

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

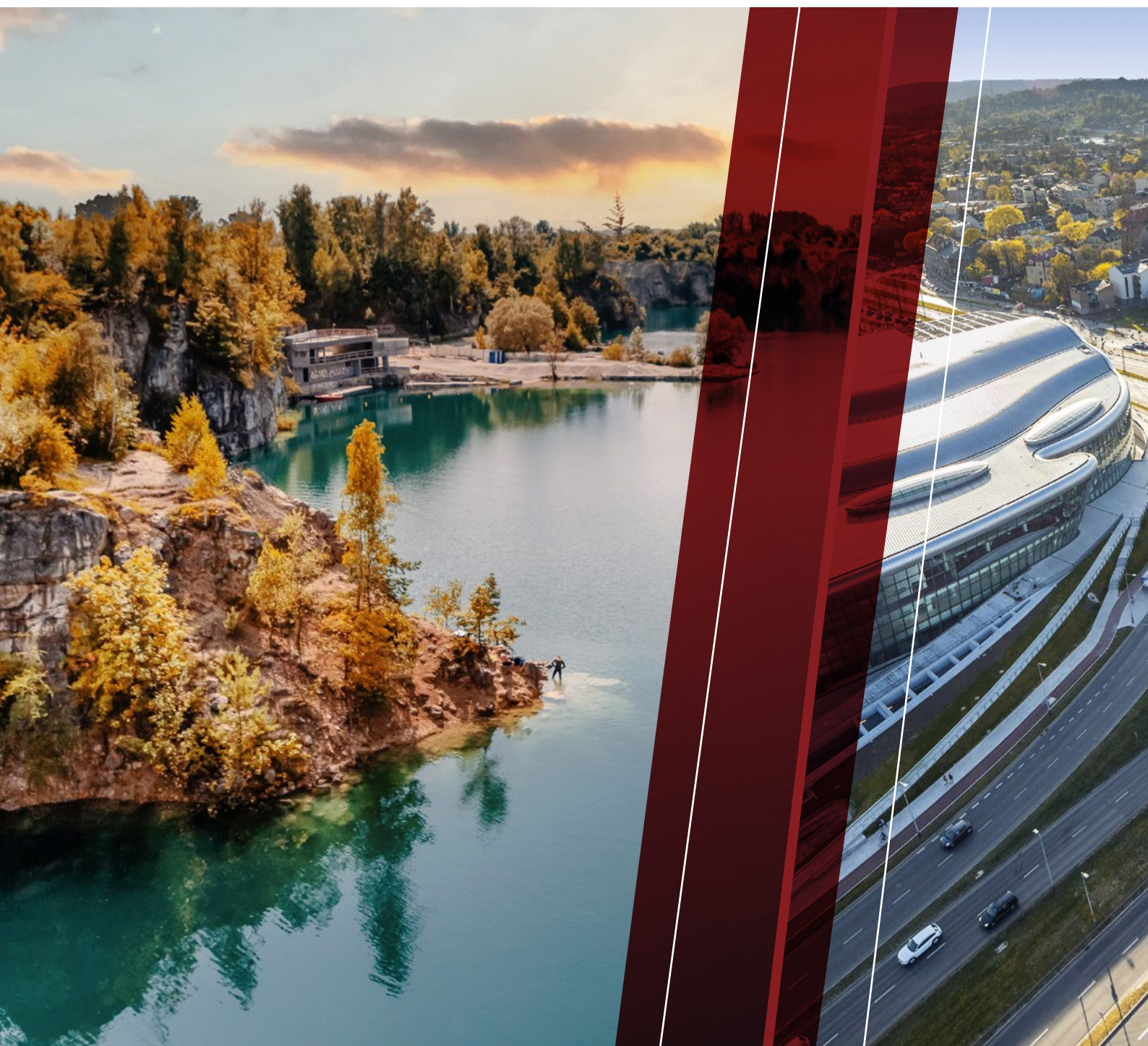


KRAKÓW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 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

8.092 PLN
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

2,6%
(sierpień 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. 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



23
(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

III KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,65 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

152.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

15,4%



NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)

47.700 m²



POPYT (I-III KW. 2022)

133.800 m²

Na koniec września 2022 roku zasoby biurowe Krakowa wyniosły ponad 1,65 mln m², co pozwoliło mu pozostać na pierwszym miejscu ze względu na skalę rynku wśród miast regionalnych w Polsce. Od początku roku sukcesywnie oddawane są do użytku nowoczesne projekty biurowe, jednak w III kw. 2022 roku krakowski rynek nie wzbogacił się o żaden nowy budynek biurowy.

W Krakowie w budowie pozostaje wciąż ponad 152.000 m² powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 92% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2023 roku, zaś pozostałe ponad 11.000 m² zostanie oddane do użytku

jeszcze w 2022 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Ocean Office Park B (26.500 m², Cavatina Holding) oraz Kreo (24.000 m², Ghelamco Poland).

W III kw. 2022 roku najemcy na krakowskim rynku biurowym wciąż pozostali aktywni, a wolumen transakcji wyniósł niemal 25.000 m². Należy również zaznaczyć, że jest to najlepszy wynik spośród miast regionalnych, który stanowi ponad 23% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w tych miastach w III kw. 2022 roku. Co więcej, od stycznia do września 2022 roku najemcy wynajęli w Krakowie już niemal 134.000 m² powierzchni biurowej, co w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku jest wynikiem wyższym o 26%. Największy udział w strukturze najmu, ponad 73%,

stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let to 34%), zaś renegotiacje odpowiadały za blisko 27% wolumenu transakcji.

W związku z brakiem nowej podaży, a także stosunkowo wysokim popytem na powierzchnie biurowe, współczynnik pustostanów na koniec września 2022 roku wyniósł 15,4% i w porównaniu z II kw. 2022 roku obniżył się o 0,8 pp. Jednakże, w ciągu minionego roku współczynnik utrzymał się na relatywnie stabilnym poziomie, ponieważ względem analogicznego kwartału 2021 roku odnotowano jego wzrost tylko o 0,2 pp.

Czystsze wywoławcze w Krakowie na koniec września 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 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. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku w Krakowie wahały się od 15 do 24 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

BRAIN PARK I

22.500 m²

I kw. 2023

Echo Investment

THE PARK CRACOW II

13.500 m²

IV kw. 2023

White Star Real Estate

OCEAN OFFICE PARK B

26.500 m²

I kw. 2023

Cavatina Holding

KREO

24.000 m²

III kw. 2023

Ghelamco Poland

MOGILSKA 35

13.500 m²

III kw. 2023

Warimpex



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-24



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	14,8%	12,5-16 EUR/m ²
PÓŁNOCNY WSCHÓD	400.600 m ²	0 m ²	13,6%	11-14,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY ZACHÓD	161.900 m ²	0 m ²	18,3%	11-14,5 EUR/m ²
POŁUDNIE	666.100 m ²	55.200 m ²	12,3%	10-15 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

III KW. 2022



ZASOBY

6,36 mln m²



NOWA PODAŻ
(I-III KW. 2022)

332.100 m²



POPYT
(I-III KW. 2022)

450.600 m²



W BUDOWIE

628.800 m²

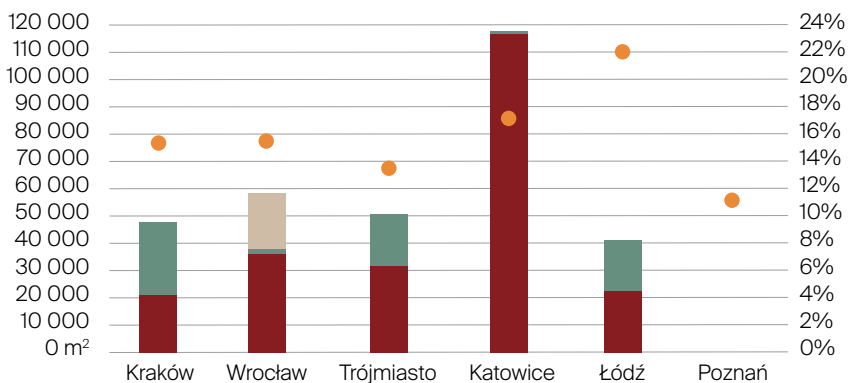


POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

967.200 m²

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)

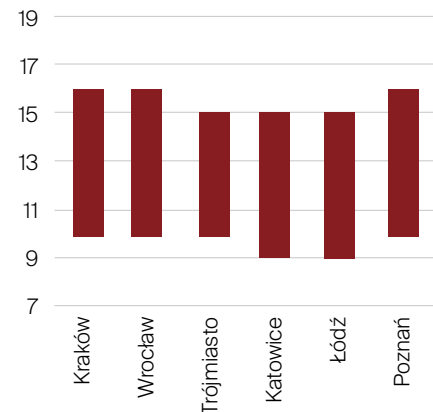
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNsze WYWOŁAWCZE

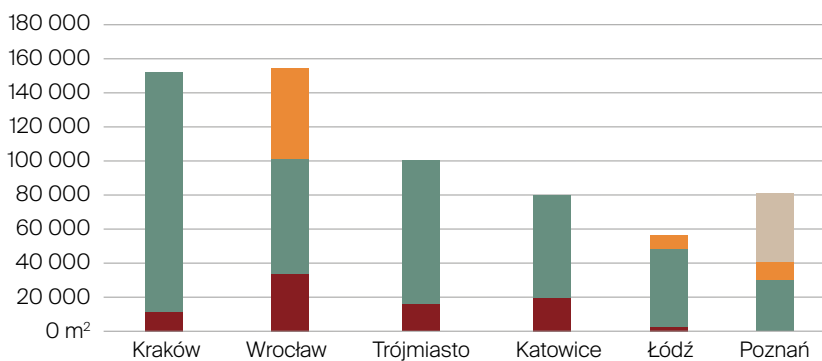
(III KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



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

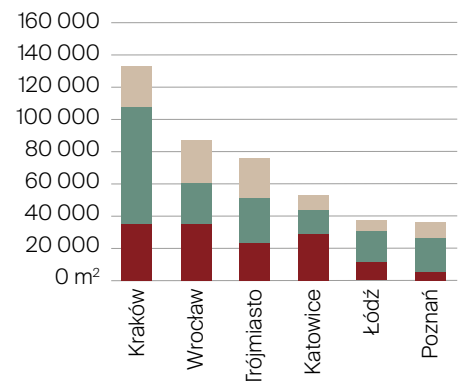
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I-III KW. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022



PRACA MARZEŃ – CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

TOP 4

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
FP&A EXPERT	CUSTOMER SERVICE SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PAYROLL SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
12.000 – 18.000 PLN brutto	6.000 – 10.000 PLN brutto + bonus językowy	9.000 – 12.000 PLN brutto	7.500 – 10.500 PLN brutto

KONTAKTY W POLSCE:

+48 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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