

Biurowce w Krakowie

podsumowanie roku 2011

R A P O R T



Office buildings in Kraków

2011 summary

publikacja KRN media

e-biurowce
Twój partner w biznesie

Idealne miejsce dla Twojej firmy



Inwestycja Przy Parku to nowoczesny kompleks komercyjno-mieszkalny zlokalizowany w Wieliczce, przy ul. Kościuszki, obejmujący teren o powierzchni 17 363 m², gdzie usytuowane zostały 4 budynki mieszkalne oraz dwa budynki handlowo-usługowo biurowe o łącznej powierzchni użytkowej 11 000 m².

Przy Parku

**Nowoczesny kompleks komercyjny
Ponad 40 lokali o powierzchni od 40 m² do 93 m²**

CENTRUM BIUROWE DRUKARNIA ZWIĄZKOWA

ul. Mikołajska 13
Kraków

Centrum Biurowe przy ul. Mikołajskiej jest biurowcem charakteryzującym się najwyższym standardem. Obiekt usytuowany jest w ścisłym centrum Krakowa. Każde z czterech pięter, licząc wraz z parterem wyniesionym nieco nad poziom ulicy, mieści trzy obszerne biura typu „open space” (50 m² do 170 m²).

W budynku istnieje możliwość indywidualnego rozplanowania powierzchni oraz dowolnego wydzielenia pokoi biurowych lub powierzchni otwartych. Nasze biura doskonale nadają się na front office nowoczesnych firm.

W podziemiu znajduje się lokal o powierzchni 527,88 m², idealnie nadający się na pub, restaurację, klub muzyczny.

Wyjątkowe budownictwo, kameralna zabudowa oraz unikalna lokalizacja są odzwierciedleniem potrzeb Najemców ceniących wygodę pracy i prestiż lokalizacji.

**Biurowiec usytuowany
w ścisłym centrum Krakowa
charakteryzujący się
najwyższym standardem.**

**Dostępna powierzchnia
do wynajęcia — 1400 m²**



REALIO 

AGENCJA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

ul. Mikołajska 13, 31-027 Kraków
tel. + 48 12/ 419 17 19
bl@realio.pl 728 939 561
ao@realio.pl 602 708 308

Biurowce w Krakowie Office buildings in Krakow

Kraków, 2012

Zespół Staff e-biurowce.pl

Koordynator Projektu Project Manager

Dominika Gdyczyńska

tel. +48 12 622 71 27, 605 877 490

dominika.gdyczyńska@krnmedia.pl

Redakcja Editorial Staff

Marceli Kwaśniewski

Marta Kołpanowicz

Anna Bartosiewicz

Filip Jurczak

Opracowanie graficzne Art editor

Lubomir Nikolov

Zdjęcie na okładce Photo on the cover

Enterprise Park, inwestor Avestus Real Estate

Raport „Biurowce w Krakowie — podsumowanie 2011 r.” został przygotowany przez zespół portalu e-biurowce.pl.

Wszystkie prawa autorskie zastrzeżone, żadna część, ani całość wydawnictwa nie może być reprodukowana, ani przenoszona na inne nośniki informacji bez zgody wydawcy.

Raport “Office buildings in Cracow — 2011 summary” has been prepared by the e-biurowce.pl team.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of the publisher.

e-biurowce

Twój partner w biznesie

Serwis e-biurowce.pl stanowi kompleksowe źródło informacji na temat rynku biurowego w Polsce. Swoim czytelnikom oferuje aktualne informacje, artykuły i komentarze ekspertów oraz analizy i raporty. Rozbudowana baza inwestycji biurowych pozwala na dotarcie do szczegółowych informacji o planowanych, powstających i istniejących już obiektach komercyjnych. e-biurowce.pl to serwis, przeznaczony dla specjalistów: inwestorów, deweloperów, zarządców, pośredników oraz firm poszukujących dla siebie odpowiednich powierzchni biurowych. e-biurowce.pl to Twój partner w biznesie.

E-biurowce.pl is a comprehensive Data source of information about the office market in Poland. Our readers have access to current informations, articles and comments published by experts and comprehensive analysis and reports. An extensive database of office buildings allows to find detailed informations about planned and existing investments. Service is designed for market professionals: investors, developers, managers, brokers and companies searching for suitable office space. e-biurowce.pl is your business partner.

Wydawca Publisher

KRN media Sp. z o.o.

Al. Słowackiego 39

31-159 Kraków, Poland

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.

KRN media is a company which for many years runs traditional and electronic trade media relating to the real estate market. We specialize in both commercial and residential real estates. Media that we create are a Data source of valuable information concerning the market.

DZIAŁ BUDOWNICTWO CONSTRUCTION DEPARTMENT

kreator

e-projektydomow.pl

kreoDOM.pl

DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI REAL ESTATE DEPARTMENT

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
www.dziwygodnik.krn.pl

POP
Polski Oznacznik Remontów

KRN.pl
Krajowy Rynek Nieruchomości

e-biurowce
Twój partner w biznesie

- nowe lokale użytkowe
- 112 m², 197 m², 330 m²
- ul. Kordylewskiego 1



PLATINUM

— twoje biuro
w unikalnej lokalizacji

profix[®]

SPRZEDAŻ: tel. 12 422 44 44

www.bryksy.pl



Spis treści

Wstęp	5
Ogólna sytuacja gospodarcza.....	6
Kraków miastem biznesu	12
Analiza rynku	20
Zdaniem eksperta.....	24
Zestawienie biurów na mapie Krakowa	26
English version.....	30

PARTNERZY WYDANIA

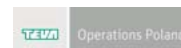


FRONTON

Grupa Bryksy



MURAPOL S.A.
ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



metodologia badań: e-biurowce.pl

opracowanie: zespół redakcyjny portalu e-biurowce.pl

ilustracje: © e-biurowce.pl

Opracowanie dodatkowych analiz i wykresów na podstawie danych z:

www.stat.gov.pl

www.wynagrodzenia.pl

www.gupkrakow.pl

www.averagesalarysurvey.com

www.pwc.pl

Wstęp

Już po raz drugi portal e-biurowce.pl podjął się przygotowania raportu, dotyczącego rynku biurowego w Krakowie. Nie przez przypadek kontynuujemy analizę rynku krakowskiego. Rok 2011 potwierdził czołową pozycję stolicy Małopolski wśród największych miast regionu. Kraków, tak jak w latach poprzednich, ustępował pod względem wielkości i dynamiki rozwoju rynku biurowego jedynie Warszawie.

Badania, przeprowadzone w pierwszym kwartale br. wśród wszystkich uczestników rynku biurowego Krakowa, stały się podstawą do przygotowania niniejszego raportu. Zrealizowane badania dotyczyły zarówno preferencji najemców, ich wymagań i oczekiwań, jak również możliwości sprostanienia tym wyzwaniom przez inwestorów, budujących coraz to nowocześniejsze obiekty.

Nasz raport rozpoczynamy od przedstawienia ogólnej sytuacji gospodarczej w 2011 r. i pozycji polskiej gospodarki na tle zawirowań na rynkach światowych. Omawiamy najważniejsze czynniki gospodarcze, których dobre wyniki niewątpliwie miały pozytywny wpływ na rynek biurowy w naszym kraju.

Kraków to nie tylko kolebka kultury. W dalszej części oddanego w Państwa ręce raportu przedstawiamy biznesową stronę stolicy Małopolski. Międzynarodowy charakter miasta wraz z wysoce wykwalifikowaną kadrą i coraz lepsza infrastruktura stanowią o dużym potencjale Krakowa do prowadzenia działalności przez międzynarodowe firmy. Już teraz „miasto królów Polski” to ważny punkt na mapie świata w usługach outsourcingu.

Naszą analizę rynku przygotowaliśmy we współpracy z ekspertami, którzy również na łamach niniejszego raportu, w rozdziale „Zdaniem eksperta”, dzielą się swoimi opiniami i prognozami na przyszłość dla krakowskiego rynku biurowego. W końcowej analizie staraliśmy się przedstawić najważniejsze współczynniki, świadczące o ożywieniu na rynku w stosunku do 2010 r. Analiza ta potwierdza wypowiedzi ekspertów, które każą patrzeć pozytywnie na przyszłość rynku biurowego w Krakowie.

Zapraszamy do lektury!
Zespół e-biurowce

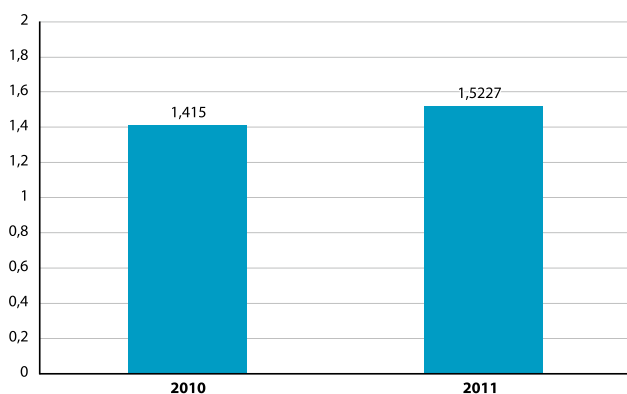


Ogólna sytuacja gospodarcza

W 2011 r., dzięki bardzo dobrym wynikom gospodarczym, Polska została europejskim liderem wzrostu.

Polska liderem gospodarczym

Po najgłębszym spowolnieniu gospodarczym, które miało miejsce w 2009 r., następane dwa lata to czas odbudowy potencjału polskiej gospodarki. W 2011 r., dzięki bardzo dobrym wynikom gospodarczym, Polska została europejskim liderem wzrostu. Z tej perspektywy można powiedzieć, że kryzys w Polsce nie znalazł swojego odzwierciedlenia, tak jak można było to zaobserwować w innych krajach Unii Europejskiej. Jednak w opinii niektórych ekonomistów kryzys ograniczył maksymalny, możliwy do osiągnięcia wzrost PKB.



Wyk. 1. Wartość PKB (w mld zł)

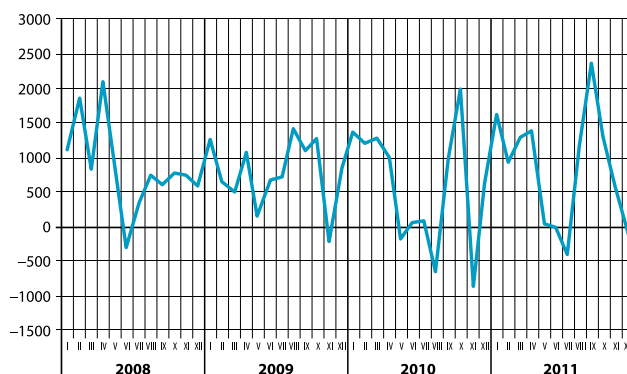
Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

Wartość PKB w 2011 r. wyniosła 1522,7 mld zł wobec 1415,4 mld zł w 2010 roku, wzrost PKB w 2011 r. wyniósł 4,3 proc. wobec 3,9 proc. w 2010 r. Sytuacja ta głównie spowodowana była przez zwiększony popyt wewnętrzny, natomiast wkład eksportu netto wyniósł 0,5 punktu procentowego. Jak wykazują analizy, przyczyną wzrostu były przyrost spożycia indywidualnego o 3,1 proc. oraz liczba inwestycji zwiększona o 8,7 proc.

Stały wzrost

O stabilności wzrostu polskiej gospodarki świadczą, poza popytem wewnętrznym, między innymi takie czynniki, jak trwałe i silne ożywienie obrotów handlowych z zagranicą czy stały przyrost wydatków konsumpcyjnych gospodarstw domowych. Istotną jest również duża aktywność krajowych przedsiębiorstw (rosnąca dynamika wydatków inwestycyjnych oraz produkcji), a także wzrost nakładów brutto na środki trwałe, spowodowany wykorzystaniem mocy produkcyjnych oraz realizacją odkładanych dotąd inwestycji.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że w 2011 r. napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniósł 9,9 mld euro, kwota ta była wyższa o 47 proc. (około 3,2 mld euro) niż rok wcześniej. Odnotowano także poprawę salda na rachunku bieżącym bilansu płatniczego, w porównaniu z 2010 r. Duży wpływ na takie wyniki polskiej gospodarki miał eksport, którego wartość w 2011 r. wyniosła 135,8 mld euro i była o 12,8 proc. wyższa niż w roku poprzednim. Polskie towary eksportowano głównie do Niemiec (26,1 proc. ogółu eksportu Polski), Wielkiej Brytanii (6,4 proc.) oraz Czech (6,2 proc.).



Wyk. 2. Napływ zagranicznych inwestycji bezpośrednich w okresie styczeń 2008 – grudzień 2011 (mln euro)

Źródło danych: Ministerstwo Gospodarki: Informacja o sytuacji w handlu zagranicznym w grudniu 2011 r. i w 2011 r.

Wartość importu natomiast wyniosła 150,5 mld euro i wysokość ta wpłynęła na pogorszenie ujemnego salda obrotów towarowych o 0,9 mld euro (-3,9 proc.). Największą część importu pochodziła z Niemiec (22,3 proc.), Rosji (12,2 proc.) i Chin (8,8 proc.).

Na tle innych państw regionu import był czynnikiem osłabiającym Polskę. W bilansie podsumowującym kraje te osiągnęły nadwyżkę: Słowacja — 2,2 proc. PKB, Czechy — 5 proc. czy Węgry — 7 proc. Zaistniała sytuacja wynika z fazy rozwoju polskiej gospodarki, w której sprowadzanie towarów i technologii dominuje nad ich eksportem, co z kolei jest przyczyną niskiej innowacyjności polskiej gospodarki.

Dzięki stabilnemu wzrostowi w usługach i przemyśle, wartość dodana brutto w gospodarce wzrosła w 2011 r. o 4,0 proc. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy był przede wszystkim dział pośrednictwa nieruchomości i wsparcia dla

W 2011 r. napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniósł 9,9 mld euro, kwota ta była wyższa o 47 proc. niż rok wcześniej.

firm. Warto wspomnieć, że budownictwo miało aż 8 proc. udziału w tworzeniu wartości dodanej, co można przypisać realizacji inwestycji infrastrukturalnych, związanych z EURO 2012 i inwestycji mieszkaniowych. Inwestycje te sprawiły też, że produkcja budowlano-montażowa w 2011 r. wzrosła o 12 proc., w porównaniu z 2010 r.

Wyższa o 7,5 proc. była zarówno produkcja sprzedana przemysłu, jak i wolumen sprzedaży w handlu krajowym, który podniósł się z powodu ożywienia popytu wewnętrznego o 7,3 proc. Tak wysoki wynik sektora przemysłowego był efektem rosnącego popytu zagranicznego, który wyniknął z poprawy konkurencyjności cenowej krajowej produkcji, wspieranej przez deprecjację złotego.

Stopy kapitalizacji

W 2011 r. trend spadkowy stóp kapitalizacji utrzymywał się na większości rynków do trzeciego kwartału, po tym okresie nastąpiła stabilizacja stóp. W przypadku kluczowych nieruchomości handlowych w Polsce stopy kapitalizacji zbliżyły się do poziomu 6 proc., ale go nie przekroczyły, natomiast dla najlepszych nieruchomości biurowych w COB (Centralnym Obszarze Biznesu) — osiągnęły prawie 6,25 proc. Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów magazynowych wyniosły 7,75 proc.

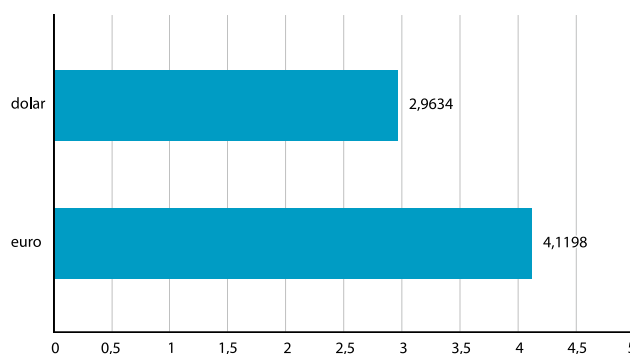
Na rynku nieruchomości komercyjnych stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w COB w Warszawie utrzymywały się w 2011 r. na poziomie 6,2 proc., a dla lokalizacji poza ścisłym centrum Warszawy — 6,75 proc. Punktem odniesienia jest stolica, ze względu na fakt, że ponad połowa (3 600 000 m² z 5 890 000 m²) znajduje się właśnie tutaj. Na bardziej zróżnicowanym rynku centrów handlowych w najlepszych lokalizacjach w Warszawie i w największych miastach regionalnych stopy kapitalizacji wyniosły 6,00 proc., zaś w małych miastach kształtowały się w przedziale 7,75 proc.–8,25 proc. Z kolei stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości na rynku magazynowym w 2011 r. osiągnęły 7,75 proc. Rok 2010 był rokiem wyhamowania inwestycji komercyjnych, w tym biurowych. Dlatego w 2011 r. w Polsce nastąpił skokowy wzrost (rdr) realizacji nowoczesnych obiektów biurowych, których pod koniec roku przygotowano ponad 1 mln m kw.

Rynek walutowy

Rok 2011 był rokiem dużych wahań na rynku walutowym. Do połowy roku trwała wyraźna aprecjacja polskiej waluty wobec dolara, a w jego drugiej połowie uwidocznił się zdecydowany spadek wartości złotego w stosunku do euro

i do dolara. Te istotne wahania wartości złotówki wynikały przede wszystkim z niepewnej sytuacji, panującej w strefie euro, związanej z kwestią zadłużenia części krajów. Napływ niekorzystnych danych z wielu gospodarek zdecydowanie wpłynął na decyzje inwestorów portfelowych, którzy pospiesznie wycofywali się z rynków kapitałowych gospodarek wschodzących, w tym z rynku polskiego. Skutkowało to deprecjacją polskiej waluty. Pomimo interwencji NBP na rynku walut, po chwilowym odwróceniu trendu w grudniu, złoty osiągnął najniższą wartość wyrażoną w dolarze i euro.

W 2011 r. budownictwo miało aż 8 proc. udziału w tworzeniu wartości dodanej.



Wyk. 3. Złoty w relacji do euro i dolara (kursy nominalne)

Źródło danych: Ministerstwo Gospodarki, Departament Strategii i Analiz, marzec 2012

W efekcie tych wahań w całym 2011 r. złoty średnio umocnił się w stosunku do dolara, tracąc jednocześnie na wartości do euro. Średni kurs euro wyniósł 4,1198 zł i wzrósł o 3,1 proc. w skali roku. Kurs dolara w tym samym okresie wyniósł 2,9634 zł i spadł o 1,7 proc. rdr.

Finansowanie

W porównaniu z 2010 r. w Europie Środkowo-Wschodniej zanotowano wzrost finansowania inwestycji w sektorze nieruchomości. Mimo ostrożności banków w ocenie kondycji tego rynku, pozytywnie szacowano perspektywę dla inwestycji biurowych w Polsce. Zarówno banki, jak i inwestorzy byli zainteresowani posiadaniem w swoich portfelach wyłącznie produktów wysokiej jakości i koncentrowali swoją uwagę na rynkach, zapewniających przewidywalne wyniki, m.in. w Polsce, Austrii i Czechach. Te działania nie były sprzeczne z postawą bankowców, w których ocenie także zabezpieczenie pożyczek w Polsce jest zbyt niskie.

Odsetek zagrożonych kredytów zmniejszył się w przypadku Polski z 20 proc. w 2010 r. do 9 proc. w 2011 r.

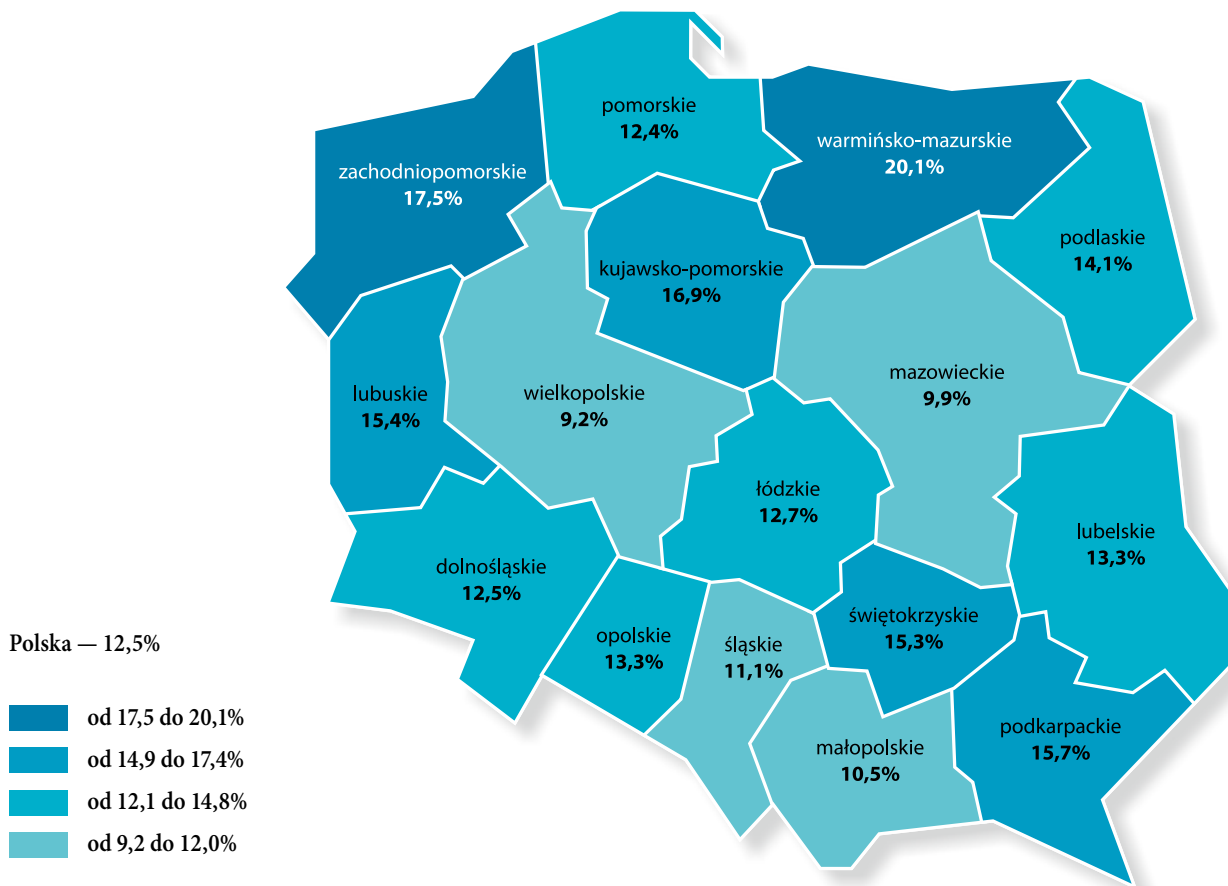
Pozytywnie oddziaływały tutaj statystyki informujące, że odsetek zagrożonych kredytów zmniejszył się w przypadku Polski z 20 proc. w 2010 r. do 9 proc. w 2011 r. Ponadto tylko nieznacznie wzrósł odsetek kredytów „poważnie” zagrożonych — z 4 proc. do 5 proc.

W 2011 r. nastroje dotyczące kredytowania były pozytywne w państwach o lepszej sytuacji makroekonomicznej, takich jak Polska. Bankom udało się ograniczyć wpływ niekorzystnych czynników, z którymi musiały się uporać rok wcześniej. To sprawiło, że w 2011 r. instytucje te były bardziej otwarte na finansowanie inwestycji w sektorze nieruchomości.

odnotowano w województwie wielkopolskim (9,2 proc.), a najwyższą (20,1 proc.) — w warmińsko-mazurskim.

W porównaniu z 2010 r., w 2011 doszło do zwiększenia liczby bezrobotnych o 28 tys. osób, przy równoległym wzroście wskaźnika zatrudnienia, utrzymującym się na wysokim poziomie. Taka tendencja wskazuje na stopniowe powiększanie się zasobu siły roboczej, co wynika z pozytywnej oceny perspektyw rynku pracy.

W 2011 r. wzrosło również przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw — wyniosło 3605 zł i było wyższe o 5,0 proc. niż w 2010 r. Nieznacznie, o 0,9 proc., wzro-



Wyk. 4. Stopa bezrobocia według województw (stan na koniec grudnia 2011 r.)

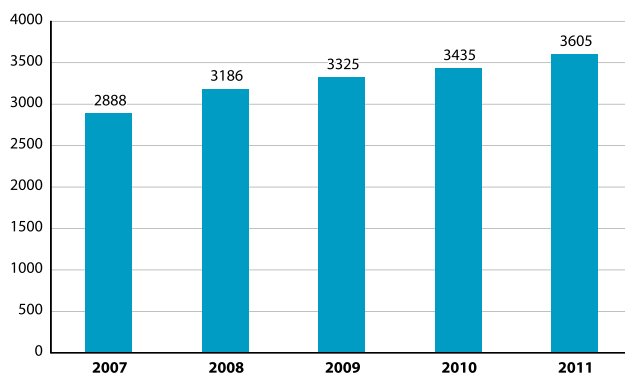
Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

Rynek pracy

Podobnie jak w całej gospodarce, na rynku pracy można było w 2011 r. zaobserwować wzrost zatrudnienia.

W stosunku do roku 2010 wzrost ten wyniósł 3,2 proc. i w efekcie zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw było 5 544 000 osób. Największe zatrudnione odnotowano w działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (9,6 proc.) oraz w budownictwie (7,6 proc.), a także w usługach takich, jak zakwaterowanie i gastronomia oraz w obsłudze rynku nieruchomości (po 7,5 proc.).

Pod koniec 2011 r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych wyniosła 1 983 000 osób, a stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 12,5 proc. Najniższą stopę bezrobocia



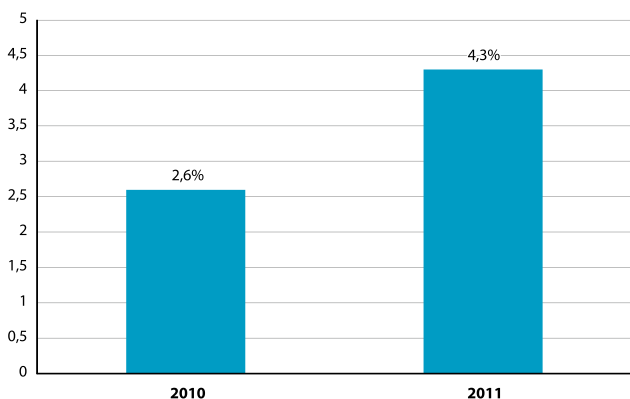
Wyk. 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (w zł)

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

W porównaniu z 2010 r., w roku 2011 doszło do zwiększenia liczby bezrobotnych o 28 000 osób.

sła siła nabywcza przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, jak również emerytur i rent.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych średniorocznie w 2011 r. ukształtował się na poziomie 4,3 proc. Tempo wzrostu cen w porównaniu z rokiem poprzednim było wyższe (o 1,7 pkt. proc.) i znacząco przekroczyło zakładany w ustawie budżetowej poziom 2,3 proc. Główną przyczyną tego zjawiska było przyspieszenie dynamiki cen żywności i napojów bezalkoholowych o 5,4 proc. Najbardziej podniosły się ceny transportu — o 7,7 proc. (w tym paliw o 13,7 proc.) oraz koszty utrzymania mieszkań (6,2 proc.) i koszty nośników energii (7,4 proc.).



Wyk. 6. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (%)

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

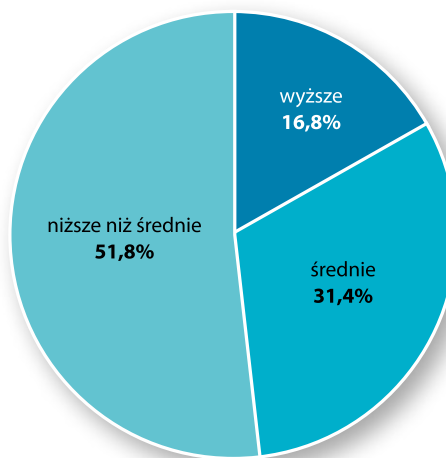
Jednak presję inflacyjną wznęcały nie tylko czynniki zewnętrzne (dynamika cen paliw i żywności na rynkach międzynarodowych), ale także takie czynniki wewnętrzne, jak zwiększający się popyt konsumpcyjny i presja płacowa, wynikająca z rosnącego zatrudnienia.

Wynagrodzenia

W 2011 r. umocnił się wśród inwestorów nowy trend — tworzenie w Polsce centrów outsourcingowych dużych firm (IBM, Citibank, HP, Google, Shell, BNP Paribas, Bridgestone, Credit Suisse), obsługujących klientów nie tylko w kraju, ale świadczących usługi na całym świecie, głównie z zakresu finansów, księgowości i IT. W ubiegłym roku w Polsce znajdowało się już 300 centrów, ulokowanych przede wszystkim w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, co czyniło nasz kraj europejską kolebką usług w obszarze BPO/SSC i R&D, świadczonych dla firm z ponad 20 krajów. Zatrudnienie w tych sektorach znalazło 75 000 osób, a o wysokim poziomie ich pracy świadczyło lokowanie kolejnych inwestycji z wymienionych branż w Polsce.

Jednym z powodów ekspansji firm zagranicznych była i w dalszym ciągu pozostaje wysoka dostępność dobrze wykształconej kadry (informatyków, prawników, grafików, księgowych czy menedżerów, znających obce języki). Przyczynił się do tego rosnący systematycznie poziom wykształcenia ludności Polski. Odsetek osób z wykształceniem wyższym w 2011 r. wyniósł 16,8 proc., a ze średnim — 31,4 proc. Dyplomem wyższej uczelni legitymowało się w ur. 21,4 proc.

ludności miast i 9,8 proc. mieszkańców wsi. Wciąż jednak stawia to Polskę na dalekiej pozycji w Unii Europejskiej, gdzie dyplomem wyższej uczelni legitymuje się średnio 32,3 proc. obywateli.



Wyk. 7. Poziom wykształcenia w 2011 r. (%)

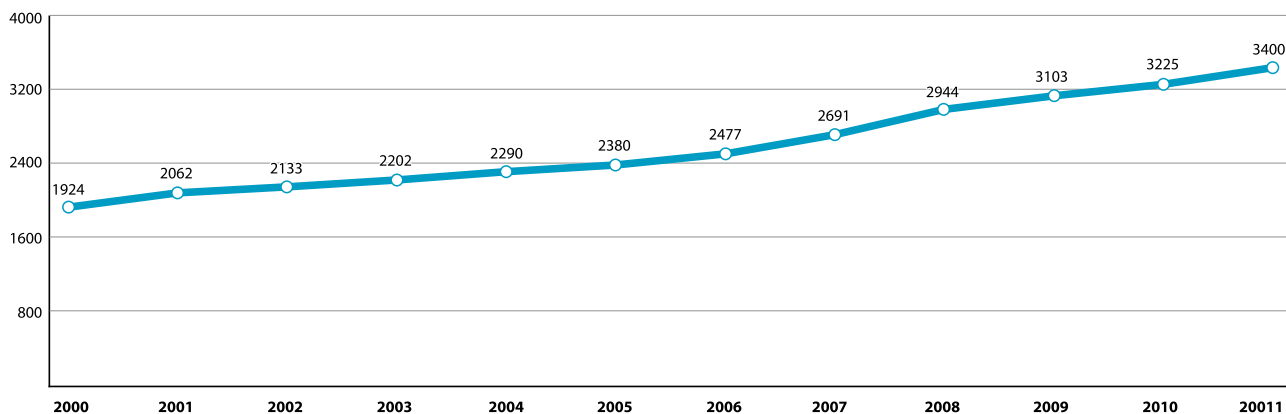
Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

BPO lokalizują swoje siedziby w miejscach, gdzie mogą zatrudnić odpowiednich pracowników — zarówno o nieco niższych kwalifikacjach, na przykład do Call Center, jak i wysokiej klasy specjalistów, chociażby programistów. Inny ważny czynnik to koszt zatrudnienia, który w Polsce wciąż jest znacząco niższy, nawet o dwie trzecie w porównaniu z krajami „starej” Unii. Najbardziej fiskalne kraje w Europie, w których opodatkowanie sięga 41 proc. zarobków netto pracownika, to Belgia, Francja i Niemcy. Na tym tle 27 proc., zawarte w różnorodnych podatkach od wynagrodzenia w Polsce, to niewiele. Tym bardziej że lokuje to nas poniżej średniej OECD — na 20. miejscu na liście 34 najbardziej rozwiniętych gospodarek świata, gdzie jeszcze niedawno zajmowaliśmy 10. miejsce pod względem narzutów na pracę. Jednocześnie, z punktu widzenia lokalnego rynku pracy, oferowane zarobki są atrakcyjne dla pracowników.

Średnie wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce w 2011 r. wyniosło 3400 zł (3605 zł w sektorze przedsiębiorstw), czyli 830 euro. Średnie wynagrodzenie w Unii Europejskiej w tym okresie wynosiło 3162 euro. Najwyższe było w Danii (4176 euro), a najniższe w Bułgarii (319 euro).

Płaca minimalna, której wysokość jest jednym z czynników, wpływających na rynek pracy, wynosiła w Polsce 1386 zł brutto (349 euro), stanowiąc równowartość 40 proc. średniej pensji, co lokuje nasz kraj w okolicach europejskiej średniej, wynoszącej od 30 do 50 proc., z tendencją malejącą. Przy uwzględnieniu parytetu siły nabywczej, Polska zajmuje 12. miejsce na liście 20 krajów europejskich z ustawowo przyjętą płacą minimalną. Najwyższa płaca minimalna obowiązuje w Luksemburgu (1758 euro), a najniższa — w Bułgarii (123 euro). W Polsce pracownik otrzymuje 73 proc. swego wynagrodzenia brutto, podczas gdy średnia dla UE wynosi 70 proc. Przeciętne obciążenia w całej

Minimalna płaca wynosiła w Polsce w 2011 r. 1386 zł brutto (349 euro).



Wyk. 8. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

Europie z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych stanowiły około 20 proc. wynagrodzenia brutto, a z tytułu ubezpieczeń społecznych — około 10 proc.

Podatki

Problemem są jednak rosnący VAT i różnorodne akcyzy, co sprawia, że 45,7 proc. polskiego PKB jest redystrybuowane przez państwo. Mimo to, wedle Barometru Inwestycyjnego Rynku Nieruchomości Ernst & Young, w minionym roku Polska pozostała atrakcyjnym rynkiem dla długoterminowego inwestowania w nieruchomości, o czym było głęboko przekonanych 83 proc. z 540 ankietowanych europejskich menedżerów. W tym kontekście nie zaskakuje informacja, że z kwoty 6,1 mld euro, którą inwestorzy wydali na zakup nieruchomości w Europie Środkowej w 2011 r., 2,5 mld trafiło do Polski.

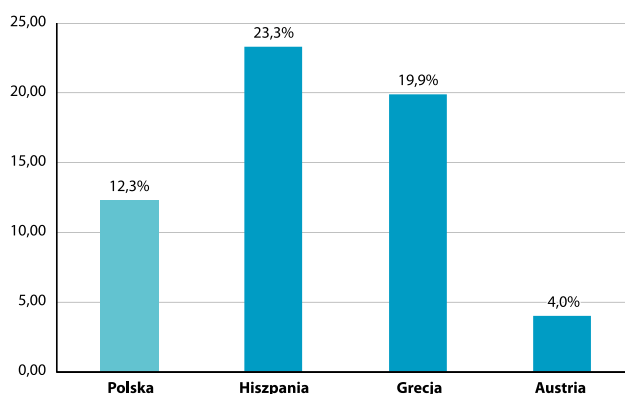
Źródła pochodzenia kapitału, zainwestowanego w Polsce w 2011 r., są bardzo zróżnicowane i choć przeważają firmy z USA, to pojawiają się też inwestorzy z Chin czy Indii.

Na tle innych krajów Polska dobrze wypadła pod względem opodatkowania inwestycji w nieruchomości komercyjne, które wynosiło 4,3 proc. ostatecznej ceny rynkowej, podczas gdy średnia to 9,5 proc. Głównym tego powodem jest fakt, że podatek VAT od inwestycji komercyjnych podlega zwrotowi i w związku z tym pozostaje neutralny. Również pod względem udziału podatku w cenie wynajmu nieruchomości komercyjnej, który stanowił tylko 15,7 proc. ceny, Polska mieściła się dużo poniżej światowej średniej, wynoszącej 25,4 proc.

Bezrobocie

O sile gospodarczej miasta i regionu wiele mówią wskaźniki zatrudnienia. Dane za 2011 r. wykazują, że średnia stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 12,3 proc. wobec 23,3 proc. w Hiszpanii czy 19,9 proc. w Grecji, lub — z drugiej strony — 4 proc. w Austrii. W samym Krakowie było to 4,7 proc. osób, pozostających bez zatrudnienia wobec 5,5 proc. w Trójmieście, 5,0 proc. we Wrocławiu i 3,7 proc. w Poznaniu. W całej Małopolsce bez pracy pozostawało 10,5 proc. osób, co lokuje region w środku stawki krajowej.

W całej Polsce rosło bezrobocie wśród osób bez wykształcenia wyższego i w 2011 r. sięgnęło 30 proc. w skali kraju. W Małopolsce znalazło się ono powyżej średniej i wyniosło 56 proc. dla osób poniżej 34. roku życia, stawiając ten region obok takich województw, jak lubelskie (57 proc.) czy świętokrzyskie (54 proc.).



Wyk. 9. Stopa bezrobocia w Polsce i Europie (%)

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny

Natomiast bezrobocie wśród absolwentów wyższych uczelni wzrosło w kraju do 5 proc. w 2011 r. Problem ten w mniejszym stopniu dotyczył absolwentów uczelni wyższych w outsourcingowym zagłębiu, jakim jest Kraków. Dane za 2011 r. mówią o 5,3 proc. wzroście przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w Krakowie i o 6,4 proc. w województwie. Przeciętne wynagrodzenie brutto w Krakowie w 2011 r. wynosiło 3667,72 zł, w Trójmieście było to 4533,04 zł, w Poznaniu — 4031,58 zł, a we Wrocławiu — 3600,88. Średnia dla całego kraju wyniosła 3605 zł.

Polska „zieloną wyspą”

Kraje takie, jak Portugalia czy Hiszpania wpadły w pułapkę zadłużenia z powodu nadmiernej akcji kredytowej, co doprowadziło do pogorszenia ich międzynarodowej konkurencyjności. Gdy przyszedł kryzys, przeinwestowanie w dziedzinie

Polska dobrze wypadła pod względem opodatkowania inwestycji w nieruchomości komercyjne, które ostatecznej ceny rynkowej, podczas gdy średnia to 9,5 proc..

nieruchomości, w tym nieruchomości komercyjnych, doprowadziło do nierównowagi makroekonomicznej.

Polsce jednak udało się uniknąć tego zjawiska w 2011 r., ponieważ — w opinii ekspertów — akcja kredytowa sprzyjała podnoszeniu potencjalnego poziomu gospodarczego w naszym kraju.

Nastroje w polskiej gospodarce wyznaczała koniunktura w strefie euro, która znajdowała się w najlepszym przypadku w fazie stagnacji, jeśli nie recesji. Wpływało to na pogorszenie wskaźników koniunktury w Polsce, co uwidaczniało się na przykład w nastrojach konsumentów, którzy wykazywali niską skłonność do nabywania dóbr trwałego użytku, co jest jednym z podstawowych wyznaczników koniunktury w Polsce. Z drugiej strony, w 2011 r. nastąpił wzrost sprzedaży detalicznej o 12 proc. Jednocześnie, ze względu na bardzo dobrą sytuację polskich firm i ich duże zainteresowanie inwestycjami odtworzeniowymi, nie nastąpiło znaczące pogorszenie w sektorze inwestycji prywatnych. Na tle innych krajów, w tym wstrząsanej kryzysem Grecji, Polska była w 2011 r. interesującym rynkiem dla inwestycji w dziedzinie nieruchomości komercyjnych: centrów handlowych, nieruchomości biurowych i magazynowych, a słabość niektórych krajów strefy euro

podkreślała siłę rosnącej polskiej gospodarki. Stąd określenie „zielona wyspa”, traktowane przez zagranicznych inwestorów bardzo poważnie, utrzymało w 2011 r. swoje znaczenie.

Wzrost PKB w 2011 r. w Polsce wyniósł 4,3 proc., podczas gdy w całej strefie euro średni wzrost wyniósł 0,7 proc., a w czołowych gospodarkach unijnych — w Niemczech i we Francji — odpowiednio 3 proc. i 1,7 proc. W Grecji PKB skurczył się o 7 proc., a w często porównywanej do Polski Hiszpanii wzrósł jedynie o 0,7 proc., podczas gdy w Portugalii spadł o 1,7 proc. Taki wzrost polskiego PKB wynikał pośrednio z wydatkowania w Polsce unijnych środków, których „stare kraje” strefy euro już nie otrzymują w tak dużym wymiarze, więc nie stymulują też w takim stopniu gospodarki, jak w Polsce. Od 2007 r. do końca 2011 r. Polska podpisała umowy na wydatkowanie ponad 200 mld złotych z unijnych dotacji, dzięki czemu powstało między innymi 253 700 nowych miejsc pracy. Powstał mechanizm sprzężenia zwrotnego, napędzający gospodarkę: unijne środki przyciągają prywatny kapitał i inwestorów zagranicznych. Zapewne dlatego w 2011 r. odnotowano wzrost inwestycji zagranicznych o 46,7 proc.; wyniósł on 14,2 mld dolarów wobec 9,7 mld rok wcześniej, podczas gdy na świecie odnotowano wzrost rzędu 17 proc.

Od 2007 r. do końca 2011 Polska podpisała umowy na wydatkowanie ponad 200 mld złotych z unijnych dotacji, dzięki którym powstało między innymi 253 700 nowych miejsc pracy.

- Wartość PKB w 2011 r. wyniosła 1522,7 mld zł wobec 1 415,4 mld zł w 2010 roku.
- Wzrost PKB w 2011 r. wyniósł 4,3 proc. wobec 3,9 proc. w 2010 roku.
- W 2011 r. napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych wyniósł 9,9 mld euro, kwota ta była wyższa o 47 proc. (około 3,2 mld euro) niż rok wcześniej.
- Duży wpływ na wyniki polskiej gospodarki miał eksport, którego wartość w 2011 r. wyniosła 135,8 mld euro i była o 12,8 proc. wyższa niż w roku poprzednim.
- Dzięki stabilnemu wzrostowi w usługach i przemyśle, wartość dodana brutto w gospodarce wzrosła w 2011 r. o 4,0 proc.
- Stopy kapitalizacji w Polsce dla nieruchomości biurowych, położonych w Centralnym Obszarze Biznesu, osiągnęły prawie 6,25 proc.
- Do połowy roku trwała wyraźna aprecjacja polskiej waluty wobec dolara, a w jego drugiej połowie widać było zdecydowany spadek wartości złotego w stosunku do euro i do dolara.
- Odsetek zagrożonych kredytów zmniejszył się w przypadku Polski z 20 proc. w 2010 roku do 9 proc. w 2011 r.
- W sektorze przedsiębiorstw w 2011 r. zatrudniono 5 544 000 osób.
- W 2011 r. odnotowano wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw — wyniosło 3605 zł i było wyższe o 5,0 proc. niż w roku 2010.
- Średnie wynagrodzenie w gospodarce narodowej w Polsce w 2011 r. wyniosło 3400 zł.
- Na tle innych krajów Polska zyskała pod względem opodatkowania inwestycji w nieruchomości komercyjne, które wynosiło 4,3 proc. ostatecznej ceny rynkowej, podczas gdy średnia to 9,5 proc.
- Od 2007 do końca 2011 r. Polska podpisała umowy na wydatkowanie ponad 200 mld zł z unijnych dotacji, dzięki którym powstało między innymi 253 700 nowych miejsc pracy.

Kraków miastem biznesu

Stolica miast regionalnych

Kraków jest drugim w Polsce rynkiem powierzchni biurowych, zarówno pod względem wielkości, mierzonej w metrach kwadratowych, jak i ze względu na obroty. Pół miliona metrów kwadratowych znajdującej się na rynku powierzchni nie można oczywiście w żaden sposób porównywać z powierzchnią dostępną w Warszawie (około 3 mln m kw.), ale z miastami depczącymi Krakowowi po piętach (Wrocław 373 000 m kw. i Trójmiasto 333 000 m kw.) — już tak. Warto zaznaczyć, że — uwzględniając miasta regionalne — największy popyt na powierzchnie biurowe w 2011 r. odnotowano w Krakowie, gdzie również wystąpiło największe zapotrzebowanie na pracowników z branży BPO oraz z sektorów pokrewnych.



Plac Jana Matejki w Krakowie

Miasto dla inwestorów

Rok 2011 był w Krakowie sprzyjającym okresem dla biznesu. Inwestorzy wysoko oceniali miasto, wskazując na jego dogodną lokalizację dla inwestycji, głównie z branży BPO (ang. *Business Process Outsourcing*), obejmujących wszelkiego typu usługi zewnętrzne (call center, księgowość, finanse, zarządzanie zasobami ludzkimi i in.). W opublikowanym na początku 2012 r. dorocznym rankingu przygotowanym przez firmy Global Services i Tholons „TOP 100 — Outsourcing Cities” za 2011 r., Kraków zajął 11. miejsce na liście 100 najlepszych lokalizacji na świecie. Był najwyższym sklasyfikowanym miastem z Europy Środkowej, wyprzedzając Warszawę, która znalazła się na 38. miejscu, i Wrocław, plasujący się na 84. pozycji. Inwestorzy uwzględnili w swojej ocenie przede wszystkim jakość i wielkość rynku pracy, koszty związane z prowadzeniem działalności w sektorze BPO (powierzchnia biurowa, koszty operacyjne, koszty utrzymania), otoczenie biznesu (zachęty inwestycyjne, współpraca z inwestorem), środowisko operacyjne (transport, infrastruktura techniczna, dostępność usług), ryzyko biznesowe (ryzyko polityczne, handlowe, naturalne i społeczne) oraz jakość życia (opieka medyczna, kultura, wypoczynek, czas wolny). W rankingu zwrócono uwagę na fakt, że w 2011 r. w Krakowie nastąpił wzrost ilości i jakości usług, zaspokajających potrzeby inwestorów (doradztwo księgowo, finansowe, zarządzania zasobami i in.).

Należy podkreślić, że dużym walorem stolicy Małopolski, która wzbudza zainteresowanie inwestorów, są stosunkowo niskie koszty pracy. Zarobki początkujących pracowników w sektorze BPO w Krakowie znajdują się na poziomie niższym średnio o 20–30 proc. w porównaniu z Bratysławą czy Pragą. Kolejnym atutem miasta jest drugi pod względem wielkości w Polsce Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków–Balice. W 2011 r. na lotnisku odprawiono ponad 3 mln pasażerów. Dobrze rozwinięta komunikacja kolejowa ułatwia dotarcie do najważniejszych ośrodków w Polsce i za granicą. Trzy godziny zajmuje podróż koleją do Warszawy, a 7 godzin — do Gdańska. Połączenia międzynarodowe z Wiedniem, Pragą, Bratysławą, Berlinem i Budapesztem cieszą się równie dużym zainteresowaniem, co podróże samolotem. Nastawiony na outsourcing Kraków ma silną przewagę kosztową nad innymi miastami europejskimi, stanowiącymi potencjalne lokalizacje dla firm z sektora BPO. Potwierdzeniem tej tezy są badania naukowe Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową „Atrakcyjność Inwestycyjna Województw i Podregionów Polski



Rynek Główny w Krakowie

2011”, opracowanie pod redakcją Marcina Nowickiego, który w swym raporcie na temat atrakcyjności inwestycyjnej w Polsce uplasował Małopolskę na 3. miejscu w 2011 r.

Doceniona została także strategia pozyskiwania inwestorów zagranicznych, która w rankingu FDI Intelligence (grupa Financial Times) dała Małopolsce 17. miejsce w Europie, a Krakowowi — 2. wśród regionów wschodnioeuropejskich. Z kolei w rankingu miast Europy Wschodniej o największym potencjale dla inwestorów — European Cities and Regions of the Future 2012/2013 — Kraków znalazł się na 9. miejscu, podczas gdy Warszawa zajęła 3. miejsce.

Tak wysoka ocena strategii miasta świadczy o rosnącym profesjonalizmie samorządowców w podejściu do inwestorów, co pozwala Krakowowi korzystać z boomu w branży nowoczesnych usług. Ocenę tę wspierają dobre doświadczenia we współpracy inwestorów z władzami lokalnymi i regionalnymi, co przekłada się na spójną politykę gospodarczą. O dalekowzrocznym podejściu do inwestorów w Krakowie świadczy na przykład chińska wersja językowa raportu „Doing Business in Małopolska”, przygotowana przez Centrum Business in Małopolska specjalnie dla chińskich inwestorów, zainteresowanych nowymi rynkami.

Dlaczego Kraków?

Istnieje kilka czynników, determinujących ostateczne decyzje inwestorów. Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie cechują przede wszystkim:

- duże zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych (0,5 mln m kw.), dające szeroki wybór dostępnych opcji najmu w różnych lokalizacjach;

- planowane inwestycje rządu 200 000 m kw.;
- przewidywana wyżka czynszów efektywnych, związana z prawdopodobną luką podażową w perspektywie dwóch lat;
- popyt, generowany przez już obecne na rynku firmy.

Najsilniej rozwijającymi się segmentami rynku nieruchomości komercyjnych w Krakowie były w 2011 r. sektor biurowy i handlowy. Obecni na krakowskim rynku inwestorzy z branży, poza szeroką ofertą najmu powierzchni i dobrą lokalizacją, wskazują na znaczenie pomyślnie przebiegającej współpracy z władzami lokalnymi, łatwy dostęp do wykwalifikowanych i mobilnych pracowników, jak również na rozbudowane zaplecze naukowe, niezbędne w sektorze R&D (ang. *Research and Development*).

Coraz większego znaczenia w oczach inwestorów nabiera także międzynarodowy prestiż miasta i jego marka, które wpływają na pozytywne postrzeganie przedsiębiorstwa i sprawiają, że część kadry zza granicy wręcz chce pracować w krakowskich oddziałach swoich firm. Z tych powodów obecność w Krakowie jest interpretowana przez przedsiębiorców jako inwestycja w jakość. Zagraniczni biznesmeni wysoko oceniają również warunki życia i historyczny klimat miasta.

Władze wspierają innowacje

Władze Krakowa chętnie udzielają wsparcia firmom z branż innowacyjnych — IT oraz R&D. Aktywna współpraca władz miasta z krakowskimi uczelniami wyższymi sprawia, że miejscowe autorytety zaczynają pośredniczyć między inwestorami a środowiskiem akademickim i naukowym, co



Biurowce zlokalizowane w podkrakowskiej miejscowości Zabierzów

przynosi korzyści obu stronom. W magistracie funkcjonuje Centrum Obsługi Inwestora, które zapewnia wsparcie firmom zainteresowanym inwestowaniem i realizacją przedsięwzięć biznesowych w Krakowie. COI pełni rolę opiekuna inwestora, dostarczając mu wiedzy merytorycznej z zakresu procesów inwestycyjnych.

Plany zagospodarowania

Zbiór zasadniczych dokumentów, czyli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, ma duży wpływ na kształt inwestycji budowlanych w Krakowie. Priorytetowe znaczenie Studium to ochrona historycznej sylwetki miasta, wpisanego na listę światowego dziedzictwa Unesco. W 2009 r. Unesco podjęło decyzję o utworzeniu ochronnej strefy wokół centrum, w której nie mogą pojawiać się wysokościowce mieszkalne czy komercyjne.

Zatem można stwierdzić, że Studium jest główną przyczyną lokalizacji większości wysokich budynków biurowych poza ścisłym centrum, w trzech regionach: centralnym — w okolicach Ronda Grzegórzeckiego i Ronda Mogińskiego, północno-zachodnim — w rejonie Bronowic i Prądnika, oraz południowo-wschodnim — przy ulicy Wadowickiej i Zakopiańskiej oraz w pobliżu Płaszowa i Zabłocia. Natomiast lokalizacja strefy budynków biurowych (dotychczasowej wielkości) w Krakowskim Parku Technologicznym w Czyżynach i w Kraków Business Parku w Zabierzowie nie wpływa na sylwetę miasta.

Drugim elementem, warunkującym decyzje inwestorów, są obowiązujące plany zagospodarowania, które

— z różnych powodów — pod koniec 2011 r. obejmowały 36 proc. powierzchni miasta. Choć daleko jeszcze do pełnego pokrycia miasta planami, co ułatwiałoby decyzje inwestorom i wprowadzało ład przestrzenny, to i tak jest to skokowy wzrost w porównaniu z 16-procentowym pokryciem planami w 2009 r. Brak planów zwiększa presję inwestorów na „zasadę dobrego sąsiedztwa”, zgodnie z którą nowo powstająca zabudowa może nawiązywać wysokością do już istniejących w pobliżu budynków, niezależnie od kryteriów estetycznych i zasad harmonii architektonicznej. Te 36 proc. pokrywa się z częścią terenów, które władze miasta uznały za kluczowe dla dalszego rozwoju tkanki miejskiej, dlatego na Zabłociu czy w Płaszowie powstały strefy, przeznaczone dla biznesu, gdzie przedsiębiorcy mogą lokować kapitał z przekonaniem, że w okolicy nie powstaną inwestycje o niewielkim prestiżu, np. zakłady przetwórcze. W 2011 r. uchwalono ponadto plan zagospodarowania przestrzennego dla Starego Miasta, obejmując ten obszar ochroną, która ma służyć zachowaniu jego wartości kulturowych. W planie znajdują się między innymi wytyczne, dotyczące estetyki przestrzeni publicznej, zasad umieszczania reklam, lokalizacji kawiarnianych ogródków i małej architektury, co ma zabezpieczyć najbardziej reprezentatywną część Krakowa przed chaosem i szpetotą.

Przykładem rozbieżności interesów miasta i inwestorów jest kontrowersyjny budynek tzw. szkieletora — niedokończony wieżowiec, który straszy krakowiaków od 1979 r. Mimo wielu koncepcji i propozycji zagospodarowania terenu inwestycji, także w 2011 r. władze miasta nie doszły do konsensusu w tej sprawie.

Infrastruktura

Rok 2011 przyniósł sporo zmian w infrastrukturze Krakowa. Miasto posiada sieć drogowo-uliczną o strukturze mieszanej z przewagą elementów promienisto-obwodnicowych. Wokół centrum wytworzyły się — zgodnie z rozwojem historycznym — pierścienie lub ich elementy, spinające promienisty układ drogowy. Obwodnice I i II mają cechy kompletnego obwodu. Obwodnice III i IV składają się z fragmentów sieci.

Przez ostatnie lata miasto skupiało się na poprawie jakości komunikacji w Krakowie, budując drogi, ronda i wiadukty w celu uzupełnienia obwodnic i koncentrując się na trasach przelotowych. W opinii użytkowników, drogi i rozwiązania komunikacyjne wewnątrz miasta pozostawiają wiele do życzenia.

W 2011 r. oddano jedną z ważniejszych miejskich inwestycji — przebudowano Rondo Ofiar Katynia, wyposażone w dwa 90-metrowe tunele i trzy poziomy ruch. 500-metrowa estakada nad rondem jest najdłuższym tego typu obiektem w Polsce. Zakończenie prac i zwiększenie przepustowości ronda z 6000 pojazdów na godzinę do 18 000 niemal natychmiast wpłynęło na aktywność inwestorów w zachodniej części miasta i wzrost cen gruntów oraz nieruchomości.

W czerwcu natomiast została ukończona estakada w ciągu ulic Nowohuckiej i Powstańców Wielkopolskich. To nowo powstałe dwupoziomowe skrzyżowanie wpłynęło na poprawę komunikacji w rejonie południowym i przyczyniło się do zmniejszenia korków.

Kraków uzupełnia systematycznie sieć drogowo-komunikacyjną we wschodniej części miasta. Z początkiem 2011 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne SA w Krakowie formalnie zakończyło wszystkie prace przy nowej linii tramwajowej, biegnącej od Ronda Grzegórzeckiego do ulicy Lipskiej, zamykając I etap tworzenia trasy Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, namiastki metra. W grudniu 2011 r. uruchomiona została pierwsza część linii tramwajowej, prowadzącej na Ruczaj, co znacząco poprawiło stan komunikacyjny tego gęsto zabudowanego regionu miasta, w którym usytuowany jest również kampus uniwersytecki.

Oddany w ur. nowy terminal autobusowy przy ulicy Powstańców Wielkopolskich, w pobliżu ulicy Wielickiej, również usprawnił komunikację w mieście. Obsługuje on połączenia podmiejskie z miejscowościami, położonymi w południowej części aglomeracji. Jego dużym atutem jest lokalizacja w pobliżu wielu linii tramwajowych, drugiej obwodnicy oraz torów kolejowych (istnieje możliwość integracji dworca z Szybką Koleją Aglomeracyjną).

Stolica Małopolski szczyti się ponadto najbardziej rozbudowanym w Polsce systemem szlaków rowerowych. W 2011 r., dzięki uruchomieniu nowych odcinków pasów dla rowerów, łączna długość ścieżek rowerowych w mieście przekroczyła 100 km.

Nowe obiekty

W 2011 r. rozpoczęto prace przy budowie nowego i przebudowie istniejącego terminalu pasażerskiego w MPL Kraków-Balice. Dzięki tej inwestycji przepustowość lotniska

wzrośnie z 3 mln do 8,5 mln pasażerów rocznie. W ubiegłym roku trwała również budowa nowego dworca kolejowego, wchodzącego w skład Krakowskiego Centrum Komunikacyjnego. Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane w 2012 r., przed Euro 2012.

Istotnym wydarzeniem było także zakończenie pierwszego i rozpoczęcie drugiego etapu budowy Centrum Kongresowego przy Rondzie Grunwaldzkim. Ta od lat planowana inwestycja wzbogaci ofertę kongresową Krakowa o salę, przeznaczoną na 2000 osób. Centrum wyposażone będzie w 3000 miejsc i dzięki nowatorskiemu projektowi architektonicznemu, autorstwa pracowni Ingarden & Ewy Architekci Kraków oraz Arata Isozaki & Associates Tokyo, stanie się kolejnym punktem charakterystycznym Krakowa.

Jakość życia jest ważna

Raport Rady Monitoringu Społecznego „Diagnoza Społeczna 2011 — Warunki i jakość życia Polaków”, przygotowany pod redakcją Janusza Czapińskiego i Tomasza Panka, wskazuje, że w 2011 r. większość wskaźników dobrobytu materialnego, dobrostanu psychicznego i stanu zdrowia w Polsce uległa poprawie (80 proc. Polaków jest szczęśliwych, co daje najwyższy w historii badań społecznych w Polsce poziom). W raporcie odnotowano spadek zasięgu ubóstwa. Zmniejszyło się jednocześnie nasilenie stresu życiowego, wzrosło



Rondo Ofiar Katynia — najdłuższa estakada w Polsce



Teatr im. Juliusza Słowackiego

zadowolenie Polaków w obszarze problemów obywatelskich, ale niestety nie uległy poprawie ani ogólny poziom zaufania społecznego, ani poziom aktywności obywatelskiej.

Odnosząc rezultaty badań do Krakowa, według ekspertów z PricewaterhouseCoopers, kapitał jakości życia w Krakowie wynosi 100,4, przy średnim poziomie dla kraju równym 100, co daje stolicy Małopolski 7. pozycję w rankingu 11 największych polskich miast. By poprawić pozycję, miasto musi ulepszyć warunki do inwestowania, naprawić miejskie finanse i zająć się zanieczyszczonym środowiskiem naturalnym, które — według badań PcW — stanowi istotny problem.

Miernikiem jakości życia jest dostęp do dóbr kultury. Kraków odwiedza 7 mln turystów rocznie, uczestnicząc w ponad 40 festiwalach (Międzynarodowy Festiwal Kultury Żydowskiej, Triennale Grafiki, Festiwal Sacrum Profanum, Międzynarodowy Festiwal Filmów Krótkometrażowych i in.). Każdego roku w centrum regionu małopolskiego realizowanych jest 2500 spektakli i koncertów, co stawia miasto na 1. miejscu w kraju pod względem liczby imprez i wydarzeń kulturalnych. Do miana stolicy kultury przyczynia się też fakt, że ponad 25 proc. zasobów polskich dzieł sztuki zgromadzono właśnie w Krakowie, a wolumen ten stale rośnie.

W 2011 r. otwarto Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie (MOCAK, czyli *Museum of Contemporary Art in Krakow*), położone na terenie byłej fabryki Oscara Schindlera i pełniące także funkcję multimedialnego centrum. Obiekt jest pierwszym w Polsce muzeum sztuki współczesnej zbudowanym od podstaw. Pod względem polityki kulturalnej

i rozwoju miasta dobrą wskazówką dla Krakowa może być położony niedaleko Wiedni, który pod koniec 2011 r. został uznany za miasto o najwyższej na świecie jakości życia, a obecnie funkcjonuje jako regionalna stolica kultury.

Kapitał ludzki

Inwestorzy, którzy ulokowali dotychczas fundusze w Krakowie, podkreślają w swoich wypowiedziach znaczenie kapitału ludzkiego i drzemiący w nim potencjał oraz wysoką jakość pracy miejscowej siły roboczej, co daje Krakowowi przewagę nad konkurencyjnymi miastami. Potwierdzeniem tego stanu rzeczy jest duże zainteresowanie stolicą Małopolski, przejawiane przez potencjalnych inwestorów. Obecne w mieście firmy nie tylko chwalą sobie wysoką jakość pracy i kwalifikacje zatrudnianej przez siebie kadry, ale również mają pozytywne doświadczenia, związane z tutejszym rynkiem.

Ludność Krakowa w 2011 r. liczyła 760 000 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosiła 2312 osób/km kw.; 65,2 proc. mieszkańców miasta to osoby w wieku produkcyjnym, a ich przeciętne wynagrodzenie znajdowało się nieco powyżej poziomu średniej krajowej, wynosząc 3667,72 zł. Większość mieszkańców Krakowa stanowią ludzie, którzy nie ukończyli jeszcze 45. roku życia.

Pod względem liczby, nieznaczną przewagę w populacji mają mężczyźni; proporcje płci wynoszą tutaj 114 do 100.

Uczelnie

Kraków jest prężnie działającym ośrodkiem naukowym. O jego intelektualnym potencjale świadczą 23 uczelnie

wyższe (10 publicznych i 13 niepublicznych). Łącznie zlokalizowane na terenie miasta placówki uniwersyteckie i szkoły wyższe zatrudniają 22 037 osób (w tym ok. 1427 profesorów) — kształcą się w nich 212 015 studentów; w tym 14 400 osób kształcących się na studiach podyplomowych, 5 000 doktorantów i słuchaczy, uczęszczających na zajęcia w trybie eksternistycznym. Wszystkie krakowskie uczelnie publiczne oraz pięć niepublicznych prowadziły studia magisterskie, a w systemie nauczania pozostałych ośmiu niepublicznych szkół wyższych znalazły się wyłącznie studia licencjackie.

Rocznie 9 500 osób zostaje absolwentami studiów ekonomicznych, a 1 100 — studiów IT.

95 proc. studentów deklaruje znajomość języka angielskiego, pozostałe 5 proc. — niemieckiego.

Na tle największych polskich miast Kraków wyróżnia się pod względem edukacji. Odsetek ludności z wykształceniem wyższym wynosi tutaj 21 proc., większy wskaźnik odnotowany został jedynie w Warszawie. Kraków może też poszczycić się wysokim odsetkiem studentów wśród mieszkańców.

Praca

W stosunku do roku poprzedniego, w 2011 r. nie zaszły większe zmiany. O 5,3 proc. wzrosło przeciętne zatrudnienie w przedsiębiorstwach, o 3,6 proc. zwiększyła się liczba bezrobotnych. Jednocześnie w ujęciu rocznym przyrost wolnych miejsc pracy w Krakowie wyniósł 10,6 proc.

Największą grupę bezrobotnych stanowiły osoby w przedziale wiekowym 25–34 lata (31,2 proc. ogółu) oraz 45–54 lata (21,8 proc.) — do tej drugiej grupy należało 4 200 osób. Zdecydowanie, bo o 20,9 proc. w porównaniu z 2010 r., zwiększyła się liczba bezrobotnych w wieku powyżej 55 lat, natomiast o 9,8 proc. spadła liczba bezrobotnych poniżej 25. roku życia. W strukturze bezrobotnych, według poziomu wykształcenia, przeważały osoby z wykształceniem wyższym (24,8 proc.) oraz policealnym i średnim zawodowym (23,4 proc.), przy czym w grupie osób z wykształceniem wyższym odnotowano także największy wzrost liczby bezrobotnych w skali roku — o 8,3 proc.

Interesująco przedstawiają się statystyki zatrudnienia: 193 400 osób, czyli 93,8 proc. ogółu zatrudnionych, pracowało w sektorze prywatnym, i to w tym sektorze wystąpił wzrost przeciętnego zatrudnienia o 9,9 proc., w przeciwieństwie do znacznego spadku (o 35,1 proc.) w sektorze publicznym.

Średnie wynagrodzenie w sektorze publicznym obniżyło się przeciętnie o 10,3 proc., do wysokości 3 816,70 zł, natomiast w sektorze prywatnym wzrosło o 9,4 proc., osiągając poziom 3 657,81 zł.

Dużo powyżej średniej zarabiała m.in. osoby zatrudnione (według klasyfikacji PKD) w sekcjach informacji i komunikacji (przeciętna płaca — 6 121,96 zł), górnictwie i wydobywaniu (5 260,04 zł) oraz prowadzące działalność profesjonalną, naukową i techniczną (4 959,97 zł). Natomiast znacznie poniżej średniej kształtowały się pensje w sekcjach



Collegium Novum — budynek główny Uniwersytetu Jagiellońskiego



Biurowiec Avatar, inwestor Echo Investment

administrowania i działalności wspierającej (2057,66 zł) oraz w zakwaterowaniu i gastronomii (2296,16 zł). 75 proc. mieszkańców Krakowa pracuje w sektorze usług — rynkowych i nierynkowych. Ważny dla oceny rynku pracy jest również wskaźnik przedsiębiorczości, mierzony liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, przypadających na 1000 mieszkańców — w Krakowie w roku 2010 wynosił on 120.

Ekonomia

Nie wszystkie wskaźniki ekonomiczne są dla Krakowa jednoznaczne. Takie mierniki ekonomiczne, jak wskaźnik poziomu kosztów czy wskaźnik rentowności, nie wszędzie umiejscawiają miasto wysoko w rankingach.

Im niższy jest wskaźnik poziomu kosztów, tym wyżej można oceniać efektywność ekonomiczną przedsięwzięcia, tymczasem w Krakowie wskaźnik ten w 2011 r. kształtował się na poziomie 95,8, podczas gdy w Katowicach, gdzie był najniższy w Polsce, wynosił 92,8. Inne duże miasta regionalne miały ten wskaźnik zlokalizowany na poziomie, porównywalnym z Krakowem.

W interesie przedsiębiorstwa jest, aby wskaźnik poziomu rentowności był jak najwyższy. Poziom 3,5 dla Krakowa, w porównaniu z najsłabszym w Polsce Gorzowem Wielkopolskim (2,1), należy uznać za bardzo dobry wynik, ale już w porównaniu z Poznaniem (4,5) czy zwycięskim w tej kategorii Rzeszowem (5,4) stolica Małopolski wypada słabo. Warto pamiętać jednak o tym, że mierniki ekonomiczne, choć wiarygodne, nie są jedynym wyznacznikiem pozycji miasta.

Postrzegany jako stolica miast regionalnych Kraków nie do końca wykorzystuje swoje szanse. Potencjał miasta stanowi ponad 100 000 działających firm, w tym 2500 przedsiębiorstw z kapitałem zagranicznym, który zainwestował tutaj prawie 2,5 mld zł.

Tymczasem szybszy rozwój gospodarczy odnotowuje nie tylko Warszawa, ale i Wrocław, zostawiając Kraków



Budynek Excon przy ul. Babińskiego

w grupie takich miast, jak Poznań, Katowice czy Łódź. Te dane, dotyczące poziomu kosztów, wskaźnika rentowności i przedsiębiorczości, które lokują Kraków w środku, a nie w czołówce stawki (na co wskazywałyby jego potencjał), potwierdzają tezę autorów wydanego w 2011 r. raportu firmy PricewaterhouseCoopers na temat wielkich miast Polski o 11 polskich miastach, zgodnie z którą Kraków powinien zwiększyć tempo wykorzystania szans rozwojowych dla budowy nowoczesnej gospodarki, opartej na wiedzy, w harmonijny sposób łącząc tradycję z postępem. W rezultacie zwiększy się skuteczność działań proinwestorskich, które w 2011 r. przyczyniły się do tego, że zagraniczni inwestorzy stworzyli w Krakowie 1100 nowych miejsc pracy, z czego 600 powstało w sektorze BPO, a 500 — w sektorze maszynowym.

Specjalna Strefa Ekonomiczna

Utworzona w 1997 r. krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna, zarządzana przez Krakowski Park Technologiczny, do września 2011 r. obejmowała obszar 523 ha i składała się z 23 podstref, położonych w Krakowie i w 20 gminach, sąsiadujących ze stolicą regionu. Do strefy, która posiada także status parku technologicznego, należą również tereny województwa małopolskiego oraz podkarpackiego, gdzie pomoc publiczna z tytułu inwestycji na terenie stref jest najwyższa w Polsce. SSE oferuje inwestorom tereny typu green field oraz przestrzeń biurową do wynajęcia.

Na mocy rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy, we wrześniu 2011 r. krakowską SSE powiększono o 35 ha, na skutek czego do obszaru tego włączono 558,71 ha, na których działało wówczas 101 firm i przedsiębiorstw. Kapitał, zainwestowany w strefie od chwili jej powstania, opiewa na 1,7 mld zł i pozwolił dostarczyć 10 000 miejsc pracy. Do SSE w 2011 r. włączono tereny położone w Bochni, Tarnowie, Bukownie, Oświęcimiu, Skawinie i Krakowie oraz w gminach Zator i Chełmek. Powiększenie tego obszaru ma dostarczyć 2500 nowych miejsc pracy i pociągnąć za sobą nakłady inwestycyjne rzędu 635 mln zł.

SSE przeznaczona jest dla wszystkich firm z sektora przemysłu tradycyjnego, z wyjątkiem produkcji wyrobów koncesjonowanych przez państwo. Zezwolenie na działalność w strefie mogą także uzyskać niektóre firmy z sektora usług takich, jak usługi informatyczne, usługi badawczo-rozwojowe, usługi rachunkowości i kontroli ksiąg, usługi w zakresie księgowości, usługi w zakresie badań i analiz technicznych oraz usługi centrów telefonicznych. Comarch, RR Donnelley, Motorola, Shell czy MAN Trucks to tylko niektóre ze światowych marek, obecnych w SSE.

Specjalna Strefa Ekonomiczna ma funkcjonować do 2020 r.

Ocena „A”

Chcąc pozostać polskim liderem, władze Krakowa przejawiają również duże zaangażowanie w nowatorskie projekty finansowe, stając się chociażby pierwszym miastem aktywnie realizującym inicjatywę partnerstwa publiczno-prywatnego. Wykorzystując poligonowe doświadczenia

z budowy parkingu w tym systemie, miasto przygotowuje się do innych, większych inwestycji, takich jak obiekty sportowe, mieszkania komunalne czy budynki publiczne — plany uwzględniają m.in. budowę nowego ratusza dla władz miasta.

Działania te zapewne ułatwi ocena „A” dla Krakowa, podtrzymana w 2011 r. przez agencję ratingową Standard&Poor’s, która przyznała ją stolicy Małopolski w 2008 r., wyróżniając w ten sposób pierwsze polskie miasto. Ta długoterminowa ocena wiarygodności kredytowej Krakowa znajduje się na tym samym poziomie co rating Polski i jest najwyższą oceną, jaką mogą uzyskać krajowe jednostki samorządu terytorialnego.

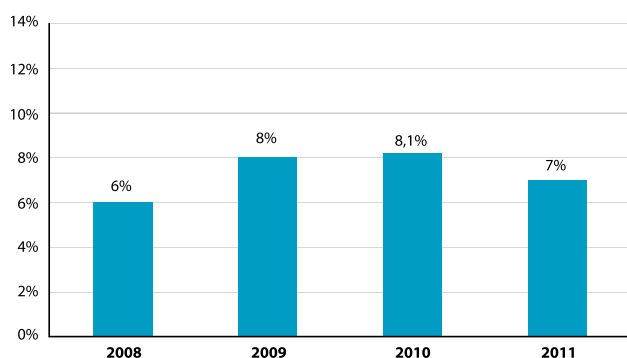
- Kraków nadal plasuje się na drugim miejscu w Polsce pod względem ilości powierzchni biurowych.
- Kraków zajął 11. miejsce na liście 100 najlepszych lokalizacji na świecie.
- Czynnikiem, przyciągającym zagranicznych inwestorów są zarobki początkujących pracowników w sektorze BPO w Krakowie, które znajdują się na poziomie niższym średnio o 20–30 proc. w porównaniu z Bratysławą czy Pragą.
- Inwestorzy z branży biurowej, poza szeroką ofertą najmu powierzchni i dobrą lokalizacją, zwracają uwagę na takie czynniki, jak pomyślnie przebiegająca współpraca z władzami lokalnymi, łatwy dostęp do wykwalifikowanych i mobilnych pracowników oraz na rozbudowane zaplecze naukowe, niezbędne w sektorze R&D.
- W 2009 r. Unesco podjęło decyzję o utworzeniu ochronnej strefy wokół centrum Krakowa, w której nie mogą pojawiać się wysokościowce, co rzutuje na obecną sytuację na rynku biurowym. Obiekty mają niską zabudowę oraz są zazwyczaj ulokowane się na obrzeżach miasta.
- W 2011 r. miasto skupiało się na poprawie jakości komunikacji w Krakowie, budując drogi, ronda i wiadukty w celu uzupełnienia obwodnic i koncentrując się na trasach przelotowych.
- W 2011 r. oddano jedną z ważniejszych miejskich inwestycji — przebudowane Rondo Ofiar Katynia.
- W 2011 r., dzięki uruchomieniu nowych odcinków pasów dla rowerów, łączna długość ścieżek rowerowych w mieście przekroczyła 100 km.
- Kraków nadal jest prężnie działającym ośrodkiem naukowym, posiada 23 uczelnie wyższe (10 publicznych i 13 niepublicznych).
- W 2011 r. w Krakowie o 5,3 proc. wzrosło przeciętne zatrudnienie w przedsiębiorstwach, o 3,6 proc. zwiększyła się liczba bezrobotnych.
- W 2011 r. 93,8 proc. ogółu zatrudnionych pracowało w sektorze prywatnym i to w tym sektorze wystąpił wzrost przeciętnego zatrudnienia o 9,9 proc., w przeciwieństwie do znacznego spadku (o 35,1 proc.) w sektorze publicznym.

Analiza rynku

Rok 2010 był okresem stabilizacji dla rynku biurowego Krakowa. Natomiast w 2011 r. odnotowano ożywienie na rynku, spowodowane pozytywnymi wynikami analiz wskaźników ryzyka inwestycyjnego dla tego segmentu rynku. Na poprawę sytuacji w 2011 r. miały również wpływ szacunki ekspertów, dotyczące wartości popytu na powierzchnie biurowe.

Stopy kapitalizacji

Jednym z mierników poziomu ryzyka na danym rynku jest stopa kapitalizacji. Czynnikiem, znacznie oddziałującym na wysokość stóp kapitalizacji, są położenie, stan techniczny i funkcjonalność nieruchomości oraz wiarygodność najemców i warunki, na jakich zostały zawarte umowy najmu. Poniżej przedstawiamy wykres, określający stopy kapitalizacji w latach 2008–2011.

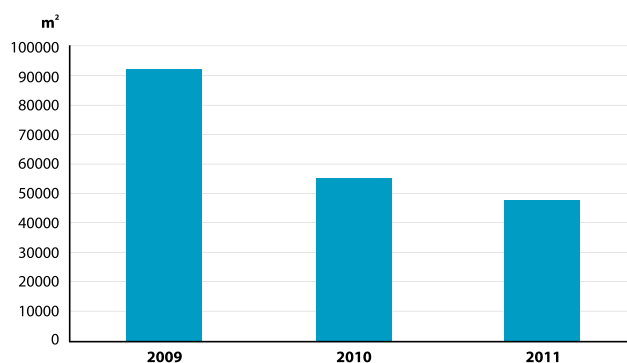


Wyk. 1. Średnia wysokość stopy kapitalizacji

Na podstawie analizy poziomów stóp kapitalizacji w ciągu minionych czterech lat można stwierdzić, że od 2008 r. sytuacja na rynku nieruchomości biurowych systematycznie się pogarszała. W 2008 r., gdy popyt przewyższał podaż, stopy kapitalizacji utrzymywały się na poziomie 6 proc., co pozytywnie prognozowało na przyszłość — wartość nieruchomości nie spadała. W 2009 r., gdy ilość oddanej do użytkowania powierzchni osiągnęła apogeum, a popyt z racji kryzysu zmniejszył się, stopy kapitalizacji uzyskały wartość 8 proc. Rok 2010 był okresem powolnego hamowania inwestycji oraz stabilizacji na rynku, natomiast wyniki za 2011 r., kiedy poziom stóp kapitalizacji krakowskich biurowców spadł o ponad jeden procent, w porównaniu do ur. świadczą o uspokojeniu sytuacji na rynku i pozwalają dostrzec lepsze perspektywy na przyszłość. Oznacza to poprawę warunków rynkowych i niższy stopień ryzyka w tym segmencie.

Podaż i popyt

Załamanie rynku biurowego w latach 2009–2010 było związane przede wszystkim z perturbacjami, wywołanymi przez globalny kryzys gospodarczy, jak również stanowiło konsekwencję pogorszenia światowej koniunktury. Jednak rynek biurowy obronił się i mimo kryzysu powstawały kolejne inwestycje. Świadczy o tym ubiegły 2011 r., kiedy zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w regionach (poza Warszawą) zwiększyły się o ponad 120 000 m kw. (252 000 m kw. z Warszawy), co daje najniższy wolumen nowej podaży od połowy lat 90. Warto zaznaczyć jednak, że w tym okresie w całej Polsce w budowie znajdowały się nowoczesne obiekty biurowe o łącznej powierzchni ponad 1 mln m kw., co daje ponad 100 proc. wzrost, w stosunku do 2010 r.



Wyk. 2. Przyrost powierzchni biurowej w Krakowie w latach 2009–2011

Na krakowskim rynku podaż nowej powierzchni biurowej wzrastała z tytułu rozpoczętych w poprzednich latach inwestycji. W Krakowie w 2011 r. realizowano projekty, które dostarczyły ok. 45 000 m kw. Warto w tym miejscu odnotować największe ukończone w ur. budynki biurowe, zrealizowane przez Grupę Buma. Są to budynki A i B w kompleksie Green Office (łącznie 11 300 m kw.) oraz budynek B (11 800 m kw.) w Quattro Business Park.

Nagła nadpodaż powierzchni biurowej w latach poprzednich spowodowana była przede wszystkim przez wznowienie realizowanych wcześniej projektów. Pogarszająca się sytuacja gospodarcza, dotycząca firmy działające na rynku, w mniejszym stopniu wpłynęła na ograniczenie popytu. W stolicy Małopolski odnotowano największy popyt na biura spośród miast regionalnych. Podpisane tutaj umowy stanowiły prawie jedną trzecią całkowitej aktywności najemców w 2011 r.



Biurowiec Teva

Kraków jest największym, po Warszawie, rynkiem biurowym w Polsce. Jest również najsilniejszym rynkiem wśród innych polskich miast regionalnych — szacujemy, iż w 2011 r. ok. 30 proc. popytu, wygenerowanego w największych miastach regionalnych (z wyłączeniem Warszawy) zgłaszano w Krakowie — podsumowuje Dorota Gruchała, Consultant w Jones LangLaSalle (Oddział Kraków). Popyt w 2011 r. ze strony klientów korporacyjnych w miastach regionalnych przekroczył łącznie poziom, osiągnięty w całym 2010 r. i wyniósł 280 000 m kw.

Najaktywniejszymi najemcami w 2011 r. w Krakowie byli: Heineken (4400 m kw. w Vinci Office Center), Alexander Mann Solutions (3800 m kw. w Bonarka 4 Business) czy Capita (3500 m kw. w Centrum Biurowym Lubicz I). Obecne w Krakowie firmy outsourcingowe odpowiedzialne są za obsługę księgową, podatkową, informatyczną i finansową. Krakowski sektor BPO/SSC tworzą takie przedsiębiorstwa, jak Cisco, Accounting Plaza Central Europe, Capgemini Polska, HCL Poland, Hewitt Associates, Hitachi Data Systems, IBM

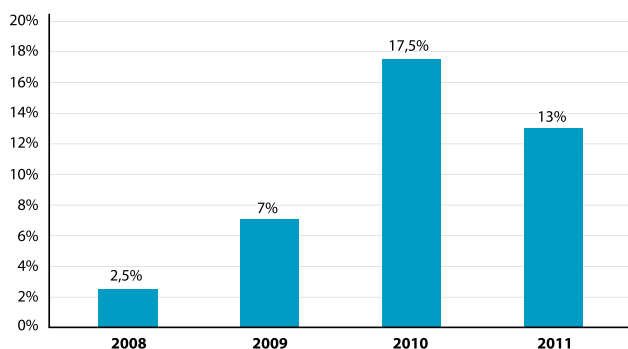


Rondo Business Park

BTO Business Consulting Services, Shell Polska i State Street Services Poland.

Średni poziom wskaźnika pustostanów

Wskaźnikiem, który dodatkowo uprawnia do tego, aby w bardziej optymistyczny sposób postrzegać sytuację w 2011 r., jest malejący wskaźnik pustostanów (wyniósł on 13 proc.).



Wyk. 3. Średnia wysokość wskaźnika pustostanów

W 2010 r. wydawało się, że rynek nieruchomości biurowych jest nasycony, co sugerował bardzo wysoki poziom wskaźnika pustostanów — ponad 17 proc.. Taki wskaźnik powierzchni niewynajętej działał wówczas zniechęcająco

na inwestorów, którzy najczęściej rezygnowali z nowych projektów.

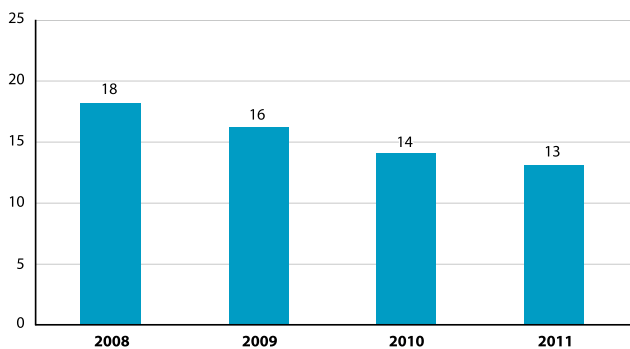
Stosunkowo wysoka podaż powierzchni biurowej w Krakowie, która pojawiła się 2–3 lata temu, sprawiła, że mimo sporego zainteresowania najemców, wiele budynków długo było pustych lub tylko częściowo wynajętych. Skutki tego zjawiska mają wpływ również na obecną kondycję rynku krakowskiego. W porównaniu z Warszawą jest to w dalszym ciągu rynek dużo mniejszy, ale Kraków, obok Wrocławia, pozostaje najpopularniejszą lokalizacją dla wielu firm, prowadzących np. działalność typu back office — wyjaśnia Jacek Wachowicz, Członek Zarządu i Dyrektor ds. Wynajmu i Sprzedaży w Globe Trade Centre SA — W 2011 r. Kraków rozwijał się stosunkowo stabilnie, zwłaszcza w odniesieniu do innych miast regionalnych. Ożywienie najemców zaowocowało spadkiem wskaźnika pustostanów — dodaje Jacek Wachowicz.

Średnia wysokość czynszów

Warto zwrócić uwagę na nieznaczny spadek poziomu stawek za wynajem powierzchni. Analiza kształtowania się stawki za wynajem na przestrzeni czterech minionych lat świadczy o utrzymującym się trendzie spadkowym. Z drugiej strony istotny jest również spadek dynamiki obniżek cen wynajmu w 2011 r.

Stawki czynszowe w najlepszych obiektach biurowych w miastach regionalnych kształtowały się od

11–13,5 euro/m kw. na miesiąc w Łodzi do 16,00 euro/m kw. na miesiąc w Poznaniu. Tendencje stawek czynszu są mocno zróżnicowane i zależą od lokalizacji.



Wyk. 4. Średnia wysokość czynszów (EUR)

W 2011 r. w Krakowie za wynajęcie jednego m kw. powierzchni biurowej trzeba było przeciętnie zapłacić już tylko o 1 euro mniej niż w roku poprzednim. Rozpiętość stawek za wynajem utrzymywała się w minionym roku na poziomie od 12 do 15 euro, w zależności od proponowanego standardu. Obniżający się poziom cen powinien w stymulujący sposób działać na popyt w kolejnych miesiącach.

Okres obowiązywania umowy najmu

Mediana okresu dla zawieranych przez firmy umów w Krakowie wyniosła w 2011 r. 5 lat, średni okres dla zawartych umów najmu w krakowskich biurach stanowi ok. 6 lat. Najdłuższy odnotowany okres, na jaki została zawarta umowa najmu, wynosi 10 lat.

Elementem często wykorzystywanym w trakcie negocjacji umów jest oferowanie przez wynajmującego tzw. „wakacji czynszowych”. Oznacza to zwolnienie z konieczności opłacania czynszu przez ustalony czas. Zwolnienie to ma zachęcić potencjalnego najemcę do podpisania umowy najmu na wydłużony okres. Długość wakacji czynszowych zazwyczaj jest uzależniona od okresu, na jaki została zawarta umowa najmu. Przykładowo wakacje czynszowe przy umowie, zawartej na okres 5 lat, mogą wynosić nawet pół roku.

Prognozy

Według badań aktywność najemców w 2012 r. będzie rosnąć, a w najgorszym przypadku utrzyma się na poziomie,

zblizonym do ur. Eksperci jednoznacznie wskazują na sektor BPO jako główny mechanizm, napędzający inwestycje w Krakowie. Znaczący rynek nie są jednak zgodni w kwestii relacji popytu do podaży.

Optymistycznie o przyszłości krakowskiego rynku nieruchomości biurowych wypowiada się Jacek Bielawski z Krakowskiego Parku Technologicznego — na pytanie, dotyczące nowych inwestycji na krakowskim rynku biurowym w nadchodzącym roku, odpowiada: *Kraków cały czas pnie się w górę w rankingach atrakcyjności inwestycyjnej, miasto posiada bardzo duży potencjał do przyciągania inwestycji. W szczególności duży inwestorzy z branży BPO, ITO i R&D powracają do zawieszonych podczas kryzysu projektów.* Monika Franaszek, Senior Leasing Manager w Grupie Buma, jest natomiast zdania, że podaż nie osiągnie równie wysokiego poziomu, co w ur. *Prognozując, w roku 2012 na krakowskim rynku nieruchomości biurowych popyt utrzyma się na podobnym poziomie jak w 2011 r. Jednak będzie można zauważyć spadek podaży* — szacuje.

W 2012 r. należy spodziewać się dalszej stabilizacji na krakowskim rynku nieruchomości biurowych, spowodowanej mniejszą ilością budowanych obiektów biurowych oraz minimalnym wzrostem popytu. Natomiast 2013 r. przyniesie większą dynamikę na rynku biurowym. Ukończenie budynku Jasnogórska o powierzchni użytkowej, wynoszącej 8387 m kw. przez MIX Nieruchomości (Jasnogórska 11 — 7500 m kw. powierzchni biurowej) oraz oddanie do użytkowania Fronton Office Center (5570 m kw. powierzchni biurowej) w I kw. 2012 r. nie są jedynymi inwestycjami, które powiększą wolumen dostępnej powierzchni biurowej w Małopolsce. W 2. połowie 2012 r. prawdopodobnie dobiegnie końca I faza inwestycji, zlokalizowanej na krakowskim Podgórzu — Enterprise Park. *Kompleks docelowo tworzyć będą trzy czterokondygnacyjne budynki klasy A, oferujące ponad 28 000 m kw. wydajnej powierzchni biurowej o najwyższym standardzie* — zapewnia Maciej Gołębiwski, dyrektor ds. wynajmu i marketingu w Avestus Real Estate. *Obecnie trwa rozpoczęta w 2011 r. budowa I fazy projektu — budynków A i B o łącznej powierzchni do wynajęcia 15 000 m kw. Zakończenie budowy I fazy przewidziane jest na wrzesień 2012 r.* — dodaje. Listę inwestycji, które w 2012 r. zasilą krakowski rynek nieruchomości biurowych, dopełniają III faza budowy kompleksu Green Office (10 000 m kw. w budynku C) oraz III faza projektu Bonarka 4 Business (ok. 8000 m kw.).

- 2011 r. średni poziom stawki za wynajem wyniósł 13 euro/ m kw.
- Odnotowano znaczny spadek wskaźnika pustostanów — do poziomu 13 proc.
- Głównymi najemcami pozostają firmy z sektora BPO/SCC.
- Średni okres obowiązywania zawartych umów najmu w krakowskich biurach wynosi 6 lat (dane za 2011 r.)
- Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w dalszym ciągu wzrasta.
- Znaczny spadek dynamiki przyrostu podaży, wynikający z załamania rynku w latach poprzednich, może doprowadzić do niedoboru powierzchni w latach nadchodzących.

Zdaniem ekspertów



Racjonalny wybór Krakowa

Maciej GOŁĘBIEWSKI,
Dyrektor ds. wynajmu
i marketingu,
Avestus Real Estate Sp. z o.o.

Kraków wciąż pozostaje drugim pod względem wielkości rynkiem powierzchni biurowych w Polsce, ustępując pola tylko Warszawie. W kategorii podaży jest również największym rynkiem spośród miast regionalnych.

W ostatnich latach miasto znalazło się na celowniku znaczących inwestorów licznie reprezentowanych zwłaszcza przez przedsiębiorstwa z sektora BPO, SSC, IT i R&D. Firmy prowadzące działalność w tych branżach najczęściej nie muszą organizować swoich siedzib w stolicy, więc region Małopolski, a Kraków w szczególności, stał się oczywistym wyborem. Dzieje się

tak przede wszystkim ze względu na korzyści, jakie region ten oferuje inwestorom zagranicznym. Wśród tych korzyści wymienić należy przede wszystkim ogromny ludzki potencjał naukowy i intelektualny, dostępność powierzchni biurowej, atrakcyjne lokalizacje oraz dobrą komunikację ze światem. Duża część obecnych w Krakowie firm z branży BPO/SSC zrzeszona jest w organizacji Aspire, prognozującej znaczny, bo niemal 50 proc. wzrost tego sektora w ciągu najbliższego półtora roku – dwóch lat. Nasz Enterprise Park powstaje w dzielnicy Podgórze, jednej z krakowskich „dzielnic przyszłości”, uznanych przez miejski magistrat

za kluczowe dla rozwoju miasta. Podgórze przechodzi obecnie bardzo dynamiczny proces rewitalizacji. Obserwujemy rozwój zabudowy mieszkaniowej i komercyjnej, a także infrastruktury komunikacyjnej. Podjęcie decyzji o zlokalizowaniu nowej inwestycji Avestus Real Estate właśnie w Krakowie było więc wyborem podyktowanym racjonalnymi przesłankami. Najlepiej z resztą świadczy o tym fakt, że już na kilka miesięcy przed oddaniem do użytku pierwszej fazy inwestycji podpisaliśmy umowy najmu na ponad 85 proc. powierzchni dostępnej w dwóch powstających obecnie budynkach.



Największe inwestycje 2011 r.

Monika FRANASZEK,
Senior Leasing Manager
w Grupie Buma

W ubiegłym roku Grupa Buma realizowała dwa kompleksy biurowe Green Office oraz Quattro Business Park. Łączna powierzchnia biurowa oddana do użytkowania to ok. 23 100 m kw.

W kompleksie biurowym Green Office, zlokalizowanym przy ul. Czerwone Maki w Krakowie, zostały oddane do użytkowania dwa budynki biurowe. Budynek B (8000 m kw.) został przekazany do użytkowania w maju, a Budynek A (3300 m kw.) w październiku 2011 r. Najemcą obu budynków jest firma Motorola Solutions Systems Polska Sp. z o.o. Kompleks biurowy Green Office składa się z trzech

czterokondygnacyjnych budynków biurowych o łącznej powierzchni wynajmowanej 21 300 m kw. Green Office znalazł się na 4. miejscu w rankingu najlepszych inwestycji biurowych w Europie Środkowej i Wschodniej zakończonych w 2011 r. Ranking został przygotowany przez redakcję miesięcznika Construction Investment Journal (CIJ) i ukazał się w styczniu tego roku.

Pod koniec 2011 r. Grupa Buma oddała do użytkowania także Budynek B oraz parking wielopoziomowy w kompleksie Quattro Business Park zlokalizowanym przy al. Gen. Bora-Komorowskiego. Budynek B

to czternastokondygnacyjny biurowiec klasy A o powierzchni biurowej wynajmowanej 11 800 m kw. Wśród najemców budynku znajdują się takie firmy, jak Bank Handlowy, Klinika Medyczna Medcover, Apply Capnor. Budynek jest w trakcie komercjalizacji. Jednocześnie pozwolenie na użytkowanie otrzymał budynek parkingu wielopoziomowego z pięcioma kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną (703 miejsca postojowe). Quattro Business Park to największy kompleks biurowy, który jest obecnie realizowany w Krakowie. Łączna powierzchnia kompleksu wynosi 48 800 m kw.



Rynek nieruchomości biurowych w najbliższym czasie

Michał SAPOTA,
Wiceprezes Zarządu
firmy Murapol

Rynek Nieruchomości biurowych zależy od sytuacji gospodarczej w skali makro, zarówno Polski, Europy, jak i gospodarki globalnej. Ten segment rynku jest bardzo wrażliwy na to, co się dzieje na rynkach. Jeśli firmy mają skłonność do inwestowania, to i rośnie popyt, zarówno pod względem najemców takich powierzchni, jak i inwestorów. Natomiast w momencie dużej niepewności co do sytuacji na światowych rynkach najemcy wstrzymują się z takimi decyzjami, a inwestorzy wybierają alternatywne sposoby lokat kapitału, które w danym momencie postrzegane są jako obciążone mniejszym ryzykiem.

Na tle innych krajów, dużym atutem Polski jest względna stabilność i perspektywa stałego wzrostu PKB w nadchodzących latach, stąd widoczne zainteresowanie w 2011 i na początku 2012 r. zarówno powierzchniami biurowymi pod wynajem, jak i transakcjami ze strony dużych funduszy inwestycyjnych. Kraków to europejskie centrum inwestycji typu BPO i uważam, że ten trend powinien być utrzymany, również dzięki decyzjom rządu i samorządu. Inwestycje z sektora BPO dają wysokie zatrudnienie, a wpływy do budżetów z tytułu PIT i ZUS wielokrotnie w krótkim czasie

pokryją ewentualne dotacje Skarbu Państwa. Murapol SA nie ma na dzień dzisiejszy ambicji konkurować z gigantami rynkowymi w obszarze nieruchomości komercyjnych. Szukamy raczej miejsca w obszarze niedużych biurowców do 10 tys. m kw. powierzchni użytkowej, w lokalizacjach, które zapewnią standard B+. Ważna jest również cena i tu na pewno jesteśmy w stanie konkurować na rynku z każdym. Jeśli chodzi o pozyskanie klientów oraz „uszycie” dla nich produktu na miarę, korzystamy z doradztwa czołowej globalnej firmy w tym segmencie rynku, więc nie mamy obaw co do uplasowania produktu.

BIUROWCE MIX-NIERUCHOMOŚCI



*Nasza nowa inwestycja — budynek oddany do użytkowania,
Kraków, ul. Jasnogórska 11, powierzchnia całkowita 8 600 m²*

NASZE INNE BUDYNKI



Kraków, ul. Wadowicka 8a



Kraków, ul. Halicka 9



Kraków, ul. Łagiewnicka 33a



Kraków, ul. Wielicka 72



MIX-NIERUCHOMOŚCI Sp.z o.o.

ul. Wielicka 72
30-552 Kraków
tel. 12 266 37 53
www.mixbiura.pl

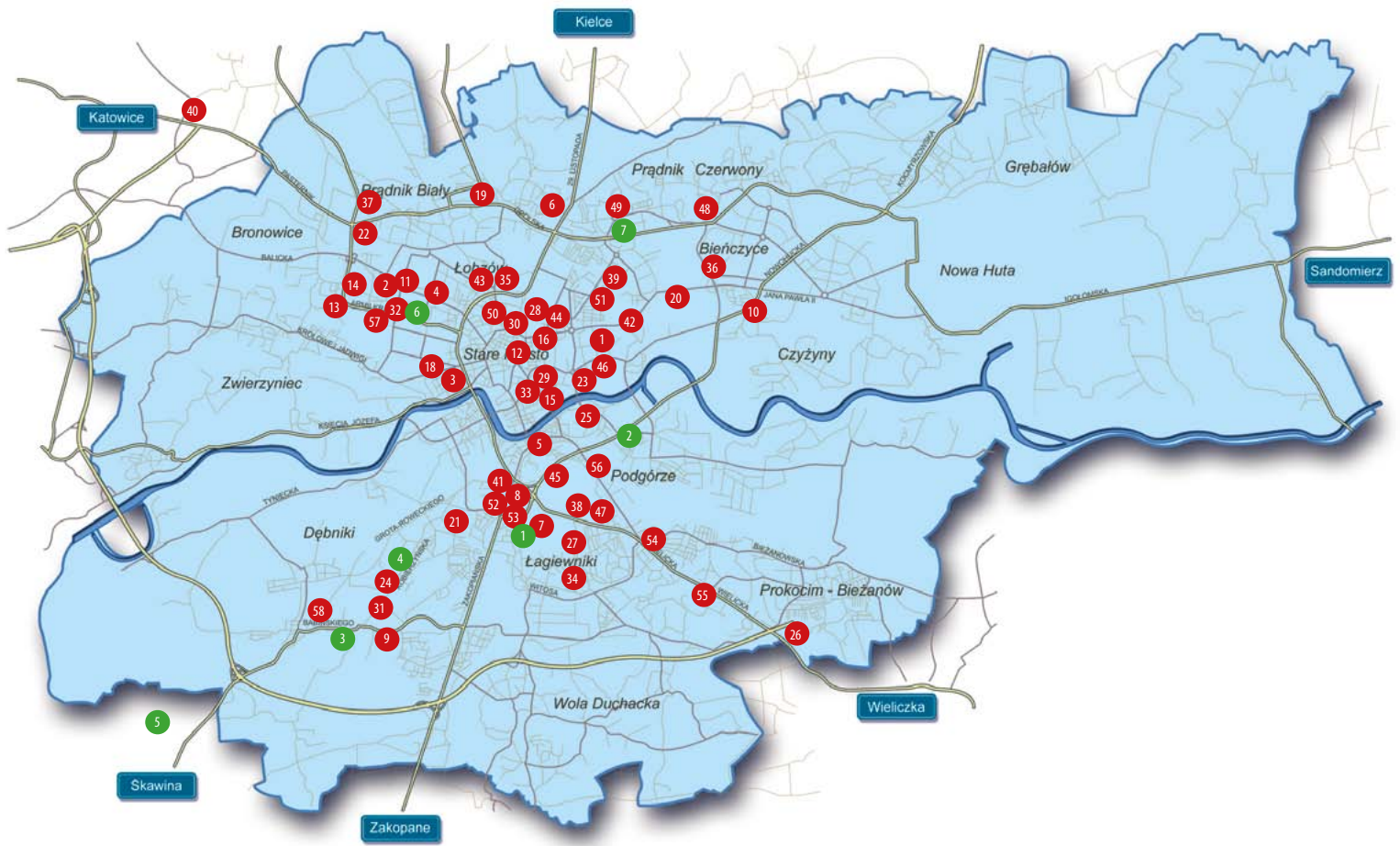
Biurowce w Krakowie Office buildings in Kraków

Istniejące Existing

- | | | | | | |
|----|---|------------------------------|----|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Archetura..... | ul. Cystersów 9 | 41 | Łagiewnicka 33a | ul. Łagiewnicka 33a |
| 2 | Avatar | ul. Lea 210 | 42 | M65 Meduza | ul. Mogilska 65 |
| 3 | Biprocewmap | ul. Morawskiego 5 | 43 | Nowe Herbewo | ul. Lubelska 29 |
| 4 | Biprostal | ul. Królewska 57 | 44 | Nowa Kamienica | ul. Rakowicka 7 |
| 5 | Biurowiec Kącik | ul. Kącik 4 | 45 | Onyx | ul. Powstańców Śląskich 26 |
| 6 | Bocianie Gniazdo | ul. Bociana 6 | 46 | Platinum | ul. Kordylewskiego 1 |
| 7 | Bonarka 4 Business (I i II) | ul. Puszkarska 9 | 47 | Portus | ul. Kamieńskiego 51 |
| 8 | Buma Square Business Park | ul. Wadowicka 6 | 48 | Quatro Business Park (I i II) | ul. Gen. Bora Komorowskiego |
| 9 | Centrum Biurowe Alstar | ul. Zawiała 61 | 49 | Rondo Business Park (I i II) | ul. Lublańska 38 |
| 10 | Centrum Biurowe Azbud | al. Pokoju 78 | 50 | Spółdzielnia Kłos | ul. Szlak 65 |
| 11 | Centrum Biznesu Brama Bronowicka | ul. Gabrieli Zapolskiej 44 | 51 | Teva Administrative Centre | ul. Mogilska 80 |
| 12 | Centrum Biurowe Drukarnia Związkowa | ul. Mikołajska 13 | 52 | Wadowicka 8a | ul. Wadowicka 8a |
| 13 | Centrum Biurowe Euromarket | ul. Jasnogórska 1 | 53 | Wadowicka 8W | ul. Wadowicka 8 |
| 14 | Centrum Jasnogórska 44 | ul. Jasnogórska 44 | 54 | Wielicka 72 (I i II) | ul. Wielicka 72 |
| 15 | Centrum Biurowe Kazimierz | ul. Podgórska 34 | 55 | Wielicka 181 A | ul. Wielicka 181a |
| 16 | Centrum Biurowe Lubicz (CBL I i CBL II) | ul. Lubicz 27 | 56 | W22 | ul. Wielicka 22a |
| 17 | Centrum Biurowe Mehoffera | ul. Mehoffera 10 | 57 | Zasada Centrum | ul. Armii Krajowej 19 |
| 18 | Centrum Biurowe Petroinform | al. 3 Maja 9 | 58 | Zawiała 65d | ul. Zawiała 65d |
| 19 | Centrum Biurowe Vinci | ul. Opolska 100 | | | |
| 20 | Centrum Bizn. i Innowacji „Copernicus” | al. Jana Pawła II 41c | | | |
| 21 | Colosseum | ul. Miłkowskiego 3 | | | |
| 22 | Conrada 63 | ul. Conrada 63 | | | |
| 23 | Cracovia Business Center | al. Pokoju 1 | | | |
| 24 | Czerwone Maki 65 | ul. Czerwone Maki 65 | | | |
| 25 | Diamante Plaza | ul. Dekerta 24 | | | |
| 26 | FHU Auto Center | ul. Wielicka 250 | | | |
| 27 | Frax Office | ul. Walerego Sławka 8a | | | |
| 28 | Fronton Office Center | ul. Kamienna 19 | | | |
| 29 | G21 | ul. Grzegórzecka 21 | | | |
| 30 | Galeria Krakowska – biura | ul. Pawia 5 | | | |
| 31 | Green Office (I i II) | ul. Czerwone Maki 82 | | | |
| 32 | GTC (Galileo, Newton, Edison) | ul. Armii Krajowej 18 | | | |
| 33 | Halicka 9 | ul. Halicka 9 | | | |
| 34 | Havre | ul. Walerego Sławka 3a | | | |
| 35 | Herbewo al. Słowackiego 64-66 | ul. Prądnicka 4 | | | |
| 36 | Inkubator Technologiczny | al. Jana Pawła II 41I | | | |
| 37 | Jasnogórska 11 | ul. Jasnogórska 11 | | | |
| 38 | Kamieńskiego 47 | ul. Kamieńskiego 47 | | | |
| 39 | Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda | ul. Pilotów 2 | | | |
| 40 | Kraków Business Park | ul. Krakowska 280, Zabierzów | | | |

W budowie Under construction

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Bonarka 4 Business (III i IV)..... | ul. Puszkarska 9 |
| 2 | Enterprise Park (I i II) | ul. Powst. Wielkopolskich 13 |
| 3 | Excon | ul. Babińskiego 65 |
| 4 | Green Office (III)..... | ul. Czerwone Maki 82 |
| 5 | Małopolski Park Technologii Informatycznych | Pychowice |
| 6 | Pascal..... | al. Armii Krajowej |
| 7 | Quatro Business Park (III)..... | ul. Gen. Bora Komorowskiego |



Planowane Planned

- | | | | |
|---|--------------------------|----|---|
| 1 | Alma Tower | 8 | Topos |
| 2 | Avia | 9 | TreiMorfa |
| 3 | Biurowiec MARR | 10 | Wielicka Business Park |
| 4 | Biurowiec Masonia | 11 | Zespół biurowy przy ul. Gen. Zielińskiego |
| 5 | Consultronix | | |
| 6 | Orange Office Park | | |
| 7 | Sequoja | | |

Biurowce w Krakowie Office buildings in Kraków

GREEN OFFICE

powierzchnia całkowita / total area: 21 300 m²
adres / address: ul. Czerwone Maki



QUATTRO BUSINESS PARK

powierzchnia całkowita / total area: 48 800 m²
adres / address: ul. Gen. Bora-Komorowskiego



JASNOGÓRSKA 11

powierzchnia całkowita / total area: 8 600 m²
adres / address: ul. Jasnogórska 11



ENTERPRISE PARK

powierzchnia całkowita / total area: 28 000 m²
Faza I, Bud. A i B / Phase I, Buildings A & B: 15 000 m²
Faza II, Bud. C / Phase II, Building C: 13 000 m²
adres / address: al. Powstańców Wielkopolskich 13



CENTRUM BIUROWE FRONTON

powierzchnia całkowita / total area: 5720 m²
adres / address: ul. Kamienna 19



W22

powierzchnia całkowita / total area: 5300 m²
adres / address: ul. Wielicka 22A



SPÓŁDZIELNIA KŁOS

powierzchnia całkowita / total area: 2700 m²
adres / address: ul. Szlak 65



CENTRUM ADMINISTRACYJNE TEVA

powierzchnia całkowita / total area: 6 850,10 m²
adres / address: ul. Mogilska 80



Contents

Wstęp	31
General economic situation	32
Kraków — a city of business	38
Market analysis	46
Expert's point of view.....	50

PARTNERSHIP

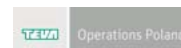


FRONTON

Grupa Bryksy



MURAPOL S.A.
ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



research methodology: e-biurowce.pl

elaboration editing: zespół redakcyjny portalu e-biurowce.pl

illustrations: © e-biurowce.pl

Development of additional analysis and charts based on data from:

www.stat.gov.pl

www.wynagrodzenia.pl

www.gupkrakow.pl

www.averagesalarysurvey.com

www.pwc.pl

Introduction

It is already the second time that the portal e-biurowce.pl has undertaken the preparation of a report, concerning the office market in Kraków. It is not by chance that we are continuing the analysis of Kraków's market. The year 2011 confirmed the leading position of the capital of Małopolska among the largest cities of the region. Kraków, as in previous years, continues to yield only to Warsaw in terms of size and dynamics of the development of the market.

Studies conducted in the first quarter of this year among all participants of Kraków's office real estate market became the basis for preparing this report. The studies realized concerned preferences of tenants, their requirements and expectations, as well as opportunities to meet those challenges by investors, building ever more modern objects.

We begin our report by presenting the general economic situation in 2011 and the position of Poland's economy against the turbulence on global markets. We discuss the most important economic factors, the good results of which undoubtedly had a positive effect on the office real estate market in our country.

Kraków is not only a cradle of culture. In the latter part of the report provided to you, we present the business side of the capital of Małopolska. The international character of the city, together with a highly qualified staff and an even better infrastructure, reflect the great potential of Kraków to conduct business by international companies. Now the „city of Polish Kings” is an important point on the map of the world in outsourcing services.

We have prepared our market analysis in cooperation with experts, who also in this report, in the chapter „In the expert's opinion”, share their assessments and forecasts for the future of Kraków's office market. In the final analysis, we tried to present the most important factors, showing a recovery on the market in comparison to the year 2010. This analysis confirms the statements of experts, who tell us to look positively towards the future of the office market in Kraków.

We invite you to have a read!
e-biurowce group



General economic situation

Poland an economic leader

After the deepest economic slowdown, which took place in 2009, the next two years is the time of reconstructing the potential of the Polish economy. In the year 2011, thanks to the very good economic results, Poland became the European leader of growth. From this perspective, it can be said that the crisis in Poland did not find its reflection as it could be observed in other countries of the European Union. However, in the opinion of some economists, the crisis caused that the growth of the Polish GDP was lower than the maximum possible growth to be achieved.

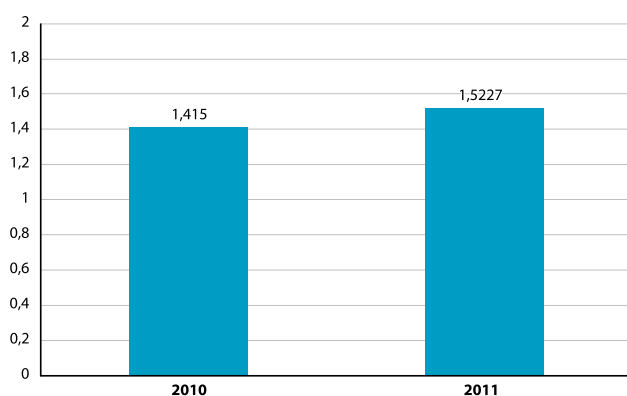


Chart 1: The GDP value (million PLN)

Data source: Central Statistical Office

The GDP value in 2011 amounted to 1522.7 milliard PLN in the face of 1415.4 milliard PLN in 2010, GDP growth in 2011 amounted to 4.3% against 3.9% in 2010. This situation was mainly due to the increased domestic demand, while the contribution of net exports amounted to 0.5%. As analyses show, the cause of the growth was the increase in individual consumption by 3.1% and an increased number of investments by 8.7%.

Permanent growth

The stability of growth of the Polish economy is shown, aside from the domestic demand, among other by such factors as permanent and strong growth of trade abroad and the permanent increase of consumption expenditures of households. The great activity of national companies is also essential (growing dynamics of investment expenditures and production), as well as the increase in gross fixed assets due to the use of production capacity and the implementation of investments thus far postponed. Attention should be

drawn to the fact that in 2011 the inflow of direct foreign investment amounted to 9.9 milliard EUR; this amount was higher by 47% (approximately 3.2 milliard EUR) than in the previous year. An improvement of the balance on the current account of payments was also observed in comparison to 2010. Export, which value in 2011 amounted to 135.8 milliard EUR and was 12.8% higher than in the previous year, also had an impact on these results of the Polish economy. Polish goods were exported mainly to Germany (26.1% of the total exports of Poland), United Kingdom (6.4%) and Czech Republic (6.2%).

