

Opracowane
we współpracy z



CENTRUM
Business in Małopolska



KRAKÓW

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research

KRAKÓW

KRAKÓW



KRAKÓW

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA MIASTA

327 km²



POPULACJA

780.000



PROGNOZA POPULACJI

756.470 (2025)



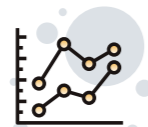
SALDO MIGRACJI WEWNĘTRZNYCH

(+) 2.032 (2020)
(+) 6.331 (2019)



WZROST PKB

8,4%



PKB PER CAPITA

93.753 zł



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYŃAGRODZENIE

7.063,75 zł
(brutto)



STOPA BEZROBOCIA

3,3%

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

1.

1. miejsce wśród miast regionalnych w Rankingu „Top 10 Polskich Miast Przyszłości fDi 2019/2020” - Kraków uplasował się bezpośrednio za Warszawą.

2.

2. miejsce w „Top 10 Polskich Miast Przyszłości fDi 2019/2020” w trzech kategoriach: potencjał gospodarczy, kapitał ludzki i styl życia oraz przyjazność biznesowa

20.

20. miejsce w rankingu Tholons Global Innovation Index 2021. W stosunku do roku poprzedniego jest to awans aż o 5 miejsc.

2.

2. miejsce w kategorii „Miasto Przyjazne dla Biznesu” wśród miast od 300 tys. do 999 tys. mieszkańców oraz 2. miejsce w kategorii „Najbardziej ekologiczne miasto w Polsce” w rankingu Forbes 2019

8.

8. miejsce w Europie, 2. miejsce w Polsce w rankingu najdynamiczniej rozwijających się miast w Unii Europejskiej oraz 3. miejsce, w kategorii „odsetek ludności z wyższym wykształceniem” wg „CEE Investment Report 2019: Thriving Metropolitan Cities”

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 według wskaźnika zadowolenia z miejscowości zamieszkania według województw 86% (Polska 80%)
Źródło GUS 2018

3.

3. miejsce w „Rankingu jakości życia w polskich miastach” opublikowanym przez tygodnik Polityka w 2018

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”



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

236 km



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

203,7 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



129.887

ABSOLWENCI



35.074

LICZBA UCZELNI



23

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



11 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



2.592.972 (2020)
8.410.081 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



247

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



82.100

RATING

A- (PERSPEKTYWA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

KRAKÓW

I poł. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

1,6 mln m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

250.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

15,5%



NOWA PODAŻ

42.400 m²



POPYT

74.100 m²

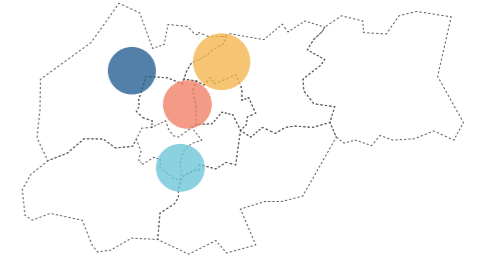
W I poł. 2021 roku na krakowski rynek dostarczono ponad 42.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej zrealizowanej w 5 projektach. Dzięki temu całkowite zasoby w stolicy Małopolski sięgnęły poziomu niemal 1,6 mln m², czego skutkiem było utrzymanie przez Kraków pozycji lidera wśród rynków regionalnych. Dodatkowo, na koniec czerwca kolejne 250.000 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego około ¼ ma być ukończone w 2021 roku, zatem można oczekiwać,

że do końca roku nowa podaż sięgnie poziomu około 100.000 m². Pierwszy kwartał 2021 roku pogłębił widoczne w 2020 roku skutki pandemii po stronie popytu i pustostanów, jednak wzrosty w drugim kwartale roku po stronie popytu i podaży mogą sugerować początek stabilizacji na rynku. Od stycznia do czerwca 2021 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był o 35% niższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku i osiągnął poziom 74.000 m². Biorąc pod uwagę

kwartalny popyt w Krakowie był o 78% wyższy niż w ubiegłym kwartale i o 10% niższy niż w II kw. 2020 roku. W II kw. 2021 roku większość umów, 62%, stanowiły renowacje. Nowe umowy w istniejących budynkach stanowiły około 38% wolumenu transakcji. Duży udział renowacji w popycie oraz nie w pełni skomercjalizowana nowa podaż wpłynęły na dalszy wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 15,5% (wzrost 0,5 pp. kw./kw. oraz 4,4 pp. r/r).

GLÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
PÓŁNOCNY ZACHÓD	162.000 m ²	0 m ²	9,6%	11-13,5 EUR/m ²
PÓŁNOCNY WSCHÓD	389.000 m ²	10.800 m ²	15,5%	11-13,5 EUR/m ²
CENTRUM	328.000 m ²	79.700 m ²	17,4%	13-16 EUR/m ²
POŁUDNIE	647.000 m ²	128.000 m ²	11,9%	11-14,5 EUR/m ²



GLÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

I poł. 2021



ZASOBY
5,9 mln m²



NOWA PODAŻ
127.000 m²



POPYT
264.000 m²



W BUDOWIE
925.000 m²



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA
793.000 m²

KRAKÓW NA TLE GLÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Kraków jako największy biurowy rynek regionalny jest atrakcyjnym wyborem dla inwestorów i najemców ze względu na swoją stabilność i szeroki wybór oferty powierzchni biurowej. Przemawia za tym stabilny poziom nowej podaży i projektów w budowie oraz najwyższy wolumen podpisanych umów 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.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

MK29

- 11.200 m²
- III kw. 2021
- Caishen Capital Group

THE PARK CRACOW 1&2

- 25.000 m²
- 2021/2022
- White Star Real Estate

TEN OFFICE A1&A2&B

- 32.100 m²
- II kw. 2022
- Grupa Buma

KREO

- 21.360 m²
- IV kw. 2022
- Ghelamco Poland

BRAIN PARK

- 20.000 m²
- III kw. 2022
- Echo Investment

🏢 Powierzchnia biurowa 📅 Data ukończenia 🏠 Deweloper / Właściciel

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

- ABB Business Services |
- Accenture Operations Poland |
- Lufthansa Global Business Services |
- Motorola Solutions Systems |
- Nokia | Shell |
- UBS Business Solutions Poland |

OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

- At Office | Business Link |
- Chillispaces.com | City Space |
- New Work | Rise.pl | Spaces

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNszOWY

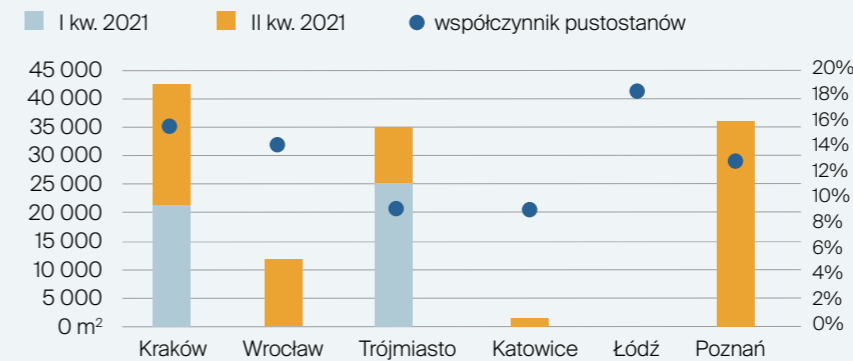
5-8 miesięcy



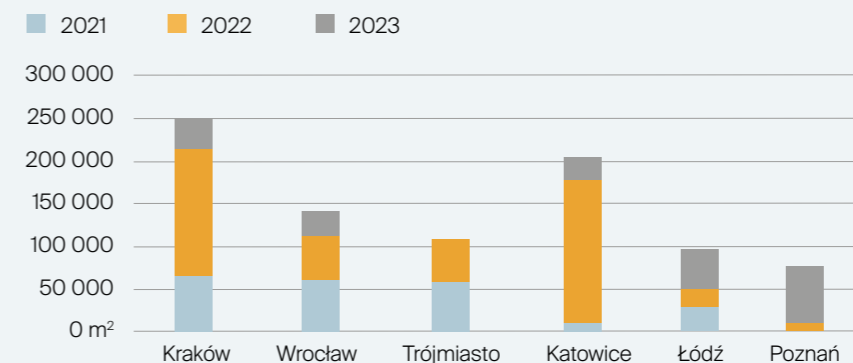
BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

380-500

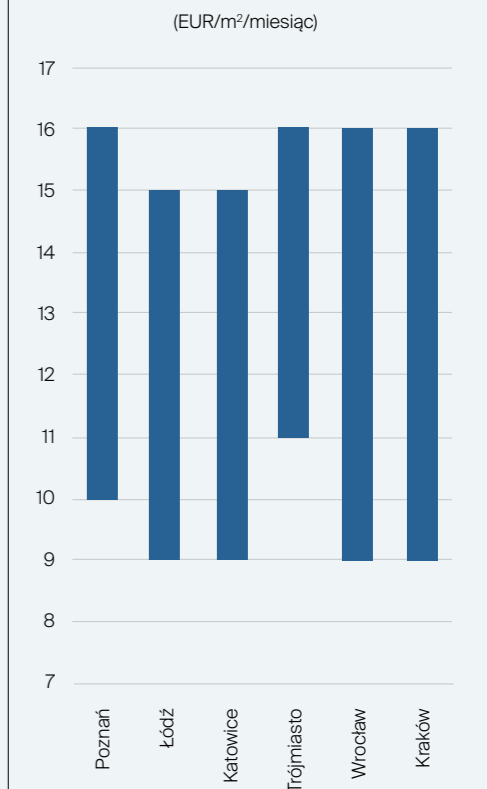
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2021) I PUSTOSTANY (II KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (II KW. 2021)



CZYNsze WYWOŁAWCZE (II KW. 2021)



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 Karol Grejbus
karol.grejbus@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. 2021

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.