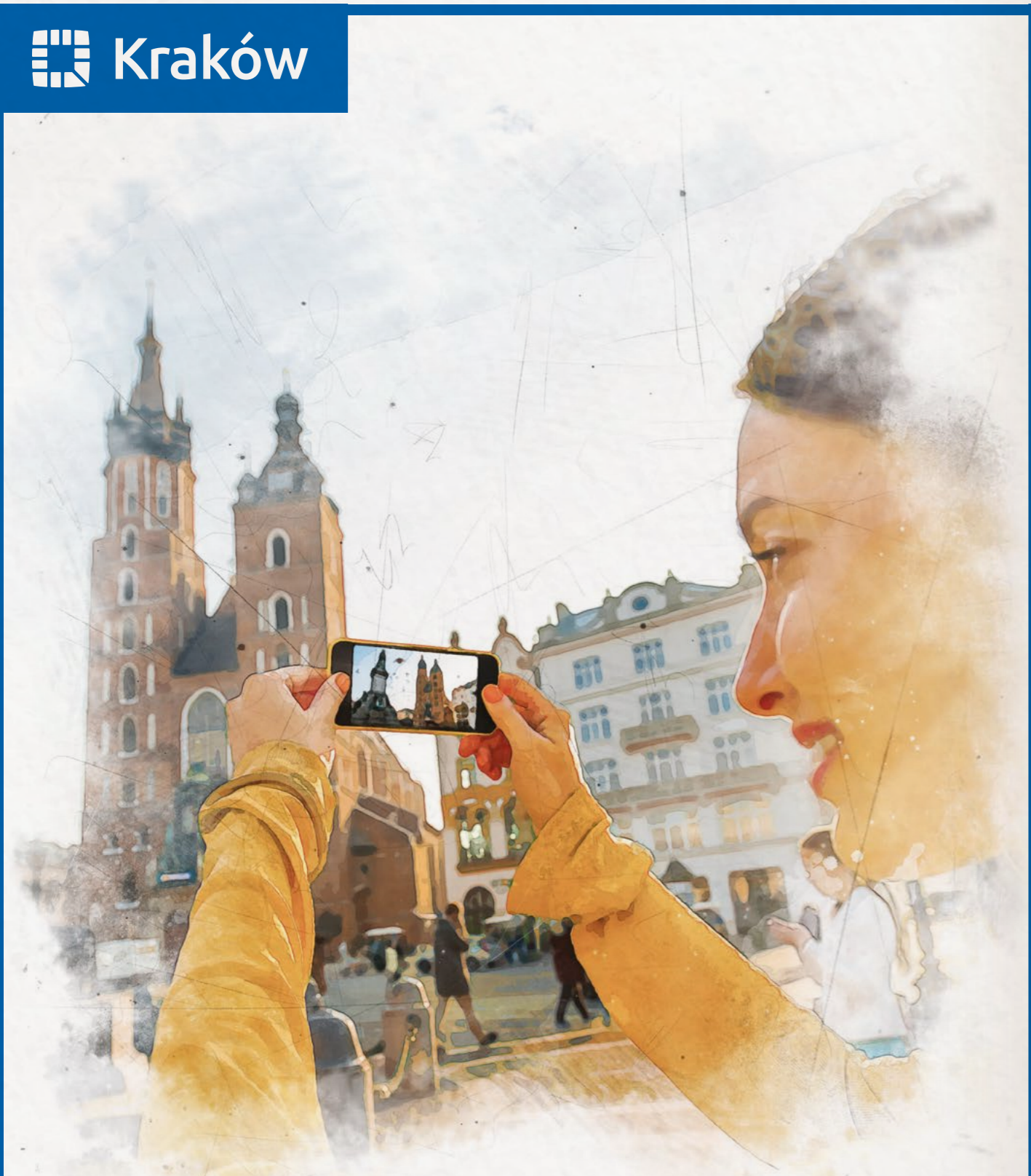


Rynek
Nieruchomości
Komercyjnych

KRAKÓW

2024



KRAKÓW

przestrzeń dla biznesu

Spis treści

 01	O Krakowie	4
 02	Rynek biurowy	6
 03	Rynek handlowy	8
 04	Rynek magazynowy	10
 05	Rynek hotelowy	12
 06	Sektor living	14
 07	Rynek inwestycyjny	16

O Krakowie

Fakty i liczby



Nauka

- 23 szkoły wyższe
- 6 uniwersytetów
- 130 000 studentów
- 32 000 absolwentów rocznie



Lotnisko

- 7,4 mln obsłużonych pasażerów w 2023
- 161 połączeń rozkładowych
- 25 linii lotniczych



Zieleń

- 56 parków
- 35 ogrodów Krakowian
- 16 ogrodów społecznych
- 32 ha łąk kwietnych
- 10 pasiek



Eventy

3 200 miejsc w Centrum Kongresowym ICE

TAURON Arena Kraków:

- 15 000 miejsc siedzących
- 9 000 miejsc stojących



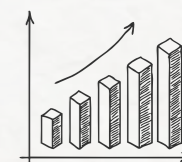
Biznes

- 273 centra BSS
- 97 950 pracowników centrów BSS
- 1,8 mln m² całkowite zasoby powierzchni biurowej
- 97 200 m² nowa podaż w 2023
- 23 000 m² powierzchnia w budowie
- 201 200 m² popyt w 2023
- 19,8% wskaźnik pustostanów
- 10-16 EUR/ m²/miesiąc czynsze w budynkach klasy A
- 50 000 m² elastyczna powierzchnia biurowa



Rozwój

- Ponad 500 firm technologicznych
- 55 000 pracowników IT
- 9 000 studentów kierunków informatycznych sprawia, że Kraków jest jednym z czołowych hubów innowacji
- 19 międzynarodowych jednorozdów z zespołami R&D
- 77% specjalistów IT w Krakowie posiada wykształcenie wyższe informatyczne lub pokrewne
- Kraków jest jednym ze 100 najlepszych na świecie ekosystemów wschodzących zgodnie z raportem Global Startup Ecosystem Report 2021



Kultura

- Kraków miastem UNESCO na 1. Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO od 1978 roku
- Miasto Literatury UNESCO
- Członek Sieci Miast Kreatywnych UNESCO
- Siedziba centrum Europa Nostra Heritage Hub dla obszaru Europy Środkowo-Wschodniej
- Europejska Stolica Kultury 2000



Ludzie

- 803 282 mieszkańców Krakowa
- 1,6 mln mieszkańców Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego
- 8,0 mln ludzi w promieniu 100 km



Rynek biurowy w Krakowie

KRAKÓW JEST NAJWIĘKSZYM REGIONALNYM RYNKIEM BIUROWYM W POLSCE, Z ŁĄCZNYMI ZASOBAMI BIUROWYMI WYNOŚĄCYMI 1,81 MLN M². Ze względu na historyczny charakter centrum miasta, zlokalizowana jest tam zaledwie jedna piąta całkowitych istniejących zasobów biurowych Krakowa. Zdecydowana większość budynków biurowych znajduje się w południowej i północnej części miasta.

W 2023 roku dostarczono na rynek prawie 100 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w sześciu projektach, co stanowiło prawie 35% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku we wszystkich miastach regionalnych. Jest to wynik podobny do tego w ubiegłym roku, oraz zbliżony

do średniej rocznej podaży w ostatnich 5 latach, wynoszącej 111 000 m². Największe ukończone inwestycje w 2023 roku to Mogilska 35 o powierzchni 11 900 m² wybudowana przez Warimpex oraz The Park Cracow 2 o powierzchni 11 700 m² wybudowany przez White Star Real Estate.

Tempo wzrostu nowej powierzchni biurowej zmniejszy się w nadchodzących kwartałach. Na koniec 2023 roku w budowie znajdowało się jedynie 23 000 m² powierzchni biurowej, z czego około 80% ma zostać ukończonych w 2024 roku. Oznacza



Kraków pozostaje największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce, który stale rośnie. W 2023 roku na rynek biurowy oddano dodatkowe 100 000 m². Zainteresowanie najemców pozostaje stabilne, nawet nieznacznie wyższe od ubiegłorocznego pod względem wynajętej powierzchni. Deweloperzy wstrzymują się jednak z rozpoczynaniem nowych projektów ze względu na rosnący poziom pustostanów i utrzymujące się wysokie koszty finansowania.

to trzykrotny spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Wśród największych projektów w budowie warto zwrócić uwagę na Brain Park C o powierzchni 12 800 m² realizowany przez Echo Investment oraz Fabryczna Office Park B7 o powierzchni 5 000 m² realizowany przez Inter-Bud.

KRAKÓW POZOSTAJE NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNYM REGIONALNYM RYNKIEM NAJMU W POLSCE, Z LICZBĄ WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W ROKU 2023 WYNOŚĄCĄ 201 000 M² - NAJWYŻSZĄ WŚRÓD REGIONALNYCH DESTYNACJI BIUROWYCH.

W roku 2023 nastąpiła zmiana w strukturze zawieranych umów najmu, z rosnącym odsetkiem renowacji w stosunku do nowych

umów. W poprzednich latach nowe umowy miały największy udział w strukturze najmu, jednak w 2023 roku renowacje stanowiły 47% wynajętej powierzchni (ponad 95 000 m²), podczas gdy nowe umowy stanowiły ponad 45% wolumenu transakcji, a pozostałe 8% stanowiły ekspansje. **WZROST LICZBY RENEGOCJACJI SUGERUJE, ŻE REDUKCJA KOSZTÓW, ZWIĄZANYCH Z RELOKACJĄ I DOSTOSOWANIEM DO NOWYCH POWIERZCHNI BIUROWYCH, JEST NADAL ISTOTNA DLA NAJEMCÓW.**

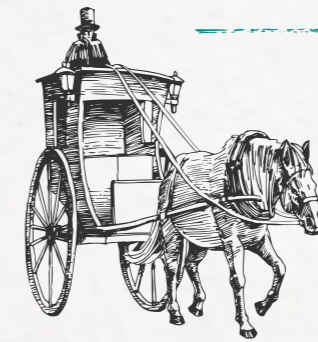
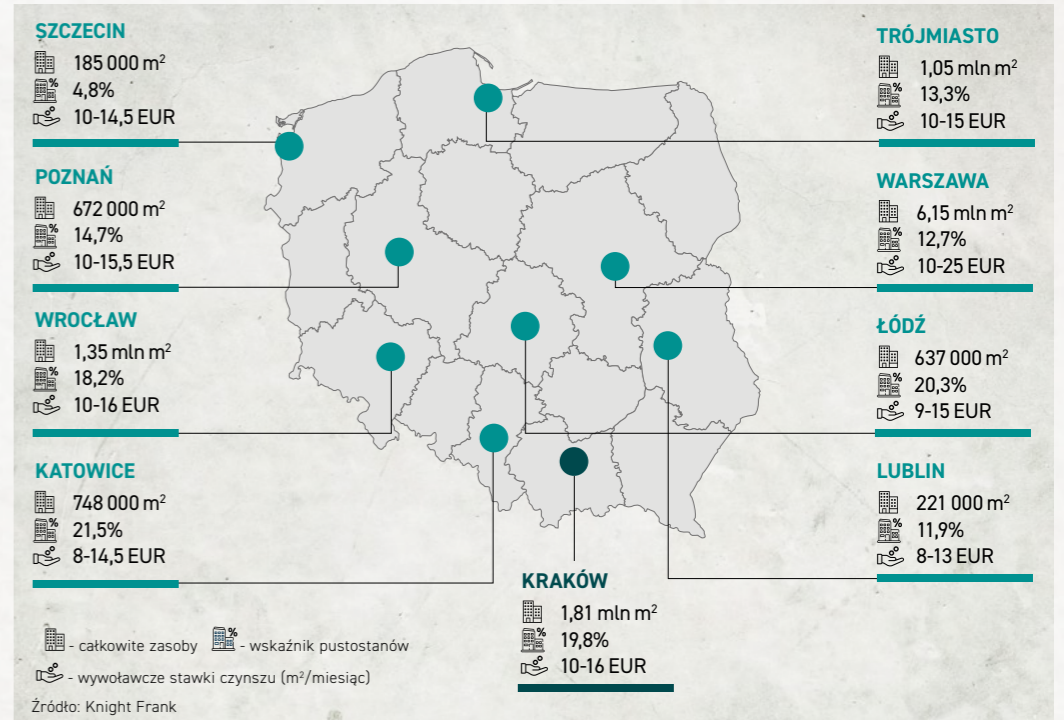
Liczba nowej podaży dostarczonej na rynek w ostatnim kwartale 2023 roku doprowadziła do wzrostu wskaźnika pustostanów do 19,8%. Oznacza to wzrost o 1,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost

o 3,8 pp. w porównaniu z tym samym okresem w 2022 roku. **JEDNAK OGRANICZONA LICZBA NOWEJ PODAŻY PLANOWANEJ DO ODDANIA W 2024 ROKU PRZY STABILNYM POPYCIE, POWINNA PRZYCZYNIĆ SIĘ DO SPADKU WSKAŹNIKA PUSTOSTANÓW W NADCHODZĄCYCH KWARTAŁACH.**

Czynsze wywoławcze za powierzchnie biurowe w Krakowie pozostały stabilne. Czynsze w najlepszych budynkach biurowych kształtowały się zazwyczaj na poziomie 12-16 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najlepszych budynkach biurowych w centrum miasta będących w budowie mogą sięgać nawet 18 EUR/m²/miesiąc. Stawki w obiektach drugorzędnych były niższe i wynosiły od 10 do 14 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne na koniec grudnia 2023 roku wynosiły od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

Duża ilość dostępnej powierzchni biurowej może skłonić najemców do rozpoczęcia renowacji czynszów oraz pakietów zachęt pozaczynszowych. Z drugiej strony, rosnące koszty związane z kredytami budowlanymi mogą potencjalnie ograniczyć siłę negocjacyjną deweloperów, zwłaszcza w nowo ukończonych budynkach i tych w budowie.

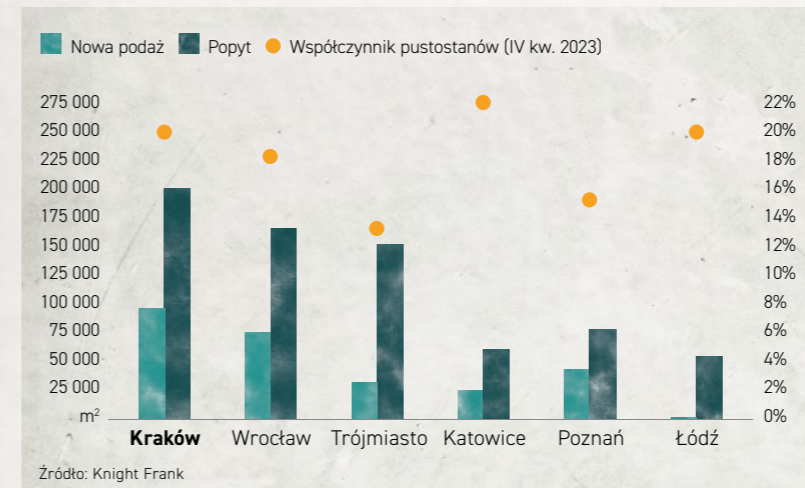
Rynek biurowy w Polsce (2023)



— Póki dorożka dorożką,
a koń koniem, dyszel dyszłem,
póki woda płynie w Wiśle,
jak tutaj wszyscy jesteście,
zawsze będzie w każdym mieście,
zawsze będzie choćby jedna,
chcby nie wiem jaka biedna:
ZACZAROWANA DOROŻKA
ZACZAROWANY DOROŻKARZ
ZACZAROWANY KOŃ.

"Zaczarowana dorożka" - Konstanty Ildefons Gątczyński, 1946

Nowa podaż, zrealizowany popyt i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych w Polsce (2023)



Rynek handlowy w Krakowie

Sektor nowoczesnej powierzchni handlowej w Krakowie pozostaje w dobrej kondycji pomimo trudnego otoczenia makroekonomicznego. Ograniczenie wydatków konsumpcyjnych i spadek tempa wzrostu sprzedaży detalicznej w kraju, nieuniknione przy wysokiej inflacji, nie miały przełożenia na wyniki centrów handlowych, które zanotowały w 2023 roku wzrost obrotów i odwiedzalności w stosunku do 2022 roku. Ponadto krakowski rynek handlu korzysta z dobrej kondycji finansowej krakowian, których zarobki przekraczają średnią krajową, a poziom bezrobocia w mieście należy do jednego z najniższych w kraju.

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ JEST DOBRZE ROZWINIĘTY, ŁĄCZNIE ZNAJDUJE SIĘ TU OK. 630 000 M², CO SPRAWIA, ŻE JEST TO SZÓSTY NAJWIĘKSZY RYNEK W POLSCE. Liczba nowoczesnej powierzchni pozostaje stabilna, w 2023 roku nie oddano do użytkowania żadnego nowego obiektu. Jest to zgodne z ogólnopolskim trendem bowiem zainteresowanie deweloperów od kilku lat koncentruje się na miastach małych oraz średnich. W 2023 roku w całej Polsce deweloperzy dostarczyli na rynek blisko 420 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego zaledwie 20% w największych aglomeracjach.

Najnowsze nowoczesne obiekty handlowe w Krakowie to Atut Ruczaj o powierzchni 25 000 m² oraz Atut Galicyjska o powierzchni 23 000 m² oddane do użytkowania w IV kw. 2022. Obydwa obiekty zostały zrealizowane przez KG Group.

Aktywność deweloperów pozostaje dalej ograniczona bowiem w trakcie budowy znajduje się jedynie 16 000 m² w dwóch projektach. Pierwszym z nich jest rozbudowa istniejącego centrum handlowego Bonarka City Center o kolejne 4 200 m², natomiast nową inwestycją jest Designer Outlet Kraków, którego pierwsza faza o powierzchni 12 000 m² ma być ukończona w 2025 roku. Po jego ukończeniu Designer Outlet Kraków stanie się

drugim nowoczesnym centrum wyprzedażowym w aglomeracji krakowskiej.

Podejmowanie decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji na największych rynkach handlowych w Polsce jest wstrzymywane ze względu na wysokie nasycenie rynku nowoczesną powierzchnią handlową. W aglomeracji krakowskiej wskaźnik nasycenia pozostaje stabilny i wyniósł na koniec 2023 roku 386 m² / 1 000 mieszkańców.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE WYKAZUJE TENDENCJĘ SPADKOWĄ, OSIĄGAJĄC 1,7% W SIERPNIU 2023, W PORÓWNANIU Z 1,9% W SIERPNIU 2022 ROKU.

Wskaźnik pustostanów w krakowskich centrach handlowych pozostaje znacznie poniżej średniej dla głównych polskich aglomeracji. Wynika to z pozytywnego postrzegania rynku przez najemców i braku nowej podaży w 2023 roku.

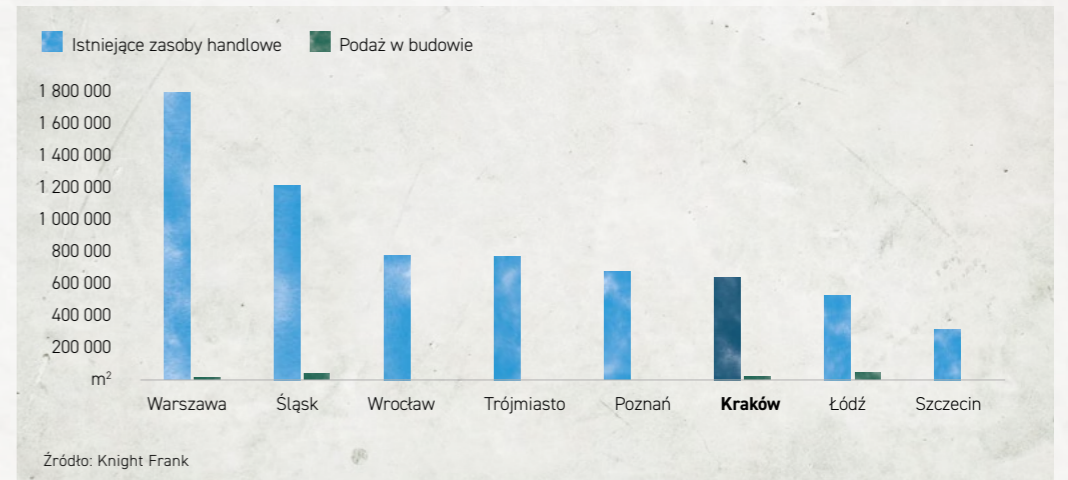
SILNY POPYT NA NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĘ HANDLOWĄ W KRAKOWIE JEST WIDOCZNY NIE TYLKO ZE WZGLĘDU NA OBECNOŚĆ WIELU UZNANYCH MAREK W MIEŚCIE, ALE TAKŻE



NAPŁYWU NOWYCH GRACZY NA RYNEK. W 2023 roku niemiecka marka Woolworth, która weszła na polski rynek w 2023 roku, otworzyła swój pierwszy sklep w kraju w parku handlowym Atut Galicyjska w Krakowie.

Miesięczne czynsze za najem najbardziej atrakcyjnych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 30 a 75 EUR/m²/miesiąc 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 strategii wynajmu właściciela.

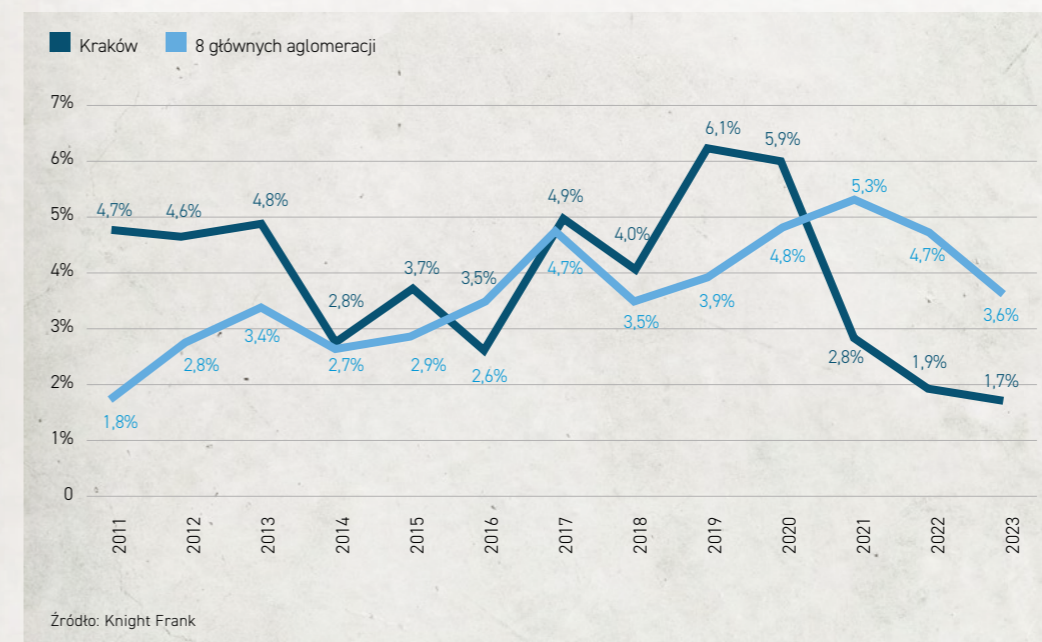
Istniejące zasoby handlowe oraz podaż w budowie w 8 największych aglomeracjach w Polsce (2023)



Najbardziej charakterystyczny Krakowski wypiek to niepozorny okrągły obwarzanek. Tradycyjnie posypywany solą, makiem lub sezamem. Ostatnio także serem, czarnuszką, ziołami. Nadal produkcja odbywa się ręcznie i to piekarz przekształca kulkę ciasta w sulkę - waleczek o grubości palca, po czym skręca dwie lub trzy sulki ze sobą i łączy ich końce, tworząc zgrabne kółko. Po tym jak ciasto wyrośnie, trafia do gorącej kąpieli, czyli jest obwarzane. Obgotowane krążki są posypywane solą, ziarnami maku lub sezamu, a następnie pieczone.

Pierwsze wzmianki o Krakowskim obwarzanku (łac. circinellos) pochodzą z 1394 r. Z rachunków dworskich dowiadujemy się, że trafiały one na stół królowej Jadwigi.

Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w Krakowie (2011-2023)



Upiecz swój własny Obwarzanek!



Zeskanuj kod QR

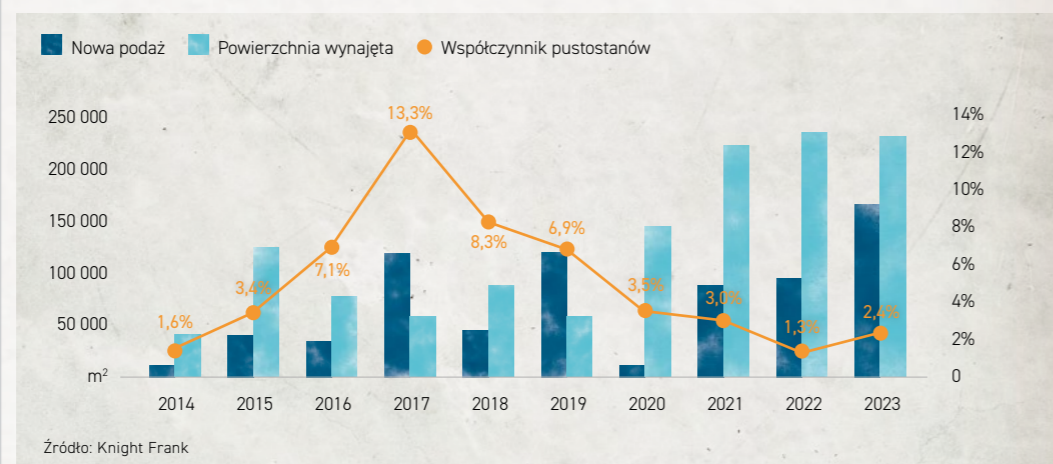
Rynek magazynowy w Krakowie

Rynek magazynowy w Krakowie rozwija się systematycznie, lecz wciąż jest jednym z najmniejszych obszarów koncentracji powierzchni logistycznej w Polsce. Wysokie ceny gruntów przemysłowych i bliskość Górnego Śląska, drugiego co do wielkości obszaru magazynowego w Polsce, hamują rozwój sektora logistyczno-przemysłowego w Małopolsce. Kraków jako destynacja logistyczna zyskuje jednak na wartości dzięki strategicznemu położeniu, dużemu popytowi wewnętrznemu oraz rozwiniętej sieci dróg, w tym autostrady A4 oraz drogom ekspersowym S7 i S52.

Na koniec 2023 roku zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie wyniosły 980 000 m², co stanowi 3,1% ogólnej powierzchni magazynowej w Polsce. Miasto zbliża się do przełomowego punktu, gdy osiągnie 1 milion m². Wśród kluczowych deweloperów aktywnych na rynku logistycznym w Małopolsce wymienia się Panattoni Europe, 7R S.A., GLP Poland oraz lokalnych graczy, takich jak BIK. Główne obszary koncentracji powierzchni magazynowej obejmują lokalizacje w pobliżu lotniska oraz gminy sąsiadujące z Krakowem, takie jak Skawina, Modlniczka i Wieliczka. Coraz większe znaczenie zaczynają zdobywać również miejscowości na wschód od Krakowa, takie jak Targowisko, Niepołomice i Rzeszawa, jako rozwijające się kierunki dla powierzchni magazynowej.

W REGIONIE AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ DEWELOPERZY ODNOTOWALI AKTYWNY OKRES, KTÓRY ZAOWOCOWAŁ USTANOWIENIEM HISTORYCZNEGO REKORDU ROCZNEGO WOLUMENU NOWEJ PODAŻY. W CIĄGU 2023 ROKU UKOŃCZONYCH ZOSTAŁO BLISKO 170 000 M² NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI

Nowa podaż, popyt oraz poziom pustostanów w Krakowie (2014 - 2023)



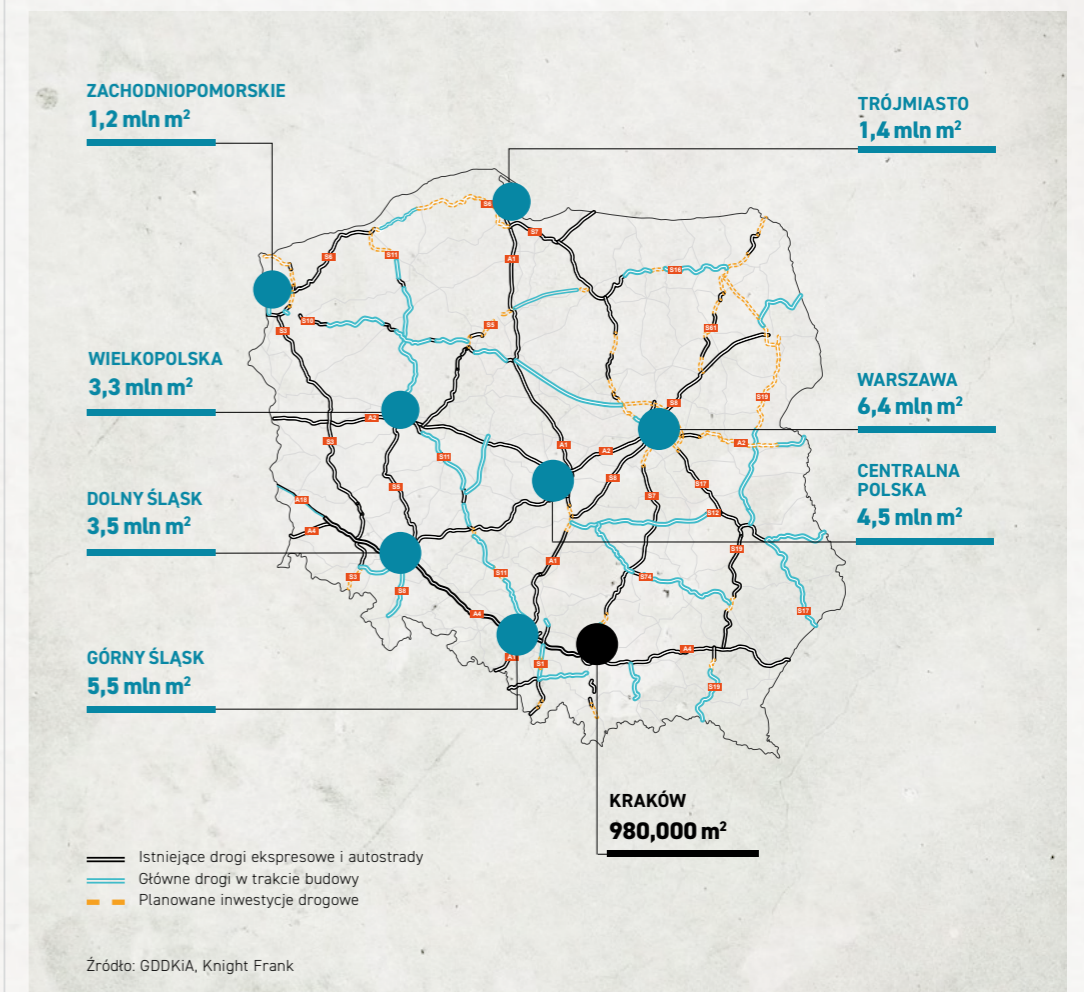
MAGAZYNOWEJ, CO STANOWI IMPONUJĄCY WZROST O 75% W PORÓWNIANIU Z ROKIEM POPRZEDNIM. Na nową podaż złożyło się zakończenie budowy łącznie 8 projektów, w tym jednego z największych - nowej hali w kompleksie magazynowym MDC2 Park Kraków South w Skawinie o powierzchni prawie 35 300 m².

Ponadto, w minionym roku ukończony został również obiekt logistyki miejskiej 7R City Flex Kraków Airport, na którego składają się dwa budynki o łącznej powierzchni 28 000 m². Pozostałe nowo oddane obiekty zlokalizowane były w administracyjnych granicach Krakowa, Modlniczce oraz Skawinie.

W 2023 roku deweloperzy na krakowskim rynku nieruchomości magazynowych kontynuowali intensywną działalność inwestycyjną. Na koniec grudnia 2023 roku w trakcie budowy pozostawało pięć budynków o łącznej powierzchni 141 000 m². Wśród inwestycji znajdują się obiekty budowane zarówno na zasadach spekulacyjnych, takie jak City Logistics Kraków Airport II dedykowane logistyce miejskiej, jak i projekty typu Big-Box, przeznaczone dla pojedynczych najemców, jak Panattoni Park Kraków East IV. Ważnym trendem jest rosnące znaczenie budowy magazynów, zgodnie z zasadami ESG. Nowo powstające magazyny wykorzystują proekologiczne rozwiązania, takie jak instalacja paneli fotowoltaicznych, oświetlenie LED z inteligentnymi systemami oraz czujnikami ruchu.

Dynamika popytu na polskim rynku magazynowym utrzymuje się na wysokim poziomie, co przekłada się na trzeci największy wynik w historii. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w 2023 roku wyniósł imponujące 5,6 mln m², przy udziale rynku krakowskiego szacowanym na 4%. W STOLICY WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO POPYT NA POWIERZCHNIĘ LOGISTYCZNE UTRZYMAŁ SIĘ NA RÓWNIEM WYSOKIM POZIOMIE CO W POPRZEDNIM ROKU, OSIAGAJĄC IMPONUJĄCY WYNIK 231 000 M² - DRUGI

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce (2023)



NAJWYŻSZY WYNAJĘTEJ W HISTORII RYNKU.

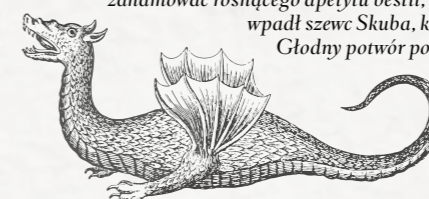
Wysokie zainteresowanie nowoczesnymi powierzchniami magazynowymi w Krakowie, oraz wysoki poziom przednamu w projektach wprowadzanych na rynek w 2023 roku, skutkowało znacznym ograniczeniem dostępności magazynów w regionie. Na koniec IV kw. 2023 roku powierzchnia

do wynajęcia od zaraz szacowana była na mniej niż 23 000 m². W REZULTACIE WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA KRAKOWSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM USTABILIZOWAŁ SIĘ NA NISKIM POZIOMIE 2,4%, ODNOTOWUJĄC WZROST O 1,1 PP. W PORÓWNIANIU Z POPRZEDNIM ROKIEM.

Kraków pozostaje jednym z najdroższych obszarów koncentracji powierzchni

magazynowej w Polsce. Po latach stabilizacji, w 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły. Miesięczne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe zlokalizowane w projektach w granicach administracyjnych miasta oscylują na poziomie 3,50-6,00 EUR/m²/miesiąc. Dodatkowo, we wszystkich projektach należy oczekiwać wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych ze względu na rosnące ceny usług i mediów.

Legenda o Smoku Wawelskim opowiada historię stwora, który zamieszkiwał jamę pod Wawelem i siad postrach wśród mieszkańców grodu Kraka. Dostarczane przez nich ofiary z bydła nie były w stanie zahamować rosnącego apetytu bestii, a wszyscy śmiatłowie kończyli w jego brzuchu. Na chytry pomysł wpadł szewc Skuba, który wypchał barana siarką i zostawił przed smoczą jamą. Głodny potwór pożarł złożony dar, wpadając w pułapkę szewca. Siarka bowiem sprawiła, że smocze gardło zapłonęło, a pragnienie mogła ugasić jedynie woda z pobliskiej Wisły. Zachłanny smok pił tak długo, że aż pękł. O pokonaniu smoka przypomina rzeźba stojąca nad rzeką u podnóża Wawelu, przy wejściu do Smoczej Jamy.



Rynek hotelowy w Krakowie

Niezaprzeczalny urok Krakowa, jako celu podróży, powoduje ciągły napływ turystów do miasta. W 2019 roku liczba turystów korzystających z noclegów w Krakowie osiągnęła rekordową liczbę 2,7 mln, z czego 49% stanowili turyści zagraniczni. Mimo znacznego spadku liczby turystów podczas pandemii, rok 2022 zanotował znaczne ożywienie, a miasto odwiedziło wówczas blisko 2,3 mln osób. Trend ten w dalszym ciągu wzrasta, a liczba turystów w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku osiągnęła prawie 2 mln, co oznacza 12% wzrost w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Zarówno turyści krajowi, jak i zagraniczni odkryli miasto na nowo, przy czym ci drudzy stanowili 46% wszystkich odwiedzających. Co więcej, w pierwszych trzech kwartałach

2023 roku lotnisko Kraków-Balice odnotowało największy wzrost liczby pasażerów wśród wszystkich lotnisk w Polsce, obsługując 7,1 mln pasażerów, co oznacza wzrost o 864 000 w stosunku do tego samego okresu w 2019 roku.

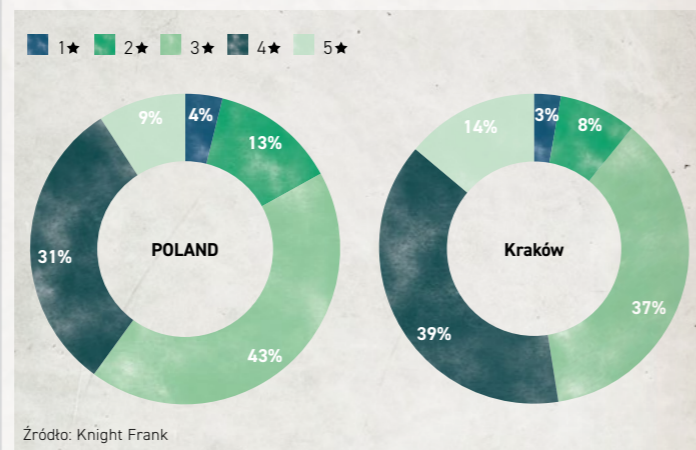
POPRAWA NA RYNKU HOTELOWYM WIDOCZNA RÓWNIEŻ Z PERSPEKTYWY PODAŻY. W 2023 W KRAKOWIE OTWARTO CZTERY NOWE HOTELE, ZAPEWNIAJĄCE ŁĄCZNIE 340 POKOI. Wspomniane obiekty to 3-gwiazdkowy Meininger Kraków, 5-gwiazdkowy Stradom Autograph Collection, 4-gwiazdkowy The Crown oraz 5-gwiazdkowy Zinar Castle. Dodatkowo, w budowie znajdują się dwa kolejne hotele, które oferować będą około 400 pokoi.

Kraków jest drugim najczęściej odwiedzanym miastem w Polsce, przyciągającym każdego roku dużą liczbę turystów krajowych i zagranicznych. Znane z bogatej historii, wyjątkowego dziedzictwa kulturowego oraz zróżnicowanej oferty hotelowej miasto jest również chętnie wybierane przez branżę MICE. Co więcej, jako drugi po Warszawie najważniejszy ośrodek biznesowy w Polsce, stanowi centralny punkt dla firm z sektorów usług wspólnych, nowych technologii, finansów, IT czy telekomunikacji. Wszystko to przyczynia się do rosnącej atrakcyjności miasta, stwarzając coraz lepsze perspektywy dla dalszego rozwoju rynku hotelowego w Krakowie.

Należą do nich hotel Accor, którego budowa rozpoczęła się w IV kw. 2023 roku oraz 4-gwiazdkowy Radisson RED

Kraków z 230 pokojami. Otwarcie tego obiektu, będącego częścią kompleksu Unity Center, zaplanowane jest na pierwszy

Struktura rynku hotelowego w Polsce i w Krakowie (2023)



kwartał 2024 roku. Ponadto, w fazie wczesnego planowania znajduje się wiele innych obiektów hotelowych.

POD KONIEC 2023 ROKU KRAKÓW MÓGŁ POCHWALIĆ SIĘ 195 HOTELOMI, OFERUJĄCYMI ŁĄCZNIE 14 400 POKOI. Stolica Małopolski przewodzi pod względem liczby hoteli w Polsce, ale ustępuje Warszawie pod względem liczby pokoi, której zaplecze liczy 19 300.

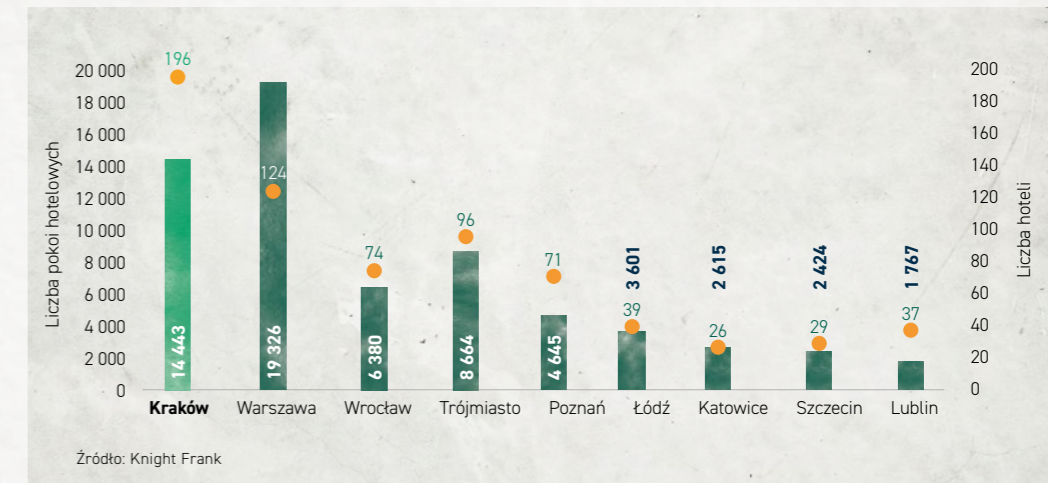
KRAKÓW, BĘDĄCY R O Z P O Z N A W A L N ą DESTYNAcją TURYSTYCZNĄ, MOŻE POSZCZYLIĆ SIĘ NAJWIĘKSZĄ LICZBĄ NIEWIELKICH, LUKSUSOWYCH HOTELEI W KRAJU. Obiekty te znajdują się głównie w pobliżu Starego Miasta oraz jego głównych atrakcji turystycznych. Hotele sieciowe stanowią tylko 29% wszystkich obiektów w Krakowie, co jest najniższym wskaźnikiem wśród głównych miast w Polsce.



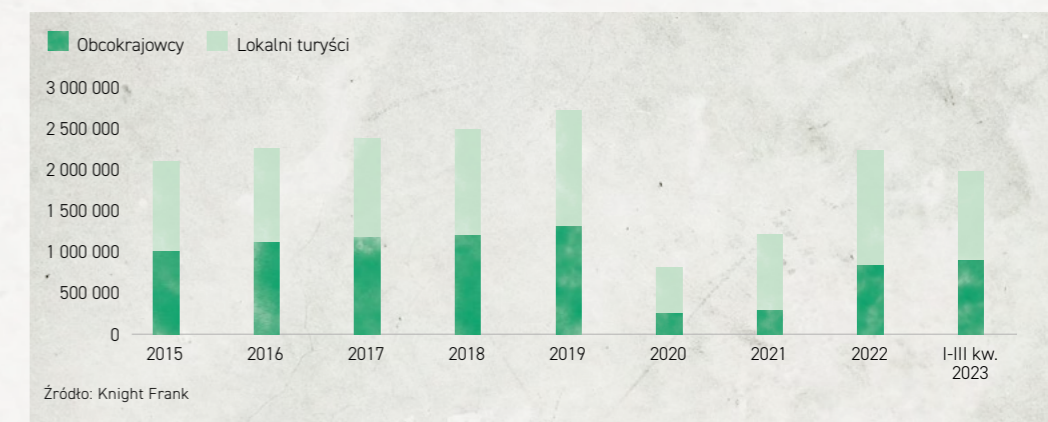
14% pokoi hotelowych w Krakowie znajduje się w hotelach 5-gwiazdkowych, co stanowi jeden z najwyższych wyników w Polsce. Natomiast, największy udział w liczbie pokoi mają hotele 3-gwiazdkowe, gdzie znajduje się prawie 40% wszystkich pokoi hotelowych w Krakowie.

POMIMO DUŻEJ LICZBY NOWEJ PODAŻY W 2023 ROKU, WSKAŹNIKI OBŁOŻENIA W KRAKOWIE ZWIĘKSZYŁY SIĘ,

Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach Polski (2023)



Turyści korzystający z noclegów w Krakowie



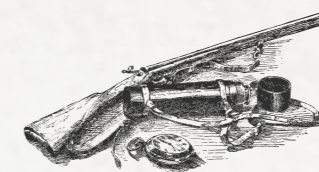
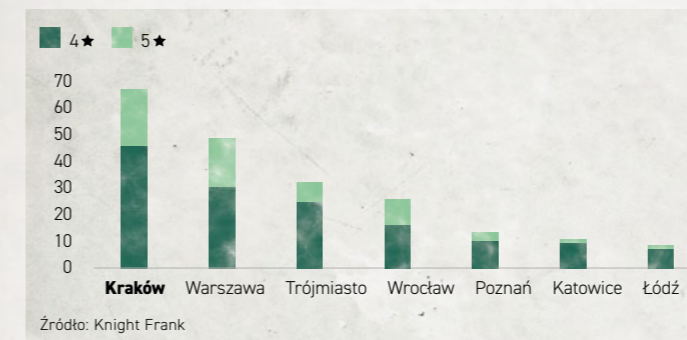
NA CO WPŁYW MIAŁ ZNACZNY WZROST LICZBY TURYSTÓW.

Średni wskaźnik obłożenia w 2023 roku osiągnął niemal 68% i był wyższy niż w 2022 roku, kiedy wynosił 60%. W dalszym ciągu pozostaje jednak poniżej poziomu z 2019 roku, kiedy osiągnął 76%.

Branża hotelarska nadal mierzy się z wysokimi kosztami operacyjnymi, wynikającymi m.in. ze znacznych wzrostów cen energii. Wysokie koszty operacyjne przełożyły się na wzrost średniej ceny pokoju (ADR), co w połączeniu z wysokim obłożeniem spowodowało wzrost

przychodu na pokój (RevPAR). W konsekwencji **ZARÓWNO ADR, JAK I REVPAR W 2023 ROKU PRZEKROCZYŁY WYNIKI Z 2019 ROKU, CO ŚWIADCZY O SILNEJ POZYCJI KRAKOWSKIEGO RYNKU HOTELOWEGO.**

Liczba hoteli 4- i 5-gwiazdkowych w największych miastach w Polsce (2023)



Kopiec Kościuszki w Krakowie to jeden z pięciu kopców znajdujących się na terenie Krakowa. Został wzniesiony dla uczczenia Tadeusza Kościuszki w 1823 roku. Kopiec stanowi ulubione miejsce spacerów Krakowian, a z jego wierzchołka rozciąga się przepiękny widok na miasto i okolice.

Sektor living w Krakowie

Rynek najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce w 2023 roku zrobił istotny krok w kierunku dalszego rozwoju. Ubiegły rok zakończył z rekordową nową podażą. Dynamika rynku nieruchomości oraz sprzyjające czynniki społeczno-gospodarcze stwarzają nowe możliwości do dalszej ekspansji tego sektora w Polsce.

Kraków jest kluczowym centrum kształcenia w Polsce oraz największym w kraju rynkiem prywatnych akademików (PBSA). Bogate w tradycję akademicką miasto przyciąga studentów z całego świata, kusząc najlepszymi uczelniami.

RYNEK NAJMU INSTYTUCJONALNEGO W KRAKOWIE

Kraków oferuje ponad 2 300 mieszkań w ramach rynku PRS, co sprawia, że miasto posiada 24% udziałów w całkowitych zasobach w miastach regionalnych. Liczba ta będzie dalej rosła, bowiem do końca 2024 roku rynek zasili prawie 900 lokali. Osiągając ten wynik rynek najmu instytucjonalnego w Krakowie zanotuje kolejny rekord.

W minionym roku, w ramach sześciu projektów, ukończono w Krakowie budowę 700 mieszkań. Te największe to m.in. Osiedle Europejskie firmy AFI Home (około 220 mieszkań), Fredry III firmy Heimstaden AB (150 mieszkań) oraz Greendustry firmy Van der Vorm Vastgoed (130 mieszkań). Na koniec 2023 roku w budowie znajdowało się prawie 1 800 mieszkań, z czego 50%

powinno zostać oddanych do użytku w 2024 roku. Obecnie, największą realizowaną inwestycją jest R4R Kraków Romanowicza (blisko 900 lokali), która ukończona będzie w 2025 roku.

Do głównych graczy na krakowskim rynku PRS należą Echo Investment, oferujące ponad 530 mieszkań oraz AFI Home dysponujące 410 mieszkaniami. Innymi ważnymi podmiotami są Heimstaden AB, Lew Invest, Van der Vorm Vastgoed oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem.

ROSNAĆ LICZBA MIESZKAŃ W RAMACH NAJMU INSTYTUCJONALNEGO JEST ODPOWIEDZIĄ NA WZROST POPYTU. W ostatnich latach zainteresowanie mieszkaniami przesunęło się w kierunku

wynajmu, co wynika z ograniczonej podaży na rynku sprzedaży, trudniejszymi warunkami uzyskania kredytu hipotecznego oraz rosnącymi cenami zakupu.

Dodatkowo, w Polsce następuje zmiana pokoleniowa, odzwierciedlająca różnicę w podejściu do zobowiązań długoterminowych. Popyt na nieruchomości na wynajem napędzany jest również dostępnością odpowiednich

lokalizacji w kluczowych obszarach, która ma istotne znaczenie dla aktywnych zawodowo młodych ludzi.

Mimo wysokiego popytu, znacznie powiększona oferta mieszkań PRS w 2023 roku w Krakowie spowodowała wzrost współczynnika pustostanów. Na koniec IV kw. 2023 roku wskaźnik ten wyniósł 6,5%, w porównaniu do 1,7% zanotowanego na koniec 2022 roku. Wskaźnik pustostanów



Jak niesie legenda, w XIII wieku na książęcym tronie zasiadł Henryk IV Probus, którego pragnieniem było zjednoczenie wszystkich polskich ziem i koronacja na króla. Przeszkodą był brak pieniędzy, a po pomoc w ich zdobyciu udał się do czarownicy. Ta przemieniła jego rycerzy w gołębie, które obsiadły kościół Mariacki. Wydziobywane z jego murów przez ptaki małe kamyczki spadając zamieniły się w złote monety. Ucieszony szybkim bogactwem książę udał się do Rzymu po poparcie papieża. W drodze nie żałował sobie zabawy oraz innych uciech, wydając wszystkie pieniądze i nie docierając ostatecznie do Rzymu. Jego wierna drużyna wciąż na niego czeka, zakłeta pod postacią Krakowskich gołębi.

w Krakowie jest również powyżej średniej krajowej, która wynosi 3,1%.

CO ISTOTNE, ZE WZGLĘDU NA UTRZYMUJĄCY SIĘ DUŻY POPYT, SEKTOR NAJMU INSTYTUCJONALNEGO CHARAKTERYZUJE SIĘ SZYBKIM TEMPEM KOMERCJALIZACJI, A WIĘKSZOŚĆ MIESZKAŃ JEST CZĘSTO WYNAJMOWANA JESZCZE PRZED UKOŃCZENIEM BUDOWY.

Znaczna nowa podaż mieszkań oraz wzrost wskaźnika pustostanów spowodowały niewielki spadek stawek czynszu.

W porównaniu do innych miast regionalnych, gdzie czynsze wzrosły średnio o 2-7% względem początku roku, w Krakowie czynsze spadły o 6-13%, w zależności od wielkości mieszkania.

Ceny najmu w Krakowie są niższe niż w Warszawie, ale pozostają najwyższe wśród miast regionalnych. Obecnie średnie ceny na krakowskim rynku PRS wahają się od 2 400 zł za kawalerkę do 4 850 zł za mieszkanie 2-pokojowe. Cena uzależniona jest od wielkości mieszkania i standardu wyposażenia.

RYNEK PRYWATNYCH AKADEMIKÓW W (PBSA) KRAKOWIE

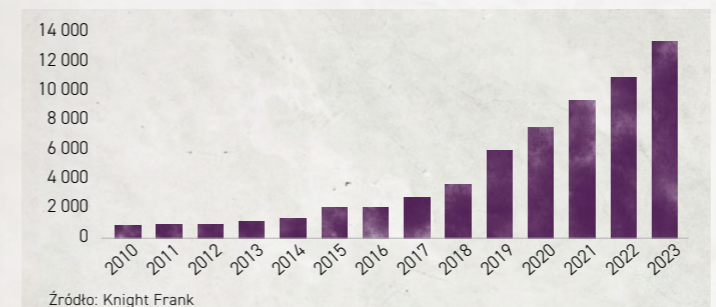
Według danych statystycznych w 2023 roku w Polsce studiowało ponad 105 000 obcokrajowców ze 180 krajów. Stanowili oni około 8,6% całej populacji studentów w Polsce. Zgodnie z danymi GUS, większość zagranicznych studentów pochodzi z Ukrainy i Białorusi, a znaczna część uczestniczy w programie Erasmus. Nieustanny wzrost liczby studentów zagranicznych w Polsce, który w 2023 roku osiągnął średnią europejską, wyraźnie determinuje rosnący popyt na prywatne akademiki.

NA KONIEC 2023 ROKU NA PONAD 20 UCZELNIACH WYŻSZYCH W KRAKOWIE, KSZTAŁCIŁO SIĘ PONAD 130 000 STUDENTÓW KRAJOWYCH ORAZ ZAGRANICZNYCH. WRĄZ Z ROZWOJEM MIASTA I RYNKU AKADEMIKÓW, KRAKOWSKIE

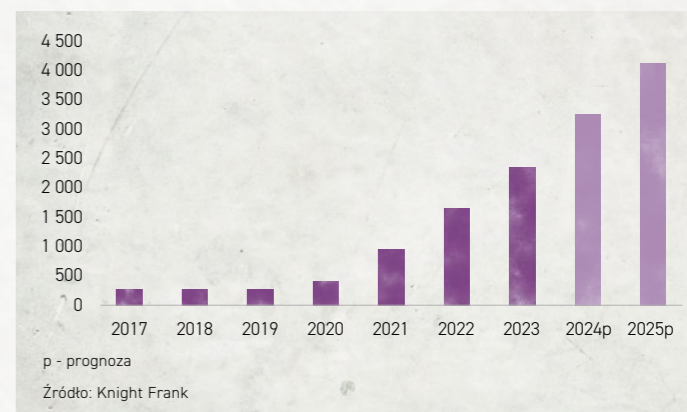
UCZELNIE NIEWĄTLIWIE POZOSTANĄ ATRAKCYJNYM MIEJSCEM DLA AMBITNYCH STUDENTÓW Z CAŁEGO ŚWIATA, UMACNIAJĄC SWOJĄ POZYCJĘ JAKO JEDNEGO Z NAJWAŻNIEJSZYCH OŚRODKÓW AKADEMICKICH W POLSCE.

W Polsce, prywatne akademiki oferowały na koniec 2023 roku ponad 13 000 miejsc noclegowych, co jest znacznym wzrostem w porównaniu z rokiem 2010, kiedy ich liczba wynosiła 900. W ostatnich latach rynek ten charakteryzował się przyspieszonym tempem wzrostu, osiągając rekordową roczną podaż w 2023 roku, która sięgała prawie 2500 nowych miejsc. Wysoki popyt oraz wczesny etap rozwoju rynku powoduje, że w ciągu najbliższych 3 lat podaż będzie dalej dynamicznie

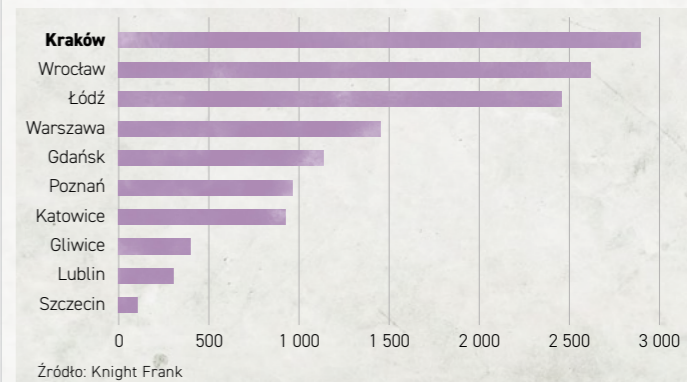
Liczba łóżek w PBSA w Polsce (2010 - 2023)



Zasoby mieszkań na wynajem w Krakowie (2017 - 2025p)



Liczba łóżek w PBSA wg lokalizacji



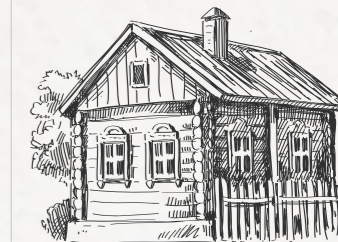
rosła, a na rynek planowane jest dostarczenie kolejnych 5 000 miejsc noclegowych.

W Krakowie działa siedem znaczących prywatnych akademików, oferujących łącznie prawie 3 000 miejsc. Tylko w 2023 roku oddano do użytku prawie 900 miejsc noclegowych, co stanowiło 30% wszystkich zasobów w mieście. **W PORÓWNANIU DO INNYCH MIAST W POLSCE, KRAKÓW MA NAJWIĘKSZĄ LICZBĘ MIEJSC NOCLEGOWYCH W PRYWATNYCH AKADEMIKACH, WYPRZEDAJĄC WROCŁAW (2 600 MIEJSC) ORAZ ŁÓDŹ (2 400 MIEJSC).**

POPYT NA MIESZKANIA STUDENCKIE W KRAKOWIE JEST BARDZO DUŻY, A WSKAŹNIK OBŁOŻENIA JEST BLISKI 100%. NISKI POZIOM PUSTOSTANÓW WYNIKA Z NIEDOBÓRU PODAŻY ORAZ DUŻEJ LICZBY STUDENTÓW.

Mimo że publiczne uczelnie oferują około 15 000 miejsc, a dodatkowe 3 000 znajduje się w prywatnych akademikach, liczba miejsc noclegowych przypadająca na jednego studenta w Krakowie wynosi zaledwie 0,14. Pokazuje to skalę popytu na akademiki w Krakowie i podkreśla potrzebę dalszego rozwoju tego sektora.

Ceny wynajmu w prywatnych akademikach w Krakowie mogą się znacznie różnić ze względu na standard. Zazwyczaj ceny wahają się od 1 700 do 2 500 PLN/miesiąc za pokój jednoosobowy oraz od 1 000 do 1 800 PLN/miesiąc za miejsce w lokalu trzypokojowym.



Rynek inwestycyjny w Krakowie

Ograniczona aktywność inwestorów wynika m.in. z wysokich stóp procentowych, restrykcyjnych warunków kredytowania i niepewnego otoczenia makroekonomicznego. Jednakże, **W ZWIĄZKU Z PRZEWIDYWANYM SPADKIEM INFLACJI ORAZ STÓP PROCENTOWYCH W STREFIE EURO, OCZEKUJE SIĘ OŻYWIENIA NA RYNKU INWESTYCYJNYM W DRUGIEJ POŁOWIE 2024 ROKU.**

MAGAZYNY I OBIEKTY LOGISTYCZNE POZOSTAJĄ NAJBARDZIEJ PŁYNNYM SEKTOREM, CIESZĄC SIĘ NIEPRZERWANYM ZAINTERESOWANIEM INWESTORÓW OD CZASU WYBUCHU PANDEMII. Udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym w Polsce wzrósł z 18% w 2019 roku do 49% w 2023 roku. W 2023 roku łączna wartość transakcji obiektami

magazynowymi osiągnęła niemal 966 mln EUR, co stanowiło 47% całkowitego wolumenu inwestycyjnego w Polsce.

Udział sektora biurowego w wolumenie inwestycyjnym w 2023 roku spadł do najniższego poziomu od 2001 roku, co odzwierciedla m.in. niepewność względem przyszłego popytu ze strony najemców oraz ograniczony dostęp do kredytowania. Transakcje inwestycyjne w sektorze handlowym pozostają na niskim poziomie i dotyczą głównie mniejszych obiektów w średniej wielkości miastach. Na uwagę zasługuje wolumen inwestycyjny w sektorze mieszkań na wynajem (PRS/BTR) i prywatnych akademików (PBSA), który osiągnął rekordowy 9% udział w rynku, czyli prawie 182 mln EUR. W 2023 roku odnotowano również największą transakcję na rynku hotelowym od 2019 roku, dzięki czemu

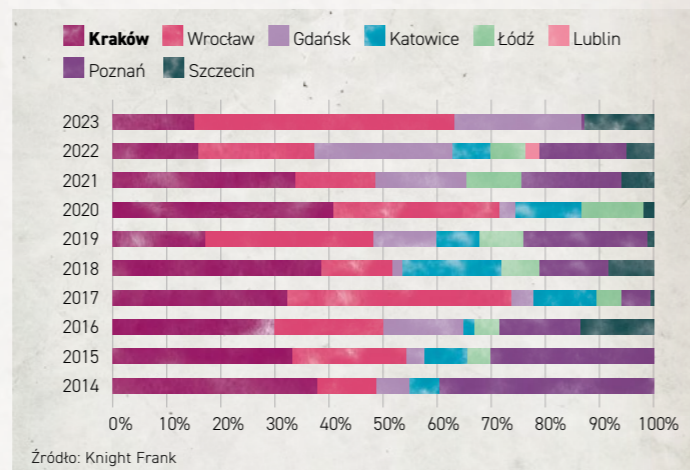
W 2023 roku całkowity wolumen inwestycyjny w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniósł 2 mld EUR, co oznacza spadek o 64% względem roku poprzedniego i najniższy wynik od roku 2010. Okres ten charakteryzował się zmniejszoną płynnością, spadkiem średniej wartości transakcji oraz wzrostem stóp kapitalizacji. W Krakowie w 2023 roku zanotowano cztery transakcje o łącznej wartości 80,4 mln EUR, co jest znaczącym spadkiem w porównaniu do dziewięciu transakcji o wartości 268,8 mln EUR w 2022 roku. Rynek inwestycyjny w dalszym ciągu ma duży potencjał, zwłaszcza w komercyjnym sektorze mieszkaniowym, czego dowodem są ostatnie transakcje w Krakowie.

udział tego sektora w całkowitym wolumenie inwestycyjnym wyniósł 3%.

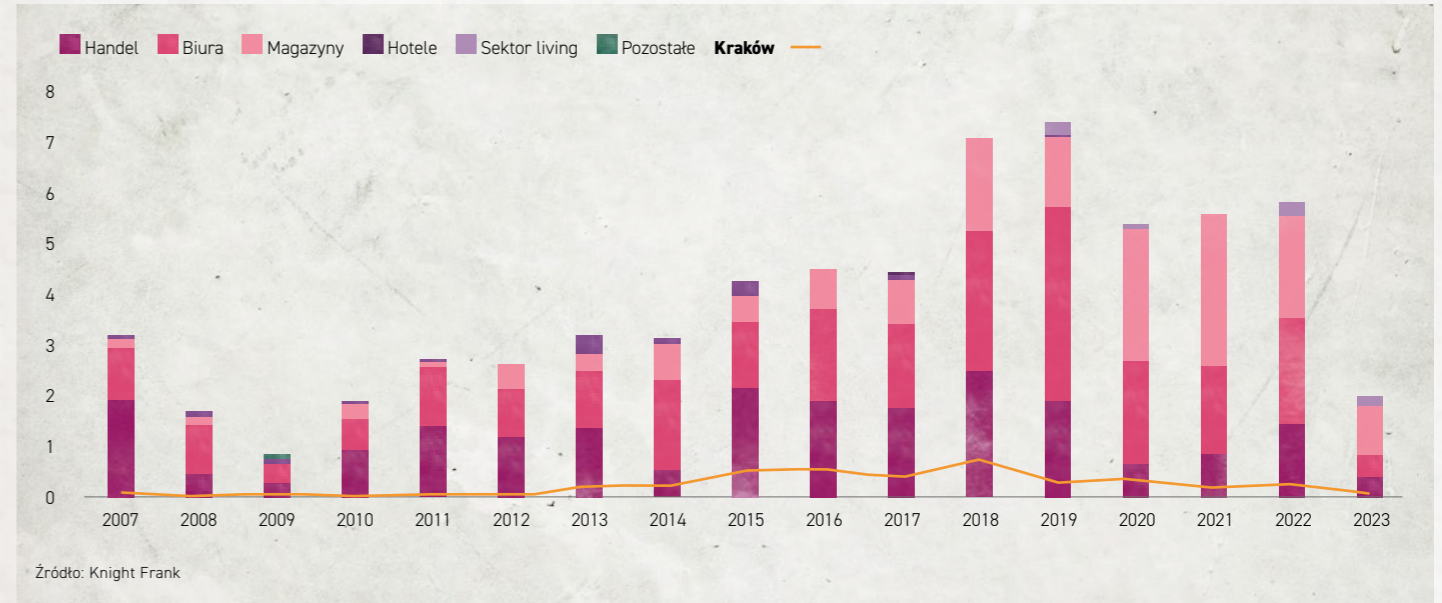
W CIĄGU OSTATNIEJ DEKADY NA KRAKOWSKIM

RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYM ZREALIZOWANO TRANSAKCJE INWESTYCYJNE O WARTOŚCI BLISKO 4 MLD EUR. TO DRUGI WYNIK PO WARSZAWIE,

Wolumen transakcji inwestycyjnych w miastach regionalnych



Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (mln EUR)



DZIĘKI KTÓREMU KRAKÓW JEST W ŚCISŁEJ CZOŁÓWCE ATRAKCYJNOŚCI POLSKICH MIAST.

W ciągu ostatnich dziesięciu lat łączna wartość transakcji inwestycyjnych na krakowskim rynku biurowym wyniosła ponad 2,3 mld EUR, co świadczy o dużym znaczeniu miasta na biurowej mapie Polski. Ostatnie znaczące transakcje obiektami biurowymi w Krakowie miały miejsce w 2022 roku i obejmowały sprzedaż przez Grupę Cavatina Holding dwóch biurowców: Tischner Office i Ocean Office Park A do Lone Star Funds, za łączną kwotę 98,7 mln EUR. W 2023 roku zainteresowanie inwestorów skupiało się na obiektach w Warszawie, a jedyna transakcja biurowa poza stolicą dotyczyła budynku biurowego w Krakowie o powierzchni około 2 000 m² zlokalizowanego na ulicy Sosnowieckiej.

W 2023 roku stopy kapitalizacji z inwestycji w nieruchomości biurowe rosły, osiągając 6% dla najlepszych budynków biurowych w Warszawie.

Sektor magazynowy w Krakowie pozostaje ograniczony głównie ze względu na brak odpowiednich gruntów, co przekłada się na ograniczoną liczbę transakcji inwestycyjnych. W ciągu ostatnich trzech lat w rejonie Krakowa odnotowano tylko cztery takie transakcje, z czego żadna nie miała miejsca w 2023 roku. Jedną z ostatnich znaczących transakcji był zakup przez Generali Real Estate projektu MDC2 Park Kraków South o powierzchni 90 000 m². Podobnie jak w innych sektorach, stopy kapitalizacji dla aktywów magazynowych wzrosły w 2023 roku.

Najlepsze obiekty magazynowe, zlokalizowane w głównych obszarach koncentracji w Polsce, szacowane były na około 6,50%-6,75%.

Transakcje inwestycyjne w sektorze handlowym w ostatnim czasie dotyczą przede wszystkim obiektów o niewielkiej skali w mniejszych miastach. Kraków nie odnotował żadnej transakcji nowoczesnymi obiektami handlowymi od 2018 roku. W skali kraju w 2023 roku,



całkowita wartość inwestycji w sektorze handlowym spadła do 430 mln EUR z ponad 2 mld EUR w roku poprzednim.

Stopy zwrotu z inwestycji w parki handlowe wahały się od 7,00% do 8,00%, natomiast w obliczu braku transakcji centrami handlowymi typu prime, ich stopy kapitalizacji oszacowane są w oparciu o panujący sentyment na około 6%.

Łączna wartość transakcji inwestycyjnych w komercyjnym sektorze mieszkaniowym, obejmującym mieszkania na wynajem instytucjonalny (PRS/BTR) oraz prywatne akademiki (PBSA) w 2023 roku osiągnęła w Polsce prawie 182 mln EUR. Aż 43% wspomnianej wartości dotyczyło nieruchomości

zlokalizowanych w Krakowie. Do najistotniejszych transakcji należało nabycie przez Heimstaden Bostad 430 mieszkań w Moko Botanica w Warszawie za 56 mln EUR oraz zakup przez Bain Capital Credit prywatnego akademika Youniq/Joyn w Krakowie za 55 mln EUR.

SEKTOR MIESZKANIOWY, ZE WZGLĘDU NA SWOJĄ ANTYCYKLIČNĄ NATURE, WYKAZAŁ SIĘ DUŻĄ ODPORNOŚCIĄ NA OSTATNIE ZAWIROWANIA NA RYNKU DZIĘKI SILNYM FUNDAMENTOM TAKIM JAK, NIEDOBORY PODAŻY ORAZ WYSOKI POPYT. Ostatnie znaczące transakcje w tych sektorach udowadniają stabilne zainteresowanie inwestorów tymi obszarami.

W pierwszy czwartek po Bożym Ciele w Krakowie odbywa się parada przyciągająca tysiące mieszkańców i turystów. Ulicami Starego Miasta kroczy wówczas Lajkonik, zwany także Tatarzyńcem lub Konikiem zwierzyńieckim. Tradycja sięga XIII wieku, kiedy dzielni flisacy napadli na śpiących w pobliżu wsi Zwierzyniec Tatarów i tym samym uratowali mieszkańców Krakowa przed atakiem. Zgodnie z tradycją uderzenie buławą przez Lajkonika przynosi szczęście i dostatek na cały rok.

NAWET KRÓL MIAŁ TUTAJ SWOJE BIURO.

WYBIERZ KRAKÓW Z **KNIGHT FRANK.**

Dla Inwestorów:

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

Dla Wynajmujących:

- Działania poprzedzające komercjalizację
- Działania marketingowe & PR
- Leasing
- Renegocjacje
- Raporty
- Doradztwo

Dla Najemców:

- Renegocjacje
- Relokacje
- Ekspansja
- Redukcja
- Merge
- Podnajem
- Zakończenie umów najmu
- Najem krótkoterminowy





RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

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

INDUSTRIAL AGENCY

Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com



RAPORT POWSTAŁ WE WSPÓŁPRACY Z
WYDZIAŁEM DS. PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I INNOWACJI URZĘDU MIASTA KRAKÓWA
UL. ZABŁOCIE 22, 30 -701 KRAKÓW

www.dlabiznesu.Kraków

[/BiznesiNaukawKrakowie/](https://www.facebook.com/BiznesiNaukawKrakowie/)

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:



© 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.

Opracowanie merytoryczne: Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki, Agnieszka Mazurek, Michał Kusy / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank

Zdjęcia (strony 1, 4, 16, 17): Urząd Miasta Krakowa