

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Kraków

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Kraków

-  Powierzchnia miasta **327 km²**
-  Populacja **803.300** (stan z 31.12.2022)
-  Prognoza populacji **756.470** (2025)
-  Saldo migracji wewnętrznej **(+305)** (2022, GUS)
-  zewnętrznej **(+265)** (2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **2,0%** (08.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **2,8%** (2020, GUS)
-  PKB per capita **99.946 PLN** (2020, GUS)
-  Średnie miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9.112,46 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 08.2023)



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)
 - 2. 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 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** **130.360** (2021/2022)
-  **Absolwenci** **33.242** (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** **273** (wg ABSL 2023)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **97.950** (wg ABSL 2023)

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

A- (stabilna)

Kraków

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
1,78 mln m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
55.100 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
18,7%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
66.600 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
121.100 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

Jako największy regionalny rynek biurowy, Kraków jest atrakcyjnym wyborem zarówno dla inwestorów, jak i najemców. Na koniec września 2023 roku zasoby biurowe Krakowa wyniosły blisko 1,78 mln m², co pozwoliło mu pozostać na pierwszym miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych w Polsce. Powierzchnia biurowa w mieście od początku 2023 roku powiększyła się o niemal 66.600 m², co stanowiło prawie 28% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych. Od czerwca do września, krakowski rynek wzbogacił się o jeden nowy projekt biurowy – Kreo (24.000 m², Ghelamco Poland).

Rosnące koszty budowy i finansowania, a także ciągły wzrost wskaźnika pustostanów, wpływają na aktywność deweloperów na krakowskim rynku. Na koniec września 2023 roku w budowie pozostawało jedynie 55.100 m² powierzchni biurowej, z czego blisko 90% ma zostać ukończone jeszcze w 2023 roku. Co więcej, to ponad 60% mniej niż znajdowało się w budowie w analogicznym okresie ubiegłego roku. Projektami w budowie pozostają: The Park Cracow 2 (11.700 m², White Star Real Estate) oraz Mogilska 35 (13.500 m², Warimpex), których oddanie do użytkowania planowane jest w ostatnim kwartale 2023 roku.

W III kw. 2023 roku wolumen transakcji najmu na krakowskim rynku biurowym wyniósł blisko 38.300 m². Co więcej, od początku 2023 roku najemcy wynajęli blisko 121.100 m² powierzchni biurowej, co jest trzecim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych (zbliżonym do zanotowanych we Wrocławiu i Trójmieście). Warto zauważyć również, że wynik ten stanowi 23% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w miastach regionalnych od stycznia do września 2023 roku. Największy udział, ponad 61%, stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za blisko 29% wolumenu transakcji. Ekspansje wyniosły 10% wolumenu podpisanych umów.

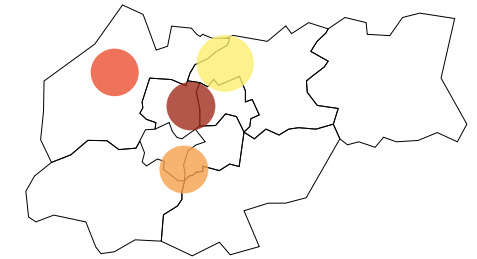
W związku z oddaniem do użytku nowej powierzchni w III kw. 2023 roku, wskaźnik pustostanów w Krakowie osiągnął 18,7% na koniec września 2023 roku, co oznacza wzrost o 0,3 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem jak i wzrost o 3,3 pp. w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku.

Czynsze wywoławcze w Krakowie na koniec września 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² 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 wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych odnotowały delikatny wzrost i wahały się od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesięcznie.

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

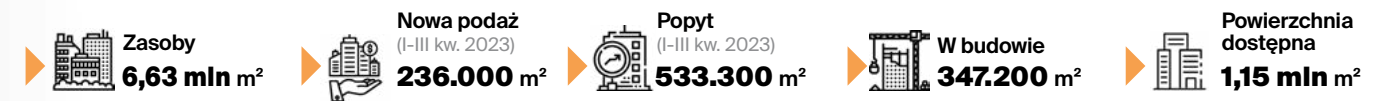
| | ZASOBY | W BUDOWIE | WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW | CZYNsze WYWOŁAWCZE |
|--|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|
|  Centrum | 403.500 m ² | 26.500 m ² | 10,0% | 12-16 EUR/m ² |
|  Północny wschód | 402.600 m ² | 0 m ² | 22,3% | 11-14,5 EUR/m ² |
|  Północny zachód | 161.900 m ² | 0 m ² | 17,2% | 11,5-14,5 EUR/m ² |
|  Południe | 730.900 m ² | 16.900 m ² | 18,6% | 10-15 EUR/m ² |



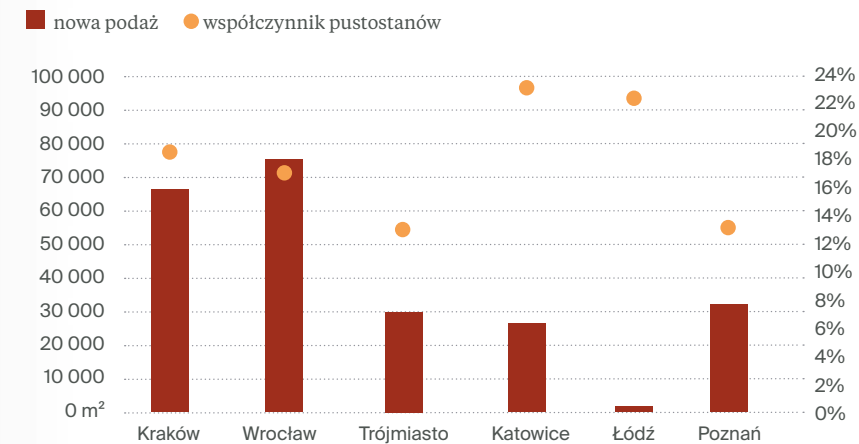
Główne miasta regionalne

III KW. 2023

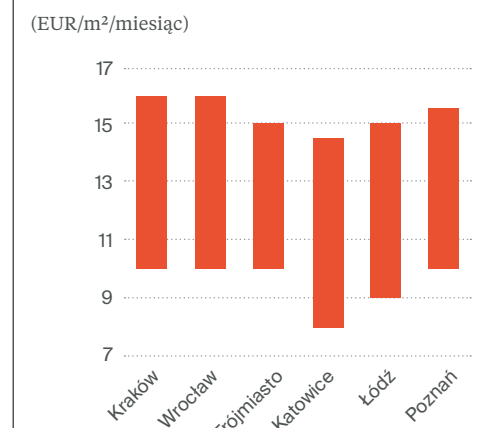
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



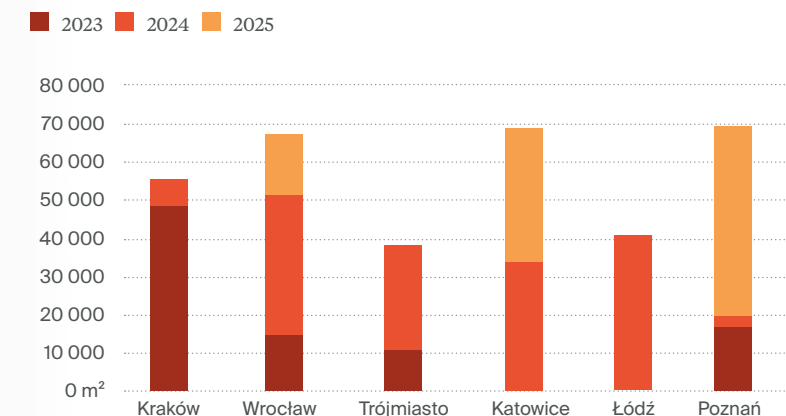
Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



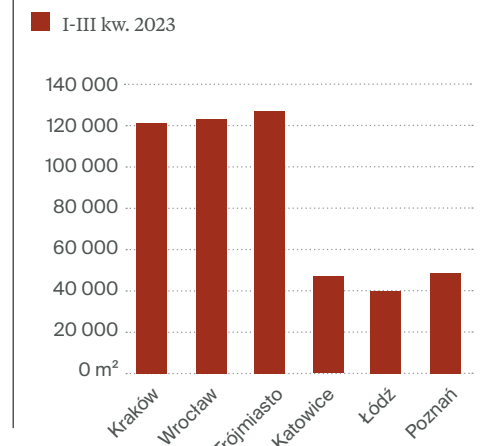
Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



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



Popyt na powierzchnię biurową



Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

Elastyczność przede wszystkim

Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatki dni wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają, i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiezie prym i wciąż rozdaje karty.

Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



► Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomagała także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresywnym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

| JUNIOR (1-3 LAT) | REGULAR (3-5 LAT) | SENIOR (5+ LAT) |
|------------------|-------------------|-----------------|
| 105-145 PLN/h | 155-185 PLN/h | 185-200 PLN/h |

2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

| JUNIOR (1-3 LAT) | REGULAR (3-5 LAT) | SENIOR (5+ LAT) |
|------------------|-------------------|-----------------|
| 105-145 PLN/h | 155-195 PLN/h | 185-225 PLN/h |

3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

| JUNIOR (1-3 LAT) | REGULAR (3-5 LAT) | SENIOR (5+ LAT) |
|------------------|-------------------|-----------------|
| 115-155 PLN/h | 165-205 PLN/h | 210-250 PLN/h |

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@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. 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

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:

Magdalena Szabelska
Business Development Manager
+48 573 790 227
magdalenaszabelska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl