

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



KRAKÓW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2021

knightfrank.com.pl/research



KRAKÓW

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA
MIASTA

327 km²



POPULACJA

780.800



PROGNOZA
POPULACJI

756.470 (2025)



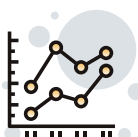
SALDO MIGRACJI
WENĘTRZNYCH

(+) 2.032 (2020)
(+) 880 (I poł. 2021)



WZROST
PKB

8,4%



PKB PER CAPITA

93.753 zł



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE

7.193,17 zł
(brutto / 11.2021)



STOPA
BEZROBOCIA

3,0%
(11.2021)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce w ogólnopolskim rankingu „Miasta przyjazne dla biznesu 2021” przeprowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast od 300 tys. do 999 tys.).

10.

10. miejsce w rankingu fDi Tier 2 Cities of the Future 2020/21 w kategorii przyjazność biznesowa.

20.

20. pozycja w zestawieniu TOP 100 Super Cities w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021. W stosunku do roku poprzedniego jest to awans aż o 5 miejsc.

7.

7. miejsce w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2020/21 w kategorii przyjazność biznesowa oraz potencjał gospodarczy.

Tytuł „Gmina na 5!” oraz „Złota Gmina na 5!” w edycji 2020/21 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Instytucie Przedsiębiorstwa Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

W Top 25 międzynarodowego rankingu Tech Cities of the Future 2020/21 opracowanego przez fDi oraz TNW.

2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Programy zachęt oferowanych inwestorom przez samorząd.

Ulga podatkowa na B+R.

IP Box.

Pomoc w ramach Funduszy Unijnych.

Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego.

Zwolnienie z podatku od nieruchomości.

Granty rządowe PWI.

Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

1.

1. miejsce w rankingu OVO Network oraz portalu expatriateconsultancy.com z 2021 jako **najlepsze miejsce do pracy zdalnej**.

2.

2. miejsce w **Water City Index 2021** - ogólnopolskim rankingu efektywności wykorzystania zasobów wody w miastach.

3.

3. w Europie i 5. miejsce na świecie w **rankingu najbardziej zielonych miast świata**, stworzonym przez Husqvarna Urban Green Space Index (HUGSI). Lista została stworzona na podstawie obrazów satelitarnych i procentowego udziału zieleni w metropoliach.

1.

1. miejsce dla Uniwersytetu Jagiellońskiego w **XXII Rankingu Szkół Wyższych Perspektywy 2021**.

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

- Wielopłaszczyznowe działania mające na celu ograniczenie użytkowania wysokoemisyjnych paliw stałych w instalacjach grzewczych w celu poprawy jakości powietrza.
- Wspieranie inwestycji dotyczących transportu publicznego - systematycznie modernizowany tabor tramwajowy oraz autobusowy (przykładem inwestycje w autobusy hybrydowe i elektryczne).
- Modernizowany, rozbudowywany i udoskonalany układ drogowy Miasta Krakowa (parkingi P+R, estakady, węzły drogowe).
- Aktywnie promowany Budżet Obywatelski wspierający lokalne inicjatywy mieszkańców.
- Wspierane przez miasto wydarzenia kulturalne i festiwale zapewniające rozrywkę na wysokim poziomie.
- Rozbudowa infrastruktury sportowej (baseny, hale sportowe, ścieżki rowerowe) zapewnia szeroki i łatwy dostęp do obiektów sportowych i rekreacyjnych.
- Inwestycje w ramach Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa na obszarze Stare Podgórze-Zabłocie, Stare Miasto-Kazimierz, "stara" Nowa Huta.
- Wdrażanie programu aktywnego uczestnictwa młodzieży w życiu miasta „Młody Kraków 2.0”.
- Nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa m.in. Centrum Kongresowe ICE Kraków (37.000 miejsc), TAURON Arena Kraków (15.000 miejsc siedzących oraz 9.000 miejsc stojących).



