


# K R A K O W



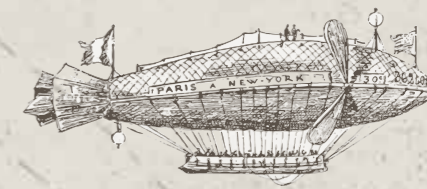
2023

RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI  
KOMERCYJNYCH

# KRA Przestrzeń dla biznesu KÓW



## Spis treści



04	O KRAKOWIE
08	RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE
10	BIURA COWORKINGOWE W KRAKOWIE
12	RYNEK HANDLOWY W KRAKOWIE
14	RYNEK MAGAZYNOWY W KRAKOWIE
16	RYNEK HOTELOWY W KRAKOWIE
18	RYNEK PRS W KRAKOWIE
20	RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE
22	KRAKÓW MIASTEM NOWOCZESNEGO BIZNESU



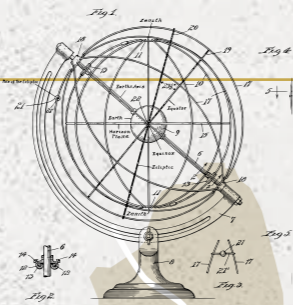
# O Krakowie

FAKTY I LICZBY



## Nauka

**23** szkoły wyższe w tym:  
**5** uniwersytetów  
**34.000** absolwentów rocznie  
**130.000** studentów



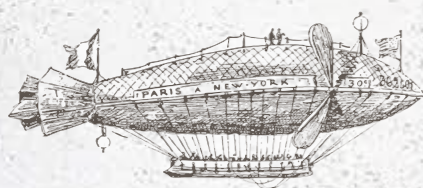
## Biznes

**261** centrów  
**92.700** pracowników  
**1,71 mln m<sup>2</sup>** całkowite zasoby powierzchni biurowej  
**107.300 m<sup>2</sup>** powierzchnia w budowie  
**16%** wskaźnik pustostanów  
**10-16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc** czynsze wywoławcze



## Lotnisko

**7,39 mln** obsłużonych pasażerów w 2022  
**121** połączeń w tym:  
**84** miasta  
**30** krajów



## Zieleń

**32 ha** łąk kwietnych  
**10** pasiek  
**30** parków kieszonkowych tzw. ogrodów krakowian  
**12** ogrodów społecznych  
Laureat konkursu „Zielona stolica Europy 2023”



## Przyszłość

**Lokalizacja: Projekt "Kraków - Nowa Huta Przyszłości"**  
zlokalizowany jest we wschodniej części Krakowa, w dzielnicy Nowa Huta  
Powierzchnia - **700 ha**  
W ramach projektu przewidziana została realizacja czterech zadań inwestycyjnych:

- Park Naukowo-Technologiczny „Branice”,
- Centrum Logistyczno-Przemysłowe „Ruszcza”,
- Centrum Wielkoskalowych Plenerowych Wydarzeń Kulturalnych „Błonia 2.0”,
- Centrum Rekreacji i Wypoczynku „Przylasek Rusiecki”.



## Eventy

**Centrum Kongresowe ICE** - 3.200 miejsc  
**TAURON Arena Kraków:**  
15.000 miejsc siedzących  
9.000 miejsc stojących  
**170** obiektów konferencyjnych



## Ludzie

**782.137** mieszkańców  
**1,2 mln** użytkowników miasta  
**8,0 mln** w promieniu 100 km

## Kultura

**100** muzeów i galerii  
**400** wydarzeń kulturalnych rocznie  
Kraków Miastem Literatury UNESCO  
Europejska Stolica Kultury 2000



# Kraków

– WSPÓŁPRACA SAMORZĄDU,  
BIZNESU I NAUKI

Kraków

Kraków już od kilku lat jest **EUROPEJSKIM LIDEREM ATRAKCYJNOŚCI** dla branży **NOWOCZESNYCH USŁUG DLA BIZNESU**, a ostatnio także dla **CENTRÓW BADAWCZO-ROZWOJOWYCH**. Inwestują u nas instytucje finansowe, firmy z sektora high-tech, świetnie rozwijają się też startupy. Właściwie na każdym poziomie wszystkie te branże - poczynając od jednoosobowej działalności gospodarczej, a kończąc na globalnych markach - stawiają na innowacyjność i stale rozwijają nowe obszary. **SEKTOR BSS** w Krakowie tworzy **261 FIRM, ZATRUDNIAJĄCYCH 93.000 PRACOWNIKÓW**, działa u nas **PONAD 500 FIRM TECHNOLOGICZNYCH** z blisko **50.000 PRACOWNIKÓW IT**, mamy też **9.000 STUDENTÓW** kierunków informatycznych. Ponadto w ciągu kilku lat czterokrotnie **ZWIĘKSZYŁY SIĘ ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ** - obecnie to **1,71 MLN M<sup>2</sup>**, a w budowie kolejnych **107.300 M<sup>2</sup>**.

Atutem miasta jest przede wszystkim **OGROMNY POTENCJAŁ INTELEKTUALNY I PRĘŻNE ŚRODOWISKO AKADEMICKIE: BLISKO 130.000 STUDENTÓW** uczących się na **23 WYŻSZYCH UCZELNIACH** oraz **BOGATE ZAPLECZE NAUKOWO-BADAWCZE**. Dlatego mocną stroną Krakowa są **KADRY**, głównie z obszaru **ADMINISTRACJI I HR**, z kompetencjami **LINGWISTYCZNYMI** oraz **IT I INŻYNIERII**.

Charakterystyczną cechą sektora usług biznesowych pod Wawelem jest **WIELOKULTUROWOŚĆ**: pracownicy z zagranicy stanowią blisko **14% WSZYSTKICH ZATRUDNIONYCH**. Pochodzą z **50 PAŃSTW** i świadczą usługi łącznie w **35 JĘZYKACH**, przy czym średnio w jednym centrum używa się siedmiu języków. Istotnym czynnikiem budującym różnorodność jest również **STRUKTURA WIEKU** - największą grupę stanowią **OSOBY W WIEKU 27-34 LAT**. Szczególnie aktywni są inwestorzy z USA oraz krajów zachodnioeuropejskich, którzy z powodu skutków pandemii i zagrożeń wynikających z rosyjskiej agresji, poszukują lokalizacji bliskich geograficznie i kulturowo.

Kraków wspiera rozwój gospodarki opartej na wiedzy i prowadząc aktywną współpracę z **BIZNESEM I ŚRODOWISKIEM NAUKOWO-BADAWCZYM** sprzyja promowaniu **INNOWACYJNOŚCI**. Miasto

współpracuje ze środowiskiem startupowym i organizacjami gospodarczymi, w „**PUNKCIE OBSŁUGI PRZEDSIĘBIORCY**” szybko i fachowo pomaga osobom rozpoczynającym prowadzenie działalności gospodarczej, a inwestorom oferuje kompleksową pomoc w „**CENTRUM WSPIERANIA INWESTORÓW I INNOWACYJNEJ GOSPODARKI**”.

W lokalnej gospodarce Krakowa tradycyjnie ważna jest **TURYSTYKA**, którą niestety dotknął kryzys pandemii oraz wojna na Ukrainie, jednak miasto stara się wspierać dywersyfikację aktywności gospodarczej. Dlatego istotny udział w dochodach Krakowa mają nadal: **PRZEMYSŁ, BUDOWNICTWO, SEKTOR PRZEMYSŁÓW KREATYWNYCH**, a także **EDUKACJA I KULTURA**. Miasto dba o wysoką jakość życia mieszkańców tworząc bogatą ofertę kulturalną, edukacyjną i sportowo-rekreacyjną oraz zapewniając wysokie poczucie bezpieczeństwa. Kraków ma **BARDZO WYDAJNĄ KOMUNIKACJĘ MIEJSKĄ**, dogodnie położenie przy **AUTOSTRADZIE A4** oraz **NOWOCZESNE MIĘDZYNARODOWE LOTNISKO**.

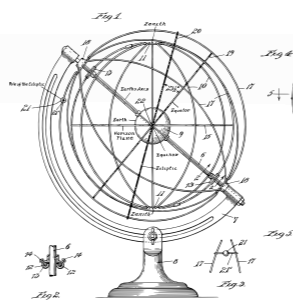
Kraków należy do nielicznej grupy polskich miast, w których **WZRASTA LICZBA LUDNOŚCI**. Szacujemy, że mieszka u nas już co **NAJMNIEJ MILION MIESZKAŃCÓW**, a do tej liczby należy dodać osoby przyjeżdżające tu codziennie do pracy czy na uczelnię. Dodatkowym czynnikiem jest napływ uchodźców z zachodniej granicy: od chwili wybuchu wojny w Ukrainie do Krakowa przybyło ok. 177.000 osób. Obecnie szacuje się liczbę przebywających w mieście uchodźców z Ukrainy na ok. 50.000 osób. Znajduje to odbicie na rynku pracy oraz w poziomie konsumpcji dóbr i usług. Widoczne stały się również zmiany w działaniu systemu edukacji, szczególnie na poziomie podstawowym. Kraków jest także **WAŻNYM CENTRUM NA TRASIE PODRÓŻY UCHODźCÓW ZE WSCHODU** oraz **CENTRUM DYSTRYBUCJI I PRZEKAZYWANIA POMOCY HUMANITARNEJ** dla Ukrainy.

Jak widać, obecna sytuacja ekonomiczna, polityczna i społeczna stawia przed wszystkimi wiele wyzwań, ale i okazji. **KRAKÓW JEST DOBRZE PRZYGOTOWANY DO AKTYWNEGO KREOWANIA NOWYCH MOŻLIWOŚCI ROZWOJU, OPARTEGO NA WSPÓŁPRACY SAMORZĄDU BIZNESU I NAUKI**.



*Kraków niezmiennie pozostaje najsilniejszym, dynamicznie rozwijającym się regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Zainteresowanie najemców powierzchniami biurowymi w Krakowie powraca do wyników sprzed pandemii. Deweloperzy wstrzymują się jednak z rozpoczynaniem nowych inwestycji ze względu na wciąż wysokie koszty budowy i finansowania, a także wciąż duży wolumen atrakcyjnych powierzchni biurowych dostępnych od ręki.*

# Rynek biurowy w Krakowie



**J**ako największy regionalny rynek biurowy, Kraków jest atrakcyjnym wyborem zarówno dla inwestorów, jak i najemców. Na koniec IV kw. 2022 roku całkowite zasoby biurowe w Krakowie osiągnęły 1,71 mln m<sup>2</sup>, dzięki czemu miasto utrzymało pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Ze względu na historyczny charakter centrum miasta, zlokalizowana jest tam zaledwie niecała jedna czwarta krakowskich zasobów biurowych. Zdecydowana większość istniejącej powierzchni biurowej usytuowana jest poza centrum, a na południu miasta – około 40% zasobów.

**W 2022 ROKU DEWELOPERZY BYLI BARDZO AKTYWNI I NA KRAKOWSKI RYNEK BIUROWY**

**DOSTARCZYLI 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 aż o 66%), a także zbliżony do średniej rocznej podaży z ostatnich 5 lat wynoszącej 123.000 m<sup>2</sup>. Największe ukończone w 2022 roku inwestycje to: Brain Park A i B (łącna powierzchnia 31.100 m<sup>2</sup>, Echo Investment) oraz Fabryczna Office Park B4 i H1 (21.800 m<sup>2</sup>, Inter-Bud).

Zauważalna jest jednak tendencja do wstrzymywania się z rozpoczynaniem nowych inwestycji ze względu na wciąż wysokie koszty budowy i finansowania projektów komercyjnych.

**NA KONIEC GRUDNIA 2022 ROKU NA ETAPIE REALIZACJI BYŁO JEDYNI 107.300 M<sup>2</sup> POWIERZCHNI BIUROWEJ, Z CZEGO 95% MA ZOSTAĆ ODDANE DO UŻYTKU W 2023 ROKU.** Jest to poziom blisko trzykrotnie niższy niż w latach przed pandemią, kiedy to w budowie pozostawało około 250.000-300.000 m<sup>2</sup>.

**PODAŻ REALIZOWANA W KRAKOWIE STANOWI BLISKO 20% POWIERZCHNI WBUDOWIE W OŚMIU NAJWIĘKSZYCH MIASTACH REGIONALNYCH W POLSCE.** Na koniec 2022 roku

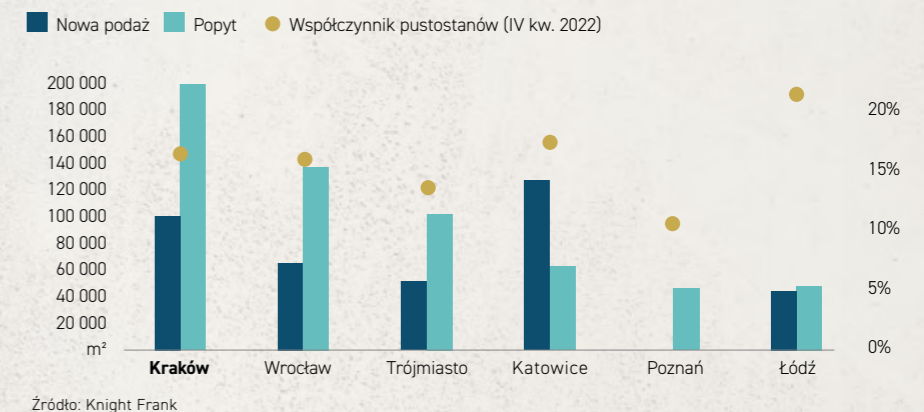
największymi projektami realizowanymi przez deweloperów były Ocean Office Park B o powierzchni 26.500 m<sup>2</sup> (Cavatina Holding) oraz Kreo (23.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland).

**2022 ROK PRZYNIÓSŁ WIDOCZNY WZROST AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW I LICZBY ZAWIERANYCH TRANSAKCJI W KRAKOWIE, CO MOŻE WSKAZYWAĆ NA POWRÓT POPYTU DO WYNIKÓW SPRZED PANDEMII.** Wolumen transakcji najmu w stolicy Małopolski 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. Co więcej, był on wyższy o blisko 27% w porównaniu z rokiem 2021 i osiągnął poziom porównywalny do średniego rocznego wolumenu transakcji z ostatnich 5 lat (198.500 m<sup>2</sup>). **KOLEJNY ROK Z RZĘDU ODNOTOWANO DUŻY UDZIAŁ NOWYCH UMÓW W STRUKTURZE POPYTU.** Stanowiły one największy odsetek i obejmowały 69% wynajętej powierzchni (ponad 137.000 m<sup>2</sup>), z czego umowy pre-let zawarto na ponad 43.000 m<sup>2</sup>. Renegocjacje stanowiły około 29% wolumenu transakcji, 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%. Jednakże, dzięki wysokiej aktywności najemców na krakowskim rynku biurowym, współczynnik w porównaniu z końcem 2021 roku obniżył się o 0,1 pp. **W REZULTACIE, NA KONIEC 2022 ROKU W STOLICY MAŁOPOLSKI ZNAJDOWAŁO SIĘ BLISKO 273.600 M<sup>2</sup> POWIERZCHNI BIUROWEJ DO WYNAJĘCIA OD ZARAZ.**

Czynsze wywoławcze w jednej trzeciej budynków oferujących wolną powierzchnię w Krakowie w ciągu minionego roku zostały podniesione o 0,10 - 1,50 EUR w zależności od lokalizacji i polityki wynajmującego. Na koniec 2022 roku czynsze w budynkach klasy A wahały się między 12,50 EUR a 16,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W budynkach klasy B czynsze były niższe i kształtowały się na poziomie 10,00-14,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

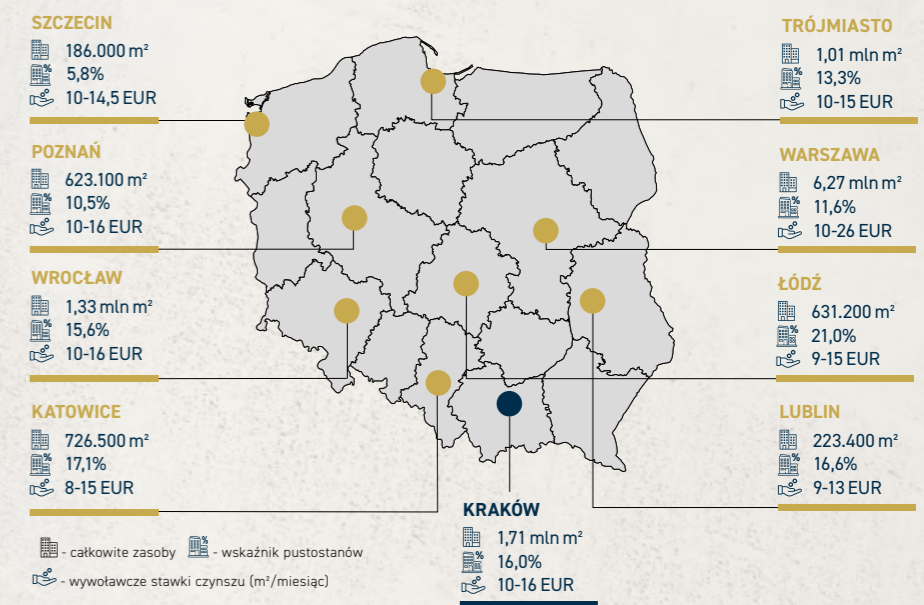
## Nowa podaż, roczny popyt i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych w Polsce (2022)



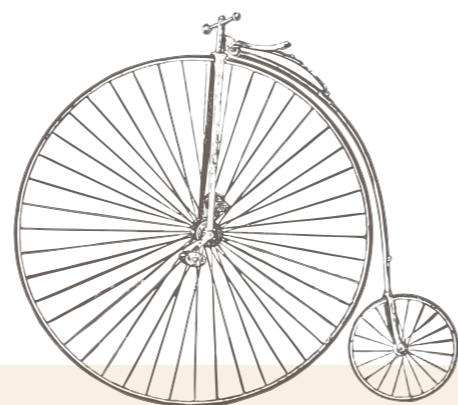
Jednakże utrzymująca się bardzo wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach.

**WCIAŻ 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.**

## Rynek biurowy w Polsce (2022)



# Biura coworkingowe w Krakowie



Zmiana funkcji biura w ostatnim czasie i ewoluujące modele pracy przyczyniają się do wzrostu popularności biur coworkingowych. Wobec zmian jakie pandemia wywołała na rynku pracy, coraz więcej organizacji korzysta z możliwości jakie dają im elastyczne przestrzenie biurowe. Przestrzeń coworkingowa pozwala firmom szybko reagować na zmiany rynkowe dostosowując liczbę miejsc pracy do bieżących potrzeb.



LOFTMILL

Pandemia pokazała, że szczególnie w okresie spowolnienia na rynku elastyczność ma znaczenie nie tylko w przypadku małych podmiotów. **W KONSEKWENCJI, DUŻE FIRMY CORAZ CZĘŚCIEJ W SWOJEJ STRATEGII DOTYCZĄCEJ PORTFELA WYNAJMOWANYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH OBOK DŁUGO- I KRÓTKOTERMINOWYCH UMÓW NAJMU, UWZGLĘDNIAJĄ**

**RÓWNIEŻ POWIERZCHNIE ELASTYCZNE.** Pozwala im to zmniejszyć skalę długoterminowych zobowiązań lub stworzyć biura satelitarne bez dużych początkowych inwestycji kapitałowych.

Aktualnie operatorzy coworkingowi jak i sieci biur coworkingowych należące do deweloperów otwierają kolejne biura w większości głównych ośrodków biznesowych w Polsce, tworząc społeczność zrzeszającą start-upy, freelancerów i małe przedsiębiorstwa.

**NA KRAKOWSKIM RYNKU SWOJE USŁUGI OFERUJE WIELU SIECIOWYCH OPERATORÓW,** m.in. Loftmill, Regus, CitySpace, czy Business Link.

Wpływ na zmianę preferencji biurowych mają również rosnące opłaty eksploatacyjne oraz wzrost czynszów, na co składają się podnoszone w wielu budynkach stawki czynszu i wyższa stopa indeksacji czynszów, ze względu na wzrost inflacji. Szacuje się, że w Krakowie koszty wynajęcia biura wzrosły



LOFTMILL

## Komentarz eksperta Knight Frank

Na krakowskim rynku widoczny jest bardzo duży popyt na przestrzenie coworkingowe i biura serwisowane, co potwierdzają problemy z dostępnością stanowisk pracy w tych przestrzeniach. Jeśli weźmiemy pod uwagę lokalizacje biur coworkingowych bliżej centrum, wynajęte jest właściwie 100% oferowanej przez nie powierzchni, a nowe oferty pojawiające się na rynku są niemal od razu wynajmowane.

Tak wysoki popyt w sektorze powierzchni coworkingowych sprawia, że podaż tego typu przestrzeni rośnie. Jest ona jednak wciąż niewystarczająca, dlatego oczekujemy dynamicznego rozwoju tego segmentu rynku w najbliższych latach.

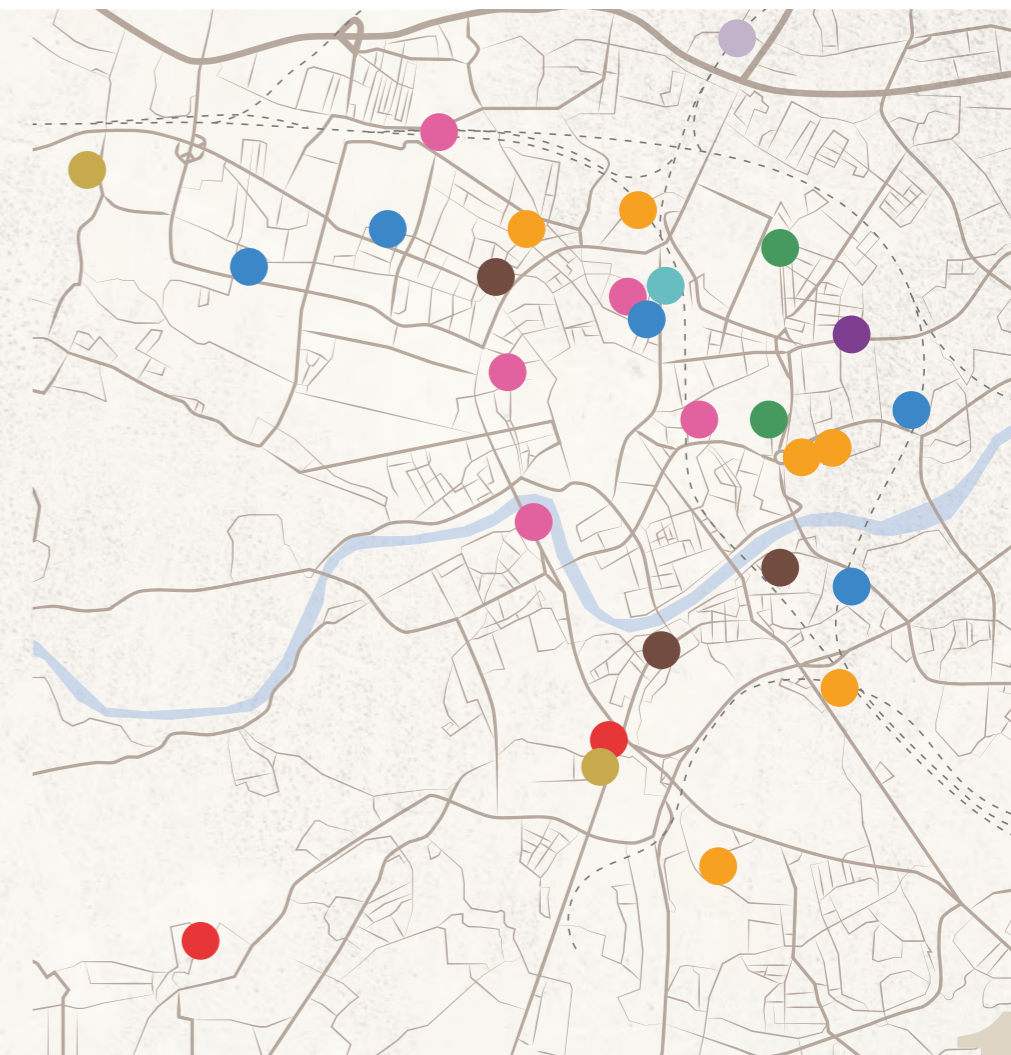
średnio o 10%. W rezultacie, przestrzenie elastyczne wciąż zyskują na popularności, operatorzy coworkingowi notują coraz większe obłożenie oferowanych biur i poszerzają portfel oferowanych powierzchni. W całej Polsce w 2022 roku wynajęte zostało blisko 10% więcej powierzchni biurowej przez operatorów coworkingowych niż w 2021 roku.

Biura coworkingowe znajdują się w atrakcyjnych lokalizacjach miasta. **KRAKÓW JAKO NAJLEPIEJ ROZWIŃTY REGIONALNY RYNEK BIUROWY, PODAJĄ ZA TRENDAMI RYNKOWYMI I ZMIENIAJĄCYMI SIĘ PREFERENCJAMI NAJEMCÓW, ODPOWIEDNIO DOSTOSOWUJĄC OFERTĘ USŁUG, W TYM**

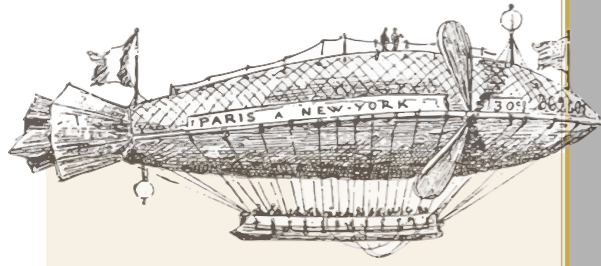
**ELASTYCZNYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH I PRZESTRZENI COWORKINGOWYCH.** Dzięki rozwiniętej ofercie przestrzeni coworkingowych Kraków może być lokalizacją dla najemców poszukujących elastycznych rozwiązań.

## Wybrani operatorzy coworkingowi w Krakowie

- Regus
- Loftmill
- Office & Cowork Centre
- Biznes Lab
- Cluster Offices
- Business Link
- CitySpace
- At Office
- Mogilska43 Cowork
- Chilliflex



LOFTMILL



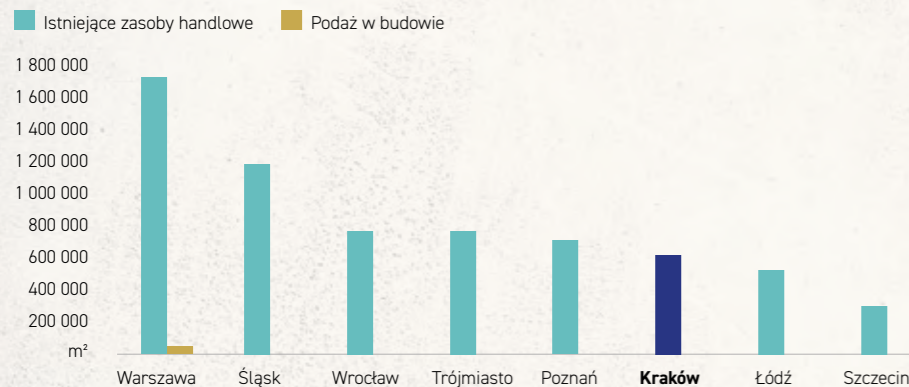
# Rynek handlowy w Krakowie

**Rok 2022 na rynku handlowym upłynął pod znakiem powrotów klientów do centrów handlowych po okresie ograniczeń, do poziomów notowanych przed pandemią COVID-19. Obserwowano także wzrosty obrotów centrów handlowych w porównaniu z okresem przed pandemią (wzrost o 10,8% w okresie od stycznia do listopada 2022 vs. analogiczny okres 2019), aczkolwiek wpływ na to miały stale rosnąca wysoka inflacja oraz obecność nowych konsumentów - uchodźców z Ukrainy. Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i ograniczaniu bądź dokonywaniu przez Polaków bardziej przemyślanych zakupów, wskaźnik ufności konsumenckiej oraz wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej wskazują, że pod koniec 2022 roku nastąpiła poprawa nastrojów Polaków dotyczących zakupów.**



PASAŻ HANDLOWY RYNEK 13

## Istniejące zasoby handlowe oraz podaż w budowie w 8 największych aglomeracjach w Polsce (2022)



Źródło: Knight Frank

**W** 2022 roku na rynku handlowym w Polsce dostarczono ponad 300.000 m² nowej powierzchni, co jest wynikiem najwyższym od 2018 roku. Załedwie 28% nowej podaży zrealizowano w największych aglomeracjach, przy czym na Kraków przypadła połowa tego wolumenu. Oznacza to, że w 2022 roku w Krakowie dostarczono na rynek dwie inwestycje handlowe, których łączna powierzchnia wyniosła 48.000 m², tj.: ATUT Ruczaj (25.000 m²) oraz ATUT Galicyjska (23.000 m²). Obydwa projekty zostały otwarte dla klientów w IV kw. 2022 roku i zostały zrealizowane przez KG Group. **DZIĘKI TAK WYSOKIEJ NOWEJ PODAŻY W MINIONYM ROKU, ISTNIEJĄCE ZASOBY HANDLOWE W AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ PRZEKROCZYŁY NA KONIEC 2022 ROKU 630.000 M², POZYCJONUJĄC KRAKÓW JAKO SZÓSTY NAJWIĘKSZY RYNEK HANDLOWY W POLSCE.**

Ostatnie otwarcie tak dużych projektów w Krakowie miało miejsce w 2021 roku, kiedy ukończono przebudowę centrum handlowego Mozaika, funkcjonującego w miejscu dawnego sklepu sieci Tesco (21.000 m²). **WARTO ZAZNACZYĆ, ŻE ZA SPRAWĄ REALIZACJI W 2022 ROKU DWÓCH PARKÓW HANDLOWYCH, ROCZNA**

**PODAŻ W KRAKOWIE BYŁA NAJWIĘKSZA OD 2013 ROKU**, kiedy na rynek dostarczono 60.000 m² powierzchni handlowej w Galerii Bronowice.

Malejąca aktywność deweloperów w największych miastach Polski dotyczy również Krakowa, gdzie na koniec 2022 roku nie budowano żadnego nowoczesnego obiektu handlowego. Warto zwrócić uwagę, że wśród ośmiu największych aglomeracji, jedynie w aglomeracji warszawskiej realizowane było 43.000 m², co odpowiada za załedwie 17% całkowitej podaży w budowie w Polsce. Na etapie planowania zidentyfikowano w mieście jeden obiekt - Designer Outlet Kraków, który będzie częścią kompleksu ATUT Galicyjska i którego budowa ma się rozpocząć na początku 2023 roku. Według założeń inwestora, KG Group, centrum wyprzedażowe o powierzchni najmu ponad 20.000 m² ma zostać otwarte w 2024 roku. Będzie to drugie centrum wyprzedażowe w aglomeracji krakowskiej. Tak niska aktywność deweloperów w największych miastach wynika przede wszystkim z wysokiego nasycenia rynku powierzchnią handlową. W aglomeracji krakowskiej wskaźnik nasycenia wyniósł 386 m²/1.000 mieszkańców, przekraczając średnią dla Polski, która na koniec 2022 roku wyniosła 340 m²/1.000 mieszkańców.

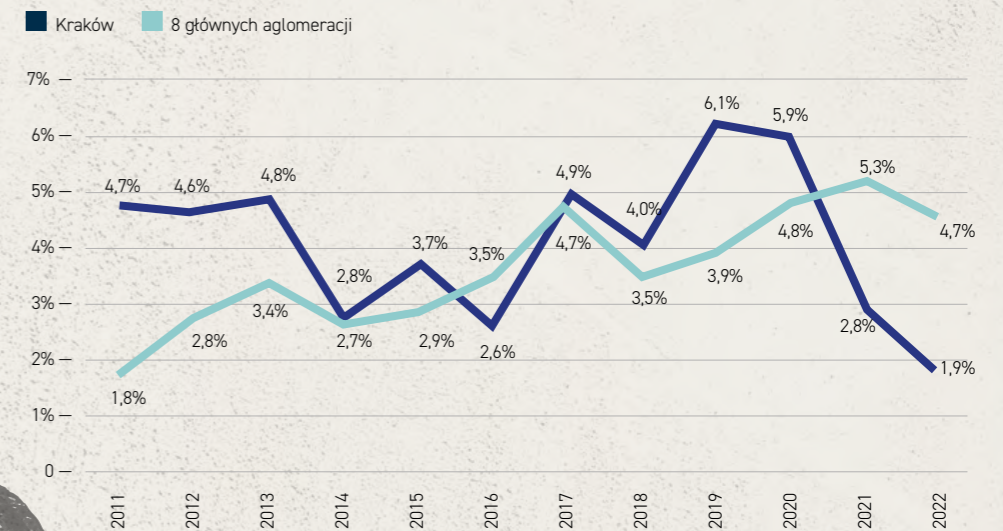


Na przełomie lipca i sierpnia 2022 roku przeprowadzono badanie pustostanów w kluczowych aglomeracjach Polski, które wykazało spadek wskaźnika w ciągu roku z 5,3% do 4,7%. **W KRAKOWIE RÓWNIEŻ ZMNIJSZYŁA SIĘ ILOŚĆ POWIERZCHNI DOSTĘPNEJ I WSPÓLCZYNNIK PUSTOSTANÓW SPADŁ DO POZIOMU 1,9%**, z notowanego 2,8% rok wcześniej. Tak znaczący spadek to m.in. efekt wynajęcia przez Kaufland powierzchni zajmowanej wcześniej przez Tesco w projekcie Pasaż Kapelanka. **WARTO ZAZNACZYĆ, ŻE BYŁ TO NAJNIŻSZY POZIOM WŚRÓD OŚMIU BADANYCH AGLOMERACJI, CO POTWIERDZA WYSOKIE ZAINTERESOWANIE WŚRÓD NAJEMCÓW OBIEKTAMI HANDLOWYMI W KRAKOWIE.**

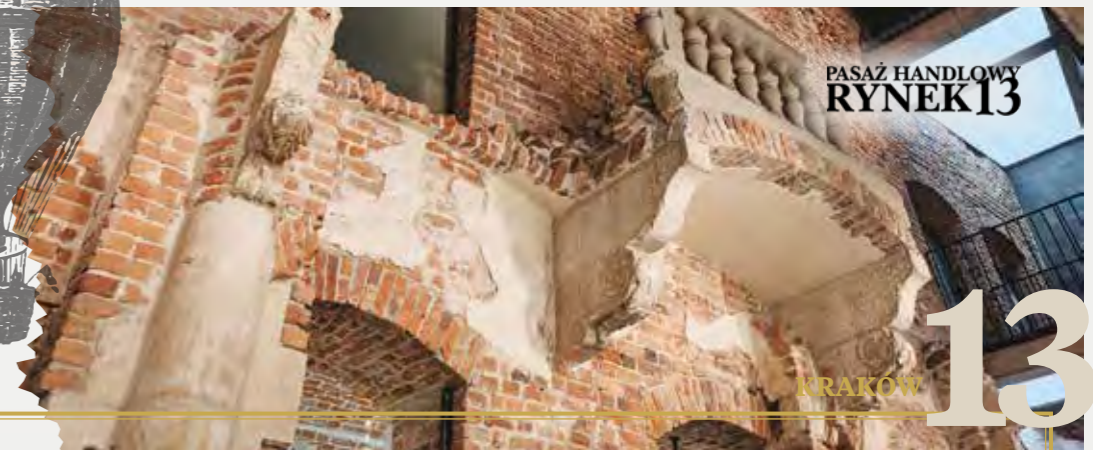
Ekspansje na krakowskim rynku nie tylko potwierdzają marki już prowadzące działalność w Polsce, ale także nowe, dotychczas nieobecne, jak m.in. niemiecka marka Woolworth, która ogłosiła otwarcie na początku 2023 roku swojego pierwszego sklepu właśnie w Krakowie, w obiekcie ATUT Galicyjska.

Miesięczne czynsze za najem najbardziej atrakcyjnych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 30,00 a 75,00 EUR za 1 m² i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (z wyłączeniem Warszawy). Zależą one głównie od marki najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji w obrębie danego obiektu i polityki wynajmu właściciela.

## Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w Krakowie (2011 - 2022)



Źródło: Knight Frank



PASAŻ HANDLOWY RYNEK 13

KRAKÓW

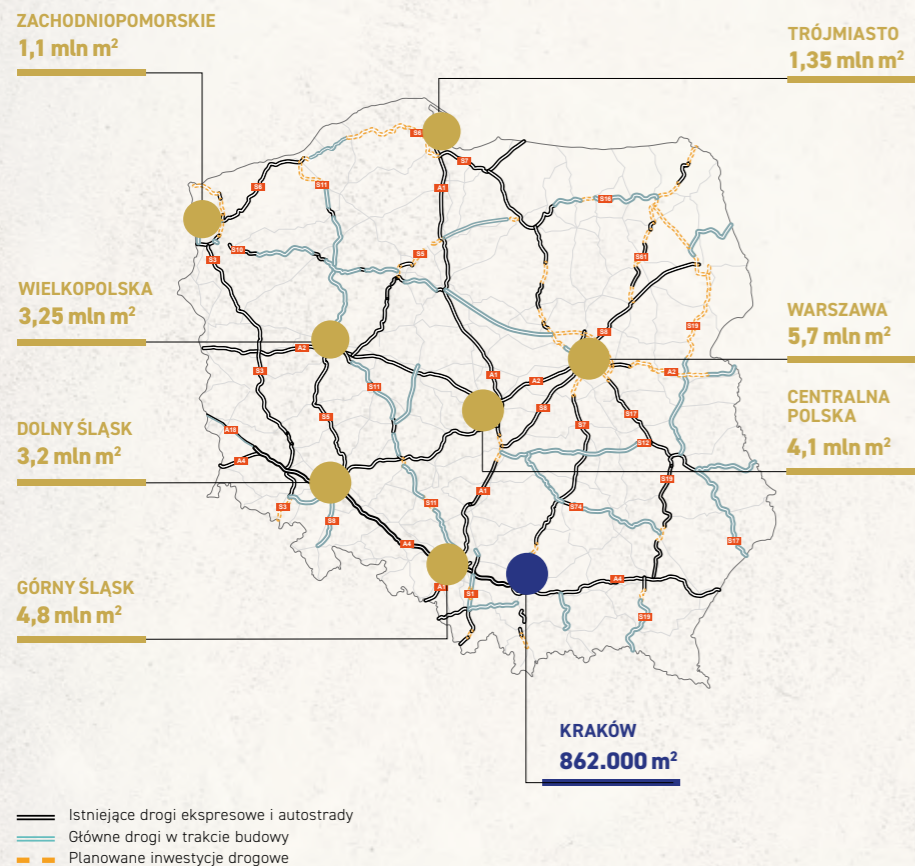
13

# Rynek magazynowy w Krakowie



*Rynek magazynowy w Krakowie od lat systematycznie rozwija się, jednak nadal jest to jeden z najmniejszych obszarów koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Wysokie ceny gruntów przeznaczonych do zabudowy powierzchniami logistyczno-przemysłowymi, a także bliskie położenie Górnego Śląska, drugiego największego pod względem zasobów obszaru koncentracji powierzchni magazynowej w kraju, niezmiennie spowalniają rozwój tego sektora w Małopolsce. Czynnikiem, które podnoszą walory Krakowa jako destynacji logistycznej są przede wszystkim strategiczne położenie, wysoki popyt wewnętrzny miasta oraz stale rozwijająca się infrastruktura dróg szybkiego ruchu (autostrada A4, drogi ekspresowe S7 oraz S52).*

## Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce (2022)



Źródło: GDDKiA, Knight Frank

**N**a koniec 2022 roku zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie wyniosły 862.000 m<sup>2</sup> (3,0% całkowitych zasobów w kraju). Kluczowymi deweloperami, którzy są obecni na rynku logistycznym w rejonie Małopolski pozostają: Panattoni Europe, 7R S.A., GLP Poland, a także lokalni deweloperzy, jak BIK. Głównymi obszarami koncentracji powierzchni magazynowej w tym rejonie są lokalizacje w okolicy lotniska oraz gminy sąsiadujące z Krakowem, takie jak Skawina, Modlniczka i Wieliczka. Zyskującymi na znaczeniu kierunkami rozwoju powierzchni magazynowej stają się także miejscowości zlokalizowane na wschód od Krakowa (Targowisko, Niepołomice, Rzeszawa).

**AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW NA KRAKOWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH W 2022 ROKU POZOSTAŁA NA PODOBNYM POZIOMIE JAK W ROKU POPRZEDNIM, CO PRZEŁOŻYŁO SIĘ NA ODDANIE DO UŻYTKU 94.000 M<sup>2</sup> NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ.** Na nową podaż złożyło się ukończenie łącznie 5 projektów, a jednym z największych była nowa hala w kompleksie magazynowym w Modlniczce GLP Kraków Airport Logistics Centre o powierzchni niemal 20.000 m<sup>2</sup>.

Ponadto, w minionym roku ukończony został również obiekt logistyki miejskiej Noho Logistic Park Christo Botewa, na którego składają się cztery budynki o łącznej powierzchni 27.900 m<sup>2</sup>. Poza jednym nowym projektem GLP zlokalizowanym w Modlniczce, pozostałe obiekty wybudowano w granicach administracyjnych miasta.

W 2022 roku na krakowskim rynku nieruchomości magazynowych deweloperzy wykazywali się bardzo wysoką aktywnością pod względem rozpoczętych inwestycji. Na koniec grudnia 2022 roku w Krakowie w budowie pozostawało 7 budynków o łącznej powierzchni 139.000 m<sup>2</sup> co stanowi wzrost o 85% w stosunku do 2021 roku. Podaż w trakcie realizacji obejmuje zarówno obiekty budowane spekulacyjnie, m.in. dedykowane logistyce miejskiej (7R City Flex Kraków Airport), jak i projekty budowane w formule build-to-suit (BTS) (Logicor Kraków II dla Royal Canin). Warto wspomnieć, że standardem staje się budowa magazynów uzyskujących zielone certyfikaty, wpisujące się w strategię ESG. Proekologicznymi rozwiązaniami w nowobudowanych magazynach jest

montaż paneli fotowoltaicznych, odzysk wody szarej, oświetlenie typu LED z inteligentnymi systemami oświetlenia.

Utrzymana na bardzo wysokim poziomie aktywność najemców na rynku magazynowym w Polsce, przełożyła się na drugi najwyższy wynik w historii. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w 2022 roku wyniósł 6,86 mln m<sup>2</sup>, przy czym udział rynku krakowskiego szacuje się na 3%. **W STOLICY WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO POPYT NA POWIERZCHNIĘ LOGISTYCZNE UTRZYMAŁ SIĘ RÓWNIEŻ NA WYSOKIM POZIOMIE I Z WYNIKIEM 236.000 M<sup>2</sup> OSIĄGNĄŁ NAJWYŻSZY WOLUMEN WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI W HISTORII LOKALNEGO RYNKU, POBIJAJĄC REKORD Z ROKU 2021 O 6%.**

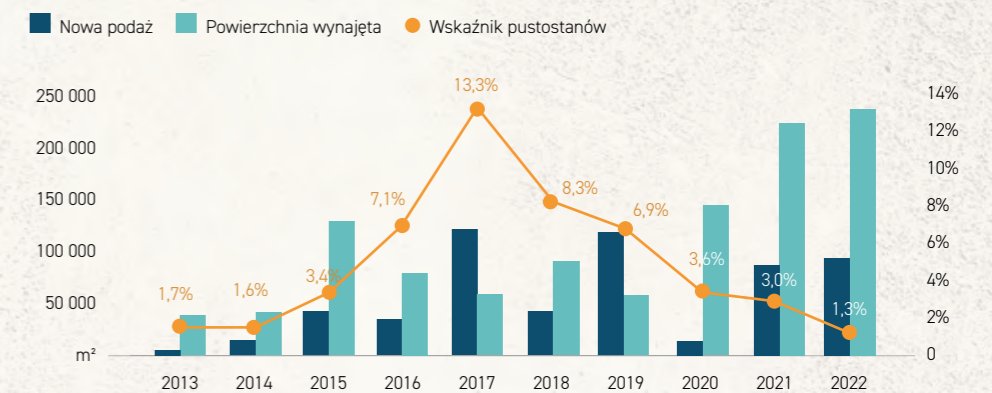
Wysokie zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową w Krakowie w połączeniu z niemal całkowicie wynajętymi projektami wprowadzanymi na rynek w 2022 roku przełożyło się na niemal

całkowity brak dostępnej powierzchni magazynowej w regionie. Wolumen powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz na koniec IV kw. 2022 roku był szacowany na mniej niż 11.000 m<sup>2</sup>. **OZNACZA TO, ŻE WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM W REGIONIE KRAKOWA UKSZTAŁTOWAŁ SIĘ NA JEDNYM Z NAJNIŻSZYCH POZIOMÓW - 1,3%, NOTUJĄC SPADEK W STOSUNKU DO UBIEGŁEGO ROKU O BLISKO 2 PP.**

Kraków pozostaje drugim najdroższym obszarem koncentracji powierzchni magazynowej zaraz po Warszawie. Po latach stabilizacji, w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły. Miesięczne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe zlokalizowane w projektach w granicach administracyjnych miasta oscylują na poziomie 3,50-5,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Dodatkowo, we wszystkich projektach należy oczekiwać wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych ze względu na rosnące ceny usług i mediów.



## Nowa podaż, popyt, poziom pustostanów w Krakowie (2013 - 2022)



Źródło: Knight Frank





# Rynek hotelowy w Krakowie

*Kraków jest miastem niezwykle atrakcyjnym pod względem turystycznym nie tylko wśród polskich turystów, ale również europejskich czy z innych części świata. Kraków jest także drugim po Warszawie najważniejszym ośrodkiem gospodarczym w kraju, skupiającym firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Za sprawą tych czynników atrakcyjność Krakowa z roku na rok rośnie przekładając się na coraz lepsze perspektywy dla rozwoju sektora hotelowego. Do czasu wybuchu pandemii COVID-19, atrakcyjność ta odzwierciedlała się w dynamicznie rosnącej liczbie hoteli, rosnącej liczbie gości odwiedzających miasto (tzw. jednodniowych) oraz liczbie turystów korzystających z noclegów. Jednak kryzys wywołany globalną pandemią COVID-19 oraz wybuch wojny w Ukrainie w znacznym stopniu przełożyły się na zdecydowane wyhamowanie dynamiki wzrostu ruchu turystycznego.*

Kraków jest miastem, które mocno odczuło skutki pandemii i związanymi z nią obostrzeniami oraz ograniczeniami w ruchu. Według raportu „Ruch turystyczny w Krakowie w 2021 roku” przygotowanego przez Małopolską Organizację Turystyczną, w okresie przed pandemią, tj. w roku 2019, miasto odwiedziło ponad 14 mln gości, z czego ponad 10 mln zdecydowało się na pobyt dłuższy niż jeden dzień. Tak wysokie statystyki Kraków notował od lat do czasu pandemii.

Po zdecydowanym wyhamowaniu ruchu turystycznego w 2020 roku, w Krakowie liczba turystów, tj. gości nocujących w mieście, w 2021 roku znacznie zwiększyła się (44,3% r/r), aczkolwiek w ujęciu z danymi sprzed pandemii była o 40,5% mniejsza (6,04 mln osób). Ze względu na okresowe zamknięcia granic oraz obawę przed kolejnymi lockdownami i koniecznością odbycia kwarantanny, wzrost ruchu turystycznego odnotowano jednak tylko w odniesieniu do turystów krajowych.

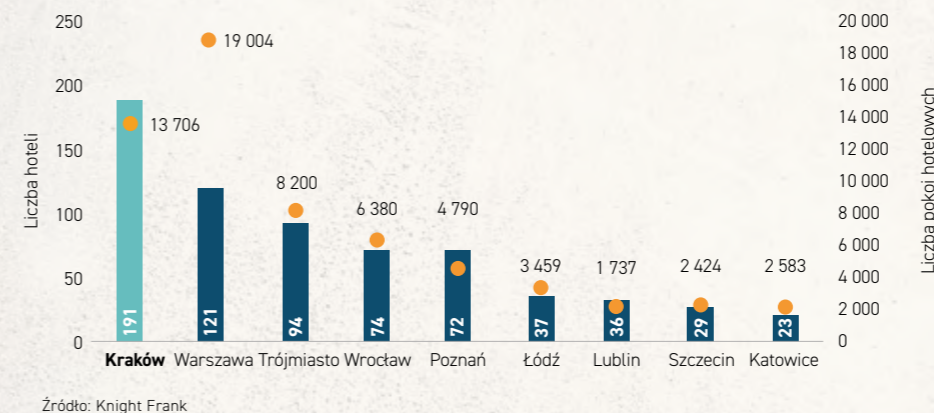
**ROK 2022 PRZYNIÓSŁ WYTCHNIENIE DLA SEKTORA HOTELOWEGO PO ZNIENIENIU RESTRYKCJI W FUNKCJONOWANIU BAZY HOTELOWEJ ORAZ W PODRÓŻOWANIU.** Według danych za połowę 2022 roku, turystyka krajowa osiągnęła stan sprzed pandemii, natomiast ruch zagraniczny doszedł do poziomu 60% względem najlepszego 2019 roku.

Najnowsza analiza Eurostatu dotycząca rezerwacji hoteli składanych za pośrednictwem trzech platform rezerwacyjnych w Unii Europejskiej wykazała, że atrakcyjność kierunków europejskich w 2022 roku rosła wyjątkowo szybko. Wśród polskich miast najpopularniejszy okazał się Kraków, gdzie dokonano rezerwacji na 1,1 mln zarezerwowanych nocy, wyprzedzając tym samym takie miasta jak Budapeszt, Wiedeń, Warszawę czy Berlin.

**POPRAWĘ SYTUACJI RYNKU HOTELOWEGO W KRAKOWIE ODZWIERCIEDLAJĄ RÓWNIEŻ WYNIKI LOTNISKA BALICE,** które w 2022 roku obsłużyło 7,39 mln pasażerów (8,4 mln w rekordowym 2019 roku). W roku poprzednim, kiedy podróże zagraniczne było mocno ograniczone w związku z obowiązującymi restrykcjami, odprawiono jedynie 3 mln pasażerów.

Po dwóch latach zdecydowanych spadków obłożenia hoteli w Krakowie, z uwagi na znaczące ograniczenie ruchu turystycznego, w 2022 roku wraz ze wzrostem liczby turystów wzrastał również wskaźnik obłożenia obiektów hotelowych. Według danych STR Global w 2022 roku średni miesięczny wskaźnik obłożenia w mieście osiągnął wartość 59% i był jednym z niższych wśród największych miast w Polsce. Wciąż relatywnie niskie obłożenie krakowskich hoteli potwierdza, że

## Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach w Polsce (2022)



**KRAKÓW JAKO JEDNA Z NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYCH DESTYNACJI TURYSTYCZNYCH W EUROPIE,** jest mocniej niż inne polskie miasta uzależniony od zagranicznego ruchu turystycznego, którego poziom nie dorównał jeszcze do okresu sprzed pandemii. Dla porównania średnie miesięczne obłożenie hoteli dla Polski według danych GUS wyniosło 52%.

W oparciu o dane Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, prowadzonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, na koniec 2022 roku krakowska baza hotelowa dysponowała 191 hotelami w różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek). Oznacza to, że **POD WZGLĘDEM LICZBY OBIEKTÓW KRAKÓW JEST LIDEREM NA POLSKIM RYNKU.** Na drugim miejscu znajduje się Warszawa z liczbą 121 hoteli. Natomiast pod względem liczby pokoi hotelowych, miasto zajmuje drugie miejsce po Warszawie. Baza, którą posiada, przekroczyła na koniec 2022 roku 13.700 pokoi. **KRAKÓW WYRÓŻNIA SIĘ NA TLE INNYCH POLSKICH MIAST RÓWNIEŻ NAJWIĘKSZĄ LICZBĄ NIEWIELKICH, LUKSUSOWYCH HOTELI, ZLOKALIZOWANYCH NAJCZĘŚCIEJ W BLISKIEJ ODLEGŁOŚCI OD STAREGO MIASTA ORAZ W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE GŁÓWNYCH ATRAKCJI TURYSTYCZNYCH MIASTA.** W związku z tym udział hoteli sieciowych w strukturze istniejących obiektów hotelowych w Krakowie na koniec 2022 roku wyniósł 29% i był najniższy wśród pozostałych największych miast.

