

L'AMBELE FERONIERE  
LEONARDO D'AVINCI



Rynek  
Nieruchomości  
Komeracyjnych

Kraków

2022

# Nowy wymiar Twoich inwestycji



Tu chcę żyć,  
pracować, inwestować



# Spis treści



**04**

**O Krakowie**



**06**

**Rynek biurowy**



**08**

**Biura coworkingowe**



**10**

**Rynek handlowy**



**12**

**Rynek magazynowy**



**14**

**Rynek hotelowy**



**16**

**Rynek inwestycyjny w Polsce**



# O Krakowie

## Fakty i liczby



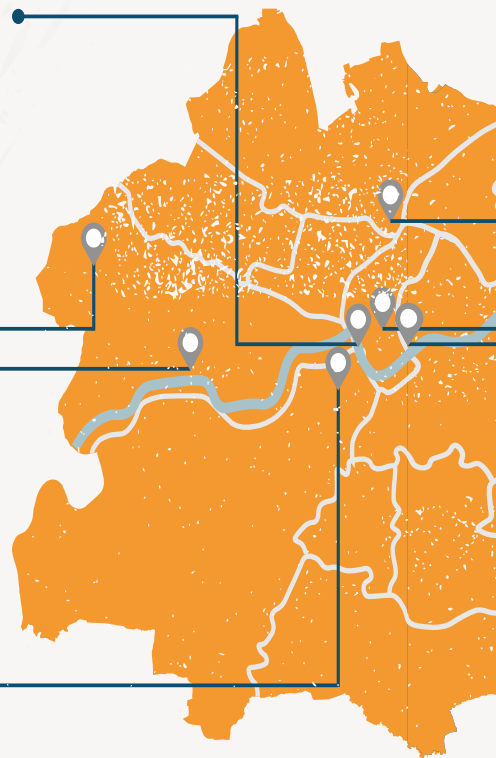
### Nauka

- 23** szkoły wyższe
- 5** uniwersytetów
- 35.000** absolwentów rocznie
- 130.000** studentów



### Lotnisko

- 3,072 mln** pasażerów w 2021
- 35** krajów
- 104** miast
- 149** kierunków
- 21** linii lotniczych



### Zieleń

- 53** parki
- 10** pasiek
- 12** ogrodów społecznych
- 26** parków krakowian
- 32 ha** łąk kwietnych
- Laureat konkursu "Zielona stolica Europy 2023"



### Eventy

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





## Biznes

**257** centrów

**82.600** pracowników

**1,6 mln m<sup>2</sup>** całkowite zasoby powierzchni biurowej

**190.000 m<sup>2</sup>** powierzchnia w budowie

**16,1%** wskaźnik pustostanów

**10,5-17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc** czynsze wywoławcze



## 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”

## Ludzie

**8 mln** w promieniu 100 km

**1,2 mln** użytkowników miasta

**781.000** mieszkańców

**1,3%** przyrost naturalny



## Kultura

**200** festiwali i wydarzeń cyklicznych rocznie

**400** wydarzeń kulturalnych rocznie

Kraków miastem UNESCO

Europejska stolica kultury

Miasto literatury UNESCO



# Rynek biurowy w Krakowie



**Kraków niezmiennie pozostaje najsilniejszym, dynamicznie rozwijającym się rynkiem regionalnym w Polsce. W obliczu wciąż trwającej pandemii COVID-19 zainteresowanie krakowskim rynkiem biurowym ze strony najemców pozostaje osłabione, a popyt jest niższy niż w latach przed pandemią. W konsekwencji, część deweloperów zmieniła harmonogramy realizacji inwestycji i w 2021 roku w stolicy Małopolski oddano do użytku jedynie około 60.000 m<sup>2</sup>, ale kolejne 190.000 m<sup>2</sup> znajduje się w budowie. Ze względu na obniżony popyt i mniejszą chłonność rynku wskaźnik pustostanów znacznie wzrósł względem ubiegłego roku.**

**K**raków z zasobami biurowymi na poziomie 1,6 miliona m<sup>2</sup> utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. W centrum miasta, ze względu na jego historyczny charakter, zlokalizowane jest jedynie około 20% powierzchni biurowej. Zdecydowana większość zasobów biurowych usytuowana jest poza centrum, zaś na południu miasta – około 40% zasobów.

**W 2021 ROKU DOSTARCZONO NA KRAKOWSKI RYNEK PONAD 60.000 m<sup>2</sup> NOWEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W 8 PROJEKTACH.** Warto podkreślić, że jest to ponad dwukrotnie mniej powierzchni oddanej do użytku niż średnia nowa podaż notowana w ciągu ostatnich pięciu lat. Największe projekty ukończone w 2021 roku to: Tertium Business Park III (B)

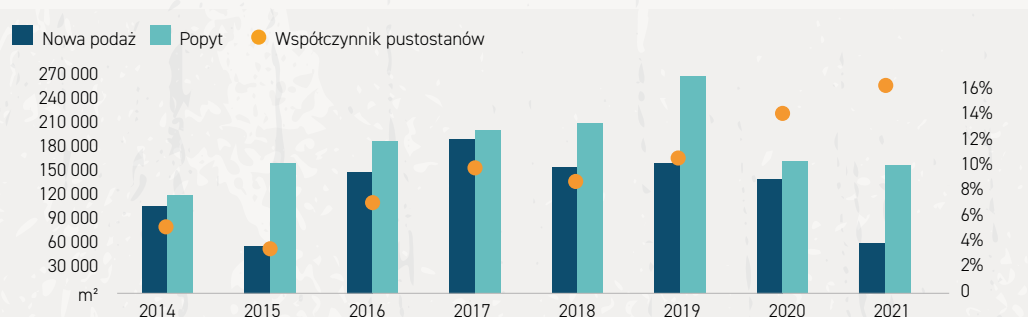
(13.350 m<sup>2</sup>, Buma), Equal Business Park D (11.650 m<sup>2</sup>, Cavatina) oraz Wadowicka 3 (10.400 m<sup>2</sup>, Buma).

Dodatkowo, na koniec 2021 roku na etapie realizacji pozostawało około 190.000 m<sup>2</sup>, z czego ponad 100.000 m<sup>2</sup> ma zostać ukończone

do końca 2022 roku. **TAK WYSOKA PODAŻ W BUDOWIE UTRZYMUJE SIĘ OD 2016 ROKU, CO POTWIERDZA ZAINTERESOWANIE DEWELOPERÓW KRAKOWSKIM RYNKIEM BIUROWYM.** Podaż realizowana w Krakowie stanowi ponad 20% powierzchni

w budowie w ośmiu największych miastach regionalnych w Polsce. Projekty planowane do ukończenia w 2022 roku to m.in.: Ocean Office Park B (28.600 m<sup>2</sup>, Cavatina), The Park Cracow 1 (12.500 m<sup>2</sup>, White Star Real Estate), czy MK29 (11.000 m<sup>2</sup>, Caishen Capital Group).

## Nowa podaż, roczny popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie (2014-2021)



Źródło: Knight Frank

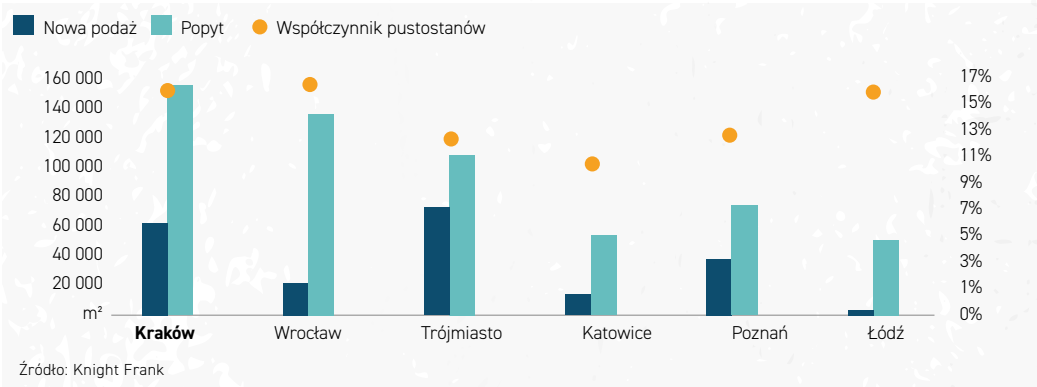


# Nowa podaż, roczny popyt i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych w Polsce (2021)

Od 2014 do 2019 roku Kraków bił kolejne rekordy pod względem popytu na powierzchnię biurową. Jednakże pandemia COVID-19 przyniosła spadek aktywności najemców niemal na wszystkich rynkach regionalnych w Polsce. W 2021 roku popyt utrzymał się na porównywalnym poziomie jak przed rokiem, a wolumen transakcji najmu wyniósł 156.000 m<sup>2</sup>. Był to najwyższy wynik odnotowany w minionym roku w miastach regionalnych, ponieważ na Kraków przypadło ponad 25% powierzchni biurowej wynajętej w regionach. Z drugiej strony, wciąż jest to wynik o ponad 20% niższy niż średni roczny wolumen transakcji notowany w Krakowie w ciągu ostatnich 5 lat.

Pozytywną prognozą dla rynku jest bardzo duży udział nowych umów w strukturze popytu. Stanowiły one największy odsetek i obejmowały 60% wynajętej powierzchni, z czego umowy pre-let zawarto na ponad 24.000 m<sup>2</sup>. Renegocjacje stanowiły około 34% wolumenu transakcji, zaś ekspansje 6%.

Utrzymujący się osłabiony popyt oraz ograniczona chłonność rynku poskutkowały wzrostem współczynnika pustostanów do poziomu 16,1%. **W REZULTACIE, NA KONIEC 2021 ROKU W STOLICY MAŁOPOLSKI ZNAJDOWAŁO SIĘ PONAD 260.000 m<sup>2</sup> POWIERZCHNI BIUROWEJ DO WYNAJĘCIA OD ZARAZ.** Współczynnik pustostanów wzrósł o 0,9 pp. w odniesieniu do poprzedniego kwartału, natomiast w porównaniu z końcem 2020 roku odnotowano wzrost o 2,1 pp. Niezmiennie od początku pandemii COVID-19, jest to skutek wstrzymywania decyzji firm o najmie nowej powierzchni biurowej ze względu na zmieniające się trendy dotyczące modelu pracy czy też strategii miejsca pracy.



## WYWOŁAWCZE STAWKI CZYN-SZU ZA WYNAJEM POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE MIMO SŁABSZEJ KONIUNKTURY W SEKTORZE BIUROWYM UTRZYMYWAŁY SIĘ NA STABILNYM POZIOMIE.

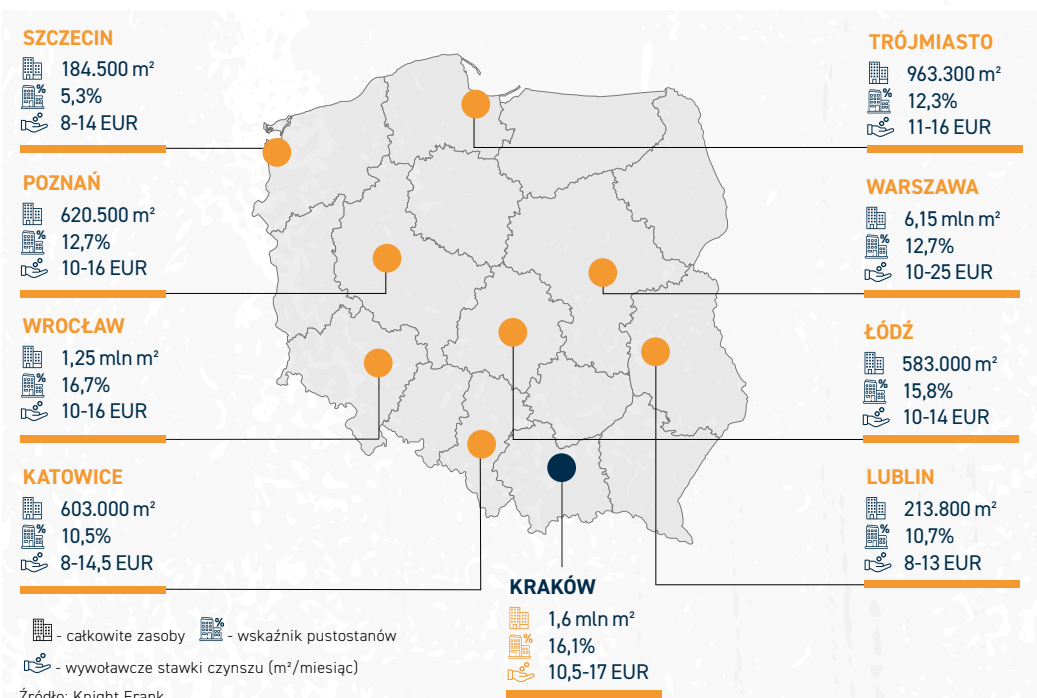
Czynsze w budynkach klasy A wahały się między 13 EUR a 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych budynkach zlokalizowanych w centrum miasta stawki wywoławcze osiągają poziom 17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W budynkach

klasy B czynsze były niższe i kształtowały się na poziomie 10,5-13 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Natomiast efektywne stawki czynszu były o 15-17% niższe od poziomu wywoławczego.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz osłabiony popyt, który nie równoważył nowej podaży mogą zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty

budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. **WE WSZYSTKICH PROJEKTACH MOŻNA NATOMIAST OCZEKIWAĆ WZROSTU STAWEK EKSPLOATACYJNYCH, Z UWAGI NA POSTĘPUJĄCY WZROST CEN USŁUG ORAZ MEDIÓW.**

## Rynek biurowy w Polsce (2021)



# Biura coworkingowe w Krakowie



**Przed pandemią COVID-19, praca zdalna lub hybrydowa była uznawana raczej za dodatkowy benefit dla pracowników niż standard oferowany na rynku pracy. Globalne zmiany, które nastąpiły w 2020 roku, wymusiły modyfikację podejścia pracodawców, a praca zdalna stała się jednym z elementów kluczowych w działalności organizacji. W ciągu minionych dwóch lat znacząca część firm przeszła na tryb hybrydowy, dający możliwość pracy zarówno z domu, jak i z biura, co pozwalało pracownikom na większą elastyczność.**

**P**o tym okresie eksperymentowania z innym modelem pracy, większość firm nie ma wątpliwości, że potrzebuje biur do prowadzenia swojej działalności, jednakże bardzo ważnym elementem staje się **ELASTYCZNOŚĆ WARUNKÓW NAJMU ORAZ MOŻLIWOŚĆ DOSTOSOWANIA SIĘ DO DYNAMICZNIE ZMIENIAJĄCEJ SIĘ SYTUACJI RYNKOWEJ I KONDYCJI FINANSOWEJ FIRMY.**

Od początku pandemii wśród najemców trwa proces ewaluacji obecnych warunków najmu i przygotowania nowej strategii miejsca pracy. Ocena zapotrzebowania na powierzchnię biurową w długim okresie dla części firm może stanowić wyzwanie ze względu na szybko zmieniające się otoczenie biznesowe. W konsekwencji można oczekiwać, że popyt na elastyczne

powierzchnie biurowe i powierzchnie coworkingowe będzie z roku na rok coraz większy. Dla wielu najemców kluczowe są elastyczne warunki najmu, które pozwalają na sprawne dostosowanie potrzeb do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości.

Widoczny jest wzrost liczby przestrzeni coworkingowych w Polsce, a jednocześnie oferta elastycznych biur jest coraz szersza. Międzynarodowi operatorzy otwierają kolejne biura w większości głównych ośrodków biznesowych w Polsce, tworząc społeczność zrzeszającą start-upy, freelancerów i małe przedsiębiorstwa, ale z oferty operatorów coworkingowych coraz chętniej korzystają również większe firmy.

**SPOŚRÓD MIAST REGIONALNYCH TO WŁAŚNIE NA KRAKOWSKIM RYNKU SVOJE USŁUGI OFERUJE WIELU SIECIOWYCH OPERATORÓW.**

Pandemia doskonale pokazała, że takie rozwiązanie to nie tylko budowanie platformy współpracy między firmami, ale również możliwość dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych. **OFERTA POWIERZCHNI COWORKINGOWYCH DAJE MOŻLIWOŚĆ EFEKTYWNEGO ZARZĄDZANIA KOSZTAMI CZY TEŻ OTWARCIA NOWYCH LOKALIZACJI BEZ DUŻYCH NAKŁADÓW KAPITAŁU.**

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na rozwój sektora będzie zyskujący na popularności hybrydowy model pracy. W konsekwencji, duże firmy coraz częściej uwzględniają w swojej strategii dotyczącej portfela wynajmowanych powierzchni biurowych umowy najmu długo- i krótkoterminowe, ale również powierzchnie elastyczne.

**KRAKÓW, JAKO NAJLEPIEJ ROZWIŃIĘTY REGIONALNY RYNEK BIUROWY, PODĄŻA ZA TRENDAMI RYNKOWYMI I ZMIENIAJĄCYMI SIĘ PREFERENCJAMI NAJEMCÓW, ODPOWIEDNIO DOSTOSOWUJĄC OFERTĘ USŁUG, W TYM ELASTYCZNYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH I PRZESTRZENI COWORKINGOWYCH.**

Dzięki rozwiniętej ofercie powierzchni coworkingowych Kraków może być atrakcyjną lokalizacją dla najemców poszukujących elastycznych rozwiązań.







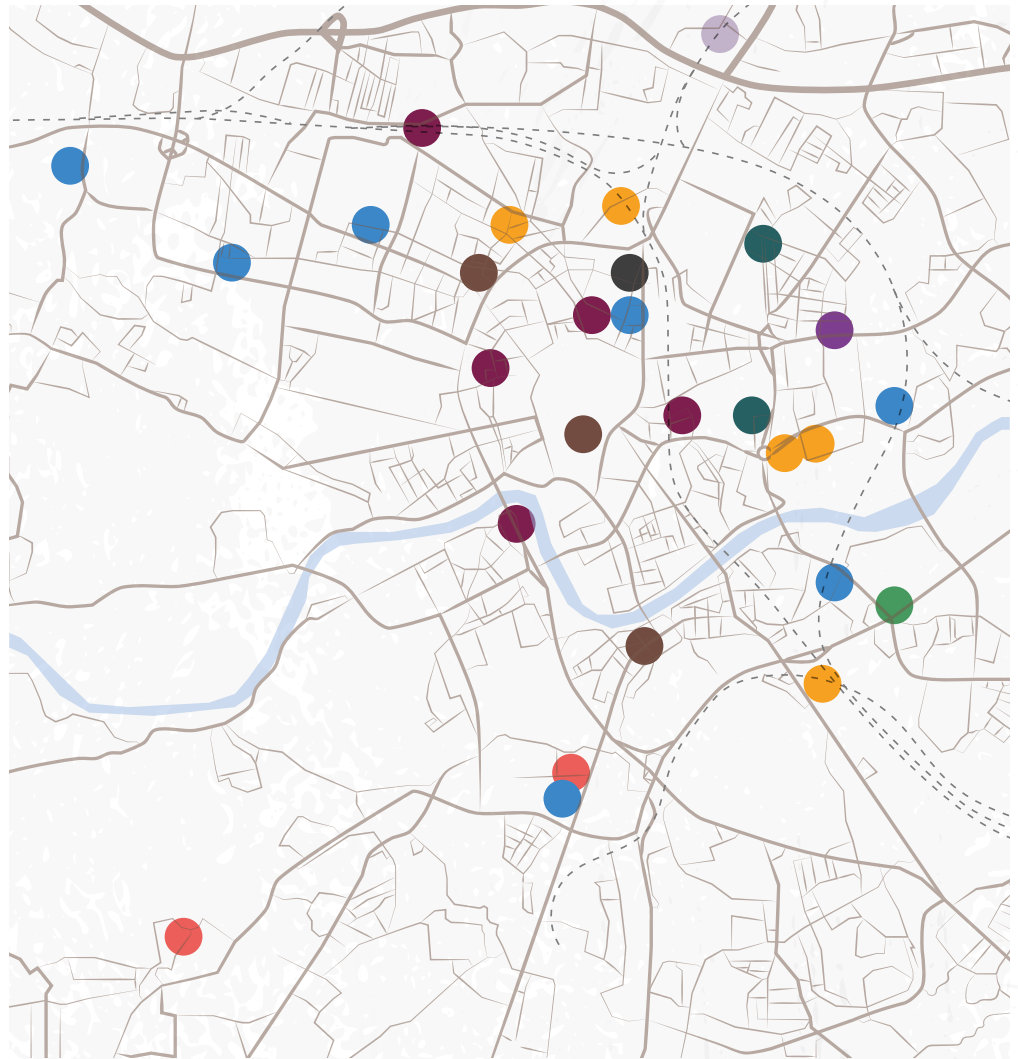
## Komentarz eksperta Knight Frank

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.

## Wybrani operatorzy coworkingowi w Krakowie

-  Regus
-  Chillispaces
-  Office & Cowork Centre
-  Biznes Lab
-  Cluster Cowork
-  Business Link
-  CitySpace
-  At Office
-  Mogilska43 Cowork
-  QuickWork



# Rynek handlowy w Krakowie



Po trudnym okresie dla krakowskiego rynku handlowego w 2020 roku w efekcie pandemii COVID-19 kondycja sektora w 2021 roku zaczęła się stopniowo poprawiać. Co prawda, wyniki operacyjne obiektów handlowych nie powróciły jeszcze do poziomów notowanych w 2019 roku, jednak obroty w centrach handlowych od maja do grudnia 2021 roku stanowiły 130% obrotów zarejestrowanych w analogicznym okresie 2020 roku. W tych samych miesiącach średnia odwiedzalność centrów handlowych wykazywała trend wzrostowy i wyniosła odpowiednio 92% i 127% wartości z 2019 i 2020 roku. Co więcej, w grudniu 2021 roku poziom obrotów powrócił do poziomów notowanych w okresie sprzed pandemii, co stanowi pozytywny sygnał dla sektora handlowego, który w 2022 roku podejmie próbę odbudowy swojej kondycji.

**W** 2021 roku w aglomeracji krakowskiej otwarto jeden nowy obiekt handlowy, co przyczyniło się do nieznacznego wzrostu zasobów handlowych. Na początku 2021 roku działalność rozpoczął park handlowy Atut Bielany o powierzchni 5.200 m<sup>2</sup>. Warto podkreślić, że w kolejnych kwartałach na krakowski rynek nie dostarczono żadnego nowego projektu handlowego. **W KONSEKWENCJI, AGLOMERACJA KRAKOWSKA POZOSTAŁA NA SZÓSTYM MIEJSCU POD WZGLĘDEM SKALI NOWOCZESNYCH ZASOBÓW HANDLOWYCH WŚRÓD 8 NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJI, OFERUJĄC BLISKO 600.000 m<sup>2</sup>** powierzchni w centrach handlowych, parkach handlowych i outletach zlokalizowanych w Krakowie, Myślenicach i Modlniczce.

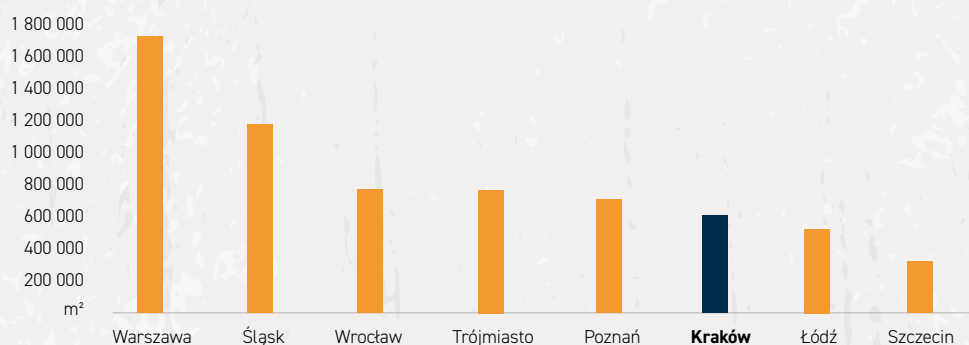
Niska aktywność deweloperów w Krakowie odzwierciedla trend

panujący w największych polskich miastach. W 2021 roku podaż oddana w 8 głównych aglomeracjach stanowiła zaledwie 12% całkowitej rocznej podaży.

Na koniec 2021 roku w aglomeracji krakowskiej w budowie pozostawały dwa obiekty: Designer Outlet Kraków (w budowie znajdowało się 12.000 m<sup>2</sup>, podczas gdy łącznie planowana powierzchnia to 21.000 m<sup>2</sup>) oraz drugi etap parku handlowego Atut

Ruczaj (dodatkowe 25.000 m<sup>2</sup>). Warto podkreślić, że obiekty reprezentujące ten format (bez części wspólnych, z osobnymi wejściami z poziomu parkingu do poszczególnych sklepów) stanowiły na koniec roku ponad 70% nowo oddanej podaży realizowanej

## Nowoczesne zasoby handlowe w 8 największych aglomeracjach w Polsce

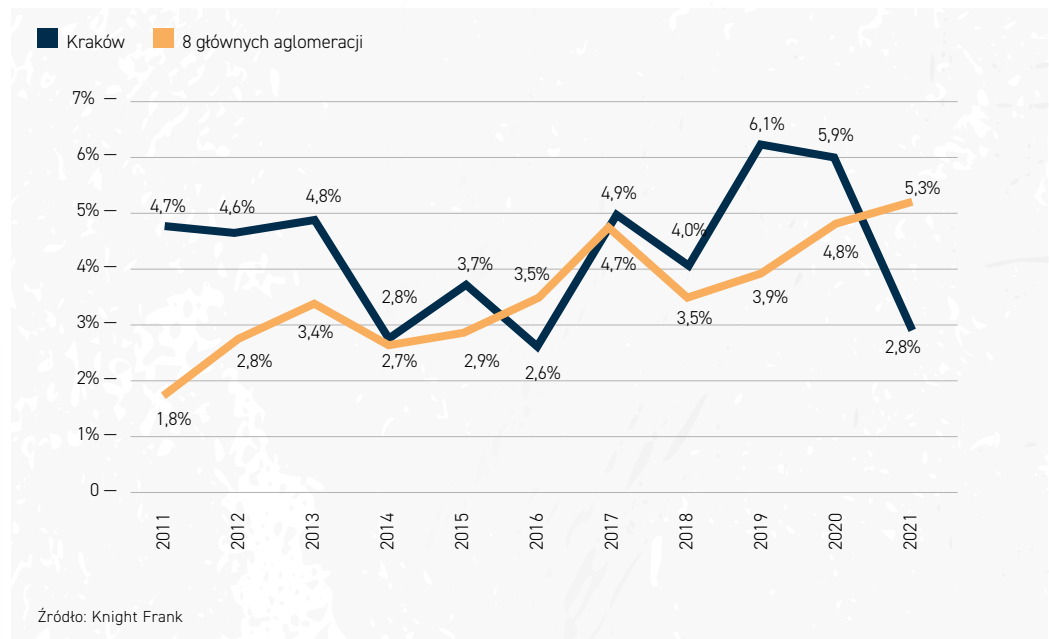


Źródło: Knight Frank





## Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w Krakowie (2011 - 2021)



przez deweloperów handlowych w całej Polsce. Popularność takich obiektów handlowych wśród klientów rośnie od kilku lat, a w dobie pandemii ich pozycja ugruntowała się (w dużej mierze dzięki poczuciu wśród kupujących większego bezpieczeństwa sanitarnego ze względu na brak części wspólnych), co w konsekwencji pozytywnie wpłynęło zarówno na odwiedzalność, jak i obroty w tego typu obiektach.

Rozpoczęta w 2019 roku budowa Galerii Wieliczka (27.000 m<sup>2</sup>) od końca 2020 roku pozostaje wstrzymana. **MIMO TO WOLUMEN NOWEJ PODAŻY W AGLOMERACJI WZROŚNIE W KOLEJNYCH LATACH, M.IN. ZA SPRAWĄ BĘDĄCYCH W BUDOWIE OBIEKTÓW, KTÓRYCH UKOŃCZENIE PLANOWANE JEST NA LATA 2022-2023.**

Ponadto, inwestor nakreślił swoje plany wobec zakupionego terenu dawnej galerii Kraków Plaza. Na terenie zamkniętego centrum handlowego, po jego wyburzeniu, powstanie obiekt biurowy o powierzchni około 45.000 m<sup>2</sup> z lokalami handlowymi położonymi na parterze. Niewykluczone, że w projekcie znajdzie się również hotel.

**WSPÓŁCZYNNIK DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI W CENTRACH HANDLOWYCH AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ W SIERPIEŃ 2021 ROKU WYNIÓŚŁ 2,8% I W CIĄGU 12 MIESIĘCY ZMNIĘJSZYŁ SIĘ O 3,1 PUNKTU PROCENTOWEGO.**

Tak znaczący spadek wskaźnika pustostanów w Krakowie to efekt m.in. wynajęcia wolnej powierzchni po markecie Leroy Merlin w centrum handlowym Bonarka. Warto podkreślić, że współczynnik

pustostanów odnotowany w Krakowie był najniższym wynikiem spośród badanych 8 głównych aglomeracji.

Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m<sup>2</sup> dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 30 a 75 EUR za 1 m<sup>2</sup> 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.



# Rynek magazynowy w Krakowie



Zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie systematycznie zwiększają swój wolumen od 2006 roku, pomimo tego region pozostaje jednym z najmniejszych obszarów koncentracji w Polsce. Stosunkowo wysokie ceny gruntów przemysłowych oraz bliskość Górnego Śląska, drugiego pod względem wielkości obszaru przemysłowo-logistycznego w Polsce, spowalniają rozwój sektora magazynowego w Małopolsce. Z drugiej strony, położenie Krakowa w pobliżu południowej granicy kraju, duży popyt wewnętrzny miasta oraz rozwijająca się infrastruktura drogowa (autostrada A4, droga ekspresowa S7 oraz S52) łącząca różne lokalizacje w Polsce i Europie podnoszą atrakcyjność regionu.

**N**a koniec 2021 roku zasoby krakowskiego rynku magazynowego wyniosły 763.000 m<sup>2</sup> (3,2% powierzchni magazynowej w Polsce), na które składają się obiekty największych krajowych graczy jak Panattoni Europe, GLP Poland, 7R S.A. oraz deweloperów operujących lokalnie jak BIK czy Witek. Obszary koncentracji powierzchni

magazynowej w regionie Krakowa zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta, w regionie lotniska oraz w sąsiadujących gminach, m.in. w Modlniczce, Skawinie i Wieliczce. Nowymi, zyskującymi na znaczeniu lokalizacjami magazynowymi regionu stają się również okolice zlokalizowane na wschód od Krakowa jak Nowa Huta, Targowisko, Tarnów czy Brzesko.

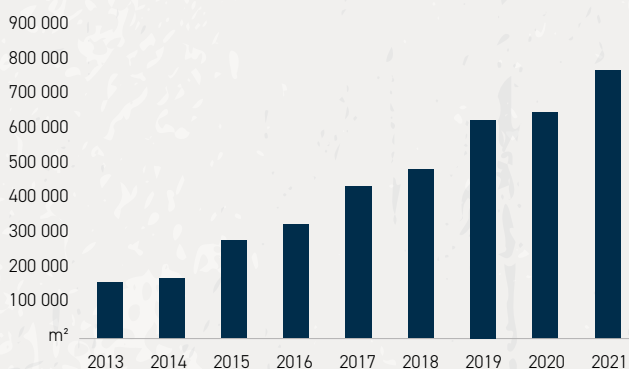
Po okresie umiarkowanej aktywności deweloperów obserwowanej na lokalnym rynku w 2020 roku, gdy do użytku najemców oddano jedynie 11.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, dwanaście miesięcy minionego roku przyniosło znaczące ożywienie pod względem zrealizowanych inwestycji.

**ZASOBY LOKALNEGO RYNKU POWIĘKSZYŁY SIĘ O 87.000 m<sup>2</sup> POWIERZCHNI, A NA NOWĄ**

**PODAŻ ZŁOŻYŁA SIĘ REALIZACJA 5 PROJEKTÓW** z największym udziałem kompleksu 7R Park Kraków o powierzchni przekraczającej 33.000 m<sup>2</sup>. W ramach dywersyfikacji powierzchni magazynowej na lokalnym rynku, w 2021 roku zrealizowano również obiekty dedykowane logistyce miejskiej: Panattoni City Logistics Kraków I oraz Panattoni City Logistics Kraków Airport. Na koniec grudnia 2021 roku w budowie pozostawały cztery inwestycje o łącznej powierzchni przekraczającej 75.000 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie w zaawansowanej fazie projektowej pozostaje ponad 150.000 m<sup>2</sup>, z których zgodnie z planami deweloperów budowa ponad 50.000 m<sup>2</sup> rozpocznie się jeszcze w 2022 roku.

## Zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie (2013 - 2021)



Źródło: Knight Frank



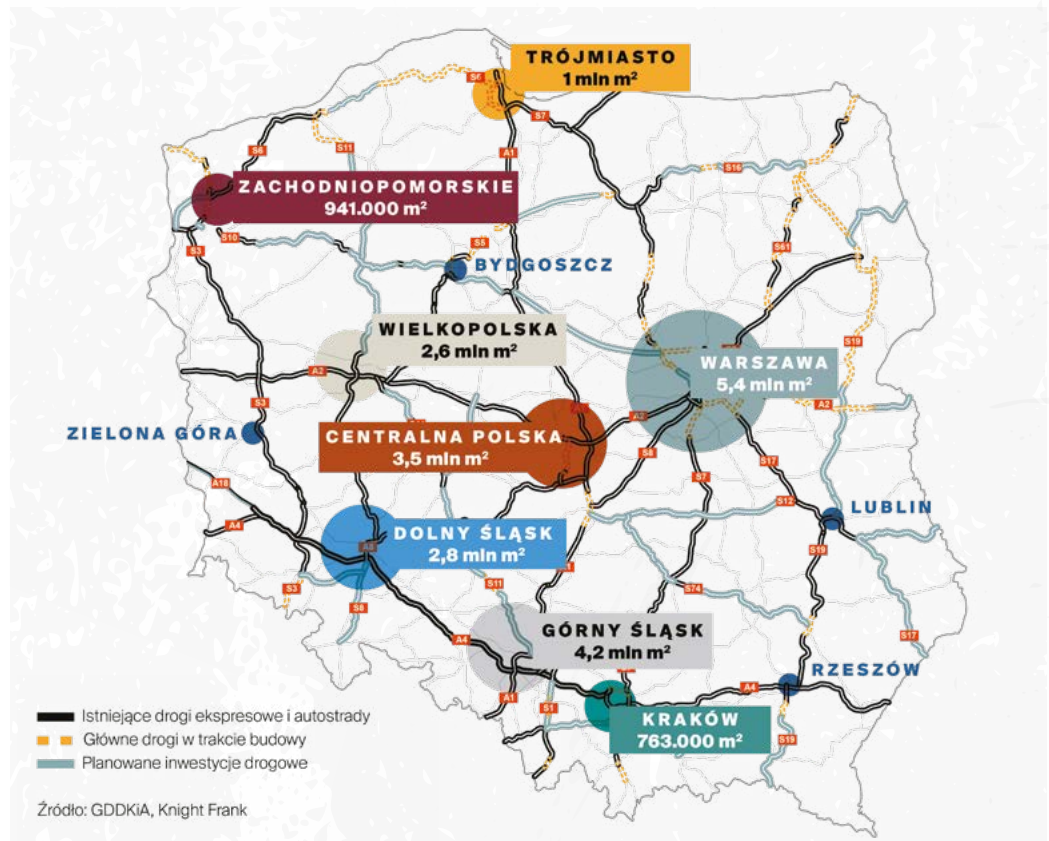


## Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce (2021)

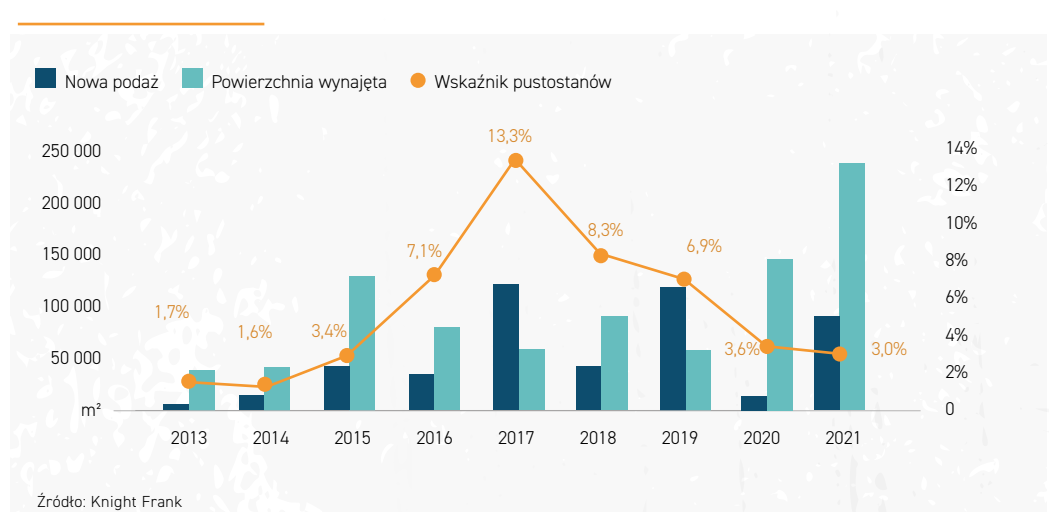
Rekordowy wzrost aktywności najemców w Polsce w 2021 roku przyczynił się do osiągnięcia nienotowanego dotąd na polskim rynku wolumenu transakcji najmu, który przekroczył 7,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni. Udział krakowskiego rynku szacowany jest na jedynie 3,0% ogółu transakcji najmu podpisanych w minionym roku w Polsce, jednak **W STOLICY MAŁOPOLSKI RÓWNIEŻ BYŁA WIDOCZNA OŻYWIENIA AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW. W KRAKOWIE WYNAJĘTO W TYM OKRESIE PONAD 223.000 m<sup>2</sup> POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ, CO JEST NAJWYŻSZYM W HISTORII WYNIKIEM ODNOTOWANYM NA LOKALNYM RYNKU.**

Ożywione zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową wpłynęło na zmniejszenie poziomu dostępnej powierzchni na wynajem. **WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA KRAKOWSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM NA KONIEC 2021 ROKU ZMNIJSZYŁ SIĘ DO NAJNIŻSZEGO POZIOMU OD 2014 ROKU I OSIĄGNĄŁ 3,0%.**

Pod względem kosztów najmu Kraków pozostaje drugim najdroższym obszarem koncentracji (po warszawskiej strefie I znajdującej się w granicach administracyjnych miasta). Miesięczne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe kształtują się na stabilnym poziomie, mieszcząc się w przedziale 4,00-4,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc wynajmu powierzchni magazynowej zlokalizowanej w granicach administracyjnych miasta. Projekty typu big-box w okolicach Krakowa oferują niższe stawki, wynoszące 3,90-4,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.



## Nowa podaż, popyt, poziom pustostanów w Krakowie (2013 - 2021)



# Rynek hotelowy w Krakowie



**Kraków znany jest wśród polskich i europejskich turystów jako jedno z najatrakcyjniejszych miejsc na wyjazdy typu „city break”. Kraków jest także drugim po Warszawie najważniejszym ośrodkiem gospodarczym w kraju, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Za sprawą tych czynników atrakcyjność miasta z roku na rok rosła przekładając się na coraz lepsze perspektywy dla rozwoju sektora hotelowego w Krakowie. Każdego roku stolica Małopolski odwiedzana była przez miliony turystów nie tylko z Polski i Europy, ale również z różnych części świata. Jednak w wyniku pandemii COVID-19, sytuacja uległa zmianie wiosną 2020 roku, przyczyniając się do tymczasowego zahamowania dynamiki wzrostu ruchu turystycznego w Krakowie, która była widoczna także w 2021 roku.**

**D**ostępność Krakowa, poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna oraz wzrastająca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które w ostatnich latach wpływały na rosnące zainteresowanie Krakowem wśród turystów. Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, liczba turystów odwiedzających Kraków w 2019 roku przekroczyła 14 milionów, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. W 2020 roku ze względu na pandemię COVID-19 liczba ta spadła i wyniosła niecałe 8 milionów osób, natomiast w 2021 roku Kraków odwiedziło 11,3 miliona osób, spośród których zdecydowaną większość (niemalże 10,4 miliona) stanowili goście krajowi. W 2019 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 8,5 miliona pasażerów, natomiast w 2020 roku było to już niespełna 2,6 miliona podróżujących. W 2021 roku

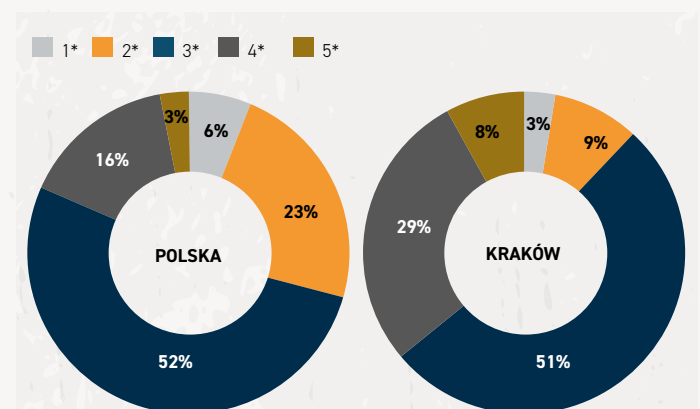
liczba obsługiwanych pasażerów wzrosła do poziomu prawie 3,1 miliona osób, jednak wciąż jest to wynik daleki od wartości notowanych w latach sprzed pandemii. Mimo to, wciąż aktualne pozostają plany inwestycyjne związane z rozbudową lotniska w najbliższych latach, które mają przyczynić się do dalszego dynamicznego rozwoju tego regionu Polski i podtrzymać wysokie zainteresowanie Krakowem wśród zagranicznych turystów. Pierwsze prace rozpoczęto już we wrześniu 2021 roku.

**KRAKÓW NIEZMIENNIE ZNAJDUJE SIĘ NA PIERWSZYM MIEJSCU W POLSCE POD WZGLĘDEM LICZBY OBIEKTÓW HOTELOWYCH.** W oparciu o dane Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, prowadzonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki,

w Krakowie na koniec 2021 roku funkcjonowało 187 hoteli w różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek), oferujących 13.250 pokoi hotelowych.

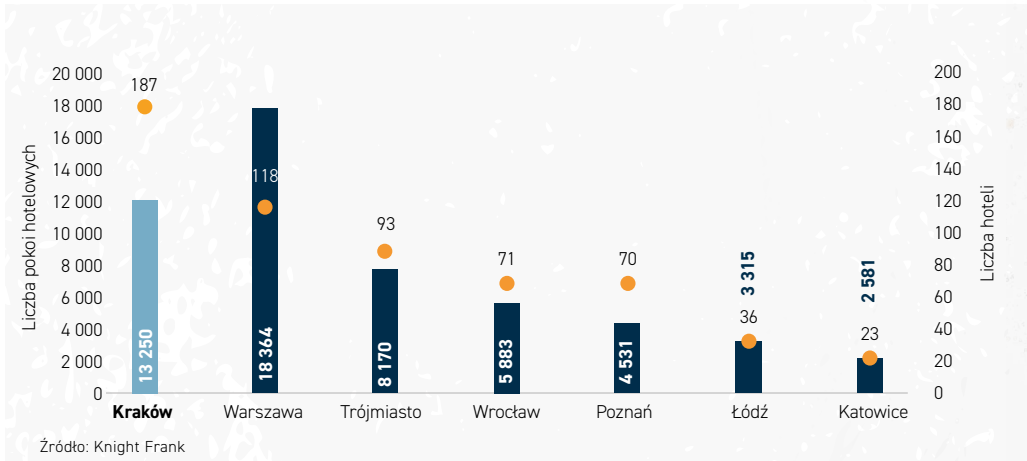
W ciągu ostatniego roku otwarte zostało 6 nowych obiektów hotelowych, oferujących łącznie ponad 1.100 nowych pokoi:

## Struktura rynku hotelowego w Polsce i w Krakowie (2021)



Źródło: Knight Frank

## Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach w Polsce (2021)



czterogwiazdkowy Sky Hotel z 60 pokojami, Hotel King Salomon (117 pokoi), Hotel AC by Marriott (300 pokoi), trzygwiazdkowy Ibis Styles Kraków Centrum, który powiększył krakowską bazę hotelową o 259 nowych pokoi, Mercure Kraków Fabryczna City (200 pokoi) oraz Hampton by Hilton (Kraków Airport) ze 173 pokojami (oba w standardzie czterogwiazdkowym). Dla porównania, w 2020 roku w Krakowie działalność rozpoczęły zaledwie 2 nowe hotele, które dostarczyły na rynek około 110 pokoi.

W porównaniu z największymi miastami w Polsce, Kraków cechuje bardzo szeroka oferta bazy noclegowej. Ponad połowa (51%) hoteli w stolicy Małopolski to obiekty trzygwiazdkowe, z kolei pod względem liczby pokoi hotelowych w ofercie przeważają pokoje w hotelach 3- i 4-gwiazdkowych, stanowiąc odpowiednio 36% i 42% zasobów. **KRAKÓW WYRÓZNI SIĘ NA TLE INNYCH POLSKICH MIAST RÓWNIEŻ NAJWIĘKSZĄ LICZBĄ NIEWIELKICH, LUKSUSOWYCH HOTELI, ZLOKALIZOWANYCH NAJCZĘŚCIEJ W BLISKIEJ ODLEGŁOŚCI OD STAREGO MIASTA ORAZ W BEZPOŚREDNIM**

### SĄSIĘDZTWIE GŁÓWNYCH ATRAKCJI TURYSTYCZNYCH MIASTA.

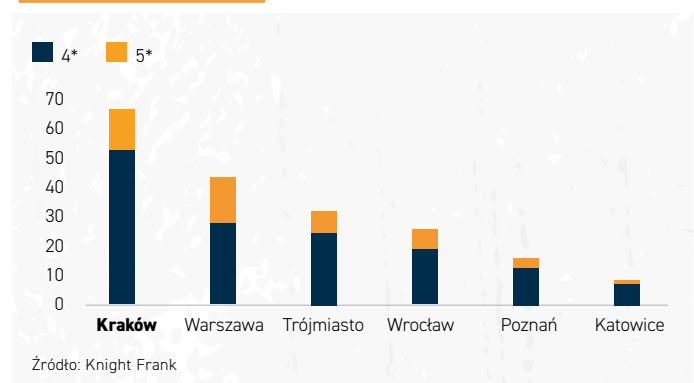
Z uwagi na pandemię COVID-19 i jej negatywne oddziaływanie na rynek turystyczny obłożenie pokoi hotelowych w 2020 roku zdecydowanie spadło, a Kraków ze względu na znaczące ukierunkowanie na turystów zagranicznych był jednym z ośrodków, które ucierpiały najbardziej. Trudna sytuacja w sektorze hotelowym utrzymała się także w 2021 roku, co potwierdzają dane STR Global. Średnie obłożenie w hotelach w Krakowie w 2021 roku wyniosło 31%, co stanowiło wynik znacznie niższy niż te odnotowane w innych dużych ośrodkach miejskich w Polsce. Dla porównania średnie miesięczne obłożenie dla całej Polski według danych GUS w 2021 roku szacuje się na niemal 35%.

Warto zaznaczyć, że na koniec 2021 roku w Krakowie zidentyfikowano 6 hoteli będących w trakcie budowy, spośród których aż 4 to obiekty sieciowe. Zarówno liczba, skala, jak i jakość budowanych projektów odzwierciedlają rolę Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego, a także potwierdzają niesłabnące

zainteresowanie inwestorów stolicą Małopolski. Wśród budowanych i czekających na otwarcie hoteli, które mają poszerzyć bazę hotelową Krakowa o około 850 pokoi, znajdują się między innymi takie projekty jak: pięciogwiazdkowe Hyatt Place (216 pokoi) i Stradom House Autograph Collection (125 pokoi), a także Radisson RED (230 pokoi), który ma funkcjonować w czterogwiazdkowym standardzie. Większość hoteli będących w budowie to obiekty 4- i 5-gwiazdkowe. Co więcej, w planach inwestorów jest kolejne 15 inwestycji hotelowych, których

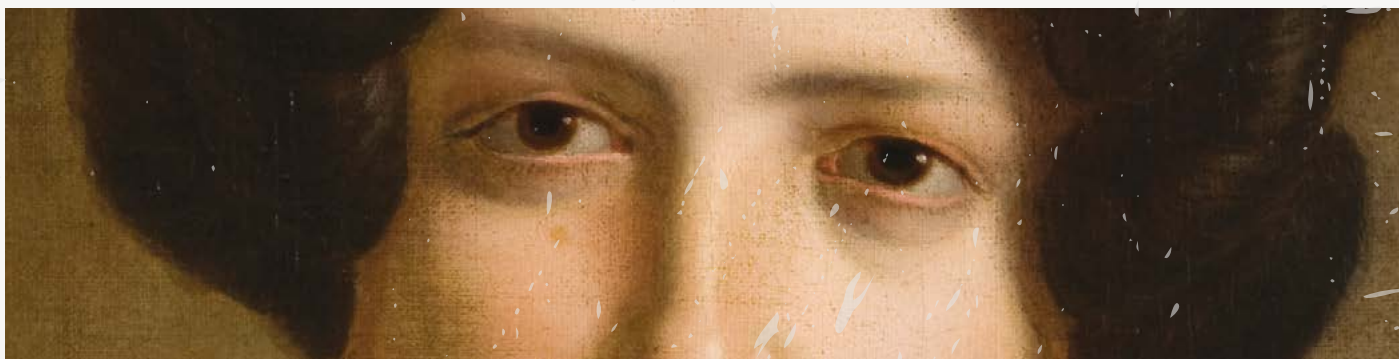
ukończenie zaplanowano do 2025 roku. W 2021 roku, wzorem okresu wakacyjnego w 2020 roku, odnotowano wzrost liczby turystów korzystających z usług hotelowych w miesiącach letnich, co miało pozytywny wpływ na wyniki operacyjne i obłożenie w krakowskich hotelach. Wzrost aktywności turystów, zwłaszcza zagranicznych, stanowi czynnik niezbędny dla powrotu do dobrej kondycji sektora hotelowego w Krakowie. Niemniej jednak, przewiduje się, że wyraźna poprawa wyników operacyjnych hoteli nastąpi nie wcześniej niż w 2023 roku.

## Liczba hoteli 4- i 5-gwiazdkowych w największych miastach w Polsce (2021)





# Rynek inwestycyjny w Polsce



**Skala kapitału zainwestowanego w polskie nieruchomości komercyjne w 2021 roku pokazuje, że nastroje inwestorów zagranicznych wyraźnie poprawiły się w porównaniu z 2020 rokiem. W ciągu 12 miesięcy na rynku inwestycyjnym w Polsce ulokowano ok. 5,75 mld EUR, tj. o niemal 7% więcej niż w roku ubiegłym. Był to jednocześnie trzeci najlepszy wynik (po 2018 i 2019 roku) w niemal 25-letniej historii polskiego rynku inwestycyjnego. Kapitał z krajów europejskich był dominującym w 2021 roku. Inwestorzy m.in. z Niemiec, Francji czy Europy Środkowo-Wschodniej (np. Czechy, Słowacja, Węgry) stanowili ponad 50% rocznego wolumenu transakcji. Na kolejnych pozycjach znalazły się Ameryka Północna (26%) oraz Azja (10%).**

**N**ajwiększy apetyt inwestorów i funduszy zagranicznych zanotowano (podobnie jak w 2020 roku) w sektorze magazynowym. Pozytywne perspektywy dla rozwoju tego sektora (dzięki m.in. dynamicznemu rozwojowi sektora e-commerce) sprawiły, że inwestorzy ulokowali w tych aktywach około 3 mld EUR, tj. o niemal 15% więcej niż w 2020 roku. Dwie spośród zidentyfikowanych w Polsce transakcji inwestycyjnych dotyczyły obiektów zlokalizowanych w okolicach Krakowa: Generali kupiło od 7R Park Kokotów IX a Panattoni Park Kraków II był częścią portfelowej transakcji pomiędzy CBRE IM (kupujący) a European Logistic Investment (sprzedający). Stopy zwrotu z transakcji obiektami magazynowymi typu prime big-box

na koniec 2021 roku kształtowały się na poziomie ok. 5,00%-5,25%. Najlepsze obiekty z dłuższymi niż standardowe (powyżej 10 lat) umowami najmu były wyceniane na poziomie nawet 4,25-4,50%.

**POD WZGLĘDEM WOLUMENU INWESTYCYJNEGO SEKTOR BIUROWY ZAJĄŁ DRUGIE MIEJSCE W 2021 ROKU** a zainwestowana kwota ok. 1,7 mld EUR była o ok. 15% niższa niż w 2020 roku. Mniejszy wolumen inwestycji niż przed rokiem wynikał z utrzymującej się niepewności inwestorów dotyczących trendów po stronie popytu na biura. **Z TEGO POWODU INWESTORZY KONCENTROWALI SWOJĄ UWAGĘ PRZED WSZYSTKIM NA PRODUKTACH TYPU CORE, KTÓRYCH**

