

城市之力



H1 2026

办公室市场情绪、城市的投资潜力以及劳动力市场。

knightfrank.com.pl/en/research



吉拉科夫

准备就绪
合作

 CENTRUM
Business in Małopolska

Michael Page

克拉科夫



城市面积327平方公里



人口 816, 614



都市区人口114万（100公里
半径内人口800万）



迁徙平衡
(+) 5 824



失业率
2.8%
(05.2026, GUS)



GDP增长14. 5%



人均GDP 130, 184波兰兹
罗提



平均工资（税前）PLN 11, 4
69. 00（商业部门，2026年5
月，GUS）

投资吸引力

排名

1ST

位置

在其《2025年未来欧洲城市与地区》排名的“商业友好度”类别中（针对大城市）

1

路 Place Road

在《2025年未来欧洲城市与地区》排名中“人力资本与生活方式”类别（大型城市）

3

放置

总体而言，在 fDi 《未来2025欧洲城市 and 地区》排名（大型城市类别）中

6

放置

在其《2025年未来欧洲城市与地区》排名的经济潜力类别中（针对大城市）

7

位置

在其《2025年未来欧洲城市与地区》排名的FDI战略类别中（针对大城市）



“欧洲最佳创业生态系统奖”，作为2026年狼群峰会主办的首届欧洲创业生态系统奖的一部分而颁发。

投资激励

政府投资支持计划

波兰投资区 - 新投资实施税收减免（投资价值的40%至70%）

房产税免税

欧洲基金（例如：面向现代经济的欧洲基金）

可用的税收优惠政策包括：研发税收减免、知识产权税收优惠（IP BOX）、机器人化税收减免、扩张税收减免和创新员工税收减免。

支持商业环境机构 - 包括马索普舍亚中心商业



生活质量

排名

克拉科夫老城和瓦维尔山位于联合国教科文组织世界遗产名录上

2000年欧洲文化之都

联合国教科文组织文学之城

国际节庆活动之都 (Guójì Jiéjìng Huódòng Zhī Dū)

生活质量数字化

文化与娱乐

- 年均举办400场文化活动
- 年均举办超过100场节庆和艺术演艺活动（包括犹太文化节、龙游花车、电影音乐节）
- 超过1000座纪念碑
- 超过100家博物馆和美术馆
- 16家剧院
- 12家电影院
- 超过200家餐厅（其中25家入选《米其林指南》，包括两星级的Bottiglieria 1881）
- 15种受欧盟法规保护的地区特产（包括奥布拉赞克、奥斯西佩克、克拉科夫风味的兹乌尔克、扎托尔河鲱鱼）

运输

- 超过20条有轨电车线路和约100条公共汽车线路 • 3条市域快速铁路线路 • 317公里长的自行车道 • 克拉科夫-巴利采机场一年处理1320万旅客

基础设施

- 1. 85万平方米现代办公空间 • 超过200家酒店，拥有24000间客房（其中包括约20家五星级酒店） • 现代会议及娱乐配套设施（包括可容纳3200人的ICE克拉科夫会议中心，以及可容纳24000人的TAURON克拉科夫竞技场）

自然环境 • 78个公园，44个口袋公园 • 28个社区花园 • 30公顷鲜花草地 • 1,672公顷森林 • 80%的居民可在5分钟内到达绿地



自行车道 317 公里



城市绿地面积占城市总面积的50.4%。

数据与图表



学生人数137,784人（包括8,600名外国人）



毕业生人数：每年32,000人



大学数量 17



机场 - 距市中心11公里



机场 - 旅客数量 13.25 亿（2025年）



BSS部门 - 中心数量312 (ABSL 2025)



BSS行业 - 就业人数107,800 (ABSL 2025)

评分
代理

S&P

评分

A-（稳定）

克拉科夫

H1 2026



现有库存 1. 87万平方米



在建供应 33,000 平方米 (同比 -46. 3%)



空置率 19.0% (5.4个百分点同比)



新供应 27,900 平方米 (同比增长 4.00%)



Take-up 73,000 平方米 (同比 -56. 3%)

克拉科夫的共享办公空间运营商

办公 | 商业链接 | Chilliflex | 城市空间 | Regus | Loftmill | 集群办公室 | The Shire

新建建筑的标准租赁条款



服务费 PLN/平方米/月 16. 00-29. 00



免租期: 每合同年1-1. 75个月



装修预算 每平方米欧元 380.00-500.00

克拉科夫仍然是波兰最大的区域办公市场，总办公库存达到185万平方米，占该国总办公面积的比例为14%。2026年上半年，尽管租赁活动显著下降，空置率和挂牌租金仍保持稳定，这凸显了当地市场的成熟度及其逐步再平衡的过程。

供应

与波兰整体办公市场类似，克拉科夫的新办公供应量仍然非常有限。自年初以来，办公库存增加了27,300平方米，占区域市场交付总新供应量的37%。在2026年第二季度，随着Wita综合体两栋建筑的完工，克拉科夫办公市场有所扩张：Wita C (13,700平方米，Echo Investment开发)和Wita B (5,200平方米，Echo Investment开发)。

尽管如此，发展活动仍保持低迷。目前，约有32,700平方米的办公空间正在建设中，其中近8,700平方米计划在本年底前完工。正在进行规模最大的项目是Tischnera Green Park，占地24,000平方米，计划于2027年底完工。

TAKE-UP

年初表现相对疲软后，克拉科夫办公室市场在2026年第二季度租户活动显著增加。在该季度，租赁面积达到近58,400平方米，环比增长近三倍，但仍比2025年同期记录水平低52%。因此，自2026年初以来，总吸纳量达到约73,000平方米。

2026年第一季度，续租业务占总租赁活动的50%，其余一半由新租赁协议（43%）和扩张（7%）构成。

2026年上半年，制造业成为租赁面积增长的主要来源，占租赁总面积的31%。这标志着租户结构发生了显著变化，因为传统的支柱产业IT和BSS部门分别仅占总租赁量的15%和20%。

空缺率

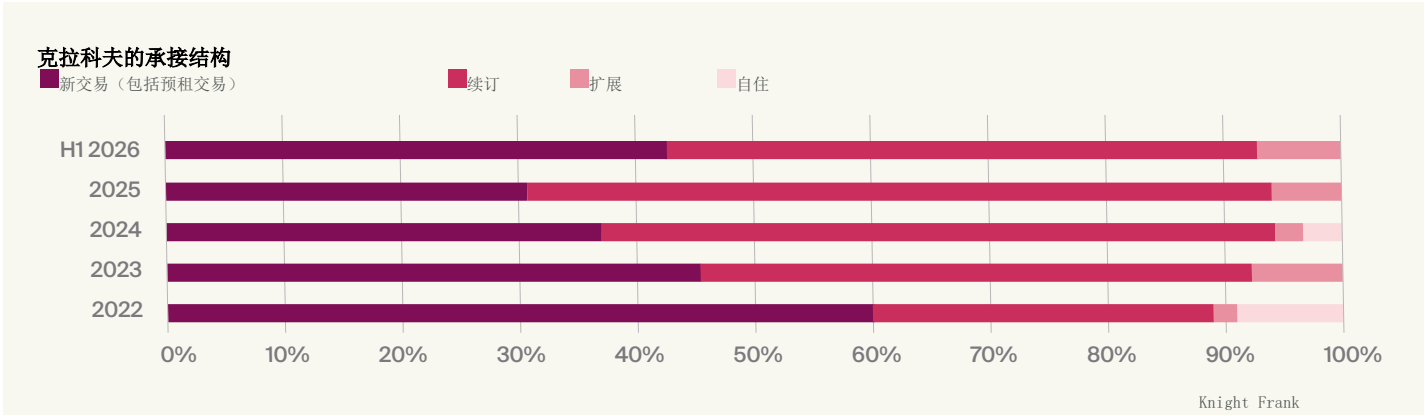
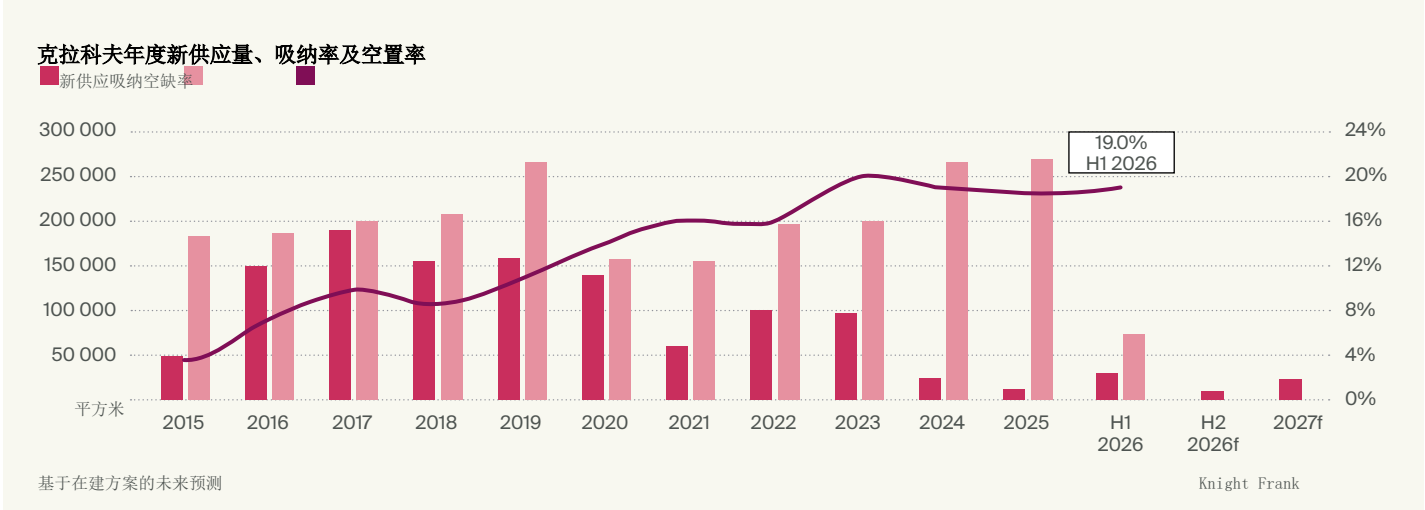
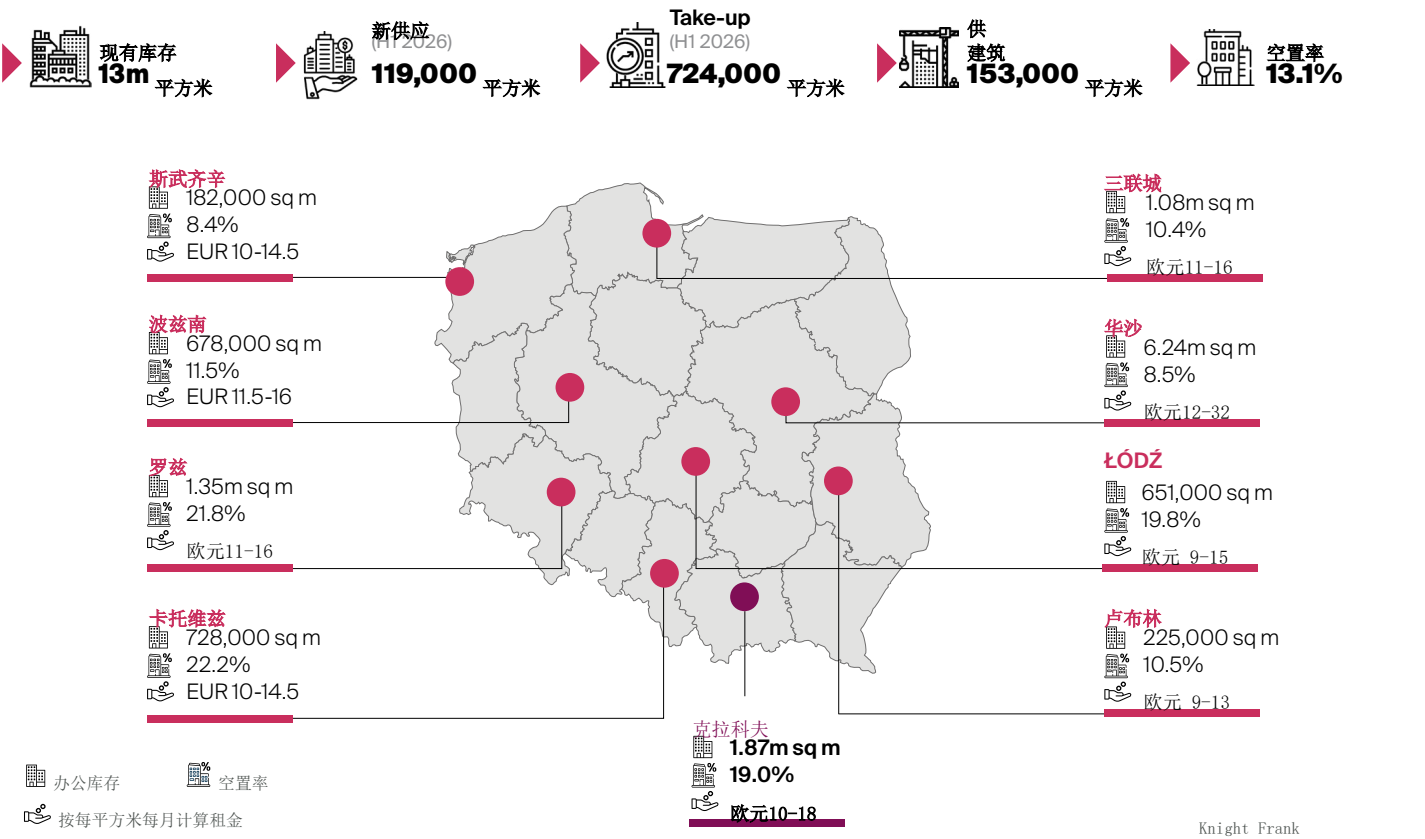
2026年第二季度末，克拉科夫的空置率达到19. 0%，环比上升0. 6个百分点，同比上升1. 7个百分点。

市场持续显示出明显的两极分化现象，市中心的表现显著优于其他地区。中心区域的空置率仅为10. 3%，远低于全市平均水平。

预计到2028年至2030年期间，有限的发展活动和缺乏大量新的办公供应，将可能支持市场稳定，有助于未来几年可供供应空间的逐步消化和空置率的下降。

租金

截至2026年6月底，克拉科夫现代化办公楼宇的租金水平保持稳定，通常在每平方米每月10至18欧元之间。在最高端的物业中，要价超过了这一范围的上限。服务费也保持稳定，根据楼宇标准和提供的服务范围，通常在每平方米每月16至29兹罗提之间。



近岸外包作为技能演变和新市场需求发展的催化剂

近岸外包已成为重塑欧洲产业格局的关键力量之一。随着地缘政治不确定性持续促使各组织强化其供应链韧性，将制造和运营活动迁至靠近终端市场的地区，已从战略考量演变为商业必需。凭借其成熟的基础设施和战略地理位置，波兰已稳固确立自身为欧洲从这一结构性转变中获益的主要国家之一。

这一转型的规模体现在物流领域，到2026年，现代化仓库库存面积将超过3700万平方米，其容量超过了捷克共和国、罗马尼亚和匈牙利三国之和。然而，仅靠建筑本身并不能创造竞争优势。随着日益复杂的生产和运营功能向客户方转移，决定性因素变成了获取能够管理远更复杂商业环境的专业领导力和专家知识。人力资本已变得与实体基础设施一样，对投资成功至关重要。

工业领导力的发展

工业领导者的角色经历了深刻的转变。制造和供应链高管不再仅仅以运营卓越性作为评判标准；人们越来越期望他们能够制定公司战略、提升盈利能力，并将运营绩效转化为可持续的企业价值。

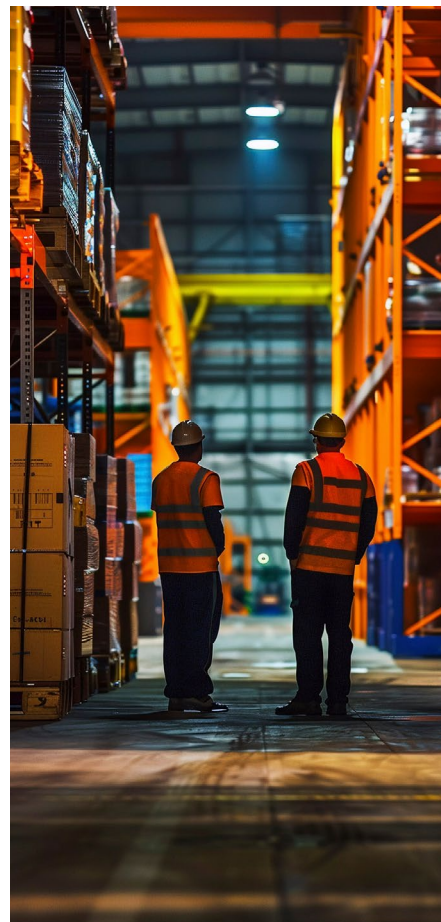
这一转变与波兰各企业正在经历的更广泛转型相吻合。许多组织

应对代际传承，人们日益需要既能兼具商业判断力，又能领导组织变革、打造有韧性团队以及制定长期传承战略的领导者。

延迟招聘的成本

不断变化的需求正在重塑高管招聘。面对持续的经济不确定性，组织在任命高级领导者时变得更加谨慎。招聘流程现在包含了额外的评估阶段、广泛的市场调研以及日益严格的对标比较。

然而，谨慎也需付出代价。在一个经验丰富的工业高管仍然稀缺的市场中，漫长的招聘流程常常导致最优秀的候选人接受其他竞争性机会。我们在迈克尔·佩奇（Michael Page）的持续经验证明，能够将彻底





在经验丰富的工业高管稀缺的
市场中，冗长的招聘流程常常导致
最优秀的候选人接受其他竞争性
机会。

高管流动。三角洲地区受益于先进商业服务、制造业和物流的汇聚，形成了大量具有国际经验的领导者人才库。与此同时，卢布林地区则提供了强大的

学术生态系统和相对未被充分开发的劳动力市场，使企业能够建立可持续的运营模式，而无需卷入激烈的人才竞争。

果断行动与评估相结合，最有可能确保卓越的领导人才。

新人才地理格局

近岸外包正日益将投资决策与人才可用性相结合，而非仅仅考虑基础设施。虽然华沙、弗罗茨瓦夫、罗兹和西里西亚地区等成熟中心仍然是波兰工业版图的核心，但投资者也正将目光投向具有独特人力资本优势的新兴地区。

西波美拉尼亚州提供了生活品质与高管流动性的理想结合。三国城市地区受益于先进商业服务、制造业和物流的融合，形成了大量具有国际经验的领导者人才库。与此同时，卢布林地区拥有强大的学术生态系统和相对未被开发的劳动力市场，使企业能够建立可持续的运营模式，而无需参与激烈的人才竞争。

随着近岸外包不断重塑欧洲的工业格局，获得领导能力——而不仅仅是地理位置——将越来越决定哪些组织和地区最能获得长期发展的优势。

作者：雅库布·斯维德尔斯基，高级执行经理，迈克尔·佩奇

西波美拉尼亚州提供了生活品质与...极具吸引力的组合。

联系人

在波兰

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - WARSZAWA
T-REP Dorota Mielke
dorota.mielke@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

估值与顾问服务
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业地产市场运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank波兰提供战略咨询、预测和顾问服务，服务对象广泛，包括开发商、投资基金、金融机构和公司以及私人个人。我们提供：

- ▶ 战略咨询、根据客户特定需求量身定制的独立预测与分析、向公众提供的市场报告与分析、以及
- ▶ 为客户量身定制的演示文稿与市场报告。
- ▶

报告按季度发布，涵盖波兰主要城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、西里西亚、三角区、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）以及波兰PR S行业的所有商业市场领域（办公、零售、工业、酒店）。我们在主要本地市场的长期存在，使我们的研究团队具备了深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素的专业知识。

报告库：



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

本报告仅用于一般信息参考，不得以任何方式作为依据。尽管本报告中提供的信息、分析、观点和预测均采用了高标准进行准备，但 Knight Frank 对因使用、依赖或参考本文件内容而产生的任何损失或损害，概不承担责任或承担任何法律责任。作为一份通用报告，本材料不一定代表 Knight Frank 对特定物业或项目的观点。未经 Knight Frank 事先书面批准，不得以任何形式（包括全部或部分）复制本报告。

平面设计：卡罗琳娜·乔达克-布热佐夫斯卡 / 艺术总监 / 公关与市场营销 / Knight Frank

出版物合作伙伴：



**CONTACT TO BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA CENTRE:**
contact@businessinmalopolska.pl

www.businessinmalopolska.pl

波兰马佐夫舍中心的企业服务是一项由马佐夫舍省、马佐夫舍省区域发展局和克拉科夫科技园共同发起的举措，它为投资者和出口商提供一体化的服务体系，同时也为企业家提供关于投资和出口活动外部融资来源的持续信息服务。

CONTACT:

雅各布·斯维德尔斯基
Senior Executive Manager, Engineering
jakubswiderski@michaelpage.pl
+48 798 507 665

www.michaelpage.pl