

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 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 **806 200** (stan z 31.12.2023)
-  Prognoza populacji **756 470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+)2 327** (2023, GUS)
-  zewnętrznej **(+)934** (2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **2,1%** (05.2024, GUS)
-  Wzrost PKB **16,6%** (2021, GUS)
-  PKB per capita **116 630 PLN** (2021, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 905,84 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 05.2024)



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

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

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
- 317 km ścieżek rowerowych
- 9 mln pasażerów odprawionych w jednym roku przez lotnisko Kraków-Balice

INFRASTRUKTURA

- 1,82 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
317 km



Tereny zielone
60% powierzchni miasta

Fakty i liczby

-  **Studenci**
130 396 (2023/2024)
-  **Absolwenci**
31 860 (2022/2023)
-  **Liczba uczelni**
23 (2022/2023)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
11 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
9 mln (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
288 (wg ABSL 2024)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
101 000 (wg ABSL 2024)

AGENCJA RATINGOWA



S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,82 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
43 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,2%
-  **Nowa podaż**
14 000 m²
-  **Popyt**
93 000 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 bezczynszowy**
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 poł. 2024 roku podpisali umowy na łącznie ponad 93 000 m² powierzchni biurowej, osiągając najlepszy wynik 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. Jednak aktywność deweloperska istotnie wyhamowała. W pierwszej połowie roku oddano do użytkowania tylko dwa budynki o łącznej powierzchni wynoszącej 14 000 m², a do końca roku oddanych będzie dodatkowo jedynie 10 500 m². Prognozowana nowa podaż w roku 2024 wyniesie zatem 24 500 m² i będzie znacznie poniżej średniej pięcioletniej w wysokości 110 000 m². Podobna sytuacja utrzyma się w roku 2025, na który zaplanowanych jest 32 000 m² nowej podaży.

POPYT

W I poł. 2024 roku wolumen transakcji najmu na krakowskim rynku biurowym wzrósł względem tego samego okresu w roku poprzednim o 13% i wyniósł ponad 93 000 m². Jest to najwyższy wynik wśród miast regionalnych, stanowiący 33% całkowitego wolumenu transakcji w tych miastach.

Połowa wynajętej powierzchni w I poł. 2024 roku to odnowienia istniejących umów najmu. Jednak udział nowych umów w całkowitym wolumenie wynajętej powierzchni pozostał wysoki i wyniósł 44%. Wciąż niewielu najemców decyduje się na zwiększenie zajmowanej powierzchni bowiem rozszerzenia odpowiadały jedynie za niecałe 5% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni, zaś pozostałą część wolumenu stanowił wynajem na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Krakowie w drugim kwartale 2024 roku pozostał na tym samym poziomie jak w I kw. i wyniósł 20,2%. W centrum miasta wskaźnik pustostanów spadł do 11,9% z 12,6% odnotowanego na koniec marca 2024 roku. W pozostałych obszarach miasta pustostany wzrosły. Biorąc pod uwagę stabilny popyt oraz ograniczoną podaż w budowie, w perspektywie długookresowej, można spodziewać się spadku współczynnika pustostanów.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec I poł. 2024 roku pozostają na stabilnym poziomie, wahając się zazwyczaj od 10 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 pierwszej połowie 2024 roku pozostały stabilne i wahały się zwykle od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
6,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
13,9%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,8%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
12,5%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

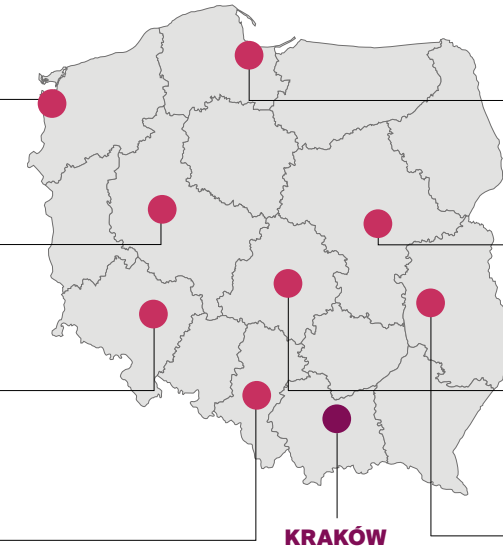
6,26 mln m²
10,9%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
23,3%
9-15 EUR



LUBLIN

221 000 m²
12,3%
9-13 EUR



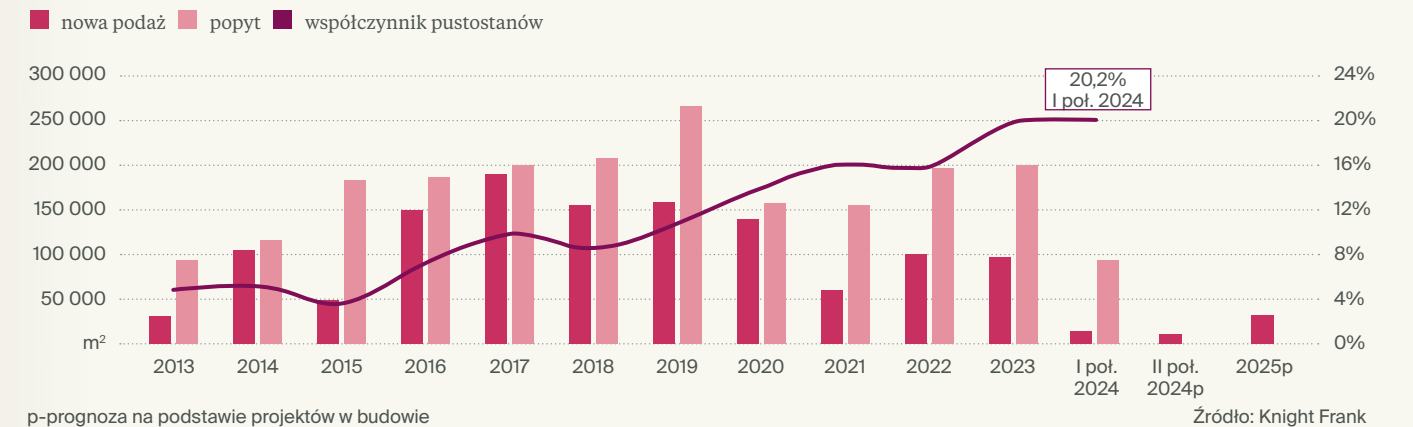
KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

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

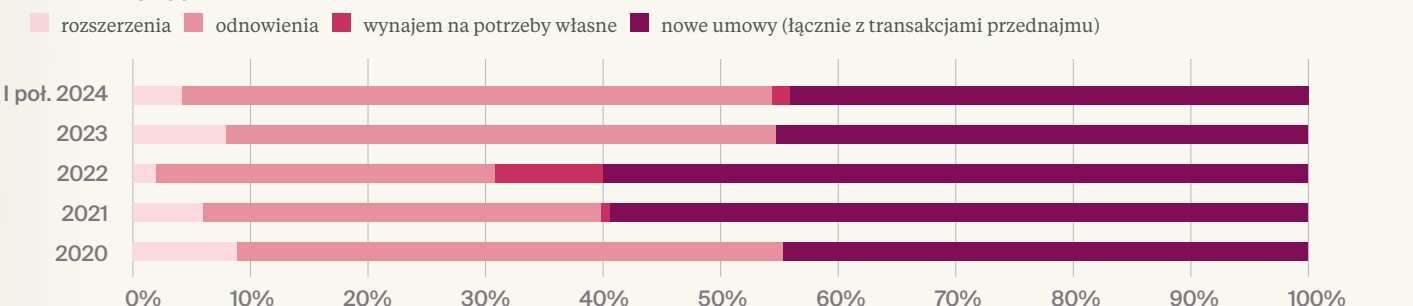
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Krakowie



Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**
20 000 – 27 000 PLN brutto

► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

Kontakty

w Polsce

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

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

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

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

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

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

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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:

Krzysztof Tuszyński
Executive Manager I
Manufacturing & Supply Chain Division
+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl