KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
www.dwutygodnik.krn.pl

RAPORT

Biurowce w Krakowie podsumowanie roku 2010

Publikacja KRN media

Marzec 2011

Spis Treści

3 Wstęp

Ogólna sytuacja gospodarcza

4 - 6 Polska

6 - 8 Polska a inne kraje

8 Kraków

9 Podsumowanie

Analiza rynku

10 - 12 Rynek w uśpieniu

12 - 13 Oczekiwanie na popyt

13 Perspektywy

14 Podsumowanie

Możliwości Krakowa

15 Atrakcyjność miasta

15 Dobre warunki życiowe

15 - 16 Warunki urbanistyczne

16 - 17 Specjalna Strefa Ekonomiczna

17 - 18 Kapitał ludzki

18 - 19 Konkurencja dla stolicy

19 Podsumowanie

Biurowce w Krakowie

20 Zestawienie

21 Mapa

22 - 25 Powierzchnie poniżej 10 000 m^2

26 - 29 Powierzchnie powyżej 10 000 m^2

30 O nas

Wstęp

Krakowski rynek powierzchni biurowych pod względem wielkości zajmuje drugie, po Warszawie, miejsce w Polsce. Bliżej mu jednak do pozostałych miast wojewódzkich: Wrocławia, Poznania, Łodzi czy Trójmiasta. Stosunkowo niewielki zasób powierzchni powoduje, że Kraków jest szczególnie podatny na wahania sytuacji rynkowej. Przy tym kryzys ekonomiczny doprowadził w 2009 r. do powstania radykalnej nierównowagi popytu i podaży powierzchni biurowej w stolicy Małopolski, co miało swoje praktyczne konsekwencje w postaci wstrzymania prac budowlanych przy kilku inwestycjach. Dlatego właśnie rynek krakowski domaga się szczegółowych i skrupulatnych badań, które uwzględnią jego specyfikę, często pomijaną w raportach obejmujących cały kraj.

O sytuacji na rynku decyduje wiele czynników, z których każdy może w danym momencie okazać się decydujący. Zespół dwutygodnika „Krakowski Rynek Nieruchomości" dysponuje, popartą wieloletnim doświadczeniem, dogłębną wiedzą o lokalnym rynku nieruchomości. Dokładna znajomość Krakowa – jego uwarunkowań, możliwości i problemów – pozwala nam na uchwycenie całokształtu obserwowanej sytuacji.

W prezentowanym raporcie przedstawiamy podsumowanie najważniejszych trendów, zjawisk i wydarzeń na krakowskim rynku biurowym w 2010 r. Stolicę Małopolski traktujemy jako uczestnika rynku ogólnopolskiego i globalnego. Wynika to z faktu, że znaczną część najemców powierzchni biurowych stanowią międzynarodowe korporacje, których siedziby rozsiane są po całym świecie. Takie ujęcie nie byłoby kompletne bez szczegółowej analizy zjawisk na rynku biurowym w Krakowie i bez uwzględnienia najważniejszych czynników, które decydują o pozycji Krakowa na polskim i światowym rynku powierzchni biurowych.

Obserwowane tendencje oraz opinie ekspertów – deweloperów i najemców – pozwalają na wysnucie optymistycznych wniosków o możliwościach rozwoju rynku biurowego w Krakowie. Choć z pewnością nieprędko dogoni Warszawę pod względem wielkości, to już teraz oferuje atrakcyjne warunki dla prowadzenia nowych inwestycji, elastycznie reagując na zmieniające się zapotrzebowanie najemców.

Zespół
„Krakowskiego Rynku Nieruchomości"

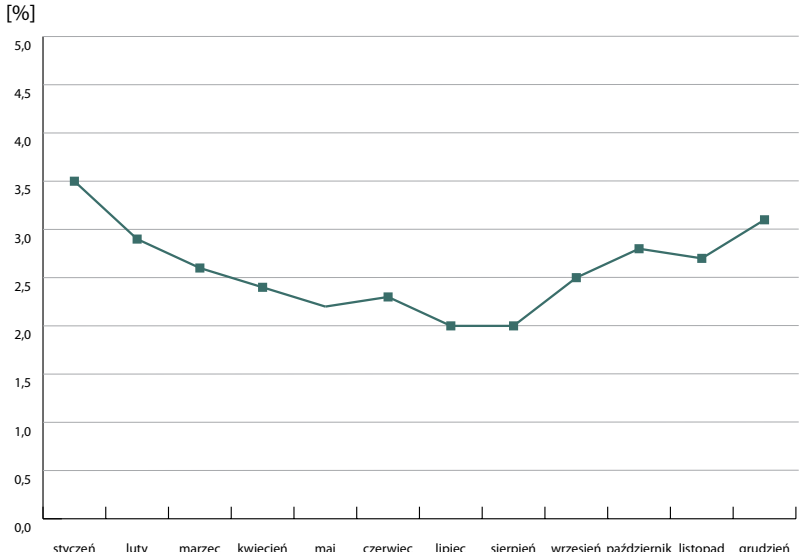
Ogólna sytuacja gospodarcza

Polska

Rok 2010 był dla polskiej gospodarki okresem stabilizacji. W dobie kryzysu ostatnich lat Polska jako jeden z niewielu krajów europejskich utrzymała dodatnie tempo wzrostu. Fakt ten nie oznacza, że chaos ekonomiczny nie dotknął krajowej gospodarki. Ujemny bilans handlowy, nierównowaga fiskalna, czynniki sezonowe (np. powodzie) oraz zawirowania polityczne, będące przyczyną niepewności, wywołały ogólny wzrost cen w stosunku do lat ubiegłych średnio o 2,5 proc. Produkt Krajowy Brutto wzrósł o 3,6 proc.

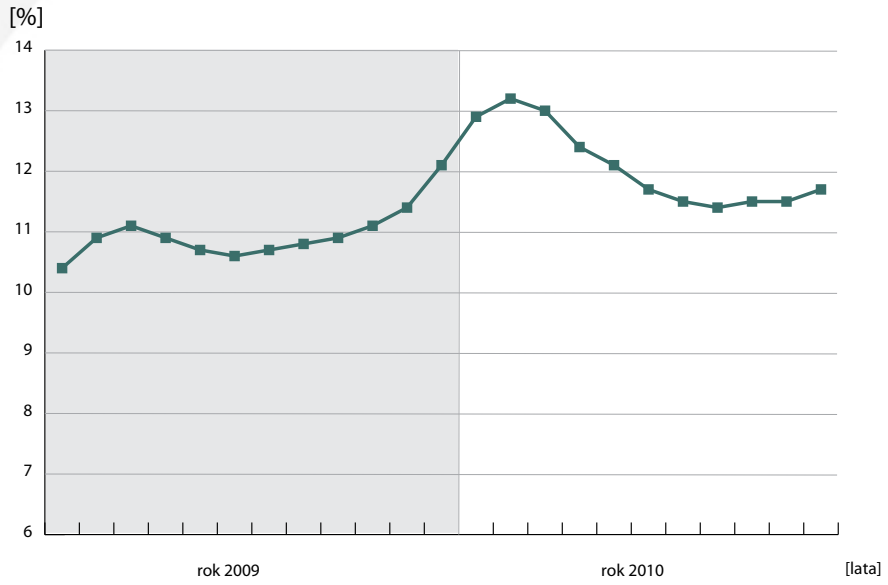
PKB w Polsce wzrosło w 2010 r. o 3,6 proc. w stosunku do PKB w 2009 r.

