



2022

RAPORT KRAKÓW

corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

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

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych oraz magazynowych, chcieliśmy przedstawić również szerszy kontekst miejski. Stąd w raporcie znajdują się również 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

Kraków, 02.2022



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

Jestem związany 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 oraz ProProgressio.

KRAKÓW

Kraków, dawna stolica Polski. W rankingach światowych serwisów turystycznych jedno z najwyżej 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 780,8 tys. osób (stan na 30 czerwca 2021 r.), co stanowiło 22,9% ogólnej liczby ludności województwa małopolskiego.

W ujęciu rocznym liczba ludności Krakowa zmniejszyła się o 0,2 tys. osób. Wpływ na to miał ujemny przyrost naturalny, wynikający ze znacznego (o 1,9%) spadku urodzeń oraz wzrostu (o 19,5%) liczby zgonów. Saldo migracji wewnętrznej na pobyt stały również spadło rok do roku. W 2020 r. wyniosło 2331 osób (rok wcześniej: 6331). Niewątpliwie wpływ na ten spadek miała pandemia Covid-19 i wdrożenie w większości firm oraz uczelni modelu pracy zdalnej.

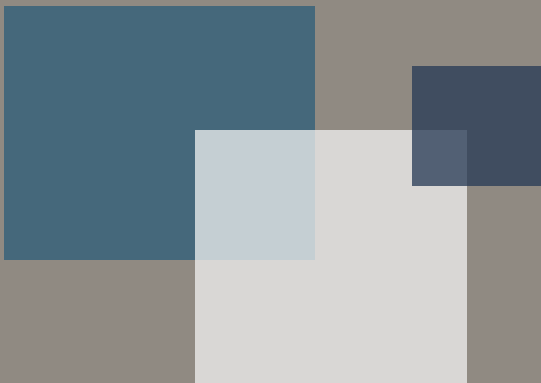
Kraków jest także drugim miastem Polski pod względem powierzchni. Rozpościera się aż na 326,91 km². Wokół Krakowa rozmieszczonych jest kilka ościennych niewielkich miejscowości, takich jak np. Skawina, Zabierzów czy Wieliczka, a granice pomiędzy nimi powoli zacierają się, dzięki doskonałym połączeniom 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 grudniu 2021 r. stopa bezrobocia wynosiła w tym mieście zaledwie 2,9%, co stanowi niemal o połowę mniej niż dane z całego województwa i niemal połowę stopy liczonej dla całego kraju (5,4%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło we wrześniu 2021 r. 7052,74 zł i było większe o 12,3% niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw z kolei wynosiło 225,7 tys. osób, co jest o 12,3% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku (w którym z kolei odnotowano spadek o 1,4%).

Sukcesywnie odnotowywany jest także wzrost liczby zarejestrowanych w Krakowie firm o ok 4,4% rocznie. Według stanu na koniec września 2021 r. w Krakowie funkcjonowało 158,1 tys. podmiotów gospodarki narodowej, tj. o 4,5% więcej niż przed rokiem. Stanowiły one 35,9% ogólnej liczby podmiotów wpisanych do rejestru w województwie małopolskim. Liczba zarejestrowanych osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wyniosła 99,1 tys. i w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wzrosła o 4,4%. Liczba spółek wyniosła 45 tys. (5,0% więcej niż rok wcześniej), w tym 33 tys. to spółki handlowe (o 7,0% więcej niż w końcu września 2020 r.).



W Krakowie od 1997 r. 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 r. 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). Wg najbardziej prestiżowego rankingu TOP 100 Super Cities, przeprowadzonego w 2021 r. przez firmę Tholons, Kraków wzmocnił swoją pozycję, zajmując 20 lokatę. W stosunku do roku poprzedniego zestawienia jest to awans aż o 5 miejsc. Obok Krakowa w rankingu znalazły się jeszcze dwa polskie miasta, Warszawa (35 miejsce) oraz Wrocław (99 miejsce). Poza tym Kraków ulokował się na 1. miejscu w ogólnopolskim rankingu "Miasta przyjazne dla biznesu 2021" przeprowadzonym przez magazyn Forbes (wśród miast od 300 tys. do 999 tys. mieszkańców).

Inwestorzy ulokowali w Krakowie 257 centrów usług dla biznesu, które zatrudniają 82 600 osób, co stanowi 23,1% ogółu zatrudnienia w sektorze nowoczesnych usług biznesowych w Polsce.

Do podmiotów zagranicznych należy 205 z nich (80%). Od początku 2016 r. do końca 2021 r. powstało 79 nowych centrów BSS, a zatrudnienie wzrosło o 31 400 osób. Swoje centra lub oddziały umieściły w Krakowie takie firmy jak HSBC, PricewaterhouseCoopers, Capgemini, Shell, International Paper, UBS Business Solutions Poland czy Universal Investment.

Łącznie swoje siedziby posiada tutaj 29 państw, wśród których największy udział mają firmy z: USA, Wielkiej Brytanii, Francji, Niemiec, Szwajcarii, Holandii oraz Szwecji (łącznie 64% ogółu liczby centrów).

Widocznie powiększająca się liczba firm działa zachęcająco na nowe do inwestowania w Krakowie. Najwięcej centrów powstało w latach 2011-2016.

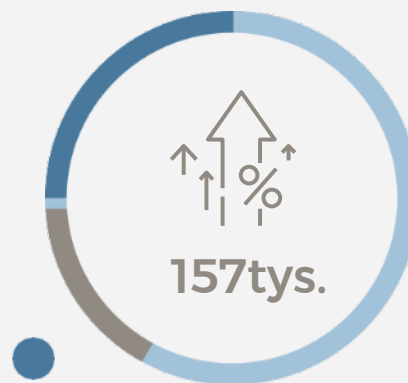
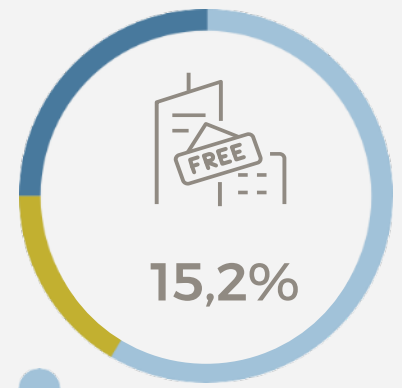
Wraz z pojawieniem się pandemii COVID-19, liczba nowych wejść spadła. Zważywszy na skalę pandemii oraz rozmiar wywołanego nią szoku, sektor wykazał się wysoką odpornością, mimo nieznacznego spadku liczby centrów w 2021.



Rynek inwestycyjny



Rynek biurowy w liczbach




Rynek biurowy

W Krakowie dynamicznie rozwija się rynek biurowy. Wzmożona dynamika rozwoju rynku biurowego w Krakowie sięga 2014 r. i od tego czasu co roku w mieście przybywa średnio ponad 150 tys. m². Całkowita powierzchnia biurowa na koniec IV kwartału 2021 r. wynosiła tu 1,555 mln m² w 202 budynkach (dla porównania - na koniec 2019 r.: 1,3 mln, 2017 r.: 1,1 mln m²), z czego 140 700 m² stanowiło nową podaż, zrealizowaną w 6 projektach.

Największą realizację stanowi ukończony w II kwartale 2021 r. budynek Tertium Business Park III (13 350 m²). Obecnie w budowie jest dalsze 157 tys. m² powierzchni, z czego ponad 60 % ma zostać ukończonych w 2022 r.

W 2021 r. wynajęto w Krakowie 156 tys. m² (dla porównania: w 2018 r. - 209 tys. m², w 2017 r. - 200 800 m²). Najwyższy udział, bo aż 49 %, w strukturze popytu przypadł nowym umowom, renowacji i przedłużeniu obowiązujących kontraktów odpowiadały za 43% zarejestrowanego popytu, a ekspansje za 8%. Główni najemcy to firmy z sektora BPO/SSC oraz IT. Największymi transakcjami były odnowienia umów poufnych klientów z sektora finansowego w obiekcie Kapelanka 42a (15 600 m²) i sektora usługowego w biurowcu Kazimierz Office Center (12 800 m²)



Do największych zaliczają się także dwie umowy przednajmu zawarte przez Pepsico w budynku Brain Park A (5 300 m²) i przez poufnego najemcę z branży produkcyjnej w budynku MK29 (5 100 m²).

Współczynnik pustostanów wzrósł nieznacznie i na koniec III kwartału wynosił 15,2%.

Ponad 71% powierzchni biurowych znajduje się poza centrum miasta. Najwięcej, bo aż 647.270 m² w południowej jego części.

Czynsze wywoławcze wynoszą średnio 15 EUR /m²/miesiąc za biura klasy A wahają się pomiędzy 11-13,5 EUR /m²/ miesiąc w północnowschodnich rejonach, przez 12-14,5 EUR /m²/ miesiąc w północno-wschodnich i południowych do 18 EUR /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.

Najbardziej dynamicznym trendem stała się elastyczność, przejawiająca się zarówno w zainteresowaniu najmem przestrzeni flex - coworkingów i biur serwisowanych, ich dynamicznego rozwoju, ale także w regularnych najmach gdzie coraz częściej pojawiają się zapytania o najem roczny czy dwuletni.

Rynek biurowy



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 645 600 m², na które składa się 17 centów handlowych o zróżnicowanej skali (od nieprzekraczających 10 000 m² do 90 000 m²) w samym Krakowie i trzech miejscowościach ościennych.

W 2021 r. oddano do użytku dwa centra handlowe o łącznej powierzchni 30 600 m²: Atut Bielany (5 200 m² GLA) i Mozaika (25 400 m² GLA). Nasycenie powierzchnią stanowi 827 m²/1000 mieszkańców Krakowa. W budowie pozostają ATUT Nowohucka (23 000 m² GLA), w nim Designer Outlet Kraków o powierzchni 20 000 m², 2 faza ATUT Ruczaj w Krakowie (25 000 m² GLA) i Galeria Wieliczka (42 000 m²). Oddanie ich do użytku zaplanowano na 2022 rok.

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 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.


W 2020 r. odnotowano wzrost popytu w stosunku do roku poprzedniego o 82 % - w ciągu roku wynajęto 137 000 m² powierzchni magazynowych. Natomiast na zakończenie I kw. 2021 r. całkowity popyt wyniósł jedynie 15 000 m². Liczbę krakowskich powierzchni magazynowych szacowano pod koniec 2021 r. na 700 000 m². Do wynajęcia pozostaje 16 000 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). Oferta powierzchni magazynowych w Krakowie stanowiła w 2021 r. zaledwie 3% całkowitych zasobów w całej Polsce łącznie.

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 2018 r. liczba wyniosła rekordowe 6 769 369 osób), 24 regularnymi liniami lotniczymi i 5 czarterowymi.

Siatka bezpośrednich połączeń Krakowa w 2018 r. to 91 portów lotniczych w 28 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.

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 oferującym 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 najczęściej 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