Knight Frank

KRAKÓW

Rynek Nieruchomości Komercyjnych

2020

Spis treści

O Krakowie 3

Rynek biurowy w Krakowie 12

Coworking w Krakowie 14

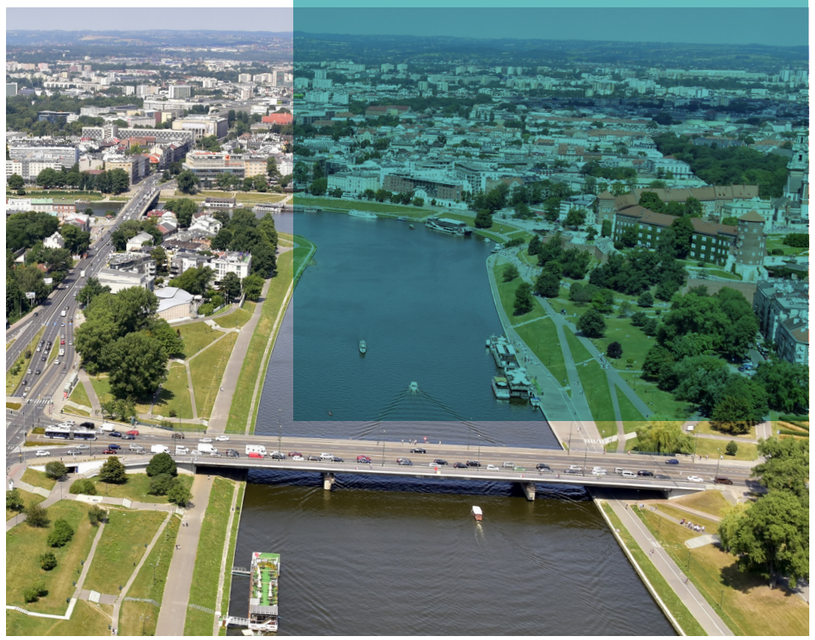
Rynek handlowy w Krakowie 16

Rynek magazynowy w Krakowie 18

Rynek hotelowy w Krakowie 20

Rynek inwestycyjny w Polsce 22

O Krakowie



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

781.000
MIESZKAŃCÓW

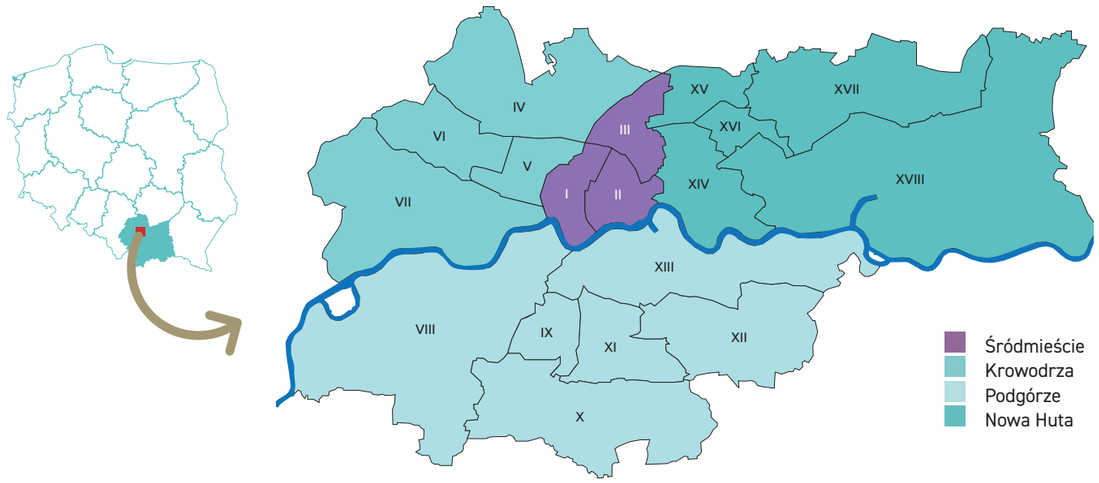
327
KM²

2.380
OSÓB NA KM²

1,3%
PRZYROST NATURALNY

6.331
SALDO MIGRACJI WEWNĘTRZNYCH

KRAKÓW - PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY



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

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 wysokie miejsce Krakowa w rankingach gospodarczych oraz na rynku pracy.

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

23
WYŻSZE UCZELNIE
w tym
5 uniwersytetów

130.000
STUDENTÓW

35.000
ABSOLWENTÓW
ROCZNIE

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

Atutem Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura hotelowa i restauracyjna, bogata oferta atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Miasto przyciąga turystów pięknem, niepowtarzalną atmosferą, 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.**

Do Krakowa można łatwo i szybko dotrzeć. Miasto położone jest przy autostradzie A4 łączącej Niemcy i Ukrainę, a także w pobliżu autostrady A1, biegnącej z Trójmiasta do granicy Czech. Ekspresowa droga S7 na północy miasta połączy docelowo Kraków, Warszawę i Gdańsk. Z dworca kolejowego w centrum można dojechać pociągiem do największych miast w Polsce. Pociągi ICE do Warszawy odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godz. 10 km od centrum miasta leży Międzynarodowy Port Lotniczy – największe regionalne lotnisko w Polsce. Z centrum pociągiem SKA można dojechać tam w 20 minut, taksówką – 25 minut, a autobusem aglomeracyjnym w ok. 40 minut.

KRAKÓW W RANKINGACH BIZNESOWYCH 2020

W rankingu **Tholons Global Innovation Index 2020** Kraków utrzymał się w zestawieniu Top 100 Super Cities zajmując **25. pozycję.**

Kraków zajął **10. miejsce** w nowym rankingu **fDi Tier 2 Cities of the Future 2020/21** w kategorii **przyjazność biznesowa.** Wspomniany ranking ma na celu przyjrzenie się bliżej niestołecznym miastom, które przyciągają inwestorów. Z uwagi na brak standardowej definicji, ranking definiuje miasta drugorzędne jako miasta niebędące stolicami, które przyciągają nie więcej niż 20% całkowitych projektów fDi w ich kraju i nie mniej niż 1%, przy łącznej populacji poniżej ośmiu milionów. Taka forma kategoryzacji miast jest również opisana w Strategii Rozwoju Krakowa 2030, gdzie Kraków jako europejskie miasto drugiego rzędu jest miejscem globalnej atrakcyjności, innowacji oraz motorem wzrostu gospodarczego, cechując się wysokim poziomem spójności społecznej, bogactwem demokratycznych platform oraz różnorodnością kulturową.

Kraków znalazł się w **Top 25** międzynarodowego rankingu **Tech Cities of the Future 2020/21** opracowanego przez fDi oraz TNW. Ranking zbiera informacje dla 76 lokalizacji w kategoriach: potencjał ekonomiczny, innowacje i atrakcyjność, wyniki w zakresie pozyskiwania bezpośrednich inwestycji zagranicznych, efektywność kosztowa i środowisko start-upowe.

W rankingu **fDi's European Cities and Regions of the Future 2020/21**, przygotowywanym od lat przez prestiżowe wydawnictwo - fDi Magazine, Kraków został wyróżniony w następujących kategoriach:

- Top 10 Eastern European Cities of the Future 2020/2021 - **pozycja 10**
- Top 10 Large Eastern European Cities of the Future 2020/2021 – **pozycja 8**
- Top 10 Large European Cities of the Future 2020/2021 – kategoria: **potencjał gospodarczy – pozycja 7**
- Top 10 Large European Cities of the Future 2020/2021 – kategoria: **przyjazność biznesowa – pozycja 7**

SEKTOR USŁUG WSPÓLNYCH BSS W KRAKOWIE

- **234** centra zatrudniające blisko **78.000** pracowników, w tym:
  - 36,5 tys. w centrach SSC/GBS
  - 16,2 tys. w centrach IT
  - 13,6 tys. w centrach BPO
  - 10,3 tys. w centrach R&D
- **41** centrów zatrudnia minimum 500 osób
- 23% pracowników BSS w Polsce pracuje w Krakowie
- 90% pracowników z wyższym wykształceniem, specjaliści w dziedzinie: finansów, HR, IT, prawa, łańcucha dostaw, marketingu, itp.
- 29 języków używanych każdego dnia
- **12,6 mld zł** całkowita roczna wartość generowana przez sektor

234

78.000

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

Źródło: ABSL

Wg badań **Antal, Cushman&Wakefield** oraz **Vastint** **Kraków** nadal pozostaje liderem pod względem zatrudnienia w sektorze SSC/BPO. Miasto jest również w czołówce zainteresowań centrów badawczo-rozwojowych (R&D) oraz przemysłu produkcyjnego.

Wg raportu **ABSL 2020** sektor usług biznesowych odczuje skutki kryzysu spowodowanego pandemią wywołaną przez wirusa SARS-Cov-2 w mniejszym stopniu niż przemysł czy inne strefy działalności usługowej.

Firmy sektora BSS charakteryzują się wysoką elastycznością i zdolnością dostosowawczą w reakcji na kryzys, który dotknął polską i światową gospodarkę. Ponadto z analiz ABSL wynika, że polski sektor usług biznesowych, tak jak i w całym regionie Europy Środkowej i Wschodniej, paradoksalnie może skorzystać na kryzysie. Z badań zrealizowanych przez ABSL w połowie listopada 2020r. wynika, że ponad 21% ankietowanych firm od początku wybuchu pandemii przeniosło część obsługiwanych już procesów biznesowych do Polski.

KRAKÓW **JEST JEDNYM Z NAJWAŻNIEJSZYCH OŚRODKÓW NAUKOWYCH I AKADEMICKICH W POLSCE**

KRAKÓW – **NAJWIĘKSZY OŚRODEK USŁUG BIZNESOWYCH W POLSCE**

KRAKÓW **NAJLEPSZĄ LOKALIZACJĄ W EUROPIE DLA FIRM Z SEKTORA NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH**

COMPETITIVE INDEX 2020 - KONKURENCYJNOŚĆ MIAST OCZAMI AGENCJI KONSULTINGOWEJ

Po raz trzeci ukazał się raport **Destination Competitive Index (Wskaźnik Konkurencyjności),** dotyczący miejsc docelowych kongresów międzynarodowych. Raport jest wynikiem analizy topowych destynacji pod kątem parametrów, które decydują o wyborze miejsc na organizację kongresów i konferencji. Kraków w najnowszym rankingu znalazł się na 68. pozycji, co pokazuje, że potencjał kongresowy Krakowa jest bardzo dobrze wykorzystywany. Warto zauważyć, że na arenie międzynarodowej konkurujemy o pozyskanie kongresów i konferencji z największymi miastami z Europy i świata.

ICE KRAKÓW WŚRÓD NAJLEPSZYCH CENTRÓW KONGRESOWYCH W EUROPIE

Centrum Kongresowe ICE Kraków zostało po raz szósty docenione w międzynarodowym konkursie Meetings Star Award. Tak jak i przed rokiem ICE Kraków zostało uhonorowane złotym certyfikatem jakości w kategorii Convention Centres uzyskując w pięciostopniowej skali wynik 4.91.

KRAKÓW JEDNYM Z NAJBARDZIEJ ZIELONYCH MIAST NA ŚWIECIE

Kraków jest jednym z najbardziej zielonych miast na świecie pod względem zieleni miejskiej według nowego międzynarodowego rankingu - plasuje się na **5.** miejscu. Raport Husqvarna Urban Green Space Index (HUGSI), który sklasyfikował 155 miast w 60 krajach pod względem ich terenów zielonych z wykorzystaniem wizji komputerowej i technik głębokiego uczenia na zdjęciach satelitarnych, umieścił Kraków na 5. miejscu z wynikiem 76,92 proc.

KRAKÓW ZNALAZŁ SIĘ W RANKINGU 25 NAJLEPSZYCH MIAST NA ŚWIECIE

Kraków po raz kolejny pojawił się na liście światowych rankingów miejsc, które warto odwiedzić. Miasto zajęło **25.** miejsce w zestawieniu Najlepszych Miast Świata, stworzonym przez czytelników magazynu „Travel+Leisure".

KRAKÓW NA 5. MIEJSCU W KONKURSIE „ZIELONA STOLICA EUROPY 2022".

Finalistami zostały miasta: Tallin, Grenoble, Dijon i Turyn. O tytuł ubiegało się łącznie 18 europejskich metropolii. Miasta zostały ocenione w 12 kategoriach: ograniczanie zmian klimatu, adaptacja do zmian klimatu, zrównoważona mobilność, zrównoważone zagospodarowanie terenu, bioróżnorodność, jakość powietrza, hałas, ograniczanie produkcji odpadów, jakość wody, eko-innowacje, wydajność energetyczna i zarządzanie. Najlepiej spośród wszystkich zgłoszonych miast, Kraków został oceniony w zakresie jakości wody.

ZRÓWNOWAŻONY TRANSPORT

Zgodnie z obowiązującą Polityką Transportową dla Miasta Krakowa na lata 2016 – 2025, m. in. podjęto następujące działania:

wymiana taboru na nowoczesny, dostępny dla osób z ograniczeniami mobilności i ekologiczny

inwestycje w infrastrukturę
(np. najdłuższa w Polsce kładka rowerowa)

uruchomienie punktu przeładunkowego dla rowerów cargo

Efektem tych działań jest m. in. rokroczny wzrost liczby przewożonych pasażerów w komunikacji miejskiej, wzrost atrakcyjności przemieszczania się rowerem, szczególnie w miesiącach zimowych, spełnianie przez tabor komunikacji miejskiej restrykcyjnych norm emisji spalin (autobusy elektryczne, autobusy na wodór – ostatnio testowany w Krakowie).

KRAKÓW W DOBIE PANDEMII

Z badań Małopolskiej Organizacji Turystycznej wynika, że w 2020 roku Kraków odwiedziło 7,950 mln osób. Oznacza to ogromny spadek w porównaniu z rokiem 2019, kiedy to Kraków odwiedziło ponad 14 mln osób.

Jednak bez względu na pandemię, a może właściwie „dzięki niej" powstało w Krakowie wiele ciekawych inicjatyw:

Bądź turystą w swoim mieście - zwiedzaj Kraków!
To kampania skierowana w głównej mierze do lokalnej społeczności, której celem jest pobudzenie gospodarki i włączenie mieszkańców Krakowa w proces przywracania miastu miana turystycznej stolicy Polski.

Play Kraków - jedyna w Polsce platforma VOD w całości poświęcona miejskiej kulturze. Bez wychodzenia z domu w jednej chwili pomoże nam się przenieść na koncert, spotkanie autorskie czy recital.

Arena Garden - to projekt zaaranżowanej wolnej przestrzeni miejskiej na terenie Tauron Areny oraz Parku Lotników. W ramach projektu, na świeżym powietrzu powstały: strefa relaksu, rozrywki, kultury i sportu zarówno dla dzieci jak i dorosłych.

Serwisy mapowe dla przedsiębiorców – Kraków uruchomił pakiet serwisów internetowych, które w czasie pandemii pozwalają mieszkańcom korzystać z oferty lokalnych przedsiębiorców i producentów. To ważna inicjatywa dla budowania lokalnego patriotyzmu gospodarczego i wielkie ułatwienie w czasie, kiedy większość lokali usługowych czy gastronomicznych pozostaje zamknięta. Aktualnie działające serwisy to **www.jestemaktywny.krakow.pl** oraz **www.jedzenie.krakow.pl** W okresie świątecznym działa serwis **www.rynek.krakow.pl**

LOTNISKO KRAKÓW AIRPORT 2020

Podobnie rok 2020 okazał się trudny dla branży lotniczej. Kraków Airport obsłużyło w 2020 roku 2 592 972 pasażerów, czyli 69% (5 817 904 pasażerów) mniej w stosunku do 2019 roku. Dane te wskazują na ogrom strat obu tych branży (turystycznej i lotniczej).
Pomimo trudnego okresu lotnisko nie tylko nie obniżyło jakości obsługi, ale zwiększyło poziom bezpieczeństwa zapewniając podróżnym wysoki standard sanitarny.
Efektem tych działań było przyznanie **lotnisku Balice jako pierwszemu w Polsce** wyjątkowej nagrody w kategorii **Best Airport by Size and Region** (dla europejskiego portu lotniczego obsługującego rocznie do 15 milionów pasażerów) przez Airports Council International czyli Międzynarodową Radę Portów Lotniczych. **Airport Service Quality Awards** - to wyróżnienie przyznawane najlepszym lotniskom na świecie według oceny ich pasażerów. Program Airport Service Quality to wiodący na świecie program pomiaru satysfakcji podróżujących. jakości i standardów obsługi na lotniskach. ASQ mierzy zadowolenie pasażerów według 34 kluczowych wskaźników wydajności, które pozwalają na kompleksową ocenę poziomu świadczonych usług na ścieżce pasażera odlatującego i przylatującego.

Kraków

Nowy wymiar Twoich inwestycji

Tu chcę żyć,
pracować, inwestować

Świat nie był przygotowany na epidemię, z którą przyszło się nam zmierzyć i której skutki będziemy odczuwać jeszcze przez jakiś czas. Jednak silne i dojrzałe ekosystemy gospodarcze nie tylko przetrwają, ale i wyjdą z tej opresji obronną ręką, odporniejsze, przygotowane na to, co niesie przyszłość. Do takich ekosystemów miejskich należy też Kraków.

Potencjał gospodarczy to spójna, klarowna i skoncentrowana terytorialnie, celowo, branżowo i instrumentalnie polityka inwestycyjna i promocyjna, realizowana przez wszystkie szczeble władzy. To wizja rozwoju miasta atrakcyjnego z punktu widzenia inwestorów poszukujących nowych możliwości dla firm, branż, technologii, organizacji pracy, podejścia do odbiorców. Potencjał gospodarczy miasta czy regionu to obecnie nie tylko twarde wskaźniki, ale przede wszystkim specyficzna, wyjątkowa i niepowtarzalna atmosfera, czyli klimat inwestycyjny. Kraków posiada taki klimat, czego mocnym potwierdzeniem jest wciąż rozwijający się sektor usług wspólnych (BSS). Choć firmy, zarówno już tu obecne jak i te, które rozważają Kraków jako potencjalną lokalizację, kierowały się twardą matematyką, to nie bez znaczenia jest fakt, że Kraków gwarantuje nie tylko dostępność wykwalifikowanej kadry (23 uniwersytety, 130.000 studentów, 35.000 absolwentów) oraz najwyższej klasy powierzchnie biurowe (1,5 mln m^2) - ważnym czynnikiem jest również postrzeganie miasta w kategoriach niematerialnych. Kraków jest miastem UNESCO - jednym z 12 miast na świecie wpisanych na 1. Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO w 1978 roku. To także Europejska Stolica Kultury 2000, Miasto Literatury UNESCO, Członek Sieci Miast Kreatywnych UNESCO, Kulturalna Stolica Polski czy w końcu Stolica Kultury Gastronomicznej.

Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce i w Krakowie, pomimo wyzwań postawionych przez pandemię, cały czas się rozwija. Potwierdzeniem tych słów jest wzrost liczby zatrudnionych w tym sektorze z 307.000 w I kw. 2019 r. do 338.000 w I kw. 2020 r., z czego 60% przybyło w trzech największych ośrodkach w Polsce tj. w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu. Pod względem zatrudnienia, w 2020, roku branża urosła o 10%, a optymistyczne prognozy na pierwszy kwartał 2021 mówią o dalszym wzroście do 363.000. Dane te dowodzą, że ta branża pozostaje kluczową pod względem wielkości zatrudnienia gałęzią gospodarki w Polsce, a Kraków wciąż jest liderem pod względem przyciągania inwestycji tego typu. Obecnie w Krakowie w sektorze usług wspólnych działają 234 centra zatrudniające blisko 78.000 pracowników; 23% pracowników tego sektora w Polsce pracuje właśnie tu, w Krakowie.

Pamiętajmy, że miasto to system naczyń połączonych. Jedna dziedzina bez drugiej nie funkcjonuje bądź jej funkcjonowanie jest mocno utrudnione. I tak branżą, która w sposób bezpośredni jest związana z sektorem BSS i na którą również znaczący wpływ miała pandemia, jest rynek nieruchomości biurowych. W 2020 r. pomimo pandemii w Krakowie wciąż przybywało nowej powierzchni biurowej. Nie jest to przyrost porównywalny do lat poprzednich, jednak biurowce wciąż rosną, a zasoby biurowe przekroczyły już 1,5 mln m^2. W budowie jest kolejne 270.000 m^2. W ubiegłym roku do użytku oddane zostały m.in. Tertium Business Park II przy ul. Lublańskiej, Wadowicka 3 bud. B oraz siedziba LPP przy ul. Bagrowej, a wśród największych realizowanych obecnie inwestycji wymienić można kolejne etapy kompleksu Fabryczna Office Park przy al. Pokoju, Unity Centre (dawny „Szkieletor"), Ocean Office Park przy ul. Kuklińskiego, High5ive 3 przy ul. Pawiej, Podium Park przy al. Jana Pawła II czy The Park przy ul. Saskiej. I choć eksperci zajmujący się rynkiem biurowym zgodnie twierdzą, iż faktyczny wpływ pandemii na sektor biurowy będzie widoczny dopiero w nadchodzących miesiącach to nowych biur wciąż przybywa.

Nowa formuła pracy – praca zdalna – okazała się być znakomitym rozwiązaniem na trudne czasy pandemii. Pytaniem pozostaje czy to rozwiązanie, które całkowicie zmieni przyjęte modele pracy, zadziała i sprawdzi się także w dalszej perspektywie. Praca wykonywana z domu, to dziś codzienność pracowników wielu biur, a jej zalety dostrzegają zarówno pracownicy jak i pracodawcy. Ci pierwsi z uwagi m.in. na oszczędność czasu, drudzy ze względu na niższe koszty. Jednak po wielu miesiącach przymusowego homeoffice'u pracownicy i kadra zarządzająca są coraz bardziej sfrustrowani, a brak kontaktów międzyludzkich zaczyna ciążyć wszystkim. Jak wynika z badań przeprowadzonych na potrzeby raportu „Polski biznes w sytuacji pandemii" przygotowanego przez ekspertów od zarządzania z Akademii Leona Koźmińskiego, praca zdalna w dłuższej perspektywie przyniesie więcej złego niż dobrego. Ankietowane firmy wskazują, że nadzór i prowadzenie projektów bardzo się skomplikowały, a pracownicy, że praca z domu stała się nudna i demotywująca [za portalem: www.money.pl]. Wydaje się więc, że jednym rozwiązaniem tej trudnej sytuacji jest wypracowanie satysfakcjonującej wszystkie strony hybrydowej formy pracy, która podtrzyma kontakt bezpośredni pracowników we wspólnej przestrzeni pracy.

Pandemia miała ogromny wpływ na polską gospodarkę, która pierwszy raz od transformacji wpadła w recesję. Jednak już wiadomo, że spójna polityka proinwestycyjna i promocyjna, skupienie się na inwestycjach infrastrukturalnych, troska o dobrostan swoich mieszkańców, pozwoliły Krakowowi na pokonanie tej trudnej sytuacji bez większego uszczerbku. Dobrym podsumowaniem niech będą prognozy Komisji Europejskiej, z których wynika, że Polska będzie wśród trzech krajów UE o najmniejszym spadku PKB i z najmniejszym wzrostem stopy bezrobocia. Wydaje się więc, że sytuacja w polskiej gospodarce, a więc i w Krakowie, powinna powrócić na stabilne tory rozwoju.

Rynek biurowy w Krakowie

Kraków niezmiennie pozostaje najsilniejszym i najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem regionalnym w Polsce. Co prawda, w obliczu trwającej pandemii COVID-19 zainteresowanie krakowskim rynkiem biurowym ze strony najemców osłabło, a znaczące restrykcje w działalności gospodarczej, niepewność i spowolnienie koniunktury były główną przyczyną spadku popytu w 2020 roku. Pomimo mniejszej aktywności najemców, deweloperzy realizujący projekty w większości przypadków kontynuują swoje działania w stolicy Małopolski. W 2020 roku oddano do użytku ok. 140.000 m², a kolejne 280.000 m² znajduje się w budowie. Ze względu na obniżony popyt i utrzymującą się aktywność deweloperów wskaźnik pustostanów wzrósł względem ubiegłego roku.

KRAKÓW Z ZASOBAMI BIUROWYMI NA POZIOMIE 1,55 MILIONA m² UTRZYMAŁ POZYCJĘ LIDERA wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Aktywność deweloperów utrzymuje się na stabilnym poziomie. W 2020 roku dostarczono na krakowski rynek około **140.000 m² NOWEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W 14 PROJEKTACH**. Jest to podobny poziom w porównaniu z ubiegłym rokiem oraz ze średnią roczną podażą z ostatnich pięciu lat. Wynik ten stanowi 37% powierzchni oddanej do użytku na głównych rynkach regionalnych w Polsce. Największe projekty ukończone w 2020 roku to: DOT Office L1 (Buma, 13.000 m²), High5ive 4 (Skanska Property Poland, 23.500 m²).