Inflacja bazowa w roku 2010 (zmiany do analogicznego miesiąca poprzedniego roku)



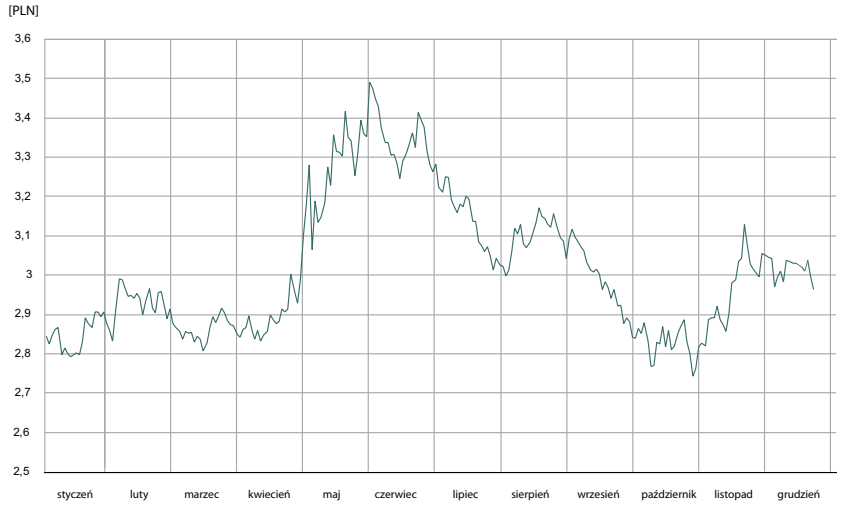
Mimo wzrostu cen, zostały osiągnięte założenia budżetowe odnośnie poziomu inflacji rocznej i rozwoju gospodarki co spowodowało utrzymanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych na niezmienionym poziomie.

Stopa bezrobocia w latach 2009-2010



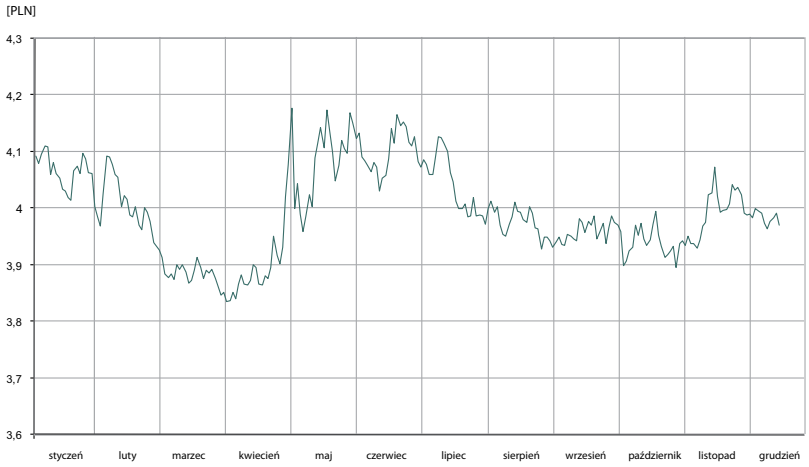
Średnia miesięczna stopa bezrobocia w 2010 r. utrzymywała się na poziomie ok. 12 proc. Po początkowym wzroście w pierwszym kwartale, w skali całego roku odnotowano stopniowy spadek bezrobocia. Szacuje się, że pod koniec 2011 r. uda się osiągnąć poziom poniżej 10 proc. Jeśli cel zostanie zrealizowany, Polska uzyska stopę bezrobocia zbliżoną do średniej unijnej.

Średni kurs USD w 2010 roku (źródło NBP)



Stale wzrastające obawy o równowagę światowej gospodarki, odnoszące się przede wszystkim do krachu finansowego oraz niestabilnej sytuacji w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej, spowodowały wahania na rynku walutowym.

Średni kurs EUR w 2010 roku (źródło NBP)



Jednak wpływ wydarzeń gospodarczych powodował zmiany wartości waluty jedynie w krótkich okresach. Dlatego też na przełomie całego roku kurs złotego w stosunku do funta, dolara, euro i franka szwajcarskiego naprzemiennie umacniał się i osłabiał, by w grudniu osiągnąć poziom: 1 USD = 3,02 PLN, 1 GBP = 4,72 PLN, 1 CHF = 3,12 PLN, 1EUR = 4,00 PLN.

Polska a inne kraje świata

Koszty pracy w Polsce są relatywnie niskie i znacząco odbiegają od poziomu zauważalnego w krajach Europy Zachodniej. W przypadku państw Europy Środkowej i Wschodniej, w 2010 r. koszty pracy w Polsce pozostawały wyższe niż w Rumunii i Bułgarii. Porównywalne średnie koszty pracy występowały natomiast na Litwie, Łotwie i Słowacji. Konkurencyjność pod tym względem jest bezpośrednią przyczyną lokowania inwestycji zagranicznych na terenie Polski. Można wśród nich wymienić centrum BPO HP Global e-Business Operations we Wrocławiu czy fabrykę szyb samochodowych Pittsburg Glass Works w Środzie Śląskiej.

Konkurencyjność kosztów pracy jest bezpośrednią przyczyną lokowania inwestycji zagranicznych na terenie Polski.

Nadal jednak pod względem kosztów pracy deklasują Polskę kraje o dużej liczbie ludności, takie, jak Chiny czy Indie. Atutem chińskiej gospodarki pozostaje nie tylko tani kapitał ludzki, ale przede wszystkim znaczące nakłady inwestycyjne na rozwój istniejącej i powstawanie nowej infrastruktury. Problemem Polski jest brak najnowocześniejszego zaplecza technicznego oraz sieci komunikacji obejmującej cały kraj.

W 2010 r. minimalne wynagrodzenie miesięczne wynosiło 1 317 zł brutto, co dawało łączny roczny dochód w wysokości 15 804 zł brutto. Niemal taką samą sumę minimalną, tyle że wyrażoną w dolarach, zarabiał pracownik amerykańskiej firmy. Oznacza to, że przy średnim rocznym kursie dolara na poziomie 3,015 zł, statystyczny Kowalski musiałby pracować 2 lata i 11 miesięcy, aby jego dochód

zrównały się z rocznymi dochodami w USA. Dla porównania pracownik w Chinach potrzebowałby do osiągnięcia takiego poziomu 8 lat i 10 miesięcy, zaś Hindus 24 lata i 4 miesiące.

Statystyczny Polak musiałby pracować 2 lata i 11 miesięcy, aby jego zarobki zrównały się z rocznymi zarobkami w USA. Pracownik w Chinach potrzebowałby do osiągnięcia takiego poziomu 8 lat i 10 miesięcy, a w Indiach – 24 lata i 4 miesiące.

