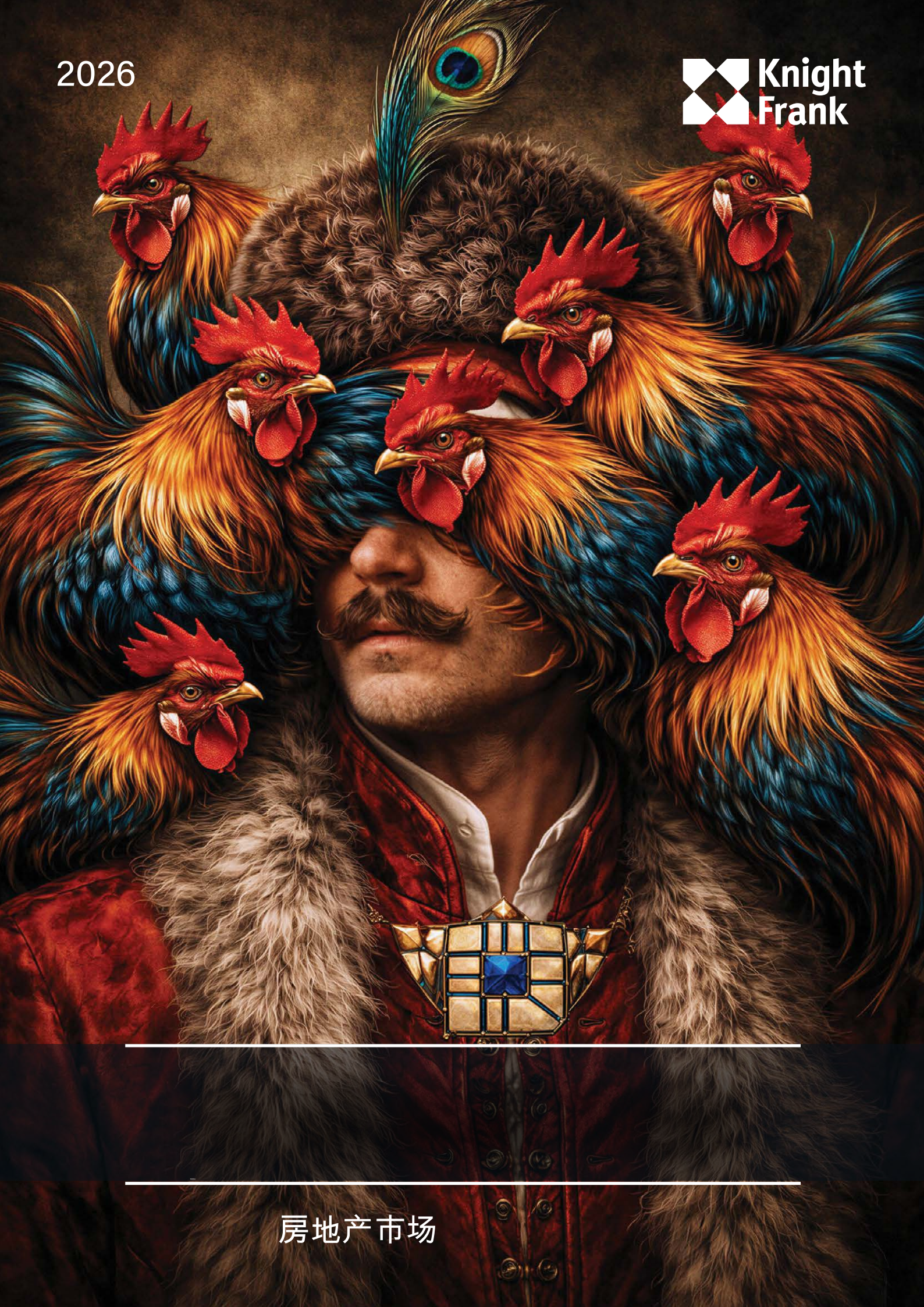


2026



房地产市场

克拉科夫炼金术 传统与现代



克拉科夫始终是波兰最重要的经济中心之一，其优势源于丰富的遗产与知识型、创新驱动型经济的有效结合。

近年来，我国经济正在经历重大转型。当地劳动市场的结构正在演变——在商业服务领域，克拉科夫正逐渐摆脱基于简单流程的模式，成为高级技能和研究与开发活动的中心。长期以来在此运营的公司越来越多地将专业团队设在瓦维尔山脚下，致力于创造全球解决方案，而不仅仅关注标准化运营。

我们的优势不仅在于强大的现代化商务服务行业。克拉科夫还为房地产市场的其他领域提供了增长机会，包括零售、物流和酒店业。通过展示当前市场状况，本报告还有助于识别塑造商业地产行业发展的重要趋势以及它们为城市带来的机遇。



亚历山大·米沙拉斯基 哈尔科夫市市长

页 04	页 06	页 08	页 10	页 12	页 14	页 16
关于 克拉科夫	克拉科夫 办公室 市场	克拉科夫 零售 市场	克拉科夫 仓库 市场	克拉科夫 酒店 市场	克拉科夫 生活 产业	波兰 投资 市场

关于克拉科夫

事实与数字

教育

- ◇ 17 高等教育机构
- ◇ 13,250 学术人员，包括 1,327 With the title of full professor and associate professor
- ◇ 131,800 学生，包括超过 8,600外籍人士 ◇ 32,000 每年毕业生人数
- 雅盖隆大学 最顶尖的波兰大学之一 世界大学排名中心 2025 (CWUR) 和 世界大学学术排名 2025 (ARWU)。AGH大学也同时被纳入这两份排名。

机场

- 13.2米 乘客在2025年提供服务
- ◇ 160 预定航班 118 城市 / 37个国家
- ◇ 27 航班中转

绿色植物

- ◇ 77 公园
- ◇ 44 居民公园 26 社区花园
- 30公顷 花草地
- ◇ 7 蜂箱
- ◇ 382,343 自2015年起种植的树木
- 1,665.61公顷 森林面积
- 236.2公里 自行车道

活动

- ◇ 3,200 座位 ICE克拉科夫会议中心 ◇ 2 I'm sorry, but "nd" does not seem to form a coherent sentence or phrase in English. It may be an incomplete abbreviation or a typo. Could you please provide a complete sentence or phrase for translation? 位列欧洲40个场馆中的 2024年会议之星奖 ◇ 15,000 座位 陶洛恩竞技场 克拉科夫 作为第一个被接纳进入波兰的殿堂 欧洲竞技场协会

商务

- ◇ 312 BSS中心
- ◇ 107,800 BSS中心的员工
- 1.84平方米 总办公空间库存
- 12,000平方米 2025年新增供应
- 59,000平方米 建设中空间
- 270,000平方米 接纳
- ◇ 18.4% 空置率
- 10-18 欧元/平方米/月 要求甲级建筑租金
- 70,000平方米 弹性办公空间

增长

- ◇ 250+ 初创公司 (在) 克拉科夫
- ◇ 50+ 克拉克夫人工智能初创企业
- ◇ 62,000 IT员工/专家
- ◇ 59% 在过去的5年中创立了这么多初创公司
- ◇ 37% 超过1,000名员工的IT专业人士在其中工作过。
- ◇ 2,800 科克拉科夫每年计算机科学毕业生
- ◇ 2 I'm sorry, but "nd" does not seem to form a coherent sentence or phrase in English. It may be an incomplete abbreviation or a typo. Could you please provide a complete sentence or phrase for translation? 地方 在波兰创业场景 (在华沙之后) 据 初创企业Blink报告 2024
- ◇ 克拉科夫的创业生态系统 在2024年全球创业生态系统指数——克拉科夫 排名第8th 在欧洲
- 在数字营销领域。

文化

- Krakov has been on the 首次联合国教科文组织世界遗产 自1978年
- 世界遗产城市
- ◇ 成员 联合国教科文组织创意城市网络
- 座位 欧罗巴诺斯特拉文化遗产中心 中欧及东欧
- 2000年欧洲文化之都