Dodatkowo, **NA ETAPIE REALIZACJI POZOSTAWAŁO OKOŁO 280.000 m²**, z czego 140.000 m² ma być ukończone do końca 2021 roku. Tak wysoka podaż w budowie utrzymuje się od 2016 roku, co potwierdza zainteresowanie deweloperów krakowskim rynkiem biurowym. Podaż realizowana w Krakowie stanowi ok. 30% powierzchni w budowie w ośmiu największych miastach regionalnych w Polsce. Projekty planowane do ukończenia w 2021 roku to m.in.: The Park Cracow 1 (12.500 m², White Star Real Estate), Tertium Business Park B (13.400 m², Buma), czy MK29 (11.200 m², Caishen Capital Group).

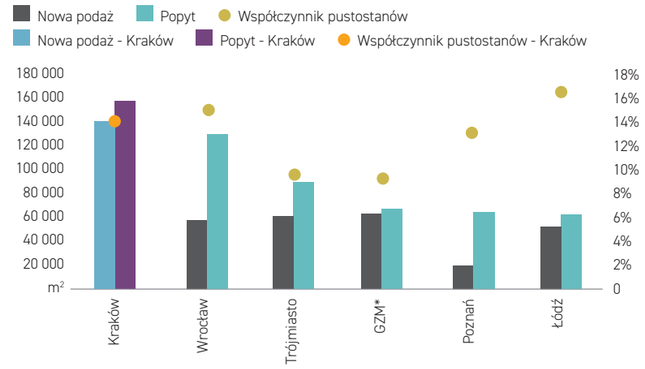
Od 2014 do 2019 roku Kraków bił kolejne rekordy pod względem popytu na powierzchnię biurową. 2020 rok zapowiadał również spektakularne wyniki, jednak pandemia SARS-CoV-2 przyniosła spadek popytu niemal na wszystkich rynkach regionalnych w Polsce. W Krakowie w 2020 roku przedmiotem najmu w było jedynie 162.000 m², co oznacza spadek o 40% względem ubiegłego roku. Jest to również wynik o ok. 25% niższy niż średni roczny wolumen transakcji notowany w Krakowie w ciągu ostatnich pięciu lat. Pomimo tego, **KRAKÓW NADAL PRZODUJE WŚRÓD OŚMIU NAJWIĘKSZYCH RYNKÓW REGIONALNYCH POD WZGLĘDEM WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI.** Uzyskany wynik stanowi niemal 28% całkowitego popytu zarejestrowanego w miastach regionalnych.

Efektem wstrzymywania przez najemców decyzji o wynajmie nowej powierzchni biurowej są również zmiany w strukturze popytu. W poprzednich latach największy udział w strukturze najmu miały nowe umowy, natomiast **W 2020 ROKU NAJWIĘKSZY UDZIAŁ W STRUKTURZE POPYTU PRZYPADŁ RENEGOCJACJOM,** które stanowiły 46% umów najmu. Ponad jedna czwarta transakcji to umowy przednajmu, a nowe kontrakty w istniejących budynkach stanowiły tylko około 20% wolumenu transakcji.

Osłabiony popyt i wysoka aktywność deweloperów poskutkowały wzrostem współczynnika pustostanów do poziomu 14%. To oznacza, że na koniec 2020 roku w stolicy Małopolski znajdowało się ponad 217.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz. Współczynnik pustostanów wzrósł o 1,6 pp. w odniesieniu do poprzedniego kwartału, natomiast w ciągu roku odnotowano jego wzrost o 3,3 pp. Głównym powodem tendencji wzrostowej było tymczasowe wstrzymywanie decyzji o najmie nowej powierzchni biurowej przez najemców ze względu na niepewność przedsiębiorców wobec rozwijającej się pandemii COVID-19 i zmieniających się trendów dotyczących modelu pracy czy też strategii miejsca pracy.

Wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostawały relatywnie stabilne pomimo pandemii. **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 15-17% niższe od stawek wywoławczych.

NOWA PODAŻ, POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH W POLSCE (2020)

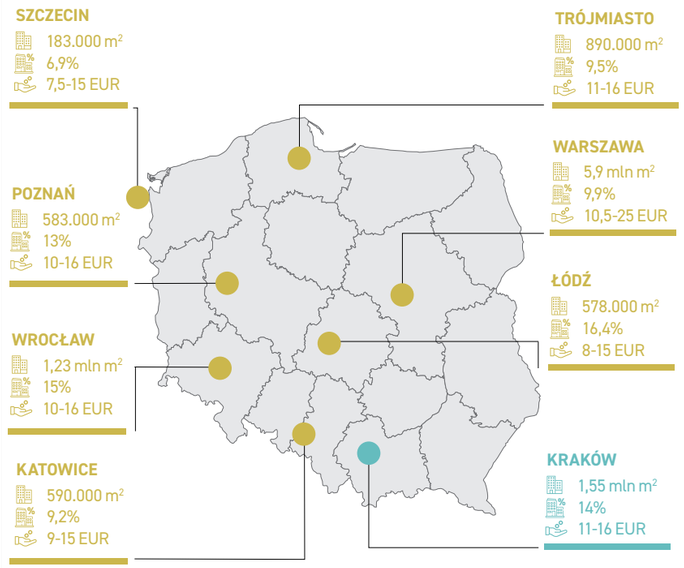


GZM - Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia
Źródło: Knight Frank

NOWA PODAŻ, ROCZNY POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2014-2020)

Źródło: Knight Frank

KLUCZOWE RYNKI BIUROWE W POLSCE (2020)



- zasoby powierzchni biurowej - współczynnik pustostanów - czynsze wywoławcze

Źródło: Knight Frank

Coworking w Krakowie

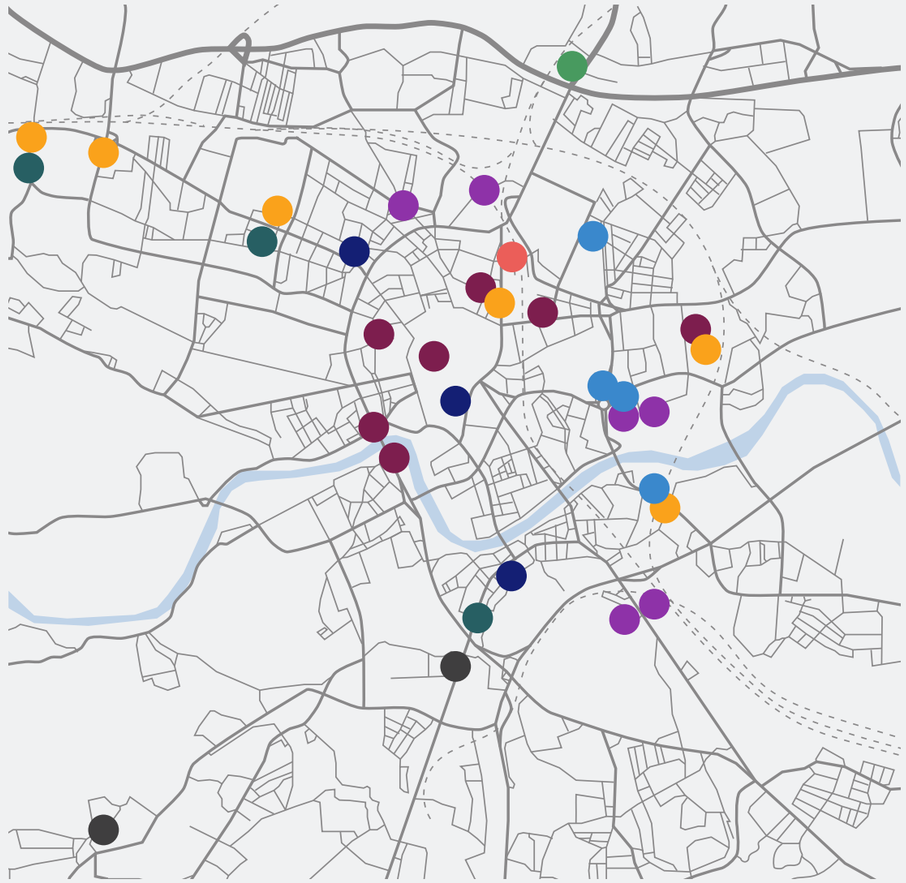
Przed pandemią COVID-19, praca zdalna lub hybrydowa była uznawana raczej za dodatkowy benefit dla pracowników niż standard strategii miejsca pracy. Jednakże globalne zmiany na rynku pracy obserwowane w minionym roku wymusiły zmianę podejścia pracodawców, a praca zdalna tymczasowo stała się fundamentalnym elementem w działaniu organizacji. Oczekuje się jednak, że zmiany w modelu pracy, które obserwowaliśmy w minionym roku, nie będą miały charakteru tymczasowego i praca zdalna wymagana od pracowników podczas pandemii przyniesie w długim terminie przyspieszenie rozwoju elastycznego modelu pracy.

W rezultacie, oczekuje się, że w nowej rzeczywistości coraz więcej najemców będzie doceniało zalety elastycznych warunków najmu, oraz możliwość dostosowania się do dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej i kondycji finansowej firmy. Od początku pandemii wśród najemców trwa proces ewaluacji obecnych warunków najmu i przygotowania nowej strategii miejsca pracy, dostosowanej do obecnej sytuacji. Jednak ocena zapotrzebowania na powierzchnię biurową w długim okresie dla części firm może stanowić wyzwanie ze względu na szybko zmieniające się otoczenie biznesowe. W konsekwencji, **MOŻNA OCZEKIWAĆ, ŻE POPYT NA ELASTYCZNE POWIERZCHNIE BIUROWE I POWIERZCHNIE COWORKINGOWE BĘDZIE ROSNĄĆ.** Dynamiczna sytuacja gospodarcza podczas trwającej pandemii zachęca najemców do rozważenia elastycznych warunków najmu, które pozwalają na sprawne dostosowanie potrzeb do zmieniającej się rzeczywistości.

W ciągu ostatnich kilku lat elastyczne biura i przestrzenie coworkingowe dynamicznie rozwijały się na rynku biurowym w Polsce. Międzynarodowi operatorzy otwierali nowe lokalizacje w Warszawie i miastach regionalnych w Polsce, tworząc społeczność zrzeszającą start-upy, freelancerów i małe przedsiębiorstwa, choć z oferty operatorów coworkingowych coraz częściej korzystają również większe firmy. **SPOŚRÓD MIAST REGIONALNYCH TO KRAKÓW DYSPONUJE NAJWIĘKSZĄ ILOŚCIĄ POWIERZCHNI COWORKINGOWEJ,** a w krakowskich biurowcach swoje usługi oferuje wielu sieciowych operatorów. Jednak pandemia pokazała, że takie rozwiązanie to nie tylko budowanie platformy współpracy między firmami, ale również możliwość dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych i przetrwania niepewnych czasów. Takie rozwiązanie prowadzi do efektywnego zarządzania kosztami czy możliwości otwarcia nowych lokalizacji bez dużych nakładów kapitału. Dodatkowo, nowe okoliczności rynkowe skłaniają niektóre firmy do korzystania z hybrydowego modelu pracy, wykorzystując długo- i krótkoterminowe umowy najmu. Jest to główna przyczyna dla dużych firm do uwzględnienia elastycznych powierzchni w swojej strategii.

Kraków jako najlepiej rozwinięty regionalny rynek biurowy, podąża za trendami rynkowymi i zmieniającymi się preferencjami najemców, odpowiednio dostosowując ofertę usług, w tym elastycznych powierzchni biurowych. **DZIĘKI ROZWINIĘTEJ OFERCIE POWIERZCHNI COWORKINGOWYCH, KRAKÓW MOŻE BYĆ ATRAKCYJNĄ LOKALIZACJĄ DLA NAJEMCÓW POSZUKUJĄCYCH ELASTYCZNYCH ROZWIĄZAŃ.**

WYBRANI OPERATORZY COWORKINGOWI W KRAKOWIE



- **Office & Cowork Centre** (7 biur)
- **Regus** (6 biur)
- **Rise** (6 biur)
- **Biznes Lab** (4 biura)
- **Cluster Cowork** (3 biura)
- **Wirtualne Biuro** (3 biura)
- **At Office** (2 biura)
- **Business Link** (1 biuro)
- **City Space** (1 biuro)

Rynek handlowy w Krakowie

W 2020 roku ze względu na pandemię COVID-19, krakowski rynek handlowy, podobnie jak rynki handlowe w pozostałych polskich miastach, został postawiony przed szeregiem wyzwań. Ograniczenia wprowadzone przez rząd w celu zwalczania pandemii skutkowały spadkiem odwiedzalności centrów handlowych oraz obrotów działających w nich sklepów. W rezultacie, w sierpniu 2020 roku w niektórych centrach handlowych wzrósł poziom pustostanów.

W 2020 roku w aglomeracji krakowskiej nie otwarto żadnego nowego obiektu handlowego. W konsekwencji, **AGLOMERACJA KRAKOWSKA POZOSTAŁA NA SZÓSTYM MIEJSCU POD WZGLĘDEM SKALI NOWOCZESNYCH ZASOBÓW HANDLOWYCH WŚRÓD 8 NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJI,** oferując ponad 590.000 m² powierzchni w centrach handlowych, parkach handlowych i outletach zlokalizowanych w Krakowie, Myślenicach i Modlniczce.

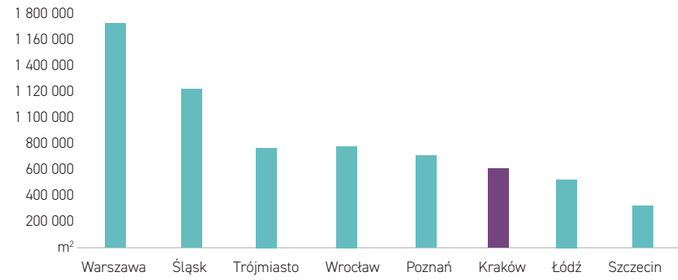
Niska aktywność deweloperów w Krakowie odzwierciedla trend panujący w największych polskich miastach. W 2020 roku podaż oddana w 8 głównych aglomeracjach stanowiła niewiele ponad 20% całkowitej rocznej podaży.

Na koniec 2020 roku **W AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ W BUDOWIE BYŁ TYLKO JEDEN OBIEKT HANDLOWY** – Atut Bielany o powierzchni 5.200 m². Otwarcie parku handlowego zaplanowano na I kw. 2021 roku. Warto podkreślić, że obiekty reprezentujące ten format (bez części wspólnych, z osobnymi wejściami z poziomu parkingu do poszczególnych sklepów) stanowiły na koniec roku aż 40% nowej podaży zrealizowanej przez deweloperów handlowych w całej Polsce. Popularność takich obiektów handlowych wśród klientów rośnie od ok. 2-3 lat, a w dobie pandemii ich pozycja ugruntowała się (w dużej mierze dzięki poczuciu wśród kupujących większego bezpieczeństwa sanitarnego ze względu na brak części wspólnych), co w konsekwencji pozytywnie wpłynęło zarówno na odwiedzalność, jak i obroty w takich obiektach.

Rozpoczęta w 2019 roku budowa Galerii Wieliczka (27.000 m²) pod koniec 2020 roku została tymczasowo wstrzymana, a w 2021 roku deweloper ma poinformować o nowym terminie oddania projektu do użytku. Dodatkowo, **WOLUMEN NOWEJ PODAŻY W AGLOMERACJI MA SZANSE WZROSNĄĆ W KOLEJNYCH LATACH,** m.in. za sprawą zapowiadanego na kwiecień 2021 roku rozpoczęcia budowy Designer Outlet Kraków o powierzchni 21.000 m² w Krakowie przy ul. Nowohuckiej. Oddanie do użytku zaplanowano na 2022 rok. Współczynnik dostępnej powierzchni w centrach handlowych aglomeracji krakowskiej na przełomie sierpnia i września 2020 roku wyniósł 5,9% i w ciągu 9 miesięcy spadł o 0,2 punktu procentowego.

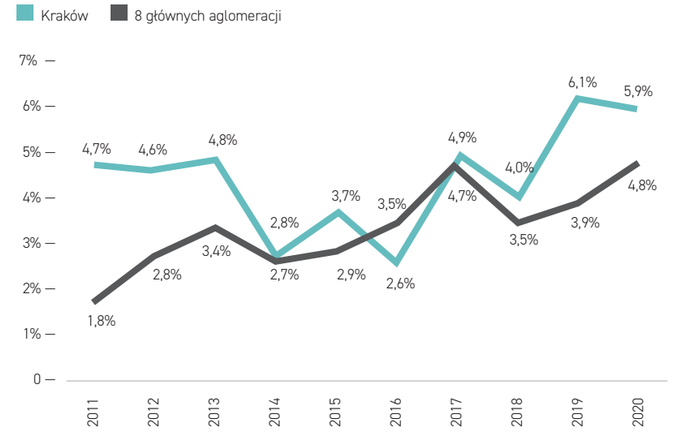
Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy **35 A 70 EUR ZA 1 m²** i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (oprócz Warszawy). Zależą one głównie od marki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

NOWOCZESNE ZASOBY HANDLOWE W 8 NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJACH W POLSCE



Źródło: Knight Frank

WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W CENTRACH HANDLOWYCH W KRAKOWIE (2011 - 2020)



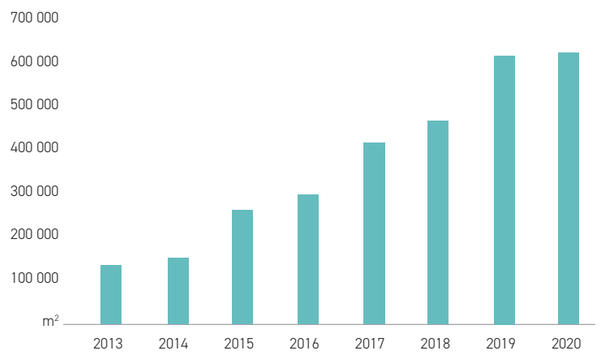
Źródło: Knight Frank

Rynek magazynowy w Krakowie

Zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie systematycznie rosną od 2006 roku, 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 rozwijająca się infrastruktura drogowa łącząca różne lokalizacje w Polsce i Europie podnoszą atrakcyjność regionu.

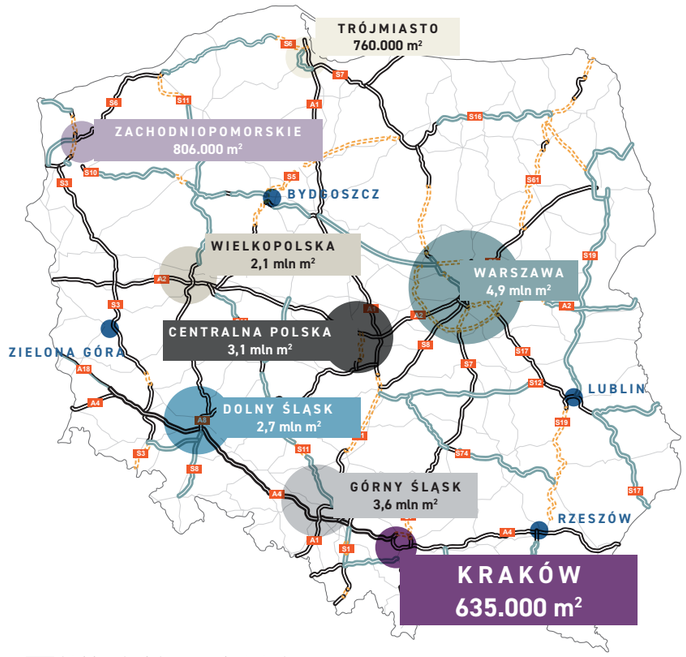
Na koniec 2020 roku **ZASOBY KRAKOWSKIEGO RYNKU MAGAZYNOWEGO WYNIOSŁY 635.000 m²** (3,1% całkowitych zasobów magazynowych w Polsce), na które składają się realizacje największych krajowych graczy, jak Panattoni Europe, GLP, 7R S.A., oraz deweloperów operujących lokalnie, jak BIK czy Witek. Obszary koncentracji magazynowej w regionie Krakowa zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta, w regionie lotniska oraz w sąsiadujących gminach, m.in. w Modlniczce, Skawinie oraz Wieliczce. Nowymi, zyskującymi na znaczeniu lokalizacjami magazynowymi regionu stają się również okolice na wschód od Krakowa, jak Nowa Huta, Targowisko, Tarnów czy Brzesko.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W KRAKOWIE (2013 - 2020)



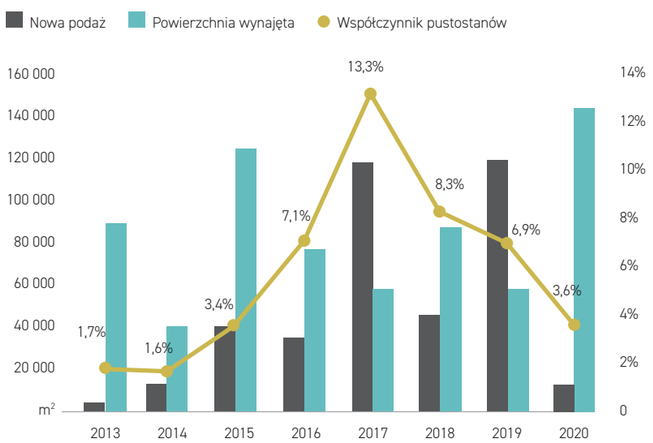
Źródło: Knight Frank

OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE (2020)



Źródło: GDDKiA, Knight Frank

NOWA PODAŻ, POPYT, POZIOM PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2013 - 2020)



Źródło: Knight Frank

Po rekordowym pod względem nowej podaży 2019 roku, gdy do użytku najemców oddano ponad 120.000 m², w ciągu dwunastu miesięcy minionego roku krakowski rynek magazynowy obserwował umiarkowaną aktywność deweloperów, w wyniku której zasoby lokalnego rynku zwiększyły się o 11.000 m² powierzchni. Zrealizowany przez 7R S.A. w podkrakowskich Balicach obiekt szyty na miarę dla BWI Group to nowoczesna i samowystarczalna energetycznie inwestycja, w której najemca ulokował centrum badawczo-rozwojowe firmy. Unikalny w skali Europy budynek wyposażono w zaawansowany technologicznie system trigeneracji, dzięki której przy użyciu turbiny gazowej wytwarzana jest energia potrzebna do zasilania, ogrzewania, chłodzenia i wentylacji obiektu. Na koniec grudnia 2020 roku **W BUDOWIE POZOSTAWAŁY TRZY OBIEKTY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI NIEMAL 70.000 m²** z największym udziałem parku 7R Park Kraków (33.300 m²). Na etapie realizacji znajdowała się również budowa pierwszego magazynu dedykowanego obsłudze miejskiej na terenie Krakowa przez Panattoni Europe: Panattoni City Logistics Kraków I (20.000 m²) oraz budowa obiektu o powierzchni 14.000 m² w ramach parku GLP Kraków Airport Logistics Center. Jednocześnie w zaawansowanej fazie projektowej pozostaje ponad 200.000 m². Budowę 60.000 m² z nich deweloperzy planują rozpocząć jeszcze w I połowie 2021 roku.

Wyraźny wzrost aktywności najemców w Polsce w 2020 roku przyczynił się do osiągnięcia czwarty rok z rzędu rekordowego poziomu **5,2 MLN m² WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ.** Udział krakowskiego rynku w wolumenie transakcji najmu szacowany jest na 145.000 m², stanowiąc 2,8% ogółu transakcji najmu podpisanych w Polsce w ciągu dwunastu miesięcy 2020 roku.

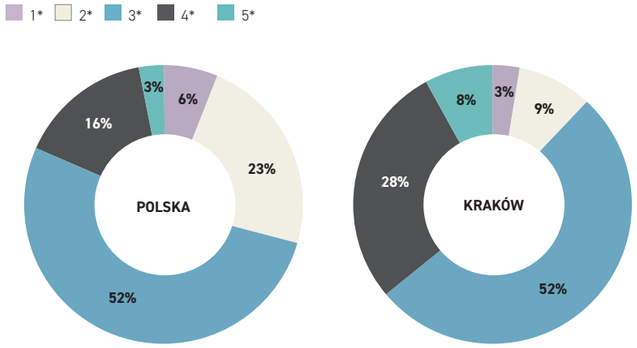
Rekordowe w skali lokalnego rynku zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową wpłynęło na zmniejszenie poziomu dostępnej powierzchni na wynajem. **WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA KRAKOWSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM NA KONIEC 2020 ROKU ZMNIEJSZYŁ SIĘ DO NAJNIŻSZEGO POZIOMU OD 2015 ROKU I OSIĄGNĄŁ 3,6%.**

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.** Projekty typu big-box usytuowane w okolicach Krakowa oferują niższe stawki wynoszące 3,90-4,00 EUR/m²/miesiąc.

Rynek hotelowy w Krakowie

Kraków znany jest wśród polskich i europejskich turystów jako jedno z najatrakcyjniejszych miejsc na wyjazdy typu „city break", czyli krótkie, często weekendowe wycieczki miejskie. Każdego roku stolica Małopolski odwiedzana jest przez miliony turystów nie tylko z Polski i Europy, ale również z różnych części świata. Kraków jest także drugim po Warszawie najważniejszym ośrodkiem gospodarczym w kraju, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Za sprawą tych czynników atrakcyjność miasta z roku na rok rosła przekładając się na coraz lepsze perspektywy dla rozwoju sektora hotelowego w Krakowie. Jednak w wyniku rozprzestrzeniania się pandemii COVID-19, sytuacja uległa zmianie wiosną 2020 roku, przyczyniając się do tymczasowego zahamowania dynamiki wzrostu ruchu turystycznego w Krakowie.

STRUKTURA RYNKU HOTELOWEGO W POLSCE I W KRAKOWIE (2020)



Źródło: Knight Frank

Dostępność Krakowa, poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna oraz wzrastająca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które w ostatnich latach wpływały na rosnące zainteresowanie Krakowem wśród turystów. Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, liczba turystów odwiedzających Kraków w 2019 roku przekroczyła 14 milionów, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. W 2020 roku ze względu na pandemię COVID-19 liczba ta spadła i wyniosła niecałe 8 milionów osób. W 2019 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 8,5 miliona pasażerów, natomiast w 2020 roku było to już niespełna 2,6 miliona podróżujących. Jednocześnie analizy rynku lotniczego przewidują, że w 2021 roku, ze względu na utrzymane ograniczenia w podróżowaniu, podkrakowski port lotniczy obsłuży około 4,3 miliona pasażerów. Mimo to, wciąż aktualne pozostają plany inwestycyjne związane z rozbudową lotniska w najbliższych latach, które mają przyczynić się do dalszego dynamicznego rozwoju tego regionu Polski i podtrzymać wysokie zainteresowanie Krakowem wśród zagranicznych turystów.

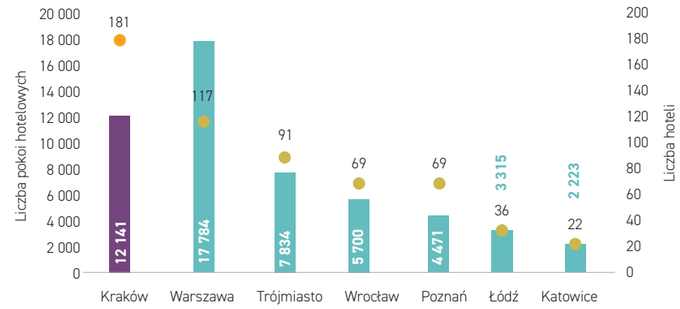
KRAKÓW NIEZMIENNIE ZNAJDUJE SIĘ NA PIERWSZYM MIEJSCU W POLSCE POD WZGLĘDEM LICZBY OBIEKTÓW HOTELOWYCH. W oparciu o dane Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich prowadzonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, w Krakowie w 2020 roku funkcjonowało **181 HOTELI W RÓŻNYM STANDARDZIE** (od 1 do 5 gwiazdek). Na koniec 2020 roku bazę noclegową w mieście tworzyło 12.141 pokoi hotelowych. W ciągu ostatniego roku otwarte zostały 2 nowe obiekty hotelowe oferujące łącznie 108 pokoi: 4-gwiazdkowe Krowodrza Centrum Konferencyjno-Hotelowe z 38 pokojami, oddane do użytku w II kwartale oraz 5-gwiazdkowy H15 Palace oferujący 70 pokoi, otwarty w III kwartale. Dla porównania, w 2019 roku w Krakowie działalność rozpoczęło 6 nowych hoteli, które dostarczyły na rynek hotelowy około 270 nowych pokoi.

W porównaniu z największymi miastami w Polsce, **KRAKÓW CECHUJE BARDZO SZEROKA OFERTA BAZY NOCLEGOWEJ.** Ponad połowa (52%) hoteli w stolicy Małopolski to obiekty trzygwiazdkowe, z kolei pod względem liczby pokoi hotelowych w ofercie przeważają pokoje w hotelach 3- i 4-gwiazdkowych, stanowiąc odpowiednio 38% i 39% zasobów. **KRAKÓW WYRÓŻNIA SIĘ NA TLE INNYCH POLSKICH MIAST RÓWNIEŻ NAJWIĘKSZĄ LICZBĄ NIEWIELKICH, LUKSUSOWYCH HOTELI.**

Z uwagi na pandemię COVID-19 i jej negatywne oddziaływanie na rynek turystyczny obłożenie pokoi hotelowych w 2020 roku zdecydowanie spadło, a Kraków ze względu na znaczące ukierunkowanie na turystów zagranicznych jest jednym z ośrodków, które ucierpiały najbardziej. Według danych STR Global w ciągu roku miesięczny wskaźnik obłożenia w mieście osiągnął średnią wartość 20%. Dla porównania średnie miesięczne obłożenie dla Polski według danych GUS w 2020 roku wyniosło 28%.

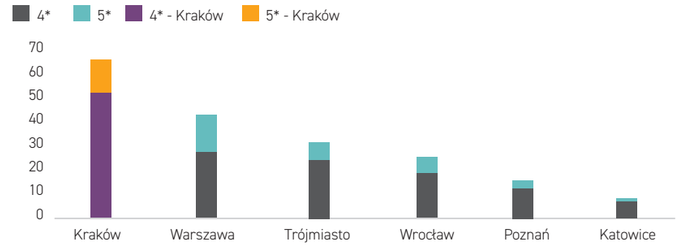
Warto jednocześnie podkreślić, że na koniec 2020 roku w Krakowie zidentyfikowano **12 HOTELI Z OKOŁO 2.000 NOWYCH POKOI BĘDĄCYCH W TRAKCIE BUDOWY.** Zarówno liczba, skala, jak i jakość budowanych projektów odzwierciedlają rolę Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego, a także potwierdzają niesłabnące zainteresowanie inwestorów tym miastem. Obiekty znajdujące się w realizacji to m.in.: 5-gwiazdkowy Autograph Collection (125 pokoi), 5-gwiazdkowy Hyatt Place Kraków (216 pokoi), 5-gwiazdkowy Mercure Kraków Fabryczna City (200 pokoi) oraz 4-gwiazdkowy Radisson RED (230 pokoi).

LICZBA HOTELI I POKOI HOTELOWYCH W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE



Źródło: Knight Frank

HOTELE 4- I 5-GWIAZDKOWE W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE (2020)



Źródło: Knight Frank

Ponadto, **W PLANACH INWESTORÓW JEST KOLEJNE 15 INWESTYCJI HOTELOWYCH**, których ukończenie zaplanowano na najbliższe lata. W 2021 roku, wzorem okresu wakacyjnego w 2020 roku, spodziewany jest wzrost liczby turystów korzystających z usług hotelowych w miesiącach letnich, co będzie miało pozytywny wpływ na wyniki operacyjne i obłożenie w krakowskich hotelach. Istotny wpływ na poprawę sytuacji na rynku hotelowym będzie miał prowadzony program szczepień przeciwko COVID-19, który przyczyni się do powrotu aktywności turystów krajowych i zagranicznych, co z kolei pozytywnie wpłynie na liczbę osób odwiedzających Kraków.

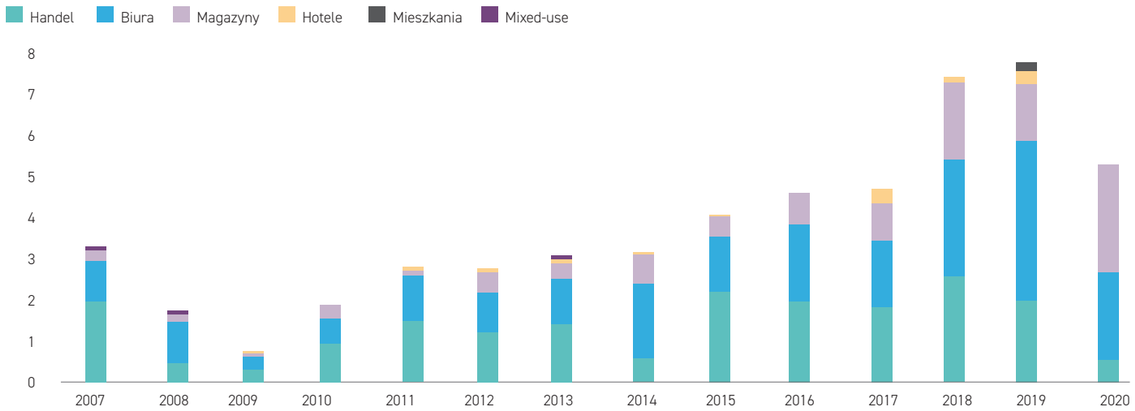
WYBRANE HOTELE W BUDOWIE W KRAKOWIE

Nazwa hotelu	Liczba pokoi hotelowych	Data otwarcia
Mercure Kraków Fabryczna City	200	II kw. 2021
Hyatt Place Kraków	216	III kw. 2021
Autograph Collection by Marriott	125	III kw. 2021
ibis Styles Kraków Centrum	259	IV kw. 2021
Hampton by Hilton Kraków Airport	173	IV kw. 2021

Źródło: Knight Frank

Rynek inwestycyjny w Polsce

WOLUMEN TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH W POLSCE (mld EUR)



Źródło: Knight Frank

Rok 2020, pomimo panującej pandemii COVID-19 i jej ogromnego wpływu na gospodarkę światową, zamknął się dobrym wynikiem przekraczającym 5,3 mld EUR. Na rynku nieruchomości komercyjnych apetyt inwestorów i zagranicznych funduszy pozostaje wciąż wysoki. Pomimo spadku wolumenu transakcji o 30% w porównaniu z rekordowym 2019 rokiem, rynek inwestycyjny w Polsce jest stabilny, a wartość zamkniętych transakcji zdecydowanie przekracza średnią z ostatnich 10 lat, która oscyluje wokół 4,2 mld EUR.

Aż 50% kapitału zainwestowanego w Polsce w 2020 roku stanowiły przejęcia aktywów w sektorze magazynowym, w którym zasoby przekroczyły 20 mln m^2 w ubiegłym roku, a popyt osiągnął rekordowy poziom niemal 5.3 mln m^2. **W 2020 ROKU UZYSKANY ZOSTAŁ HISTORYCZNIE NAJLEPSZY WYNIK SEKTORA MAGAZYNOWEGO NA RYNKU INWESTYCYJNYM, KTÓRY WYNIÓSŁ 2,6 MLD EUR**, co w dużej mierze było reakcją inwestorów na rozwój rynku e-commerce, jeszcze silniejszy w erze pandemii COVID-19, oraz zmieniające się sentymenty rynkowe. Aktywność inwestorów w 2020 roku wyraźnie odzwierciedla dobrą sytuację i pozytywne perspektywy dla rozwoju sektora magazynowego. W zależności od rozwoju pandemii i dalszych restrykcji z tego wynikających, w kolejnym roku sektor magazynowy również może pozostać liderem na rynku inwestycyjnym. W minionym roku **NAJBARDZIEJ POŻĄDANYMI AKTYWAMI BYŁY PORTFELE MAGAZYNOWE** takie jak portfel Goodman przejęty przez GLP, portfel Hillwood przejęty przez Rosewood, a także projekty BTS z długimi umowami najmu, takie jak m.in. Leroy Merlin w Piątku nabyty przez Savills Investment Management. W Krakowie w 2020 roku przedmiotami transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym również były obiekty typu BTS, tj. 7R Park Kraków o powierzchni ponad 41.000 m^2 zrealizowany dla Answear.com nabyty przez GLL i BTS MAN & Teekane obiekt o powierzchni 10.000 m^2 zrealizowany przez 7R S.A.

OBECNA SYTUACJA GOSPODARCZA NA ŚWIECIE WYNIKAJĄCA Z PANDEMII MA ZNACZĄCY WPŁYW NA WYSOKOŚĆ STÓP KAPITALIZACJI. Już teraz widoczna jest ich korekta w każdym sektorze, jednak w segmencie magazynowym ich wzrost jest najmniejszy. Najlepsze obiekty typu big box wyceniane są na poziomie 5,50%, a nieruchomości typu prime BTS z długimi umowami najmu - przy stopach 5,00%.

PANDEMIA I GLOBALNE OGRANICZENIA W PRZEMIESZCZANIU SIĘ WPROWADZIŁY PRZETASOWANIA NA INWESTYCYJNEJ MAPIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI. Dotyczą one zarówno źródeł kapitału, jak i zainteresowania poszczególnymi segmentami nieruchomości komercyjnych. Spadek zainteresowania nieruchomościami biurowymi to bezpośredni skutek pandemii, który wynika z niepewności dotyczącej zmieniającego się modelu pracy. W 2020 roku wolumen transakcji biurowych osiągnął poziom 1,9 mld EUR, stanowiąc 38% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Sektor odnotował 50% spadek wolumenu inwestycji w porównaniu z rokiem 2019 z wartością transakcji bliską 1,3 mld EUR. Do najważniejszych transakcji w Krakowie należały m.in. przejęcie High5ive II przez Credit Suisse, zakup Equal Business Park A,B,C przez joint venture Ares i Apollo-Rida, przejęcie Podium Park II przez Globalworth. Właściciela zmieniły również Diamante Plaza sprzedane do Catalyst Capital, i Astris, który został nabyty przez Corum. W sektorze biurowym aktywa typu prime obecnie mogą uzyskać stopę kapitalizacji na poziomie około 4,75% za budynki zlokalizowane w Warszawie i około 5,75% w przypadku biurowców w miastach regionalnych.

ROK 2021 ROK JEST JESZCZE DUŻĄ NIEWIADOMĄ, ALE MOŻNA SPODZIEWAĆ SIĘ, ŻE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE BĘDĄ CIESZYĆ SIĘ ZAINTERESOWANIEM FUNDUSZY Z EUROPY, CHIN CZY SINGAPURU. W nadchodzącym czasie sytuacja rynkowa będzie wypadkową wielu czynników, przede wszystkim rozwoju epidemii na świecie, obostrzeń, reżimu sanitarnego, powrotu pracowników do biur, co w głównej mierze będzie kształtowało nowe trendy na rynku biurowym.

Miniony rok był niewątpliwie bardzo trudny dla sektora handlowego, który został objęty największą liczbą restrykcji. Ograniczenia w działalności oraz spadek kondycji finansowej centrów handlowych przełożyły się w znaczący sposób na strategie i aktywność inwestorów w tym sektorze.

Całkowity wolumen transakcji w segmencie handlowym w 2020 roku opiewał na kwotę 660 mln EUR, stanowiąc zaledwie 13% wszystkich przejęć w Polsce, a największym zainteresowaniem cieszyły się parki handlowe i centra wygodnych zakupów, które podczas pandemii zachowały relatywnie stabilną pozycję. Kolejny rok jest wciąż wielką niewiadomą dla sektora handlowego, jednak skutki wprowadzanych restrykcji związanych z COVID-19 mogą być nieodwracalne dla handlu, nie tylko pod względem operacyjnym, ale również z punktu widzenia inwestycyjnego.

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W KRAKOWIE (2020)

Projekt	Powierzchnia (m^2)	Cena (EUR)	Sprzedający	Kupujący
Diamante Plaza	11.000	20.000.000	Aldesa	Catalyst Capital
High5ive II	37.900	125.000.000	Skanska	Credit Suisse
Equal Business Park A,B,C	49.290	99.500.000	Cavatina	Apollo-Rida & Ares
Astris	13.500	28.800.000	Astris	Corum XL
Podium Park II	18.700	45.000.000	Podium Investment	Globalworth

Źródło: Knight Frank

KONTAKTY W POLSCE:
+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE
L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

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

Regiony: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT
Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE
Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT
Urszula Łuszpińska
urszula.luszpinska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

Raport powstał we współpracy z Wydziałem Ds. Przedsiębiorczości i Innowacji Urzędu 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:

Kierunku zmian w sektorze biurowym. Perspektywa najemcy. 2021

Review 2020 & Outlook 2021 RYnek nieruchomości komercyjnych. 2021

Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2019

Less Waste w biurze 2020

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie **knightfrank.com.pl/badanie-rynku/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

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.