

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

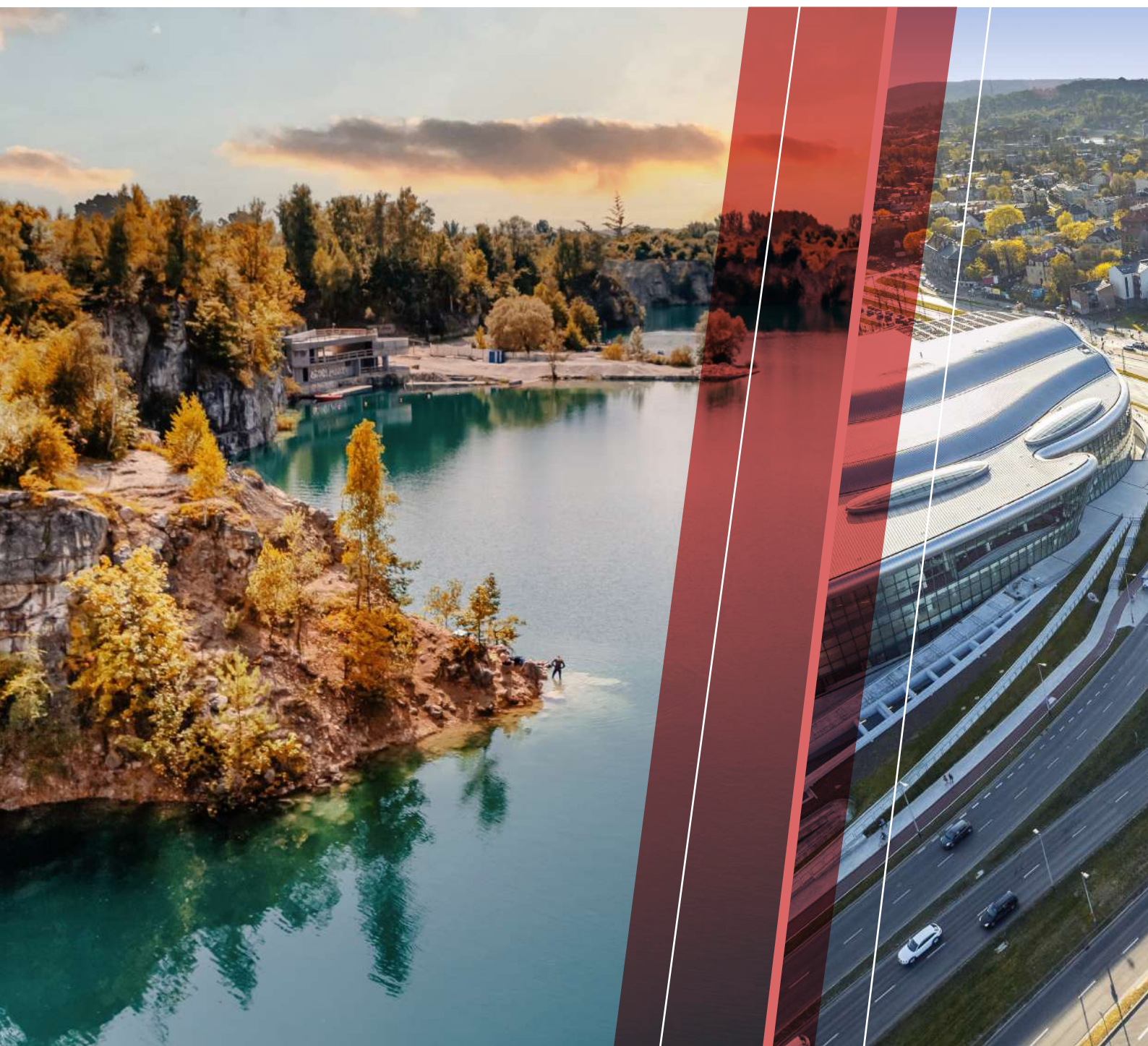


# KRAKÓW

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

2022

knightfrank.com.pl/research



# ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

# KRAKÓW



## POWIERZCHNIA MIASTA

**327 km<sup>2</sup>**



## POPULACJA

**802.800**  
(stan na 30.06.2022)



## PROGNOZA POPULACJI

**756.470**  
(2025)



## SALDO MIGRACJI

**wewnętrznej (+)305** (2022, GUS)  
**zewnątrznej (+)265** (2022, GUS)



## WZROST PKB

**8,4%**



## PKB PER CAPITA

**93.753 PLN**



## PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

**8.440 PLN**  
(brutto)



## STOPA BEZROBOCIA

**2,3%**  
(listopad 2022, GUS)

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### RANKINGI

1.

1. miejsce w ogólnopolskim rankingu „Miasta przyjazne dla biznesu 2021” przeprowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast od 300.000 do 999.000)

1.

1. miejsce w kategorii dużych miast za **przyjazność dla biznesu** oraz 2. 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 2021/22 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

Kraków w gronie najbardziej zaawansowanych technologicznie „miast przyszłości” - znalazł się 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 roku

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).



### DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

ponad

**258 km**



### TERENY ZIELONE

**203,7 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY

### STUDENCI



**130.000**  
(2021/2022)

### ABSOLWENCI



**33.000**  
(2021/2022)

### LICZBA UCZELNI



**23**  
(2021/2022)

### LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



**11 km**

### LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



**~3 mln** (2021)  
**~7,4 mln** (2022)

### SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



**261**  
(wg ABSL 2022)

### SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



**92.700**  
(wg ABSL 2022)

RATING **A-** (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

**S&P**



# RYNEK BIUROWY KRAKÓW

IV KW. 2022



## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,71 mln m<sup>2</sup>



## POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

107.300 m<sup>2</sup>



## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

16%



## NOWA PODAŻ (2022)

100.500 m<sup>2</sup>



## POPYT (2022)

198.100 m<sup>2</sup>

Kraków, z zasobami biurowymi na poziomie blisko 1,71 mln m<sup>2</sup> utrzymał swoją pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. W 2022 roku na krakowski rynek biurowy dostarczono ponad 100.500 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej w 9 projektach, co stanowiło 25% powierzchni ukończonej we wszystkich miastach regionalnych. Jest to wynik znacznie wyższy od ubiegłorocznej podaży (więcej o 66%), a także zbliżony do średniej rocznej podaży z ostatnich 5 lat wynoszącej 123.000 m<sup>2</sup>. Największymi ukończonymi w 2022 roku inwestycjami były: Brain Park A i B (łączna powierzchnia 31.100 m<sup>2</sup>, Echo Investment) oraz Fabryczna Office Park B4 i H1 (21.800 m<sup>2</sup>, Inter-Bud).

Dodatkowo, na koniec grudnia 2022 roku blisko 107.300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego

95% ma zostać ukończone w 2023 roku. Jest to poziom blisko trzykrotnie niższy niż w latach przedpandemicznych, kiedy to w budowie pozostawało około 250.000-300.000 m<sup>2</sup>. Na koniec 2022 roku największymi projektami w budowie były Ocean Office Park B o powierzchni 26.500 m<sup>2</sup> (Cavatina Holding) oraz Kreo (23.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland).

Od minionego początku roku w Krakowie widoczny jest wzrost aktywności najemców i liczby zawieranych transakcji, co może wskazywać na powrót popytu do wyników sprzed pandemii. Wolumen transakcji najmu w Krakowie w 2022 roku wyniósł ponad 198.000 m<sup>2</sup> i stanowił 32% powierzchni wynajętej w miastach regionalnych, będąc zarazem najwyższym wynikiem wśród regionalnych destynacji biznesowych. Popyt w 2022 roku był wyższy o blisko 27% w porównaniu z 2021 roku, a co więcej osiągnął poziom

porównywalny do średniego rocznego wolumenu transakcji z ostatnich 5 lat (198.500 m<sup>2</sup>). Większość umów zawartych w 2022 roku stanowiły nowe umowy (ponad 137.000 m<sup>2</sup>, 69% całkowitego wolumenu). Renegocjacje wyniosły 29% całkowitego popytu, zaś ekspansje zaledwie 2%.

W związku z dużą ilością powierzchni oddanej do użytku w ostatnim kwartale 2022 roku współczynnik pustostanów wzrósł o 0,6 pp. kw/kw i na koniec grudnia 2022 roku wynosił 16%. Jednak, za sprawą bardzo dużego popytu jaki zanotowano w 2022 roku, współczynnik w porównaniu z końcem 2021 roku obniżył się o 0,1 pp.

Czysze wywoławcze w Krakowie na koniec 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie pozostając na relatywnie stabilnym poziomie, zaś w nowych budynkach biurowych odnotowano wzrost stawek. Jednakże utrzymująca się bardzo wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 25,00 PLN/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### BRAIN PARK C

13.000 m<sup>2</sup>

III kw. 2023

Echo Investment

### THE PARK CRACOW II

11.700 m<sup>2</sup>

IV kw. 2023

White Star Real Estate

### OCEAN OFFICE PARK B

26.500 m<sup>2</sup>

I kw. 2023

Cavatina Holding

### KREO

23.000 m<sup>2</sup>

II kw. 2023

Ghelamco Poland

### MOGILSKA 35

13.500 m<sup>2</sup>

III kw. 2023

Warimpex



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Developers / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA  
PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

15-25



OKRES  
BEZCZYNŠOWY

5-8  
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT  
EUR/M<sup>2</sup>

380-500

## OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

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

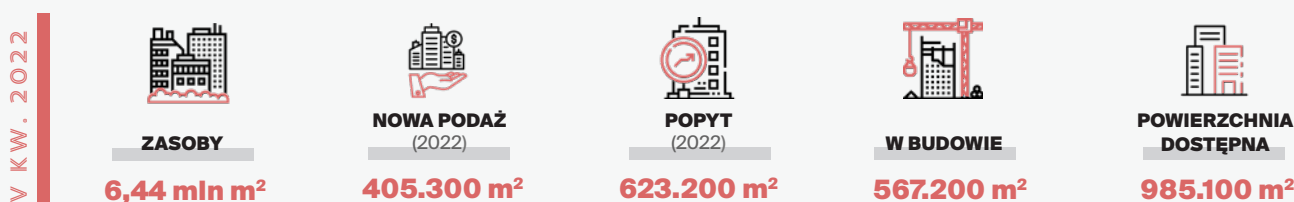
## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	408.000 m <sup>2</sup>	39.700 m <sup>2</sup>	14,3%	12-16 EUR/m <sup>2</sup>
PÓŁNOCNY WSCHÓD	400.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18,3%	11-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
PÓŁNOCNY ZACHÓD	161.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	15,5%	11,5-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
POŁUDNIE	667.300 m <sup>2</sup>	55.900 m <sup>2</sup>	12,1%	10-15 EUR/m <sup>2</sup>

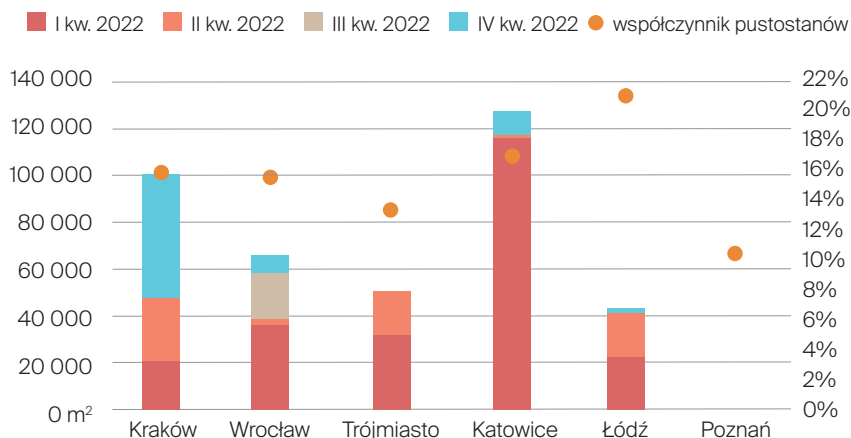


## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

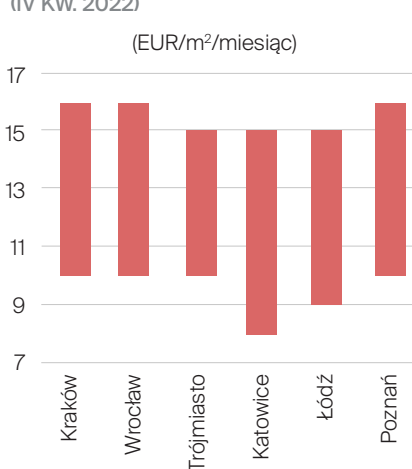
### KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN



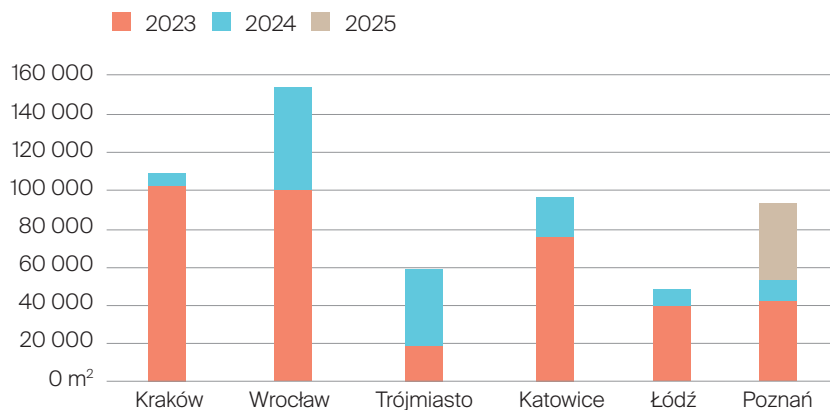
### NOVA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)



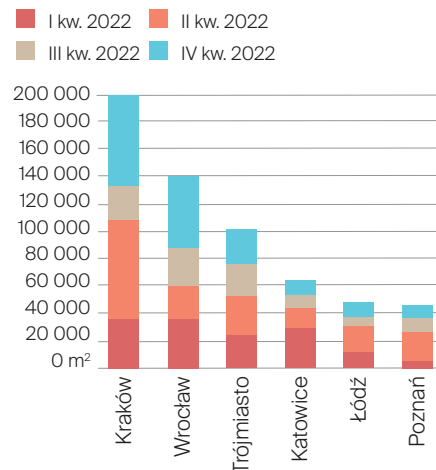
### CZYNsze WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)



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



### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I-IV KW. 2022)



## BENEFITY KRÓLUJĄ NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACOWNIKA

Jak wynika z raportu przygotowanego w 2021 przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców już w ubiegłym roku pracownicy oczekiwali benefitów, które pomogą im zaspokoić indywidualne potrzeby i będą odpowiedzią na skutki pandemii. Badanie pokazało, że dodatkowe świadczenia powinny gwarantować stabilizację, być spersonalizowane i elastyczne. Warto zaznaczyć, że w obszarze pozapłacowych korzyści nastąpiła mała rewolucja. Te, które były atrakcyjne przed pandemią, stały się niewystarczające lub nieaktualne w dzisiejszych realiach. Multisport czy opieka medyczna to już standard na naszym rynku pracy i raczej nie są one w stanie przyciągnąć uwagi potencjalnych pracowników. Tak samo jak pyszna kawa z ekspresu czy owocowe wtoki.

### ELASTYCZNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Niewątpliwie obecnie na rynku pracy najważniejsza jest możliwość wykonywania swoich obowiązków zdalnie. Zgodnie z badaniami Michael Page większość respondentów (59%) najchętniej pracowałaby wyłącznie online lub w systemie hybrydowym. Elastyczne godziny pracy, możliwość wykonywania swoich obowiązków z domu to nie tylko oszczędność czasu i kosztów związanych z dojazdem do pracy, ale również ułatwienie utrzymania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym, co jest istotne dla aż 88% badanych. To właśnie wyjście naprzeciw oczekiwaniom pracownika, podejście szanujące jego potrzeby i życie rodzinne daje poczucie wsparcia i w dłuższej perspektywie jest w stanie zbudować więź z organizacją. Warto tu również podkreślić rolę managerów. Z jednej strony bowiem pracownicy oczekują od swoich przełożonych zaufania i możliwości pracy w trybie home office, ale jednocześnie też chcą czuć się częścią zespołu i brać udział w wydarzeniach integracyjnych. Doskonale wiemy, że niełatwo jest budować przynależność do firmy czy zespołu w czasach spotkań wirtualnych. Benefit w postaci pracy zdalnej/hybrydowej pociąga za sobą kolejne oczekiwania pracowników w postaci dofinansowania lub wyposażenia przez pracodawcę miejsca pracy w domu (dopłata do biurka, fotela czy pokrycie części kosztów energii). Kolejną odpowiedzią na wysoką inflację i potrzeby rynku pracy są coraz częściej karty przedpłacone, dofinansowanie do posiłków czy auto służbowe z kartą paliwową.



# SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

## TOP 3

### NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR  
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN  
brutto**

2.

**EKSPERT  
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN  
brutto**

3.

**KIEROWNIK  
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 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

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH  
I PRZEMYSŁOWYCH**

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. 2023

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