



**KRAKOWSKI
RYNEK NIERUCHOMOŚCI**

2019

SPIS TREŚCI

3	O KRAKOWIE
9	RYNEK BIUROWY
13	RYNEK HANDLOWY
16	RYNEK HOTELOWY
18	RYNEK MAGAZYNOWY
20	RYNEK INWESTYCYJNY
22	RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

O KRAKOWIE

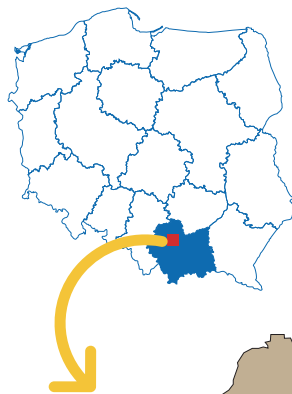



775.000
MIESZKAŃCÓW

Przyrost naturalny i saldo migracji wewnętrznych w mieście są dodatnie. Liczni studenci po zakończeniu nauki wybierają Kraków jako miejsce zamieszkania i pracy.

**KRAKÓW CIĄGLE SIĘ ROZWIJA
A LICZBA JEGO MIESZKAŃCÓW
ROŚNIE**


327
KM²

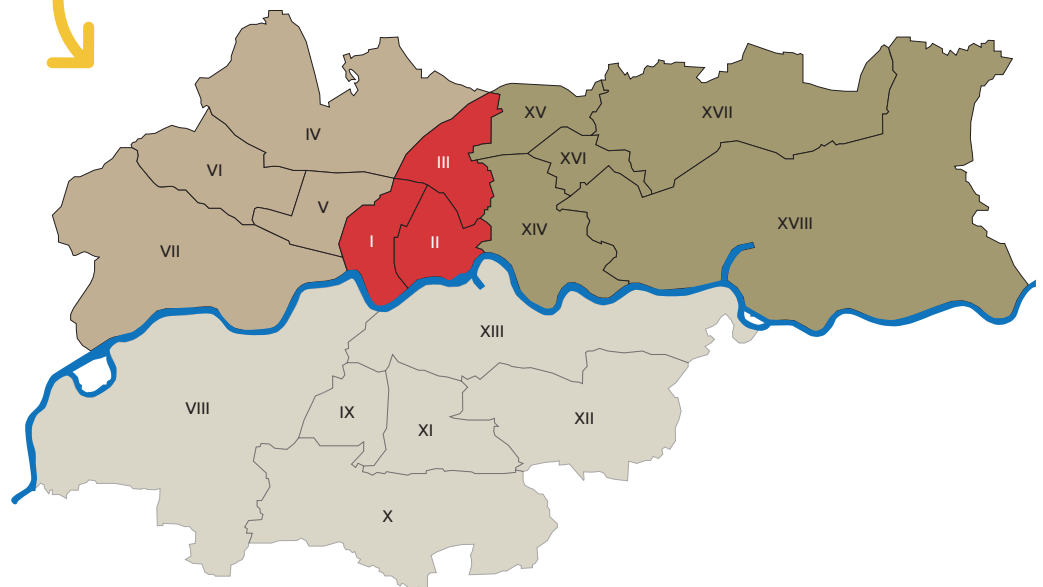


KRAKÓW - PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY


2.370
OSÓB
NA KM²


1,69%
PRZYROST
NATURALNY


2.840
SALDO MIGRACJI
WEWNĘTRZNYCH



 Śródmieście
 Podgórze
 Krowdrza
 Nowa Huta

O KRAKOWIE

Absolwenci krakowskich uczelni stanowią ok. 70% pracowników zatrudnionych w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, w tym nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego. Wysoka jakość nauczania przekłada się na wysoką pozycję Krakowa w rankingach gospodarczych oraz ma znaczący wpływ na postrzeganie krakowskiego rynku pracy.

W Krakowie znajduje się siedziba Narodowego Centrum Nauki, siedziba Polskiej Akademii Umiejętności i oddział Polskiej Akademii Nauk z 21 instytutami i pracowniami.

**KRAKÓW JEST JEDNYM Z CZŁO-
WYCH OŚRODKÓW NAUKOWYCH
I AKADEMICKICH W POLSCE**

KRAKÓW W RANKINGACH BIZNESOWYCH

2019

W rankingu najdynamiczniej rozwijających się miast w Unii Europejskiej „**CEE Investment Report 2019: Thriving Metropolitan Cities**” Kraków zajął **8. miejsce** w Europie i **2. miejsce** w Polsce. Stolica Małopolski uplasowała się również na 3. miejscu w kategorii „Odsetek ludności z wyższym wykształceniem” - tuż za Londynem i Warszawą.

W rankingu **Tholons Services Globalization CITY INDEX 2019** Kraków znalazł się w Top 100 Super Cities zajmując 11. pozycję.

Kraków w **rankingu Forbes 2019** otrzymał:

- **2. miejsce** w kategorii „**Miasto Przyjazne dla Biznesu**” wśród miast od 300 tys. do 999 tys. mieszkańców - [Kraków przyjazny dla biznesu](#)
- **2. miejsce** w kategorii „**Najbardziej ekologiczne miasto w Polsce**” - [Kraków ekologicznym miastem](#)

Dawna stolica Polski znalazła się w czołówce rankingu **fDi Polish Cities of the Future 2019/2020**.

Financial Times po raz kolejny wzięt pod lupę polskie miasta, weryfikując je pod kątem skuteczności w przyciąganiu bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Analizie poddano 50 ośrodków miejskich, które zostały sklasyfikowane w pięciu głównych kategoriach: potencjał gospodarczy, kapitał ludzki i styl życia, efektywność kosztowa, łączność oraz przyjazność biznesowa. W każdej z kategorii wyłoniono liderów dla miast: dużych, średnich i małych, a także przygotowano ranking ogólny.



23

WYŻSZE UCZELNIE
w tym 5 uniwersytetów



151.000
STUDENTÓW



39.000
ABSOLWENTÓW
ROCZNIE



W rankingu **Top 10 Polskich Miast Przyszłości** fDi 2019/2020 **Kraków okazał się najlepszą lokalizacją** pośród miast regionalnych (1. miejsce zajęła stolica). W trzech kategoriach: potencjał gospodarczy, kapitał ludzki i styl życia oraz przyjazność biznesowa Kraków zajął wysokie 2. miejsce. Z kolei w rankingu **Top 5 Dużych Polskich Miast Przyszłości** fDi 2019/2020 Kraków w czterech kategoriach zajął miejsce 2, a w kategorii efektywność kosztowa miejsce piąte. Oznacza to, że stolica Małopolski, oferując wysoką jakość życia i infrastruktury miejskiej, konkuruje jakością, a nie niską ceną, stanowiąc jednocześnie najlepszą lokalizację w Europie dla firm z branży SSC.

W obu wymienionych rankingach Kraków zajął także wysokie 2. miejsce w klasyfikacji generalnej.



217



77.000

FIRM I PRACOWNIKÓW W SEKTORZE
NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH
(SSC, BPO, IT, IR&D, ETC)

Źródło: ABSL

Dzięki działalności funduszy typu venture-capital, współpracy biznesu, wyższych uczelni i inkubatorów innowacyjności Kraków jest jednym z największych ośrodków start-upowych w Polsce.

Jednym z najczęstszych powodów podróżowania do Krakowa wśród przyjezdnych są spotkania biznesowe. Rocznie odbywa się tu ponad 6 tys. imprez: konferencji i kongresów, wydarzeń korporacyjnych i targów.

Kraków, jako miasto z dużym potencjałem akademickim, koncentruje się na przyciąganiu wydarzeń związanych głównie z nowoczesnymi technologiami i nauką, zwłaszcza medycyną i naukami z obszaru life science. Wydarzenia te odbywają się w nowych obiektach: m.in. Centrum Kongresowym ICE Kraków, Tauron Arenie Kraków oraz EXPO Kraków.

Do atutów Krakowa należy zaliczyć bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę hotelową, restauracyjną, a także bogatą gamę atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Miasto przyciąga turystów



PONAD 6 TYS.
ROCZNIE

KONFERENCJI I KONGRESÓW,
WYDARZEŃ KORPORACYJNYCH I TARGÓW

Źródło: Raport „Polish Startups 2017”

pięknem, niepowtarzalną atmosferą i wyjątkowym kompleksem zabytkowym, obejmującym bezcenne obiekty architektury.

Obszar Starego Miasta został wpisany na I Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO w 1978 roku, a w 2013 roku Kraków otrzymał tytuł Miasta Literatury UNESCO.

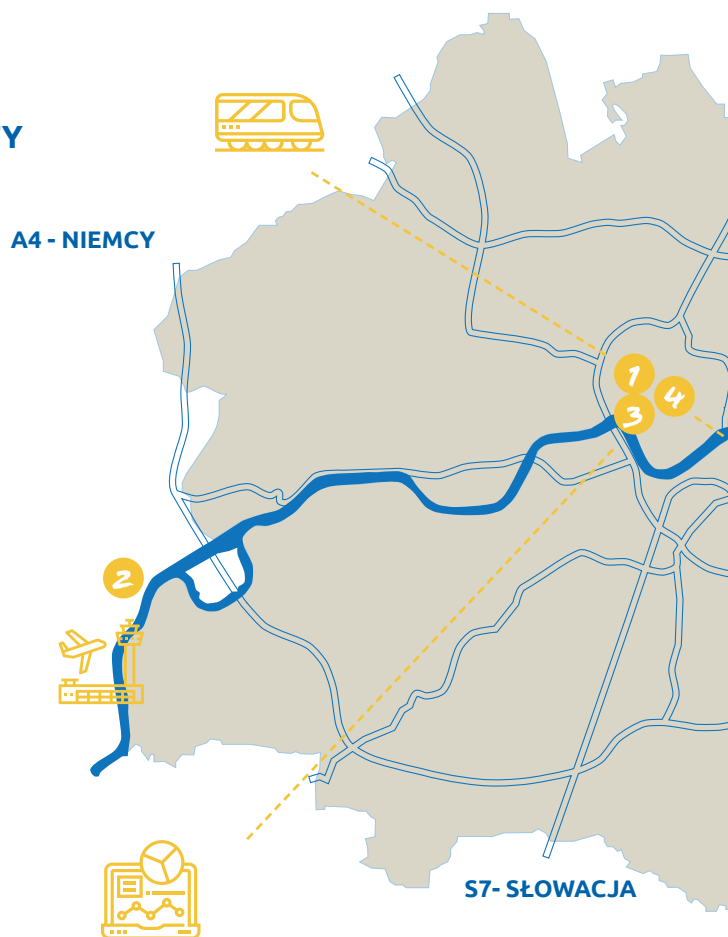
Kraków nazywany jest kulturalną stolicą Polski. Muzeum Krakowa, Zamek Królewski na Wawelu i Muzeum Żup Solnych w Wieliczce znalazły się w elitarnym gronie muzeów, które osiągnęły frekwencję ponad miliona zwiedzających. Kraków to także miasto festiwali - każdego roku odbywa się tu około 100 różnego rodzaju festiwali, z czego połowa ma znaczenie międzynarodowe.

