



Walter Herz



**Raport biurowy: Kraków 2025**

## Podstawowe informacje

**810 600**

Ludność (06.2025, GUS)

**327** km kw.

Powierzchnia

**2,6%**

Stopa bezrobocia  
(11.2025, GUS)

**11 125,97** PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie  
brutto w sektorze przedsiębiorstw  
(11.2025, GUS)

**131 800**

Studenci (2025, GUS)

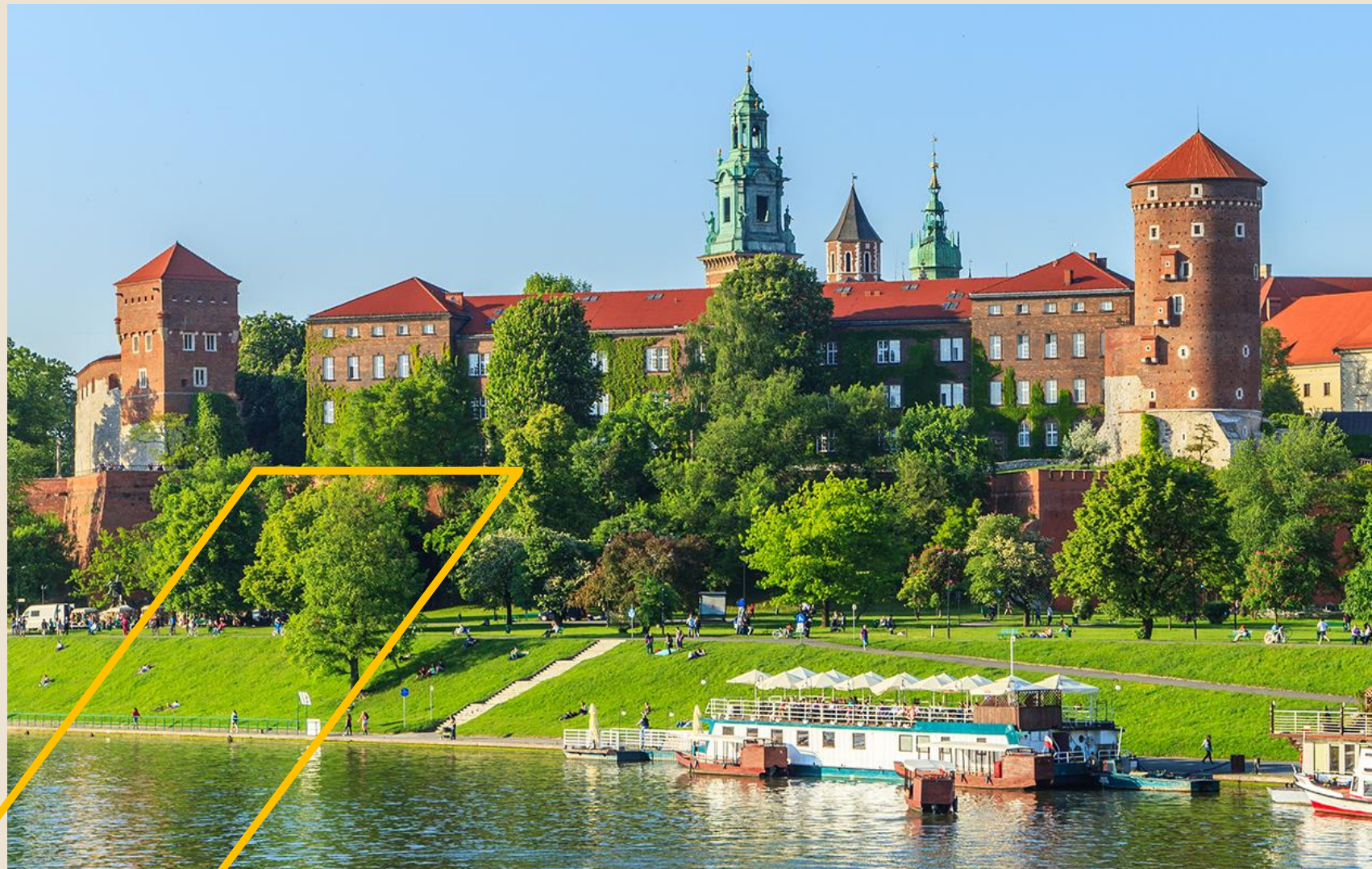
**32 000**

Absolwenci (2025, GUS)

**17**

Uczelnie wyższe (2025, GUS)

## Rynek biurowy w liczbach



**1 827 100** m kw.

Podaż istniejąca

**10 500** m kw.

Nowa podaż

**59 000** m kw.

Podaż w budowie

**18,4%**

Współczynnik pustostanów

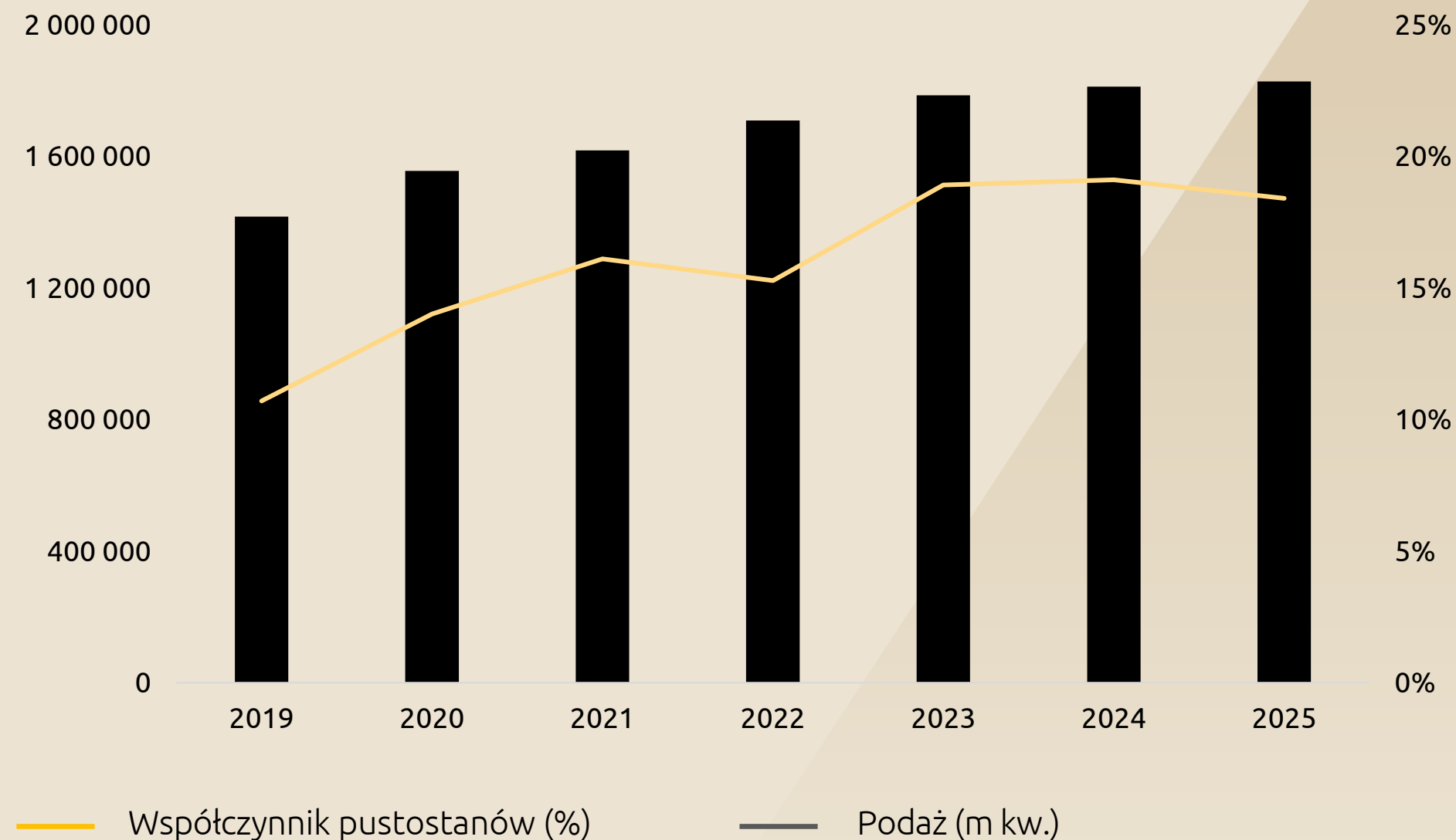
**270 000** m kw.

Popyt

**14-18** EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

## Podaż i pustostany

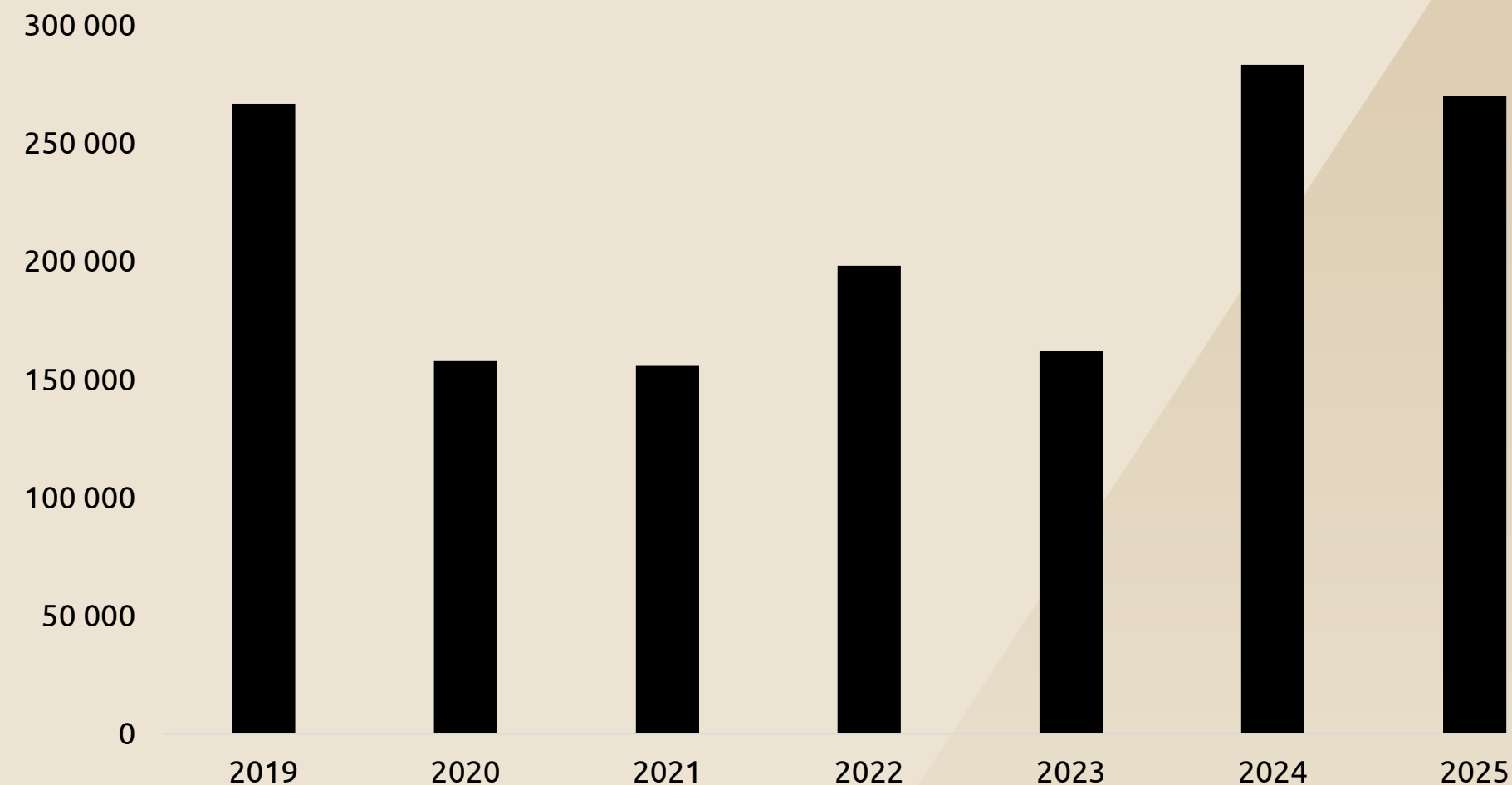


Z końcem grudnia 2025 roku całkowita powierzchnia biurowa w Krakowie osiągnęła poziom 1,83 mln m kw. Kraków zajmuje drugie miejsce po Warszawie pod względem zasobów powierzchni biurowej. W całym 2025 roku na rynek w Krakowie deweloperzy dostarczyli jedynie 12 000 m kw. nowej powierzchni, co pokazuje istotny spadek aktywności deweloperskiej w tym regionie.

Wskaźnik pustostanów na koniec IV kwartału 2025 roku wyniósł 18,4%, odnotowując spadek o ok. 0,6 pp. w ujęciu rocznym. Rozkład pustostanów jest jednak wyraźnie nierównomierny: w strefie Centrum poziom ten wynosi zaledwie 6,3%, podczas gdy w strefach peryferyjnych - szczególnie Północno-Zachodniej - sięga niemal 29%.

Przy ograniczonej nowej podaży planowanej na 2026 rok i utrzymującym się popycie należy oczekiwać dalszej, stopniowej redukcji wskaźnika pustostanów, przede wszystkim w centralnych i dobrze skomunikowanych lokalizacjach.

# Popyt



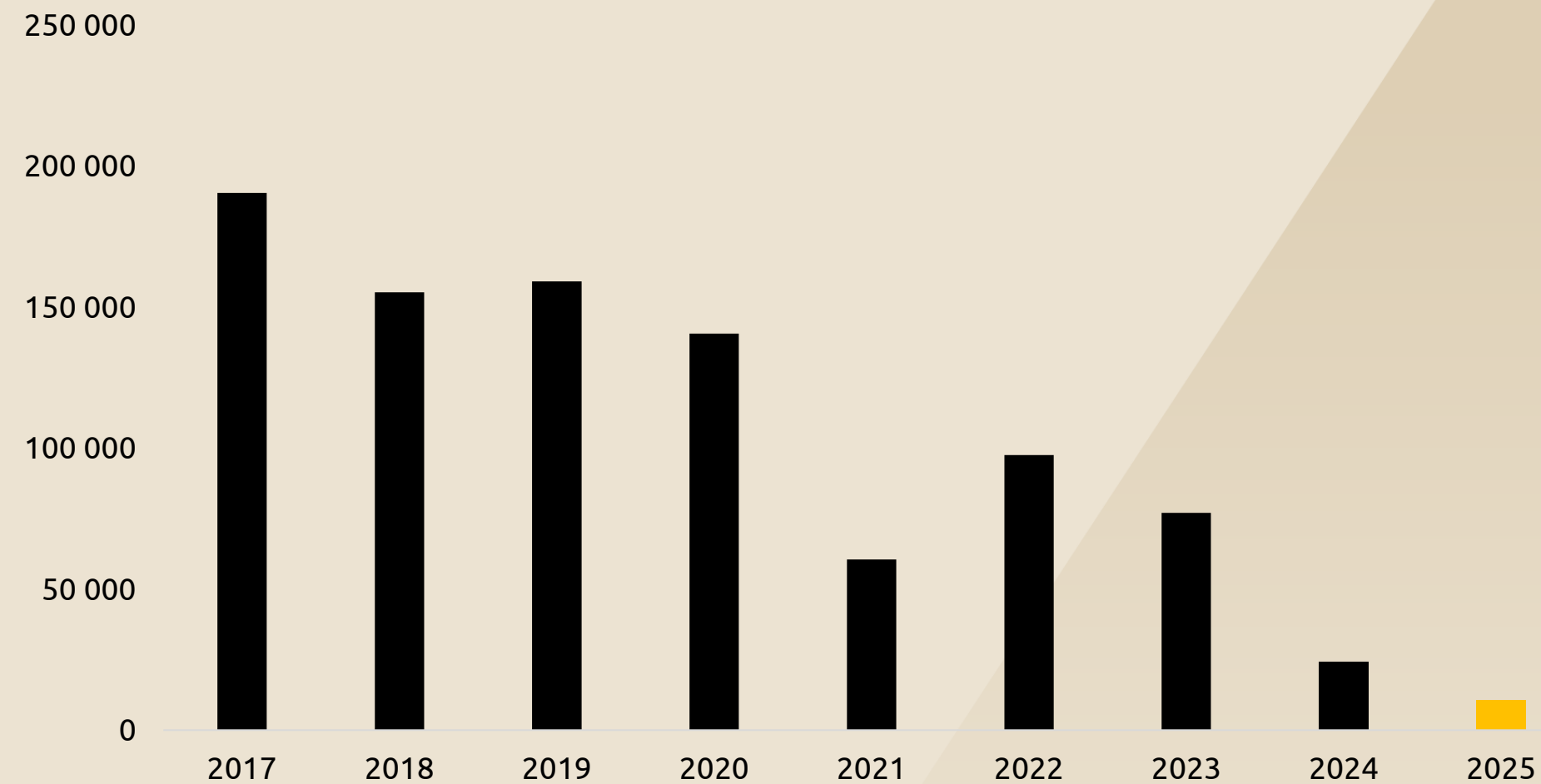
W roku 2025 roku popyt na rynku biurowym w Krakowie osiągnął poziom 270 000 m<sup>2</sup>.

Utrzymanie popytu na poziomie zbliżonym do rekordowego roku 2024 (283 100 m<sup>2</sup>) świadczy o dojrzałości i stabilności krakowskiego rynku biurowego. Rynek nie odnotował jednorazowego skoku, lecz utrzymuje wysokie wolumeny przez dwa kolejne lata z rzędu - co potwierdza trwałą i silny trend wzrostowy.

Struktura transakcji w całym 2025:

- renegecje 63%,
- nowe umowy objęty 31%,
- ekspansje 6%,

## Nowa podaż



W 2025 roku na krakowskim rynku biurowym oddano do użytku jedynie 10 500 m<sup>2</sup> nowej powierzchni, co stanowi najniższy poziom od lat. Nowa podaż biurowa ograniczyła się tylko do drugiej połowy 2025.

Wśród ukończonych inwestycji największym projektem był Stella Office, który dostarczył 8 500 m<sup>2</sup> nowoczesnej przestrzeni biurowej oraz projekt oraz projekt Długa 17 oferujący około 2 000 m<sup>2</sup>.

Obecnie w budowie znajdują się około 59 000 mkw. Największym projektem jest realizowany przez Echo Investment projekt Wita Stwosza o powierzchni 26,6 tys. m<sup>2</sup>.

## Największe transakcje 2025



Shell

Renegocjacja umowy najmu

Dot Office (22 900 m kw.)



Motorola Solutions

Renegocjacja umowy najmu

Green Office (17 100 m kw.)

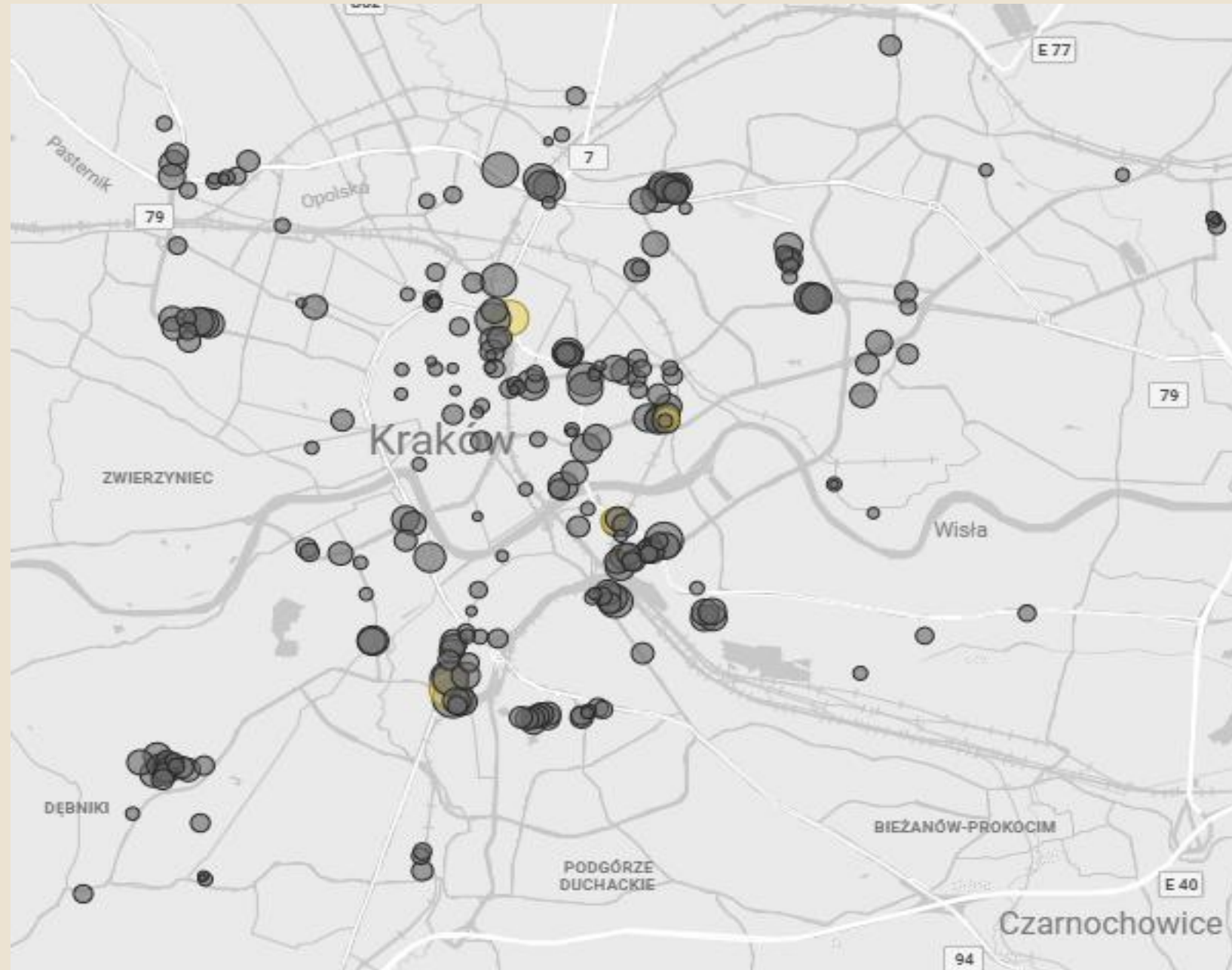


Aptiv

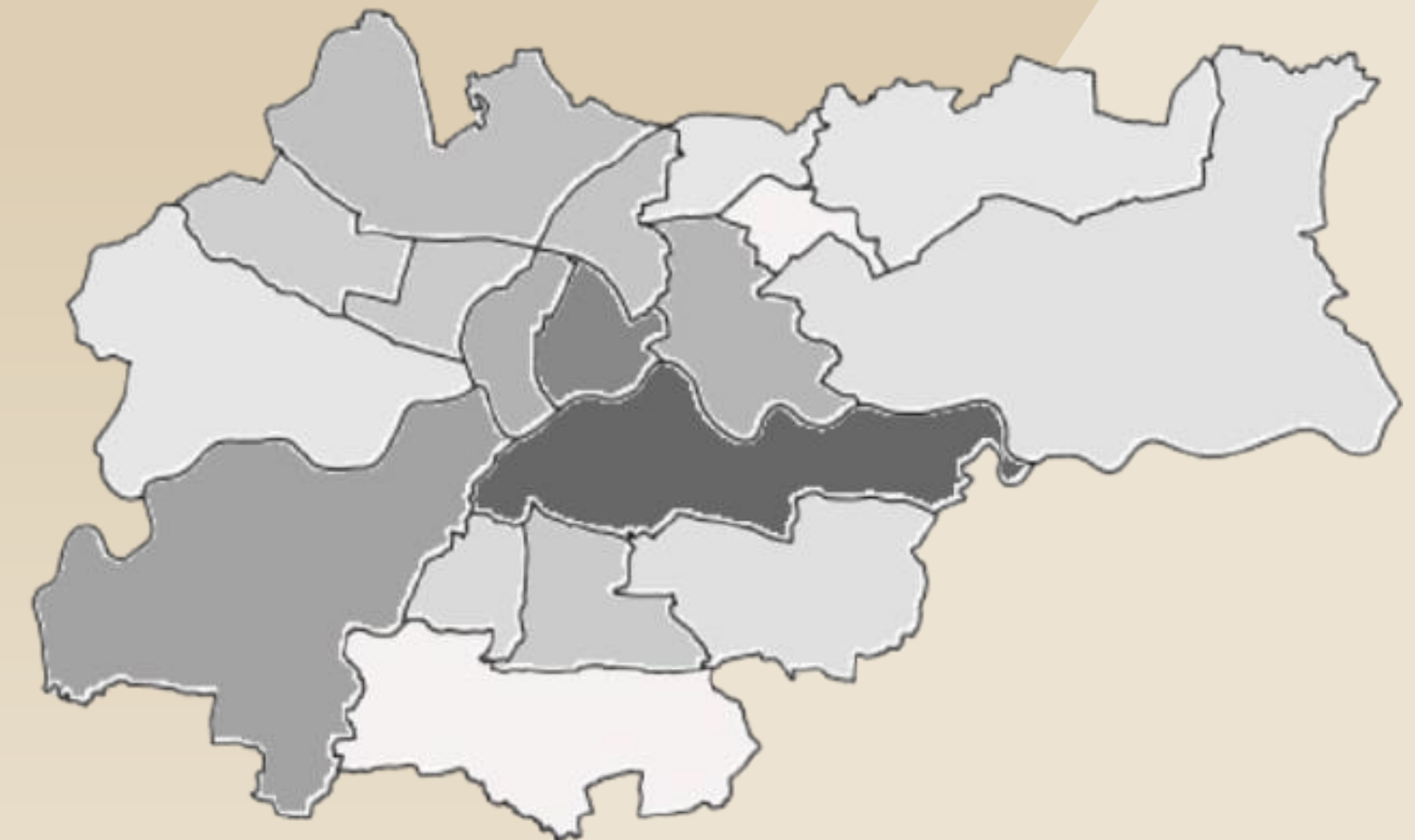
Renegocjacja umowy najmu

Enterprise Park A (14 300 m kw.)

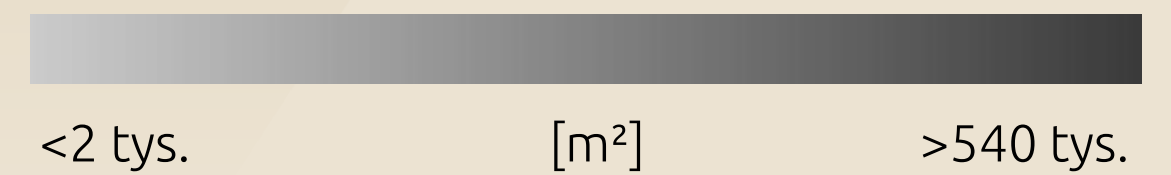
# Koncentracja powierzchni biurowych



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



Sumaryczny rozkład powierzchni biurowych



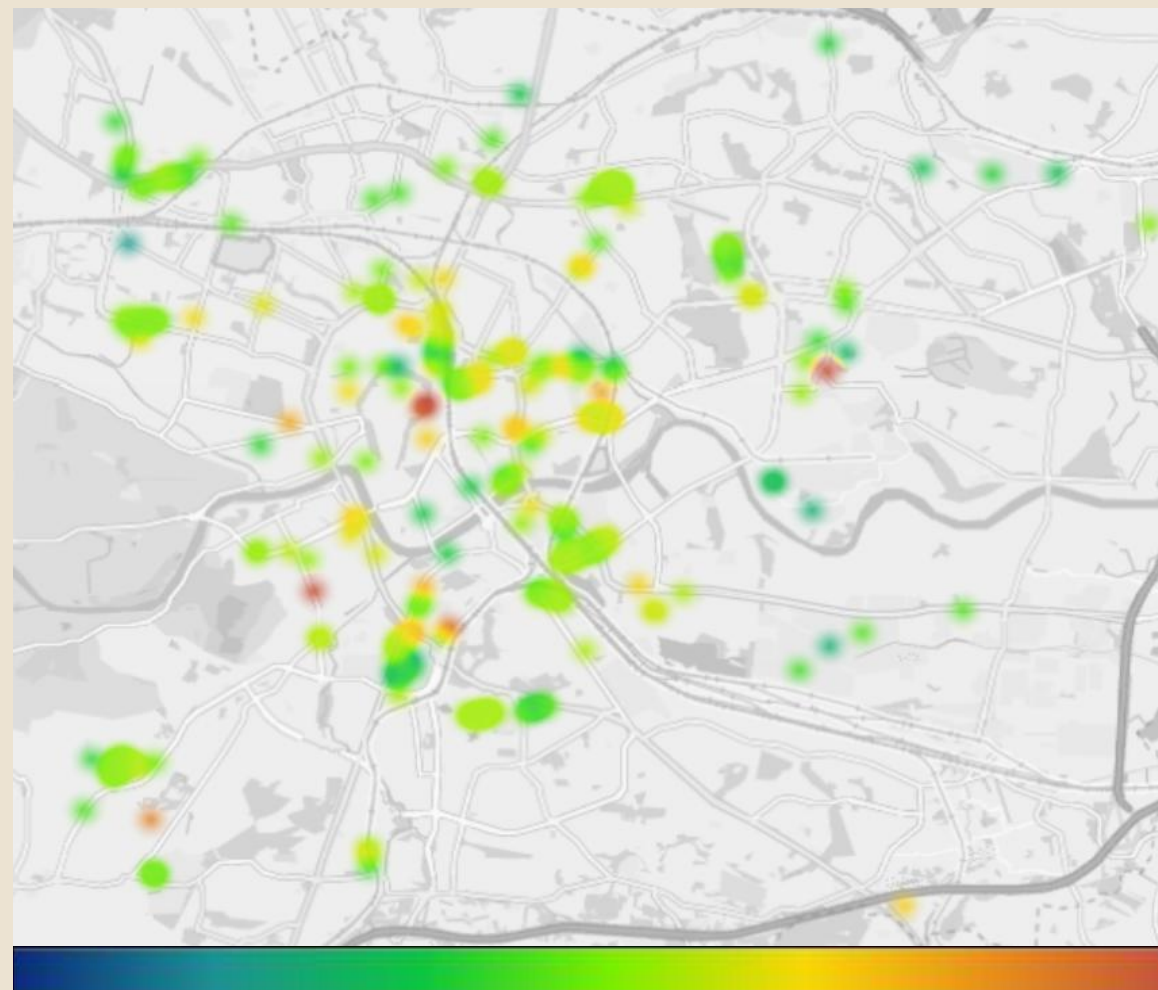
# Projekty w budowie

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

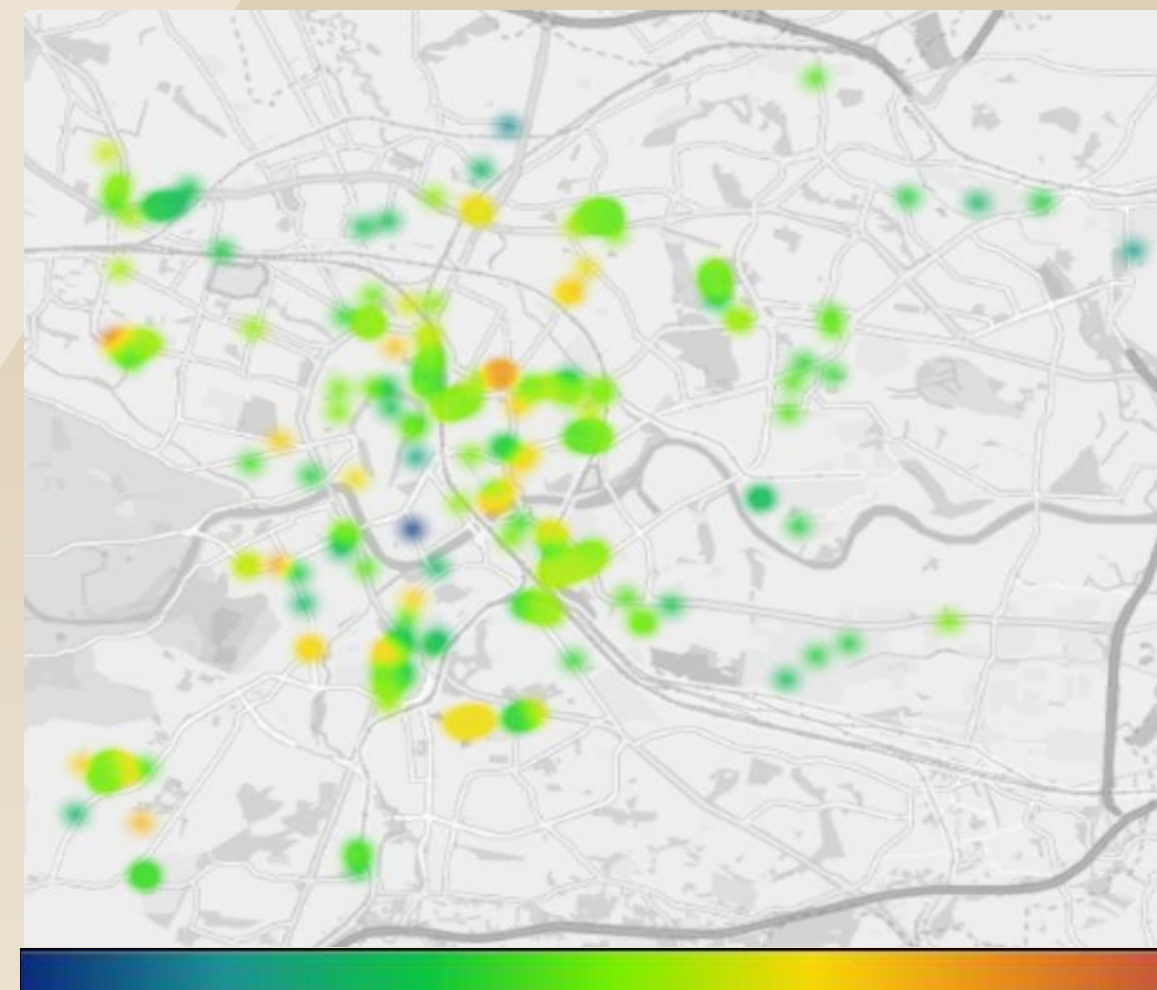


# Czynsze i opłaty eksploatacyjne

**Stawka czynszu**



**Opłaty eksploatacyjne**



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

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

**14-18** EUR/m kw./mies.

Czynsze wywoławcze

**20-30** PLN/m kw./mies.

Opłaty eksploatacyjne

## Podsumowanie i trendy

- 1** Kraków jest drugim co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec IV kwartału 2025 roku całkowita podaż powierzchni biurowych wyniosła 1,83 mln m kw. a nowa podaż pozostaje na historycznie niskim poziomie, co ogranicza wzrost zasobów rynku.
- 2** W 2025 roku popyt na krakowskim rynku biurowym osiągnął poziom 270 000 m<sup>2</sup>, plasując się wśród najwyższych wolumenów w historii rynku. W połączeniu z ograniczoną nową podażą sprzyja to dalszemu spadkowi pustostanów oraz stopniowemu wzrostowi efektywnych stawek czynszów w najlepszych obiektach.
- 3** Stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach biurowych w Krakowie wykazują umiarkowany trend wzrostowy, napędzany niską dostępnością powierzchni klasy A oraz rosnącymi wymaganiami najemców co do jakości i standardu biur.
- 4** W strukturze popytu w dalszym ciągu dominują renegocjacje umów najmu. Najemcy, w obliczu niepewności gospodarczej i zmieniających się warunków rynkowych, coraz częściej decydują się na przedłużanie obecnych umów zamiast przenoszenia się do nowych lokacji.
- 5** Rok 2025 potwierdza, że krakowski rynek biurowy wszedł w fazę dojrzałej stabilizacji. Wysoki popyt przy ograniczonej nowej podaży tworzy korzystny układ sił po stronie właścicieli budynków, co w perspektywie 2026-2027 może przełożyć się na stopniowy wzrost czynszów efektywnych oraz powrót deweloperów do aktywniejszego budowania. Kraków pozostaje jednym z najbardziej odpornych rynków regionalnych w Polsce.

## O Walter Herz

Jesteśmy najlepszą polską firmą doradcą, 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](mailto:bartlomiej.zagrodnik@walterherz.com)



**Mateusz Strzelecki**

Partner/Head of Tenant Representation

+48 668 818 188

[mateusz.strzelecki@walterherz.com](mailto:mateusz.strzelecki@walterherz.com)



**Kamil Kowalewski**

Associate Director

+48 732 900 042

[kamil.kowalewski@walterherz.com](mailto:kamil.kowalewski@walterherz.com)



**Daria Stefańska**

Analyst

+48 574 188 886

[daria.stefanska@walterherz.com](mailto:daria.stefanska@walterherz.com)

