

2023

RAPORT KRAKÓW corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem za rok 2022 dotyczącym Krakowa.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych: biura, coworkingi, magazyny, powierzchni handlowych oraz rynku PRS. Całość przedstawiliśmy w szerszym kontekście miejskim, uwzględniającym podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

związany jest z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. Corees Polska jest partnerem The Instant Group, należy do SIOR, CORFAC International oraz ProProgressio.

KRAKÓW

Kraków, dawna stolica Polski. W rankingach światowych serwisów turystycznych jedno z najwyższej notowanych miast europejskich, a nawet światowych. Przyciąga pięknem architektury, bogatą ofertą kulturalną i niepowtarzalną atmosferą. Administracyjnie leży w województwie małopolskim. Jest drugim pod względem ilości mieszkańców miastem Polski - obecnie zamieszkuje je 802,8 tys. osób (stan na 30 czerwca 2022 roku), co stanowi ok. 1/4 ogólnej liczby ludności województwa małopolskiego.

W ujęciu rocznym liczba ludności Krakowa zwiększyła się o 0,3 tys. osób. W mieście odnotowuje się ujemny, ale nieznaczny, przyrost naturalny (-0,93‰), utrzymujący się stale mniej więcej na podobnym poziomie. Saldo migracji wewnętrznej na pobyt stały rok do roku w 2022 roku z kolei znacznie spadło. W 2021 roku wyniosło 2 525 osób (rok wcześniej: 2 331), natomiast na koniec czerwca 2022 roku zaledwie 880.

Kraków jest także drugim miastem Polski pod względem powierzchni. Rozpościera się aż na 326,91 km². Wokół Krakowa rozmieszczonych jest kilka ościennych niewielkich miejscowości, takich jak np. Skawina, Zabierzów czy Wieliczka, a granice pomiędzy nimi powoli zacierają się, dzięki doskonałym połączeniom komunikacyjnym, co pozwala ich mieszkańcom na swobodne korzystanie z infrastruktury i zatrudnienia w Krakowie.



Rynek pracy

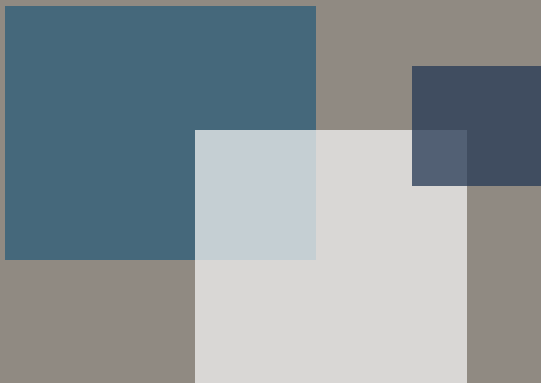
Kraków może pochwalić się świetnie prosperującym rynkiem pracy. W czerwcu 2022 roku stopa bezrobocia wynosiła w tym mieście zaledwie 2,3 proc., co stanowi niemal o połowę mniej niż dane z całego województwa.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło w czerwcu 2022 roku 7 405,33 zł i było większe o 12,3 proc. niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw z kolei wynosiło 544,5 tys. osób, co jest ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku (w którym z kolei odnotowano wzrost o 12 proc.).

Sukcesywnie odnotowywany jest także wzrost liczby zarejestrowanych w Krakowie firm. Według stanu na koniec czerwca 2022 roku w Krakowie funkcjonowało 168,2 tys. podmiotów gospodarki narodowej, tj. o 5 proc. więcej niż przed rokiem.

Stanowiły one 36,3proc. ogólnej liczby podmiotów wpisanych do rejestru w województwie małopolskim.

Liczba zarejestrowanych osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wyniosła 104 tys. i w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wzrosła prawie o 3proc.



W Krakowie od 1997 roku działa specjalna strefa ekonomiczna, która początkowo obejmowała łącznie 66 ha, obecnie zajmuje aż 949,66 ha. SSE pozwala firmom, znajdującym się na jej terenie prowadzić działalność gospodarczą na preferencyjnych warunkach, np. otrzymywać zwolnienia podatkowe.

Ma to na celu przyspieszenie rozwoju regionów poprzez m.in. przyciąganie nowych inwestycji, rozwój eksportu i tworzenie nowych miejsc pracy. SSE zarządzana jest przez wyspecjalizowaną instytucję otoczenia biznesu od 2004 roku znaną pod nazwą Krakowski Park Technologiczny.

Ponadto Kraków, poprzez działalność funduszy typu venture--capital, współpracy biznesu, wyższych uczelni i inkubatorów innowacyjności, wspiera start-upy.

Każdego roku organizowanych jest tu m.in. ponad 500 wydarzeń o tematyce startupowo–technologicznej, a czołowe przedsięwzięcia tego typu ściągnęły już do miasta inwestycje o łącznej wartości ponad 500 mln zł.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Kraków uważany jest za polską stolicę usług biznesowych. Stał się atrakcyjnym miejscem dla firm outsourcingowych z całego świata, świadczących usługi finansowo- księgowo (BSS).

W rankingu fDi's European Cities and Regions of the Future 2023, Kraków został wyróżniony w następujących kategoriach: Top 10 Large European Cities of the Future 2023 - kategoria: przyjazność biznesowa - pozycja 1, Top 10 Large European Cities of the Future 2023 – kategoria: kapitał ludzki i styl życia - pozycja 2, Top 10 Large European Cities of the Future 2023 – kategoria: potencjał gospodarczy – pozycja 6, Top 10 Large European Cities of the Future 2023 – overall – pozycja 3 (w stosunku do roku poprzedniego zestawienia jest to awans o 1 miejsce).

Inwestorzy ulokowali w Krakowie 261 centrów usług dla biznesu, które zatrudniają 92 686 osób, co stanowi 23,2 proc. ogółu zatrudnienia w sektorze nowoczesnych usług biznesowych w Polsce (z czego 43,1 tys. osób pracuje w branży SSC/GBS, 17,9 tys. w obszarze IT a 19 tys. w BPO).

Do podmiotów zagranicznych należy 80 proc. z nich. Swoje centra lub oddziały umieściły w Krakowie takie firmy jak HSBC, PricewaterhouseCoopers, Capgemini, Shell, International Paper, UBS Business Solutions Poland czy Universal Investment.

Do nowych inwestycji zaliczyć można takie jak: Huntsman, Dyson, GlobalLogic, Infosys, Kyndryl Global Services Delivery Centre Polska. Łącznie swoje siedziby posiada tutaj firmy z 29 państw, wśród których największy udział mają firmy z: USA, Wielkiej Brytanii, Francji, Niemiec, Szwajcarii, Holandii oraz Szwecji (łącznie 64proc. ogółu liczby centrów).

Widocznie powiększająca się liczba firm działa zachęcająco na nowe do inwestowania w Krakowie. Najwięcej centrów powstało w latach 2011-2016. Wraz z pojawieniem się pandemii COVID-19, liczba nowych wejść spadła. Zważywszy na skalę pandemii oraz rozmiar wywołanego nią szoku, sektor wykazał się wysoką odpornością, mimo nieznacznego spadku liczby centrów w 2021.

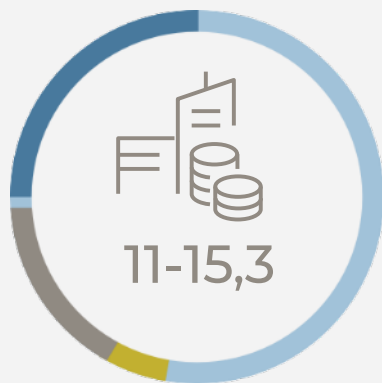
Ponadto, jak wynika z raportu „Kraków IT Market Report 2022”, w stolicy Małopolski dostępnych jest ok. 50 tys. specjalistów IT, a liczba ta systematycznie rośnie, m.in. za sprawą 2,4 tys. absolwentów informatyki, opuszczających co roku mury tamtejszych uczeni wyższych.



Rynek inwestycyjny



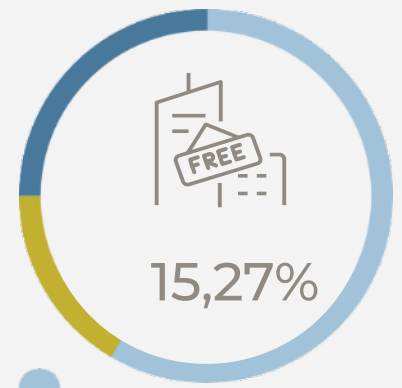
Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik
pustostanów spadł
o niecały 1 pp.



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



Projektów w budowie (m²)

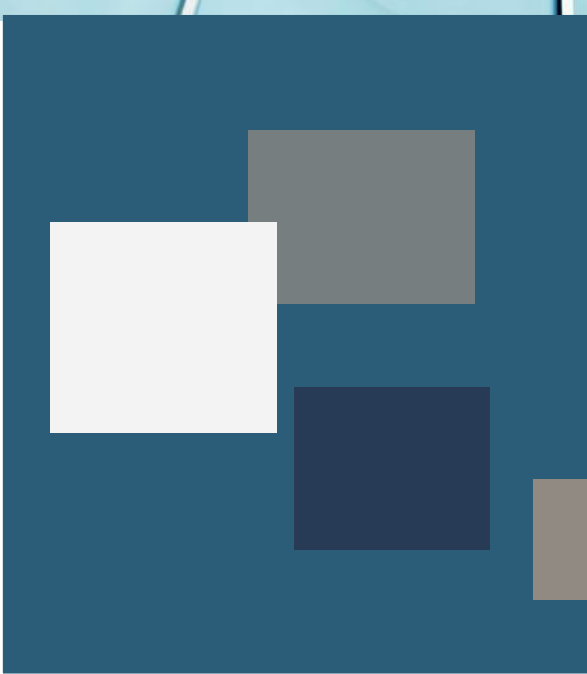


Rynek biurowy

W Krakowie dynamicznie rozwija się rynek biurowy. Wzmoczona dynamika rozwoju rynku biurowego w Krakowie sięga 2014 roku i od tego czasu co roku w mieście przybywa średnio ponad 150 tys. m². Całkowita powierzchnia biurowa na koniec IV kwartału 2022 roku wynosiła tu 1,708 mln m² w 235 budynkach (dla porównania – na koniec 2019 roku: 1,3 mln, 2017 roku: 1,1 mln m², z czego 97,5 tys. m² stanowiło nową podaż, zrealizowaną w 9 projektach.

Wśród ukończonych projektów znalazły się między innymi: The Park Cracow 1 (12,5 tys. m², White Star Real Estate i Cain International, Brain Park A oraz Brain Park B (łącznie powierzchnia 31,1 tys. m², Echo Investment, Fabryczna Office Park B4 i H1 (21,8 tys. m², Inter-Bud, Aquarius (10,5 tys. m², ABP Investment, MK29 (11,2 tys. m², Caishen Capital Group i ostatni budynek z kompleksu High5ive (11,1 tys. m², Skanska Property Poland.

Obecnie w budowie jest dalsze 110,7 tys. m² powierzchni. Projekty w budowie to m.in.: budynek C z kompleksu Brain Park, Fabryczna Office Park B5, Mogilska 35 (13,4 tys. m², Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Ocean Office Park B (26,5 tys. m², Cavatina Holding, The Park Cracow 2 (11 tys. m² oraz Kreo (23 tys. m², Ghelamco Poland.



W 2022 roku wynajęto w Krakowie 198 tys. m², czyli o 27 proc. więcej niż rok wcześniej (dla porównania: w 2021 roku - 156 tys. m², w 2017 roku – 200 800 m²).

Najwyższy udział, bo aż 69 proc., w strukturze popytu przypadł nowym umowom, renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 29 proc. zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 2 proc. Główni najemcy to firmy z sektora BPO/SSC oraz IT (30proc.).

Do największych transakcji należą umowa najmu poufnego najemcy z sektora IT w budynku Ocean Office Park D w Krakowie (4700 m²) oraz odnowienie umowy Eпам w biurowcu O3 Business Campus. Współczynnik pustostanów spadł o niecały 1 pp. w ciągu roku i na koniec 2022 roku wynosił 15,27 proc.

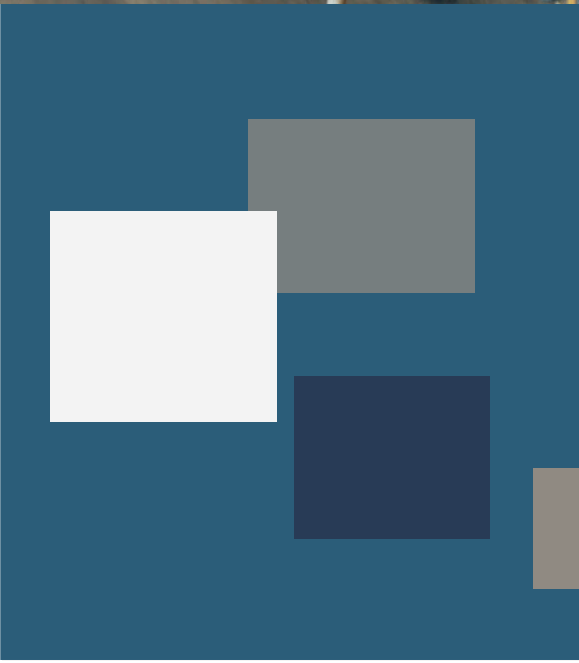
Ponad 70 proc. powierzchni biurowych znajduje się poza centrum miasta. Najwięcej w południowej jego części. Czynsze wywoławcze wynoszą średnio 13,5 EUR/m² /miesiąc za biura klasy A, wahają się pomiędzy 11-13,3/m²/miesiąc w północnowschodnich rejonach, przez 12-14,5/m²/miesiąc w północno-wschodnich i południowych do 15,3/m²/miesiąc w centrum miasta. Duża ilość nowopowstałych biurowców sprawia także, że krakowski rynek biurowy jest bardzo młody – ponad połowa budynków ma nie więcej niż 5 lat.

Rynek biurowy



Rynek coworkingów

Kraków prężnie rozwija się także pod względem dostępności przestrzeni coworkingowych i biur serwisowanych. Może pochwalić się najwyższym w Polsce udziałem powierzchni elastycznych — 47 tys. m² biur flex to 2,9 proc. powierzchni biurowej Krakowa. Położone są one na terenie całego miasta, między innymi w jednych z najlepszych budynków biurowych klasy A. Największe skupisko coworkingów zdecydowanie znajduje się w centrum oraz lokalizacjach charakteryzujących się stosunkowo dobrym połączeniem komunikacyjnym. Najwięcej powierzchni elastycznych w Krakowie oferuje firma Regus Spaces, kolejno Loftmill, Cluster Offices, Office & Cowork Centre. Pozostałe powierzchnie coworkingowe oferowane są przez AT Office, Business Link, Bizneslab, CitySpace, Chillispaces, Mogilska43, Cowork, QuickWork i szereg prywatnych mikroprzedsiębiorców. W Krakowie elastyczna forma najmu cieszy się tak dużą popularnością, że obecnie bardzo duża część powierzchni jest wynajęta prawie w całości. Koszt jednego stanowiska pracy w biurze serwisowanym lub coworkingu w Krakowie to średnio 350 EUR za miesiąc. Klienci biur elastycznych coraz częściej zgłaszają zapotrzebowanie na ponad 50 stanowisk. Główni użytkownicy coworków to firmy technologiczne, zwłaszcza dostawcy rozwiązań opartych na chmurze, producenci oprogramowania i deweloperzy gier.



Rynek PRS

Choć rynek PRS jest dopiero w początkowej fazie rozwoju w Polsce, Kraków już jest w czołówce polskich miast pod względem jego zasobów.

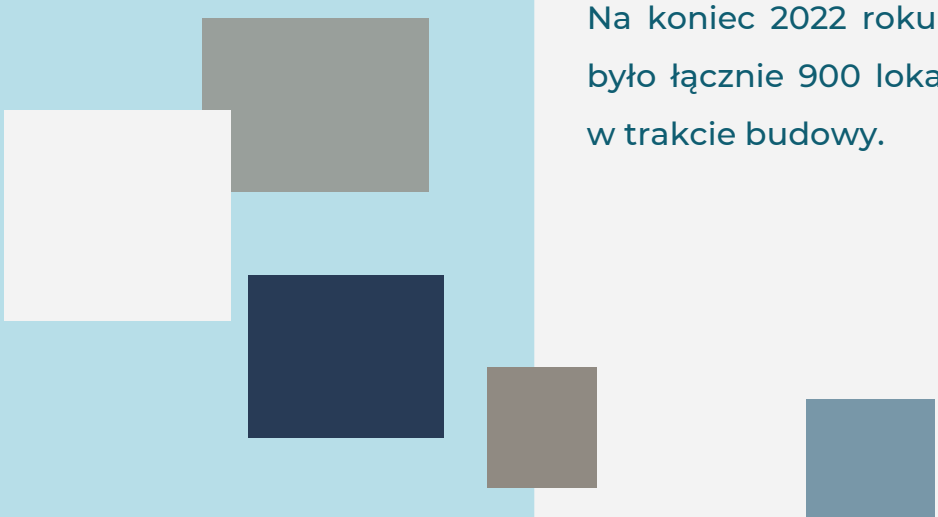
Około 1,5 proc. mieszkań na wynajem stanowią zasoby PRS. W 2022 roku oddano największą jak dotąd liczbę mieszkań od momentu pojawienia się segmentu PRS w Krakowie.

Ukończono budowę ponad 700 nowych lokali w 4 budynkach, co spowodowało podwojenie całkowitej podaży mieszkań na wynajem instytucjonalny w mieście.

Największą inwestycją PRS w Krakowie jest projekt dewelopera Echo Investment przy al. 3 Maja, którego operatorem jest Resi4Rent.

Inwestycja została oddana do użytku w czwartym kwartale tego roku. W budynku znajduje się ponad 380 mieszkań i już około 80 proc. jest skomercjalizowana.

Na koniec 2022 roku w stolicy Małopolski gotowych było łącznie 900 lokali, a kolejne 1,2 tyś. znajduje się w trakcie budowy.



Połowa z nich ma zostać dostarczona dla Heimstaden w Nowych Czyżynach i być zarządzana przez Leach & McGuire (początek najmu planowany na I kwartał 2023 roku). Pozostałe inwestycje PRS w budowie dotyczą Resi4Rent (387), AFI Europe (132) i Atrium Real Estate (109).

Szacuje się, że do końca 2023 roku liczba ta przekroczy 1,5 tys. lokali.

Największymi graczami na krakowskim rynku PRS są Echo Investment (530 szt.), Catella (293 szt.), PFRN (251 szt.), Zeitgeist (157 szt.), Resi4Rent (149 szt.) i Van der Vorm (36 szt.).

W Krakowie prężnie rozwija się także rynek prywatnych akademików.

Kraków jest liderem polskich miast, posiadając w nich łącznie 2,2 tys. miejsc. To o 600 miejsc więcej niż w Warszawie, która wykazuje większą liczbę studentów.

Rynek PRS



Rynek handlowy

Mimo ciągłego rozwoju e-commerce, zainteresowanie najmem powierzchni w istniejących centrach handlowych nie maleje. Obecnie nowoczesne zasoby handlowe w Krakowie i okolicach stanowią 803,6 tys. m², na które składa się 19 centów lub parków handlowych o zróżnicowanej skali (od nieprzekraczających 10 tys. m² do 90 tys. m²) w samym Krakowie i trzech miejscowościach ościennych. Nasylenie powierzchnią stanowi 476 m²/1 tys. mieszkańców Krakowa.

W 2022 roku oddano do użytku dwa parki handlowe o łącznej powierzchni 48 tys. m²: Atut Ruczaj 2/ Kraków (KG Group, 25 tys. m²), Atut Galicyjska/ Kraków (KG Group, 23 tys. m²).

W budowie pozostają ATUT Nowohucka (23 tys. m² GLA), w nim Designer Outlet Kraków o powierzchni 20 tys. m², i Galeria Wieliczka (42 tys. m²). Oddanie ich do użytku zaplanowano na 2024 rok.

Poza budowę nowych obiektów, w Krakowie trwają prace rozbiórkowe jednego z pierwszych w tym mieście, a nieczynnego od 2021 roku, centrum handlowego – Kraków Plaza, której właścicielem jest Strabag Real Estate.



Galeria zniknie z mapy miasta w drugim kwartale 2023 roku. Obecnie trwają analizy możliwych wariantów zabudowy. Pod uwagę brany jest kompleks budynków biurowo-usługowych lub budynków biurowo-usługowych i hotelowych.

Krakowskie powierzchnie handlowe cieszą się nieustannym zainteresowaniem.

W Krakowie nie ma najemców tylko 1,8 proc. z nich. Do jednej z największych transakcji 2022 roku zalicza się podpisanie umowy najmu na sklep o powierzchni 1 tys. m² w Atut Kraków przez niemiecką markę Woolworth (planowane otwarcie w maju 2023 roku).

Czynsze w funkcjonujących centrach utrzymywane są na stałym poziomie. Koszt miesięcznego najmu lokali w najlepszych krakowskich centrach handlowych (do 100 m² dla sektora mody) wahają się pomiędzy 35 a 70 EUR za 1 m². Różnica zależy głównie od lokalizacji, marki najemcy, wielkości lokalu, umiejscowienia na mapie centrum.



Rynek handlowy



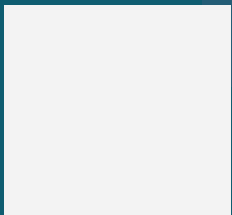
Rynek magazynowy

Krakowski rynek magazynowy podzielony jest na kilka stref. Największe zagęszczenie magazynów znajduje się za wschodnią granicą miasta – w Kotowie i na południowy zachód – w Skawinie. Dzięki ukończeniu wschodniej obwodnicy miasta na odcinku S7, ciekawą lokalizacją staje się Nowa Huta.

Liczbę krakowskich powierzchni magazynowych szacowano pod koniec 2022 roku na 828,3 tys. m². Jednak krakowski rynek magazynowy, choć rozwija się systematycznie, wciąż pozostaje w tyle za innymi polskimi rynkami, w tym bardzo dobrze funkcjonującym i znajdującym się w bliskim sąsiedztwie rynkiem śląskim (wiąże się to m.in. z bardzo dużymi cenami gruntów do wykorzystania pod powierzchnie magazynowe, a co za tym idzie najdroższymi zaraz po Warszawie cenami najmu).

W konsekwencji Kraków należy do czołówki polskich regionów pod względem ilości niewynajętych powierzchni magazynowych.

W 2022 roku było jej zaledwie 1,2 proc., czyli o 1,1 pp. mniej niż rok wcześniej (wyprzedza je wyłącznie województwo pomorskie z dostępnością zaledwie 0,9proc.).



Obecnie w budowie pozostaje 89,4 tys. m² powierzchni magazynowej, w tym Panattoni Park Kraków North, który docelowo ma osiągnąć 55 tys. m² powierzchni. Całość zostanie oddana do użytku w połowie 2023 roku, ale już na początku roku zostanie ukończony pierwszy budynek o powierzchni 30 tys. m², w którym większość przestrzeni zajmie Trivium Packaging.

Z kolei w zachodniej części regionu Panattoni realizuje inną inwestycję, która obejmie blisko 9,5 tys. m² w ramach obiektu BTS, który deweloper dostarczy w III kwartale 2023 roku. W Skawinie, 20 km od Krakowa, ruszyła kolejna realizacja - Panattoni Park Kraków West III.

Średnie stawki czynszów w 2022 roku na rynku magazynowym w Krakowie wynosiły 3,8 – 4,51 w EUR/m²/m-c.

Rynek magazynowy



Rynek infrastruktury


Kraków może poszczycić się jedną z najlepiej rozwiniętych komunikacji miejskich w Polsce.

Siatka połączeń, pozwalająca na swobodne przemieszczanie się pomiędzy odległymi zakątkami miasta plus nowoczesny tabor sprawiają, że pod względem komunikacyjnym Kraków plasuje się na jednej z najwyższych pozycji w kraju.

Ponadto przebudowywana obecnie i remontowana infrastruktura Polskich Kolei Państwowych przyczyniła się także do odnowienia połączeń w samym mieście oraz poprawy komunikacji kolejowej z gminami ościennymi.

Dodatkowo, Kraków jest doskonale skomunikowany z innymi częściami kraju - miasto znajduje się w linii prostej pomiędzy Niemcami a Ukrainą oraz Słowacją a granicą na Bałtyku.

Bezpośrednie połączenie kolejowe ze stolicą kraju, poparte dużą częstotliwością kursowania komfortowych i szybkich pociągów pozwala na swobodne podróżowanie pomiędzy miastami oraz sprzyja rozwojowi biznesu w obu regionach.



Kraków jest też jednym z Polskich miast, które może szczycić się połączeniami lotniczymi z dużego międzynarodowego portu lotniczego, które corocznie obsługuje ok 6 mln pasażerów z całego świata (w 2022 roku liczba wyniosła rekordowe 7,4 mln osób i był to drugi wynik w historii lotniska.), 24 regularnymi liniami lotniczymi i 5 czarterowymi.

Siatka bezpośrednich połączeń Krakowa w 2022 roku to 84 portów lotniczych w 30 krajach, tak oddalonych jak choćby Stany Zjednoczone czy Dubaj.

Lotnisko jest z kolei doskonale skomunikowane z centrum Krakowa, dzięki czemu można się z niego w 20 min dostać (taksówką, autobusem miejskim czy szybką kolejką) na Stare Miasto.

Rynek infrastruktury



Rynek edukacyjny

Kraków jest też pierwszym polskim i jednym z pierwszych europejskich miast, mogących pochwalić się Alma Mater i wciąż jest jednym z największych europejskich ośrodków akademickich. Obecnie w Krakowie funkcjonują 23 szkoły wyższe, z czego aż 10 to uczelnie publiczne, a 5 z nich ma status uniwersytetów. Najbardziej znaną krakowską uczelnią jest Uniwersytet Jagielloński, który w rankingu na najlepszą polską uczelnię plasuje się ex aequo z Uniwersytetem Warszawskim. Akademia Górniczo Hutnicza z kolei może poszczycić się tytułem najlepszej i największej uczelni technicznej w Polsce, zdobywającej wysokie miejsca w rankingach światowych uczelni technicznych.

W roku akademickim 2021/2022 w uczelniach mających siedzibę w województwie małopolskim studiowało 144,4 tys. osób (w tym 7,9 tys. cudzoziemców). W 2021 roku dyplom ukończenia studiów otrzymało 37,0 tys. osób.

W porównaniu z poprzednim rokiem liczba studentów zwiększyła się o 0,1 tys., a liczba absolwentów – o 0,5 tys. Największym ośrodkiem akademickim był Kraków, gdzie na poziomie wyższym naukę pobierało 129,2 tys. osób (w tym 7,6 tys. cudzoziemców).

Wśród krakowskich studentów najliczniejszą grupę tworzą słuchacze wyższych szkół technicznych (ok 1/4 ogółu studentów), drugą co do wielkości zbiorowość, liczebnie niewiele odbiegającą od pierwszej, tworzą osoby uczące się na UJ (poza kierunkami humanistycznymi oferującymi także kierunki medyczne i techniczne).

Duża część studentów, bo ok 15 proc., pobiera naukę w wyższych szkołach ekonomicznych. Co roku krakowskie szkoły wyższe opuszcza między 55 a 60 tys. absolwentów, wśród których najwięcej osób kończy studia w zakresie kierunków należących do grup: technika, przemysł i budownictwo, w drugiej kolejności biznes, administracja i prawo oraz nauki społeczne, dziennikarstwo i informacja.

Badania pokazują, że tylko niewielka część absolwentów wraca do swoich rodzinnych miast. Większość pozostaje w Krakowie, poszukując w nim zatrudnienia i w konsekwencji osiedlając się na dłuższy czas lub wręcz na stałe.

Rynek edukacyjny





corees

Commercial Real Estate