人们

- 800万 人距离100公里内
- 1.14米 在克拉科夫大都会区
- ◇ 810,600 克拉科夫居民包括

办公楼市场

克拉科夫的办公总存量达到184万平方米，使其成为波兰（除华沙外）最大的办公市场。随着该城市的办公基础持续扩张，开发

K

活动保持低迷，反映了区域市场的整体趋势，并支持现有资产的供需平衡。

2025年的新增供应极为有限，仅交付了12,000平方米的现代办公空间，为过去二十年来的最低水平。交付项目仅限于两个相对较小的方案：Stella Office（9,900平方米）和Kamienica Krakow（2,000平方米）。

发展管线仍然薄弱。约35000平方米的计划

2026年交付，随后在2027年增加2.4万平方米，使在建总量达到略超过5.9万平方米。最大的在建项目包括由Stalprodukt开发的Tischnera Green Park（2.4万平方米），以及由Echo Investment开发的Wita Stwosza B和C综合体（总计1.87万平方米）。

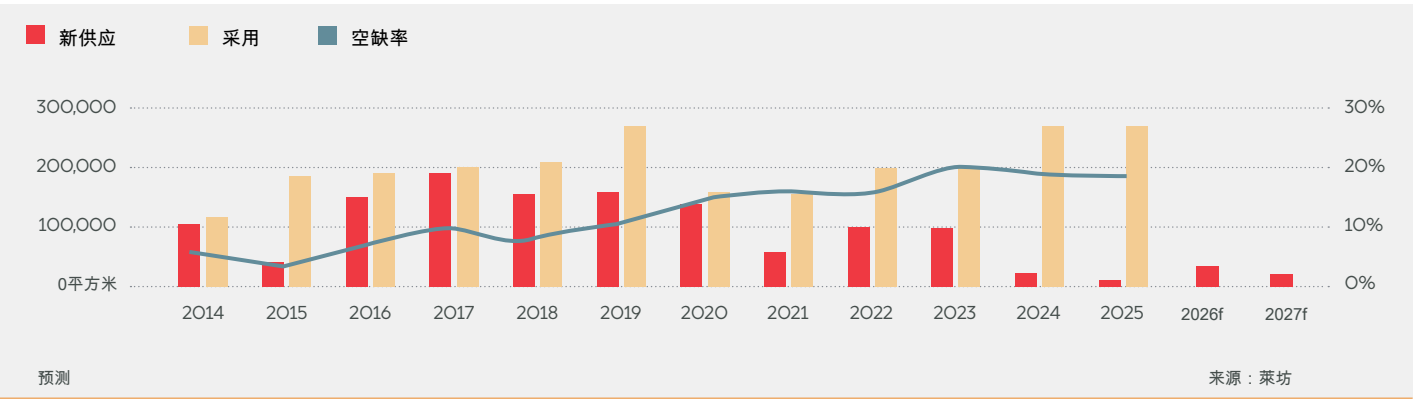
发展主要集中在市中心外围，克拉科夫的历史特色严重限制了新供应。南部办公区仍然是城市核心商业区，占总量41%，并继续吸引着大多数机构级项目。

克拉科夫仍然是波兰最具吸引力的地区租赁市场。到2025年，总

租赁面积达到269,500平方米，创市场历史新高。此外，克拉科夫占据了所有区域城市总租赁量的35%，凸显了其在波兰办公楼市场地图上的强势地位。得益于其大量现代办公空间和高技能劳动力的优势，这座城市对IT和BSS行业尤其具有吸引力，这两大行业在2025年的总租赁量分别占26%和15%。

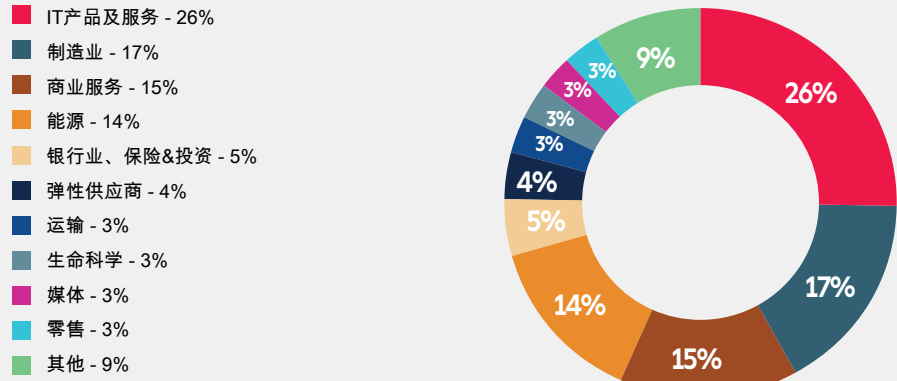
与近年来一样，2025年的租赁活动以重新谈判为主，占总体租赁面积的63%（171,000平方英尺）。这反映出承租人对成本优化和最小化搬迁和装修费用的持续关注，以及经过几年市场低迷后可用新空间的有限性。

2025年办公楼租赁面积创历史新高 年度新供应、吸纳和空置率在克拉科夫



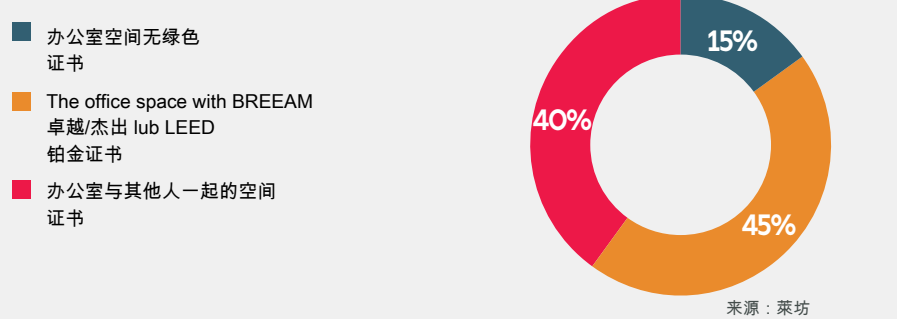
克拉科夫办公室租赁市场以IT和知识密集型租户为主导

2025年承揽结构

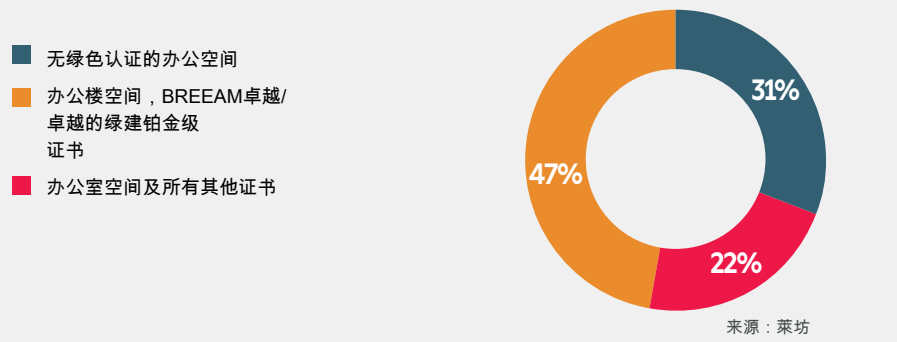


租户偏好始终坚定不移地关注高品质、经得起未来考验的资产

总使用量在克拉科夫



克拉科夫办公空间 现有及在建



发展。新租赁占总吸纳量的31%（较2024年的37%有所下降），而扩张比例上升至6%（较前一年的2%增长）。扩张活动的增加，加上创纪录的整体需求，表明租户情绪逐渐改善。

承租人对高质量、具有未来适应性的资产的偏好依然坚定。到2025年，85%的租赁空间交易发生在具有绿色认证的建筑物中，尽管这类资产仅占克拉科夫总办公空间库存的69%。这种不平衡凸显了可持续发展和技术标准在租户决策中的重要性日益增长，并进一步强化了规范良好、符合ESG标准的办公建筑的吸引力。

强劲的需求与新建办公空间供应受限共同导致了空置率的进一步下降。到2025年底，整体空置率为18.4%，较上季度下降0.2个百分点，较上年同期下降0.6个百分点。鉴于开发商活动持续低迷和需求持续稳定，预计短期内空置率将继续呈下降趋势。

2025年，克拉科夫办公空间租金在之前几年上涨后保持稳定。在A级建筑中，租金从每平方米每月14.00到18.00欧元不等，而在B级建筑中则较低，通常在每平方米每月10.00到14.00欧元之间，这使得它们对于寻求更经济办公解决方案的公司更具价格吸引力。此外，租户还需承担服务费，到2025年底，服务费通常在每平方米每月16.00到29.00波兰兹罗提之间。

零售市场

我

2025年，零售市场在有利的经济环境中运营。稳定的增长，主要由日益增长的私人消费推动，加之工资上涨和失业率持续低企，转化为零售销售的稳步增长。因此，购物中心客流量和租户流转率均呈现出持续上升趋势。市场的强劲基本面在克拉科夫仅2.6%的空置率中得到了体现。

总计约为658,000平方米，总供应量约为531,000平方米。克拉科夫最大的零售项目是Bonarka City Center，通过提供0.03平方米的建筑面积和2009年开业，该物业目前正在扩建，新增5,000平方米，其他主要资产包括Galeria Bronowice（60,000平方米），这些项目为克拉科夫提供了零售总库存，提供5,800平方米的土地可用性，主要城市和提升

将克拉科夫排在波兰最大城市第六位，已完成项目的规模和类型相匹配。零售市场和会计占4.7%，全国趋势下，克拉科夫的大部分发展活动仍然保持该国总零售面积。在建和已交付的购物中心空间有限，仅约5,100平方米。代表主导格式，包括目前正在建设中的，由不超过10,000个小方案组成的平方米，以零售公园形式为主。博纳卡城市中心的扩展。完工

最大的克拉科夫零售计划

姓名	GLA(平方米)	数量为商店	主要租户	完成日期
Zakopianka零售公园（5.8万平方米），以及BONARKA CITY。CENTER Galeria Krakowska (54,000 平方米)。这四个内敛，波派斯	91,000	225	Auchan，影院城市，Primark	2009
GALERIA 近一半的60,000现有零售库存布罗诺维采，克拉科夫大都市区。DIY		160 预留，	欧尚，Media Markt，C&A，H&M，先生	2013
此外，当地市场得到了小型购物中心、零售公园、便利店中心和折扣店的补充。零售库存保持稳定，过去10年仅交付了约95,000平方米的新空间（占总供应量的约15%）。值得注意的是，2022年至2024年之间没有完成新的零售项目。	58,000	110	家乐福，卡姿兰十项全能，我的健身场所药品，RTV Euro AGD，Smyk	1998
GALERIA 克拉科夫斯卡	54,000	290	家乐福、Media Markt、H&M、Zara、Empik、Smyk、Victoria's 秘密	2006
M1 克拉科夫	43,000	150	奥尚，欧倍德，Media Markt，H&M、TK Maxx、Sports Direct	2001
2025年，新零售供应量首次在两年后增长。	42,000	150	家乐福，我的健身场所电影城，RTV欧洲AGD，保留	2005

该计划定于2026年实施，此后该方案将扩展至9.6万平方米的可出租面积，并进一步增强其在都市地区最大零售资产的地位。

克拉科夫零售市场的坚实基础体现在极低的空置率。截至2025年8月，空置率为2.6%，略低于波兰八个最大都市区的平均空置率2.8%。这一比例在国内外均处于较低水平，城市中的优质零售项目尤为突出。

报告空置率接近零。在2020年至2023年期间，空置水平稳步下降；然而，2025年观察到轻微上升，主要归因于向市场推出两项新的零售项目。

克拉斯诺市的顶级零售租金，与波兰市场整体趋势一致，正呈上升趋势。目前，城市一流购物中心中最具吸引力的单元（不超过100平方米，特别是时尚租户）的顶级租金介于每平方米每月35至85欧元。

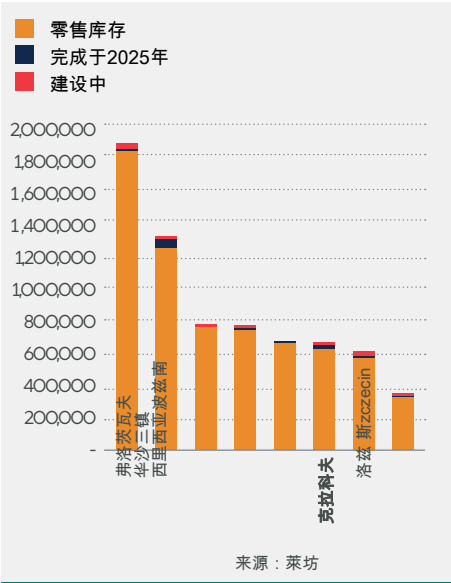
然而，租金水平仍存在高度差异化，并受多种因素影响，包括承租者的品牌实力、单元类型和面积、项目内的位置以及业主的租赁政策。

克拉科夫是波兰最大的零售市场之一。

现代零售库存遍布波兰八大主要城市群

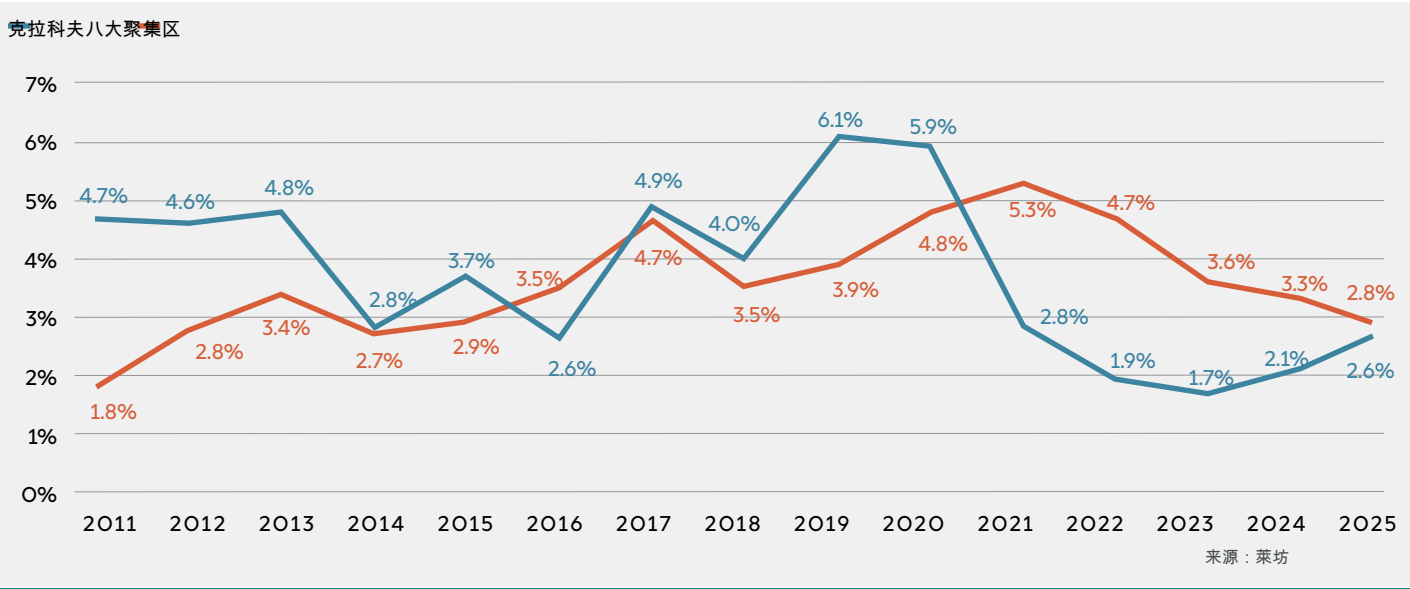
波兰克拉科夫城市群的零售库存维持在稳定水平。

零售空间在克拉科夫都市圈的发展



克拉克夫的空缺职位仍然处于非常低的水平，反映了零售市场稳健的基本面

空置率在克拉科夫城市群



仓库市场

T.

克拉斯诺的仓库市场代表了波兰工业和物流领域一个相对较小但稳定的细分市场，在持续增长的租赁需求中，为投资者提供了有限的供应。由于开发土地短缺和建设成本较高，形成了较高的进入门槛，这有助于维持低空置率和稳定的租金率。同时，该地区的强大经济基本面为克拉科夫仓库市场的长期吸引力奠定了基础。

克拉斯诺的仓库市场显示出对物流服务的需求不断增长，正如潘顿尼欧洲、7R S.A.、GLP波兰等公司所展示的那样。克拉科夫地区及其周边地区。

稳定增长，尽管它仍然是一个以及一个发达的交通网络，如当地投资者BIK。

全国范围内的较小市场。包括A4高速公路和S7及工业用地及其有限的可获取性，S52高速公路。这些因素构成了仓储空间的主要集中区域。

与上西里西亚的邻近相结合，在克拉科夫继续存在的竞争优势位于机场附近和

波兰的主要物流枢纽之一，限制推动城市周边工业和市政的发展，包括该地区物流行业仓库发展的速度。

斯卡温纳、莫德利尼茨卡、维利奇卡。克拉科夫以东地区，包括塔戈维斯科等地。

截至2025年末，Niepolomice、Rzezawa和Ruszcza的总仓库库存也

尽管有这些限制，克拉科夫仍然保持着其发展势头。其总面积超过120万平方米，重要性正在提升，发展势头强劲。

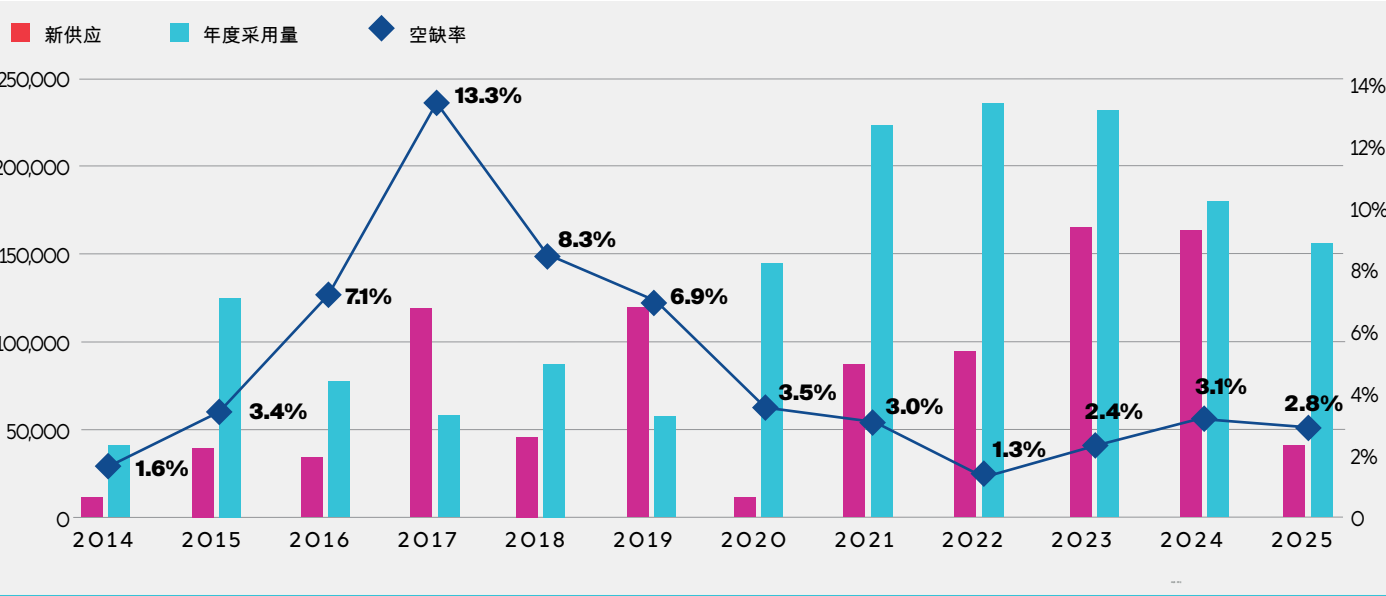
职位作为重要的仓库市场，占波兰总物流枢纽的约3.2%，吸引越来越多的关注。

波兰。支持其工业供应链吸引力的关键因素。主要开发商积极投资工业领域。

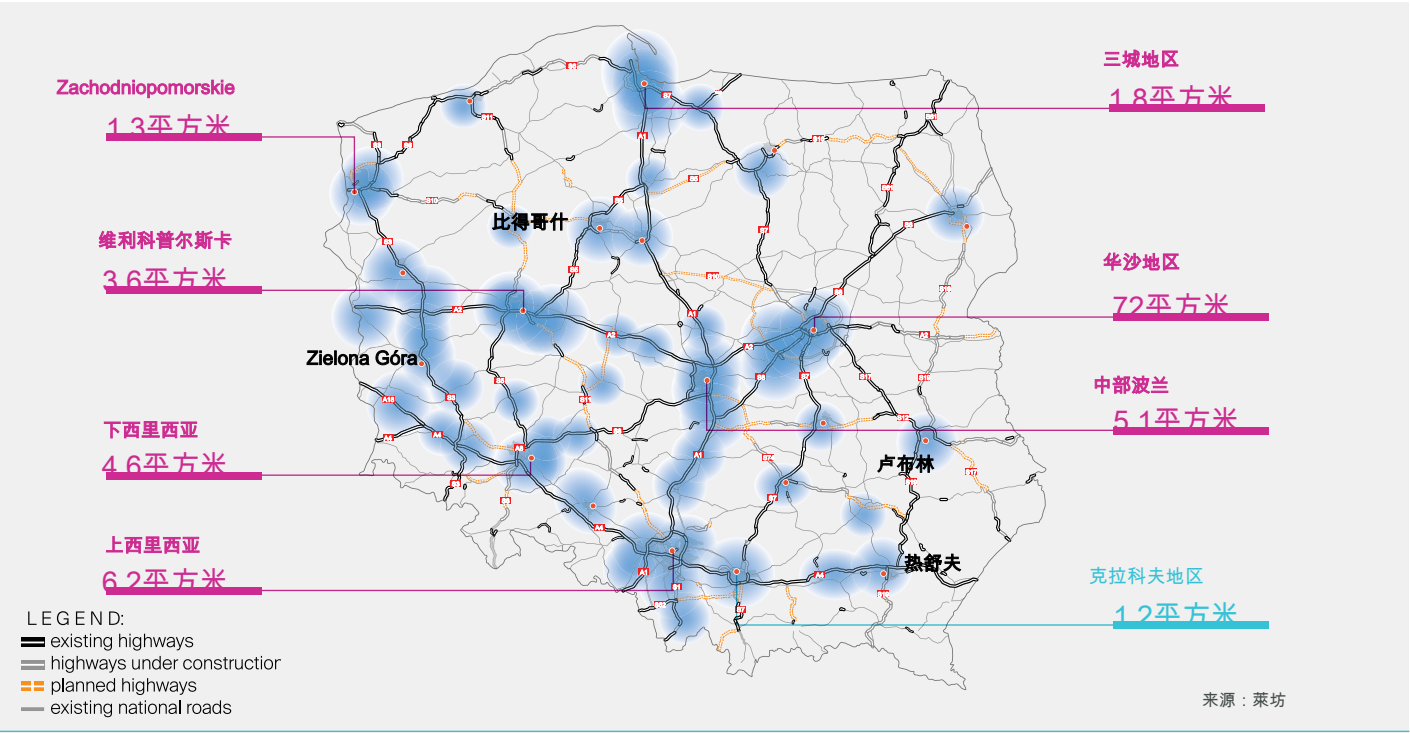
包括一个庞大的本地消费群体，塑造该地区的物流市场。

克拉科夫地区空缺率仍为全国最低

新仓库供应、年度吸纳量、克拉科夫空置率（2014-2025）



波兰仓库库存（2025）



在经历了两年历史性的新供应高峰之后，2025年克拉科夫大都市区新仓库计划的交付明显放缓。在这一年中，超过42,000平方米的仓库空间完工，与2024年相比几乎下降了75%。

在建设期间租赁，预计在2026年最初几个月获得入住许可证。

波兰仓库空间的需求保持在一个非常高的水平。到2025年，租赁总量达到660万平方米，其中超过2%归因于克拉科夫市场。

在克拉科夫大都市区，租赁需求相对强劲，尽管低于前一年。到2025年，租赁面积超过15万平方米，同比下降约15%。

此外，2025年，克拉科夫南部MDC2公园完成了一座设施（11,000平方米），以量身定制（BTS）的形式交付给物流行业租户，以及位于Witek机场物流中心综合体内的另一栋建筑（9,200平方米）。新交付的资产位于斯卡温纳和莫拉维察附近。

在克拉科夫地区，持续的租户需求与2025年明显有限的新增供应相结合，导致现代仓储空间的可用性进一步收紧。到2025年第四季度末，大都市区即时可用空间总计不到33,000平方米。空置率保持在2.8%，同比下降0.4个百分点。尽管可用空间有限，克拉科夫仍然记录了波兰最低的空置率之一，远低于2025年底的全国平均水平7.4%。

克拉科夫仓库市场正遵循全国范围内发展活动显著放缓的趋势，预计这将导致未来几个季度新供应量的显著下降。到2025年底，在建空间的总量仅为8,000平方米，与一年前相比减少了近90%。

由于土地价格高昂且开发用地供应受限，克拉科夫仍然是波兰最昂贵的仓储市场之一。

目前，只有一个方案仍在开发中——帕纳顿尼公园克拉科夫东V区内的一个附加建筑，占地8,000平方米。该设施已全部预

当前位于城市行政区域内的现代化仓储设施的每月租金起价为每平方米4欧元至6欧元，并持续保持稳定，逐年持平。在近年来经历了动态增长之后，

服务费也稳定在了与上一年度记录的水平相似的水平。

空置率

（Q4 2025）

1.3% Zachodniopomorskie

2.8% 克拉科夫地区

4.3% 华沙地区

6.7% 三城地区

7.0% 中部波兰

8.2% 上西里西亚

8.5% 维利科普尔斯卡

9.7% 下西里西亚

酒店市场

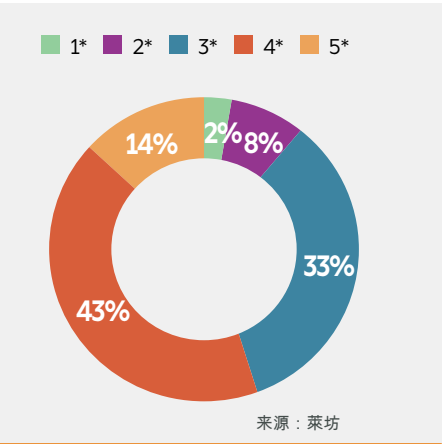


克拉科夫继续成为波兰最大的酒店市场之一。截至2025年第四季度末，该市拥有196家酒店，提供约14,300间客房。虽然在机构数量上领先，但在总客房供应量方面，克拉科夫排名第二，仅次于华沙，酒店库存接近20,000间客房。这归因于克拉科夫市场的特征，即小型精品酒店高度集中。

克拉科夫酒店市场的结构高度多样化。房间供应最大份额集中在四星级段（约6100间客房，占43%）。

克拉科夫是波兰领先的豪华酒店市场。

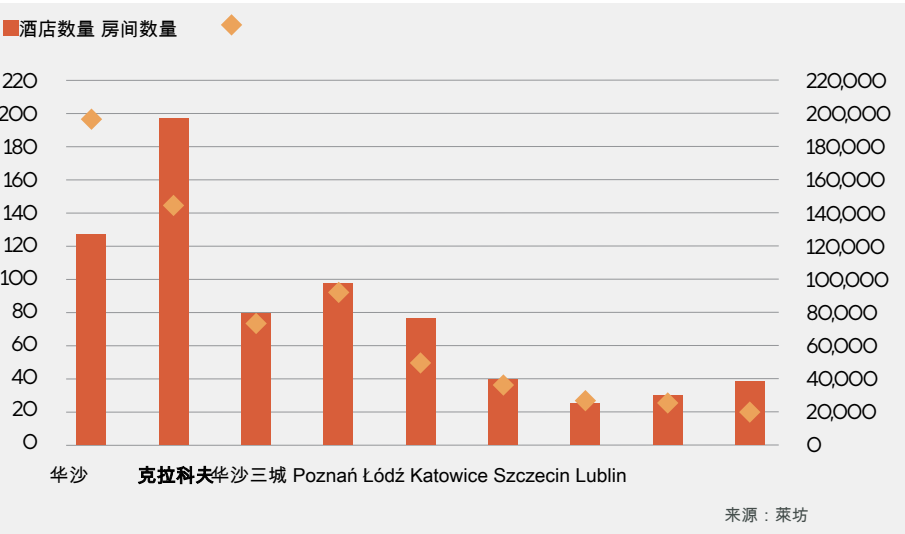
酒店克拉斯克按星级划分的客房供应结构（2025年第四季度）



Rakow仍然是波兰最受欢迎的旅游目的地之一，其游客流量在国内外都处于领先地位。酒店市场的强势地位源于休闲旅游、商务旅行以及MICE行业的稳健结合。随着航班连接网络的不断扩展和国际活动的密集举办，预计将进一步推动需求增长，从而推动关键运营指标的持续增长。

克拉科夫继续保持其在波兰领先酒店市场的地位

数量最多的酒店及酒店客房——波兰最大城市（2025年第四季度）



总库存中，3星级酒店（4,800间房间，占总库存的33%）也占有一定的比重。此外，克拉科夫是波兰领先的豪华市场，拥有该国最多的5星级酒店，共有22个项目提供近2,000间客房。

在2025年，克拉科夫新开业三家酒店，共计提供280多间客房。这些完工项目包括另一家五星级酒店——拥有40间客房的Exterior Boutique，以及两家四星级酒店——位于老城区的Tribe Krakow Old Town和位于瓦维尔城堡的Indigo Wawel Castle，共提供170间客房。

另外，70个房间，分别。此外，第四季度，帝国酒店的现代化改造完成；该物业重新命名为帕拉蒂奥，并升级为4星级酒店标准。

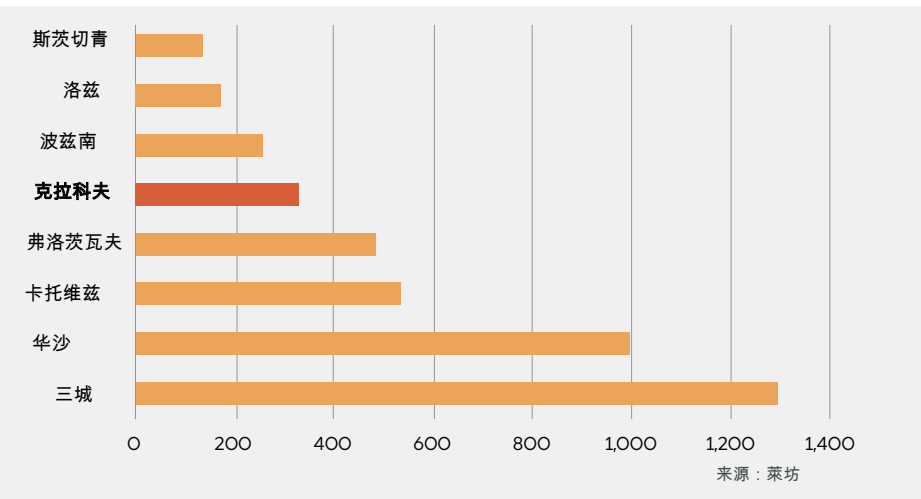
酒店住宿供应持续扩大，目前有3家酒店正在建设中，将共同为市场增加340多间客房。所有开发项目均计划按照4星或5星标准运营，凸显了新供应持续向高端和豪华细分市场集中的趋势。