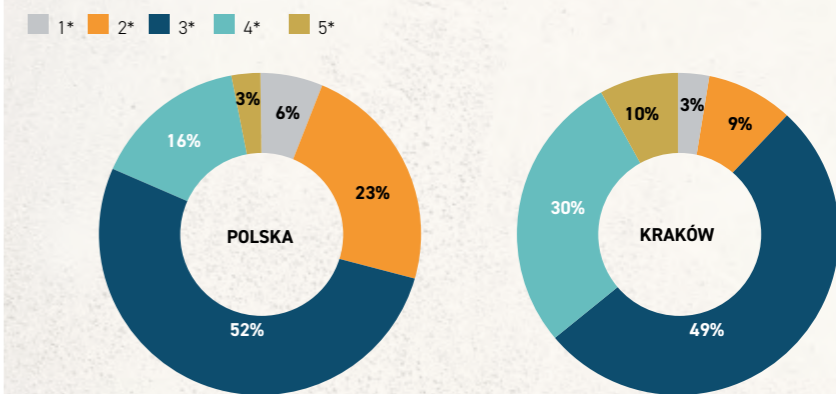
**W TYM NIEZWYKLE TRUDNYM DLA ROZWOJU BRANŻY OKRESIE, TO KRAKOWSKI RYNEK HOTELOWY NOTUJE NAJWYŻSZE TEMPO WZROSTU WŚRÓD WSZYSTKICH MIAST POLSKI.** W ciągu dwóch ostatnich lat w Krakowie otwarto aż 10 hoteli, powiększając tym samym bazę pokoi hotelowych o 1.600. W 2022 roku w mieście swoją działalność rozpoczęło 5 nowych hoteli, trzy z nich funkcjonują

w standardzie 5-gwiazdkowym oraz po jednym w standardzie 4- i 3-gwiazdkowym. To właśnie 3-gwiazdkowe obiekty dominują w strukturze rynku hotelowego w Krakowie, aczkolwiek za sprawą ukończenia hoteli o najwyższym standardzie ich udział zmniejszył się nieznacznie do poziomu 49%.

W minionym roku otwarto w Krakowie pierwszy w Polsce hotel pod marką Curio Collection by Hilton, który ukończono po trzech latach renowacji w miejscu dawnego Hotelu Saskiego. Obiekt ten oferuje 117 pokoi hotelowych w standardzie 5-gwiazdkowym. Największymi projektami otwartymi dla gości w minionym roku są Hyatt Place Kraków z 216 pokojami o najwyższym standardzie 5 gwiazdek oraz Hampton by Hilton (Kraków Airport) ze 173 pokojami w standardzie 3-gwiazdkowym.

**DODATKOWO, KRAKOWSCY GOŚCIE MOGĄ SKORZYSTAĆ Z NOCLEGU NIE TYLKO W DUŻYCH SKATEGORYZOWANYCH HOTEŁACH, ALE TAKŻE W NIEWIELKICH HOTEŁACH BUTIKOWYCH, KTÓRYCH OFERTA W MIEŚCIE JEST BARDZO SZEROKA.** W 2022 roku na krakowskim

## Struktura rynku hotelowego w Polsce i w Krakowie (2022)



Źródło: Knight Frank

Kazimierzu otwarto Hotel Warszauer, w którym znajduje się tylko 10 pokoi, z czego 4 to apartamenty dwupokojowe. Hotel ten został laureatem konkursu Property Design Awards 2022 w kategorii „Bryła: Hotel”. To nie jedyny hotel w Krakowie, którego design i architektura zostały docenione. W kategorii „Design: Wnętrze: Hotel” zwyciężcą został Hotel Saski Kraków Curio Collection by Hilton.

**WARTO PODKREŚLIĆ, ŻE ZAINTERESOWANIE INWESTORÓW ROZWOJEM BAZY HOTELOWEJ W KRAKOWIE NIE SŁABNIE.**

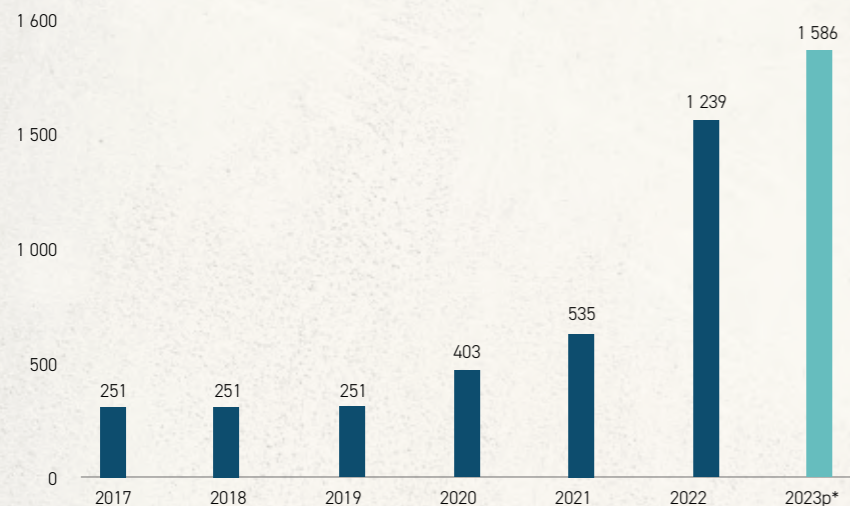
Na koniec 2022 roku budowano tu 4 hotele, które powiększą bazę hotelową w mieście o dodatkowe 527 pokoi. Dwie z tych inwestycji to hotele sieciowe. Największym realizowanym obiektem sieciowym jest 4-gwiazdkowy Radisson RED Kraków, który powstanie w ramach kompleksu Unity Center (230 pokoi). Kolejnym sieciowym obiektem w trakcie realizacji jest Stradom House Autograph Collection należący do sieci Marriott Hotel International (125 pokoi). Otwarcie obydwu inwestycji zaplanowano na II kw. 2023 roku. Dodatkowo, w planach znajdowało się wiele kolejnych inwestycji hotelowych, jednak w przypadku większości ramy czasowe ich realizacji są uzależnione od zmian sytuacji rynkowej.

Trendy jakie zachodzą na rynku hotelowym oraz rynku branży spotkań wskazują, że turyści przywiązują coraz większą uwagę do kwestii ekologii i zrównoważonego rozwoju. Miasta, które starają się sprostać tym wymaganiom cieszą się rosnącą popularnością. W 2021 roku, dzięki działaniom Kraków Convention Bureau, Kraków przystąpił do inicjatywy benchmarkingowej Global Destination Sustainability – GDS-Index, która dąży do budowy reputacji miast jako świadomych, odpowiedzialnych i dbających o wprowadzenie standardów zrównoważonego rozwoju w wielu obszarach, szczególnie w dziedzinie turystyki.

# Rynek PRS w Krakowie

Rynek najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce w ostatnich latach doświadcza dynamicznego wzrostu, o czym świadczy wysoki udział nowej podaży w całkowitych zasobach apartamentów na wynajem. W rezultacie, podmioty instytucjonalne na koniec 2022 roku dysponowały ponad 10.300 mieszkań na wynajem, a 40% stanowiły lokale oddane do użytku w minionym roku. Nie mniej jednak, mieszkania z sektora PRS stanowią jedynie 1% wszystkich lokali przeznaczonych na wynajem w Polsce, ponieważ szacuje się, że na rynku najmu prywatnego znajduje się około 1,2 miliona mieszkań.

## Zasoby mieszkań na wynajem w Krakowie (2017-2023p)



Źródło: Knight Frank, p\*-prognoza

Rynek PRS w Krakowie nie ustępuje tendencji krajowej. Pomimo niskiego udziału w krajowych zasobach mieszkań na wynajem (12%), **KRAKÓW JEST AKTUALNIE NAJDYNAMICZNIEJ ROZWIJAJĄCYM SIĘ RYNKIEM PRS W POLSCE.** Pod koniec 2022 roku w Krakowie znajdowało się ponad 1.200 mieszkań z sektora PRS, które zrealizowane zostały w ramach 12 inwestycji. Szacuje się, że do końca 2023 roku liczba ta wzrośnie do ponad 1.500 mieszkań na wynajem.

**ROK 2022 PRZYNIÓSŁ NAJWIĘKSZĄ LICZBĘ ZREALIZOWANYCH INWESTYCJI I MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU OD POCZĄTKU ROZWOJU SEGMENTU PRS W KRAKOWIE.** Została wówczas ukończona budowa ponad 700 nowych lokali w 4 budynkach, co spowodowało podwojenie całkowitej podaży mieszkań z sektora PRS przeznaczonych na wynajem w Krakowie. Największą inwestycją PRS w Krakowie jest budynek developera Echo Investment przy ul. 3 Maja, którego operatorem jest Resi4Rent. Na koniec 2022 roku w budowie znajdowało się prawie 600 mieszkań, których ukończenie planowane jest w latach 2023-2024.

## Rynek PRS w Polsce (IV kw. 2022)

□ ukończone ■ w budowie

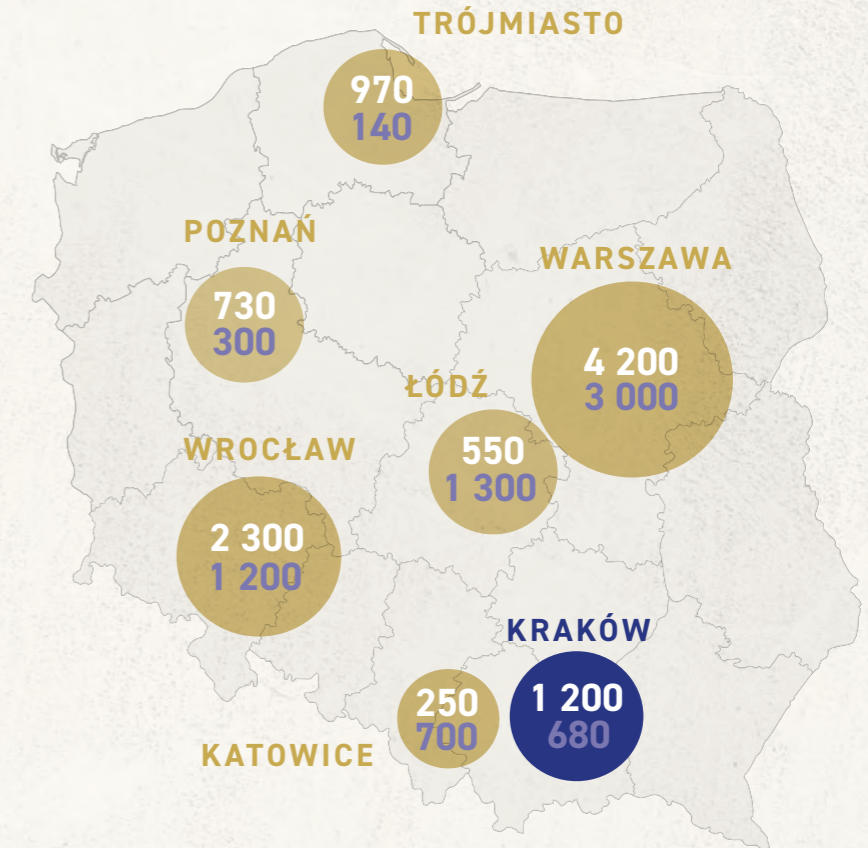
### MIASTA REGIONALNE

1 POKÓJ	77-128 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>
2 POKOJE	65-76 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>
3 POKOJE	68-70 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>

### KRAKÓW

1 POKÓJ	76-135 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>
2 POKOJE	58-71 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>
3 POKOJE	57-59 PLN/miesiąc/m <sup>2</sup>

Źródło: Knight Frank



Obiekty PRS na rynku rozwijającym się, w większości przypadków znajdują się w najlepszych lokalizacjach miasta, gdzie zakup apartamentu jest bardzo kosztowny. Stąd, wynajem mieszkania w dobrej lokalizacji daje przewagę nad kupnem. **W KRAKOWIE PRAWIE 50% APARTAMENTÓW Z SEGMENTU PRS ZNAJDUJE SIĘ W LOKALIZACJACH CENTRALNYCH.** Z kolei kolejne 40% znajduje się na Podgórzu, w bliskiej odległości od centrum.

Na rynku PRS w Krakowie aktywnych jest kilku inwestorów. Największy portfel nieruchomości krakowskich posiada Echo Investment, w którym znajduje się ponad 530 apartamentów. Nieco mniej lokali należy do Funduszu Mieszkań na Wynajem, który w swoim portfelu posiada obecnie 250 apartamentów. W stolicy Małopolski obecne są również takie podmioty jak: AFI Europe, Van der Vorm Vastgoed, czy Atrium European Real Estate. Na rynku krakowskim zaczynają pojawiać się również inwestorzy zagraniczni. Przykładowo, na koniec 2022 roku szwedzka grupa Heimstaden posiadała prawie 600 lokali na etapie realizacji.

**RYNEK PRS WYRÓŻNIA SIĘ SZYBKIM TEMPEM KOMERCJALIZACJI DOSTĘPNYCH MIESZKAŃ.** Aktualnie,

w większości realizowanych inwestycji niemal wszystkie lokale są wynajęte jeszcze przed oddaniem obiektu do użytku. Szacuje się, że wskaźnik pustostanów na koniec 2022 roku utrzymywał się na poziomie niższym niż 3%, pomijając nowo otwarte obiekty. Tak niski współczynnik pustostanów świadczy o wyjątkowo ożywionym popycie na mieszkania na wynajem w Polsce.

**ZWIĘKSZONY POPYT NA APARTAMENTY NA WYNAJEM, SPOWODOWAŁ W OSTATNICH MIESIĄCACH ZDECYDOWANY WZROST CZYNSZÓW W SEKTORZE PRS.** Ze względu na ograniczoną dostępność lokali na wynajem w Polsce, wyższe koszty budowy i aranżacji wnętrz oraz zwiększone koszty finansowania nowych inwestycji, porównując do pierwszej połowy 2022 roku czynsze w obiektach PRS w Krakowie, podobnie jak w pozostałych miastach regionalnych, wzrosły o około 10-30%. Średnie ceny na krakowskim rynku PRS są aktualnie nieco niższe niż w Warszawie i we Wrocławiu, ale wynika to z małej skali rynku i ograniczonej oferty lokali dostępnych aktualnie na wynajem. Wysokość ceny zależy od wielkości apartamentu oraz od standardu wykończenia. Większość mieszkań oferowanych w Polsce jest wykończona, ale nieumeblowana.

W znacznej części obiektów, za dodatkową opłatą, dostępne są miejsca parkingowe czy komórki lokatorskie.

**ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ OBECNA SYTUACJA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA STWARZAJĄ NOWE MOŻLIWOŚCI DAJSZEJ EKSPANSJI RYNKU PRS W POLSCE.** Przede wszystkim, wygórowane ceny mieszkań oraz podwyżki stóp procentowych i zmienione zasady obliczania zdolności kredytowej ograniczają siłę nabywczą na rynku mieszkaniowym, co przekłada się na popyt na mieszkania. W 2022 roku liczba zaciągniętych kredytów hipotecznych spadła o 50% względem 2021 roku, a potrzeby mieszkaniowe coraz częściej zaspokajane są na rynku najmu. Ponadto, w Polsce obserwuje się zmianę pokoleniową i odmienne podejście do długoterminowych zobowiązań, co również zmienia relację pomiędzy odsetkiem dążącym do posiadania mieszkania, a preferującymi wynajem lokali. Dodatkowo, dzięki dostępności mieszkań na wynajem w atrakcyjnych lokalizacjach, nieruchomości te zyskują duże zainteresowanie młodych, pracujących osób, dla których kupno mieszkania w tej części miasta byłoby niedostępne.



# Rynek inwestycyjny w Polsce



**R**OK 2022, PODOBNIIE JAK ROK POPRZEDNI, TO W GŁÓWNEJ MIERZE INWESTYCJE W BIURA I MAGAZYNY. TE DWIE GRUPY AKTYWÓW PRZYCIĄGNĘŁY PONAD 70% KAPITAŁU ZAINWESTOWANEGO W POLSCE. Pierwsze miejsce pod względem wolumenu inwestycyjnego w 2022 roku zajął sektor biurowy, a zainwestowany kapitał powyżej 2,12 mld EUR był o ponad 25% wyższy niż przed rokiem. To potwierdzenie, że inwestorzy ponownie pozytywnie oceniają perspektywy dla sektora biurowego. Zainwestowany kapitał w aktywa biurowe rozłożył się w równych proporcjach między Warszawą a rynkami regionalnymi. Największą transakcją na rynkach regionalnych było nabycie przez Lone Star Funds trzech biurowców dewelopera Cavatina w Krakowie i we Wrocławiu.

Stopy kapitalizacji w sektorze biurowym na przestrzeni 12 miesięcy notowały duże

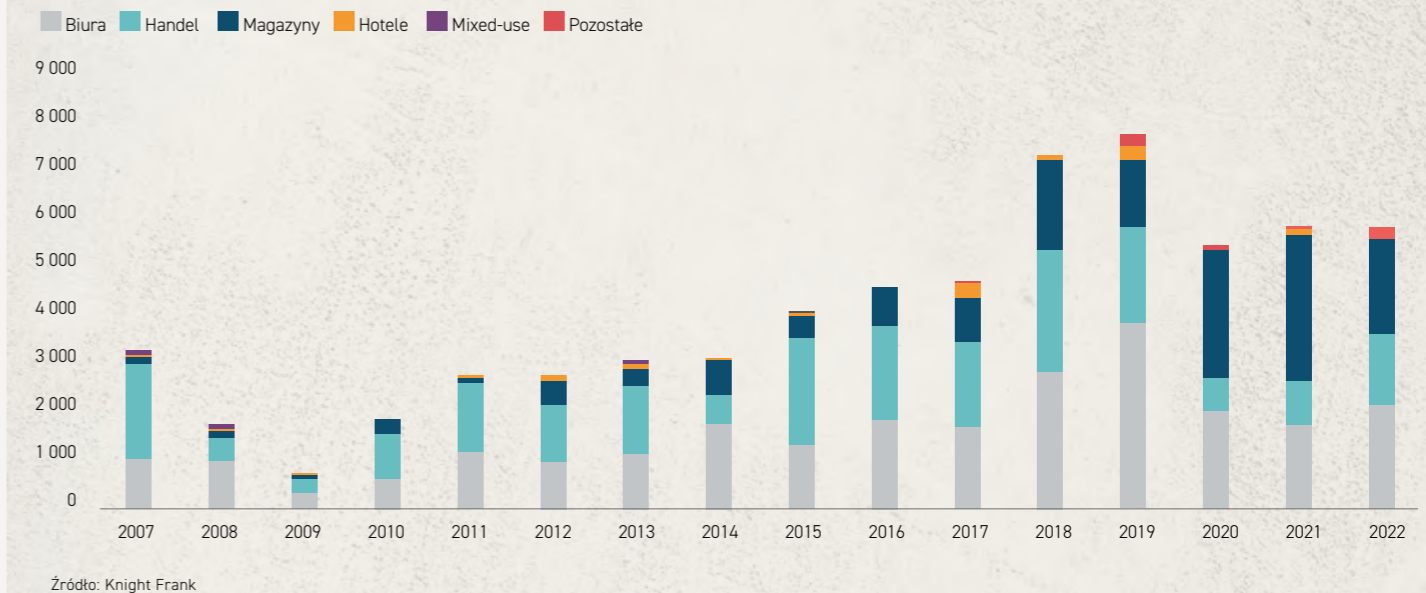
zmiany, tj. zaczynając od poziomu poniżej 4,50% notowanego przy dwóch transakcjach aktywami biurowymi typu prime negocjowanymi w I poł. 2022 roku, po zdecydowany wzrost oczekiwanych stóp w drugim półroczu. Ze względu na zaostrzenie polityki monetarnej przez banki centralne, inwestorzy w ostatnich miesiącach zmieniają swoje oczekiwania, a transakcje w toku negocjowane są już przy wyższych stopach kapitalizacji. Najlepsze aktywa biurowe w Warszawie wyceniane są aktualnie przy stopach kapitalizacji 5,25-5,50%, z kolei w miastach regionalnych jest to poziom zbliżony do 6,25-6,50% za najlepsze aktywa. Odzwierciedlenie tej zmiany nastrojów prawdopodobnie będzie już widoczne przy transakcjach podpisanych w kolejnych miesiącach.

**OD POCZĄTKU PANDEMII SEKTOR MAGAZYNOWY DEKLASOWAŁ RYWALI NA RYNKU INWESTYCYJNYM, JEDNAK**

*Polski rynek inwestycyjny zakończył rok 2022 z łącznym wolumenem transakcji inwestycyjnych na poziomie 5,78 mld EUR. Wynik ten jest porównywalny z rezultatem odnotowanym w poprzednim roku, pomimo słabszych nastrojów na rynku inwestycyjnym w ostatnich kwartałach. Pierwsza połowa minionego roku przyniosła niepewność na rynku ze względu na wybuch wojny na Ukrainie, z kolei w drugim półroczu inwestorzy byli coraz bardziej powściągliwi i obserwowali rynek ze względu na zmiany w globalnej gospodarce oraz podwyżki stóp procentowych przez banki centralne kolejnych krajów. Należy oczekiwać, że podobna tendencja początkowo utrzyma się również w I poł. 2023 roku, prawdopodobnie do czasu ustabilizowania się stóp procentowych w strefie EURO.*

**W 2022 ROKU ZAJĄŁ DRUGĄ POZYCJĘ W STRUKTURZE TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH Z UDZIAŁEM SIĘGAJĄCYM 34% ORAZ WOLUMENEM TRANSAKCJI POWYŻEJ 1,94 MLD EUR.** Wynik osiągnięty przez sektor magazynowy w 2022 roku w znacznym stopniu został ukształtowany przez transakcje pojedynczymi aktywami. Na transakcje portfelowe, które dominowały w wolumenie inwestycyjnym w poprzednich latach, przypadło tym razem około 35% zainwestowanego kapitału. Największą ubiegłoroczną transakcją portfelową był zakup portfela magazynowego Hillwood przez CBRE IM o wartości przekraczającej 0,5 mld EUR. W 2022 roku sfinalizowano także, m.in. zakup portfolio 7R przez CTP, portfele obiektów magazynowych Panattoni nabyli ARES i Accolade, portfel Cromwell został sprzedany do Partners Group & Peakside.

## Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce 2007-2022 (mln EUR)



Ze względu na zmieniające się warunki finansowania, coraz większą popularnością w sektorze magazynowym cieszą się transakcje forward funding. Przykładem jest sprzedaż projektu MDC2 Park Kraków South w Skawinie, który został kupiony przez Generali Real Estate. Inwestycja o powierzchni 90.000 m<sup>2</sup> zostanie zrealizowana we współpracy z podmiotem sprzedającym MDC2.

Podobnie jak w sektorze biurowym, stopy kapitalizacji za aktywa magazynowe wzrosły i na koniec 2022 roku dla najlepszych wielonajemcowych obiektów magazynowych zlokalizowanych w głównych obszarach koncentracji były szacowane na poziomie około 5,50%-6,00%. Należy jednocześnie podkreślić, że ze względu na wysokie koszty finansowania i zmieniające się oczekiwania inwestorów, aktualnie negocjacje cenowe toczą się przy wyższych stopach kapitalizacji.

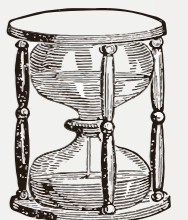
Po dwóch latach ograniczonego popytu na aktywa handlowe ze strony inwestorów kapitałowych, sektor handlowy systematycznie odzyskuje swój udział w rynku. **W MINIONYCH 12 MIESIĄCACH NIERUCHOMOŚCI**

**HANDLOWE PRZYCIĄGNĘŁY KAPITAŁ O WYSOKOŚCI OKOŁO 1,45 MLD EUR** i chociaż jest to poziom, któremu nadal brakuje do wartości notowanych przed pandemią (średnio około 2 mld EUR rocznie), to w porównaniu z 2021rokiem wolumen transakcji wzrósł o ponad 60%. Istotny wpływ na ubiegłoroczny wynik mają dwie transakcje portfelowe EPP (łącznie 653 mln EUR) oraz nabycie dwóch obiektów handlowych przez NEPI (Forum Gdańsk kupione za 250 mln EUR i Atrium Copernicus za 127 mln EUR). Pozostałe transakcje inwestycyjne w sektorze handlowym to w przeważającej części kupno niewielkich parków handlowych o powierzchni nieprzekraczającej 5.000 m<sup>2</sup> oraz wolnostojące sklepy spożywcze.

W ostatnich latach na rynku inwestycyjnym w Polsce nie było transakcji najlepszymi aktywami handlowymi, a pierwszą transakcją typu prime w miastach regionalnych było nabycie Forum Gdańsk w IV kw. 2022 roku przy stopie kapitalizacji około 6,00%. Z kolei większość sprzedanych w minionych miesiącach obiektów handlowych to mniejsze projekty (niewielkie parki handlowe i centra typu convenience)

wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W przypadku tego typu aktywów stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie.

**SYTUACJA GOSPODARCZA W POLSCE ORAZ GLOBALNA POLITYKA MONETARNA BĘDĄ MIAŁY KLUCZOWY WPŁYW NA NASTROJE INWESTORÓW ZAINTERESOWANYCH ALOKOWANIEM KAPITAŁU NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI.** Aktualnie sektor nieruchomości boryka się z wyzwaniami takimi jak kryzys energetyczny, rosnące stopy procentowe oraz zmieniające się warunki finansowania nowych projektów. Te czynniki mają również wpływ na aktywność deweloperów we wszystkich sektorach nieruchomości, a w perspektywie długoterminowej mogą wpłynąć na dostępność nowych produktów inwestycyjnych.



## Wybrane transakcje inwestycyjne w Krakowie (2022)

Sektor	Projekt	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena (mln EUR)	Kupujący	Sprzedający
Biura	Browar Lubicz (część biurowa)	7.500	19,40	PAREF Gestion	Balmoral Properties
Biura	High Five 3	11.250	40,70	Stena Real Estate	Corum
Biura	Zabłocie Business Park B	14.500	36,25	Uniqa Real Estate	IMS Budownictwo
Magazyny	Centrum Badawczo-Rozwojowe Grupy BWI	10.985	27,30	REICO	7R & InSite Real Estate
Magazyny	MDC2 Park Krakow South	-	-	Generali	MDC2
Mieszkania	Trio	9.214	28,19	Van der Vorm Poland	CRIM (Catella)
Mieszkania	LiveUp Krakow	3.000	7,50	Aurec RE Europe	Galinvest Sp. z o.o.

Źródło: Knight Frank

# Kraków

## MIASTEM NOWOCZESNEGO BIZNESU

W najnowszym rankingu **FDI EUROPEAN CITIES AND REGIONS OF THE FUTURE 2023** przygotowywanym od lat przez prestiżowe wydawnictwo - fDi Magazine, Kraków został ponownie doceniony i awansował na **trzecie miejsce w kategorii dużych miast**.

Tak wysoka pozycja w globalnym zestawieniu wynika ze zdobycia najwyższego wyróżnienia w kategorii „**Przyjazność dla biznesu**” oraz zajęcia drugiego miejsca w kategorii „**Kapitał ludzki i styl życia**”.

**3** pozycja w rankingu **Top 10 Large European Cities of the Future 2023**  
kategoria: **OVERALL**

**1** pozycja w rankingu **Top 10 Large European Cities of the Future 2023**  
kategoria: **PRZYJAZNOŚĆ BIZNESOWA**

**2** pozycja w rankingu **Top 10 Large European Cities of the Future 2023**  
kategoria: **KAPITAŁ LUDZKI I STYL ŻYCIA**

**6** pozycja w rankingu **Top 10 Large European Cities of the Future 2023**  
kategoria: **POTENCJAŁ GOSPODARCZY**

Kraków jako miejsce gdzie warto inwestować okazał się miastem odpornym na kryzysy. Każdy kryzys to jednocześnie zagrożenie i szansa. Kraków już wiele razy w swojej historii zdołał się o tym przekonać. Ostatnie ćwierć wieku pokazuje, że nasze Miasto bardzo dobrze potrafi wykorzystać pojawiające się okazje i obronną ręką wychodzi z sytuacji kryzysowych. Najważniejszymi czynnikami w tych małych i większych zwycięstwach są elastyczność i dywersyfikacja. Jak słuszna to strategia, widać po międzynarodowych rankingach oraz danych ekonomicznych.

Dane fDi Markets pokazują, że liczba projektów lokowanych w Krakowie wzrosła o 40% w stosunku do poziomu sprzed pandemii, i że w 2022 roku Miasto nadal przyciągało czołowe światowe firmy, pomimo efektów ubocznych pobliskiego konfliktu na Ukrainie. Przykładowo Google zwiększył swoją lokalną obecność poprzez tworzenie w Krakowie zespołu inżynierskiego ds. najbardziej zaawansowanych technologii chmurowych, a Ryanair ogłosił rozszerzenie działalności w Krakowie o 800 mln USD.

W czasie ostatnich 2 lat, a więc w okresie pandemii i wojny na Ukrainie, pod Wawel zawitały m.in. firmy TFX, Backbase, BCD Travel, Bitpanda, Bystronic, Cytiva, Devire, EQ Tek, GFT, Harvey Nash Technology, Mohawk Group, OANDA, PepsiCo, Splunk, Tivron i Verisk, Dyson, GlobalLogic, Infosys, Kyndryl Polska Business Services, N3, First Advantage czy Teleperformance Polska.

Kraków należy do grona światowych metropolii odnotowujących najszybszy i najbardziej dojrzały rozwój branży technologicznej – wskazuje raport o rynku IT w Krakowie. Firmy z tego sektora zatrudniają łącznie prawie 60.000 specjalistów. W raporcie „**KRAKOW IT MARKET REPORT**” MOTIFE zostało wskazane, że krakowski rynek IT odnotowuje co roku wzrost o ponad 10%.

Inwestują tutaj również instytucje finansowe, firmy z sektora high-tech, świetnie rozwijają się startupy - Kraków jest jednym z 100 najlepszych na świecie ekosystemów wschodzących.

W raporcie **GLOBAL STARTUP ECOSYSTEM REPORT 2021** (analizującym 275 globalnych ekosystemów startupowych), przygotowanym przez Startup Genome, Kraków został wymieniony jako jeden ze 100 najlepszych ekosystemów wschodzących (Top Emerging Ecosystems), uzyskując pozycję 71-80, podobnie jak Rzym, i wyprzedzając inne europejskie ośrodki, w tym Luksemburg, Malte (81-90), Pragę, Reykjavik (91-100).

Kraków, przyjmując funkcje ośrodka zaawansowanych technologii, sytuje się w centrum świata innowacji i nowych rozwiązań technologicznych. W naszym Mieście działają liczne centra, firmy, huby technologiczne, uniwersytety oraz klastry przedsiębiorczości, które generują rozwój. Kluczową kwestią jest współpraca środowiska naukowego oraz przedsiębiorców, której głównym celem jest transfer innowacji. Ważnym elementem strategii krakowskiego ośrodka jest współpraca instytucji nauki z małymi i średnimi przedsiębiorstwami. Współpracę tę wspierają działające w Krakowie klastry, a także Krakowski Park Technologiczny.

Miasto to ludzie, dlatego wszystkie scenariusze rozwoju Krakowa odnoszą się do tego najcenniejszego atutu Krakowa: **AKTYWNOŚCI, WIEDZY I KREATYWNOŚCI MIESZKAŃCÓW**.

**KONTAKTY W POLSCE:**  
+48 22 596 50 50  
www.KnightFrank.com.pl

**COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW**  
Monika Sułdecka-Karaś  
monika.suldecka-karas@pl.knightfrank.com

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

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH  
I PRZEMYSŁOWYCH**  
Michał Kozdrój  
michal.kozdroj@pl.knightfrank.com

**RESEARCH**  
Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
I DORADZTWO**  
Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

 Kraków

**RAPORT POWSTAŁ WE WSPÓŁPRACY  
Z WYDZIAŁEM DS. PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I INNOWACJI URZĘDU MIASTA KRAKOWA**

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.

#### NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Warszawa. Atrakcyjność miasta i rynek biurowy. 2022



Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce. Prognozy. 2022



RE:PRS 2023. Review, trends and outlook for PRS market in Poland



Skuteczny marketing dla budynków. 2023



Raporty Knight Frank dostępne są na stronie  
[knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/](https://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.

 Knight Frank

Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makułatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.

Opracowanie graficzne:

Anna Młyniec / Art Director PR & Marketing / Knight Frank