

# Rynek biurowy



Opracowane  
we współpracy z



CENTRUM  
Business in Małopolska

Michael Page

I kw. 2023

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR









[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



**Kraków**



# Kraków

-  Powierzchnia miasta **327 km<sup>2</sup>**
-  Populacja **802.800** (stan z 30.06.2022)
-  Prognoza populacji **756.470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+)305** (2022, GUS)  
zewewnętrznej **(+)265** (2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **2,3%** (02.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **2,8%** (2020, GUS)
-  PKB per capita **99.946 PLN** (2020, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **8.439,85 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 01.2023)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
  - 2. MIEJSCE** w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
  - 3. MIEJSCE** w **ogólnym zestawieniu** rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
  - 3. MIEJSCE** w rankingu **"Miasta przyjazne dla biznesu 2023"** prowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast powyżej 300.000 mieszkańców)
  - 20. POZYCJA** w **zestawieniu TOP 100 Super Cities** w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021
- Tytuł „**Gmina na 5!**” oraz „**Złota Gmina na 5!**” w edycji 2021/22 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

## Zachęty inwestycyjne

- |                                                                              |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego                  | IP Box                                |
| Programy zachęt oferowanych inwestorom przez samorząd                        | Granty rządowe PWI                    |
| Ulga podatkowa na B+R                                                        | Pomoc w ramach Funduszy Unijnych      |
| Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska | Zwolnienie z podatku od nieruchomości |

## Jakość życia w mieście

Rankingi

- 1. MIEJSCE** **Najlepsze miejsce do pracy zdalnej** w rankingu OVO Network oraz portalu expatriateconsultancy.com z 2021 roku
- 2. MIEJSCE** w ogólnopolskim rankingu **efektywności wykorzystania zasobów wody w miastach** - Water City Index 2021
- 3. MIEJSCE** w Europie i 5. miejsce na świecie w rankingu **najbardziej zielonych miast świata**, stworzonym przez Husqvarna Urban Green Space Index (HUGSI) 2021
- 2. MIEJSCE** w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023 (wśród dużych miast)
- 3. MIEJSCE** w Polsce w **"Rankingu jakości życia"** przeprowadzonym przez tygodnik Polityka i Akademię Górniczo-Hutniczą
- 4. MIEJSCE** w Polsce w rankingu **„Gmina dobra do życia”** organizowanym przez Serwis Samorządowy PAP w 2022

## Jakość życia w liczbach

- 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 (3.300 miejsc), TAURON Arena Kraków (15.000 miejsc siedzących oraz 9.000 miejsc stojących).



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone  
**258 km**



Tereny zielone  
**~62% powierzchni miasta**


## Fakty i liczby

-  **Studenci 130.000** (2021/2022)
-  **Absolwenci 33.000** (2021/2022)
-  **Liczba uczelni 23** (2021/2022)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta 11 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów ~7,4 mln** (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów 261** (wg ABSL 2022)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych 92.700** (wg ABSL 2022)

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

# Kraków

I KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**1,75 mln m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**67.600 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**17,4%**
-  **Nowa podaż**  
**42.600 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**38.400 m<sup>2</sup>**

Na koniec I kw. 2023 roku krakowskie zasoby powierzchni biurowej wynosiły ponad 1,75 mln m<sup>2</sup>, dzięki czemu Kraków utrzymał pozycję lidera wśród rynków regionalnych. Do użytku oddano dwa projekty biurowe: Ocean Office Park B (Cavatina Holding) oraz Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud) o łącznej powierzchni biurowej wynoszącej blisko 42.600 m<sup>2</sup>, co stanowiło ponad 62% nowej podaży i było najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych w I kw. 2023 roku.

Na koniec marca 2023 roku zaledwie 67.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego 90% ma zostać ukończone w kolejnych kwartałach 2023 roku. Jest to poziom ponad czterokrotnie niższy niż w latach przedpandemicznych, kiedy to w budowie pozostawało około 250.000-300.000 m<sup>2</sup>. Największymi projektami w budowie były Kreo (23.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland) oraz Mogilska 35 (13.500 m<sup>2</sup>, Warimpex), których oddanie do użytkowania planowane jest w 2023 roku.

W I kw. 2023 roku najemcy na krakowskim rynku biurowym pozostawali wciąż aktywni. Od stycznia do marca 2023 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był wyższy niż w analogicznym kwartale ubiegłego roku i osiągnął blisko 38.400 m<sup>2</sup> (wzrost o blisko 10% r/r). Jest to drugi najwyższy wynik, stanowiący blisko 22% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych. W I kw. 2023 roku największy udział w umowach najmu przypadła na nowe umowy, które stanowiły blisko 59% całkowitego popytu. Renegocjacje w istniejących budynkach odpowiadały za 34% wolumenu transakcji zaś ekspansje za pozostałe 7%.

W związku z dostarczeniem na rynek stosunkowo wysokiego wolumenu nowoczesnej powierzchni biurowej współczynnik pustostanów na koniec marca 2023 roku wyniósł 17,4% i odnotował wzrost o 1,4 pp. w porównaniu do końca 2022 roku (wzrost o 1,8 pp. r/r). Jest to drugi najwyższy wynik spośród miast regionalnych (zaraz za Łodzią, gdzie wynosi on 20,5%).

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec marca 2023 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów.

Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec marca 2023 roku w Krakowie wahały się od 15,00 do 25,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

## Operatorzy coworkingowi w Krakowie

At Office | Business Link | Chilliflex | CitySpace | Regus | Loftmill | Cluster Offices

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**15,00-25,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**  
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**380,00-500,00**

## Wybrane projekty w budowie

Projekt	Wielkość	Data ukończenia	Deweloper / Właściciel
<b>BRAIN PARK C</b>	13.000 m <sup>2</sup>	III kw. 2023	Echo Investment
<b>KREO</b>	23.000 m <sup>2</sup>	II kw. 2023	Ghelamco Poland
<b>MOGILSKA 35</b>	13.500 m <sup>2</sup>	III kw. 2023	Warimpex
<b>THE PARK CRACOW II</b>	11.700 m <sup>2</sup>	IV kw. 2023	White Star Real Estate

## Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

Obszar	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNSZE WYWOŁAWCZE
<b>Centrum</b>	422.000 m <sup>2</sup>	26.500 m <sup>2</sup>	15,4%	12-16 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Północny wschód</b>	400.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	20,6%	11-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Północny zachód</b>	161.900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14,3%	11,5-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Południe</b>	695.900 m <sup>2</sup>	29.400 m <sup>2</sup>	14,1%	10-15 EUR/m <sup>2</sup>



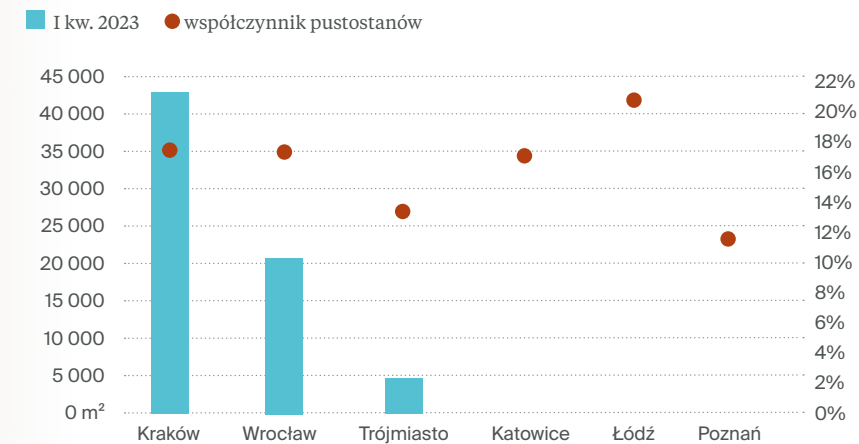
## Główne miasta regionalne

I KW. 2023

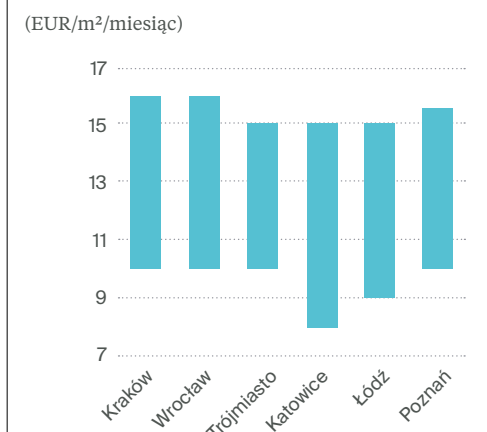
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



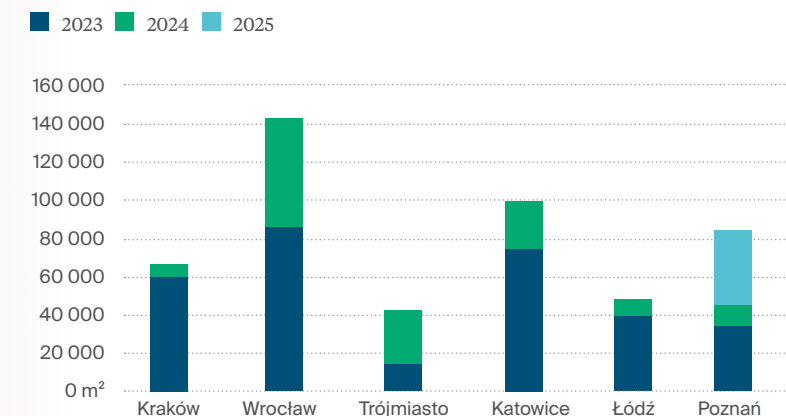
### Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



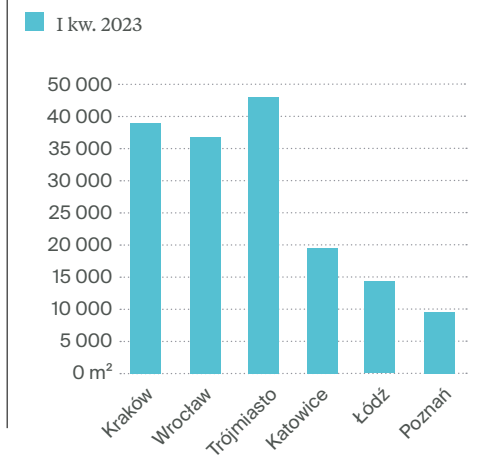
### Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)



### Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I kw. 2023)



### Popyt na powierzchnię biurową





# Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

## Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

## Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



## Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

## Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

### Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

### BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

### Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

### Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

### Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

## TOP 3

### Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- |                                                                                                |                                                                                                           |                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b> ▶ IT Project Manager:</p> <p><b>19.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>2</b> ▶ SAP Consultant (różne moduły):</p> <p><b>21.000 – 25.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>3</b> ▶ Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):</p> <p><b>16.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kontakty

w Polsce

+48 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 - KRAKÓW**  
L-REP Monika Sułdecka-Karaś  
[monika.suldecka@pl.knightfrank.com](mailto:monika.suldecka@pl.knightfrank.com)

T-REP Aleksandra Markiewicz  
[aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com](mailto:aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Michał Kozdrój  
[michal.kozdroj@pl.knightfrank.com](mailto:michal.kozdroj@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-ryнку/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

### © KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

### PARTNERZY PUBLIKACJI:



**KONTAKT DO CENTRUM BUSINESS  
IN MAŁOPOLSKA:**  
[contact@businessinmalopolska.pl](mailto:contact@businessinmalopolska.pl)

[www.businessinmalopolska.pl](http://www.businessinmalopolska.pl)

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

## Michael Page

**KONTAKT:**  
[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)  
[contact@michaelpage.pl](mailto:contact@michaelpage.pl)