

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Kraków

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Kraków

-  Powierzchnia miasta **327 km²**
-  Populacja **803.300** (stan z 31.12.2022)
-  Prognoza populacji **756.470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+305)** (2022, GUS)
-  zewnętrznej **(+265)** (2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **2,0%** (06.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **2,8%** (2020, GUS)
-  PKB per capita **99.946 PLN** (2020, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9.134,24 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 06.2023)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
 - 2. MIEJSCE** w kategorii **kapitał ludzki** i styl życia w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
 - 3. MIEJSCE** w **ogólnym zestawieniu** rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
 - 3. MIEJSCE** w rankingu **"Miasta przyjazne dla biznesu 2023"** prowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast powyżej 300.000 mieszkańców)
 - 20. POZYCJA** w **zestawieniu TOP 100 Super Cities** w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021
- Tytuł „Gmina na 5!” oraz „Złota Gmina na 5!”** w edycji 2022/23 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

Zachęty inwestycyjne

- Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego
- Fundusze europejskie
- Granty rządowe - program wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki
- Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości
- Ulgi podatkowe - np. ulga B+R, IP Box, ulga na robotyzację, ulga na ekspansję

Jakość życia w mieście

Rankingi

- Stare Miasto i Wzgórze Wawelskie na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Europejska Stolica Kultury (2000)
- Miasto Literatury UNESCO
- Światowe Miasto Festiwalu i Wydarzeń Kulturalnych

Jakość życia w liczbach

KULTURA I ROZRYWKA

- 1207 zabytków i ok. 30 mln zł rocznie przeznaczanych na ich renowację
- 117 muzeów i 41 galerii sztuki, 1,4 mln muzealiów i 5 mln odwiedzających rocznie
- 16 teatrów, 2 tys. przedstawień, 270 tys. widzów rocznie
- 12 kin, 73 sale kinowe, 12 tys. miejsc na widowni, 140 tys. seansów rocznie
- ponad 200 restauracji (2 gwiazdki Michelin dla restauracji Bottiglieria 1881)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek po krakowsku, karp z Zatora)
- 180 festiwali i imprez artystyczno-rozrywkowych i sportowych rocznie (w tym Festiwal Muzyki Żydowskiej, Parada Smoków, Festiwal Muzyki Filmowej)

TRANSPORT

- 28 linii tramwajowych i 175 linii autobusowych
- 4 linie Szybkiej Kolei Miejskiej
- 258 km ścieżek rowerowych
- 8,41 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,75 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych
- 190 hoteli z 23 tys. miejsc (w tym 16 hoteli pięciogwiazdkowych)
- nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa (w tym Centrum Kongresowe ICE - 5,2 tys. miejsc, TAURON Arena - 24 tys. miejsc)
- 2 tys. spotkań biznesowych w roku, w których uczestniczy ponad 300 tys. osób

ŚRODOWISKO NATURALNE

- 54 parki miejskie, 30 parków kieszonkowych, 30 ha łąk kwietnych
- 80% mieszkańców miasta ma 5-cio minutowy dostęp do terenów zielonych
- 8 stacji monitorujących zanieczyszczenie powietrza
- znacząco zmniejszający się problem z zanieczyszczeniem powietrza w mieście dzięki konsekwentnej realizacji uchwały antysmogowej
- 32 rekomendacje Krakowskiego Panelu Klimatycznego i Plan Adaptacji Miasta Krakowa do zmian klimatu do roku 2030



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
258 km



Tereny zielone
60% powierzchni miasta

Fakty i liczby

-  **Studenci** **130.360** (2021/2022)
-  **Absolwenci** **33.242** (2021/2022)
-  **Liczba uczelni** **23** (2021/2022)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta** **11 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów** **7,4 mln** (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów** **261** (wg ABSL 2022)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **92.700** (wg ABSL 2022)

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

I POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,75 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
78.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
18,4%
-  **Nowa podaż**
42.600 m²
-  **Popyt**
82.600 m²

Na koniec czerwca 2023 roku zasoby biurowe Krakowa wyniosły blisko 1,75 mln m², co pozwoliło mu pozostać na pierwszym miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa w mieście w I poł. 2023 roku powiększyła się o ponad 42.600 m², co stanowiło prawie 37% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych. Należy jednak zauważyć, że inwestycje te zostały dostarczone w I kw. 2023 roku, zaś od kwietnia do czerwca, krakowski rynek nie wzbogacił się o żaden nowy projekt biurowy. Największym ukończonym w tym okresie projektem był Ocean Office Park B o powierzchni 28.600 m², zrealizowany przez Cavatina Holding.

Rosnące koszty budowy i finansowania, ale także ciągły wzrost wskaźnika pustostanów, wpływają na aktywność deweloperów na krakowskim rynku. Na koniec czerwca 2023 roku w budowie pozostawało jedynie 78.000 m² powierzchni biurowej, z czego ponad 90% ma zostać ukończone w II poł. 2023 roku. To czterokrotnie mniej niż w latach sprzed pandemii, kiedy w budowie znajdowało się średnio 250.000-300.000 m². Największymi projektami w budowie pozostają: Kreo (23.000 m², Ghelamco Poland) oraz Mogilska 35 (13.500 m², Warimpex), których oddanie do użytkowania planowane jest w II poł. 2023 roku.

W II kw. 2023 roku wolumen transakcji najmu na krakowskim rynku biurowym wyniósł blisko 51.600 m² i w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku odnotowano spadek o 30%. Co więcej, od początku 2023 roku najemcy wynajęli 82.600 m² powierzchni biurowej, co jest drugim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych. Warto zauważyć również, że wynik ten stanowi 25% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w miastach regionalnych w I poł. 2023 roku. Największy udział, ponad 56%, stanowiły nowe umowy, zaś renegowacje odpowiadały za blisko 32% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły 12% wolumenu podpisanych umów.

Pomimo braku nowej podaży w II kw. 2023 roku, wskaźnik pustostanów w Krakowie osiągnął 18,4% na koniec czerwca 2023 roku, co oznacza wzrost o 1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem jak i wzrost o 2,2 pp. w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku.

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec czerwca 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesięcznie.
















Operatorzy coworkingowi w Krakowie

At Office | Business Link | Chilliflex | CitySpace | Regus | Loftmill | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach




-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-29,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
380,00-500,00

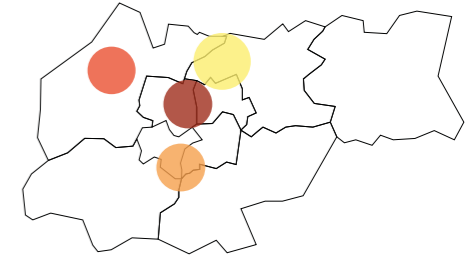
Wybrane projekty w budowie

BRAIN PARK C	KREO	MOGILSKA 35	THE PARK CRACOW II
 12.800 m ²	 23.000 m ²	 13.500 m ²	 11.700 m ²
 IV kw. 2023	 III kw. 2023	 III kw. 2023	 III/IV kw. 2023
 Echo Investment	 Ghelamco Poland	 Warimpex	 White Star Real Estate
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel	

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
 Centrum	403.500 m ²	26.200 m ²	13,0%	12-16 EUR/m ²
 Północny wschód	400.600 m ²	0 m ²	22,8%	11-14,5 EUR/m ²
 Północny zachód	161.900 m ²	0 m ²	17,2%	11,5-14,5 EUR/m ²
 Południe	706.900 m ²	39.900 m ²	16,0%	10-15 EUR/m ²



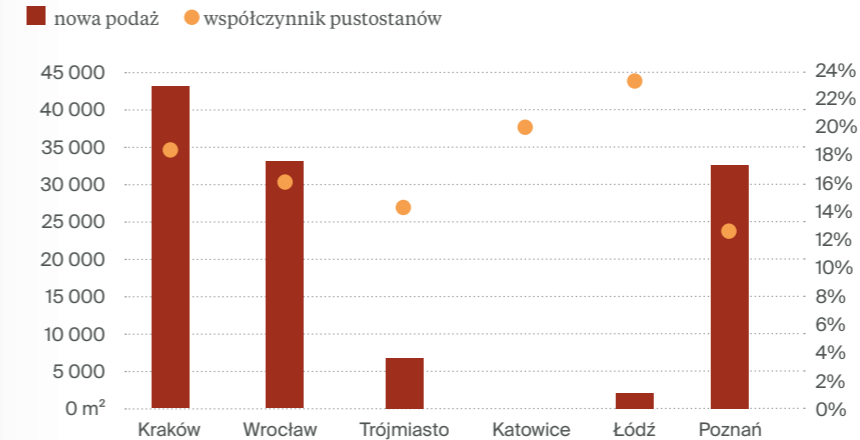
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

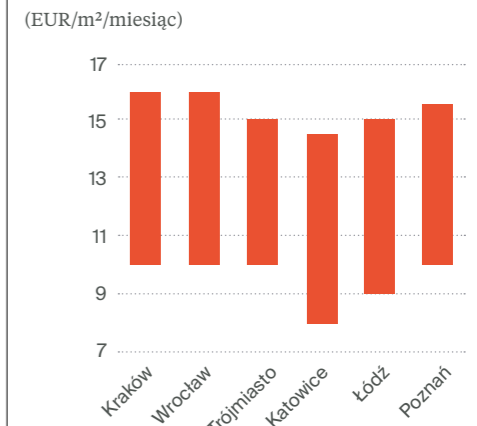
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



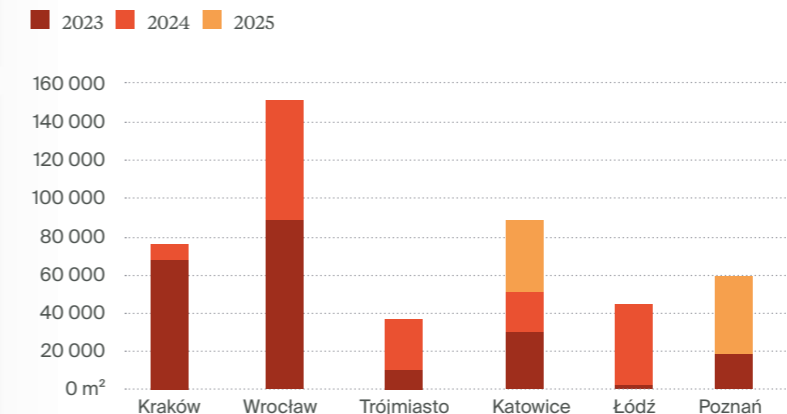
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



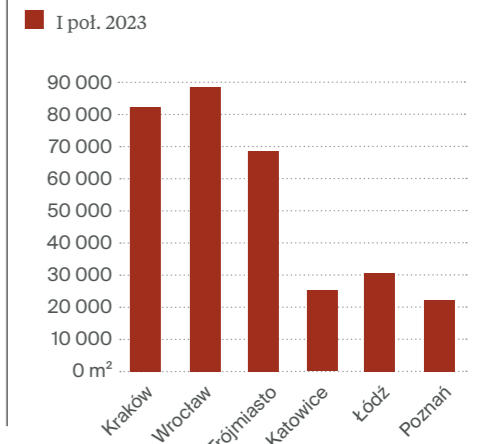
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I poł. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



► Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

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

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, 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.

PARTNERZY 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.

Michael Page

KONTAKT:
www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl