

# 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](https://knightfrank.com.pl/research)



# Kraków

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

# Kraków

- ▶  Powierzchnia miasta  
**327 km<sup>2</sup>**
- ▶  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
- Ulgi podatkowe - np. ulga B+R, IP Box, ulga na robotyzację, ulga na ekspansję
- Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego
- Fundusze europejskie
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości
- Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska



# Jakość życia w mieście

Rankingi

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 m<sup>2</sup> 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)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

RATING

A- (stabilna)

# Kraków

IV KW. 2024

- 

Zasoby powierzchni biurowej  
**1,83 mln m<sup>2</sup>**
- 

Powierzchnia biurowa w budowie  
**52 000 m<sup>2</sup>**
- 

Wskaźnik pustostanów  
**19,0%**
- 

Nowa podaż  
**24 000 m<sup>2</sup>**
- 

Popyt  
**267 000 m<sup>2</sup>**

## Operatorzy coworkingowi w Krakowie

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


## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

- 

Opłata eksploatacyjna PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**16,00-29,00**
- 

Okres bezczynszowy **1-1,75** miesięcy na rok obowiązywania umowy
- 

Budżet na fit-out EUR/m<sup>2</sup>  
**380,00-500,00**

- 

**Kraków jest największym biurowym rynkiem regionalnym w Polsce z zasobami wynoszącymi 1,83 mln m<sup>2</sup>, co stanowi 14% całkowitych zasobów w Polsce. Miasto cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony najemców, którzy w 2024 roku wynajęli prawie 267 000 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>, z czego największa część (41%) zlokalizowana jest na południu miasta. Nowa podaż w 2024 roku wyniosła zaledwie 24 000 m<sup>2</sup> i była najniższą od dwóch dekad. Największym ukończonym projektem w 2024 roku był Brain Park C, o całkowitej powierzchni 13 000 m<sup>2</sup>, realizowany przez Echo Investment.

Obecnie na etapie realizacji znajduje się 52 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Największym projektem w budowie jest Tischnera Green Park, o powierzchni 28 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

### PUSTOSTANY

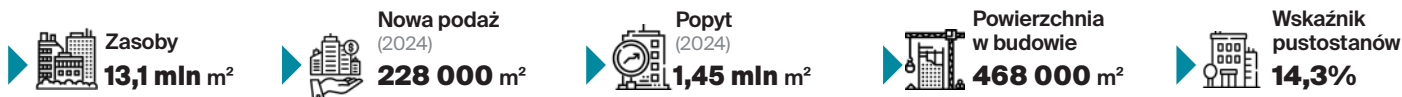
Ograniczona nowa podaż w 2024 roku sprawiła, że wskaźnik pustostanów w IV kw. 2024 roku wyniósł 19%, co oznacza spadek o 0,8 pp. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Biorąc pod uwagę silny popyt oraz niewielką liczbę powierzchni w budowie spodziewamy się spadku wskaźnika w następnych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

### CZYNSZE

Na koniec 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowych w Krakowie wynosiły zazwyczaj od 10,00 do 18,00 EUR/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2024



## SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
 7,7%  
 10-14,5 EUR

## POZNAŃ

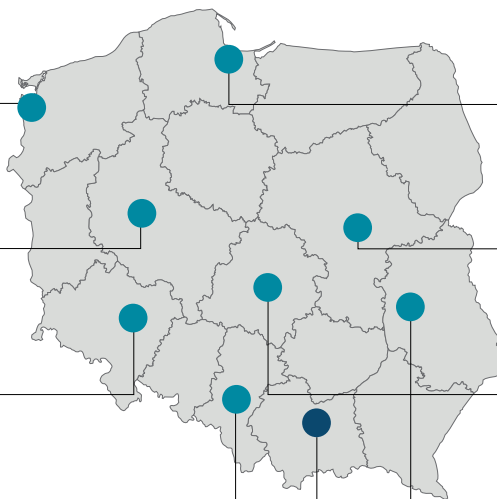
676 000 m<sup>2</sup>  
 13,4%  
 11-16 EUR