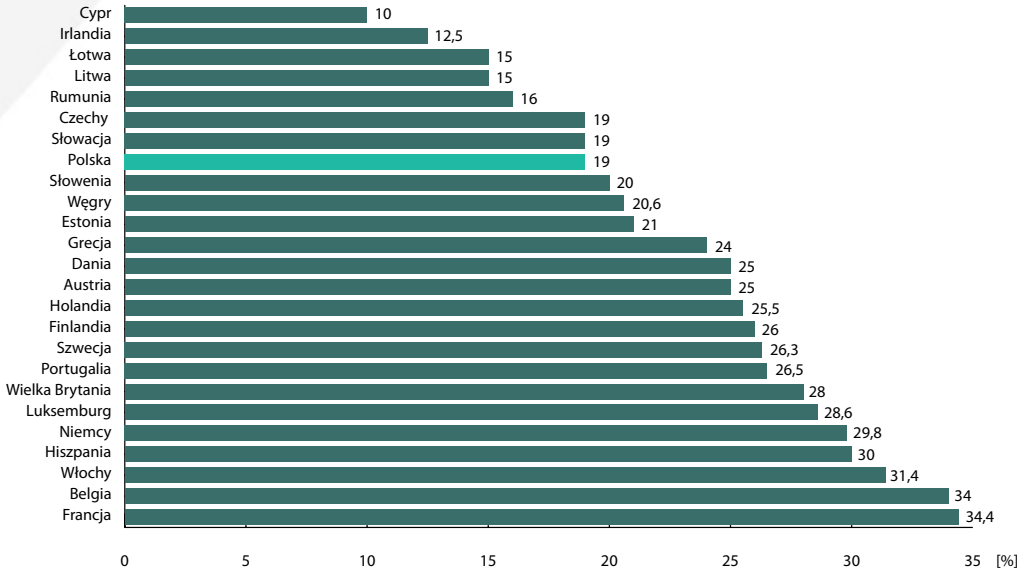
Przy wyborze lokalizacji przedsięwzięcia, dla inwestora ważne są nie tylko koszty, jakie musi ponieść na zatrudnienie pracowników, ale także obciążenia podatkowe. Najbardziej uniwersalnym miernikiem opodatkowania pozostaje VAT. Stawka podstawowa w Polsce w 2010 roku wynosiła 22 proc., jednak z dniem 1 stycznia 2011 została podwyższona o 1 pkt proc. Działanie to zostało umotywowane przez rząd chęcią pokrycia deficytu budżetowego. Jedynie cztery kraje UE mają stawki podstawowe wyższe niż Polska (Szwecja – 25, Węgry – 25, Dania – 25, Rumunia – 24). Walczące o inwestorów Chiny i Indie utrzymują opodatkowanie na znacznie niższym poziomie, odpowiednio 17 i 12,5 proc. Polska stawka VAT przewyższa także średnią stawkę podatku nie tylko w „starej unii" (20,77 proc.), ale także w całej UE (20,69 proc.).

Stawki podatku VAT w krajach Uni Europejskiej w 2010 roku

Efektywna stawka podatku od sprzedaży nieruchomości komercyjnych (rzeczywista wysokość podatku, jaki pokryć musi inwestor, po dokonaniu odliczeń) wynosi w Polsce 4,3 proc. W skali całego świata mniej można zapłacić tylko na Cyprze i w Rumunii.

Nieco inaczej wygląda w Polsce opodatkowanie inwestycji w nieruchomości komercyjne. Efektywna stawka podatku od sprzedaży nieruchomości komercyjnych (rzeczywista wysokość podatku, jaki pokryć musi inwestor, po dokonaniu odliczeń) wynosi 4,3 proc. Dzięki temu Polska znajduje się w czołówce najniżej opodatkowanych krajów świata (3 miejsce po Cyprze i Rumunii). Głównym powodem tak dobrej pozycji jest fakt, iż w Polsce większość podatków obejmujących transakcje zasobem komercyjnym (w tym VAT), w odróżnieniu od wielu krajów świata, podlega zwrotowi.

Stawki podatku CIT w Uni Europejskiej w 2010 roku



Kraków

Ostatni rok w gospodarce Krakowa można oceniać dwojako. Rozpoczęto wiele nowych inwestycji, m.in rozbudowę sieci komunikacyjnej, prace drogowe. Wprowadzono wiele rozwiązań, które mają docelowo ułatwiać życie Krakowian, np. możliwość załatwiania spraw urzędowych przez Internet. Jednocześnie, wiele przedsięwzięć inwestycyjnych, które miały się zakończyć wraz z końcem 2010 r., nadal pozostaje na etapie realizacji. Utrudnienia w prowadzeniu inwestycji spowodowała powódź, przyczyniając się do znaczących strat w majątkach prywatnych i w majątku miasta.

Dla Krakowa, jako jednego z najważniejszych ośrodków kultury, niewątpliwie ważnym sukcesem był wzrost liczby turystów odwiedzających miasto i region. Źródeł tych zmian należy upatrywać w kampaniach reklamowych miasta, prowadzonych na skalę krajową i europejską.

Bezrobocie

Zgodnie z danymi GUS, Małopolska ze stopą bezrobocia na poziomie 9,6 proc. (stan na koniec października 2010 r.) plasuje się na trzecim miejscu po Wielkopolsce, Mazowszu – województwach o najniższej stopie bezrobocia. Pod koniec roku wykazywała się jednak tendencją zwyżkową (+0,1 pkt. proc.). Na koniec listopada liczba bezrobotnych wyniosła 134 395 osób (wzrost o 4 proc. w porównaniu z poprzednim miesiącem).

W odniesieniu do miasta Krakowa, liczba bezrobotnych wzrosła z 17,5 tys. osób w sierpniu i wrześniu do 17,7 tys. osób w październiku. W listopadzie liczba zarejestrowanych bezrobotnych przekroczyła 18,5 tys. osób (stan na dzień 30.11.2010 r.). Sytuacja na rynku pracy uległa zatem pogorszeniu nie tylko w całej Małopolsce, ale i w samym Krakowie.

Podsumowanie

- PKB w Polsce wzrosło w 2010 r. o 3,6 proc.
- Inflacja utrzymała się na poziomie 2,5 proc.
- Minimalne wynagrodzenie miesięczne wynosiło 1 317 zł brutto.
- Od 1 stycznia 2011 r. stawka VAT wzrosła do 23 proc.
- Efektywna stawka podatku od sprzedaży nieruchomości komercyjnych wynosi w Polsce 4,3 proc.

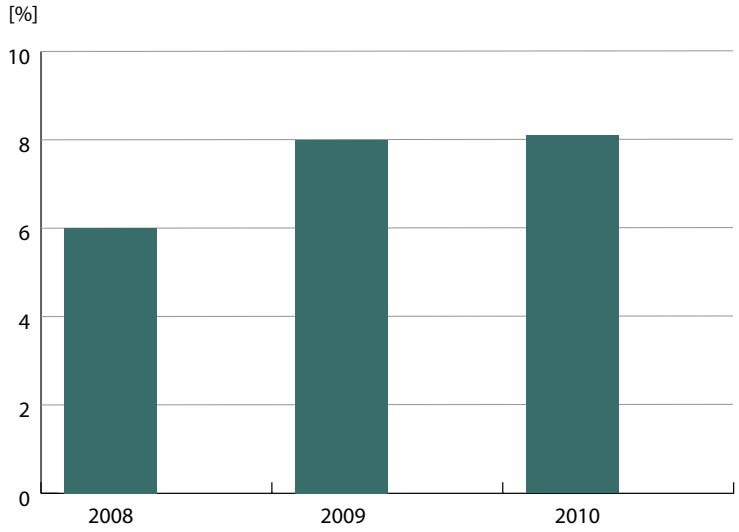
Analiza rynku

Rynek w uśpieniu

Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie wciąż stabilizuje się po okresie załamania w latach poprzednich. Ożywienie w tym segmencie zostało stłumione głównie przez światowy kryzys gospodarczy i globalny spadek koniunktury.

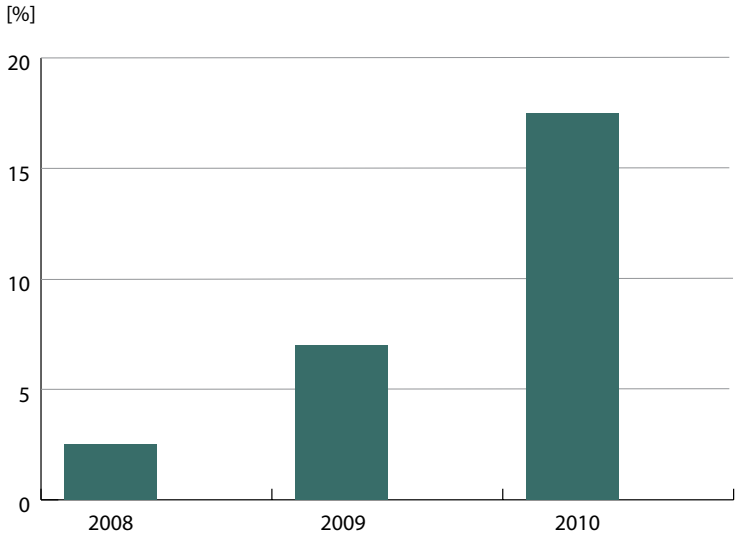
Załamanie na rynku biurowym wyniknęło przede wszystkim z opóźnienia, z jakim inwestorzy zareagowali na popyt.

Średnia wysokość stopy kapitalizacji



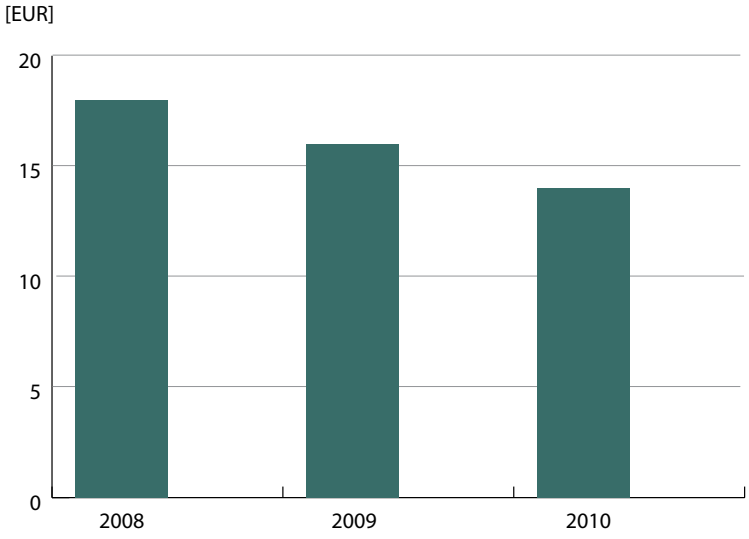
W chwili uruchomienia największych inwestycji w tym segmencie rynku, zbliżał się już kryzys, który skutecznie stłumił zainteresowanie powierzchnią biurową. Głównym problemem na krakowskim rynku biurowym była wysoka podaż powierzchni wobec ograniczonego popytu w czasie trwającej dekoniunktury. Szczególnie gwałtowny przyrost nowej powierzchni występował w Krakowie w 2009 r., w tym okresie ilość oddanej powierzchni biurowej osiągnęła apogeum. Od tego momentu widać wyraźne odwrócenie trendu oraz powolne równoważenie się rynku.

Średnia wysokość wskaźnika pustostanów



Wskaźnik pustostanów w Krakowie pod koniec 2010 r. wyniósł 17 proc. W tym okresie odnotowaliśmy blisko 61 tys. m kw. istniejącej wolnej powierzchni biurowej. Można przy tym założyć, że w przyszłych latach firmy szybciej będą reagować na ożywienie rynku. Większa elastyczność będzie wynikać z faktu, iż istnieje w Krakowie pula przygotowanych, lecz wstrzymanych inwestycji, które czekają z uruchomieniem na powrót gospodarczej prosperity.

Średnia wysokość czynszów



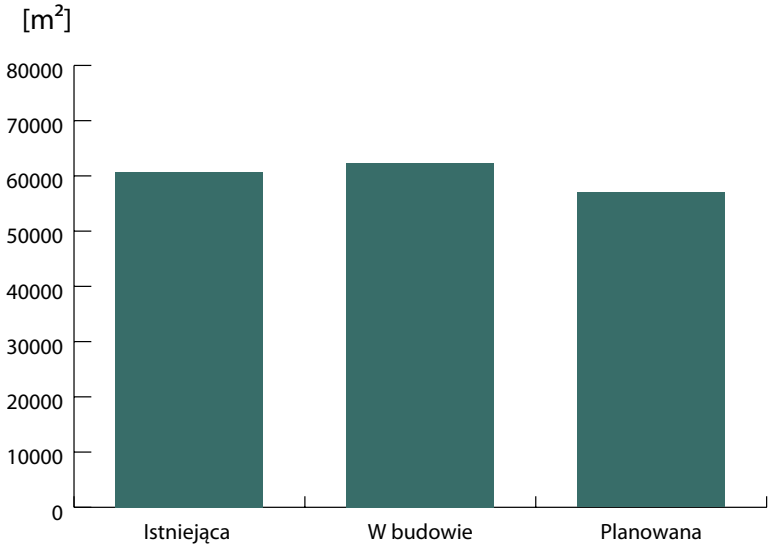
O pewnej stabilności na krakowskim rynku nieruchomości biurowych mogą świadczyć niewielkie wahania stawek czynszów za wynajem oraz stóp kapitalizacji w latach 2009-2010.

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż stawki za wynajem wciąż wykazują tendencję spadkową, wzrasta natomiast wskaźnik pustostanów. W 2010 r. stawki wahały się na poziomie 12-15 euro/m kw. Według prognoz dla krakowskiego rynku minimalny wzrost stawek czynszu za wynajem może nastąpić już w 2011 r. O poprawie sytuacji może świadczyć lekka korekta wysokości stóp kapitalizacji w ostatnich dwóch latach. Ich poziom w 2010 r. utrzymał się na praktycznie niezmienionym poziomie.

Oczekiwanie na popyt

Mimo wyhamowania wynikającego z globalnego kryzysu, przyszłość rynku biurowego w Krakowie prezentuje się optymistycznie. W ostatnich latach w Krakowie obserwowaliśmy duże przyspieszenie rozwoju rynku biurowego. Inwestorzy widzą potencjał, jaki posiada Kraków na tle innych miast. Miasto przyciąga wiele firm, które lokując tu siedziby, decydują się wynająć powierzchnie jeszcze przed ewentualnym wzrostem stawek czynszów. Nowe umowy najmu świadczą o tym, że Kraków bardzo dobrze radzi sobie z kryzysem i przyciąganiem kolejnych przedsiębiorstw.

Całkowita powierzchnia do wynajmu



Jednym z głównych najemców dla biurowców w Krakowie są zagraniczne firmy otwierające w naszym kraju centra outsourcingowe. Są to przede wszystkim przedsiębiorstwa z sektora finansów, księgowości, IT, HR, a także Research & Development. Oprócz Capgemini, które wynajmuje w Krakowie łącznie 20 tys. m kw. powierzchni biurowej, na wynajem zdecydowały się m.in. Sabre Holding, HSBC, Motorola, Shell, Philip Morris i International Paper.

Do najważniejszych transakcji najmu, do których doszło w 2010 r., należy zaliczyć: wynajęcie przez Capgemini 10 tys. m kw. w Quattro Business Park (Grupa Buma), wynajęcie przez Motorolę 8 tys. m kw. w Green Office (Grupa Buma) oraz wynajęcie przez Step Stone Solution 1,6 tys. m kw. w Centrum Biurowym Lubicz. Na krakowskim rynku doszło również do dwóch dużych transakcji sprzedaży obiektów biurowych. Echo Investment sprzedało biurowiec Avatar bankowi BNP Paribas Fortis, a Fundusz BPH FIZ kupił od Grupy Buma biurowiec Onyx.

Capgemini wynajęło 10 tys. m kw. w Quattro Business Park, należącym do Grupy Buma. Łącznie Capgemini wynajmuje w Krakowie ok. 20 tys. m kw.

Pozytywnie o sytuacji na krakowskim rynku biurowym wyraża się większość specjalistów działających na małopolskim rynku. Kraków jest miastem wiodącym na świecie w sektorze outsourcingu – mówi Monika Franaszek, specjalista ds. komercjalizacji w Grupie Buma. – Bardzo dużą rolę w kreowaniu biznesowego Krakowa odgrywają firmy odpowiedzialne za promocję, tylko dzięki nim Kraków może stworzyć większe zaplecze biznesowe – dodaje.

Perspektywy

Według informacji napływających z rynków zagranicznych, w ostatnich miesiącach odnotowuje się ożywienie na globalnym rynku nieruchomości biurowych. Świadczą o tym nieznaczne wzrosty stawek czynszów w kolejnych krajach na całym świecie. Spore znaczenie na kształtowanie się sytuacji w przyszłości ma odpowiednie dopasowanie standardów do wymagań klientów. Najemcy w miarę rozwoju swoich przedsiębiorstw analizują nowe biurowce przede wszystkim pod kątem standardu, lokalizacji, komunikacji i kosztów najmu – mówi Maciej Gołębiewski, dyrektor ds. najmu w Avestus Real Estate. Wynika z tego, że najszybciej powrót koniunktury na rynku odczują nowoczesne, ekskluzywnie wyposażone biurowce w atrakcyjnych lokalizacjach.

Problemem, przed którym stają deweloperzy, pozostaje zaostrzona polityka kredytowa banków. Po okresie względnej liberalizacji dostępności kredytów inwestycyjnych, który skończył się wraz z kryzysem, instytucje finansowe stawiają przed deweloperami wysokie wymagania. Dotyczą one m.in. odpowiedniego doświadczenia w budowie i komercjalizacji powierzchni biurowych oraz przedstawienia kompletnego planu inwestycji. Największym utrudnieniem jest jednak wymagany przez banki poziom umów pre-let. Zmusza on deweloperów do wcześniejszego wynajmowania części powierzchni w celu uruchomienia kredytu. Pozwala to najemcom na skuteczne negocjowanie preferencyjnych stawek czynszu, co z kolei obniża rentowność samej inwestycji.

Podsumowanie

- W 2010 r. stawki najmu wahały się na poziomie 12-15 euro/m kw.
- Minimalny wzrost stawek za wynajem może nastąpić już w 2011 r.
- Wskaźnik pustostanów w Krakowie pod koniec 2010 r. wyniósł 17 proc.
- W Krakowie istnieje pula przygotowanych, lecz wstrzymanych inwestycji, które czekają z uruchomieniem na powrót gospodarczej prosperity.
- Do głównych najemców należą centra outsourcingowe.
- Najszybciej powrót koniunktury na rynku odczują nowoczesne biurowce w atrakcyjnych lokalizacjach.

Możliwości Krakowa

Atrakcyjność miasta

Na atrakcyjność Krakowa jako lokalizacji dużych firm, zainteresowanych nowoczesnymi powierzchniami biurowymi, wpływa wiele czynników, związanych z warunkami życia w mieście, specyfiką zabudowy miejskiej oraz ukształtowania przestrzennego, stanem infrastruktury drogowej i potencjałem ludzkim.

Małopolska z roku na rok staje się regionem coraz bardziej atrakcyjnym dla inwestorów, zarówno rodzimych jak i zagranicznych. W 2010 uplasowała się na czwartym miejscu (za województwami śląskim, dolnośląskim i mazowieckim) w rankingu „Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2010", przygotowanym przez Gdański Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową. Wśród ocen, jakie otrzymała Małopolska, na uwagę zasługuje przede wszystkim drugie miejsce (za Śląskiem) pod względem zasobności w kapitał ludzki i koszty pracy. W kategorii „Aktywność wobec inwestorów" Małopolska jest oceniana z roku na rok coraz wyżej. Po 11. miejscu w 2008 r. i 7. miejscu w 2009 r., w 2010 r. zajęła 5 miejsce w rankingu.

Dobre warunki życiowe

Kraków jest miastem o bogatej ofercie kulturalnej i rozrywkowej. Stwarza tym samym dobre warunki życiowe dla pracowników. Kraków jest dobrze postrzegany jako miasto z tradycjami i atmosferą. Duże firmy wolą ściągać ludzi do pracy do Krakowa, gdyż jest tu więcej atrakcji i możliwości spędzania wolnego czasu – komentuje Monika Franaszek, specjalista ds. komercjalizacji w Grupie Buma. Otwarte w 2010 r. muzeum w podziemiach Rynku Głównego oraz Muzeum Sztuki Współczesnej na terenie dawnej fabryki Schindlera na Podgórzu zwiększają kulturalną ofertę miasta, przyciągając zainteresowanie turystów i przyczyniając się tym samym do wzmacniania międzynarodowej marki Krakowa, o której decyduje również w dużej mierze rozwój portu lotniczego w Balicach.

Warunki urbanistyczne

Historyczna zabudowa miasta, uniemożliwiająca lokowanie nowych inwestycji w pobliżu centrum, wpływa na rozproszenie zabudowy biurowej. Powoduje to, że infrastruktura drogowa staje się kluczowym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestowania w mieście. Prowadzone przez władze samorządowe inwestycje drogowe i komunikacyjne przyczyniają się do stopniowej poprawy sytuacji w tym zakresie. Autostrada A4 umożliwia dobrą komunikację ze Śląskiem oraz zachodnimi regionami kraju.

Nie bez znaczenia pozostaje także stan środków publicznego transportu. Najemcy kładą bardzo duży nacisk na zapewnienie dostępności komunikacji miejskiej, najlepiej w kilku wariantach: tramwaj, autobus, pociąg. Lokalizacja powinna zapewniać również dobry dostęp dla samochodów, a nawet rowerów – twierdzi Maciej Gołębiewski, dyrektor ds. najmu w Avestus Real Estate. Prowadzone przez miasto, przy wsparciu środków z Unii Europejskiej, inwestycje w rozbudowę i modernizację sieci ko-

Biurowiec klasy A powinien cechować się m.in.:

- dobrą lokalizacją,
- klimatyzacją,
- kontrolą wilgotności powietrza,
- podwieszanymi sufitami,
- podnoszonymi podłogami,
- wysokością pomieszczeń min. 2,7 m,
- niezawodnym systemem telekomunikacyjnym,
- szybami nisko emisyjnymi.

munikacyjnej stanowią pod tym względem dobrą zapowiedź dla atrakcyjności Krakowa. W 2010 r. otwarto nową linię tramwajową w stronę Płaszowa. Rozpoczęły się także prace przy budowie torowiska na Ruczaj. Zgodnie w Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Miasta Krakowa, do 2017 r. ma powstać siedem nowych tras tramwajowych.

Biurowiec klasy B - został wybudowany po 1989 r., lecz nie spełnia wszystkich wymogów dla biurowca klasy A.

Rozproszona zabudowa wymaga też od deweloperów zapewniania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Gdy współczynnik miejsc parkingowych jest zły dla danego biurowca, wówczas szanse na wynajem powierzchni zdecydowanie maleją – komentuje Monika Franaszek, specjalista ds. komercjalizacji w Grupie Buma. Stanowi to wciąż poważny problem krakowskich inwestycji, spowodowany przede wszystkim niedoborem gruntów. Najskuteczniejszym rozwiązaniem są w tej sytuacji parkingi wielopoziomowe, jakie powstały np. przy inwestycjach Quatro Bussiness Park czy Centrum Biurowym Vinci.

Biurowiec klasy C – to zwykle stary budynek – kamienica lub obiekt powstały w l. 70-80. XX w., niezmodernizowany, o niskiej specyfikacji technicznej.

Niewątpliwym problemem dla prowadzenia inwestycji w Krakowie jest brak kompletnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wpływa to na wydłużenie procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem pozwoleń na rozpoczęcie budowy oraz stwarza ryzyko ich zablokowania. Skutki takiego stanu rzeczy, przejawiające się długotrwałym blokowaniem inwestycji, dotknęły projekt Trei Morfa przy rondzie Mogilskim. Rewitalizacja tzw. „szkieletora" została opóźniona z powodu protestów organizacji ekologicznych, przeciwnych podwyższeniu konstrukcji budynku.

Specjalna Strefa Ekonomiczna

Istniejąca w Krakowie Specjalna Strefa Ekonomiczna (SSE), zarządzana przez Krakowski Park Technologiczny, stanowi atrakcyjną ofertę dla najemców. W ramach SSE znajdują się budynki: Inkubatora Technologicznego, Nautilus Aquarius, Avia i Copernicus oraz kompleks Kraków Business Park w Zabierzowie.

Specjalna Strefa Ekonomiczna – obszar, na którym prowadzenie działalności gospodarczej objęte jest pomocą publiczną na podstawie Ustawy o Specjalnych Strefach Ekonomicznych.

Początkowo SSE była przeznaczona dla firm, które na gruntach wykupywanych od Skarbu Państwa otwierały zakłady produkcyjne. Jednak ze względu na ograniczony zasób gruntów w Małopolsce, oferta SSE od 2005 r. skierowana jest także do firm usługowych, szczególnie z sektora outsourcingu. Kraków ma bardzo duży potencjał ludzki, dlatego ten sektor lepiej się rozwija - komentuje Jacek Bielawski, specjalista ds. obsługi inwestora w Krakowskim Parku Technologicznym.

Oferta krakowskiej SSE obejmuje przede wszystkim ulgi podatkowe. Firmy działające w SSE mają możliwość uzyskania zwolnienia z podatki CIT lub PIT w zależności od rodzaju prowadzonej działalności – mówi Jacek Bielawski, specjalista ds. obsługi inwestora w Krakowskim Parku Technologicznym. Oprócz korzyści podatkowych, zaletą krakowskiej SSE jest nowoczesne zaplecze technologiczne, związane z akademickimi centrami innowacji i nowych technologii.

Przedsiębiorstwa, które aplikują o przystąpienie do krakowskiej SSE, oceniane są pod względem:

- innowacyjności technologii planowanych przedsięwzięć,
- przedmiotu i zakresu działalności gospodarczej prowadzonej dotychczas przez oferenta oraz działalności, jaką planuje on podjąć w strefie,
- wartości planowanych inwestycji i warunków ich realizacji (warunkiem uzyskania zezwolenia jest zainwestowanie kwoty co najmniej 100 000 euro),
- deklarowanego udziału w tworzeniu i modernizacji infrastruktury na terenie strefy,
- deklarowanej/możliwej współpracy z przedsiębiorstwami działającymi w strefie i jej otoczeniu,
- zgodności planowanej działalności z celami rozwoju strefy,
- stopnia zagrożenia dla środowiska oraz planowanych przedsięwzięć w zakresie jego ochrony,
- możliwości kooperacji z krakowskimi wyższymi uczelniami w projektach badawczych i edukacyjnych.

Kapitał ludzki

Potencjał ludzki Krakowa niezmiennie pozostaje na wysokim poziomie. Uczelnie wyższe nawiązują współpracę z podmiotami gospodarczymi, zapewniając odpowiednie kadry dostosowane do wymagań pracodawców. Wybór miasta podyktowany jest głównie dostępnością kadr, a wiec w naszym przypadku są to ośrodki regionalne, w których znajdują się uniwersytety i wyższe uczelnie – komentuje Katarzyna Peto-Ziemkiewicz, office manager ds. Europy Wschodniej w Capgemini.
W Polsce od 2000 r. sukcesywnie przybywa szkół wyższych. Odwrotna tendencja dotyczy ilości studentów .

Rok	Liczba studentów ogółem
2005	1953832
2006	1941445
2007	1937404
2008	1927762
2009	1900014

Źródło: Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

W roku akademickim 2010/2011 na studia wyższe przyjęto w Polsce ponad 590 tys. osób. Ponad 70 proc. z nich rozpoczęło studia na uczelniach państwowych. Według statystyk Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, kandydaci wybierali najczęściej uczelnie techniczne. Kraków, będący jednym z najważniejszych ośrodków życia naukowego, sytuował się na następujących pozycjach (studia stacjonarne pierwszego stopnia i jednolite studia magisterskie):

Rodzaj uczelni	Nazwa uczelni	Miejsce w rankingu MNiSW
Uniwersytet	Uniwersytet Jagielloński w Krakowie	2
Uczelnia ekonomiczna	Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie	2
Uczelnia pedagogiczna	Uniwersytet Pedagogiczny im. KEN w Krakowie	1
Uczelnia rolnicza	Uniwersytet Rolniczy im. H. Kołłątaja w Krakowie	2

Źródło: Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

Spośród uczelni niepublicznych, drugą co do popularności uczelnią wyższą w Polsce była Krakowska Akademia im. A. Frycza Modrzewskiego. W skali kraju, pod względem liczby studentów ogółem Kraków zajmuje drugie miejsce po Warszawie, a przed Wrocławiem i Poznaniem. Biorąc pod uwagę liczbę szkół wyższych – trzecie. Na wysokim poziomie znajdują się również krakowskie uczelnie techniczne. W rankingu szkół wyższych magazynu „Perspektywy" i dziennika „Rzeczpospolita" Akademia Górniczo-Hutnicza uplasowała się w 2010 r. na siódmym miejscu, Politechnika Krakowska – na 30., przy czym pod względem preferencji pracodawców ta ostatnia uczelnia zajęła siódmą pozycję.

Rozwinięty ośrodek akademicki, z liczbą studentów szacowaną na 185 tys., stanowi bogate zaplecze przede wszystkim dla firm z sektora BPO i SSC. Stolica Małopolski jest w tym sektorze najsilniejszym ośrodkiem w regionie. Potwierdza to pierwsze miejsce Krakowa w rankingu miast najbardziej atrakcyjnych dla outsourcingu, opracowanym przez Global Services i Tholons w 2010 r. Wysoki poziom edukacji zapewnia także wysoko wykwalifikowane kadry w obszarze badań i usług. Stwarza to korzystne warunki dla rozwoju w Krakowie sektora KPO, bardziej wymagającego od BPO pod kątem zasobów ludzkich.

BPO (ang. *Business Process Outsourcing*) – obejmuje zlecanie firmom zewnętrznym części operacji. BPO dotyczy najczęściej zarządzania kadrami, księgowości oraz kontaktów z klientem (np. call-center).

KPO (ang. *Knowledge Process Outsourcing*) – obejmuje outsourcing procesów związanych z wiedzą. Dotyczy m.in. analizy danych, ekspertyz, obsługi prawnej.

SSC (ang. *Shared Services Centre*) – część firmy lub organizacji, powstała w wyniku wydzielenia części zadań wykonywanych dotąd przez różne jednostki. SSC są tworzone najczęściej w międzynarodowych korporacjach i obejmują zwykle księgowość, obsługę prawną, procesy IT.

Konkurencja dla stolicy

Specyfika rynku nieruchomości biurowych w Polsce powoduje, że żadne z miast wojewódzkich nie może konkurować pod względem ilości powierzchni z Warszawą. Kraków, plasujący się w tej kategorii na drugim miejscu w kraju, jest blisko dziesięć razy mniej zasobny w powierzchnie biurowe. Możliwości nawiązania konkurencji pojawiają się jednak w zakresie spełnianych standardów oraz warunków życia. Kraków przyciąga bardzo dużo nowych zagranicznych firm z sektora BPO, SSC, IT i R&D, które potrzebują nie lokalizacji w stolicy, ale odpowiednio wykwalifikowanego personelu i dobrej jakości życia. Można powiedzieć, że na tym polu Kraków jest liderem w Polsce i myślę, że ta pozycja utrzyma się przez najbliższe lata – komentuje Maciej Gołębiewski, dyrektor ds. najmu w Avestus Real Estate.

Niewątpliwym atutem Krakowa są również stawki podatku od nieruchomości komercyjnych. Jak wynika z tabeli, roczne stawki podatku od nieruchomości komercyjnych w stolicy Małopolski są znacząco niższe niż w Warszawie. Różnica rzędu 10 gr za m kw. gruntu czy 1,86 zł za m kw. budynku może okazać się kolosalna w przypadku obiektów o kilku czy kilkunastu tysiącach m kw. powierzchni.

Roczne stawki podatku (zł za m kw. powierzchni) w 2010 roku

Miasto	Od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	Od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej
Kraków	0,67	18,65
Warszawa	0,77	20,51

Podatek od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosił w Krakowie 18,65 zł/m kw. (w Warszawie 20,51 zł/ m kw.)

Podsumowanie

- W 2010 r. Małopolska uplasowała się na czwartym miejscu w rankingu regionów Polski.
- Historyczna zabudowa Krakowa, uniemożliwiająca lokowanie nowych inwestycji w pobliżu centrum, wpływa na rozproszenie zabudowy biurowej.
- Do 2017 r. ma powstać w Krakowie siedem nowych tras tramwajowych.
- Specjalna Strefa Ekonomiczna zapewnia korzyści podatkowe oraz nowoczesne zaplecze technologiczne.
- Liczba studentów w Krakowie szacowana jest na 185 tys.
- Stawki podatku od nieruchomości komercyjnych w Krakowie są niższe niż w Warszawie.

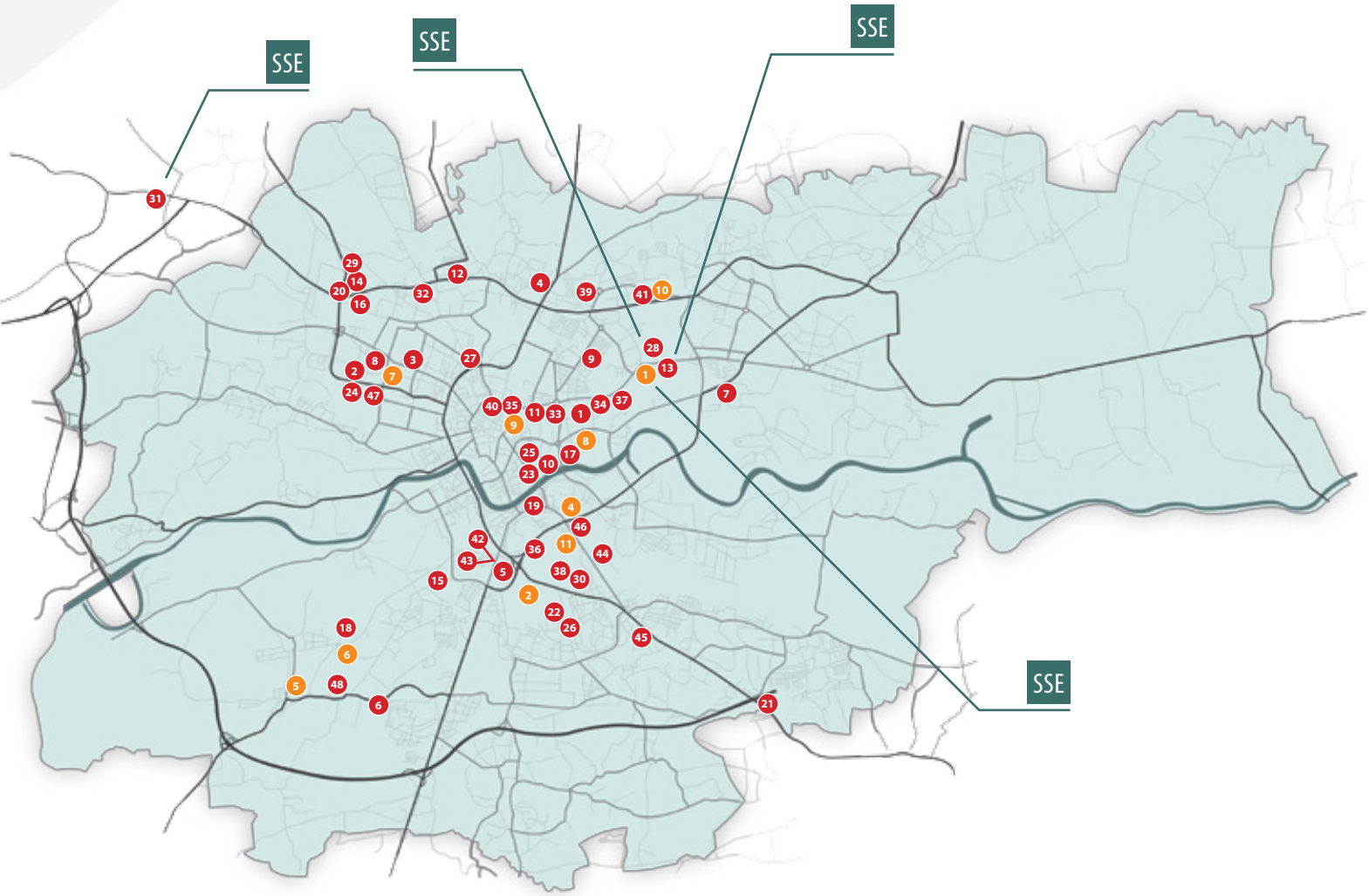
Biurowce w Krakowie

Istniejące:

1	Archetura	ul. Cystersów 9
2	Avatar	ul. Lea 210
3	Biprostal	ul. Królewska
4	Bocianie Gniazdo	ul. Bociana 6
5	Buma Square	ul. Wadowicka 6
6	Centrum Biurowe Alstar	ul. Zawiła 61
7	Centrum Biurowe AZBUD	al. Pokoju 78
8	Centrum Biznesu Brama Bronowicka	ul. Gabrieli Zapolskiej
9	Centrum Biurowe Etiuda	ul. Pilotów 2
10	Centrum Biurowe Kazimierz	ul. Podgórska 34
11	Centrum Biurowe Lubicz II + II	ul. Lubicz 27
12	Centrum Biurowe VINCI	ul. Opolska 100
13	Centrum Bizn. i Innow. Copernicus	al. Jana Pawła II 49 C
14	Centrum Jasnogórska 44	ul. Jasnogórska 44
15	Colosseum	ul. Miłkowskiego 3
16	Conrada 63	ul. Conrada 63
17	Cracovia Business Center	al. Pokoju
18	Czerwone Maki 65	ul. Czerwone Maki 65
19	Diamante Plaza	ul. Dekreta 24
20	Euromarket Office Center	ul. Jasnogórska 1
21	FHU Auto Center	ul. Wielicka 250
22	Frax Office	ul. Walerego Sławka 8a
23	Galeria Kazimierz	ul. Podgórska 34
24	GTC Korona	ul. Armii Krajowej 18
25	Halicka 9	Halicka 9
26	Havre	ul. Walerego Sławka 3a
27	Herbewo	ul. Lubelska 29
28	Inkubator Technologiczny	al. Jana Pawła II 41
29	Jasnogórska 11	ul. Jasnogórska 11
30	Kamińskiego 47	ul. Kamińskiego 47
31	Kraków Business Park	ul. Krakowska, Zabierzów
32	KTR Service	ul. Mehoffera 10
33	Lubicz 27	ul. Lubicz 27
34	M65 Meduza	ul. Mogilska 65
35	Nowe Miasto – Galeria Krakowska	ul. Pawia 5
36	Onyx	ul. Powstańców Śląskich 26
37	Pliva Kraków	ul. Rymarska
38	Portus	ul. Kamińskiego 51
39	Rondo Business Park I+II	ul. Lublańska 38
40	Spółdzielnia Kłos	ul. Szlak 65
41	Quattro Business Park I etap	ul. Gen. Bora Komorowskiego
42	Wadowicka 8A	ul. Wadowicka 8A
43	Wadowicka 8W	ul. Wadowicka 8
44	Wielicka 72 I + II	ul. Wielicka 72
45	Wielicka 181 A	ul. Wielicka 181 A
46	W22	ul. Wielicka 22a
47	Zasada Centrum	ul. Armii Krajowej 19
48	Zawiła 65d	ul. Zawiła 65d

W budowie:

1	Avia	al. Jana Pawła II 41
2	Bonarka 4 Business	ul. Puszkarska 9
3	Centrum Biurowe Fronton	ul. Kamienna 19
4	Enterprise Park I	ul. Powst. Wielkopolskich 13
5	Excon	ul. Babińskiego
6	Green Office	ul. Czerwone Maki
7	Pascal	ul. Armii Krajowej
8	Platinum	ul. Kordylewskiego
9	Topos	ul. Pawia 24
10	Quattro Business Park II etap	ul. Gen. Bora Komorowskiego
11	Wielicka Business Park	ul. Wielicka



SSE Biurowce należące do Specjalnej Strefy Ekonomicznej

Biurowce istniejące

Biurowce w budowie

BIUROWCE W KRAKOWIE

Powierzchnie poniżej 10 000 m^2

Wybrane biurowce:

	Centrum Biurowe Fronton		KTR Service
	Jasnogórska 11		Copernicus
	Pliva		M65 Meduza
	Wielicka Business Park		Inkubator Technologiczny
	W22		Excon
	Centrum Biznesu „Brama Bronowicka”		Platinium

Centrum Biurowe Fronton

Powierzchnia: 7 500 m²
Planowany rok oddania: 2012

Jasnogórska 11

Powierzchnia: 8 800 m²
Planowany rok oddania: 2011

Pliva

Powierzchnia: 5 280 m²
Rok oddania: 2000

Wielicka Business Park

Powierzchnia: 9 194 m²
Planowany rok oddania: 2012

W22

Powierzchnia: 3 800 m²
Rok oddania: 2010

Centrum Biznesu „Brama Bronowicka"

Powierzchnia: 4 900 m²
Rok oddania: 2007

KTR Service

Powierzchnia: 4 020 m²
Rok oddania: 2009

SSE

Copernicus

Powierzchnia: 5 255 m²
Rok oddania: 2003

M65 Meduza

Powierzchnia: 4 670 m²
Rok oddania: 2009

Inkubator Technologiczny

SSE

Powierzchnia: 3 709 m²
Rok oddania: 2010

Excon

Powierzchnia: 5 383 m²
Planowany rok oddania: 2011

Platinium

Powierzchnia: 1 527 m²
Planowany rok oddania: 2011

BIUROWCE W KRAKOWIE

Powierzchnie powyżej 10 000 m^2

Wybrane biurowce:

	Centrum Biurowe Lubicz CBL I+II		Centrum Biurowe Etiuda
	Centrum Biurowe Vinci		Bonarka 4 Business A / B / C / D
	Wadowicka 8a		Aldesa Diamente Plaza
	Avia		Cracovia Business Center
	Green Office		Trei Morfa
	Quattro Business Park		Enterprise Park A / B

Centrum Biurowe Lubicz CBL I+II

Powierzchnia:	25 000 + 8 500 m²
Rok oddania:	2000 / 2009

Centrum Biurowe Vinci

Powierzchnia:	28 188 m²
Rok oddania:	2010

Wadowicka 8a

Powierzchnia:	15 500 m²
Remont budynku:	2010

SSE

Avia

Powierzchnia:	10 845 m²
Planowany rok oddania:	2011

Green Office

Powierzchnia: 21 300 m²
Planowany rok oddania: 2011 - I etap

Quattro Business Park

Powierzchnia: 48 800 m²
Rok oddania: 2010 - I etap

Centrum Biurowe Etiuda

Powierzchnia: 11 500 m²
Rok oddania: 2010

Bonarka 4 Business A / B / C / D

Powierzchnia: 7 718 / 7 974 / 8 200 / 8 699 m²
Planowany rok oddania: A i B: II kw. 2011, C: 2012, D: 2013

Aldesa Diamente Plaza

Powierzchnia: 17 962 m²
Rok oddania: 2009

Cracovia Business Center

Powierzchnia: 19 000 m²
Rok oddania: 2000

Trei Morfa

Powierzchnia: 75 000 m²
Planowany rok oddania: 2013 - I etap

Enterprise Park A / B

Powierzchnia: 6 982 / 8 183 m²
Planowany rok oddania: 2011

KRN media

KRN media sp. z o.o. jest firmą, która od wielu lat prowadzi media branżowe, tradycyjne i elektroniczne, związane z rynkiem nieruchomości. Specjalizujemy się zarówno w nieruchomościach komercyjnych jak i mieszkaniowych. Media, które tworzymy są źródłem cennych informacji dotyczących rynku nieruchomości.

Wydawca KRN media sp. z o.o.
Al. Słowackiego 39/46
31-159 Kraków
tel./fax: 12/ 622 71 31
tel kom: 605 877 490
e-mail: redakcja@krnmedia.pl

Nasze media

Dział Nieruchomości - Prasa

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI DWUTYGODNIK

Największe czasopismo branżowe rynku nieruchomości w Małopolsce. Ukazuje się nieprzerwanie od 17 lat. Tematyce rynku powierzchni biurowych poświęcony jest odrębny dział, na który składają się artykuły i analizy rynku uzupełniane prezentacjami najmu oraz sprzedaży najważniejszych inwestycji w tym segmencie rynku nieruchomości w Krakowie.

Dział Nieruchomości - Internet

e-biurowce.pl

Internetowa baza biurowców z całej Polski. W portalu są prezentowane wyłącznie starannie wyselekcjonowane oferty wynajmu i sprzedaży lokali w typowych obiektach biurowych. E-biurowce.pl to także baza wiedzy na temat rynku biurowego – aktualności, artykuły branżowe i raporty rynkowe.

Dział Nieruchomości - Internet

KRN.pl POP

Dział Budownictwo

kreator e-projektydomow.pl kreoCEN.pl kreoDOM.pl