**ATRAKCYJNA LOKALIZACJA ORAZ STABILNY PRZYCHÓD OD UZNANYCH NAJEMCÓW OGRANICZAŁY RYZYKO ZWIĄZANE Z INWESTYCJĄ.**

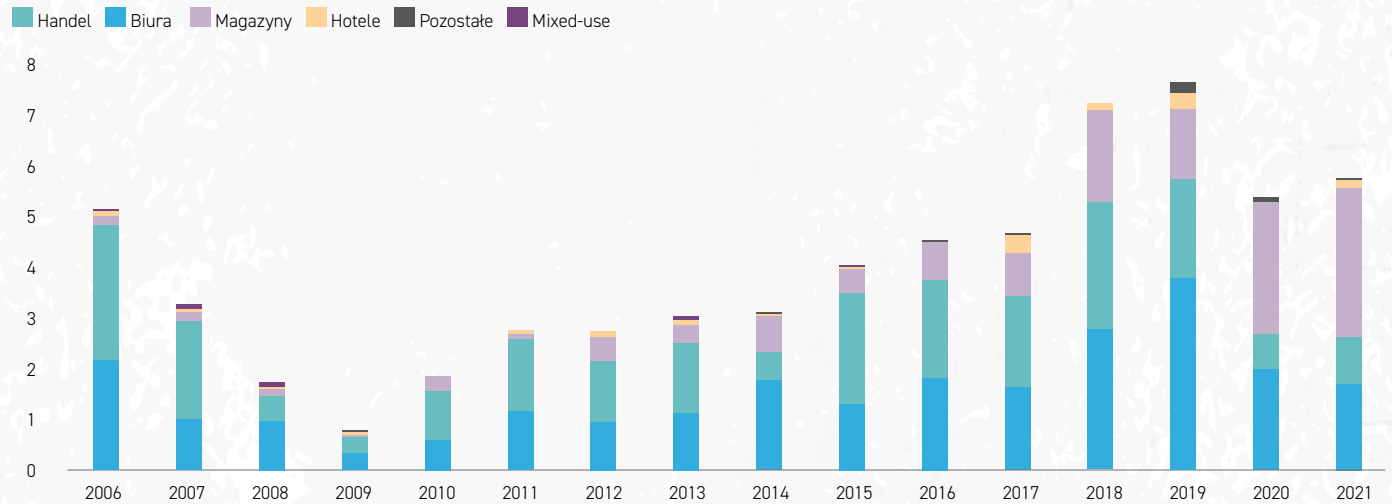
W konsekwencji transakcje obiektami biurowymi z Warszawy stanowiły 72% rocznego wolumenu w tym sektorze. Wśród miast regionalnych dominowały Kraków i Wrocław (łącznie 18% wolumenu transakcji), chociaż decydujący wpływ na ten wynik miała umowa sprzedaży, której przedmiotem było 11 budynków Grupy Buma (sprzedane do Partners Capital/REINO). W Krakowie miała miejsce również transakcja dotycząca budynków Axis i Kapelanka 42A, które zostały nabyte przez Corum od Niam. Na koniec 2021 roku stopy kapitalizacji za obiekty biurowe typu prime w Warszawie

kształtowały się na poziomie 4,50%. Podobnej klasy obiekty zlokalizowane w Krakowie i głównych miastach regionalnych wyceniane były na poziomie ok. 5,75%.

**SEKTOR NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W MINIONYM 12 MIESIĄCACH PRZYCIĄGNĄŁ KAPITAŁ O WYSOKOŚCI OK. 900 MLN EUR** i chociaż jest to

poziom, któremu nadal sporo brakuje do wartości notowanych w latach 2016-2019 (średnio ok. 2 mld EUR rocznie) to w porównaniu z 2020 rokiem wolumen transakcji wzrósł o 30%. Poza tym jednak w dalszym ciągu uwaga inwestorów zainteresowanych sektorem handlowym skierowana była na mniejsze obiekty (nie duże parki handlowe i centra typu convenience). Co więcej,

## Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce w latach 2006-2021 (mld EUR)



Źródło: Knight Frank

na rynku inwestycyjnym widoczne były również konsekwencje wycofania się z Polski marki Tesco.

Chociaż w 2021 roku (zwłaszcza w II połowie) również tradycyjne centra handlowe zaczęły odrabiać straty wynikające z okresów zamrożenia działalności i notować wyższe wskaźniki footfall, procesy akwizycyjne obiektów typu prime pozostawały wstrzymane a przedmiotami transakcji były

głównie obiekty typu value-add (np. Galeria Bemowo czy Manhattan Gdańsk nabyte przez Futureal za odpowiednio 26,6 mln EUR i 25 mln EUR). W 2021 roku nie zarejestrowano na rynku transakcji obiektami handlowymi typu prime. Eksperti Knight Frank szacują jednak, że gdyby takie transakcje miały miejsce, obiekty takie mogłyby być wycenione na poziomie ok. 5,25%. W przypadku najlepszych parków handlowych stopy kapitalizacji

na koniec 2021 roku wyniosły ok. 6,75% z tendencją do kompresji ze względu na wysoki popyt ze strony inwestorów obserwowany w ostatnich 24 miesiącach.

Sektor hotelowy w 2021 roku nadal odczuwał skutki pandemii. Niski poziom obłożenia hoteli sprawił, że zidentyfikowano jedynie trzy transakcje inwestycyjne o łącznej wartości 121 mln EUR. Największą z nich było sfinalizowanie przez

Union Investment transakcji kupna Ibis Styles Kraków Centrum i Mercure Katowice Centrum zawartej w formule forward purchase w 2019 roku.

## Wybrane transakcje inwestycyjne w Krakowie (2021)



Sektor	Projekt	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena (EUR)	Sprzedający	Kupujący
<b>Biura</b>	Portfel 11 budynków istniejących i w budowie (Wrocław, Kraków)	100.000	200.000.000	Grupa BUMA	Partners Capital/REINO
<b>Biura</b>	Axis, Kapelanka 42A	39.200	96.000.000	NIAM	Corum
<b>Hotele</b>	Ibis Styles Kraków Centrum, Mercure Katowice Centrum	527 pokoi	86.000.000	UBM	Union Investment
<b>Magazyny</b>	7R Kokotow IX	33.600	27.700.000	7R	Generali

Źródło: Knight Frank







# NAWET KRÓL MIAŁ TUTAJ SWOJĄ SIEDZIBĘ.

WYBIERZ KRAKÓW Z **KNIGHT FRANK**.

## Dla Inwestorów:

- Nabycie nieruchomości
- Sprzedaż pojedynczych aktywów i portfeli
- Pozyskiwanie kapitału/finansowanie typu mezzanine
- Konstruowanie narzędzi inwestycyjnych
- Due diligence oraz studium wykonalności

## Dla Wynajmujących:

- Działania poprzedzające komercjalizację
- Działania marketingowe&PR
- Leasing
- Renegocjacje
- Raporty
- Doradztwo
- Zarządzanie nieruchomościami
- Zarządzanie projektami

## Dla Najemców:

- Renegocjacje
- Relokacje
- Cesje
- Konsolidacja
- Przedłużenie najmu
- Redukcja
- Zakończenie umów najmu
- Najem krótkoterminowy
- Ekspansja
- Podnajem



#### KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50

[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

#### RESEARCH

Elżbieta Czerpak

[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

#### COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka

[janusz.garstka@pl.knightfrank.com](mailto:janusz.garstka@pl.knightfrank.com)

T-REP Monika Sułdecka-Karaś

[monika.suldecka@pl.knightfrank.com](mailto:monika.suldecka@pl.knightfrank.com)

Regiony: Kraków, Katowice, Wrocław

Monika Sułdecka-Karaś

[monika.suldecka@pl.knightfrank.com](mailto:monika.suldecka@pl.knightfrank.com)

#### CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur

[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

#### PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska

[izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com)

#### PROPERTY MANAGEMENT

##### COMPLIANCE

Magdalena Oksańska

[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

##### PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska

[urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com](mailto:urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com)

##### VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak

[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

##### STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak

[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)



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:



Dobra Forma Miasta  
Trendy, które zmieniają miasta  
2021



Review 2021 & Outlook 2022  
Rynek nieruchomości  
komercyjnych



Łódź z pomysłem na przyszłość  
2022



Rynek PRS w Polsce  
2021

Raporty Knight Frank

dostępne na

[www.knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://www.knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2022

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.