## WROCŁAW

1,38 mln m<sup>2</sup>  
 19,3%  
 10-16 EUR

## KATOWICE

778 000 m<sup>2</sup>  
 23,2%  
 9-14,5 EUR



## TRÓJMIASTO

1,07 mln m<sup>2</sup>  
 12,5%  
 11-16 EUR

## WARSZAWA

6,29 mln m<sup>2</sup>  
 10,6%  
 10-28 EUR

## ŁÓDŹ

648 000 m<sup>2</sup>  
 22,7%  
 9-15 EUR

## LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
 11,6%  
 9-13 EUR

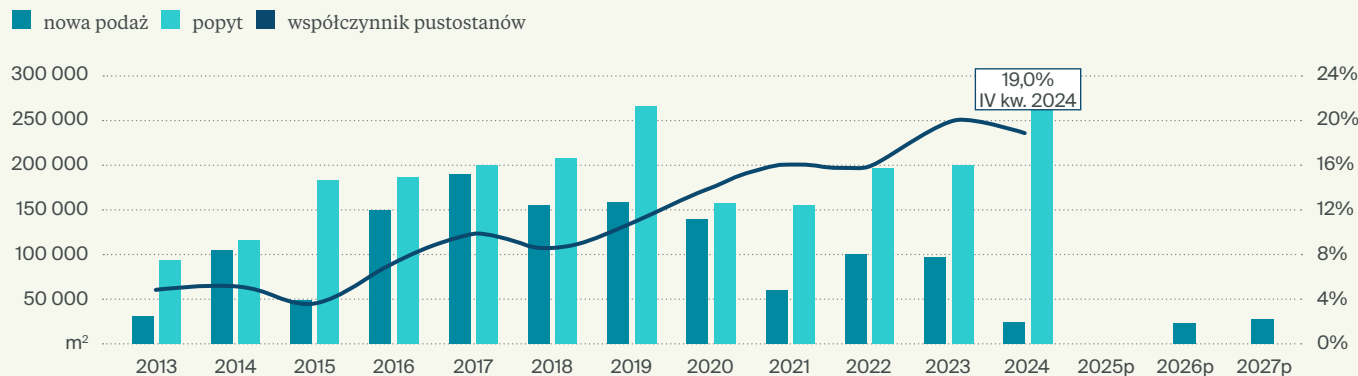
## KRAKÓW

1,83 mln m<sup>2</sup>  
 19,0%  
 10-18 EUR

- całkowite zasoby    - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

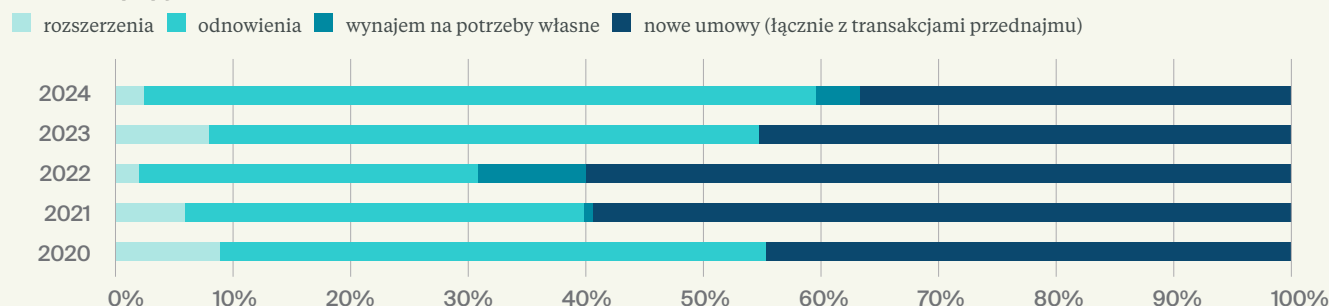
## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



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](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW**  
L-REP Monika Sułdecka-Karaś  
[monika.suldecka@pl.knightfrank.com](mailto:monika.suldecka@pl.knightfrank.com)

T-REP Aleksandra Markiewicz  
[aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com](mailto:aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://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](mailto:contact@businessinmalopolska.pl)

[www.businessinmalopolska.pl](http://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](mailto:krzysztoftuszynski@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)