在未来几年，市场将迎来几项备受瞩目的新增项目，包括约100个房间的Nobu酒店，这是品牌在波兰的第二家门店，位于华沙之后，以及拥有120个房间的Le Méridien Royal。

克拉科夫的酒店市场是由持续增长的游客人数所推动的。在2025年的1月至9月间，该城市记录了近410万次酒店过夜住宿，相比去年同期增长了大约8%。这一成绩巩固了克拉科夫在波兰主要旅游目的地之一的强势地位。

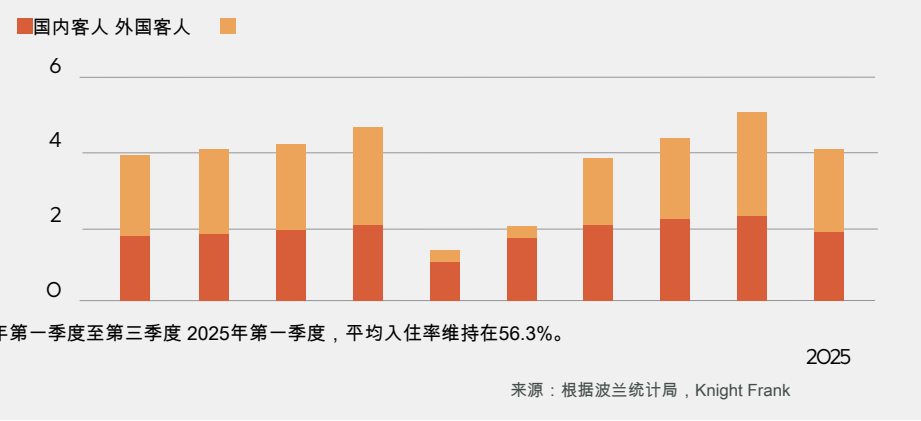
国内游客占过夜旅客的45%，而国际游客占55%，得益于克拉科夫-巴尔切机场广泛的航班网络。仅2025年，该机场就接待了1320万名乘客，巩固了其在波兰第二繁忙机场的地位，仅次于华沙肖邦机场。这一成绩比上一年记录增长了20%，进一步证实了该城市旅游和商业潜力的增长。

尽管供应充足，克拉科夫的酒店市场仍在扩张。



2024年克拉科夫的游客数量超过了疫情前的水平

酒店入住客人数量 克拉科夫（2016年 - 2025年第三季度）



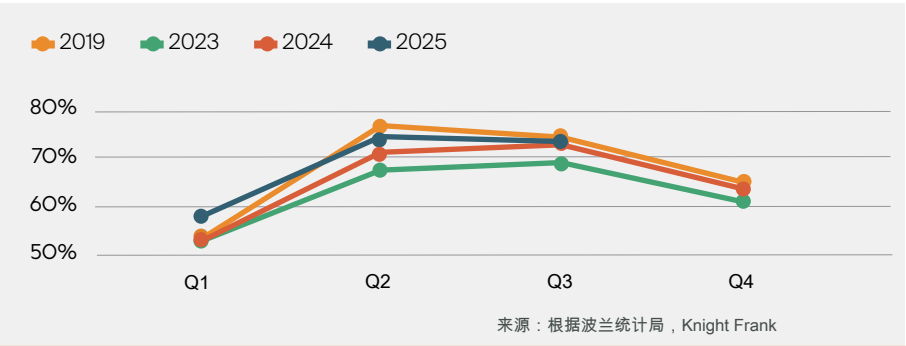
每日平均入住率（ADR）和每间可用房收入（RevPAR）——波兰主要酒店市场平均每月

克拉科夫房间的强劲入住率表现（RevPAR）。到2025年，克拉科夫的每间可供出租房平均收入（ADR）同比增长约5%。

也曾支持平均增长率达到2024年，同时平均RevPAR增长了8%以上，成为最高ADR和RevPAR水平之一

克拉科夫的入住率在波兰是最高的之一。

occupancy rate of hotels in Krakow



年复一年。

在接下来几年，克拉科夫酒店市场预计将维持其强大地位，得益于稳定增长的需求、不断增加的机场客流量以及高端和奢华细分市场上国际品牌的持续涌入。多元化的旅游客群和高MICE活动显示出经营业绩进一步增长的潜力，为新建酒店物业的发展创造了有利环境。

居住区

波兰南部学生公寓市场

克拉科夫是波兰最重要的机构之一，包括国立大学。住宿供应有限，加之.....

并且是波兰第二大的——确保了在2024/2025学年，克拉科夫在波兰的私人学生住房市场总量稳定的、长期的学术潜力，占国家总股本的28%，的学生人口接近13.2万。

除了雅盖隆大学，这个群体中有一大部分来自该校；他们的新供应量比之前增长了五倍。培养32,900名学生，该市最大数量保持稳定，约为8,600人，与上一年相比，新增约1,500人。



131,800

学生们在克拉科夫



8,600

国际学生



17,500

宿舍床铺在克拉科夫



5,200

波兹南市宿舍床位



13.30%

供应率（总计）



3.90%

提供率在PBSA

(16,400名学生)。机构 - 包括雅盖隆大学

占全国范围内。国际学生构成了.....市场正动态扩张。到2025年，代表城市总床位委派的6.5%。这些新建成的

同时，该市股票预期将进一步扩张；一个项目差异，克拉克夫的斯堪尼亚公司目前处于高级规划阶段学生和可用的住宿。阶段，并预计将交付额外的在2024/2025学年，该城市将拥有700张床位。共提供17,500个床位，分布在47个学生宿舍，利用了每个可用的床位。

这意味着Depot (15.4%)、Xior的Basecamp (13.8%)和SHED有多达8名学生。

克拉科夫是波兰最大的PBSA市场

波兰城市 PBSA 床位容量 (2025年)

城市	床位容量 (2025年)
卡托维兹	~800
卢布林	~800
格但斯克	~1,100
波兹南 罗兹	~1,200
弗洛茨瓦夫	~2,800
华沙 克拉科夫	~5,200

来源：莱坊

Rakow继续保持其在波兰顶尖学术中心之一的地位，吸引了国内外学生。高需求和低市场饱和度推动了对私立学生住宿领域的投资，巩固了克拉科夫在 PBSA 市场中的全国领导者地位。

在强劲稳定的需求推动下，学术中心蓬勃发展，仅次于华沙的学术中心 (有 100 名学生在教育委员会 Czaj)。这是该国为数不多的保持发展的小城市之一，发展了克拉科夫 AGH 大学 (学生人数为 18,900 人) 的私人专用大学，以及学生住宿 (PBSA) 市场，以及克拉科夫经济大学的基础设施，包括 17 所高校教育机构

Krakow currently hosts 10 PBSA facilities offering nearly 5,200 beds, making it the largest

克拉科夫目前拥有 10 家 PBSA 设施，提供近 5200 个床位，使其成为最大的

包括两个位于 Racławicka 街的 StudentSpace 设施和 Zeitraum 综合体。

在华沙，领先的公共住宿服务运营商包括宿舍 (公立和私立)。这导致了 StudentSpace (市场占有率 23.7%)，学生住宿服务提供率为 13.3%。和 SHED 有多达 8 名学生。生活 (13.6%)，里程碑 (13.4%)。

尽管新增供应量快速增长，市场仍处于供不应求状态，这从始终高于 95% 的持续高入住率中可见一斑。

这一强劲需求，加上供应短缺，继续推动租金增长。在 2025/2026 学年伊始，

截至 2025 年底，克拉科夫 BTR 市场总存量增长至 4,900 套，占全国总供应量的 18.5%。

BTR市场在克拉科夫

Heimstaden AB, Van der Vorm Living, 和 Fundus z Mieszkań na Wynajem.

尽管发展迅速，供应稳固的经济地位，BTR 行业在克拉科夫，仍是最有希望的之一。市场继续动态扩张；持续落后于需求。作为波兰第二的克拉科夫，拥有强大的经济实力。仅在过去一年中，波兰最大的城市就启动了三个新项目，拥有强大的经济实力。被委托，增强城市和学术基础，克拉科夫吸引库存增加 1300 单位。最大的已完成显著的新居民涌入，并保持不变。

有 100 名学生在教育委员会 Czaj)。这是该国为数不多的保持发展的小城市之一，在 2025 年底——对房屋所有权的偏好增加约 5%。与去年同期相比。

2,000 个单位在租赁市场建设中，尽管社会形势强劲 2025 年底——对房屋所有权的偏好增加约 5%。与去年同期相比。

此外，尽管在克拉科夫交付了大量新增供应，但仍有众多项目正在进行中。目前处于初步规划阶段。2025 年，市场继续呈现出...

到 2027 年至少达到 6,900 个单位，占 2024 年底 3.9% 的 3%。在接下来两年内，供应环境持续下，扩张超过 40%。

限制和强劲需求，1000 美元的租金

尽管增长速度逐渐放缓，但克拉科夫市场仍由主要品牌主导。运营商，以 Resi4Rent (Echo Investment) 为首

超过 1,400 个单位，占 29%，价格从 1,800 波兰兹罗提到 4,500 波兰兹罗提不等，单间公寓总库存，随后是 AFI Home，公寓，PLN 2,500 至 PLN 5,170，两室管理约 700 套。其他单元的最高可达 3 室套型的 PLN 7,000

公寓。重要的市场参与者包括 LifeSpot，

稳定的客源需求、供应量有限以及租金进一步上涨的前景，确保克拉科夫在波兰的学生公寓市场中继续保持领先地位，为投资者提供显著的发展与扩张机会。

Rakow 的租赁市场以强劲的基本面为特征，其基础是稳定且结构性的需求、低空置率和租金上涨。因此，克拉科夫的该行业目前在波兰中属于最大和最有前景的之一。

鉴于市场基本面的特别强劲，包括城市支撑的稳定和结构性地根深蒂固的需求

克拉克夫BTR股价预计在未来两年内增长40%

套克拉斯科BTR住宅数量

年份	BTR 住宅数量
2023	~500
2024	~600
2025	~800
2026	~1,800
2027	~2,200
2027*	~7,000 (+40%)

来源：莱坊

BTR市场需求租金呈现持续上升势头

BTR 区域租金
克拉科夫 (2025 年第四季度)

年份	BTR 区域租金 (PLN)
2023	~4,000
2024	~5,000
2025	~6,000

来源：莱坊

14

克拉科夫 | 房地产市场

15

投资市场

P

荷兰仍然是该地区最大且最成熟的投资市场之一，为所有资产类别提供多样化的投资机会。在区域城市中，克拉科夫因其市场深度和强大的基本面，在办公和居住领域脱颖而出，成为关键的投资目的地。

到2025年，总投资额超过150笔交易记录。区域和地方资本持续引领。波兰达到45亿欧元，包括交易流主要受核心+和价值驱动，最大份额来自1.9亿欧元在第四季度成交。尽管添加策略；然而，捷克共和国（24%）和波兰（18%）的活动。其他总容量同比下降12% y/y较2024年，机构参与者正在增加，其中重要的来源包括美国（17%）和它仍然明显高于2023年的水平，核心和投资组合以色列（9%）的涨幅。国内投资者的份额强劲的第四季度表现预示着早期复苏，交易量因此动态上升至总量的18%的创纪录水平。阶段

市场预计将在2026年稳定，并在有利的大环境、降低的融资成本、稳健的职业指标以及国内投资者活动增加的支持下，过渡到扩张阶段。

到2025年，办公室类别重返投资总额首位，占比39%，领先于占比33%的工业和物流行业。零售业占比19%，而居住领域稳定在约7%。在波兰，酒店业份额微乎其微，总量的占比仅为1%。

2025年同比增长至9%，比2024年的9%有所上升。

到2025年，大约70%的总投资规模在华沙以外完成。在区域市场中，克拉科夫因其市场规模和坚实基础，仍然是最重要的目的地之一。

积极的前景也得到持续高投资市场流动性的证实。

值得关注的克拉科夫过去两年内的投资交易

年	产业	财产	GLA/ 编号 房间的	卖家	买方
2024	工业	Logicor (泛欧洲) 投资组合	47,500	洛吉科	灰鹰欧洲实 地产基金
2024	工业	MDC2 布里斯托尔南公园克拉科夫	36,234	MDK2	通用保险
2025	零售 (改造)	Centrum Krokus中心郁金香	30,200	梅兰地	格林诺瓦资本
2025	办公室	High Five I & II	23,597	Sorry, the English text "NIAM AB" is not clear meaning or context, which makes it difficult to translate accurately into Chinese. If you can provide additional context or a definition of "NIAM AB," I would be happy to translate it for you.	斯德纳房地产公司
2024	工业	瓦尔斯特德印刷厂	19,300	沃尔斯坦德	Alge
2025	办公室	Brain Park C	13,667	回声投资	翡翠石
2024	办公室	大	10,800	瑞士信贷银行	宜家房地产基金
2024	BTR	沃罗茨瓦夫城市之家	4,700	G市 / 大堂	勒夫投资
2024	学生宿舍	LivinnX (克拉科夫基地营)	673	APC合作伙伴 / CA风险投资/ 高卢比科	西奥学生 住房
2024	BTR	Fredry 6	150	Spravia	Heimstaden Bostad (海姆斯塔登博斯塔德)

2025年克拉科夫的投资总额达到1.52亿欧元，其中办公楼占据了绝大多数。

得益于其规模和强劲的需求驱动因素，办公楼市场继续提供广阔的投资机会，吸引了众多国际大型机构和国内投资者。2025年，克拉科夫的办公楼投资达到近1.22亿欧元，这相当于波兰主要区域城市办公楼资本的37%。

值得注意的是，2025年波兰最大的非华沙办公室交易涉及一座位于克拉科夫的资产：HighFive I & II综合体中的两栋建筑由NIAM AB管理的基金出售给了Stena Real Estate AB。

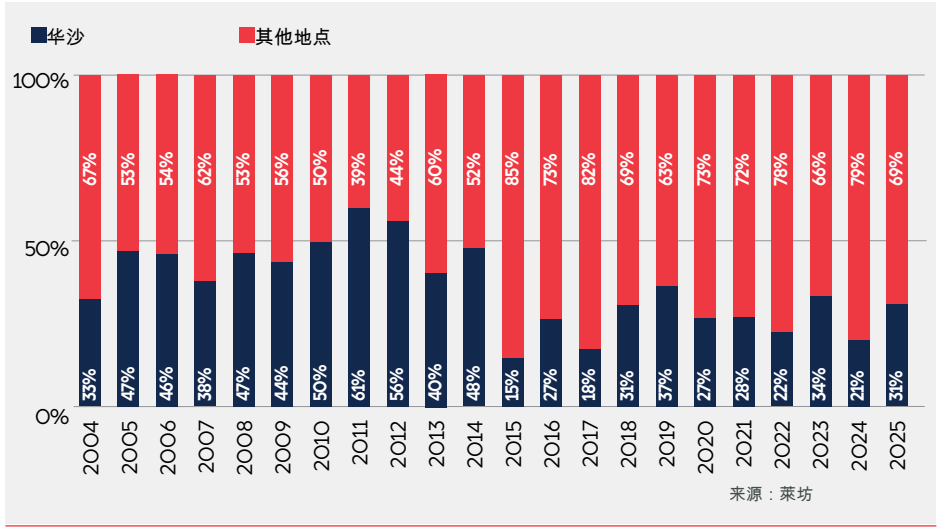
尽管克拉科夫地区的仓库和工业交易数量因市场规模较小而受限，但近年来仍出现了一些引人注目的交易，包括Generali在2024年收购克拉科夫南MD C2公园。

在众多行业之中，居住行业脱颖而出。2024年，克拉科夫的居住行业吸引了6500万欧元，而到了2025年，Resi4Rent与Vantage Development之间就波兰18处资产约5300套租赁公寓的销售达成初步协议，包括克拉科夫。这一交易总价值5.65亿欧元，一旦完成，将成为波兰居住行业历史上的最大交易。

波兰的投资市场正在稳固复苏，克拉科夫继续保持其作为一线区域目标城市的地位。富有弹性的租赁基本面以及来自国际和国内资本的双重增强活动预示着未来几年投资规模和市场流动性将继续上升。

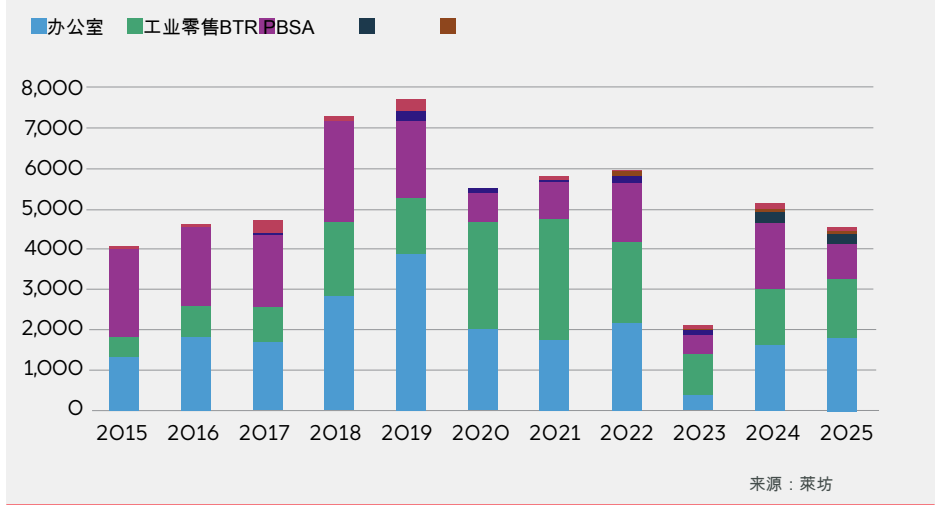
大部分投资规模发生在华沙之外

投资额按地点分布



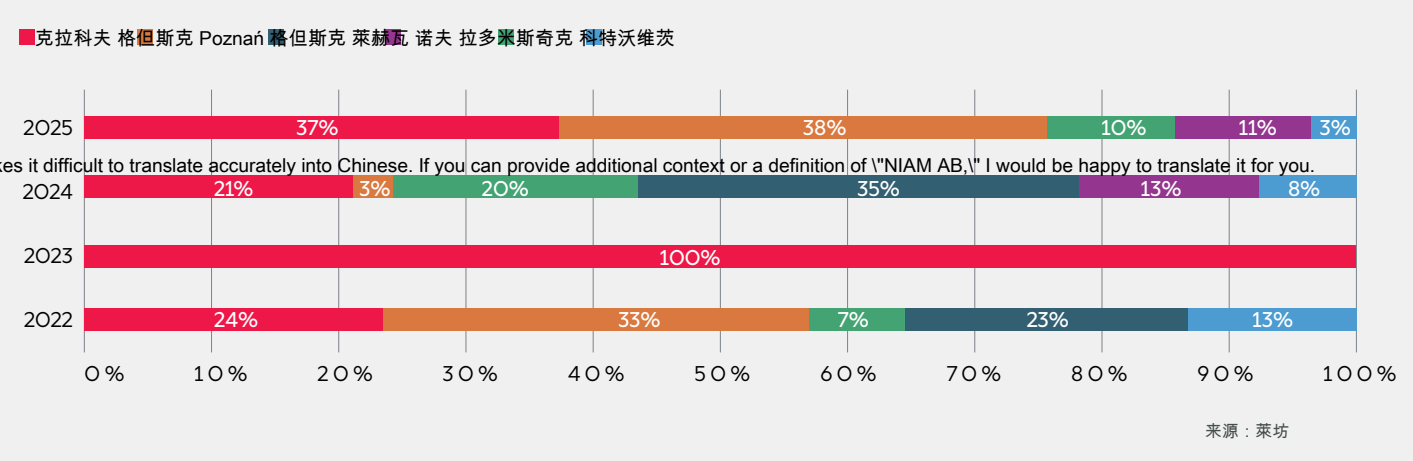
波兰投资市场稳定复苏

投资额按部门和年份划分的波兰



克拉科夫是区域性市场领先的办公楼投资目的地之一。

波兰六大区域市场办公楼投资额占比



甚至塔沃多夫斯基先生
也有他的
办公室在此

皇家城市值得专业的咨询服务
。

选择Knight Frank。



FOR INVESTORS: 为投资者：

- 拥有财产的收购
- 出售单个单位及投资组合
- 支持投资工具的发展
- 为客户提供尽职调查工作
- 筹集股权/夹层融资
- 估值与咨询
- 市场报告与分析

- 租赁策略
- 公关与市场营销活动
- 建议租金水平和市场解决方案
- 为潜在租户准备报价和展示空间
- 与潜在租户谈判

为办公及工业租户：

- 支持搬迁或重新谈判过程
- 准备财务分析和市场调研
- 进行法律和技术谈判
- 在与房东的法律和技术谈判中提供支持
- 签署租赁协议后的项目管理
- BTS项目
- 销售回租交易

联系

在波兰

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

研究 多罗塔·拉乔夫斯卡 dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

估值与顾问 马尔戈扎塔·克里斯特克 malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

CEO查尔斯·泰勒 charles.taylor@pl.knightfrank.com

商业代理 Monika Suldecka-Karaś monika.suldecka@pl.knightfrank.com

战略咨询 EMEA
Marta Sobieszczak marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

资本市场
Krzysztof Cipiur krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

工业代理 Przemysław Piętaś przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业房地产市场中运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank Poland向包括开发商、投资基金、金融机构以及私人个人在内的众多商业客户提供战略咨询、预测和咨询服务。我们提供：

- ▶ 战略咨询，针对客户特定需求的独立预测和分析，面向公众的市场报告和分析，为客户量身定制的演示文稿和市场报告。
- ▶
- ▶

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、Poznań、西里西亚、三城、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）的商业市场（写字楼、零售、工业、酒店）以及波兰PRS行业。长期深耕主要地方市场使我们研究团队能够深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素。

 **Kraków**

报告系合作编制而成
创新创业部克拉科夫办公室
22 Zabłocie街，30-701克拉科夫

 /BiznesiNaukawKrakowie/ 企业的科学在克拉科夫

报告图书馆：



© 克尼特弗兰克股份有限公司 2026

本报告不构成法律、税务、财务、商业、投资或其他任何建议，仅提供一般信息并选择性地展示特定问题。因此，本报告可能未考虑与您具体情况可能相关的所有相关情况。您不应仅根据本报告提供的信息做出任何商业决策。在您做出任何决定或采取任何行动之前，我们建议您寻求专业顾问的意见。

作者：出版布局和视觉概念：

Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki, Michał Kusy, Adam Kotarski / 研究 / 尼德兰第一联合集团 / 美术总监 / 公关与市场营销 / 尼德兰第一联合集团 / Matylda Smolińska

报告的图形概念

几个世纪以来，克拉科夫一直是一个充满传说的城市。其中最经久不衰的传说讲述了一位名叫潘·塔尔多夫斯基（塔尔多夫斯基先生）的贵族，他智胜了魔鬼本人，成为谈判、独创性和勇气的象征。几代人以来，这个传说塑造了克拉科夫独特的身份——一个充满想象、智慧和进取心的城市。

封面上的图案向这个故事致敬，象征着不畏挑战、能将风险转化为增长的市场。正如传说一样，克拉科夫的商业地产市场拥有众多维度——我们邀请您去探索它们。

让我们共同看看2026年这个故事将带我们走向何方。