

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2024

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**
806 201
(stan z 31.12.2023)
- ▶  **Prognoza populacji**
756 470 (2025)
- ▶  **Saldo migracji**
wewnętrznej
(+)2 327 (2023, GUS)
zewnątrznej
(+)934 (2023, GUS)
- ▶  **Stopa bezrobocia**
2,0%
(09.2024, GUS)
- ▶  **Wzrost PKB**
16,6%
(2021, GUS)
- ▶  **PKB per capita**
116 630 PLN
(2021, GUS)
- ▶  **Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto)**
10 177,94 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 09.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 1. MIEJSCE** w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 4. MIEJSCE** w **zestawieniu ogólnym dużych miast** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024
 - 6. MIEJSCE** w kategorii **potencjał gospodarczy** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 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

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

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
- 317 km ścieżek rowerowych
- 9 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,82 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

317 km



Tereny zielone

60% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci
130 396
(2023/2024)



Absolwenci
31 860
(2022/2023)



Liczba uczelni
23



Lotnisko - odległość od centrum miasta
11 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
9 mln (2023)



Sektor BSS - liczba centrów
288
(za ABSL 2024)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych
101 000
(za ABSL 2024)

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

III KW. 2024

- ▶  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,82 mln m²
- ▶  **Powierzchnia biurowa w budowie**
35 000 m²
- ▶  **Wskaźnik pustostanów**
18,9%
- ▶  **Nowa podaż**
14 000 m²
- ▶  **Popyt**
179 000 m²

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**
1-1,75 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
- ▶  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
380,00-500,00

▶ Kraków jest największym rynkiem regionalnym w Polsce zasobami wynoszącymi 1,82 mln m², co stanowi ponad 14% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostaje silny, notując na koniec września 2024 roku najwyższy wynik wśród miast regionalnych - 179 000 m². Wysoki popyt oraz ograniczona podaż nowej powierzchni biurowej zaowocowały spadkiem poziomu pustostanów w III kw. 2024 roku do poziomu 18,9%.

PODAŻ

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, w trzecim kwartale nie oddano do użytkowania żadnego budynku, a w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2024 roku krakowskie zasoby powierzchni biurowej zwiększyły się jedynie o 14 000 m². W budowie znajduje się obecnie 35 000 m², z czego 44% ma zostać oddane od użytku w 2025 roku. Wśród największych obiektów w budowie znajduje się Wita Stwosza o powierzchni 19 500 m² budowany przez Echo Investment oraz budynek na potrzeby własny firmy Elte GPS o powierzchni 10 500 m².

POPYT

Na koniec września 2024 roku wolumen transakcji najmu w Krakowie wyniósł niemal 179 000 m² i był większy o 47% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Ponadto jest to najwyższy wynik wśród miast regionalnych, stanowiący 35% całkowitego wolumenu transakcji w regionach oraz przewyższający niemal dwukrotnie Wrocław, który pod tym względem znajduje się na drugim miejscu. Biorąc pod uwagę sam III kw. 2024 roku, popyt na najem powierzchni biurowych w Krakowie był ponad dwa razy większy niż w poprzednim roku.

Po trzech kwartałach wolumen transakcji najmu niemal dorównuje poziomom z poprzednich lat. Jeśli wielkość transakcji w czwartym kwartale utrzyma się na poziomie zbliżonym do trzeciego, popyt może osiągnąć wynik porównywalny z 2019 rokiem, który był pod tym względem rekordowy.

Na koniec III kw. 2024 roku odnowienia istniejących umów najmu stanowiły aż 60% wolumenu transakcji w Krakowie. Udział nowych umów słabnie, notując poziom 36% wolumenu. Wciąż niewielu najemców decyduje się na zwiększenie zajmowanej powierzchni bowiem rozszerzenia odpowiadały jedynie za 3% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni, zaś pozostały 1% stanowił wynajem na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

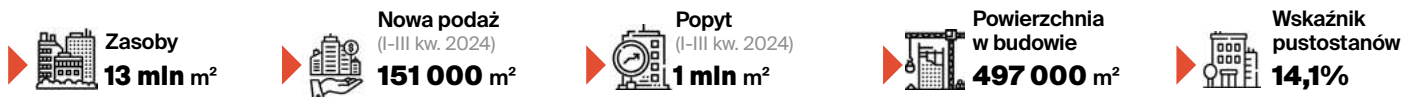
W III kw. 2024 współczynnik pustostanów w Krakowie spadł po raz pierwszy od pięciu kwartałów i wyniósł 18,9%. W porównaniu z poprzednim kwartałem współczynnik zmalał o 1,3 pp.

CZYNSZE

Wywoławcze stawki czynszu w nowoczesnych budynkach biurowych w Krakowie w III kw. 2024 roku pozostały na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału i wynoszą zazwyczaj od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych budynkach mogą one przekraczać tę wartość. Średnie koszty opłat eksploatacyjnych w III kw. 2024 roku również pozostały stabilny, wahając się od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
 6,8%
 10-14,5 EUR

POZNAŃ

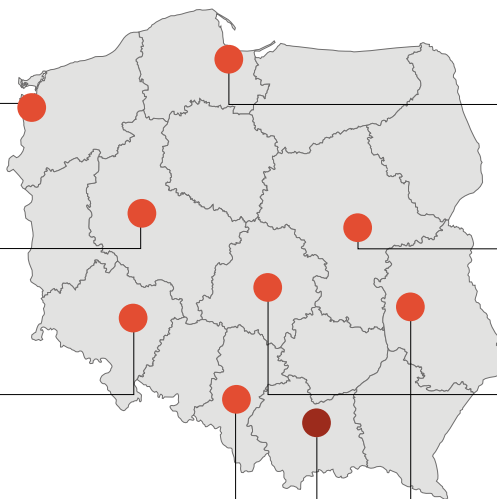
674 000 m²
 12,5%
 11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
 19,7%
 10-16 EUR

KATOWICE

752 000 m²
 20,5%
 9-14,5 EUR



TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
 12,7%
 11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,26 mln m²
 10,7%
 10-28 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
 21,1%
 9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
 12,6%
 9-13 EUR

KRAKÓW

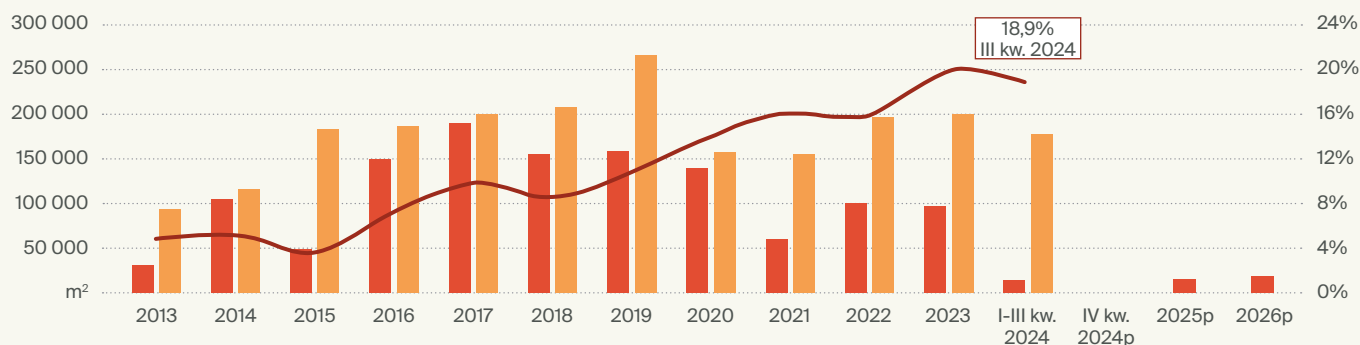
1,82 mln m²
 18,9%
 10-16 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie

■ nowa podaż ■ popyt ■ współczynnik pustostanów

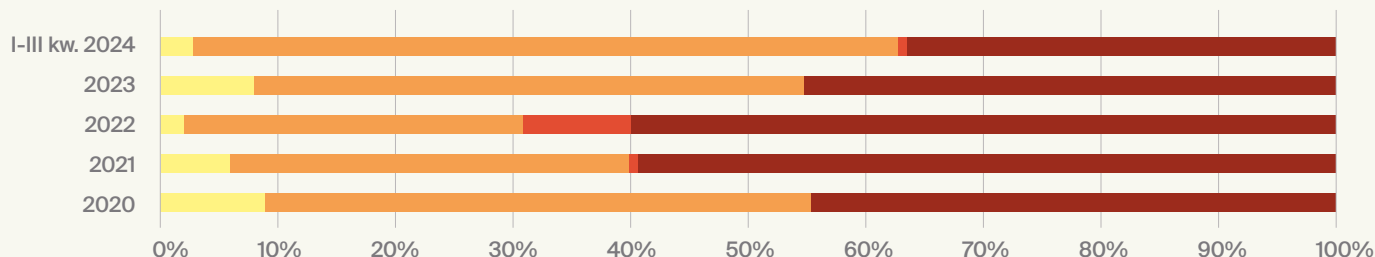


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie

■ rozszerzenia ■ odnowienia ■ wynajem na potrzeby własne ■ nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategie wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrosła. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpyływanie najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskują na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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. 2024

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:

Monika Wiśniewska
Director | Technology
+48 663 322 422
monikawisniewska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl