





Kraków,

dawna stolica Polski

W rankingach światowych serwisów turystycznych jedno z najwyżej notowanych miast europejskich, a nawet światowych. Przyciąga piękną architekturą, bogatą ofertą kulturalną i niepowtarzalną atmosferą. Administracyjnie leży w województwie małopolskim.

Jest drugim pod względem ilości mieszkańców miastem Polski - obecnie zamieszkuje je 781 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 tys. osób niż obecnie).

W ujęciu rocznym liczba ludności Krakowa wzrosła o ponad 2 tys. osób. Przyrost naturalny w stolicy Małopolski od 2008 r. utrzymuje się na dodatnim poziomie i wynosi ok. 2% każdego roku. Saldo migracji wewnętrznej na pobyt stały również wzrasta corocznie na podobnym poziomie. W 2019 r. wyniosło 6 331 osób (rok wcześniej: 4 131 osób).

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



W poprzednich latach, Kraków mógł pochwalić się świetnie prosperującym rynkiem pracy. Od połowy ubiegłego roku nastąpił wzrost stopy bezrobocia – obecnie jej wynik to 3.2%, stanowiący mniej niż połowę średniej krajowej (6.5%). W związku z tym, liczba zawodów deficytowych jest mniejsza niż w poprzednim roku. Aktualnie, największe zapotrzebowanie jest na zawody medyczno-opiekuńcze, budowlane, w branży transportowej oraz produkcyjnej.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wynosi 6 308.8 tys. zł, natomiast przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw to 219 tys. osób.

W Krakowie działa 153.145 tys. podmiotów gospodarki narodowej. Wynik ten z roku na rok wykazuje tendencję rosnącą.

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- księgowo (BSS).

Według 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 234 centrów usług dla biznesu, które zatrudniają ponad 77.7 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.

Rynek biurowy



2020 rok był zdecydowanie szczególnym, pod względem dynamiki na rynku biurowym. Wielu najemców zmuszonych było zmierzyć się z krótko- oraz długo-terminowymi decyzjami dotyczącymi najmu przestrzeni biurowych, poprzedzonymi wyborem obowiązującego modelu pracy. W większości firm, kwestie te nadal pozostają pod znakiem zapytania.

Już na początku 2021 roku możemy zaobserwować zmiany, które mogą być odczuwalne w perspektywie długoterminowej, tj. obowiązujące zasady bezpieczeństwa w budynkach, zmiana modelu pracy na zdalną bądź hybrydową, czy spotkania w trybie online.

W 2020 r. dostarczono najmniejszą ilość powierzchni biurowej od 5 lat, co było skutkiem panującej pandemii. Mimo tego, największa ilość powierzchni trafiła na rynek krakowski – powstało tu 140 tys. mkw nowoczesnej przestrzeni biurowej. Trend podnajmów biur wybrzmiał także w Krakowie – w poprzednim roku pojawiło się ponad 150 tys. nowej powierzchni na rynkach regionalnych poza Warszawą, w tym 34.5 tys. mkw na rynku biurowym w stolicy małopolski.

Obecnie, rynek ten liczy 1.6 mln mkw powierzchni biurowej. Największa ukończona inwestycja to czwarty budynek kompleksu biurowego High5, o łącznej powierzchni 23 tys m². W IV kw. 2020 r. została ukończona budowa kompleksu Unity Centre, którego częścią jest najwyższy budynek w Krakowie – Unity Tower, znany wcześniej jako Szkieletor. Budynek stał bowiem nieukończony od 1975, kiedy wstrzymano jego budowę i został oddany do użytku pod koniec ubiegłego roku. Obecnie, 120 tys. mkw biur jest w budowie. W stolicy małopolski została też przeprowadzona jedna z największych transakcji ubiegłego roku – odnowienie umowy firmy ABB w biurowcu Axis (20 tys. mkw).

Poziom pustostanów w Krakowie w poprzednim roku wyniósł 14%, wykazując tym samym 3% wzrost w stosunku do poprzedniego roku. Mimo tego, Kraków zajął drugie miejsce pod względem inwestycji w nieruchomości biurowe – 34% z nich zostało ulokowanych właśnie tam.

Stawki czynszów transakcyjnych zdecydowanie wzrosły poprzez zwiększony współczynnik pustostanów – wynoszą teraz 14 – 15.5 EUR/m².

Rynek handlowy



Rynek handlowy w ubiegłym roku został dotkliwie poszkodowany przez obostrzenia związane z globalną pandemią. Całkowity obrót rynku zmalał o 12%, mimo tego inwestorzy chcą inwestować w parki handlowe, sklepy spożywcze, sklepy budowlane oraz sklepy całodobowe.

W aglomeracji krakowskiej znajdują się obecnie 20 obiektów handlowych o zróżnicowanej skali (od nieprzekraczających 10 000 m² do 90 000 m²).

W 2021 r. rusza budowa kolejnego centrum handlowego – Designer Outlet Kraków, przy ul. Nowohuckiej (w pobliżu istniejącego centrum M1), o powierzchni około 23 tys. m². Zakończenie budowy planowane jest na 2023 r.

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. Dodatkowo w 2020 r. oddano do użytku dwa parki handlowe Atut o łącznej powierzchni ponad 23 tys. M2.

Poziom wskaźnika pustostanów w 8 największych miastach Polski pokazuje, że w ciągu roku wzrósł on o średnio 0.7%. Jest to niewielka różnica, rozważając kryzysową sytuację ekonomiczną, spowodowaną przez pandemię. Prognozy wskazują, że odsetek ten może wzrosnąć.

Czynsze w funkcjonujących centrach utrzymywane są na stałym poziomie. Koszt miesięcznego najmu lokali w najlepszych krakowskich centrach handlowych 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. Określa się, że stawki czynszowe nie zmieniają się w centrach handlowych o stałej pozycji rynkowej, natomiast obiekty o gorszej jakości będą odczuwały spadek kosztów.

Rynek magazynowy



Pod koniec 2020 r. odnotowano rekordowy wynik powierzchni magazynowych w Polsce – całkowity popyt wyniósł 4.8 miliona m². Ponad 71% popytu to nowe umowy i ekspansje. Tym samym, polski rynek magazynowy plasuje się na trzecim miejscu w Europie pod względem aktywności, po niemieckim i brytyjskim rynku.

Popyt netto Krakowie pod koniec 2020 r. wyniósł około 100 tys. m², natomiast odnowienia umów dotyczyły ok 30 tys. m². Kraków jest dziewiątym z kolei regionem rozważając wielkość popytu, zatem nie należy do największych rynków magazynowych w Polsce. Mimo tego, w ciągu ostatnich pięciu lat, dzięki aktywności deweloperów, rynek ten powiększył swoje zasoby o 260%. Kraków, miasto zlokalizowane na południu Polski, ma bardzo dobry dostęp do Słowacji, Czech oraz Ukrainy, a co za tym idzie – rozwija się w kierunku zagranicznej dystrybucji. Ponadto miasto znajduje się blisko rynku górnośląskiego, jednego z największych w Polsce. Dodatkowo w 2022 r. planowane jest ukończenie północnej części obwodnicy w Krakowie, co dodatkowo przyczyni się do rozwoju rynku.

W połowie 2020 r. całkowite zasoby krakowskiego rynku magazynowego wyniosły 533 tys. m². W ostatnich 5 latach, międzynarodowi i krajowi deweloperzy oddali do użytkowania ok 412 tys. m².

Stawki czynszów bazowych za powierzchnie magazynowe utrzymywały się na stabilnym poziomie. Lokalizacje miejskie utrzymywały najwyższe stawki, natomiast niewielki wzrost mógł zostać zaobserwowany na mniejszych rynkach. Czynsze za powierzchnie magazynowe w Krakowie wahają się od 3.3 EUR/m² do 4 EUR/m².

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 kolejowy 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. W ubiegłym roku, ze względu na obostrzenia związane z przemieszczaniem się ludności, krakowskie lotnisko obsłużyło ok. 2.6 miliona pasażerów, odnotowując tym samym 69% spadek w stosunku do poprzedniego roku. Kraków Airport im. Jana Pawła II operuje 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 poprzednim 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 pierwszym polskim i jednym z pierwszych europejskich miast, mogących pochwalić się tytułem Alma Mater. Miasto wciąż jest jednym z największych europejskich ośrodków akademickich. Obecnie w Krakowie funkcjonują 24 szkoły wyższe, z czego aż 14 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.

Liczba studentów w Krakowie wynosi obecnie ok. 135 tys., z czego około 30% to studenci Uniwersytetu Jagiellońskiego – grupa ta liczyła ok. 40 tys. studentów w roku szkolnym 2020/2021. Ponad 20% krakowskich studentów uczy się wyłącznie zdalnie, przez co nie są zmuszeni przebywać w mieście – tym samym wpływając na rozwój środowiska akademickiego.

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

Oddział Wrocław

ul. Grabarska 1
50-079 Wrocław

+48 71 747 86 50

KRS: 0000802559 NIP: 5821630785 | REGON: 384300204