

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



KRAKÓW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA KRAKÓW



POWIERZCHNIA MIASTA

327 km²



POPULACJA

782.100
(grudzień, 2021 GUS)



PROGNOZA POPULACJI

756.470
(2025)



SALDO MIGRACJI

(+) 2.525 (2021, GUS)
(+) 880 (I poł. 2021)



WZROST PKB

8,4%



PKB PER CAPITA

93.753 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

8.115 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

2,6%
(maj, 2022 GUS)

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



130.000
(2020)

ABSOLWENCI



32.900
(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 POŁ. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,67 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

170.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

16,2%



NOWA PODAŻ

47.700 m²



POPYT

109.000 m²

Na koniec czerwca 2022 roku zasoby biurowe Krakowa wyniosły blisko 1,67 mln m², co pozwoliło mu pozostać na pierwszym miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa od początku roku powiększyła się o ponad 47.700 m², co stanowiło ponad 15% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w pierwszym półroczu 2022 roku. W II kw. 2022 roku krakowski rynek biurowy zasilili takie projekty jak: MK29 (11.000 m², Caishen Capital Group), The Park Cracow I (11.800 m², White Star) oraz Rondo 1 Business Office (3.500 m², Howell).

W Krakowie w budowie pozostaje wciąż ponad 170.000 m² powierzchni biurowej,

która będzie systematycznie oddawana do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 20% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek jeszcze w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Ocean Office Park B (28.600 m², Cavatina Holding) oraz Kreo (24.000 m², Ghelamco Poland).

W II kw. 2022 roku najemcy na krakowskim rynku biurowym pozostali aktywni, a wolumen transakcji wyniósł blisko 74.000 m² (wzrost o 51% r/r). Należy również zaznaczyć, że jest to najlepszy wynik spośród miast regionalnych, który stanowi 39% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych

w II kw. 2022 roku. Największy udział, ponad 58%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let to 62%), zaś renegotiacje odpowiadały za blisko 41% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły niecały 1% wolumenu podpisanych umów. W I połowie roku najemcy wynajęli w Krakowie już niemal 109.000 m² powierzchni biurowej.

Mimo wysokiego popytu wskaźnik pustostanów na koniec II kw. 2022 roku wyniósł 16,2% i jest najwyższy w historii ostatnich 10 lat (wzrost o 0,6 pp. kw/kw oraz 0,7 pp. r/r). Jest to drugi najwyższy wynik spośród miast regionalnych (zaraz za Łodzią).

Czysze wywoławcze w Krakowie na koniec czerwca 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotiacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów. 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

13.500 m²
 I kw. 2023
 White Star Real Estate

OCEAN OFFICE PARK B

28.600 m²
 I kw. 2023
 Cavatina Holding

KREO

24.000 m²
 II kw. 2023
 Ghelamco Poland

MOGILSKA 35

11.000 m²
 III/IV kw. 2023
 Warimpex

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

16-20



OKRES
BEZCZYNŠOWY

5-8
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

380-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

At Office | BusinessLink |
Wirtualne Biuro | City Space |
Regus | Loftmill | New Work

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	352.900 m ²	83.300 m ²	15,2%	12,5-16 EUR/m ²
PÓŁNOCNY WSCHÓD	400.600 m ²	0 m ²	13,8%	11-14,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY ZACHÓD	166.400 m ²	0 m ²	17,9%	11-14 EUR/m ²
POŁUDNIE	666.100 m ²	73.200 m ²	12,9%	10-15 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I POŁ. 2022



ZASOBY

6,34 mln m²



NOWA PODAŻ

312.000 m²



POPYT

343.000 m²



W BUDOWIE

562.000 m²



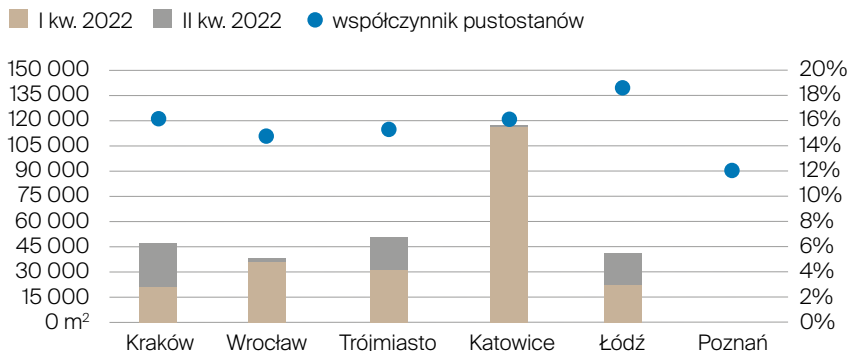
POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

961.000 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 najwyższy wolumen 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.

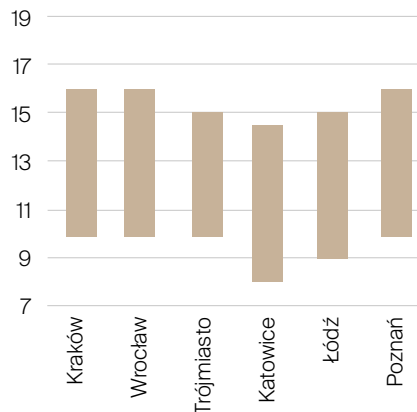
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2022) I PUSTOSTANY (II KW. 2022)



CZYNsze WYWOŁAWCZE

(II KW. 2022)

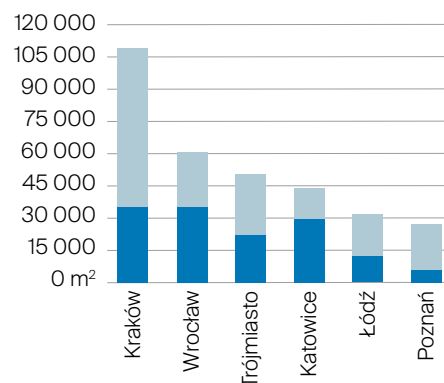
(EUR/m²/miesiąc)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

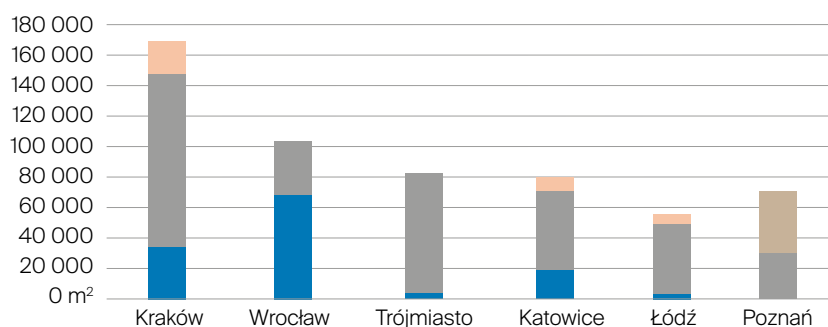
(I POŁ. 2022)

I kw. 2022 II kw. 2022



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

2022 2023 2024 2025



PRECYZYJNE OCZEKIWANIA KANDYDATÓW

Wyniki badań przeprowadzonych przez firmę Michael Page wskazują, że potencjalnych pracowników w ogłoszeniu o pracę najbardziej interesuje lokalizacja – takiej odpowiedzi udzieliło 59% respondentów. Zaraz potem, na drugim i trzecim miejscu, plasuje się typ umowy (47%) i nazwa stanowiska (44%). **Dopiero na dalszych pozycjach pojawiły się informacje dotyczące wynagrodzenia (37%) oraz poziomu stanowiska (24%).** Kandydaci zwracają również uwagę na nazwę firmy (19%) oraz na datę publikacji oferty (18%).



Mimo popularności home office, aż 6 na 10 respondentów, przeglądając ofertę pracy, w pierwszej kolejności zwraca uwagę na adres potencjalnego pracodawcy. Oznacza to, że kandydatom zależy na dobrze skomunikowanej, a często także prestiżowej lokalizacji. Możemy przypuszczać, że dla wielu osób praca zdalna jest bardzo wygodną alternatywą, ale czasami warunki domowe nie są w stanie zastąpić nam udogodnień nowoczesnego i komfortowego biura, z którego wiele osób chciałoby nadal korzystać. Pracodawcy, którzy zaoferują kandydatom rozwiązanie hybrydowe z pewnością zyskają na atrakcyjności na rynku pracy.

Badanie Michael Page pokazuje również, jakich informacji w ofertach pracy brakuje kandydatom. **Niemal dziewięciu na dziesięciu (88%) respondentów uważa, że ogłoszenia powinny zawierać informacje o kulturze organizacyjnej firmy, czyli o zasadach i wartościach, które wyznaje dane przedsiębiorstwo.** Podobny odsetek kandydatów (87%) chciałby poznać widełki płacowe, podczas gdy 69% interesuje pakiet benefitów. Wyniki te świadczą o dojrzałości kandydatów, ponieważ ich oczekiwania wobec pracodawcy są precyzyjne. Dodatkowo są spójne z trendami panującymi na rynku pracy, takimi jak coraz wyższe oczekiwania finansowe pracowników oraz przywiązywanie wagi do kwestii well-beingu w miejscu pracy czy aktywności CSR potencjalnego pracodawcy.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE IT

Na rynku pracy w branży IT niezmiennie utrzymuje się duża dynamika i w najbliższym czasie nie spodziewamy się spowolnień w tym sektorze.

Dzisiejsze trendy panujące w świecie IT stworzyły bardzo dobre warunki dla usług contractingowych. Obecnie specjaliści preferują współpracę B2B, która zapewnia większą swobodę pracy (szczególnie w kwestii miejsca i czasu wykonywania swoich obowiązków zawodowych), a także wyższe zarobki. Pracownicy IT wciąż najczęściej wybierają model home office, nawet w przypadku osób, których specyfika pracy w przeszłości przedcovidowej polegała na odwiedzaniu klienta w biurze. Kandydaci, szczególnie ci zainteresowani contractingiem, częściej decydują się na pracę w pełni zdalną, nawet jeśli siedziba klienta znajduje się w ich miejscu zamieszkania.



W branży IT również niezmiennie obserwujemy stały wzrost zarobków. Raporty płacowe przedstawiające stawki wynagrodzeń z poprzedniego roku okazują się nieadekwatne do rynkowych trendów panujących w 2022 roku.

Pomimo stale zwiększających się oczekiwań finansowych, dostępność ekspertów na rynku rekrutacyjnym maleje. Kandydatom bardzo szybko udaje się znaleźć nową pracę. Presja czasu oraz konkurencyjność ofert prowadzą do tego, że firmy poszukujące specjalistów IT decydują się na zatrudnienie pracowników nawet o bardzo wygórowanych wymaganiach.

Firmy najczęściej stawiają na specjalistów IT na stanowiskach średniego szczebla (Middle) oraz seniorskich, dzięki czemu poświęcają mniej czasu, a co za tym idzie kosztów, na wdrożenie nowego pracownika. Szczególnie w przypadku contractingu pracodawcy decydują się na współpracę z bardziej doświadczonymi ekspertami, którzy w przypadku krótkotrwałego kontraktu wnoszą większy wkład w prace projektowe.

TOP 3 STANOWISKA NAJBARDZIEJ POŻĄDANE PRZEZ PRACODAWCÓW W 2021 ROKU:

1.

JAVASCRIPT DEVELOPER

2.

JAVA DEVELOPER

3.

SOFTWARE TESTER

STAWKI DOTYCZĄ RÓL DEVELOPERSKICH (JAVASCRIPT DEVELOPER I JAVA DEVELOPER):

JUNIOR (2-3 LATA)	80-120 PLN/h
MIDDLE (3-5 LAT)	130-170 PLN/h
SENIOR (5+ LAT)	160-200 PLN/h

STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	JUNIOR (2-3 LATA)	MIDDLE (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
TESTER MANUALNY	60-100 PLN/h	70-120 PLN/h	120-150 PLN/h
TESTER AUTOMATYZUJĄCY	80-120 PLN/h	130-170 PLN/h	160-200 PLN/h

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW

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

T-REP Aleksandra Markiewicz
aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
INDUSTRIAL AGENCY**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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