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

258 km



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

203,7 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



130.428
(2020)

ABSOLWENCI



32.881
(2020)

LICZBA UCZELNI



19
(2020)

LOTNISKO
- ODLEGŁOŚĆ OD
CENTRUM MIASTA



11 km

LOTNISKO
- LICZBA OBSŁUŻONYCH
PASAŻERÓW



~ 3 mln (2021)
~ 8,5 mln (2019)

SEKTOR BSS
- LICZBA CENTRÓW



247

SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH



82.100

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

KRAKÓW

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,6 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

190.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

16,1%



NOWA PODAŻ (2021)

60.700 m²



POPYT (2021)

156.000 m²

W 2021 roku na krakowski rynek dostarczono prawie 60.700 m² nowoczesnej powierzchni biurowej zrealizowanej w 8 projektach, co jest ponad dwukrotnie niższym wynikiem niż nowa podaż w 2020 roku, która wówczas przekroczyła 140.000 m². Całkowite zasoby powierzchni biurowej w stolicy Małopolski przekroczyły 1,61 mln m², co poskutkowało utrzymaniem przez Kraków pozycji lidera wśród rynków regionalnych. Największymi ukończonymi inwestycjami w 2021 roku były Tertium Business Park III (B) o powierzchni 13.350 m² oraz Equal Business Park D (11.650 m²) oddane do użytkowania odpowiednio w II i I kw. 2021 roku.

Dodatkowo, na koniec grudnia ponad 190.000 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego

ponad połowa ma być ukończona w 2022 roku. Na koniec 2021 roku największymi projektami w budowie pozostawały Ocean Office Park B o powierzchni blisko 28.600 m² (Cavatina Holding) oraz Kreo (24.100 m², Ghelamco Poland).

Wolumen transakcji najmu w Krakowie w 2021 roku wyniósł blisko 156.000 m² i był to najwyższy wynik odnotowany w miastach regionalnych. Popyt w 2021 roku utrzymał się na porównywalnym poziomie do wolumenu z 2020 roku, jednak nadal jest to zdecydowanie niższy poziom niż przed pandemią COVID-19, kiedy w 2019 roku, wynajęto niemal 270.000 m². Większość umów zawartych w 2021 roku stanowiły nowe umowy (ponad 92.000 m², z czego umowy pre-let 26%). Renegocjacje wyniosły 34% całkowitego popytu zaś ekspansje 6%.

Pomimo niewielkiej ilości nowej powierzchni oddanej do użytku w 2021 roku, ograniczony popyt na powierzchnię biurową w Krakowie przełożył się na dalszy wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 16,1% (wzrost o 0,9 pp. kw/kw oraz 2,1 pp. r/r). Porównując dostępność niewynajętej powierzchni w Krakowie z innymi miastami regionalnymi, jest to drugi po Wrocławiu najwyższy współczynnik pustostanów.

Czystsze wywoławcze w Krakowie na koniec 2021 roku wahały się od 10,50 EUR do 17,00 EUR za m² miesięcznie i mimo słabszej koniunktury w sektorze biurowym utrzymywały się na stabilnym poziomie.

Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący 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.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

MK29

- 11.000 m²
- I kw. 2022
- Caishen Capital Group

THE PARK CRACOW I

- 12.500 m²
- I kw. 2022
- White Star Real Estate

OCEAN OFFICE PARK B

- 28.600 m²
- IV kw. 2022
- Cavatina Holding

KREO

- 24.100 m²
- I kw. 2023
- Ghelamco Poland

MOGILSKA 35

- 11.000 m²
- II kw. 2023
- Warimpex

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNSZOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

380-500

WYBRANI OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

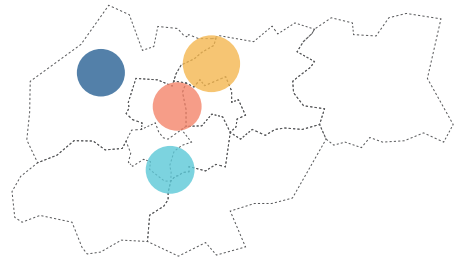
At Office | Business Link |

Wirtualne Biuro | City Space |

Regus | Rise.pl |

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
PÓŁNOCNY ZACHÓD	166.400 m ²	0 m ²	10,3%	11-13,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY WSCHÓD	389.000 m ²	10.400 m ²	14,6%	11-14 EUR/m ²
CENTRUM	330.900 m ²	77.500 m ²	16,7%	13-17 EUR/m ²
POŁUDNIE	658.000 m ²	77.200 m ²	12,3%	10,5-14,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

IV kw. 2021

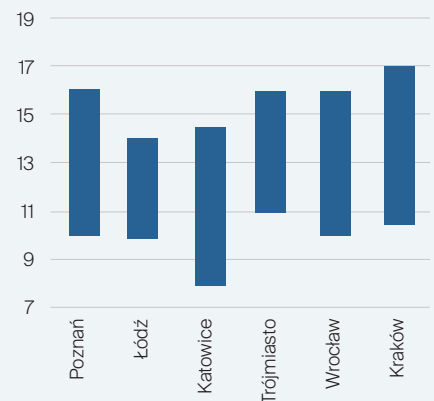


KRAKÓW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

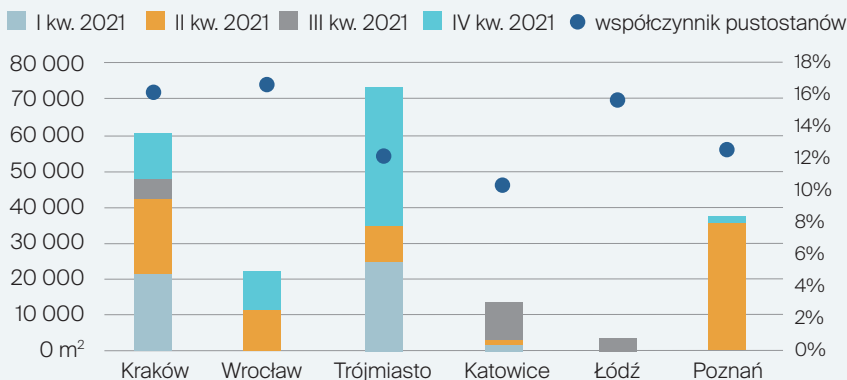
Kraków jako największy biurowy rynek regionalny jest atrakcyjnym wyborem dla inwestorów i najemców. Przemawia za tym szeroki wybór powierzchni biurowej w istniejących projektach jak i inwestycjach w budowie oraz najwyższy wolumen transakcji najmu spośród sześciu największych miast regionalnych. Przewidywana wysoka nowa podaż w 2022 roku może przyciągnąć firmy do tej pory nieobecne na krakowskim rynku oraz zachęcić dotychczasowych najemców do pozostania w Krakowie.

CZYNsze WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)

(EUR/m²/miesiąc)

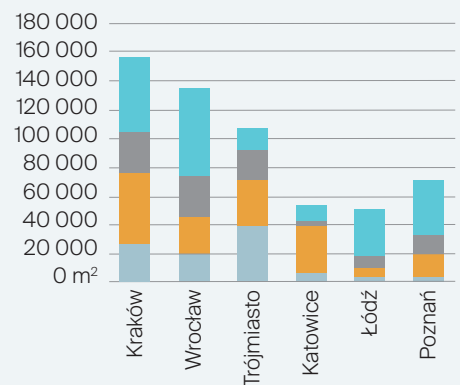


NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



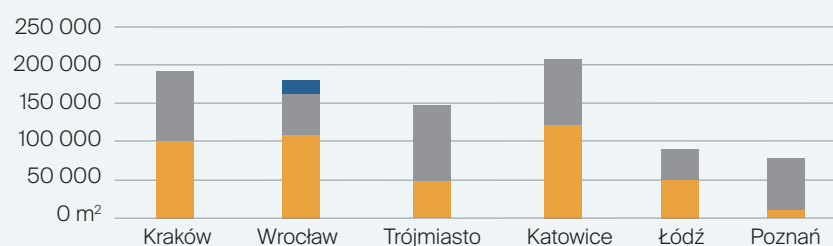
POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)

I kw. 2021 II kw. 2021 III kw. 2021 IV kw. 2021



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)

2022 2023 2025



POLSKA

OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN
brutto**

MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN
brutto**



OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN
brutto**

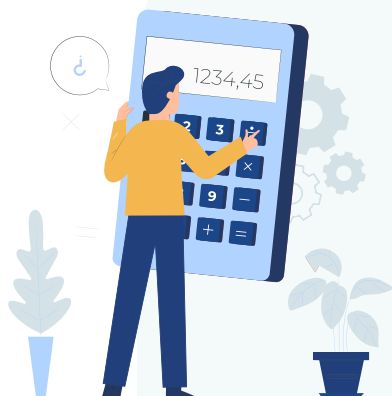
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN
brutto**

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN
brutto**

OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statuty, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

JUNIOR

**od 8.000 PLN
brutto**

SPECJALISTA

**14.000 - 15.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W KRAKOWIE:

Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
knightfrank.com.pl/
badanie-rynu/**

© 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.

PARTNER PUBLIKACJI:**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS
IN MAŁOPOLSKA:**

contact@businessinmalopolska.pl

www.businessinmalopolska.pl

Centrum Business in Małopolska to wspólna inicjatywa Województwa Małopolskiego, Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA oraz Krakowskiego Parku Technologicznego sp. z o.o., która oferuje zintegrowany system obsługi inwestorów oraz eksporterów, prowadzi także bieżącą obsługę informacyjną przedsiębiorców o zewnętrznych źródłach dofinansowania działalności inwestycyjnej oraz eksportowej.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl