





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 779 tys. osób, a liczba ta regularnie rośnie (dla porównania – na koniec 2010 roku: 757,7 tys. osób, przy czym liczba mieszkańców całej Polski była wyższa o około 100 tyś osób niż obecnie).

W ujęciu rocznym liczba ludności Krakowa wzrosła o ponad 8 tys. osób. Przyrost naturalny w stolicy Małopolski od 2008 r. utrzymuje się na dodatnim poziomie i wynosi ok. 2 proc. każdego roku. Saldo migracji wewnętrznej na pobyt stały również wzrasta corocznie na podobnym poziomie. W 2018 r. wyniosło 4131 osób (rok wcześniej: 1616).

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. Granice pomiędzy nimi powoli zacierają się, dzięki doskonałym połączeniom komunikacyjnym, co pozwala ich mieszkańcom na swobodne korzystanie z infrastruktury i zatrudnienia w Krakowie.

SPIS TREŚCI

05	Rynek pracy	»
06	Rynek inwestycyjny	»
07	Rynek biurowy	»
08	Rynek handlowy	»
09	Rynek magazynowy	»
10	Rynek infrastruktury	»
11	Rynek edukacyjny	»



Rynek pracy



Kraków może pochwalić się świetnie prosperującym rynkiem pracy. Obecnie, stopa bezrobocia wynosi zaledwie 2.4%. Biorąc pod uwagę skutki pandemii, jest to dobry wynik w porównaniu z rosnącą stopą bezrobocia w kraju, które jest oszacowane na 5.7%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wynosi 5.9 tys. zł, a przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw – 526.5 tys. osób.

Sukcesywnie odnotowywany jest także wzrost liczby zarejestrowanych w Krakowie firm o ok 3% rocznie. W 2018 roku w Krakowie działalność rozpoczęły 5 643 nowe firmy oraz 2 908 podmiotów. Obecnie w Krakowie działa 24 100 spółek prawa handlowego, w tym 5 048 z udziałem kapitału zagranicznego oraz ponad 77 300 firm w postaci indywidualnej działalności gospodarczej.

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. Do końca 2018 roku KPT wydało 263 zezwolenia na prowadzenie działalności w SSE, gdzie utworzono ponad 28 000 miejsc pracy, a wysokość zadeklarowanych nakładów wyniosła 5 mld zł.

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

inwestycyjny



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

Wg najbardziej prestiżowego rankingu Top 100 Outsourcing Destinations, przeprowadzonego w 2018 r przez firmę Tholons, jest najbardziej atrakcyjnym miastem w Europie pod względem tych usług i zajmuje szóste miejsce w rankingu światowym, zostawiając za sobą np. Warszawę.

Inwestorzy ulokowali w Krakowie 157 centrów usług dla biznesu (23% wszystkich takich inwestycji w Polsce. Warszawa – 17%), które zatrudniają ponad 90 tys. osób. Codziennie w Krakowie, dzięki temu sektorowi, powstaje 20 nowych miejsc pracy. Swoje centra lub oddziały umieściły w Krakowie takie firmy jak PricewaterhouseCoopers, Capgemini, Shell, International Paper, UBS Business Solutions Poland czy Universal Investment. Widocznie powiększająca się liczba firm działa zachęcająco na nieobecne jeszcze na polskim rynku do inwestowania w Krakowie.

Na koniec 2019 r., w porównaniu z ubiegłym rokiem, wystąpił również wzrost obrotów w większości badanych grupowań z obszaru usług biznesowych. Największy wzrost obrotów notowano w usługach w zakresie architektury i inżynierii; badań i analiz technicznych (o 49.1%), w zakresie reklamy, badania rynku i opinii publicznej (o 36.4%), w pozostałej działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (o 29.7%) oraz w działalności związanej z zatrudnieniem (o 28.6%). Nieco niższy wzrost obrotów wystąpił w działalności związanej z administracyjną obsługą biura i pozostałej działalności wspomagającej prowadzenie działalności gospodarczej (o 21.6%), w usługach doradztwa związanego z zarządzaniem (o 20.7%), w działalności związanej z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki (o 20.6%).

Rynek biurowy



W Krakowie dynamicznie rozwija się rynek biurowy. Całkowita powierzchnia biurowa na koniec pierwszego kwartału 2020 roku wynosiła ponad 1.45 mln m². Wolumen transakcji na tym rynku w pierwszym kwartale 2020 r. wyniósł ponad 62 100 mkw. Jest to wartość o prawie 100% wyższa w stosunku do poprzedniego kwartału. Najwięcej umów podpisano z firmami z sektora IT (58%) oraz sektora usług (17%) To postawiło Kraków na pozycji niekwestionowanego lidera wśród miast. Do największych transakcji najmu w pierwszym kwartale 2020 roku zaliczamy: wynajęcie 14.500 m² przez poufnego najemcę w Tertium Business Park II (przednajem), umowę przednajmu zawartą przez Lufthansa Global Business Services na 8.300 m² w budynku biurowym Wadowicka 3 (budynek B) i renegocjację umowy 8.000 m² przez Ericsson w DOT Office E. Na koniec pierwszego kwartału 2020 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 10%, co oznacza spadek o 0.7 p.p. względem poprzedniego kwartału. Wolna powierzchnia w krakowskich budynkach wynosi prawie 145.500 m². Utrzymująca się od I kwartału 2019 r. przewaga podaży nad popytem nadal jest znacząca.

Prawie 85% powierzchni biurowych znajduje się poza centrum miasta. Najwięcej, bo aż 510 300 m² powierzchni znajduje się w południowej części miasta. Czynniki wywoławcze za biura wahają się pomiędzy 10.5-13.5/m²/miesiąc w północnowschodnich rejonach, przez 14-1.5/m²/miesiąc w północno-wschodnich i południowych do 16/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.

Istniejące zasoby biurowe oraz podaż w budowie



Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów



Rynek handlowy

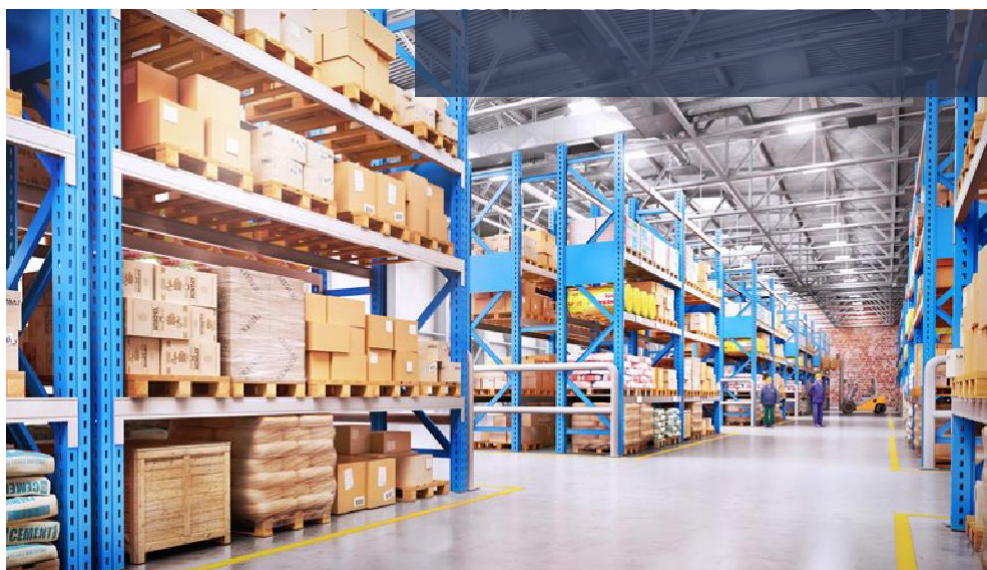


Obecnie nowoczesne zasoby handlowe w Krakowie i okolicach stanowią 615 tys. m², na które składa się 15 centrów handlowych o zróżnicowanej skali (od nieprzekraczających 10 000 m² do 90 000 m²) w samym Krakowie i trzech miejscowościach ościennych. W 2020 r. rusza budowa kolejnego centrum handlowego – Cracovia Outlet, przy ul. Nowohuckiej (w pobliżu istniejącego centrum M1), o powierzchni około 22 tys. m² oraz dwa parki handlowe Atut o łącznej powierzchni ponad 23 tys. m².

W 2018 r. oddano do użytku jeden budynek oraz na początku 2019 r. kolejny budynek o przeznaczeniu handlowym, których łączna powierzchnia wyniosła 50 000 m². Ostatecznie na koniec 2019 r. nasycenie powierzchnią stanowiło 740 m²/1 tys. mieszkańców Krakowa, co plasuje miasto na szóstym miejscu w kraju względem wielkości nasycenia.

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 oraz umiejscowienia powierzchni na mapie centrum.

Rynek magazynowy



Na koniec 2019 roku zasoby krakowskiego rynku magazynowego wyniosły 625 tys. m², co stanowiło 3% całkowitych zasobów magazynowych w Polsce. Obiekty magazynowe zlokalizowane są w Krakowie oraz poza granicami administracyjnymi miasta, w sąsiadujących gminach, m.in. w Modlniczce, Skawinie oraz w Olkuszu. 2019 rok zanotował rekordowy wynik po stronie nowej podaży. Do użytku oddano ponad 120 tys. m² powierzchni magazynowej w dwóch projektach dostarczonych przez 7R Logistic oraz Goodman Group. Na koniec 2019 roku w budowie pozostają dwa obiekty szyte na miarę (built-to-suit) o łącznej powierzchni 17 tys. m². Jednocześnie w zaawansowanej fazie projektowej pozostaje ponad 200 tys. m².

Udział krakowskiego rynku szacowany jest na 58 tys. m² stanowiąc 1,5% ogólnego udziału transakcji najmu podpisanych w Polsce w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy.

Wysokie zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową wpłynęło na zmniejszenie poziomu dostępnej powierzchni na wynajem. Poziom pustostanów na krakowskim rynku magazynowym na koniec 2019 roku zmniejszył się do najniższego poziomu od 2016 roku i osiągnął 6.9%.

Czynsze w 2019 r. na większości rynków były stabilne, natomiast największe zmiany odnotowano w Warszawie strefie I i Krakowie gdzie stawki zmniejszyły. Miesięczne stawki czynszu za powierzchnie magazynowe zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta kształtują się na stabilnym poziomie 4,00-4,50 EUR/m² /m-c. Projekty typu big-box w okolicach Krakowa oferują niższe stawki, wynoszące 3,90-4,00 EUR/m² /miesiąc.

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 2019 r. liczba wyniosła rekordowe 8,4 osób), 24 regularnymi liniami lotniczymi i 5 czarterowymi. Siatka bezpośrednich połączeń Krakowa w 2019 r. to 114 portów lotniczych w 32 krajach, tak oddalonych jak choćby Stany Zjednoczone czy Dubaj. W tym roku utworzono 40 nowych połączeń lotniczych. Lotnisko jest z kolei doskonale skomunikowane z centrum Krakowa, dzięki czemu można się z niego w 20 min dostać (taksówką, autobusem miejskim czy szybką koleją) na Stare Miasto.

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 31 szkoły wyższe, z czego aż 15 to uczelnie publiczne, a 7 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%, 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.



corees

office@corees.pl

www.corees.pl

Oddział Warszawa

Ul. Marszałkowska 126/134

00-008 Warszawa

+48 22 278 27 70

Oddział Kraków

ul. Wielicka 28

30-552 Kraków

+48 12 293 61 20

KRS: 0000802559 NIP: 5821630785 | REGON: 384300204