W 2018 roku zorganizowano w mieście 8.156 spotkań i wydarzeń, w których uczestniczyło 1.114.243 osób. Z kolei w kongresach i konferencjach brało udział 506.988 osób.

Podsumowując rok 2018, należy podkreślić awans o 9 pozycji miasta w rankingu International Congress and Convention Association (ICCA).

Miasto uznawane jest za atrakcyjną destynację dla przemysłu spotkań czemu dowodzi 45. miejsce na świecie, uzyskane dzięki przeprowadzeniu 53 spotkań dla stowarzyszeń o charakterze cyklicznym (zgodnie z wszystkimi wymogami ICCA).

KRAKÓW – GŁÓWNE DROGI WYJAZDOWE I WAŻNE PUNKTY



KRAKÓW ZAJĄŁ 8. POZYCJĘ W GRUPIE 10 NAJLEPSZYCH MIAST ŚWIATA W RANKINGU GLOBALNEGO SERWISU TURYSTYCZNEGO TRIPADVISOR

Serwis TripAdvisor wyróżnił 10 najlepszych miejsc na świecie na podstawie zainteresowania i pozytywnych recenzji członków jego społeczności. W rankingu wyróżniono także: Key West (USA), Reykjavik (Islandia), Edynburg (Wielka Brytania), Marrakesz (Maroko), Amsterdam (Holandia), Dublin (Irlandia), Bali (Indonezja), Glasgow (Wielka Brytania) i Nowy Orlean (USA).

KRAKÓW ZNALAZŁ SIĘ NA CZELE LISTY NAJPIĘKNIJSZYCH MIEJSC W POLSCE, WEDŁUG CNN TRAVEL

Dziennikarze docenili bogatą historię, architekturę i doskonałą krakowską kuchnię. Podkreślili atrakcyjność Rynku Głównego, Sukiennic, Bazyliki Mariackiej oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego, wyróżniając w szczególności Zamek Królewski na Wawelu. W swoim materiale dziennikarze podkreślali wartość odwiedzenia Krakowa pod kątem bogatego dziedzictwa inspirowanego włoskim renesansem.

KRAKÓW ZOSTAŁ WYBRANY NA EUROPEJSKĄ STOLICĘ KULTURY GASTRONOMICZNEJ 2019

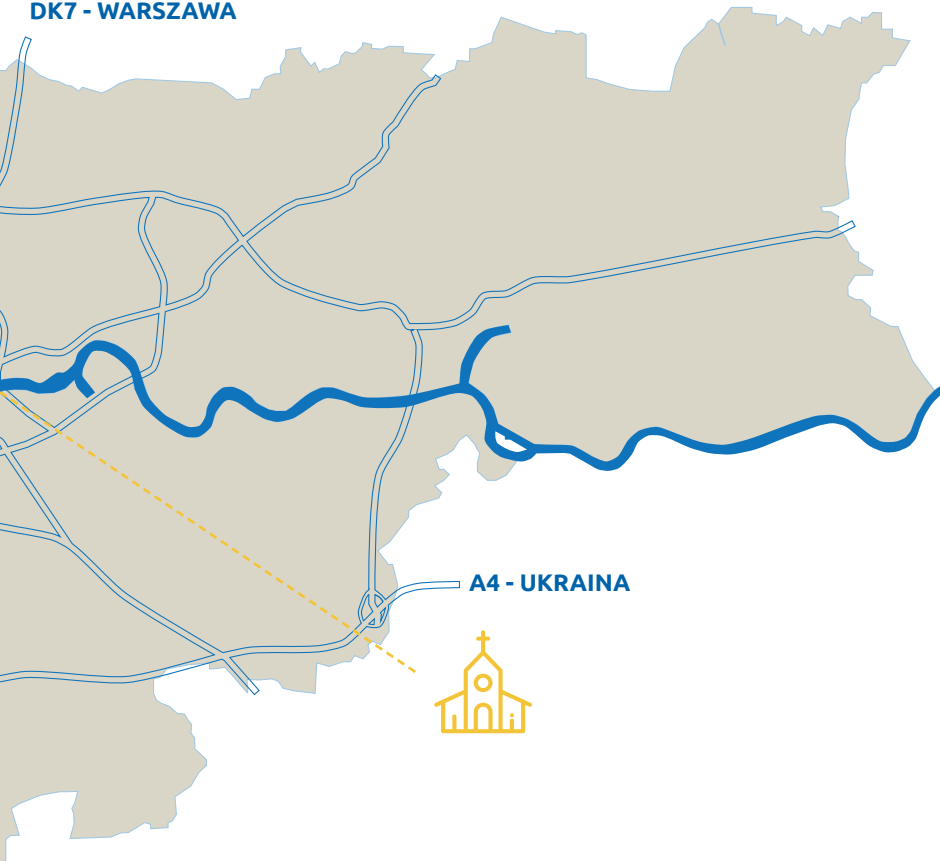
Tytuł ten po raz pierwszy został przyznany przez Europejską Akademię Gastronomiczną. Dodatkową renomą dla krakowskich restauracji jest fakt, że jako jedyne poza warszawskimi mają one aktualnie aż 26 wyróżnień przewodnika Michelin. Ponad dwa razy więcej krakowskich lokali uhonorował za to Gault et Millau. Z kolei Stowarzyszenie Slow Food Polska zarekomendowało na terenie Krakowa aż 8 miejsc, w których można odkrywać uroki kuchni regionalnej w zgodzie z ideą „slow food”.

Do Krakowa można łatwo i szybko dotrzeć. Miasto jest usytuowane przy autostradzie A4 łączącej granice Niemiec i Ukrainy oraz w pobliżu autostrady A1 z Trójmiasta do granicy Czech. Ekspresowa droga S7 na północy miasta połączy Kraków, Warszawę i Gdańsk. Z dworca kolejowego w centrum można dojechać pociągiem do największych miast w Polsce. Pociągi EIP (Express Intercity Premium) do Warszawy odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godziny. Zaledwie 10 km od centrum miasta znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy - Kraków Airport - największe regionalne lotnisko w Polsce. Z centrum pociągiem SKA można dojechać tam w 20 minut, taksówką – w 25 minut, a autobusem aglomeracyjnym w ok. 40 minut.

LOTNISKO KRAKÓW AIRPORT W 2019

BLISKO **8,5** MLN PASAŻERÓW
150 POŁĄCZEŃ ROZKŁADOWYCH
40 NOWYCH POŁĄCZEŃ
32 KRAJE
24 PRZEWOŹNIKÓW
114 PORTÓW LOTNICZYCH

Źródło: Kraków AIRPORT



A4 - UKRAINA



- 1 Dworzec Główny
- 2 Port Lotniczy
- 3 Centrum Wspierania Inwestorów i Innowacyjnej Gospodarki
- 4 Stare Miasto



14

MLN TURYSTÓW

KOMUNIKACJA MIEJSKA W KRAKOWIE TO:



28

LINII TRAMWAJOWYCH



176

MIEJSKICH
I AGLOMERACYJNYCH
LINII AUTOBUSOWYCHSZYBKA KOLEJ
AGLOMERACYJNA (SKA)

Elektromobilność w komunikacji publicznej - znaczącą rolę w rozbudowie komunikacji publicznej i podnoszeniu komfortu i bezpieczeństwa podróżowania odgrywa tabor nowoczesnych autobusów elektrycznych. MPK SA posiada obecnie:

- **26 bezemisyjnych pojazdów**, w planach krakowskiego przewoźnika jest zakup kolejnych 50 przegubowych autobusów elektrycznych w ramach projektu unijnego oraz 161 w ramach porozumienia z Narodowym Centrum Badań i Rozwoju. MPK SA posiada stacje do ich szybkiego ładowania (8 typu „pantograf” oraz 28 typu „plug-in” w zajezdni autobusowej Wola Duchacka),
- **34 autobusy hybrydowe.**

Dodatkowo MPK SA w Krakowie posiada wyłącznie autobusy, których silniki spełniają co najmniej europejską normę emisji spalin Euro 5. Wszystkie pojazdy są przyjazne dla środowiska, komfortowe i bezpieczne.

W 2020 roku do Krakowa zostanie dostarczonych 50 nowoczesnych tramwajów Stadlera. W planach MPK SA jest zakup kolejnych kilkudziesięciu nowoczesnych, niskopodłogowych tramwajów do Krakowa.

Źródło: MPK SA w Krakowie

1,42 mln m²
powierzchni biurowej
w 2019 r.

7 000+
cudzoziemców
zatrudnionych
w centrum usług
biznesowych

8,5 mln
pasażerów
lotniska

Kraków
creates
**YOUR
BUSINESS**

217
firm w sektorze
nowoczesnych
usług biznesowych
i IT

77 000
pracowników w sektorze
nowoczesnych usług
biznesowych

39 000
absolwentów
rocznie

151 000
studentów

RYNEK BIUROWY



Kraków niezmiennie pozostaje najsilniejszym rynkiem regionalnym w Polsce. Zainteresowanie krakowskim rynkiem biurowym obserwuje się zarówno ze strony najemców jak i deweloperów. 2019 rok przyniósł rekordowy wolumen transakcji najmu, a nowa podaż kolejny rok utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Wskaźnik pustostanów wzrósł względem ubiegłego roku, jednak oczekuje się, że skutkiem utrzymującego się zainteresowania najemców będzie stopniowe wchłanianie dostępnej powierzchni.

Kraków z zasobami biurowymi na poziomie 1,4 miliona m² utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. W 2019 roku dostarczone na krakowski rynek niemal 160.000 m² nowej powierzchni biurowej w 16 projektach. Jest to drugi co do wielkości wynik po rekordowym 2017 roku. Największe projekty oddane do użytku to: V.Offices, Mogilska Office, Fabryczna Office Park B1 i B2, HighFive 5 oraz Tischnera Office.

Na koniec 2019 roku aż 21 projektów biurowych o łącznej powierzchni 246.000 m² znajdowało się w trakcie budowy. Podaż realizowana w Krakowie stanowi 25% powierzchni w budowie w ośmiu największych miastach regionalnych w Polsce. Dwie trzecie realizowanej podaży w stolicy Małopolski ma wyznaczoną datę ukończenia w 2020 roku. Są to głównie kolejne etapy istniejących kompleksów (m.in. HighFive 4, Podium Park B, DOT OFFICE L1, Equal Business Park D, Fabryczna Office Park B3 i B4).

Kraków od 2014 roku bije kolejne rekordy w wielkości popytu, mimo to zanotowano wzrost wskaźnika pustostanów. Na koniec 2019 roku w stolicy Małopolski znajdowało się ponad 150.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 10,7% istniejących zasobów. Współczynnik pustostanów wzrósł o 1,3 pp. w odniesieniu do poprzedniego kwartału, natomiast w ciągu roku odnotowano jego wzrost o 2,1 pp. Głównym powodem tendencji wzrostowej był fakt, że nowa podaż biurowa w momencie oddania do użytku była wynajęta w 75%.



**1,4 MILIONA M²
CAŁKOWITA
POWIERZCHNIA
BIUROWA NA KONIEC
2019 ROKU**



**246.000 M²
POWIERZCHNIA
BIUROWA W BUDOWIE
166.000 M²
z terminem realizacji
w 2020 roku**



**152.000 M²
POWIERZCHNIA
BIUROWA DOSTĘPNA
NA WYNAJEM**



**160.000 M²
NOWA PODAŻ
W 2019 ROKU**



**10,7%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW**



**13,5-16
EUR/M²/MIESIĄC
CZYNŚNE WYWOŁAWCZE
ZA BIURA KLASY A**

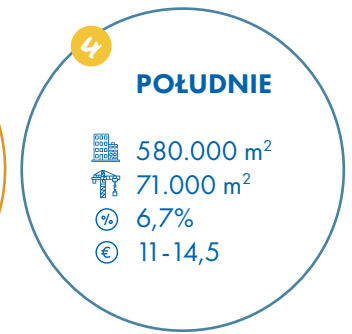
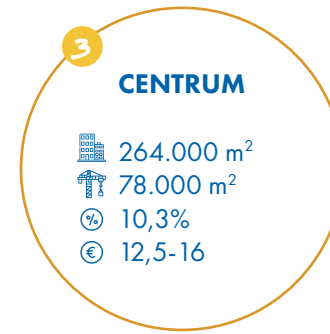
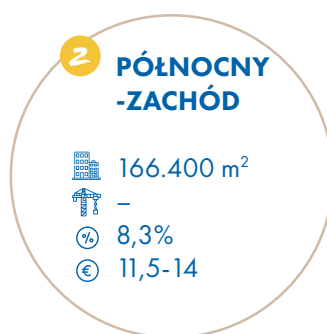
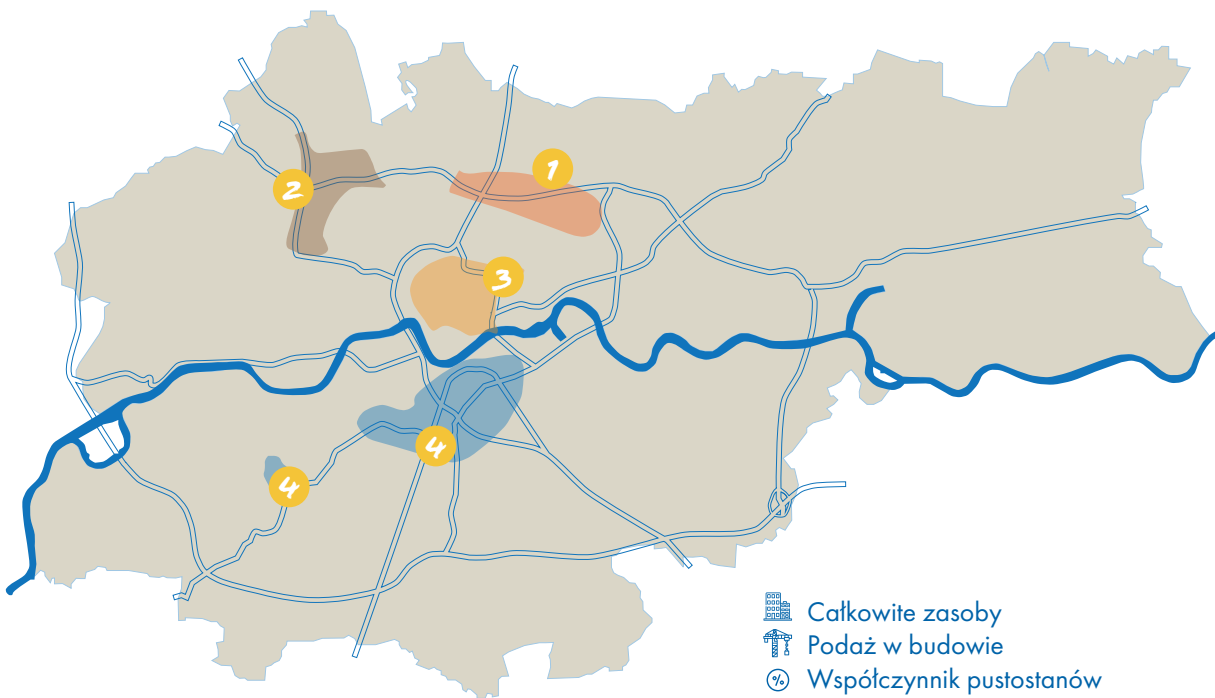
KYNEK BIUROWY

Ożywiona aktywność najemców biurowych w Krakowie przyniosła rekordowo wysoki popyt. W całym 2019 roku przedmiotem najmu było 267.000 m², czyli o ok. 58.000 m² więcej niż w roku ubiegłym. Pod względem wynajętej powierzchni Kraków przoduje również wśród ośmiu największych rynków regionalnych. Uzyskany wynik stanowi niemal 40% całkowitego regionalnego popytu.

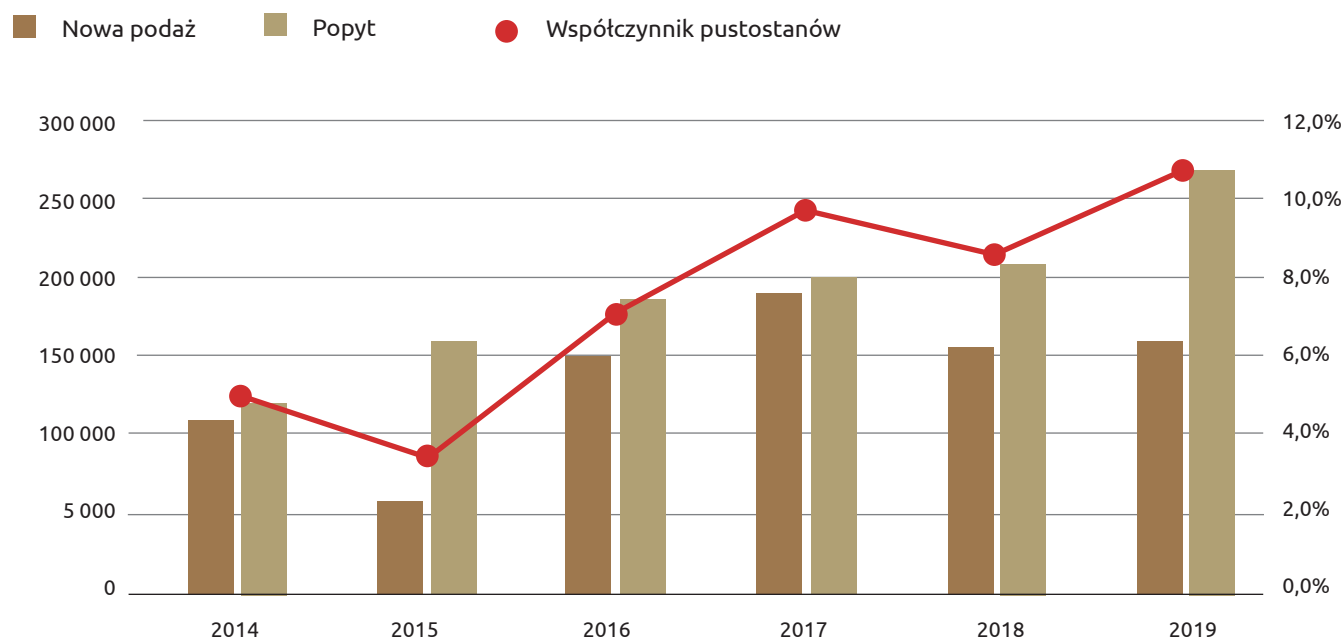
W strukturze podpisanych umów dominowały nowe umowy zarówno w istniejących budynkach jak i tych w budowie (55%) oraz renowacje (33%). Z kolei ekspansje stanowiły 12%.

Wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostawały relatywnie stabilne w większości projektów. Czynsze w budynkach klasy A wahały się między 13,5 EUR a 14,5 EUR/m²/miesiąc, przy czym w budynkach zlokalizowanych w centrum miasta stawki dochodzą nawet do 16 EUR/m²/miesiąc. W budynkach klasy B czynsze były niższe i kształtowały się na poziomie 11-13 EUR/m²/miesiąc. Natomiast efektywne stawki czynszu były o 15-20% niższe od stawek wywoławczych.

OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE W 2019 ROKU

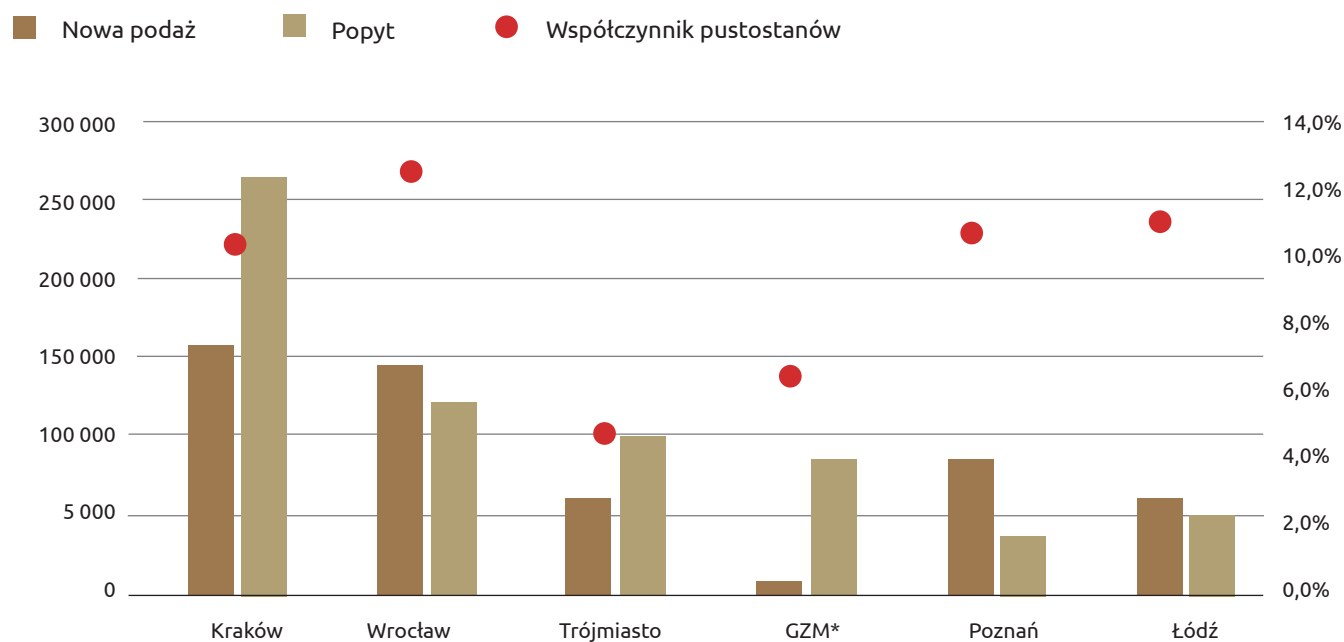


Wykres 1.
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Krakowie (2014-2019)



Źródło: Knight Frank

Wykres 2.
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w sześciu głównych rynkach regionalnych w 2019 roku



*Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia

Źródło: Knight Frank

KYNEK BIUKOWY



Mapa 1.
Główne rynki biurowe w Polsce
w 2019 roku

1	WARSZAWA	5,6 mln m ² 7,8% 10,5-25
2	KRAKÓW	1,4 mln m ² 10,7% 11-16
3	WROCŁAW	1,18 mln m ² 12,5% 10-16
4	TRÓJMIASTO	840.000 m ² 4,9% 11-16
5	GZM*	697.000 m ² 6,6% 9-15

6	POZNAŃ	565.000 m ² 4,9% 11-16
7	ŁÓDŹ	528.000 m ² 11,2% 8-15
8	LUBLIN	191.000 m ² 9,3% 8-13
9	SZCZECIN	181.000 m ² 5,8% 7,5-15

- Całkowite zasoby
- Wskaźnik pustostanów
- Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)

- Główne rynki regionalne
- Rynki rozwijające się

Źródło: Knight Frank

*Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (obejmuje miasta: Katowice, Gliwice, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Bytom, Zabrze, Ruda Śląska, Chorzów, Sosnowiec)

RYNEK HANDLOWY



620.000 M²
ZASOBY HANDLOWE
W KRAKOWIE
NA KONIEC 2019 ROKU



21.000 M²
NOWA PODAŻ
W 2019 ROKU



26.700 M²
POWIERZCHNIA
HANDLOWA W BUDOWIE
(GALERIA WIELICZKA)

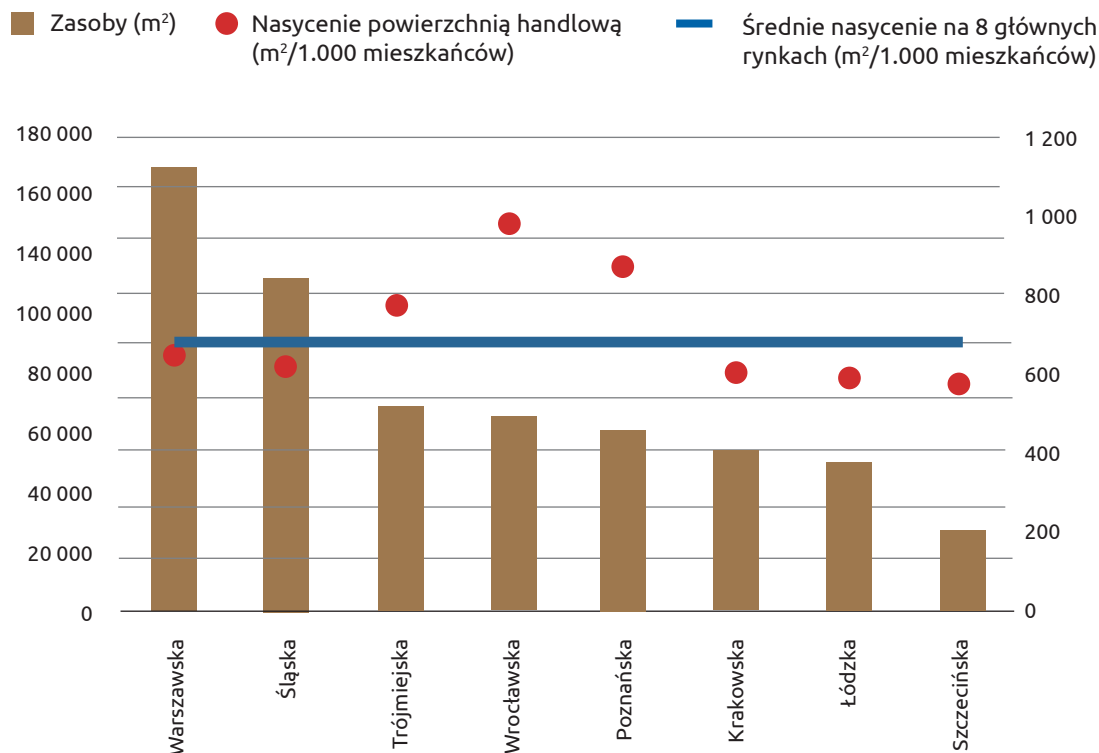


37-70
EUR/M²/MIESIĄC
CZYNsze WYWOŁAWCZE
W NAJLEPSZYCH
CENTRACH HANDLOWYCH
W KRAKOWIE

Sytuacja na krakowskim rynku handlowym w 2019 roku była odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących na rynku centrów handlowych w Polsce. Rosnące nasycenie wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi sprawia, że aktywność deweloperów w zakresie budowy takich projektów spada z roku na rok. Zauważalnie więcej buduje się mniejszych obiektów, o powierzchni nawet poniżej 5.000 m², reprezentujących małe parki handlowe lub centra typu convenience.



Wykres 1.
Zasoby handlowe oraz nasycenie w największych aglomeracjach w Polsce (2019)



Źródło: Knight Frank

Podobną sytuację obserwowano w aglomeracji krakowskiej. W 2019 roku do użytku oddano jedynie około 7.000 m² powierzchni handlowej w ATUT Ruczaj. Z kolei w Wieliczce, pod koniec 2019 roku otwarty został sklep Leroy Merlin (14.000 m²). W budowie w aglomeracji krakowskiej znajdowało się jedynie około 27.000 m² powierzchni handlowej w ramach budowy Galerii Wieliczka. Jej zakończenie zaplanowano na koniec 2021 roku.

W konsekwencji takiej aktywności, aglomeracja krakowska pozostała na szóstym miejscu pod względem skali nowoczesnych zasobów handlowych wśród 8 największych aglomeracji, oferując ponad 620.000 m² powierzchni w centrach handlowych, parkach handlowych i outletach zlokalizowanych w Krakowie, Myślenicach i Modliczce.

Wolumen nowo budowanej podaży w aglomeracji ma szansę wzrosnąć w kolejnych kwartałach. W Krakowie na zabudowę funkcją handlową oczekują tereny w okolicy ul. Centralnej i Nowohuckiej. W planach jest tam realizacja m.in. kolejnego obiektu pod marką ATUT oraz parku handlowego (łącznie około 40.000 m²) i outletu Cracovia Outlet (21.000 m²). Według zapowiedzi deweloperów budowa tego drugiego obiektu ma ruszyć jeszcze w 2020 roku. Obiekt marki ATUT ma powstać również w Wieliczce.

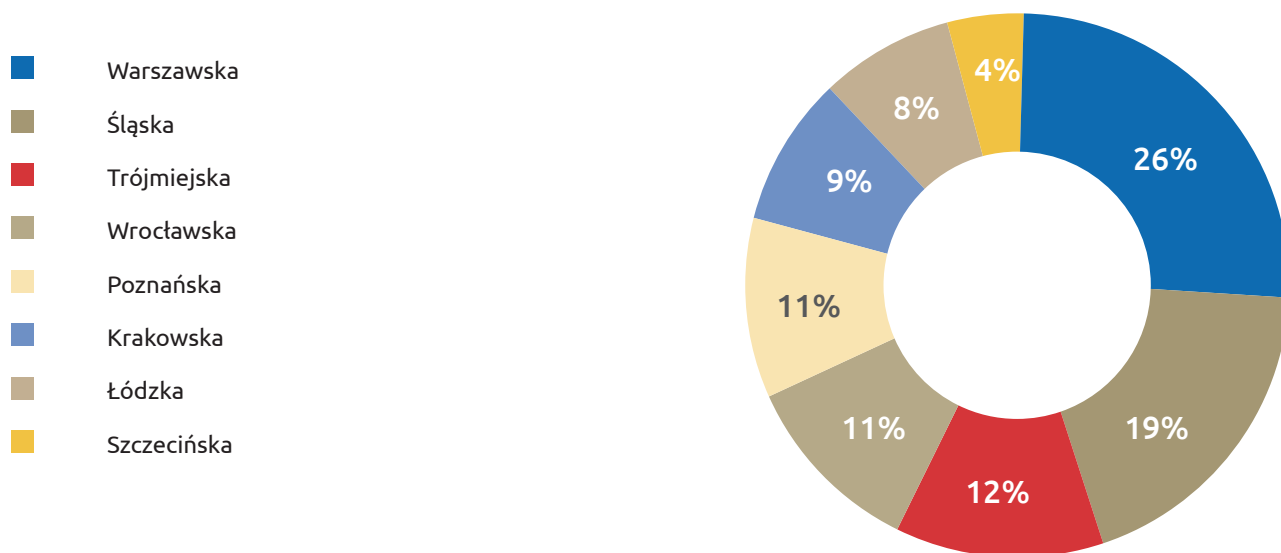
Współczynnik dostępnej powierzchni w centrach handlowych aglomeracji krakowskiej na koniec 2019 roku przekroczył 6%. W ciągu 12 miesięcy wzrost o 2,1 punktu procentowego, przede wszystkim za sprawą wyjścia Leroy Merlin z Bonarka

City Center (w następstwie otwarcia sklepu w Wieliczce), oraz zmniejszenia przez Tesco powierzchni wynajmowanej w Pasażu Tesco Kapelanka (w konsekwencji prowadzonej przez Tesco restrukturyzacji operacji w Polsce).

Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 35 a 70 EUR za 1 m² i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (oprócz Warszawy). Zależą one głównie od marki najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji w obrębie danego obiektu i polityki wynajmu właściciela.

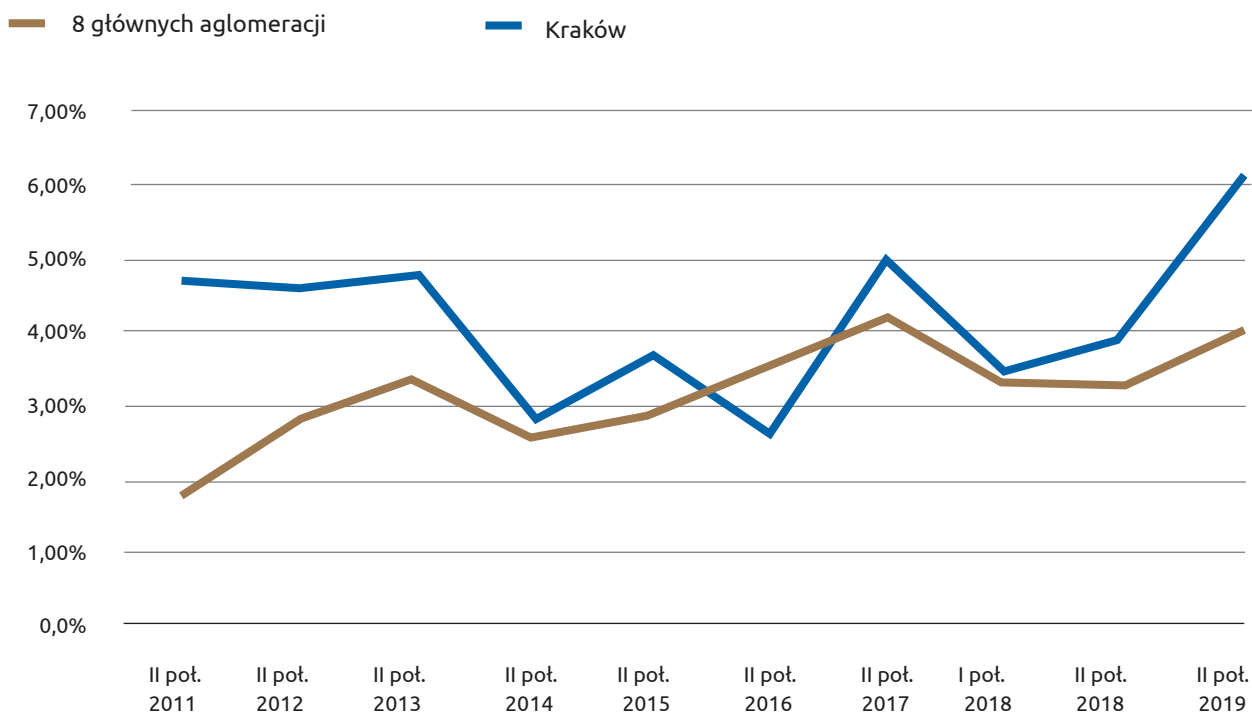


Wykres 2.
Zasoby handlowe w 8 aglomeracjach według lokalizacji (2019)



Źródło: Knight Frank

Wykres 3.
Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w Krakowie i głównych aglomeracjach (2011-2019)



Źródło: Knight Frank

KRYNEK HOTELOWY

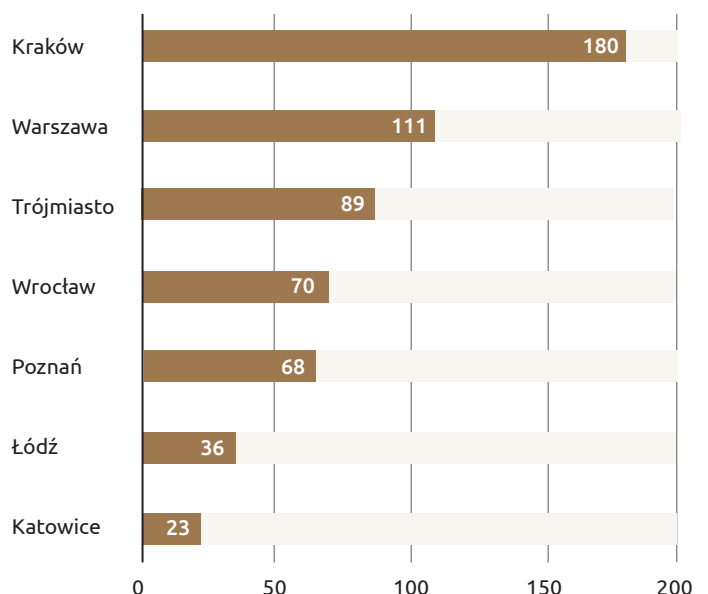


Kraków znany jest wśród polskich i europejskich turystów jako jedno z najlepszych miejsc na wyjazdy typu „city break”, czyli krótkie, intensywne wycieczki do różnych miast. Każdego roku Kraków odwiedzają tysiące turystów nie tylko z Polski i Europy, ale również z różnych części świata. Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, liczba turystów odwiedzających Kraków w 2019 roku przekroczyła 14 milionów, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. Kraków jest również ważnym ośrodkiem gospodarczym, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Te czynniki powodują wzrost atrakcyjności miasta pod względem kulturalnym, jak i biznesowym.

Dostępność Krakowa, poprawiająca się infrastruktura oraz rosnąca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które stanowią o atrakcyjności miasta. W 2019 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 8,5 miliona pasażerów, o niemal 25% więcej niż w 2018 roku. Lotnisko poszerzyło swoją ofertę o 40 nowych połączeń, co umożliwiło bezpośrednio podróże do Chorwacji, Gruzji, Rumunii oraz Islandii.

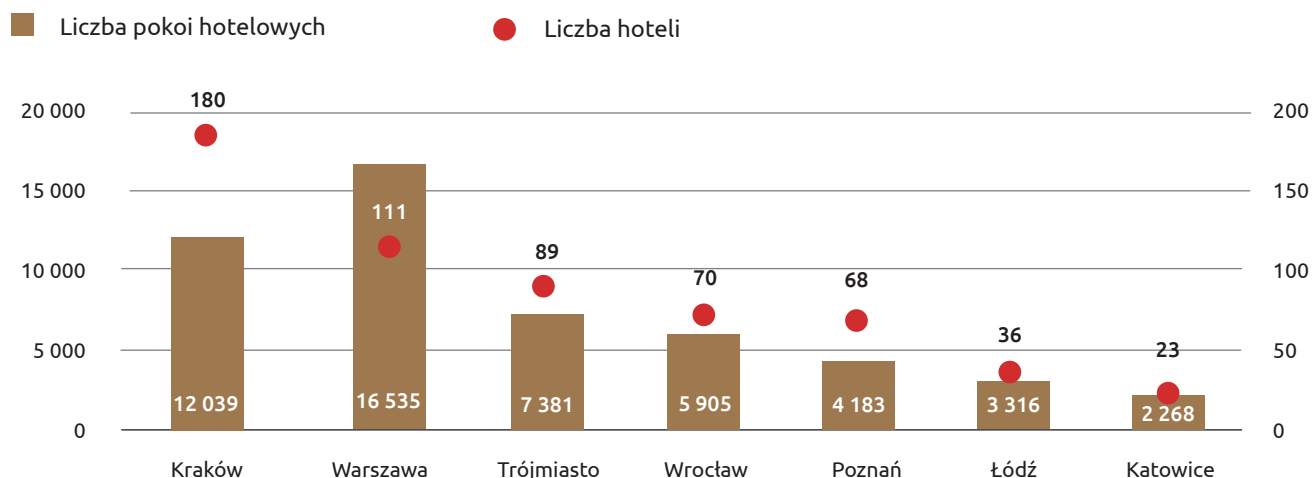
W związku ze stałym wzrostem liczby odwiedzających, Kraków oferuje szeroki wybór bazy noclegowej. Według danych Knight Frank opartych na Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich, prowadzonym przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, w Krakowie w 2019 roku funkcjonowało 180 hoteli o różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek). Kraków zapewnia największą liczbę hoteli w porównaniu z innymi miastami w Polsce. Na koniec 2019 roku w mieście istniało 12.039 pokoi hotelowych. W ciągu ostatniego roku utworzono 6 obiektów hotelowych oferujących łącznie 269 pokoi: 5-gwiazdkowy Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel (64 pokoje), 5-gwiazdkowy Balthazar Design Hotel (22 pokoje), 4-gwiazdkowy Hotel Wawel Queen (49 pokoi), 4-gwiazdkowy Plaza Boutique Hotel (34 pokoje), 3-gwiazdkowy IBIS Styles Kraków Santorini (63 pokoje) i 3-gwiazdkowy Domus Mater (37 pokoi).

Wykres 1.
Liczba hoteli w największych miastach w Polsce w 2019 roku



Źródło: Knight Frank

Wykres 2.
Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach w Polsce (2019)



Źródło: Knight Frank

Podaż w Krakowie jest zdominowana przez obiekty trzygwiazdkowe, które mają największy udział w rynku pod względem liczby hoteli (52% podaży), jednak względem liczby pokoi hotelowych największy udział mają pokoje w hotelach 4-gwiazdkowych (40% zasobów).

Kraków znajduje się na pierwszym miejscu w Polsce pod względem liczby obiektów. Rynek lokalny oferuje największą liczbę niewielkich luksusowych hoteli w porównaniu z innymi miastami regionalnymi w Polsce.

Według najnowszych danych STR Global, obłożenie pokoi hotelowych w 2019 roku utrzymało się na stabilnym poziomie. W ciągu roku miesięczne obłożenie pokoi hotelowych w Krakowie wahało się między 61% a 90%, dając średnio 76% w 2019 roku. W maju, czerwcu, sierpniu i we wrześniu zanotowano obłożenie przekraczające 86%, a jedyne miesiącami w których obłożenie wyniosło około 60% były styczeń i luty.

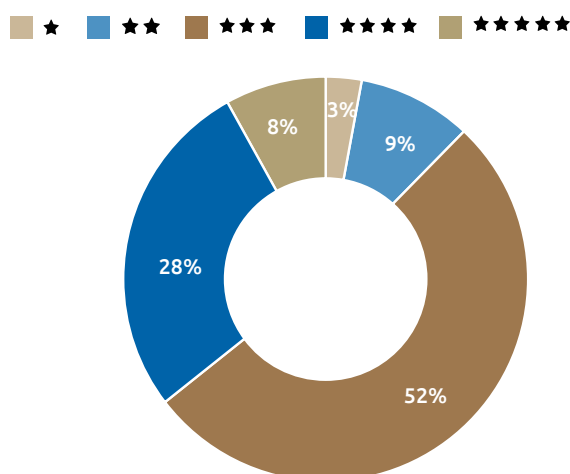
Pod koniec 2019 roku w Krakowie zidentyfikowano 8 hoteli w trakcie budowy, mających w ofercie łącznie 856 pokoi. Zarówno liczba, jak i jakość budowanych projektów odzwierciedla rolę Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego. Wybrane obiekty w trakcie budowy to: 5-gwiazdkowy Autograph Collection (125 pokoi), 5-gwiazdkowy Ferreus (71 pokoi), 4-gwiazdkowy Radisson Red (230 pokoi) i 4-gwiazdkowy Best Western Balice Airport (153 pokoje).

Tabela 1.
Wybrane hotele w budowie w Krakowie

Nazwa Hotelu	Liczba pokoi hotelowych	Data otwarcia
Hyatt Place Kraków	216	2021
Autograph Collection	125	2020
Radisson Red	230	2020
Best Western Balice Airport	153	2020

Źródło: Knight Frank

Wykres 3.
Struktura rynku hotelowego w Polsce (2019)



Źródło: Knight Frank

KRYNEK MAGAZYNOWY



Zasoby krakowskiego rynku magazynowego systematycznie rosną. Nowa podaż dostarczona w 2019 roku drugi raz w historii krakowskiego rynku osiągnęła 120.000 m². Ostatnie miesiące zanotowały zdecydowany wzrost zainteresowania najemców nowoczesną powierzchnią magazynową w okolicach Krakowa, co przyczyniło się do spadku dostępnej powierzchni na wynajem. Wskaźnik pustostanów na koniec 2019 roku wyniósł 6,9% notując najniższy wynik od 2016 roku.

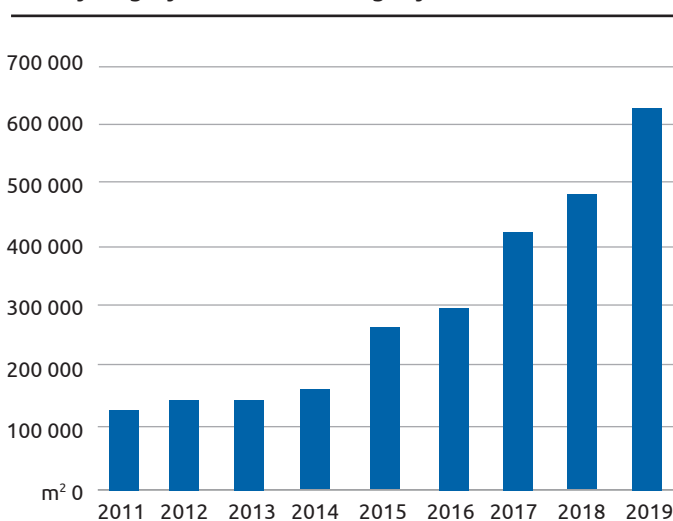
Całkowite zasoby krakowskiego rynku magazynowego od 2006 roku z roku na rok zwiększają się, pomimo tego region pozostaje jednym z najmniejszych obszarów koncentracji w Polsce. Stosunkowo wysokie ceny gruntów przemysłowych oraz bliskość Górnego Śląska, drugiego pod względem wielkości centrum przemysłowego Polski, spowalniają rozwój sektora magazynowego w Małopolsce. Z drugiej strony, dogodne położenie Krakowa w pobliżu południowej granicy kraju oraz dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa łącząca różne lokalizacje w Polsce i Europie podnoszą atrakcyjność regionu.

Na koniec 2019 roku zasoby krakowskiego rynku magazynowego wyniosły 625.000 m² (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 120.000 m² powierzchni magazynowej w dwóch projektach dostarczonych przez

Wykres 1.

Zasoby magazynowe krakowskiego rynku



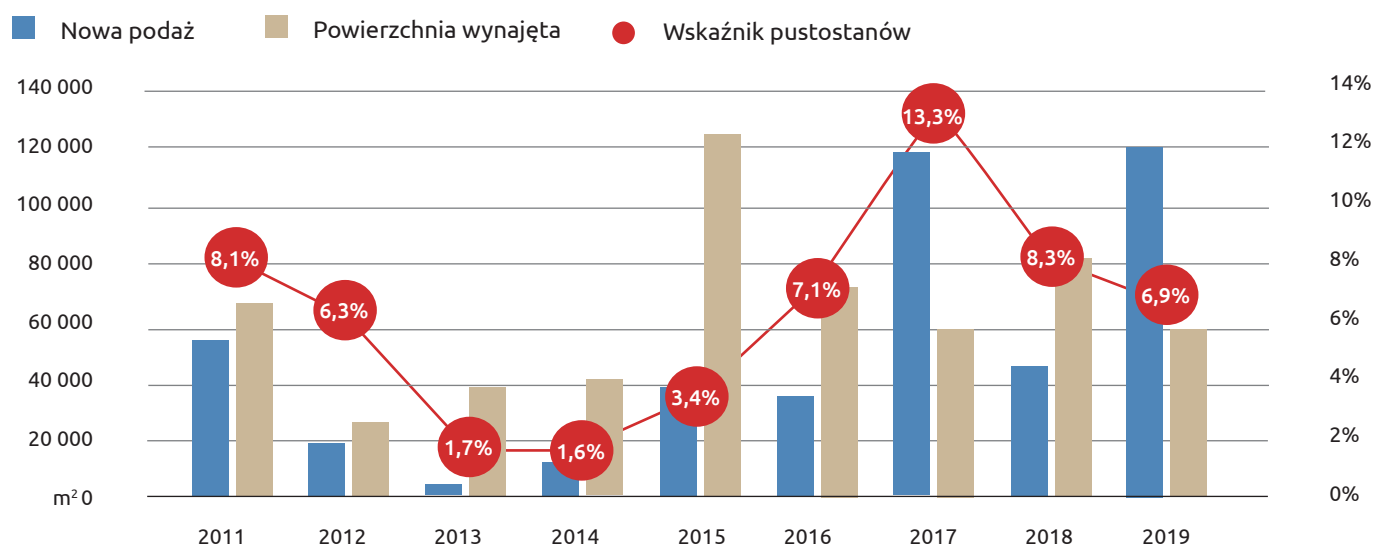
Źródło: Knight Frank

7R Logistic oraz Goodman Group. Na koniec 2019 roku w budowie pozostają dwa obiekty szyte na miarę (built-to-suit) o łącznej powierzchni 17.000 m². Jednocześnie w zaawansowanej fazie projektowej pozostaje ponad 200.000 m².

Wyraźny wzrost aktywności najemców w Polsce w drugiej połowie roku przyczynił się do osiągnięcia trzeci rok z rzędu rekordowego poziomu 3,8 mln m² wynajętej powierzchni magazynowej. Udział krakowskiego rynku szacowany jest na 58.000 m² stanowiąc 1,5% ogólnego udziału transakcji najmu podpisanych w Polsce w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy.

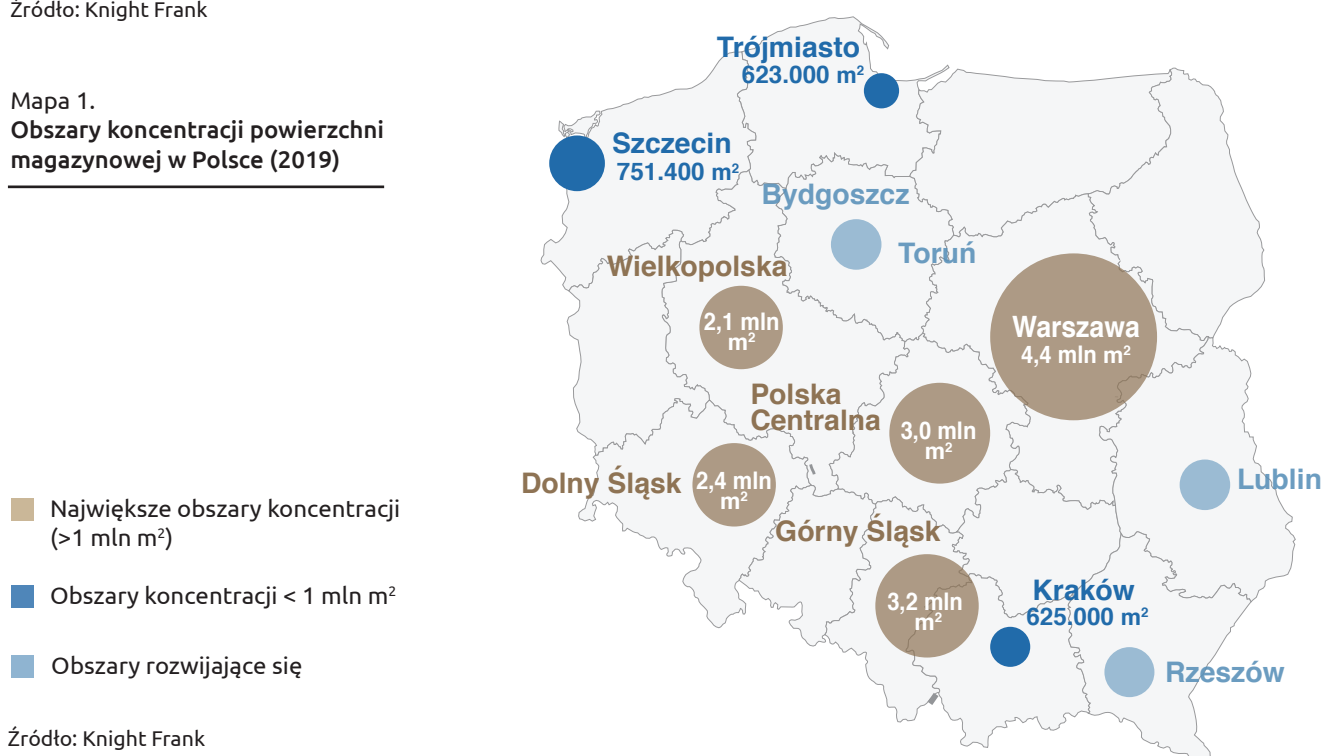
Wysokie zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową wpłynęło na zmniejszenie poziomu dostępnej powierzchni na wynajem. Poziom pustostanów na krakowskim rynku magazynowym na koniec 2019 roku zmniejszył się do najniższego poziomu od 2016 roku i osiągnął 6,9%. Pod względem kosztów najmu, Kraków pozostaje drugim najdroższym obszarem koncentracji (po Warszawskiej strefie I znajdującej się w granicach administracyjnych miasta). 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.

Wykres 2.
Nowa podaż, popyt, poziom pustostanów w Krakowie (2011-2019)



Źródło: Knight Frank

Mapa 1.
Obszary koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce (2019)



Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY



Rekordowy rok 2019 zakończył się najwyższym wynikiem w historii polskiego rynku inwestycyjnego. Całkowity wolumen na poziomie 7,6 mld EUR pobił wynik z 2018 roku (7,2 mld EUR). Polska jako najbardziej atrakcyjny kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok zwraca uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. W 2019 roku pojawiły się m.in. nowe fundusze z kapitałem azjatyckim, węgierskim i niemieckim, a miniony rok obfitował w zakupy przede wszystkim w segmentach biurowym i logistycznym.

Pomimo coraz bardziej ograniczonej liczby najlepszych obiektów dostępnych na sprzedaż, aktywność inwestorów rośnie. Poszukiwane są aktywa we wszystkich sektorach nieruchomości położone nie tylko w najbardziej prestiżowych lokalizacjach. Rynek inwestycyjny w Polsce pozostaje bardzo atrakcyjny dla inwestorów szukających bezpiecznej lokaty kapitału, oferując zwrot na poziomie bliskim 4,25%-4,50% w porównaniu do krajów Europy Zachodniej, gdzie rentowność inwestycji sięga 2,50%. Niskie stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa pozwalają inwestorom zagranicznym postrzegać Polskę jako lokalizację umożliwiającą dywersyfikację ryzyka oraz pozwalającą uzyskać stabilne zyski z inwestycji w dłuższym okresie.

W ciągu minionych dwóch lat obserwowano coraz większe zainteresowanie nabywców (zarówno funduszy inwestycyjnych

jak inwestorów oportunistycznych) rynkami regionalnymi, takimi jak Kraków, Wrocław, Poznań czy Trójmiasto. Kraków, jako popularny kierunek turystyczny i największy regionalny rynek biurowy z relatywnie szeroką ofertą aktywów dostępnych na sprzedaż, jest uważany za jedno z najatrakcyjniejszych miast regionalnych. Jego atrakcyjność wiąże się również z dynamicznym rozwojem infrastruktury, a także rosnącą liczbą podmiotów z sektora BPO/SSC, które przyczyniają się do rozwoju rynku biurowego.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych, które zostały zawarte na krakowskim rynku w 2019 roku przekroczyła 300 mln EUR i stanowiła 5% wolumenu dla Polski. W strukturze nabytych aktywów dominowały budynki biurowe, które stanowiły 73% transakcji. Pozostałe 27% zostało podzielone pomiędzy sektor hotelowy, magazynowy i mieszkaniowy.



300 MILIONÓW EUR
WARTOŚĆ TRANSAKCI
INWESTYCYJNYCH
W KRAKOWIE
(5% wolumenu transakcji
w Polsce)



73%
UDZIAŁ PROJEKTÓW
BIUROWYCH
W STRUKTURZE
NABYTECH AKTYWÓW
W KRAKOWIE



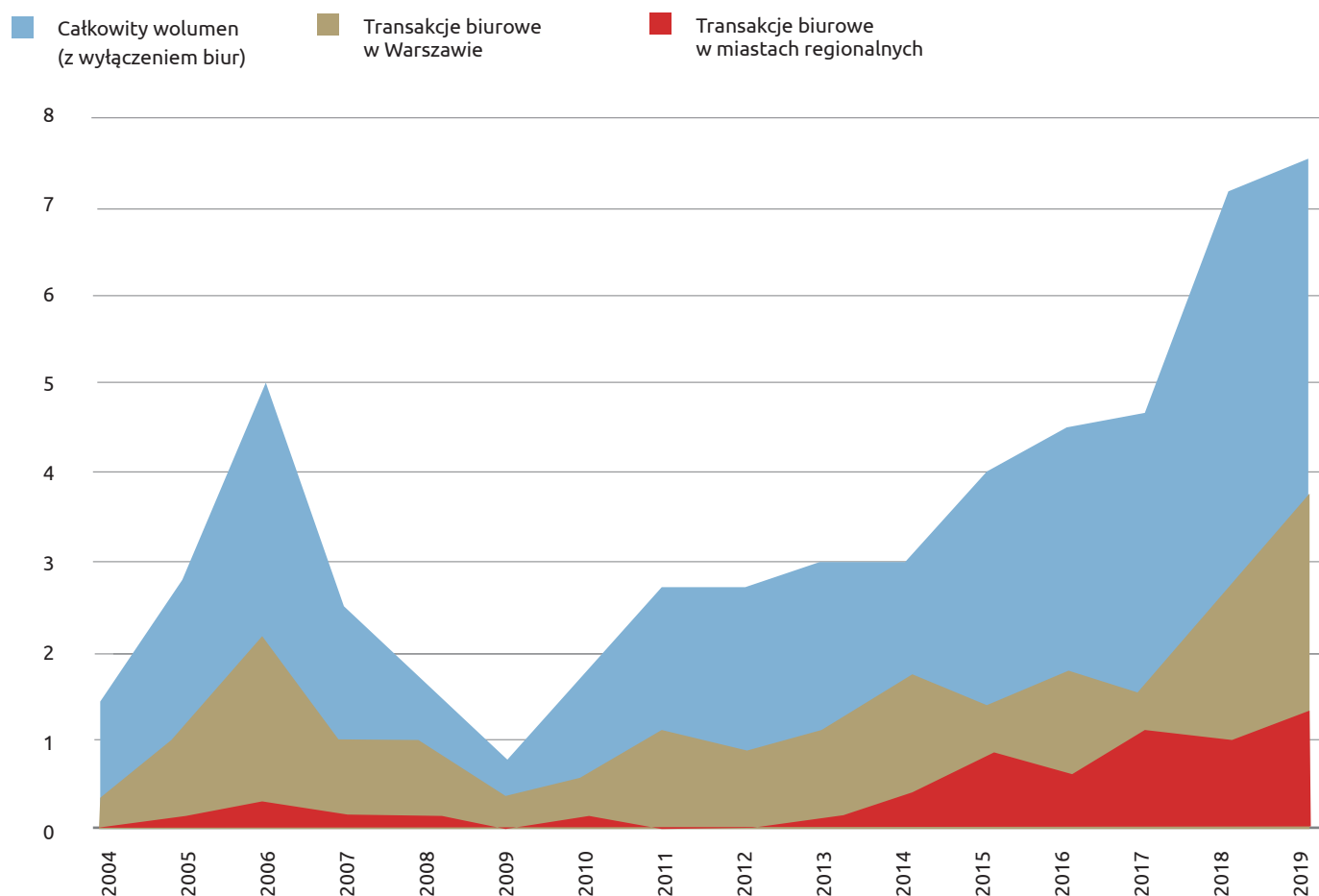
STOPY KAPITALIZACJI
W KRAKOWIE W 2019 ROKU
5,5%-6,5%
dla najlepszych projektów
biurowych
5,0%-5,5%
dla najatrakcyjniejszych
centrów handlowych

Uwaga inwestorów koncentrowała się przede wszystkim na nowo wybudowanych nowoczesnych budynkach biurowych zlokalizowanych zarówno w centrum miasta jak i w lokalizacjach pozacentralnych. Największe transakcje w Krakowie w 2019 roku to: zakup .BIG przez Credit Suisse, sprzedaż budynku Podium Park do Globalworth oraz zakup Zabłocie Business Park A przez Uniqą.

Od początku 2016 roku inwestorzy w Krakowie wydali niemal 1,7 mld EUR, przede wszystkim na zakup projektów biurowych i handlowych. Nowe projekty pojawiające się na rynku charakteryzowały się nie tylko dobrą jakością, ale przede wszystkim wysokim stopniem wynajęcia, co przyczyniło się do kompresji stóp kapitalizacji, które w 2019 roku w Krakowie osiągnęły poziom 5,50% - 6,50% dla najlepszych budynków biurowych, oraz 5,00%-5,50% dla najatrakcyjniejszych centrów handlowych.

Wykres 1.

Wolumen transakcji inwestycyjnych vs. biurowe transakcje w Warszawie i miastach regionalnych (mld EUR)



Źródło: Knight Frank, RCA

RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

SEKTOR BIUROWY

Centralna lokalizacja w dużych miastach oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna - to determinanty atrakcyjności działek najczęściej wymieniane przez inwestorów rynku nieruchomości komercyjnych. Tereny z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy, koncepcją architektoniczną a idealnie ważnym pozwoleniem na budowę szybciej znajdą potencjalnego nabywcę. Z uwagi na brak lub bardzo ograniczoną podaż gruntów typu greenfield, które spełniałyby wymienione powyżej warunki, w 2019 roku odnotowywano transakcje, których przedmiotem były np. budynki biurowe starszej generacji, które na przestrzeni najbliższych lat będą nadawały się do wyburzenia i dzięki zapisom planistycznym możliwe będzie znaczne zwiększenie intensywności zabudowy działki. Potencjał inwestycyjny może tkwić również w „nieoczywistych” działkach, np. zabudowanych budowlami niekomercyjnymi.

WARSZAWA

CENTRUM
3.200-4.500
PLN/m² GLA

POZA CENTRUM
1.000-2.500
PLN/m² GLA

KRAKÓW
800-2.000
PLN/m² GLA

TRÓJMIASTO
1.000-1.600
PLN/m² GLA

POZNAŃ
700-1.200
PLN/m² GLA

KATOWICE
700-1.100
PLN/m² GLA

ŁÓDŹ
700-1.000
PLN/m² GLA

WARSZAWA

**HANDEL
WIELKOPOWIERZCHNIOWY**
2.000-2.800
PLN/m² GLA

MNIEJSZE OBIEKTY
1.000-2.500
PLN/m² GLA

**POZOSTAŁE
AGLOMERACJE**
500-2.000
PLN/m² GLA

SEKTOR HANDLOWY

Wysokie nasycenie powierzchnią handlową ograniczyło aktywność deweloperów w zakresie realizowania projektów wielkoskalowych. Z drugiej strony analizy rynku pokazują, że nawet w dużych aglomeracjach nadal można znaleźć lokalizacje oferujące perspektywy rozwoju w zakresie oferty handlowej. Atrakcyjne możliwości inwestycyjne nadal oferują najmniejsze miasta (nawet poniżej 50.000 mieszkańców). Coraz większa liczba deweloperów spogląda w ich stronę. Poszukiwane są grunty pod parki handlowe o małej bądź średniej wielkości (zwykle 3.000-10.000 m² GLA) bądź wielofunkcyjne projekty.

SEKTOR MAGAZYNOWY

Poprawiająca się infrastruktura drogowa oraz rozbudowywana infrastruktura portów morskich i lotnisk zachęcają deweloperów do spekulacyjnego nabywania gruntów i tworzenia banków ziemi. Rosnące zainteresowanie wschodnią częścią kraju jest coraz wyraźniej widocznym trendem, ale oczywiście inwestorzy nie przepuszczają okazji do nabycia atrakcyjnie usytuowanych gruntów w najbardziej rozwiniętych regionach logistycznych. Oprócz zainteresowania deweloperów gruntami pod duże parki logistyczne, w 2019 roku zauważalny był wzrost zainteresowania terenami pod budowę mniejszych magazynów, obsługujących rynek miejski. Nie bez znaczenia jest wpływ zmian na rynku handlowo komercyjnym, gdzie zmienia się zarówno model sprzedaży detalicznej i hurtowej jak i sposób nabywania towarów np. w Internecie. Wzmożony popyt ze strony najemców przyczynia się do wzrostu zainteresowania wśród deweloperów magazynowych gruntami w okolicach dużych miast i dynamicznym rozwojem jednostek SBU (small business units) i magazynów tzw. ostatniej mili. Aby sprostać tym oczekiwaniom rynku, deweloperzy poszukują gruntów o nieco innej niż dotychczas specyfice, ale które dają szansę na uzyskanie wyższych stawek czynszu za wynajem powierzchni magazynowej.

SEKTOR HOTELOWY

Wysoko na liście zainteresowań inwestorów znajduje się sektor hotelowy, co przekłada się na znaczną liczbę i wartość sfinalizowanych transakcji. Rosnący popyt na usługi hotelowe wpływa na zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, gdzie inwestorzy prześcigają się w poszukiwaniu najatrakcyjniejszych lokalizacji pod tego typu zabudowę. Co więcej, inwestorzy poddają analizom zarówno nieruchomości niezabudowane jak i zabudowane. Ponadto, ze względu na silną konkurencję ze strony dużych sieci hotelowych, niektórzy prywatni właściciele ciekawych obiektów hotelowych, decydują się na ich sprzedaż.

NOWE OBSZARY INWESTYCJI

Z roku na rok rośnie liczba firm, które są zainteresowane kontynuowaniem akwizycji gruntów pod inwestycje **mieszkań na wynajem** jak również tych inwestorów instytucjonalnych, którzy uważają Polskę za część Europy, stanowiącą świetną alternatywę dla swoich rodzimych rynków. Akwizycja gruntów pod tego typu inwestycje, cieszy się coraz większym zainteresowaniem, z uwagi na to, że traktowane są one jako szansa na zbudowanie portfela na rynku rosnącym i pionierskim w tym zakresie. Popyt na najem kreowany jest m.in. przez młode pokolenia, które charakteryzuje brak przywiązania do miejsca zamieszkania czy pracy. Inwestorom poszukującym dywersyfikacji ryzyka w tym sektorze trudno jest na razie kupić gotowy portfel mieszkań na wynajem w Polsce, a wejście na ten rynek nadal oznacza wejście w proces deweloperski. W rezultacie, należy oczekiwać, że zainteresowanie gruntami pod tego typu inwestycje również będzie rosło.



Zgodnie z przewidywaniami, dynamika wzrostu **sektora prywatnych akademików** pozostaje wysoka. Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Lublin, Łódź to miasta, gdzie inwestorzy prześcigają się w poszukiwaniu najatrakcyjniejszych nieruchomości pod tego typu inwestycje. Przybywa inwestorów zagranicznych, którzy oczekują zarówno bliskiej odległości do uczelni wyższych, dobrej komunikacji oraz towarzyszącej infrastruktury dla przyszłego studenta, aby zyskać przewagę konkurencyjną przy coraz większej liczbie dostępnych miejsc. Zainteresowaniem cieszą się nieruchomości gruntowe, które pozwolą na zrealizowanie zarówno 100 jak i 400 pokoi.

Ponadto, inwestycje w zdegradowane tereny przemysłowe niejednokrotnie są szansą do nabycia nieruchomości w świetnej lokalizacji i korzystnej cenie. Obiekty te posiadają istniejącą infrastrukturę, która może zostać wykorzystana przez dewelopera zarówno na etapie projektowania zamierzenia inwestycyjnego, jak i w trakcie wykonywania prac. W konsekwencji powstają ciekawe projekty typu „mixed-use”, łączące kilka funkcji w jednym miejscu, m.in. komercyjne, mieszkaniowe, a nawet kulturalne.

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

LAND ADVISORY

Piotr Litwin
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP **Izabela Potrykus-Czachowicz**
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

T-REP **Karol Grejbus**
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Marta Keszowska
marta.keszowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

MANAGING PARTNER

Daniel Puchalski
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

CHAIRMAN OF THE BOARD

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com



Raport powstał we współpracy
z Urzędem Miasta Krakowa

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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Polska rynek komercyjny III kw. 2019



2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych 2011-2018



Scenariusze dla starszych biurowców

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](https://www.knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

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.