

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



KRAKÓW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

KRAKÓW



POWIERZCHNIA MIASTA

327 km²



POPULACJA

780.800



PROGNOZA POPULACJI

756.470 (2025)



SALDO MIGRACJI

(+) 2.032 (2020)
(+) 880 (I poł. 2021)



WZROST PKB

8,4%



PKB PER CAPITA

93.753 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

7.158 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

2,8%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

1.

1. miejsce w ogólnopolskim rankingu „Miasta przyjazne dla biznesu 2021” przeprowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast od 300 tys. do 999 tys.)

1.

1. miejsce w kategorii dużych miast za **przyjazność dla biznesu** oraz drugie **w kapitał ludzki i styl życia** w rankingu European Cities and Regions of the Future 2022/2023

20.

20. pozycja w zestawieniu **TOP 100 Super Cities** w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021. W stosunku do roku poprzedniego jest to awans aż o 5 miejsc

4.

4. miejsce w ogólnym zestawieniu **European Cities and Regions of the Future 2022/2023** (uwzględniając potencjał gospodarczy, przyjazność dla biznesu, połączenia komunikacyjne, kapitał ludzki i styl życia oraz efektywność kosztowa)

Tytuł „**Gmina na 5!**” oraz „**Złota Gmina na 5!**” w edycji 2020/21 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

W Top 25 międzynarodowego rankingu **Tech Cities of the Future 2020/21** opracowanego przez fDi oraz TNW

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Programy zachęt oferowanych inwestorom przez samorząd

Ulga podatkowa na B+R

IP Box

Pomoc w ramach Funduszy Unijnych

Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego

Zwolnienie z podatku od nieruchomości

Granty rządowe PWI

Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

1.

Najlepsze miejsce do pracy zdalnej w rankingu OVO Network oraz portalu expatriateconsultancy.com z 2021

2.

2. miejsce w ogólnopolskim rankingu efektywności wykorzystania zasobów wody w miastach - Water City Index 2021

3.

3. w Europie i 5. miejsce na świecie w rankingu **najbardziej zielonych miast świata**, stworzonym przez Husqvarna Urban Green Space Index (HUGSI)

2.

2. drugie miejsce w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu European Cities and Regions of the Future 2022/2023

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

- Wielopłaszczyznowe działania mające na celu ograniczenie użytkowania wysokoemisyjnych paliw stałych w instalacjach grzewczych w celu poprawy jakości powietrza.
- Wspieranie inwestycji dotyczących transportu publicznego - systematycznie modernizowany tabor tramwajowy oraz autobusowy (przykładem inwestycje w autobusy hybrydowe i elektryczne).
- Modernizowany, rozbudowywany i udoskonalany układ drogowy Miasta Krakowa (parkingi P+R, estakady, węzły drogowe).
- Aktywnie promowany Budżet Obywatelski wspierający lokalne inicjatywy mieszkańców.
- Wspierane przez miasto wydarzenia kulturalne i festiwale zapewniające rozrywkę na wysokim poziomie.
- Rozbudowa infrastruktury sportowej (baseny, hale sportowe, ścieżki rowerowe) zapewnia szeroki i łatwy dostęp do obiektów sportowych i rekreacyjnych.
- Inwestycje w ramach Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa na obszarze Stare Podgórze-Zabłocie, Stare Miasto-Kazimierz, "stara" Nowa Huta.
- Wdrażanie programu aktywnego uczestnictwa młodzieży w życiu miasta „Młody Kraków 2.0”.
- Nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa m.in. Centrum Kongresowe ICE Kraków (37.000 miejsc), TAURON Arena Kraków (15.000 miejsc siedzących oraz 9.000 miejsc stojących).



DLUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

ponad
258 km



TERENY ZIELONE

203,7 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



130.428
(2020)

ABSOLWENCI



32.881
(2020)

LICZBA UCZELNI



19
(2020)

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



11 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



~3 mln (2021)
~8,5 mln (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



247

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



82.100

RATING | **A-** (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

RYNEK BIUROWY KRAKÓW

I KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,64 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

197.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

15,6 %



NOWA PODAŻ

21.400 m²



POPYT

31.100 m²

Na koniec I kw. 2022 roku krakowskie zasoby powierzchni biurowej wynosiły niecałe 1,64 mln m², dzięki czemu Kraków utrzymał pozycję lidera wśród rynków regionalnych. Do użytku oddano dwa projekty: High5ive III oraz Aquarius o łącznej powierzchni biurowej wynoszącej ponad 21.000 m², co stanowiło niecałe 10% powierzchni oddanej w miastach regionalnych w I kw. 2022 roku.

Dodatkowo, na koniec marca blisko 197.000 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego około 24% ma zostać ukończone w 2022 roku. Pozostałe obiekty w przeważającej części mają zostać oddane do użytku w 2023 roku. Największymi inwestycjami

pozostającymi w budowie są: Brain Park (40.000 m², Echo Investment), Ocean Office Park B (28.600 m², Cavatina Holding) oraz Kreo (24.100 m², Ghelamco Poland).

W I kw. 2022 roku najemcy na krakowskim rynku biurowym pozostawali aktywni w porównaniu z innymi miastami regionalnymi. Od stycznia do marca 2022 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był wyższy niż w analogicznym kwartale ubiegłego roku i osiągnął blisko 31.100 m² (wzrost o 16% r/r). Jest to drugi najwyższy wynik, stanowiący 20% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych. W I kw. 2022 roku największy udział w umowach najmu przypadł na nowe umowy,

które stanowiły blisko 90% całkowitego popytu (z czego 6% umowy pre-let). Renegocjacje w istniejących budynkach stanowiły 10% wolumenu transakcji.

Dość wysoki popyt i stosunkowo niska nowa podaż przełożyły się na spadek wskaźnika pustostanów do poziomu 15,6% (spadek o 0,5 pp. kw/kw). Mimo to, utrzymuje się on wciąż na wyjątkowo wysokim poziomie, porównując z dostępnością powierzchni w Krakowie w ostatnich latach.

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec marca 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,50 EUR za m² miesięcznie, zaś w najbardziej prestiżowych lokalizacjach biura oferowane były przy stawce 17,00 EUR/m²/miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegocjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

BRAIN PARK

40.000 m²
 2023/2024
 Echo Investment

THE PARK CRACOW II

12.500 m²
 2023
 White Star Real Estate

OCEAN OFFICE PARK B

28.600 m²
 I kw. 2023
 Cavatina Holding

KREO

24.100 m²
 I kw. 2023
 Ghelamco Poland

MOGILSKA 35

11.000 m²
 II kw. 2023
 Warimpex

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-19



OKRES
BEZCZYNŠOWY

5-8
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

380-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

At Office | buisnessLink |
Wirtualne Biuro | City Space |
Regus | Rise.pl |

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	342.000 m ²	96.500 m ²	15,8%	12,5-16,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY WSCHÓD	400.000 m ²	0 m ²	14,1%	11-14,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY ZACHÓD	166.400 m ²	0 m ²	12,7%	11-14 EUR/m ²
POŁUDNIE	663.000 m ²	75.300 m ²	11,9%	10-14,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN

I KW. 2022



ZASOBY

6,27 mln m²



NOWA PODAŻ

243.500 m²



POPYT

153.500 m²



W BUDOWIE

673.900 m²



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

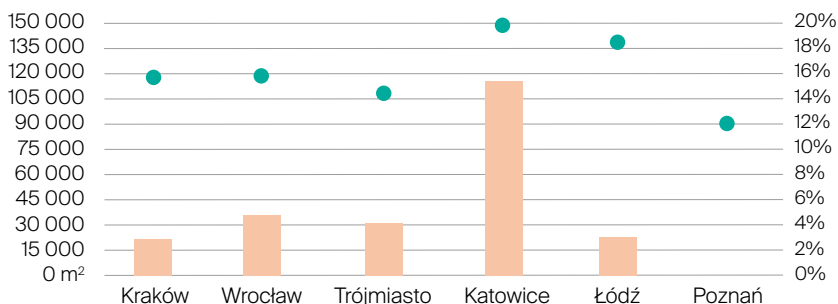
970.100 m²

KRAKÓW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Kraków jako największy biurowy rynek regionalny jest atrakcyjnym wyborem dla inwestorów i najemców. Przemawia za tym szeroki wybór powierzchni biurowej w istniejących projektach jak i inwestycjach w budowie oraz jeden z najwyższych wolumenów transakcji najmu spośród sześciu największych miast regionalnych. Przewidywana, dość wysoka nowa podaż w 2022 roku może przyciągnąć firmy do tej pory nieobecne na krakowskim rynku oraz zachęcić dotychczasowych najemców do pozostania w Krakowie.

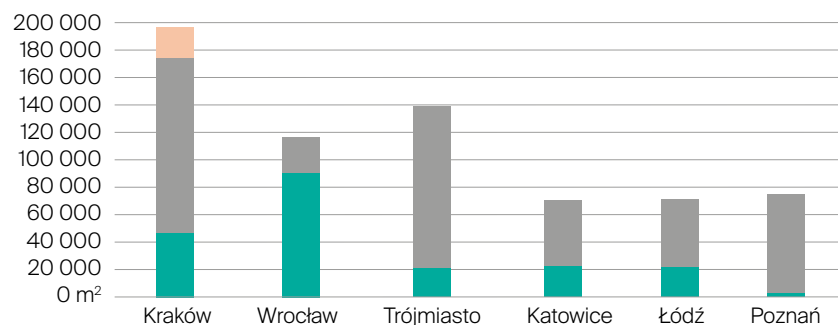
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

■ nowa podaż ● współczynnik pustostanów



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (I KW. 2022)

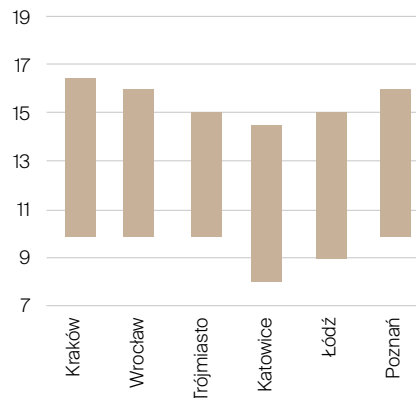
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



CZYNŚNE WYWOŁAWCZE (I KW. 2022)

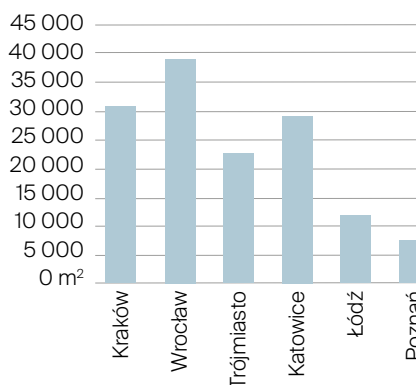
(I KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I KW. 2022)

(I KW. 2022)



BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

KRAKÓW TOP 3

NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**PROJECT MANAGER
(KUBATURA)**

**15.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**KIEROWNIK
ROBÓT BUDOWLANYCH**

**10.000 – 14.000 PLN
brutto**

3.

**PROJECT MANAGER
INDUSTRIAL**

**18.000 – 21.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W KRAKOWIE:

Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2022

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.

PARTNER PUBLIKACJI:**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA:**

contact@businessinmalopolska.pl

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.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl