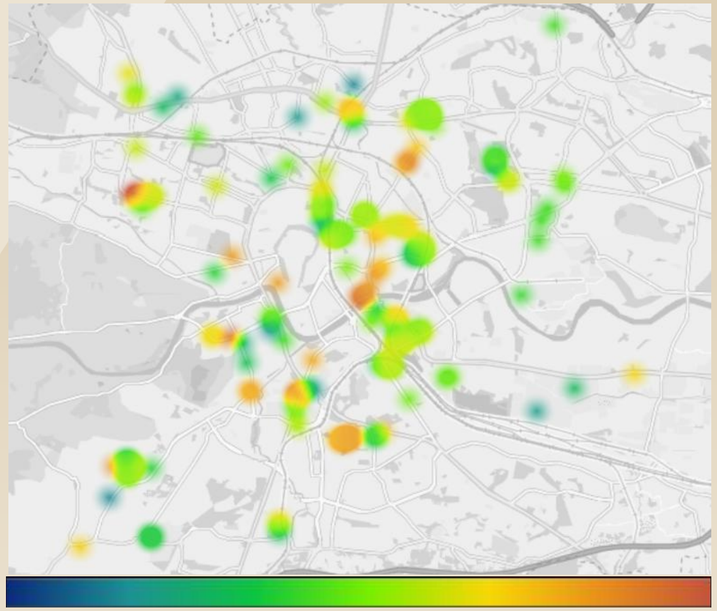
Czynsze i opłaty eksploatacyjne

Stawka czynszu



<7 (EUR/m kw./mies.) >21

Opłaty eksploatacyjne



<10 (PLN/m kw./mies.) >29

13–19,5 EUR/m kw./mies.

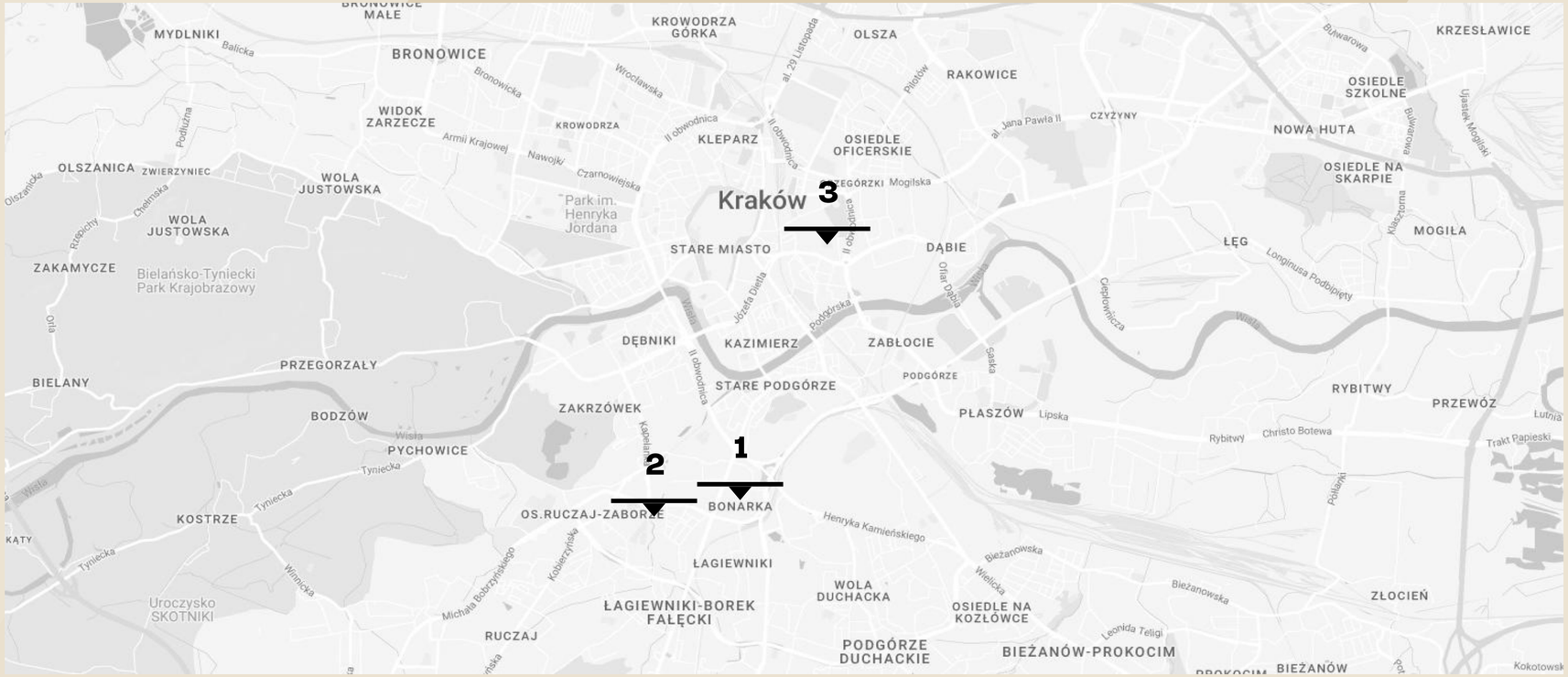
Czynsze wywoławcze

16–29 PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

Projekty w budowie

1 Tischnera Green Park
2 Soneta
3 Loft Park B



Projekty w budowie



Tischnera Green Park

~24 000 m kw.



SONETA

~8 000 m kw.



LOFT PARK B

~5 000 m kw.

Budynki oddane w 2Q 2026



WITA – budynek B i C

ul. Wita Stwosza | 18 818 m kw.



Podsumowanie i trendy

1 Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec 2 kwartału 2026 roku całkowita podaż wyniosła 1,83 mln m kw. powierzchni biurowej.

2 W 2 kwartale 2026 roku oddano do użytku budynki zrealizowane w ramach projektu WITA - budynek B i C o powierzchni ok. 19 000 m kw. W budowie pozostaje obecnie około 37 000 m kw.

3 Popyt w 2 kwartale 2026 wyniósł ok. 56 300 m kw. - niemal trzykrotny wzrost po słabszym początku roku. Struktura transakcji wróciła do modelu opartego na renegocjacjach - stanowiły one 55% wolumenu, nowe umowy 40%, a ekspansje jedynie 5%, co wskazuje na ostrożniejsze, bardziej defensywne podejście najemców niż w poprzednim kwartale.

4 Wskaźnik pustostanów w 2 kwartale 2026 wyniósł 19% wzrastając o 0,6 p.p. względem 1 kwartału. Wolna powierzchnia koncentruje się przede wszystkim poza centrum - w śródmieściu pustostany sięgają zaledwie ok. 10,3%, a na Starym Mieście jedynie 3,4%, co sprawia, że najlepsze lokalizacje pozostają rynkiem wynajmującego.

5 Czynsze w Krakowie pozostają stabilne, mieszcząc się w przedziale 10-19,5 EUR/m kw. Podobną stabilność wykazują opłaty eksploatacyjne, utrzymujące się w przedziale 16-29 PLN/m kw. Brak istotnych zmian w obu tych kosztach - mimo rosnących pustostanów - potwierdza, że najemcy wciąż płacą za jakość i lokalizację, a nie tylko za dostępność powierzchni.

6 Aktywność deweloperska w Krakowie utrzymuje się na bardzo niskim poziomie - powierzchnia w budowie spadła o 46,3% r/r, a jedynym dużym projektem w realizacji jest Tischnera Green Park.

O Walter Herz

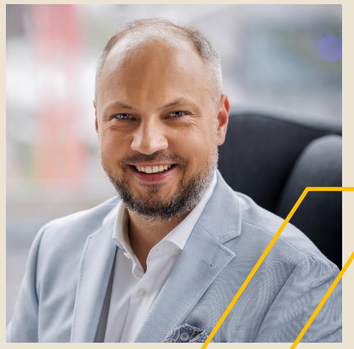
Jesteśmy najlepszą polską firmą doradczą, działającą z pasją w sektorze nieruchomości komercyjnych ze **statuetką CIJ Awards 2023, 2022 oraz HOF Awards jako najlepsza Agencja w Europie CEE 2023.**

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

LinkedIn



Piotr Aftewicz
Managing Director

+48 730 888 846
piotr.aftewicz@walterherz.com

LinkedIn



Kamil Kowalewski
Associate Director

+48 732 900 042
kamil.kowalewski@walterherz.com

LinkedIn



Daria Stefańska
Analyst

+48 574 188 886
daria.stefanska@walterherz.com

LinkedIn