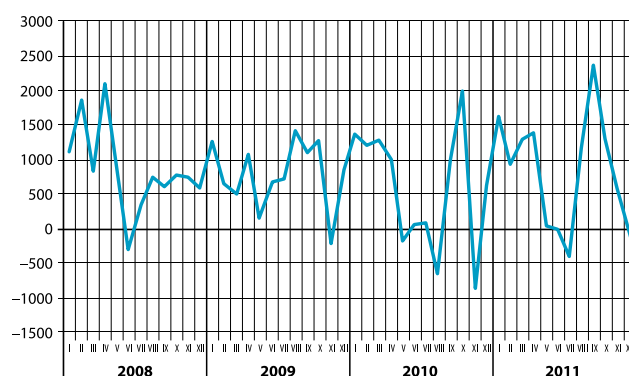


Chart 2: The inflow of direct foreign investment from January 2008 to December 2011 (million EUR)

Data source: Ministry of Economic Affairs: Information on the situation in the foreign trade in December 2011 and in 2011

The import value, however, amounted to 150.5 milliard EUR and this amount influenced the deterioration of the adverse balance of trade turnover by 0.9 milliard EUR (-3.9%). The biggest part of import came from Germany (22.3%), Russia (12.2%) and China (8.8%).

Against other countries in the region, import was a factor that weakened Poland. In the balance these countries achieved a surplus: Slovakia 2.2% GDP, Czech Republic 5% and Hungary 7%. This situation is due to the phase of the development of the Polish economy, in which importing goods and technology is dominant over its export, which in turn causes low innovation of the Polish economy.

Thanks to the stable growth in services and industry, the gross added value in the economy increased in 2011 by 4.0%. The main cause of this situation was primarily the sector of real estate agencies and support for companies.

In the year 2011, thanks to the very good economic results, Poland became the European leader of growth.

In 2011 the inflow of direct foreign investment amounted to 9.9 milliard EUR; this amount was higher by 47% than in the previous year.

It is worth mentioning that construction had as much as 8% share in creating the added value, which can be attributed to the implementation of infrastructural investments related to EURO 2012 and housing investments. Investments also caused that construction and installation production was higher in 2011 by 12% compared to 2010.

Sold production in industry was up by 7.5% also, as was the volume of sales in domestic trade, which rose due to the recovery of domestic demand by 7.3%. Such a high result of the industrial sector was the effect of the growing foreign demand, which resulted from the improvement of price competitiveness of domestic production, in turn caused by the depreciation of the Polish Zloty.

Rates of capitalization

In 2011, the declining trend of capitalisation rates remained up to the third quarter on most markets, after which they began to stabilize. In the case of key commercial real estate in Poland, capitalization rates came close to 6%, but did not exceed it; however, for the best office real estate in the CBD (Central Business District) they reached almost 6.25%. Capitalization rates for the best inventory assets amounted to 7.75%.

On the commercial real estate market capitalization rates for the best real estate in the CBD in Warsaw maintained at 6.2% in 2011, and for a location outside the strict centre of Warsaw 6.75%. The reference point is the capital city due to the fact that more than half (3 600 000 m² of 5 890 000 m²) is located here. On the more diverse market of shopping centres in the best locations in Warsaw and in the largest regional cities capitalisation rates amounted to 6.00%, while in small cities they were between 7.75% to 8.25%. Whereas the capitalization rates for the best real estate on the inventory market in 2011 reached 7.75%. The year 2010 was a year that brought commercial investments, including office objects, to a stop. Therefore, in the year 2011 in Poland an increase (yty) occurred for the realization of modern office buildings, of which at the end of this year there was over 1 million m².

Exchange market

The year 2011 was a year of large fluctuations on the monetary exchange market. Until mid-year there was a clear appreciation of the Polish currency against the dollar, and in the second half there was a clear decline in the value of the zloty against the euro and the dollar. These significant fluctuations in the value of the zloty resulted primarily due to

the uncertain situation prevailing in the euro zone, related to the matter of some of the countries' debts. The influx of adverse data from many economies strongly influenced the decisions of portfolio investors, who quickly withdrew from the capital markets of rising economies, including the Polish market. This resulted in the depreciation of the Polish currency. Despite the intervention of the NBP on the monetary exchange market, after a temporary reversal of trend in December, the zloty reached its lowest value expressed in the dollar and euro.

In 2011 construction had as much as 8% share in creating the added value.

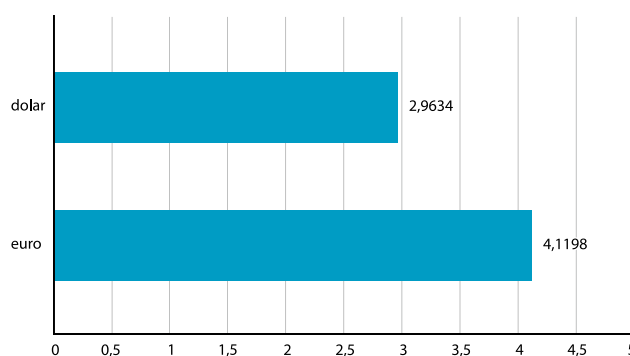


Chart 3: The zloty in relation to the dollar and the euro

Data source: Ministry of Economic Affairs, Department of Strategy and Analysis, March 2012

As a result of these fluctuations in the entire year of 2011 the zloty strengthened in relation to the dollar, at the same time losing on value to the euro. The average euro rate amounted to 4.1198 PLN and increased by 3.1% that year. The rate of the dollar during the same period amounted to 2.9634 PLN and decreased by 1.7% yty.

Financing

Compared to the year 2010 in Central-Eastern Europe, there was an increase in the funding of investments in the real estate sector. Despite the caution of banks in the assessment of the condition of the market, perspectives for office investments in Poland were estimated as positive. Both banks and investors were interested in having products exclusively of high quality in their portfolios and focused on markets ensuring predictable results, which include Poland, Austria and Czech Republic. These activities were not in contradiction with the assessment of bankers convinced that the security of loans in Poland is too low.

The percentage of risky loans had decreased in the case of Poland from 20% in 2010 to 9% in 2011 had a positive effect. In addition, the percentage of „seriously” risky loans increased only slightly — from 4% to 5%.

Statistics which informed that the percentage of risky loans had decreased in the case of Poland from 20% in 2010 to 9% in 2011 had a positive effect. In addition, the percentage of „seriously” risky loans increased only slightly — from 4% to 5%.

In 2011, moods concerning granting loans were positive in countries with a better economic situation, such as Poland. Banks managed to limit the impact of certain adverse factors, which they had to deal with a year earlier. This caused that in 2011 they were more open to financing investments in the real estate sector.

(9.2%), and the highest (20.1%) — Warmińsko-Mazurskie Voivodeship.

Compared to the year 2010, in 2011 there was an increase in the number of unemployed people by 28 thousand people, along with a parallel increase of the employment rate remaining at a high level. This trend indicates a gradual expansion of the workforce, which is due to the positive assessment of prospects on the labour market.

In 2011, the average salary also increased in the company sector — it amounted to 3605 PLN and was higher by 5% than in 2010. Purchasing power of the average salary

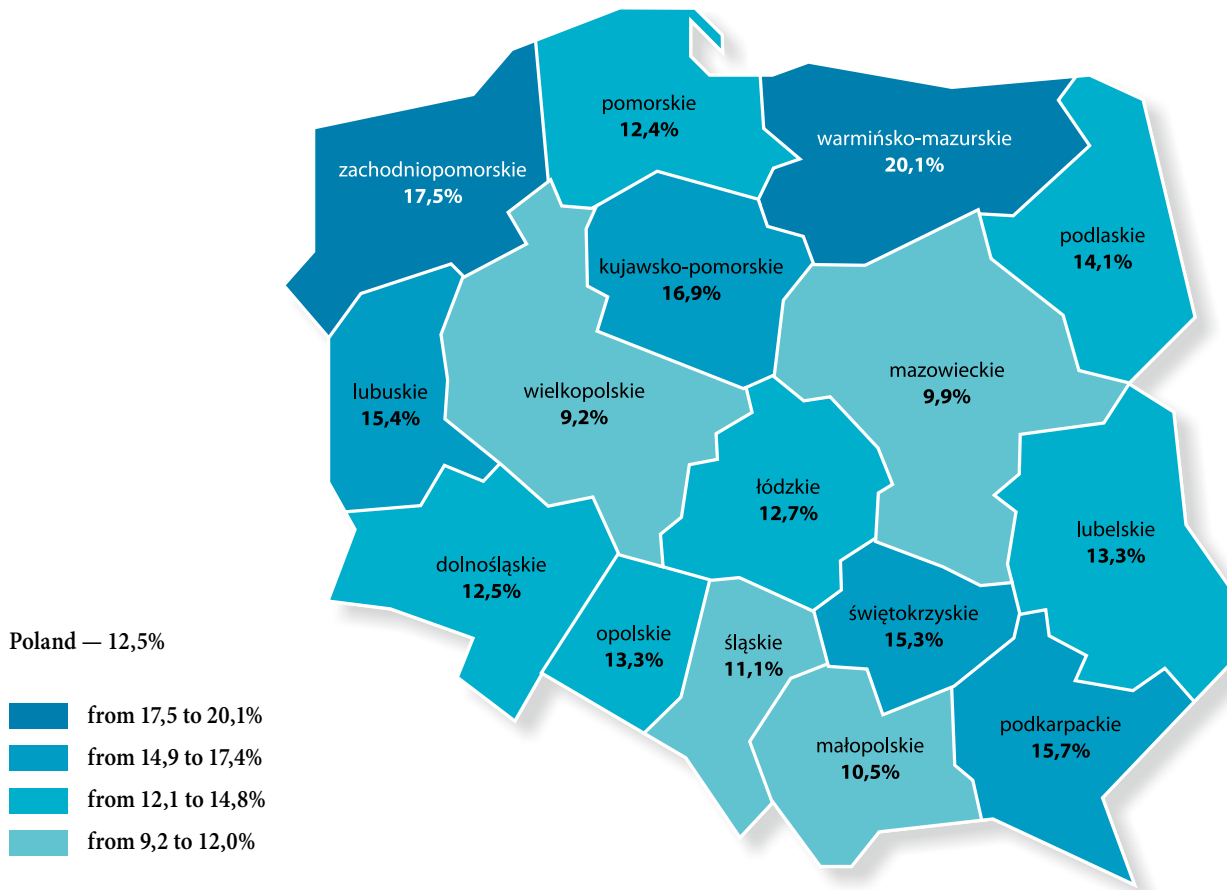


Chart 4: The unemployment rate by voivodeship (as of end of December 2011)

Data source: Central Statistical Office

The labour market

Similarly to the entire economy in 2011, an increase could also be observed on the labour market — employment increased.

In relation to the year 2010, this increase amounted to 3.2% and as a result there were 5 544 000 people employed in the company sector. The largest employment was observed in the professional business, scientific and technical (9.6%) and in construction (7.6%), as well as in services, such as accommodation and restaurants, and on the real estate market (7.5% each).

At the end of 2011, the number of registered unemployed people was 1983 thousand people, and the registered unemployment rate amounted to 12.5%. The lowest rate of unemployment was recorded in Wielkopolskie Voivodeship

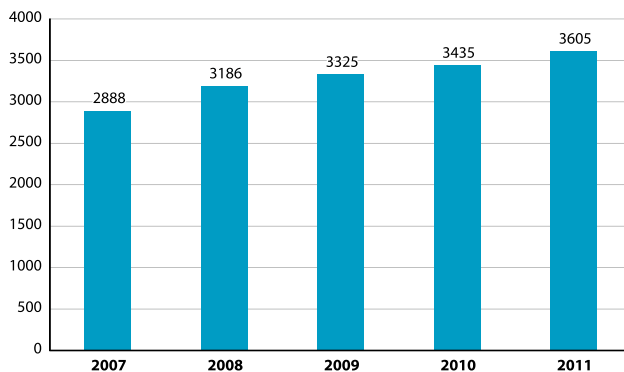


Chart 5: The average gross monthly salary (in PLN)

Data source: Central Statistical Office

Compared to 2010, in 2011 there was an increase in the number of unemployed people by 28 thousand people.

in the company sector rose slightly, by 0.9%, as well as in retirement pensions and annuities.

The index of prices of goods and services for consumption on a yearly average in 2011 amounted at 4.3%. The increase rate of prices compared to the previous year was higher (by 1.7%) and significantly exceeded the level estimated by the budgetary act which was 2.3%. The main cause of this phenomenon was the acceleration of dynamics of the prices of food and non-alcoholic beverages by 5.4%. Transport prices rose the most — by 7.7% (including fuels for transport by 13.7%), as well as the costs of supporting houses (6.2%) and costs of energy carriers (7.4%).

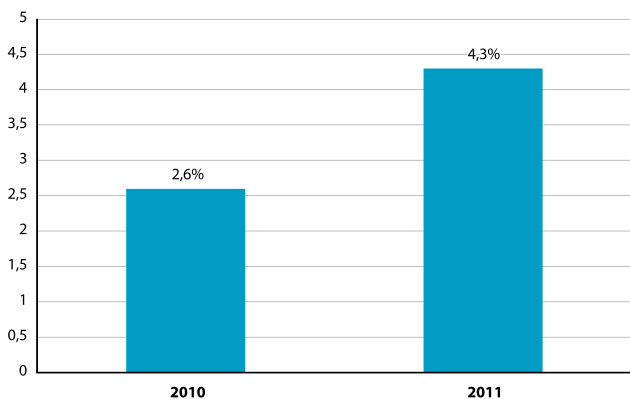


Chart 6: The index of prices of goods and services for consumption (%)

Data source: Central Statistical Office

However, inflationary pressures were intensified not only by external factors (dynamics of fuel and food prices on international markets), but also internal factors such as the increasing consumption demand and payment pressure resulting from increasing employment.

Salaries

In 2011 a new trend strengthened among investors - creating outsourcing centres in Poland for large companies (IBM, Citibank, HP, Google, Shell, BNP Paribas, Bridgestone, Credit Suisse), serving their clients not only in the country, but around the world, mainly in the scope of financing, accounting and the IT industry. Last year, there were over 300 in Poland, located mainly in Kraków, Warsaw and Wrocław, which made our country the European centre of these services, provided for companies from more than 20 countries in the scope of BPO/SSC and R&D centres. 75 000 people were employed in them; placing subsequent investments in this industry in Poland testified to their high standard of work.

One of the reasons for the expansion of foreign companies was and is the high availability of a well educated staff (IT professionals, lawyers, graphic artists, accountants and managers who speak foreign languages). The continuous increase in education of the Polish population contributed to this. The percentage of people with tertiary education in the year 2011 amounted to 16.8%, and with secondary — 31.4%. 21.4% of the population of cities and 9.8% of residents of villages had

diplomas from tertiary educational institutions. However, this still leaves Poland far behind in the Union, where an average of 32.3% of citizens have a tertiary education diploma.

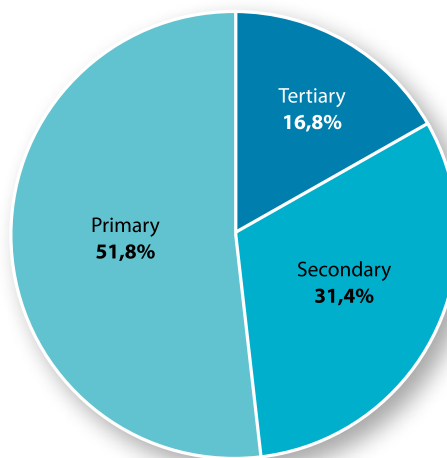


Chart 7: The level of education

Data source: Central Statistical Office

BPO locate their headquarters in places, where they can hire the appropriate employees — both with slightly lower qualifications, for example to a Call Centre, as well as high class specialists, such as programmers. Another important factor is the cost of employment, which in Poland is still considerably lower, even by about two thirds than in the countries of the „old” European Union. The most fiscal countries in Europe where taxation reaches 41% of net earnings of an employee are Belgium, France and Germany. Against this, the 27% contained in various taxes from salaries in Poland is very little. All the more that this places us below the average OECD — 20th place on the list of the 34 most developed economies of the world, where only recently we were placed 10th in terms of work margins. At the same time, from the point of view of the local labour market, the offered earnings are attractive for employees.

The average salary in the national economy in Poland in 2011 amounted to 3400 PLN (3605 PLN in the company sector), which is 830 EUR. The average salary in the Union in this period amounted to 3162 EUR. The highest was in Denmark (4176 EUR), and the lowest in Bulgaria (319 EUR).

The minimum wage, which amount is one of the factors influencing the labour market, in Poland amounted to 1386 gross PLN (349 EUR), representing the equivalent of 40% of the average salary, which places our country around the European average amounting from 30% to 50%, with declining trend. In taking into account the purchasing power parity, Poland is 12th on the list of 20 European countries with a legally accepted minimum wage. The highest minimum wage applies in Luxembourg (1758 EUR), and the lowest — in Bulgaria (123 EUR). In Poland, an employee receives 73% of his gross salary, while the average for the EU is 70%. The average load across Europe on account of

The minimum wage in Poland amounted to 1386 gross PLN (349 EUR).

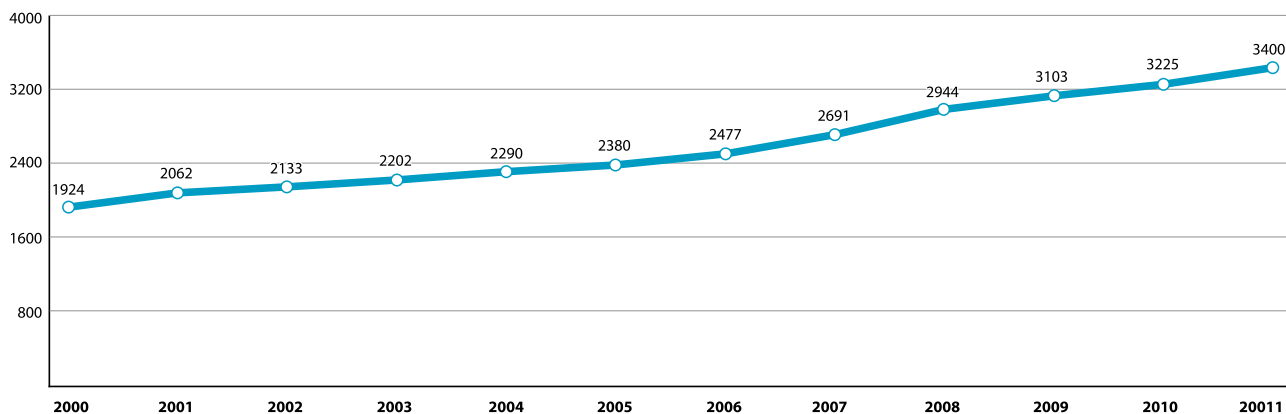


Chart 8: The average gross monthly salary in the national economy in Poland

Data source: Central Statistical Office

income tax for natural persons constituted approximately 20% of the gross salary, and on account of social benefits approximately 10%.

Taxes

The problem is, however, the increasing VAT or various excise taxes, which causes that 45.7% of the Polish GDP is redistributed by the state. Despite this, according to the Investment Barometer of the Real Estate Market Ernst & Young, last year Poland was an attractive market for long-term investments in real estate, of which 83% of 540 surveyed European managers was deeply convinced. In this context, it is not a surprise that from the amount of 6.1 billion EUR, which investors spent for purchasing real estate in Middle Europe in 2011, 2.5 billion went to Poland.

The origin of the capital invested in Poland in 2011 is very diverse and although there is a predominance of companies from the USA, investors from China and India also appear.

Against other countries, Poland came out well in terms of taxation of investments in commercial real estate, which amounted to 4.3% of the final market price, while the average is 9.5%. The main reason for this is the fact that VAT on commercial investments is refundable, therefore, it remains neutral. Also in terms of the share of the tax in the price of leasing commercial real estate, which is only 15.7%, Poland was much lower than the average, which amounts to 25.4% in the world.

Unemployment

The economic strength of a city and region is shown by employment indicators. Data for the year 2011 show that the average rate of unemployment in Poland amounted to 12.3% against 23.3% in Spain or 19.9% in Greece, or - on the other hand - 4% in Austria. In the heart of Kraków it was 4.7% of people remaining without employment against 5.5% Trójmiasto, 5.0% in Wrocław and 3.7% in Poznań. Throughout Małopolska, 10.5% remained unemployed, which places the region in the middle of the national rate.

In the whole of Poland unemployment among graduates of schools increased and in the year 2011 it reached 30% countrywide. In Małopolska it was higher than the average and amounted to 56% for people under 34 years old, putting the region next to voivodeships like Lubelskie (57%) or Świętokrzyskie (54%).

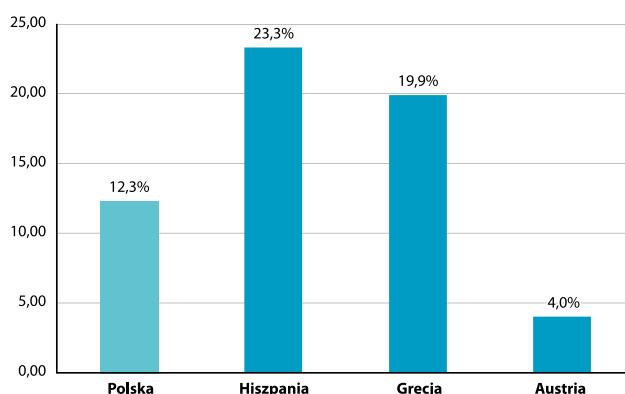


Chart 9: The unemployment rate in Poland and Europe

Data source: Central Statistical Office

However, unemployment among graduates of tertiary educational institutions increased in the country up to 5% in 2011. Some of them found work in the outsourcing basin that Kraków and its vicinity has become. Data for year 2011 indicates a 5.3% increase in the average employment rate in the company sector in Kraków and 6.4% of the voivodeship. The average gross salary in Kraków in 2011 amounted to 3667.72 PLN, in Trójmiasto it was 4533.04 PLN, in Poznań 4031.58 PLN, and in Wrocław 3600.88 PLN. The average for the whole country totalled 3605 PLN.

Poland "a green island"

Countries such as Portugal and Spain fell in the debt trap due to excessive credit expansion, which lead to the deterioration of their international competitiveness. Investing too much in

Against other countries, Poland came out well in terms of taxation of investments in commercial real estate, which amounted to 4.3% of the final market price, while the average is 9.5%.

the real estate area, including commercial real estate, when the crisis came along, lead to macroeconomic imbalance.

Poland, however, managed to avoid this phenomenon in the year 2011, because — in the experts' opinion — credit action fostered increasing the potential economic level in our country.

Moods in Polish economy were set by the economic situation in the euro zone, which in the best case, was in a phase of stagnation, if not recession. This influenced the worsening of indicators of economic activity in Poland, which was visible, for example, in the moods of consumers, who showed a low propensity to purchase fixed goods, which is one of the basic determinants of economic activity in Poland. On the other hand, in the year 2011 there was an increase in retail sales by 12%. At the same time, due to the very good situation of Polish companies and their great interest in reconstruction investments, there was no significant deterioration in the sector of private investments. Compared to other countries, including Greece that was shaken by the crisis, Poland was in 2011 an interesting market for investors in the area of commercial real estate: shopping centres, office and warehouse real estate, and the weakness of some countries from

the euro zone emphasised the strength of the growing Polish economy. Hence, the term “green island”, regarded by foreign investors very seriously, maintained its importance in 2011.

GDP growth in 2011 in Poland amounted to 4.3%, while throughout the euro zone the average growth amounted to 0.7%, and in the leading EU economies — in Germany and France — respectively 3% and 1.7%. In Greece, the GDP decreased by 7%, and in Spain, which is sometimes compared to Poland, it increased by only 0.7%, while in Portugal it fell by 1.7%. Such an increase in the Polish GDP resulted indirectly due to spending of EU funds in Poland, which the “old countries” of the euro zone no longer receive to such a degree, so they do not stimulate the economy to such an extent as in Poland. From 2007 to the end of the 2011 Poland signed an agreement for spending more than 200 milliard zlotys from EU grants, thanks to which, among others, 253 700 new jobs were created. A mechanism of feedback driving the economy was created: EU funds attract private capital and foreign investors. It is probably why 2011 saw an increase in foreign investment by 46.7%; it amounted to 14.2 milliard dollars compared to 9.7 milliard the previous year, while around the world it saw an increase of 17%.

From 2007 to the end of 2011 Poland signed an agreement for spending more than 200 milliard PLN from EU grants, thanks to which, among others, 253 700 new jobs were created.

- The GDP value in 2011 amounted to 1 522.7 milliard PLN against 1 415.4 milliard PLN in 2010.
- GDP growth in 2011 achieved 4.3% in the face of 3.9% in 2010.
- In 2011 the inflow of FDI (foreign direct investment) amounted to 9.9 milliard EUR, this amount was higher by 47% (about 3.2 milliard EUR) than in the previous year.
- Export had a large impact on the outcome of the Polish economy, with its value in 2011 amounted to 135.8 milliard EUR which was 12.8% higher than in the previous year.
- Thanks to stable growth in services and industry, the gross added value in the economy increased by 4.0% in 2011.
- Yields in Poland for office properties located in the CBD (Central Business District) reached almost 6.25%.
- Appreciation of the Polish currency against the dollar lasted until the middle of the year, while in the second half there was a clear decline in the value of the zloty against the euro and the dollar.
- The percentage of risky loans in Poland fell from 20% in 2010 to 9% in 2011.
- In 2011 there was 5 544 000 people employed in the company sector.
- In 2011, the average salary in the company sector increased — it amounted to 3605 PLN and was higher by 5% than in 2010.
- The average salary in the national economy in Poland in 2011 amounted to 3400 PLN.
- In comparison with other countries, Poland did well in terms of taxation of investments in commercial real estate, which amounted to 4.3% of the final market price, while the average is 9.5%.
- From 2007 until the end of 2011 Poland signed agreements on the spending of more than 200 milliard PLN from EU grants, thanks to what there was 253 700 new jobs among other advantages

Kraków — a city of business

The capital of regional cities

Kraków is the second market of office space in Poland, both in terms of size, measured in square metres, and in terms of turnover. Half a million square metres of space on the market cannot, of course, in any way compare to the area available in Warsaw (3 million metres), but with cities treading on its heels (Wrocław 373 000 sq. m and Trójmiasto 333 000 sq. m) it can. It is worth noting that — taking into account the regional cities — the largest demand for office areas in 2011 was recorded in Kraków, where there was also the greatest demand for workers from the PBO industry and related sectors.

A city for investors

The year 2011 was a favourable period for business in Kraków. Investors assessed the city highly, indicating its

convenient location for investments, mainly from the BPO industry (Business Process Outsourcing), covering all types of external services (call centres, accounting, finance, human reData sources management and others). In the annual ranking published at the beginning of 2012, prepared by the companies Global Services iTholons „TOP 100 — Outsourcing Cities” for the year 2011, Krakow was placed 11th on the list of the 100 best locations in the world. It was the highest classified city in Central Europe, ahead of Warsaw, which was 38th and Wrocław, which was 84th. In their assessment, investors have taken into account primarily the quality and size of the labour market, the costs associated with conducting activities in the BPO sector (office area, operating costs, maintenance costs), business environment (investment incentives, cooperation with the investor), operational environment (transport, technical infrastructure, availability of services), business risk (political risk, commercial risk, natural and social risk), as well as the quality of life (healthcare, culture, leisure, free time). In the ranking, attention was paid to the fact that in 2011 in Kraków there was a growth of the quantity and quality of services satisfying the needs of investors (accounting consultancy, financial, reData sources management and others).

It should be emphasized that a huge value of the capital of Małopolska region, which raises the interest of investors, is the relatively low labour costs. Earnings for beginner employees in the BPO sector in Kraków are at a level on average 20-30% lower compared to Bratislava or Prague. Another asset of the city is the second largest in Poland John Paul II International Airport Kraków-Balice. In 2011, more than 3 million passengers were cleared for customs. The well-developed railway network helps reach the most important centres in Poland and abroad. It takes three hours to get to Warsaw and 7 hours to Gdańsk. International connections with Vienna, Prague, Bratislava, Berlin and Budapest are just as popular as travelling by plane. Focused on outsourcing, Kraków has a strong cost advantage over other European cities, constituting potential locations for companies from the BPO sector. Acknowledgement of this thesis is the scientific research of the Institute for Research on Market Economy „The Investment Attractiveness of Voivodeships and Subregions of Poland 2011”, edited by Marcin Nowicki, who in his report about investment attractiveness in Poland placed Małopolska 3rd in 2011.

The strategy for acquiring foreign investors was also appreciated, which in the ranking of FDI Intelligence



The St Mary's Church



View of Wawel Castle

(Financial Times group) gave Małopolska 17th place in Europe, and Kraków — 2nd among eastern European regions. While in the ranking of Eastern European cities with the greatest potential for investors — European Cities and Regions of the Future 2012/2013 — Kraków was 9th, while Warsaw was 3rd.

Such a high assessment of the city's strategies reflects the growing professionalism of councillors in their approach to investors, which enables Kraków to benefit from the boom in the industry of modern services. This assessment is supported by good experiences in the cooperation of investors with local and regional authorities, which translates into a coherent economic policy. The long-sighted approach to investors in Kraków is proven, for example, by the Chinese language version of the report „Doing Business in Małopolska”, prepared by Centrum Business in Małopolska especially for Chinese investors interested in new markets.

Why Kraków?

There are several factors which determine the final decisions of investors. The office real estate market in Kraków is primarily characterized by:

- large reData sources of modern office areas (0.5 million sq. m), giving a wide choice of available options for lease in various locations;
- planned investment of around 200 000 sq. m;
- the expected increase in effective rents, connected with the probable supply gap expected within two years;
- demand, generated by the already present companies on the market.

The most powerfully developing segments of the commercial real estate market in Kraków were the office and commercial sectors in 2011. Investors from the industry present on the Kraków market, aside from the wide offer of rental area and good location, indicate the importance of the successful course of cooperation with local authorities, easy access to skilled and mobile workers, as well as the extensive scientific facilities, necessary in the R&D sector (Research and Development).

The international prestige of the city and its trademark is also gaining increasing importance in the eyes of investors, which have an influence on the positive perception of a company and cause that part of personnel from abroad wants to work in the Kraków branches of their companies. For these reasons, presence in Kraków is interpreted by entrepreneurs as an investment in quality. Foreign businessmen also highly assess the living conditions and historical climate of the city.

Authorities are encouraging innovation

Kraków's authorities willingly provide support to companies from innovative industries — IT and R&D. The active cooperation of the city's authorities with Kraków's tertiary educational institutions causes that local authorities are beginning to liaise between investors and the academic and scientific circles, which benefits both parties. In the city hall operates the Centre for Investor Support (COI), which ensures support to companies interested in investments and the implementation of business projects in Kraków. COI acts as a supervisor for the investor, providing him with expertise in the scope of investment processes.



Work is underway to another investment in Kraków

Development plans

The collection of essential documents, which is the Study of conditions and directions of spatial planning of the City of Kraków, has an essential influence on the shape of construction investments in Kraków. The priority significance of the Study is the protection of the historic profile of the city inscribed on the UNESCO World Heritage site. In 2009, UNESCO decided to create a protective zone around the centre, where no residential or commercial high-rise buildings can appear.

Therefore, it can be concluded that the Study is a major cause of the location of most high office buildings outside the strict city centre, in three regions: central — in the vicinity of Grzegorzecckiego and Mogińskiego roundabouts; north-west — in the region of Bronowice and Prądnik; and south-east — at Wadowickiej and Zakopiańskiej streets and near Płaszów and Zabłocie. While the location of the zone of office buildings (of the size so far) in Kraków Technology Park in Czyżyny and at Kraków Business Park in Zabierzów does not affect the profile of the city.

The second element conditioning the decisions of investors are the existing land-use plans, which cover about 36% of the city's area. This increases the pressure on investors under „the principle of good-neighbourliness”, according to which a newly arising building may refer in height to the buildings existing in the vicinity. This 36% coincides with part of the land which the city authorities deemed crucial for the further development of the urban tissue, therefore, in Zabłocie and Płaszów zones have been formed for business, where entrepreneurs can locate their capital being convinced that investment of low prestige shall not arise there,

e.g. processing plants. Furthermore, in 2011 the spatial development plan for the Old Town was passed, covering the protected area, which is intended to maintain its cultural values. Among others, the plan includes guidelines concerning the aesthetics of public space, rules for affixing advertisements, locations of cafe gardens and small architecture, which is to secure the most representative part of Kraków against chaos and ugliness.

An example of the divergence of interests of the city and investors is the controversial so-called skeleton building — an incomplete skyscraper, which has been haunting the citizen of Kraków since 1979. Despite the many ideas and proposals of developing the investment area, the city authorities also did not come to a consensus in this matter in 2011.

Infrastructure

The year 2011 brought many changes to the infrastructure of Kraków. The city has a road-street network of a mixed structure with the predominance of ring-road and radial elements. In line with the historical development, rings or their elements have been created around the centre, coupling the radial road system. Ring-roads I and II have the characteristics of a complete circuit. Ring-roads III and IV are made up of fragments of a network.

For the last few years the city focused on improving the quality of communication in Kraków, by building roads, roundabouts and overpasses in order to complete the ring-roads and focusing on arterial routes. In the opinion of users, roads and communications solutions inside the city leave much to be desired.

In 2011 one of the most important urban investment was commissioned — Rondo Ofiar Katynia was rebuilt, equipped with two 90-metre tunnels and three levels of traffic. The 500-metre overpass over the roundabout is the longest of this type of object in Poland. The completion of works and increasing the roundabout's capacity from 6,000 vehicles per hour to 18 000 almost immediately affected the activity of investors in the western part of the city and the increase in prices of land and real estate.

While in June, the overpass at Nowohucka and Powstańców Wielkopolskich streets was completed. This newly created two-level crossroads affected the improvement of communication in the southern area and contributed to a reduction in traffic jams.

Kraków is systematically completing the road-communication network in the eastern part of the city. With the beginning of 2011, Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne SA in Kraków formally ended all works on the new tramway line, running from Grzegórzeckiego Roundabout to Lipska Street, closing stage I of creating the route of Kraków Express Tramline, a substitute for a metro. In December 2011, the first section of the tramway line was opened, leading to Ruczaj, which significantly improved the communication state of this densely built-up region of the city, in which the University campus is also located.

The new bus terminal at Powstańców Wielkopolskich Street commissioned last year, near Wielicka Street, also improved communication in the city. It supports the suburban connections with localities situated in the southern part of the agglomeration. Its big advantage is the location near many tramway lines, the second ring-road and railway tracks (there is a possibility of integrating the station with an Express Agglomeration Railway).

The capital of Małopolska also boasts with the most developed network of bicycle routes in Poland. In 2011, thanks to opening new sections of lanes for bicycles, the total length of bicycle paths in the city exceeded 100 km.

New objects

In 2011, works were begun on the construction of a new and the reconstruction of the existing passenger terminal at MPL Kraków-Balice. Thanks to this investment, the bandwidth of the airport will increase from 3 million to 8.5 million passengers per year. Last year, construction on the new railway station continued, a part of the Kraków Communications Centre. The project is to be completed in 2012, before Euro 2012.

An important event was also the completion of the first and beginning of the second stage of constructing the Congress Centre at Grunwaldzkie Roundabout. This investment, which has been planned for years, will enhance the congress offer of Kraków by a hall for 2000 people. The Centre will be equipped with 3000 seats and thanks to its innovative architectural project, by the design studio Ingarden & Ewy Architekci Kraków and Arata Isozaki & Associates Tokyo, it shall become the next characteristic point of Kraków.

Quality of life is important

The report of the Council of Social Monitoring „Social Diagnosis 2011 — The conditions and quality of life of Poles”, edited by Janusz Czapiński and Tomasz Panek, indicates that in 2011 most of the indicators of well-being, psychological welfare and health status in Poland improved (80% of Poles are happy, which gives the highest level in the history of social research in Poland). The report recorded a decline in the scope of poverty. At the same time, stress has decreased, satisfaction of Poles in the area of citizens' problems has increased, but unfortunately the general level of social trust or civic activity has not improved.

Referring the results of the studies to Kraków, according to experts from PricewaterhouseCoopers, the capital of the quality of life in Kraków amounts to 100.4, at the average countrywide level of 100, which gives the capital of Małopolska 7th place in the ranking of the 11 largest Polish cities. To improve the position, the city needs to improve conditions for investment, repair urban finances and address the polluted environment, which — according to research of PcW — is a significant problem.

The measure of the quality of life is access to cultural goods. Kraków is visited by 7 million tourists a year, participating in more than 40 festivals (International Festival of Jewish Culture, Triennale Grafiki, Sacrum Profanum



The second biggest airport in Poland — Kraków-Balice



The Market Square in Kraków

Festival, International Festival of Short Films and others). Each year in the centre of the Małopolska region there are 2.5 thousand concerts and performances realized, which places the city 1st in the country in terms of the number of cultural events. The fact that over 25% of Polish reData sources of Polish art is gathered in Kraków, and this volume continues to rise, contributes to the title of the capital of culture.

In 2011, the Museum of Contemporary Art in Kraków (MOC AK) was opened, located on the site of the former factory of Oscar Schindler and fulfilling the function of a multimedia centre. The object is the first in Poland museum of contemporary art built from scratch. In terms of the cultural policy and development of the city a good pointer for Kraków can Vienna, which is located nearby, and which at the end of 2011 was recognised as a city of the highest quality of life in the world, and currently operates as the regional capital of culture.

Human capital

Investors who have placed their funds in Kraków until now, emphasize in their comments the importance of human capital and its potential, as well as the high quality of the local labour force, giving Kraków an advantage over competing cities. Acknowledgement of this state of affairs is of great interest in the capital of Małopolska shown by potential investors. The companies present in the city not only take pride in the high quality of work and qualifications of the staff they employ, but also have positive experience connected to this market.

The population of Kraków in 2011 amounted to 760 000 inhabitants, and the population density was 2312 persons/sq km.; 65.2% of the inhabitants of the city are persons at production age, and their average salary was somewhat above the average national level, amounting to 3667.72 PLN. Most inhabitants of Kraków are people under 45 years old.

In terms of the number, men have a minor advantage; the proportions sexes here amount to 114 to 100.

Universities

Kraków is an energetically operating educational centre. 23 universities (10 public and 13 private) testify to its intellectual potential. University establishments and tertiary educational institutions employ a total of 22 037 people (including approx. 1427 professors) — 212 015 students attend them; including 14 400 being educated in postgraduate studies, 5000 doctoral candidates and students, attending classes on an extramural basis. All the Kraków public universities and 5 private ones conduct postgraduate studies, and in the teaching systems of the remaining 8 private schools there are exclusively undergraduate studies.

Annually, 9500 people graduate from economics and 1100 from IT studies.

95% of students declare knowledge of English, the remaining 5% — German.

Against the largest Polish cities, Kraków is distinguished in terms of education. The percentage of the population here with tertiary education amounts to 21%, a higher ratio was recorded only in Warsaw. Kraków can also boast in the high percentage of students among inhabitants.

Labour

In relation to the previous year in 2011 there were no great changes. Average employment in companies rose by 5.3% and the number of unemployed people increased by 3.6%. At the same time, the increase of employment vacancies in Kraków amounted to 10.6% during the year.

The largest group of unemployed people were those in the age group 25-34 years old (31.2% of the total) and 45-54 years old (21.8%) — 4200 people belonged to this group. The number of unemployed people aged above 55 increased significantly, because by 20.9% compared to 2010, while the number of unemployed people under 25 years old decreased by 9.8%. In the unemployment structure, according to the level of education, people with tertiary education (24.8%) and post-secondary school and professional education (23.4%) prevailed, while in the group of people with tertiary education the largest increase of unemployed was recorded during the year — by 8.3%.

The employment statistics are interesting: 193 400 people, i.e. 93.8% of all employees, worked in the private sector, and this is the sector that saw an increase in average employment by 9.9%, in contrast to the significant fall (by 35.1%) in the public sector.

The average salary in the public sector declined on average by 10.3%, to the amount 3816.70 PLN, while in the

private sector it increased by 9.4%, reaching the level of 3657.81 PLN.

According to PKD classification, much more above average earned people employed in sections of information and communication (average salary — 6121.96 PLN), mining (5260.04 PLN) and engaged in professional, scientific or technical activities (4959.97 PLN). While the salaries were significantly below average in sections of administration and auxiliary activities (2057.66 PLN) and in accommodation and catering (2296.16 PLN). 75% of inhabitants of Kraków works in the service sector — market and non-market. For assessing the labour market the indicator of entrepreneurship is also important, measured by the number of registered economic entities per 1000 inhabitants — in Kraków in 2010 it amounted to 120.

Economy

Not all economic indicators are unambiguous for Kraków. Such economic measures like the indicator of the level of costs or the rate of profitability, did not rank the city highly everywhere.

The lower the indicator of the level of costs, the higher can the economic effectiveness of a project be assessed, meanwhile in Kraków, this indicator in 2011 is at 95.8 while in Katowice, where it is the lowest in Poland, it amounts to 92.8.



Office building W22 located on 22A Wielicka Str.

Other large regional cities have this indicator located at a comparable level to Kraków.

It is in the interest of a company for the indicator of the level of profitability to be as high as possible. The level 3.5 for Kraków, in comparison with the weakest in Poland Gorzów Wielkopolski (2.1), should be considered a very good result, but in comparison with Poznań (4.5), or the victory in the category Rzeszów (5.4), the capital of Małopolska does not look great. However, it is worth remembering that economic measures, though reliable, are not the only determinant of a city's position.

Seen as the capital of regional cities, Kraków does not fully take advantage of its opportunities.

The potential of the city is more than 100 000 operating businesses, including 2,500 enterprises with foreign capital, which invested almost 2.5 milliard PLN here.

Meanwhile, a faster economic growth is recorded not only by Warsaw, but also Wrocław, leaving Kraków in the group of cities like Poznań, Katowice and Łódź. This data concerning the levels of costs, the rate of profitability and entrepreneurship, which allocate Kraków in the middle, but not at the forefront (which its potential would imply), confirm the thesis of the authors of the report issued in 2011 of the company PricewaterhouseCoopers about big cities in Poland on 11 Polish cities, according to which Kraków should increase the pace of taking development opportunities for building a modern economy, based on knowledge,

combining tradition with progress in a harmonious manner. As a result, the effectiveness of pro-investment activities will increase, which in 2011 contributed to the fact that foreign investors created 1100 new jobs in Kraków, of which 600 arose in the BPO sector, and 500 in the machinery sector.

Special Economic Zone

The Kraków Special Economic Zone created in 1997, managed by Kraków Technology Park, until September 2011 covered an area of 523 hectares and consisted of 23 subzones, located in Kraków and in 20 municipalities neighbouring the capital of the region. The zone, which also has the status of a technology park, is located on the territories of the Małopolska and Podkarpackie Voivodeship, where public aid for investments on the territory of the zones is the highest in Poland. SEZ offer investors green field type territories and office space for rent.

Under the ordinance of the Minister of Economics and Labour, in September 2011, the Kraków SEZ was expanded by 35 hectares, as a result of which 558.71 ha was included to the area, where 101 companies and enterprises operated at the time. Capital invested in the zone since its creation amounts to 1.7 milliard PLN and provided 10 000 jobs. In 2011 SEZ was joined by areas situated in Bochnia, Tarnów, Bukowno, Auschwitz, Skawina and Kraków, as well as in the



The Green Office complex located in the Ruczaj district

municipalities Zator and Chełmek. Expanding this area is to provide 2,500 new jobs and involve investment outlays of about 635 million PLN.

SEZ is intended for all companies from the traditional industrial sector, with the exception of the production of products licensed by the state. Authorization for activity in the zone can also be obtained by some companies from the services sector, as well as IT services, research and development services, accounting and bookkeeping services, services in the scope of technical research and analyses, as well as services of call centres. Comarch, RR Donnelley, Motorola, Shell or MAN Trucks are just some of the worldwide brands present in the SEZ.

The Special Economic Zone is to operate until 2020.

„A” Grade

In order to remain the Polish leader, Kraków’s authorities also show great involvement in innovative financial projects, for instance, by becoming the first city actively implementing the initiative of public-private partnerships. By using the traverse experience with the construction of a parking lot in this system, the city is preparing for other, larger investments, such as sports facilities, housing and public buildings — the plans take into account, among others, the construction of a new city hall for the authorities of the city.



The GTC office complex

These measures will surely be helped by the „A” grade for Kraków, upheld in 2011 by the rating agency Standard&Poor’s, which granted it to the capital of Małopolska in 2008, distinguishing in this way the first Polish city. This long-term assessment of Kraków’s credit reliability is at the same level as the rating of Poland, and is the highest grade that can be gained by national entities of the territorial council.

- Kraków still is the second market of the office space in Poland.
- Krakow was placed 11th on the list of the 100 best locations in the world.
- Earnings for beginner employees in the BPO sector in Kraków are at a level on average 20-30% lower compared to Bratislava or Prague which is the factor that attracts foreign investors.
- Investors from the office sector appreciate wide range of lease and convenient location for investments as well as cooperation with local authorities, easy access to the qualified and mobile workforce and extensive research facilities, essential in the R & D.
- Unesco decided to create a protective zone around the centre, where no residential or commercial high-rise buildings can appear. Therefore, the most of office buildings is located outside the city centre or is low height.
- For the last few years the city focused on improving the quality of communication in Kraków, by building roads, roundabouts and overpasses in order to complete the ring-roads and focusing on arterial routes.
- In 2011 one of the most important urban investment was finished — rebuilding of the Rondo Ofiar Katynia.
- In 2011, thanks to opening new sections of lanes for bicycles, the total length of bicycle paths in the city exceeded 100 km.
- Kraków is still a thriving educational centre with its 23 universities (10 public and 13 private institutions).
- In 2011 in Kraków average employment in companies rose by 5.3% and the number of unemployed people increased by 3.6%.
- In 2011 193 400 people, i.e. 93.8% of all employees, worked in the private sector, and this is the sector that saw an increase in average employment by 9.9%, in contrast to the significant fall (by 35.1%) in the public sector.

Market analysis

The year 2010 was a period of stabilization for Kraków's office market. However, in 2011 a recovery on the market was recorded, caused by the positive results of analyses of indicators of investment risks for this segment of the market. Improvement of the situation in the year 2011 was also influenced by the estimates of experts concerning the value of demand for office space.

Rates of capitalization

One of the measures of the level of risk on a given market is the rate of capitalization. The factors that significantly affect the capitalization rate are location, technical status and functionality of the real estate, as well as the credibility of tenants and conditions on which the lease agreements were concluded. Below we present a graph indicating the rate of capitalization in the years 2008-2011.

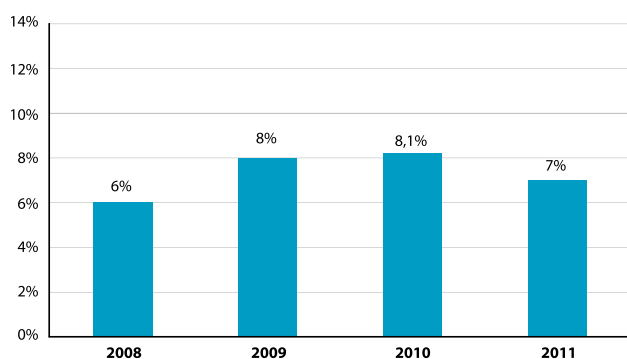


Chart 1: The average level of capitalization rates

Based on the analysis of levels of capitalization rates over the past four years, it can be claimed that since 2008, the situation on the office real estate market was systematically worsening. In 2008, when demand surpassed supply, capitalization rates maintained at the level of 6%, which constituted a positive forecast for the future — the value of real estate was not declining. In 2009, when the amount of area commissioned for use reached its climax, and demand declined due to the crisis, capitalization rates obtained the value of 8%.

The year 2010 was a period of slow repression of investments and stabilization on the market; however, results for the year 2011, where the capitalization rates of Kraków's office buildings decreased by over one percent, compared to the previous year, attest to the calming of the situation on the market and enable to see better prospects for the future. This means improving market conditions and lower risk in this segment.

Supply and demand

The slump of the office market in the years 2009-2010 was associated primarily with the perturbations caused by the global economic crisis, and also constituted the consequence of the worsening of the world economic situation. However, the office market defended itself and despite the crisis, further investments were created. The previous year 2011 demonstrates this, where reData sources of modern office space in the regions (besides Warsaw) increased by more than 120 000 sq. m (252 000 sq. m including Warsaw), which is the lowest volume of new supply since the mid-1990s. It is worth noting, however, that during this period throughout Poland there were modern office buildings under construction of a total surface of more than 1 million sq. m, which is more than 100% growth in relation to 2010.

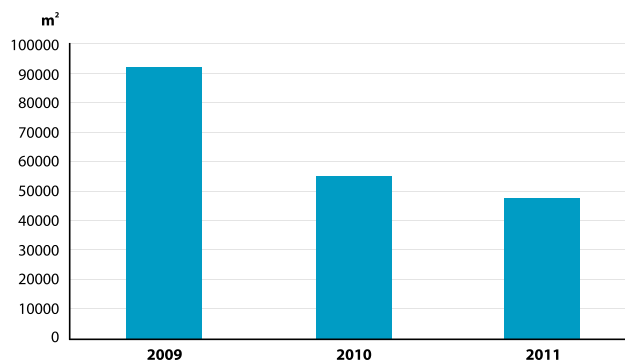


Chart 2: The supply of new office space in Kraków in the years 2009-2011

On the Kraków market supply of new office space increased on account of investments that were begun in the previous years. In Kraków in 2011 there were projects realized which provided approx. 45 000 sq. m. It is worth noting here the largest office buildings completed last year, realized by Buma Group. These are buildings A and B in the complex Green Office (a total of 11 300 sq. m) and building B (11 800 sq. m) at Quattro Business Park.

Sudden over-supply of office space in previous years was caused primarily by the renewal of previously implemented projects. The deteriorating economic situation, affecting companies operating on the market, influenced demand reduction to a lesser extent. In the capital of Małopolska the largest demand for offices was recorded among regional cities. The agreements signed here constituted almost one-third of total activity of tenants in 2011.



Fronton Office Center

“Krakow is the largest office market, after the Warsaw, in Poland. „It is also the strongest market among other Polish regional cities — we assess that in 2011, approx. 30% of demand, generated in the largest regional cities (excluding Warsaw) was reported in Kraków” says Dorota Gruchała, Consultant at Jones LangLaSalle (Kraków Branch). Demand in 2011 of corporate clients in regional cities exceeded the total level achieved throughout 2010 and amounted to 280 000 sq. m.

The most active tenants in 2011 in Kraków were: Motorola Solutions, which rented a total of 11.3 k. sq. m in two

buildings of the complex Green Office, Heineken (4400 sq. m at Vinci Office Center), Alexander Mann Solutions (3800 sq. m at Bonarka 4 Business) or Capita (3500 sq. m at Centrum Biurowe Lubicz I). Outsourcing companies present in Kraków are responsible for supporting accounting, tax, IT and financial. The Kraków BPO/SSC sector is created by companies like Cisco, Accounting Plaza Central Europe, Capgemini Polska, HCL Poland, Hewitt Associates, Hitachi Data Systems, IBM BTO Business Consulting Services, Shell Polska and State Street Services (Poland).



The Jasnogórska 11 office building

The average level of the vacancies index

An index, which in addition entitles to see the situation in 2011 more optimistically, is the declining vacancies index (it amounted to 13%).

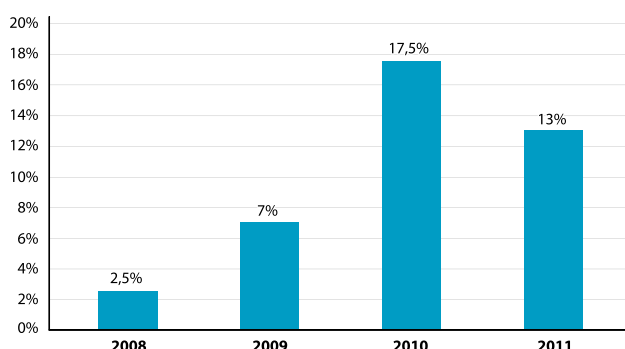


Chart 3: The average level of the vacancies index

In 2010, the office real estate market appeared to be temporarily saturated, which can be indicated by the very high level of the vacancies index — more than 17%. The high index of unrented area had deterrent effects on investors at the time, who usually resigned from new projects.

The relatively high supply of office space in Kraków, which appeared 2-3 years ago, caused that despite the great interest of tenants, many buildings stood empty or only

partly rented for a long time. The effects of this phenomenon also have an impact on the current condition of the market in Kraków. „*In comparison with Warsaw, this is still a much smaller market, but Kraków, next to Wrocław, remains the most popular location for many companies, for example, conducting back office activities*” explains Jacek Wachowicz, Board Member and Director for Leases and Sales at Globe Trade Centre SA. „*In 2011 Kraków had relatively stable development, particularly in relation to other regional cities. Growth of tenants resulted from the decline of the vacancies index*” adds Jacek Wachowicz.

Average rent

It is worth noting the slight decrease in the level of rent rates for renting surfaces. An analysis of the rent rates over the past four years shows the continuous declining trend. On the other hand, the decrease in the dynamics of rent price reductions in 2011 is also significant.

Rent rates in the best facilities in regional cities amounted from 11-13.5 EUR/m² per month in Łódź to EUR/m² per month in Poznań. Trends in rent rates are highly varied and depend on the location.

In 2011 in Krakow, one already had to pay only 1 EUR less than in the previous year for renting one square metre of office space. The scope of rent rates remained last year at the level of from 12 to 15 EUR, depending on the proposed

standard. The declining level of prices should act in a stimulating way on demand in the next few months

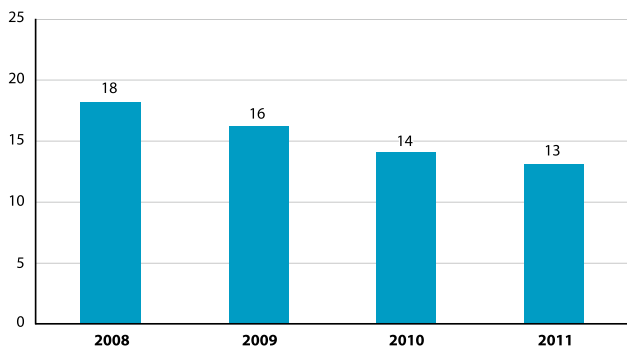


Chart 4: The average level of rent rates (EUR)

Binding period of rent agreements

The median period for agreements concluded by companies in Kraków amounted to 5 years in 2011; the average period for concluded rent agreements in Kraków's office buildings is approx. 6 years. The longest recorded period for which a rent agreement has been concluded amounts to 10 years.

An element often used during negotiations of agreements is offering the tenant a so-called „rent holiday”. This means an exemption from having to pay rent for a set period of time. This exemption is to encourage the potential tenant to sign a rent agreement for an extended period. The length of the rent holiday usually depends on the period for which the rent agreement has been concluded. For example, rent holidays for an agreement for about 5 years can amount to even half a year.

Forecasts

According to studies, the activeness of tenants in 2012 will grow, and in the worst case, it will remain at a level close to the previous year. Experts clearly indicate at the BPO sector as the main mechanism driving investments in Kraków. Market experts, however, are not agreeable in terms of the relation of demand to supply.

Jacek Bielawski from Kraków Technology Park talks about the future of the Kraków office real estate market optimistically — at the question concerning new investments on Kraków's office market in the coming year he says: „*Kraków continues to climb the rankings of investment attractiveness, the city has great potential for attracting investments. In particular, large investors from the BPO, ITO and R&D industry are returning to projects that were suspended during the crisis.*” Monika Franaszek, Senior Leasing Manager at Buma Group, however, believes that supply will not reach the high level as in the previous year. “*To predict, in 2012 on Kraków's office real estate market demand will remain at a similar level as in the year 2011. However, we will notice a decline in supply*” she estimates.

In the year 2012, we can expect continued stabilization on Kraków's office real estate market, caused by fewer office buildings being built and a minimal increase in demand. However, the year 2013 will bring greater dynamics on the office market. The completion of the building Jasnogórska of useable area amounting to 8387 sq. m by MIX Nieruchomości (Jasnogórska 11 — 7500 sq. m of office space) and commissioning Fronton Office Center (5570 sq. m of office space) in Q1 of 2012 are not the only investments which will increase the volume of available office space in Małopolska. In the second half of 2012, phase I of an investment located in Kraków's Podgórze — Enterprise Park — will most likely come to an end. „*The complex will finally constitute three 4-storey class A buildings, offering over 28 000 sq. m of efficient office space of the highest standard*” ensures Maciej Gołębiowski, director for renting and marketing at Avestus Real Estate. „*Currently, the construction of phase I of the project begun in 2011 is in progress — buildings A and B with a total renting area of 15,000 sq. m. The completion of phase I is scheduled for September 2012*” he adds. The list of investments, which will supply Kraków's office real estate market in 2012, is completed by phase III of the construction of the complex Green Office (10 000 sq. m in building C), and phase III of the project Bonarka 4 Business (approx. 8000 sq. m).

- In 2011 the average level of rent rates amounted to 13 EUR / sq. m
- In 2011 the vacancies index amounted to 13% which means a significant drop in the face of 2010.
- The key tenants are companies from the BPO / SSC sector.
- The average period for concluded rent agreements in Kraków's office buildings is approx. 6 years (data for 2011).
- The value of demand for modern office space still increase.
- A significant decline in the dynamics of supply growth, resulting from the collapse of the market in previous years, could lead to a shortage of space in the coming years.

Experts' point of view



A rational choice of Kraków

Maciej GOŁĘBIEWSKI,
Rent and Marketing
Manager, Avestus Real Estate

Kraków is still second in terms of market size of office areas in Poland, only behind Warsaw. In the category of supply it is also the biggest market among regional cities. In recent years, Kraków has been aimed at by significant investors in great numbers, particularly by companies from the BPO, SSC, IT and R&D sectors. Companies operating in these industries usually do not have to organize their seats in the capital, so the region of Małopolska, and Kraków in particular, has become an obvious choice. This is primarily due to benefits that the region offers to foreign investors. Among these benefits there is the enormous

scientific and intellectual human potential, the availability of office space, attractive locations and good communication with the world. A large part of the companies from the BPO/SSC industry present in Kraków are associated in the organization Aspire, forecasting significant — almost 50% — growth in this sector over the next one and a half — two years.

Our Enterprise Park is being constructed in the district Podgórze, one of Kraków's „districts of the future”, recognised by the magistrate as crucial to the development of the city. Podgórze is currently undergoing a very dynamic process

of revitalization. We are observing the development of housing and commercial real estate, as well as communications infrastructure. Therefore, making the decision about locating the new investment Avestus Real Estate in Kraków was a choice dictated by rational circumstances. This is best proven by the fact that already a few months before commissioning the first phase of the investment we signed a rent agreement of over 50% of the area available in the two buildings currently being constructed.



The largest investments in 2011

Monika FRANASZEK,
Senior Leasing Manager,
Buma Group

Last year Buma Group realized two office complexes - Green Office and Quattro Business Park. The total office area commissioned is approx. 23 100 sq. m.

At the office complex Green Office, located at ul. Czerwone Maki in Kraków, two office buildings were commissioned. Building B (8 000 sq. m) was commissioned in May and Building A (3300 sq. m) in October 2011. The tenant of both buildings is the company Motorola Solutions Systems Polska Sp. z o.o. The office complex Green Office consists of three 4-storey office buildings with a total rentable area of 21 300 sq. m.

Green Office was 4th in the ranking of the best office investments in Central and Eastern Europe completed in 2011. The ranking was prepared by the editorial staff of the monthly periodical Construction Investment Journal (CIJ) and was released in January of that year.

At the end of 2011, Buma Group also commissioned Building B and a multi-level parking lot in the complex Quattro Business Park located at al. Gen. Bora-Komorowskiego. Building (B) is a 14-storey class A office building with rentable office area amounting to 11 800m². Among the tenants of the building there are companies such as Bank Handlowy,

Medical Clinic Medicover, Apply Capnor. The building is in the process of commercialization.

At the same time, a permit of use was issued to the building of the multi-level parking lot with five storeys above ground and one underground (703 parking spaces). Quattro Business Park is the largest office complex which is currently being realized in Kraków. The total area of the complex is 48 800 sq. m.



The office real estate market in the nearest future

Michał SAPOTA,
Wicepreszes Zarządu
firmy Murapol

The office real estate market depends on the economic situation in the macro scale, both Polish, European and the global economy. This segment of the market is very sensitive to what is happening on the markets. If companies have the propensity to invest then demand increases, both in terms of tenants of such areas and investors. However, at a time of great uncertainty as to the situation on global markets tenants abstain from such decisions and investors opt for alternative ways to invest capital, which at a given time are seen as less of a risk. Against other countries, Poland's major trump card is relative stability

and the prospect of sustainable GDP growth in the coming years, hence the visible interest in 2011 and early 2012 both in office areas for rent, as well as transactions from large investment funds. Krakow is the European centre of BPO type investments, and I think this trend should be maintained, also thanks to the decisions of the government and local government. Investments from the BPO sector provide high employment, and income for budgets on account of tax declarations (PIT) and social benefits (ZUS) will be repeatedly and in a short period of time covered by possible grants from the State Treasury.

Murapol S.A. has no ambition today to compete with market giants in the area of commercial real estate. We are rather looking for a place in small office buildings up to 10 k. m² of useable area, in locations which provide standard B+. Price is also important, and here we are certainly able to compete on the market with everyone. When it comes to acquiring clients and „sewing” them a product to size, we use the consultancy of a leading global company in this segment of the market, so we do not have any concerns as to the product's place.



Excon

biurowiec klasy A



ul. Babińskiego, Kraków
pow. 5 383 m²

Excon to nowoczesny budynek biurowy powstający w dynamicznie rozwijającej się części Krakowa. Efektywne rozwiązania architektoniczne, wysokiej jakości standard wykończenia oraz pełna klimatyzacja budynku to tylko niektóre z udogodnień. Dostęp do środków transportu miejskiego oraz bliskie położenie drogi krajowej nr 7 czy powstałego odcinka autostrady A4 pozwolą na organizację pracy poza biurem. Biurowiec posiada podziemne miejsca parkingowe, strzeżony parking dla gości i najemców, recepcję, ochronę budynku, monitoring TV, strefy kontrolowanego dostępu. Powierzchnie parteru mogą stanowić niezależne lokale handlowo-usługowe do indywidualnej adaptacji. Cały kompleks to łącznie 5383 m².



F.R.B. „Expres-Konkurent”
ul. Babińskiego 69, 30-393 Kraków
tel. 519 132 873
excon@excon.krakow.pl
excon.krakow.pl
Ogólna sytuacja gospodarcza



LOKALE USŁUGOWE OD 46 DO 76 MKW.

CENA DO UZGODNIENIA

* Szczegółowe informacje w Biurze Sprzedaży

tel. (+48) 12 637 81 18 • kom. (+48) 664 900 414
www.dompodslowikiem.pl

ECHO
investment

Proponujemy Państwu wynajem nowej, klimatyzowanej

sali konferencyjnej

mieszczącej do 140 osób.

Sala ma powierzchnię ok. 160 m², i znajduje się na parterze biurowca przy ul. Szlak 65 (w centrum miasta, 900 m od Rynku Głównego, 500 m od Dworca PKP i PKS, 400 m od Galerii Krakowskiej, w sąsiedztwie Politechniki Krakowskiej).

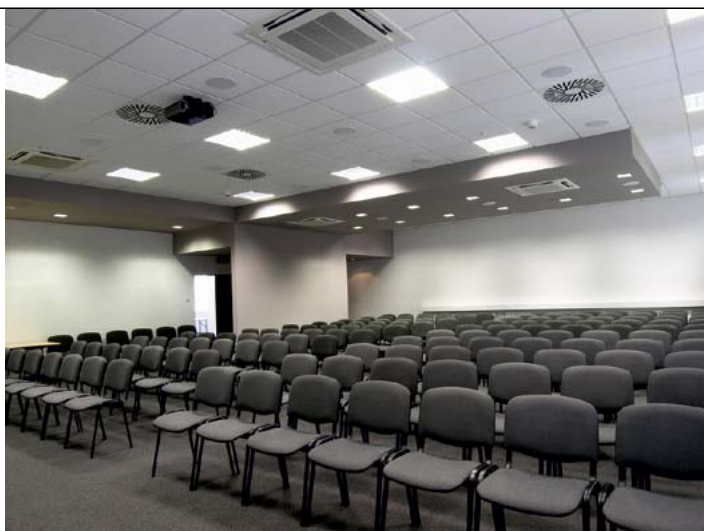
Do Państwa dyspozycji są:

- nagłośnienie sali • mikrofony bezprzewodowe (2 szt.)
- rzutnik multimedialny o wysokiej jasności
- ekran do prezentacji (sterowany elektrycznie)
- zaciemnienie sali (rolety sterowane pilotem)
- stoły 4-6 os. (30 szt.) • krzesła (140 szt.) • mównica
- flipcharty (2 szt.) • wyposażony aneks kuchenny

Cennik wynajmu sali

- pierwsza godzina — **150 PLN**
- każda następna godzina — **90 PLN**
- cały dzień — **700 PLN**

*Powyższy cennik stanowi ofertę handlową.
Ceny nie zawierają podatku VAT.*



Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „Ktos”

Administracja
 ul. Szlak 65, pok. 403
 31-153 Kraków
 tel./fax (12) 632-57-40
 e-mail: biuro@shuklos.pl

Here, the future begins



ENTERPRISE P A R K



85% LEASED | DELIVERY Q3 2012

5
min.

Every 5 minutes there is a Bus, Tram or Train stopping nearby

10
min.

10 minutes to Kraków Główny Train Station and Old Town Square

40[%]

40% of the site are green areas

96[%]

96% of the usable space is dedicated to tenants



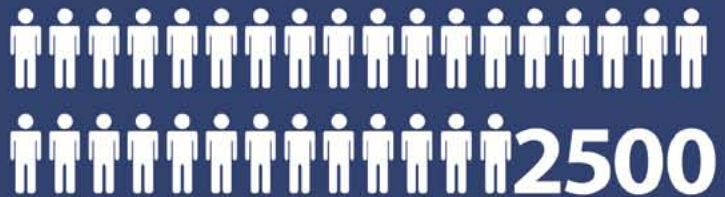
Easy access by car and train to Kraków Airport in Balice



Public transportation - quick, efficient and independent of traffic



Train stations nearby

**2500**

First phase of development designed for as many as 2500 workstations

For leasing information please contact:

(+48) 795 533 693

info@enterprisepark.pl

AVESTUS

REAL
ESTATE

Green ideas at work!



Kinnarps Polska Sp. z o.o.

02-819 **Warszawa**, ul. Puławska 354/356,
tel. (+48 22) 314 64 70-74
61-696 **Poznań**, Al. Solidarności 46,
tel. (+48 61) 657 93 55-57
40-500 **Katowice**, ul. Alpejska 3,
tel. (+48 32) 205 10 02-03
30-415 **Kraków**, ul. Wadowicka 6D,
tel. (+48 12) 295 08 90-92
ul. Szwedzka 5, **Bielany Wrocławskie**,
55-040 Kobierzyce tel. (+48 71) 38 00 200
81-537 **Gdynia**, ul. Łużycka 6,
tel. (+48 58) 622 26 31-32
91-848 **Łódź**, ul. Inflancka 71,
tel. (+48 42) 659 71 91
info@kinnarps.pl www.kinnarps.pl