

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page



# KRAKÓW

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

III kwartał 2021

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

# KRAKÓW

# KRAKÓW



# KRAKÓW

FAKTY I LICZBY



POWIERZCHNIA  
MIASTA

327 km<sup>2</sup>



POPULACJA

780.000



PROGNOZA  
POPULACJI

756.470 (2025)



SALDO MIGRACJI  
WENĘTRZNYCH

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



WZROST  
PKB

8,4%



PKB PER CAPITA

93.753 zł



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE

7.121,41 zł  
(brutto / 31.08.2021)



STOPA  
BEZROBOCIA

3,2%  
(31.08.2021)

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

20.

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



Kraków został wyróżniony tytułem „Gmina na 5!” w rankingu **Gmina na piątkę! Dobre praktyki w obsłudze przedsiębiorców**. Raport 2020/21.

10.

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

8.

8. miejsce w Europie i 2. miejsce w Polsce w rankingu **najdynamiczniej rozwijających się miast w Unii Europejskiej „CEE Investment Report 2019: Thriving Metropolitan Cities”**. W kategorii „odsetek ludności z wyższym wykształceniem” Kraków ustępuje jedynie Londynowi i Warszawie.

1.

1. miejsce wśród europejskich miast uznanych za **najlepsze miejsca do pracy zdalnej** przez serwis **Ovonetwork**. W rankingu oceniano między innymi szybkość łącza internetowego, koszty utrzymania oraz łatwość prowadzenia działalności gospodarczej.

3.

3. miejsce w kategorii „Growth Clusters” w rankingu miast o **największym potencjale wzrostu w sektorze technologicznym** w Europie opracowanym przez **CBRE „EMEA Tech 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”.
- Kraków dysponuje nowoczesną infrastrukturą kongresową i widowiskową m.in. Centrum Kongresowe ICE Kraków (37.000 miejsc, w tym sala audytoryjna – 2.000 miejsc), TAURON Arena Kraków (15.000 miejsc siedzących oraz 9.000 miejsc stojących).



**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH**

**236 km**



**POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH**

**203,7 km<sup>2</sup>**

## 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-III kw. 2021



**ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ**

**1,6 mln m<sup>2</sup>**



**POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE**

**207.000 m<sup>2</sup>**



**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW**

**15,2%**



**NOWA PODAŻ**

**47.600 m<sup>2</sup>**



**POPYT**

**107.000 m<sup>2</sup>**

Na koniec III kw. 2021 roku krakowskie zasoby utrzymały się na poziomie nieznacznie ponad 1,6 mln m<sup>2</sup>. Pomimo niewielkiego wolumenu nowej powierzchni biurowej oddanej do użytku w minionym kwartale, Kraków wciąż pozostał liderem wśród rynków regionalnych. Do użytku oddano tylko jeden budynek Ocena Office Park A2, wybudowany przez Cavatinę, o powierzchni biurowej ponad 5.000 m<sup>2</sup>.

Na koniec września na etapie realizacji pozostawało nadal blisko 207.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Jeśli projekty w budowie zostaną ukończone zgodnie z harmonogramem, przewiduje się, że do końca 2021 roku zostanie oddane do użytku kolejne 54.000 m<sup>2</sup>. Pozostałe obiekty w przeważającej części, bo

obejmujące aż 60% realizowanej powierzchni, mają zostać ukończone w 2022 roku.

Od lipca do września zainteresowanie najemców utrzymywało się na wysokim poziomie. Wolumen transakcji najmu przekroczył 30.500 m<sup>2</sup>. W III kw. 2021 roku większość podpisanych umów były to nowe kontrakty opiewające na powierzchnię ponad 25.000 m<sup>2</sup>. Stanowiły one 83% wszystkich umów z III kw. 2021 roku. Znacznie mniej umów niż w I poł. 2021 roku stanowiły renegocjacje (8%). Od początku 2021 roku wynajęto w Krakowie 107.000 m<sup>2</sup>, co stanowiło niemal 30% całkowitego popytu zarejestrowanego w tym okresie w analizowanych miastach regionalnych.

Niska nowa podaż w ostatnim kwartale oraz duży udział nowych umów w strukturze transakcji przyczyniły się do nieznacznego obniżenia się wskaźnika pustostanów do poziomu 15,2%, co stanowiło spadek o 0,3 pp. kw/kw. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku pozostaje on jednak wyższy o 2,6 pp.

Czynsze wywoławcze w Krakowie w ostatnich latach utrzymywały się na stabilnym poziomie porównywalnym do innych miast regionalnych. Jednak w ostatnich miesiącach można zauważyć wzrost stawek ofertowych w najlepszych projektach znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach. Czynsze wywoławcze w Krakowie w III kw. 2021 roku wahały się od 10,50 EUR do 17,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### MK29

11.200 m<sup>2</sup>

IV kw. 2021

Caishen Capital Group

### THE PARK CRACOW 1&2

25.000 m<sup>2</sup>

2022/2023

White Star Real Estate

### OCEAN OFFICE PARK B

26.500 m<sup>2</sup>

IV kw. 2022

Cavatina Holding

### KREO

24.100 m<sup>2</sup>

I kw. 2023

Ghelamco Poland

### BRAIN PARK

22.500 m<sup>2</sup>

II kw. 2023

Echo Investment



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Deweloper / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



**OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC**

**15-18**



**OKRES BEZCZYNSZOWY**

**5-8 miesięcy**



**BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup>**

**380-500**

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

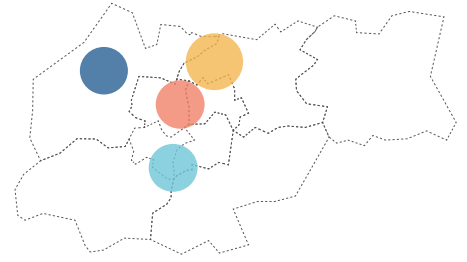
**ABB Business Services |  
Accenture Operations Poland |  
Lufthansa Global Business  
Services | Motorola Solutions  
Systems | Nokia | Shell |  
UBS Business Solutions  
Poland |**

## OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE

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

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
<b>PÓŁNOCNY ZACHÓD</b>	166.400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7,4%	11-13,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>PÓŁNOCNY WSCHÓD</b>	389.000 m <sup>2</sup>	10.800 m <sup>2</sup>	13,2%	11-14 EUR/m <sup>2</sup>
<b>CENTRUM</b>	328.197 m <sup>2</sup>	79.700 m <sup>2</sup>	17,4%	13-17 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POŁUDNIĘ</b>	647.270 m <sup>2</sup>	128.000 m <sup>2</sup>	12,3%	10,5-14,5 EUR/m <sup>2</sup>



# GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

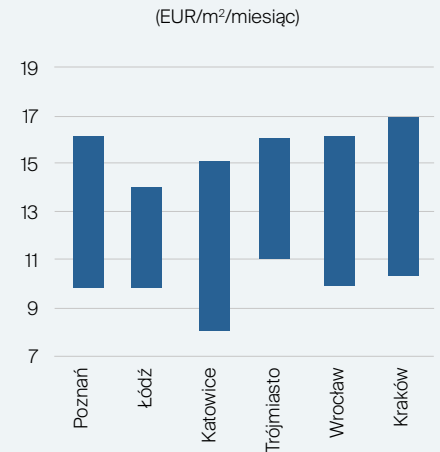
I-III kw. 2021



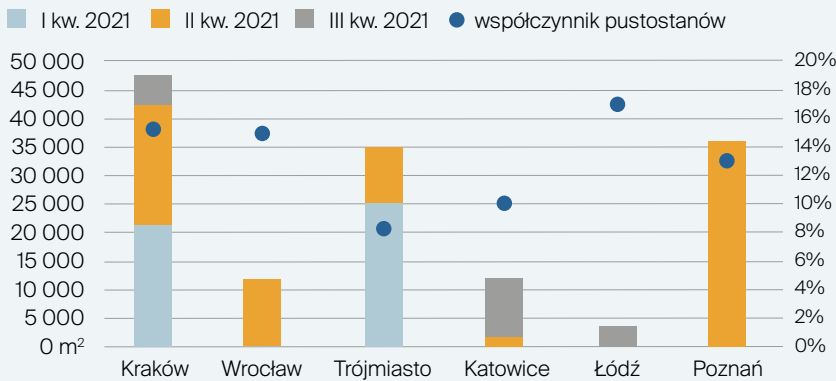
## KRAKÓW NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

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 szeroka oferta 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.

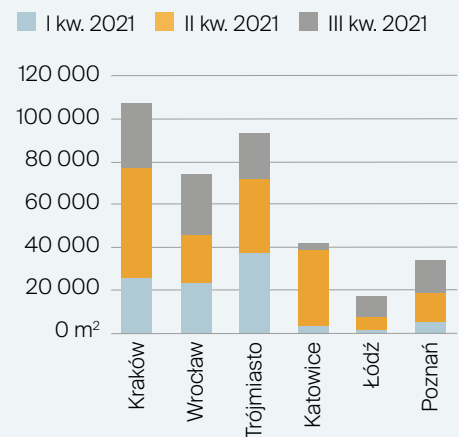
## CZYNsze WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)



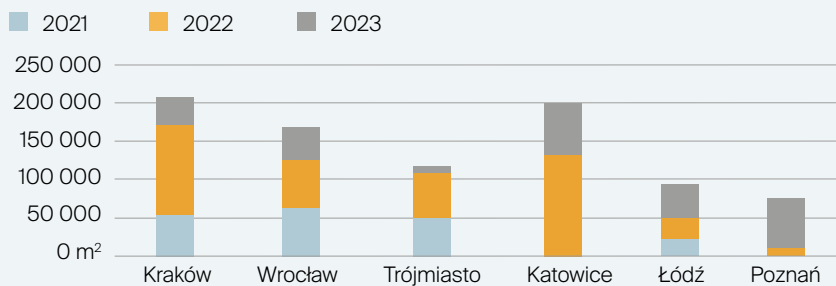
## NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (III KW. 2021)



## POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)



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



# KRAKÓW

## REKRUTACJA W OBSZARZE IT



Krakowski rynek IT cechuje się **różnorodnością branż** z dużą koncentracją firm z sektorów innowacji finansowych fintech, aplikacji dla przedsiębiorstw oraz rozwiązań sieciowych.



W Krakowie niepokonana jest **Java**, jako najbardziej poszukiwana ze wszystkich technologii.



Na rynku specjalistów IT w Krakowie wciąż dominują **programiści backendowi**, stanowiąc ok. 35% wszystkich developerów. Drugą co do wielkości grupą, na którą zapotrzebowanie ze strony pracodawców jest w wielu przypadkach największe, są **frontend developerzy** - Ci stanowią prawie 19% całości rynku. Na kolejnych pozycjach są **developerzy fullstackowi** (16,6%) oraz **testerzy** (poniżej 9%).



## TOP 3

1.

.NET  
DEVELOPER

16.000 - 26.000  
brutto

2.

IOS  
DEVELOPER

19.000 - 27.000  
brutto

3.

IT PM

15.000 - 22.000  
brutto



## KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

## NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



## ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



**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-ryнку/**

© 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.

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl  
contact@michaelpage.pl