

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 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 **804 200** (stan z 30.06.2023)
-  Prognoza populacji **756 470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+)812** (2023, GUS)
-  zewnętrznej **(+)403** (2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **1,9%** (12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **2,8%** (2020, GUS)
-  PKB per capita **99 946 PLN** (2020, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 741,83 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023)



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)
 - 2. 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 Festiwa 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 festiwa 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** **129 357** (2022/2023)
-  **Absolwenci** **32 328** (2022/2023)
-  **Liczba uczelni** **22** (2022/2023)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta** **11 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów** **9 mln** (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów** **273** (wg ABSL 2023)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **97 950** (wg ABSL 2023)

AGENCJA RATINGOWA **S&P** RATING **A- (stabilna)**

Kraków

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,81 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
23 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
19,8%
-  **Nowa podaż (2023)**
97 000 m²
-  **Popyt (2023)**
201 000 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 beczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
380,00-500,00

Kraków jest największym rynkiem regionalnym w Polsce z zasobami wynoszącymi 1,81 mln m², co stanowi ponad 14% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Kraków charakteryzuje się wysokim zainteresowaniem najemców, z liczbą wynajętej powierzchni biurowej będącą najwyższą wśród miast regionalnych. W 2023 roku wynajęto 201 000 m² powierzchni biurowej, co jest trzecim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku, jednak ze względu na dużą liczbę nowej podaży, współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu 19,8%.

PODAŻ

Całkowita liczba powierzchni biurowej w Krakowie na koniec IV kw. 2023 roku wyniosła 1,81 mln m², z czego niemal 100 000 m² zostało oddanych do użytkowania w ciągu ostatniego roku. Nowa podaż dostarczona na rynek w Krakowie stanowi tym samym prawie 35% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku we wszystkich miastach regionalnych. Liczba nowej powierzchni dostarczanej na rynek w 2023 roku jest zbliżona do średniej rocznej podaży w ostatnich pięciu latach, wynoszącej 111 000 m². Największe ukończone biurowce w 2023 roku to Mogilska 35 o powierzchni 11 900 m² zbudowana przez Warimpex oraz The Park Cracow 2 o powierzchni 11 700 m² zbudowany przez White Star Real Estate.

Aktywność deweloperów zmalała w ostatnich kwartałach, na koniec grudnia 2023 roku na etapie realizacji było jedynie 23 000 m² powierzchni biurowej, z czego prawie 80% ma zostać oddane do użytku w 2024 roku. Jest to wynik prawie o połowę mniejszy w porównaniu z poprzednim rokiem. Wśród największych projektów realizowanych przez deweloperów znajduje się Brain Park C o powierzchni 12 800 m² budowany przez Echo Investment oraz Fabryczna Office Park B7 o powierzchni 5 000 m² budowany przez Inter-Bud.

POPYT

Rok 2023 był stabilny pod względem aktywności najemców oraz liczby zawieranych transakcji najmu w Krakowie. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni w 2023 roku wyniósł 201 000 m², co stanowiło 27% ogólnej powierzchni wynajętej w miastach regionalnych. Ten wynik, będący najwyższym wśród regionalnych destynacji biznesowych, był o 5% niższy w porównaniu z poprzednim rokiem, jednak równocześnie trzecim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku. W poprzednich latach największy udział w strukturze najmu miały nowe umowy, natomiast w 2023 roku udział ten przypadł renowacjom, które stanowiły 47% umów najmu (ponad 95 000 m²). Nowe umowy obejmowały ponad 45% wolumenu transakcji, a ekspansję zaledwie 8%.

PUSTOSTANY

Oddanie do użytku dużej liczby powierzchni w ostatnim kwartale 2023 roku spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 19,8%. Oznacza to wzrost o 1,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 3,8 pp. w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. Jednak biorąc pod uwagę stabilny popyt oraz spodziewany spadek w tempie przyrostu nowej powierzchni biurowej w następnych latach, można spodziewać się spadku współczynnika pustostanów.

CZYNSZE

Wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowych w Krakowie w IV kw. 2023 roku pozostały na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału i wahały się od 12 do 16 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych budynkach zlokalizowanych w centrum miasta stawki wywoławcze mogą sięgać 18 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych utrzymują się na takim samym poziomie jak w poprzednim kwartale i wahały się od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (2023)**
342 000 m²
-  **Popyt (2023)**
1,5 mln m²
-  **Powierzchnia w budowie**
534 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%

SZCZECIN

185 000 m²
4,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

672 000 m²
14,7%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

748 000 m²
21,5%
8-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,3%
10-15 EUR

WARSZAWA

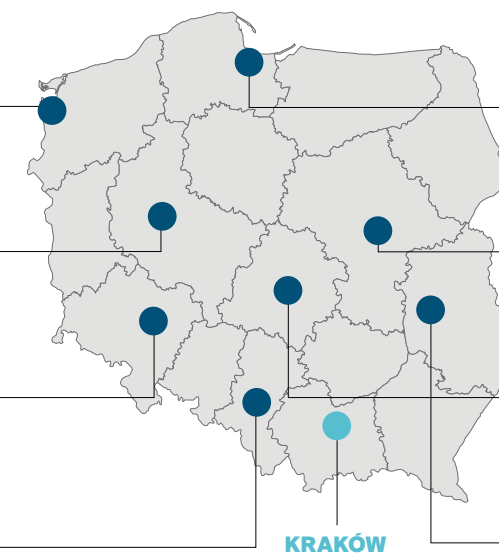
6,15 mln m²
12,7%
10-25 EUR

ŁÓDŹ

637 000 m²
20,3%
9-15 EUR


LUBLIN

221 000 m²
11,9%
8-13 EUR



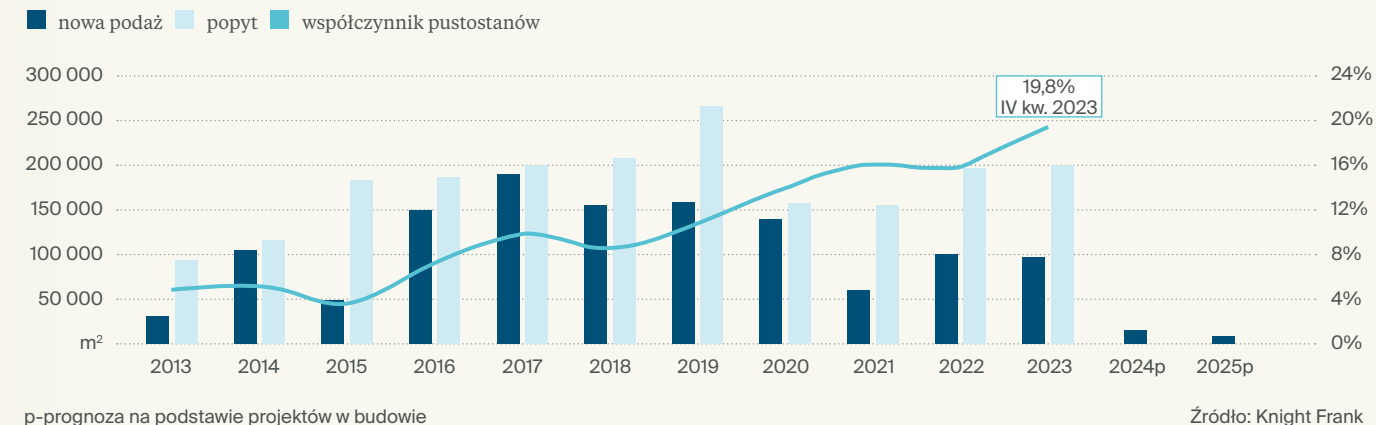
KRAKÓW

1,81 mln m²
19,8%
10-16 EUR

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

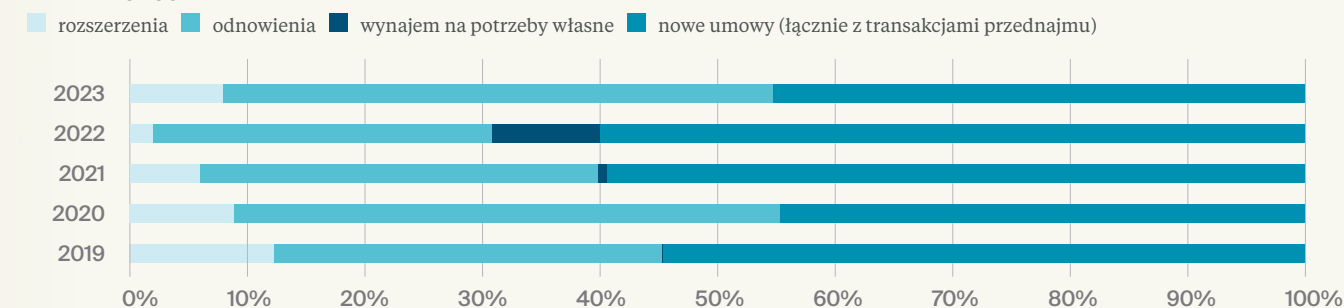
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Firmy poszukują skutecznych liderów

- dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

1 ► IT Business Analyst:

20 000 – 24 000
PLN brutto miesięcznie

2 ► BI Developer:

18 000 – 23 000
PLN brutto miesięcznie

3 ► SAP Implementation Consultant:

23 000 – 27 000
PLN 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:

Bogumiła Siwiec
Executive Manager
+48 607 299 533
bogumilasiwiec@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl