

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Kraków










Opracowane
we współpracy z



CENTRUM
Business in Małopolska

Michael Page

Kraków

-  Powierzchnia miasta **327 km²**
-  Populacja **804 200** (stan z 30.06.2023)
-  Prognoza populacji **756 470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+)812** (2023, GUS)
-  Saldo migracji zewnętrznej **(+)403** (2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **2,1%** (02.2024, GUS)
-  Wzrost PKB **2,8%** (2020, GUS)
-  PKB per capita **99 946 PLN** (2020, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 913,13 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 02.2024)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **przyjazność biznesowa** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 1. MIEJSCE** w kategorii **kapitał ludzki i styl życia** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 4. MIEJSCE** w **zestawieniu ogólnym dużych miast** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024
 - 6. MIEJSCE** w kategorii **potencjał gospodarczy** w rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2024 (wśród dużych miast)
 - 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 2022/23 rankingu przygotowanego przez Studenckie Koło Naukowe Akceleracji, działające przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie

Zachęty inwestycyjne

- Polska Strefa Inwestycji - zwolnienie z podatku dochodowego
- Fundusze europejskie
- Granty rządowe - program wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki
- Wsparcie instytucji otoczenia biznesu - m.in. Centrum Business in Małopolska
- Zwolnienie z podatku od nieruchomości
- Ulgi podatkowe - np. ulga B+R, IP Box, ulga na robotyzację, ulga na ekspansję

Jakość życia w mieście

Rankingi

- Stare Miasto i Wzgórze Wawelskie na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO
- Europejska Stolica Kultury (2000)
- Miasto Literatury UNESCO
- Światowe Miasto Festiwa i Wydarzeń Kulturalnych

Jakość życia w liczbach

KULTURA I ROZRYWKA

- 1207 zabytków i ok. 30 mln zł rocznie przeznaczanych na ich renowację
- 117 muzeów i 41 galerii sztuki, 1,4 mln muzealiów i 5 mln odwiedzających rocznie
- 16 teatrów, 2 tys. przedstawień, 270 tys. widzów rocznie
- 12 kin, 73 sale kinowe, 12 tys. miejsc na widowni, 140 tys. seansów rocznie
- ponad 200 restauracji (2 gwiazdki Michelin dla restauracji Bottiglieria 1881)
- 15 produktów regionalnych objętych ochroną UE (w tym obwarzanek, oscypek, żurek po krakowsku, karp z Zatora)
- 180 festiwali i imprez artystyczno-rozrywkowych i sportowych rocznie (w tym Festiwal Muzyki Żydowskiej, Parada Smoków, Festiwal Muzyki Filmowej)

TRANSPORT

- 28 linii tramwajowych i 175 linii autobusowych
- 4 linie Szybkiej Kolei Miejskiej
- 258 km ścieżek rowerowych
- 8,41 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,75 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych
- 190 hoteli z 23 tys. miejsc (w tym 16 hoteli pięciogwiazdkowych)
- nowoczesna infrastruktura kongresowa i widowiskowa (w tym Centrum Kongresowe ICE - 5,2 tys. miejsc, TAURON Arena - 24 tys. miejsc)
- 2 tys. spotkań biznesowych w roku, w których uczestniczy ponad 300 tys. osób

ŚRODOWISKO NATURALNE

- 54 parki miejskie, 30 parków kieszonkowych, 30 ha łąk kwietnych
- 80% mieszkańców miasta ma 5-cio minutowy dostęp do terenów zielonych
- 8 stacji monitorujących zanieczyszczenie powietrza
- znacząco zmniejszający się problem z zanieczyszczeniem powietrza w mieście dzięki konsekwentnej realizacji uchwały antysmogowej
- 32 rekomendacje Krakowskiego Panelu Klimatycznego i Plan Adaptacji Miasta Krakowa do zmian klimatu do roku 2030



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

258 km



Tereny zielone

60% powierzchni miasta

Fakty i liczby

-  **Studenci** **129 357** (2022/2023)
-  **Absolwenci** **32 328** (2022/2023)
-  **Liczba uczelni** **22** (2022/2023)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta** **11 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów** **9 mln** (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów** **273** (wg ABSL 2023)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **97 950** (wg ABSL 2023)

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,82 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
25 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,2%
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
13 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
44 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Krakowie

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

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
16,00-29,00
-  **Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
380,00-500,00

► Kraków jest drugim po Warszawie największym rynkiem biurowym w Polsce, dysponującym 1,82 mln m² nowoczesnej powierzchni, co stanowi ponad 14% całkowitych zasobów biurowych kraju. Miasto nieustannie cieszy się dużym zainteresowaniem najemców, którzy w I kw. 2024 roku podpisali umowy na łącznie ponad 44 000 m² powierzchni biurowej, co jest najlepszym wynikiem wśród miast regionalnych.

PODAŻ

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie osiągnęły 1,82 mln m², zachowując tym samym pozycję lidera wśród miast regionalnych w Polsce.

Aktywność deweloperska istotnie wyhamowała, bowiem w pierwszym kwartale oddano do użytkowania tylko jeden budynek – Brain Park C o powierzchni 13 000 m² (Echo Investment), a do końca roku oddanych będzie dodatkowo jedynie 12 700 m².

Łącznie w budowie znajduje się obecnie jedynie 25 000 m² co jest najmniejszą wartością wśród największych miast regionalnych w Polsce (mniej powierzchni buduje się jedynie w Lublinie i Szczecinie). Co więcej, 42% z budowanej powierzchni powstaje na potrzeby własne (budynek Elte GPS HQ o powierzchni 10 500 m²).

Spadek aktywności deweloperów wynika zarówno z niekorzystnego otoczenia makroekonomicznego (wysokie koszty kredytowania oraz wysokie koszty budowy), jak i z dużej liczby powierzchni dostarczonej na rynek w poprzednich latach – średnioroczna nowa podaż w ostatnich pięciu latach wyniosła ponad 110 000 m² i była największa wśród miast regionalnych.

POPYT

W I kw. 2024 roku wolumen transakcji najmu na krakowskim rynku biurowym był wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku o 15% i wyniósł ponad 44 000 m². Jest to najwyższy wynik wśród miast regionalnych, stanowiący niemal 32% całkowitego wolumenu transakcji w największych miastach.

Kraków równocześnie jest jednym z dwóch miast w Polsce (obok Poznania), gdzie w pierwszym kwartale zanotowaliśmy wzrost liczby wynajętej powierzchni.

W I kw. 2024 roku największy udział w umowach najmu przypadł na nowe umowy, które stanowiły ponad 55% całkowitego popytu. Renegocjacje w istniejących budynkach odpowiadały za niemal 41% wolumenu transakcji, zaś pozostałe 4% stanowiły ekspansje.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów na koniec marca 2024 roku lekko wzrósł i wyniósł 20,2% (wzrost o 0,4 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem). Najniższy wskaźnik pustostanów obserwujemy w centrum miasta, gdzie na koniec marca wyniósł 12,6%.






Biorąc pod uwagę stabilny popyt oraz ograniczoną podaż w budowie, w perspektywie długookresowej można spodziewać się spadku wskaźnika pustostanów.

CZYSZYE

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec I kw. 2024 roku pozostają na stabilnym poziomie, wahając się zazwyczaj od 12 do 16 EUR/m²/miesiąc, przy czym w najbardziej prestiżowych budynkach mogą sięgać 18 EUR/m²/miesiąc. Średnie koszty opłat eksploatacyjnych, po wzrostach w latach ubiegłych, w pierwszym kwartale 2024 roku pozostały stabilne i wahały się zwykle od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2024

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
80 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
279 000 m²
-  **Powierzchnia w budowie**
553 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,5%

SZCZECIN

185 000 m²
5,5%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
14,1%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,1%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,6%
8-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,4%
10-15 EUR

WARSZAWA

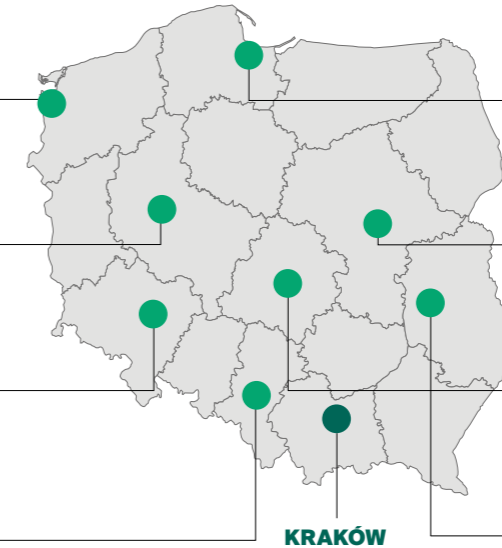
6,24 mln m²
11%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

638 000 m²
21,3%
9-15 EUR




LUBLIN

221 000 m²
12%
8-13 EUR



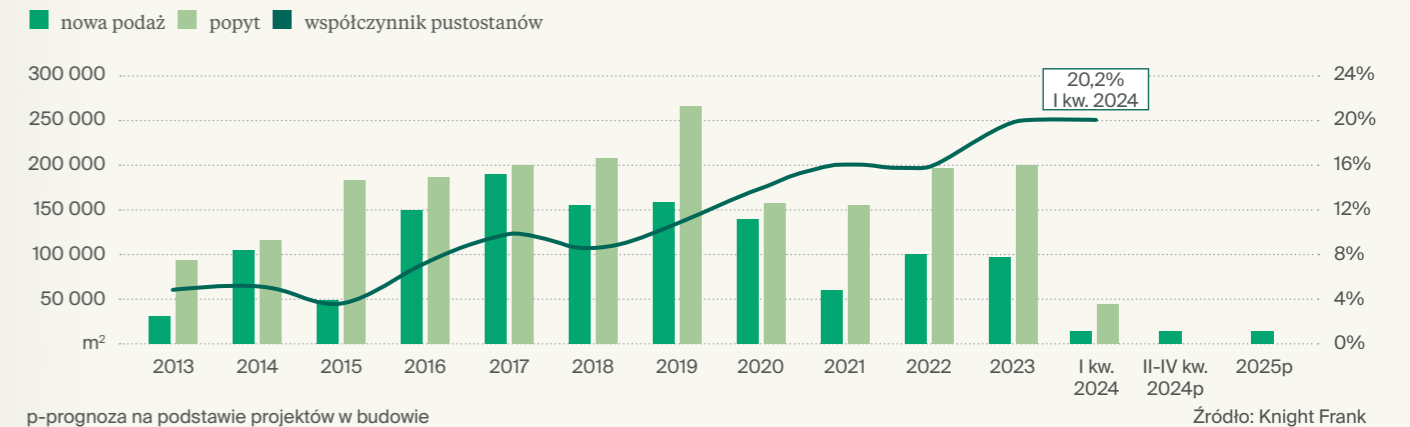
KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

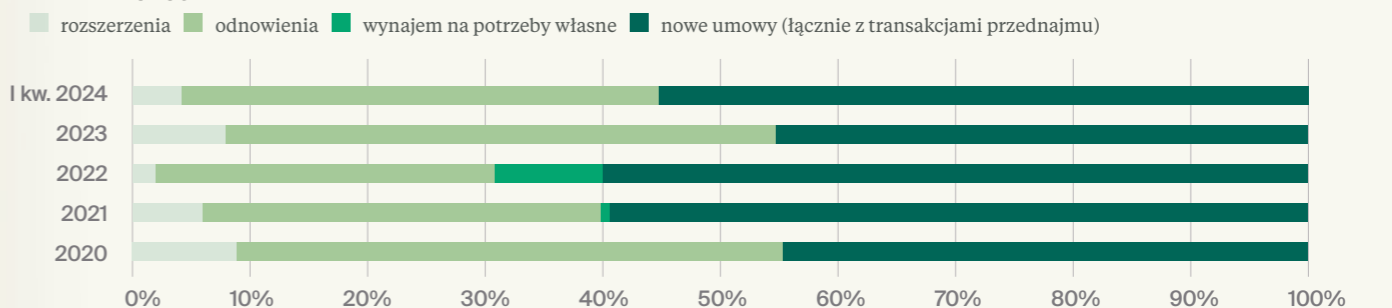
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

Integracja sztucznej inteligencji (AI)

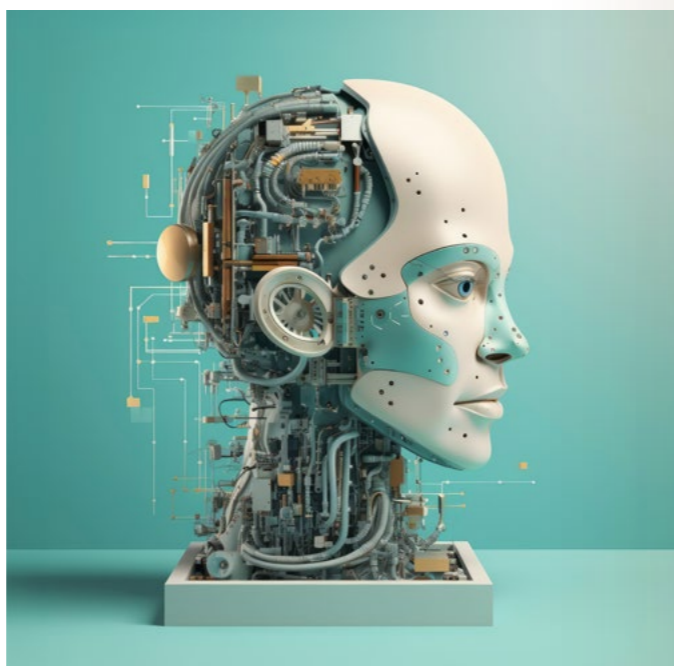
Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.
<https://www.michaelpage.pl/>

Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

TOP 3

Najbardziej pożądanego stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

1 ▶ **Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:**

8 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

2 ▶ **Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:**

12 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

3 ▶ **Role w obszarze Transformation/ Transition:**

14 000 – 40 000*
 PLN brutto miesięcznie

* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KRAKÓW
L-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP Aleksandra Markiewicz
aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com

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

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

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

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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, 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 na stronie:
knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© 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.

PARTNERZY 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.

Michael Page

KONTAKT:

Greta Wikiera
Senior Executive Manager
+48 517 377 400
gretawikiera@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl