



KRAKÓW

Krakowski Rynek Nieruchomości

Kraków Real Estate Market

Raport
Report **2005**



Wydział Strategii i Rozwoju Miasta
Urząd Miasta Krakowa

City Strategy and Development Department
Municipality of Krakow

Pl. Wszystkich Świętych 3/4
31-004 Kraków
tel. +48 12 616 15 48
fax +48 12 616 17 17

www.krakow.pl
investment@um.krakow.pl



Knight Frank Sp. z o.o.

al. 3 Maja 9
30-062 Kraków
tel. +48 12 623 70 79
fax +48 12 623 70 89

www.knightfrank.com.pl

Urząd Miasta
Krakowa

The
Municipality
of Krakow



Wstęp

Kraków, stolica Województwa Małopolskiego jest centrum naukowym, administracyjnym, finansowym i gospodarczym regionu.

W Krakowie funkcjonuje ponad sto instytucji naukowo-badawczych, a przede wszystkim 18 wyższych uczelni (w tym Uniwersytet Jagielloński, Politechnika Krakowska, Akademia Ekonomiczna, Akademia Górniczo-Hutnicza), na których zdobywa wiedzę około 170 tys. studentów.

Co ważne, Kraków jest miastem ludzi młodych (60 % mieszkańców to osoby do 45 roku życia) i dobrze wykształconych, którzy stanowią znakomite zaplecze dla rozwoju gospodarki, a w przyszłości decydować będą o udanym rozwoju miasta.

Inwestorzy zagraniczni chętnie wybierają Kraków jako miejsce na swoje inwestycje. Do dnia dzisiejszego skumulowana ilość bezpośrednich inwestycji zagranicznych na terenie miasta wyniosła około 3,5 mld USD. Wśród zagranicznych inwestorów są tak znane marki, jak: Motorola, Delphi, Pliva, Electricite de France, RR Donnelley & Sons, Makro Cash & Carry, Carrefour, HVB, Deutsche Bank, Metro AG.

Introduction

Kraków, the capital of the Małopolskie Voivodship is the scientific, administrative, financial and economic centre of the region.

There are over a hundred research and development institutions in Kraków, as well as 18 universities, including the Jagiellonian University, Kraków Technical University, Kraków University of Economics, and the AGH University of Science and Technology, all providing tuition for about 170,000 students. With 60% of residents under 45 years of age, Kraków is the city of the young and well-educated who now provide a perfect environment for the development of economy, and in the future will be decisive for the successful development of the city.

Foreign investors are eager to choose Kraków as their investment location. The cumulative value of foreign direct investments has reached approximately USD 3.5 billion. Foreign investors include international companies and brands such as Motorola, Delphi, Pliva, Electricite de France, RR Donnelley & Sons, Makro Cash & Carry, Carrefour, HVB, Deutsche Bank, and Metro AG.

W latach 2003 i 2004 zauważyć można wzrost zainteresowania inwestycjami w sektorze wysokich technologii. W Krakowie pojawiły się ostatnio takie firmy jak: producent oprogramowania AMS, Honeywell (inżynieria i automatyka), Linde Gas (gazy techniczne). Również firmy już istniejące w mieście stale się rozwijają. Jako przykład można tu wskazać Centrum Oprogramowania Motoroli oraz nową, mającą stworzyć 1200 nowych miejsc pracy inwestycję krakowskiej firmy sektora IT - Comarch. Swoje zamierzenia dotyczące inwestycji w tym regionie potwierdził Electrolux oraz Man.

Ważnym elementem podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej Miasta jest proinwestycyjna polityka władz Miasta. W Krakowie wyraża się ona między innymi w konkretnych działaniach zmierzających do uregulowania stosunków prawno-własnościowych. Pierwszym krokiem stało się uchwalenie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa". Działa też zespół zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania wszystkich planowanych do zbycia nieruchomości stanowiących własność Miasta Krakowa. Władze podjęły też działania zmierzające do objęcia jak największych obszarów miasta miejscowymi planami zagospodarowania. Zgodnie z harmonogramem prac planuje się że w roku 2007 będzie to 25% procent, czemu służyć ma m.in. prowadzone aktualnie 33 postępowania oraz plany sukcesywnego uruchamiania kolejnych postępowania (w 2005 – 12 a następnie kolejnych 10).

Bardzo ważnym impulsem rozwojowym są też plany rewitalizacji przemysłowych i historycznych obszarów Krakowa, takich jak: Zabłocie, Nowa Huta i Kazimierz.

Kraków wiele inwestuje teraz w rozwój infrastruktury, w tym infrastruktury komunikacyjnej, stwarzającej dobre warunki do wygodnego prowadzenia biznesu. Miasto i jego władze są zorientowane na dynamiczny rozwój, na podniesienie rangi metropolitarnej Krakowa, a to otwiera drogę do kreowania dużych przedsięwzięć inwestycyjnych, takich jak np. centrum kongresowe, centrum wystawiennicze, hala widowiskowa, obiekty sportowo – rekreacyjne, centra logistyczne. Okolicznością sprzyjającą zaangażowaniu inwestorów w tego rodzaju projekty jest także członkostwo Polski w Unii Europejskiej, przekładające się na możliwości wykorzystania funduszy unijnych.

The major feature of the years 2003 and 2004, was the increasing level of interest in investments in the high-tech sector. Such companies as AMS (software producer), Honeywell (automation and engineering), and Linde Gas (industrial and medical gases) have recently entered Kraków. At the same time companies that have already established in the city continue to develop (e.g. Motorola Polska Software Center and the new investment of Comarch, a local IT company that is to open 1,200 new jobs in the sector). Electrolux and Man are also interested in investing in the region.

The pro-developmental policy of municipal authorities is an important factor increasing investment attractiveness of the City. The authorities undertook activities aimed at covering the largest possible areas of the city with local master plans; at present, the effort of the City to achieve this is extensive. The schedule of works assumes that the plans will have covered 25% percent of the city by the year 2007. To accomplish this, 33 measures are being carried at the moment, and plans have been prepared to launch successive 12 in 2005, and another 10 at a later date.

Another very important development incentive is the plans to revitalise post-industrial, brownfield, and historic districts of Kraków, namely Zabłocie, Nowa Huta, and Kazimierz.

The City's main investments currently include development of the infrastructure, including transport infrastructure, producing favourable conditions for the comfort of business activity. Kraków and its authorities are oriented at dynamic growth and increasing the metropolitan position of the City, which paves the way to consecutive new, major development projects, as e.g. Congress Centre, Exhibition Centre, multi-purpose arena, sports and recreation facilities, and logistic centres. Poland's membership in the EU providing the opportunity to use EU funds is a favourable circumstance for the involvement of investors in the projects.

Konkludując - duża ilość jednostek naukowo-badawczych pracujących dla potrzeb nowoczesnego przemysłu, liczne już zrealizowane inwestycje (w tym inwestycje infrastrukturalne) oraz wykwalifikowana siła robocza, dobre skomunikowanie oraz niezwykła atmosfera to podstawowe atuty, dzięki którym Kraków postrzegany jest przez ludzi biznesu jako odpowiednie miejsce do prowadzenia swojej działalności inwestycyjnej i gospodarczej.

Szczególnie poszukiwane i preferowane są przedsięwzięcia inwestycyjne ukierunkowane na sektor wysokich technologii (high-tech):

- | | | |
|--|--|--|
| - technologie systemów informatycznych i sieci telekomunikacyjnych | i przetwarzaniem tworzyw sztucznych | środowiska, wykorzystaniem odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii |
| - elektronikę, w tym optoelektronikę i mikroelektronikę | - technologie ochrony zdrowia i inżynierii medycznej | - projektowanie i wytwarzanie aparatury pomiarowej |
| - technologie inżynierii materiałowej | - biotechnologię i inżynierię genetyczną | |
| - technologie związane z produkcją | - technologie związane z ochroną | |

Sprzyjającą okolicznością dla rozwoju sektora wysokich technologii w Krakowie jest bardzo silna pozycja miasta jako ośrodka naukowo – badawczego, co przekłada się m.in. możliwości wykorzystania transferu wiedzy naukowej (wyników badań naukowych) z nauki do biznesu (technology transfer). W tym kontekście Kraków jest doskonałą lokalizacją dla centrów badawczo-rozwojowych międzynarodowych koncernów, o czym świadczy obecność centrum finansowego Tesco czy Lufthansy.

To conclude, large amount of scientific, research, and development organisations catering for the needs of state-of-the-art industry, numerous completed investments (including infrastructural), skilled and well-educated labour, good accessibility and transport connections, and last but not least the most exceptional atmosphere of the place are among the foremost advantages that make those who mean business perceive Kraków as the place for investments and business activity.

Among the most desired and preferred investment projects are those that are channeled on the high-tech sector in:

- | | | |
|--|--|---|
| - technologies of information systems and telecom networks, | tion and processing of plastics, | use of renewable and unconventional energy sources, |
| - electronics, including optoelectronics and microelectronics, | - healthcare and medical engineering technologies, | - design and production of measuring equipment. |
| - material engineering technologies, | - biotechnology and genetic engineering, | |
| - technologies related to the produc- | - environmental technologies and the | |

The exceptionally powerful standing of the city as a research and scientific centre is a highly favourable feature for development of the high technologies sector in Kraków. This allows, for example, technology transfer, that is handing the results of scientific research from the academic and development sector over into business environment. In this context, Kraków is a perfect destination for research and development centres of global and international corporations.

Inne preferowane sektory i branże:

- turystyka - Kraków jest najsilniejszą polską marką turystyczną i jest najlepiej rozpoznawalnym polskim miastem zagranicą
- rekreacja i sport
- wysoko wyspecjalizowane usługi dla biznesu np. centra księgowo i rozliczeniowe, call centres, consulting etc.

O tym, że firmy decydują się otwierać swoje siedziby czy przedstawicielstwa w Krakowie decydują nie tylko atuty miasta, przyjazny klimat oraz przychylność i otwartość władz miasta, ale też jego genius loci. Kraków jest atrakcyjny nie tylko "w godzinach pracy", ale też "po godzinach". Bogata oferta kultury czy wyrafinowanej rozrywki sprawia, że w Krakowie nie można się nudzić.

Other Preferred Sectors are:

- tourism - Kraków is Poland's strongest tourist brand, and the most recognisable Polish city abroad
- recreation and sport
- highly specialised business-to-business services, as e.g. accounting and clearing centres, call centres, consulting, etc.

Decisive for companies to open their headquarters or branches in Kraków are not only the advantages that the city offers, favourable atmosphere, and friendly attitude and openness of municipal authorities but also the City's genius loci. Kraków is attractive not only during the working day but also after hours



Rynek biurowy w Krakowie

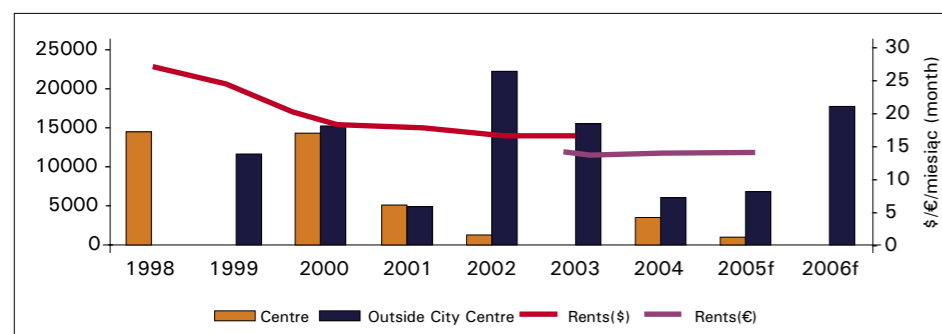
Początki nowoczesnego budownictwa biurowego w Krakowie to koniec lat 90-tych, natomiast największy przyrost powierzchni miał miejsce w okresie 2000 - 2002. W następnych latach aktywność deweloperska znacząco spadła, ale od początku 2006 roku przewidywane jest ożywienie w budownictwie biurowym.

Obecnie całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych przeznaczonych na wynajem w Krakowie szacowane są na około 113.000 m².

Ze względu na ograniczone możliwości zabudowy zabytkowego Starego Miasta, większość nowoczesnych budynków biurowych realizowanych jest na obrzeżach ścisłego centrum oraz poza nim na terenach charakteryzujących się dużą dostępnością komunikacyjną.

Przewidywana nowa podaż powierzchni biurowych na rok 2005 to około 7.500 m², natomiast w 2006 roku planowane jest oddanie do użytku 17.600 m² powierzchni. Za wyjątkiem biurowca przy ulicy Kieleckiej wszystkie realizowane inwestycje biurowe położone są poza centrum Krakowa.

Roczna podaż powierzchni biurowych w Krakowie oraz stawki czynszów (1998-2006f)
Annual office supply, rental levels (1998 - 2006f)



f - prognoza / forecast
Źródło / Source: Knight Frank

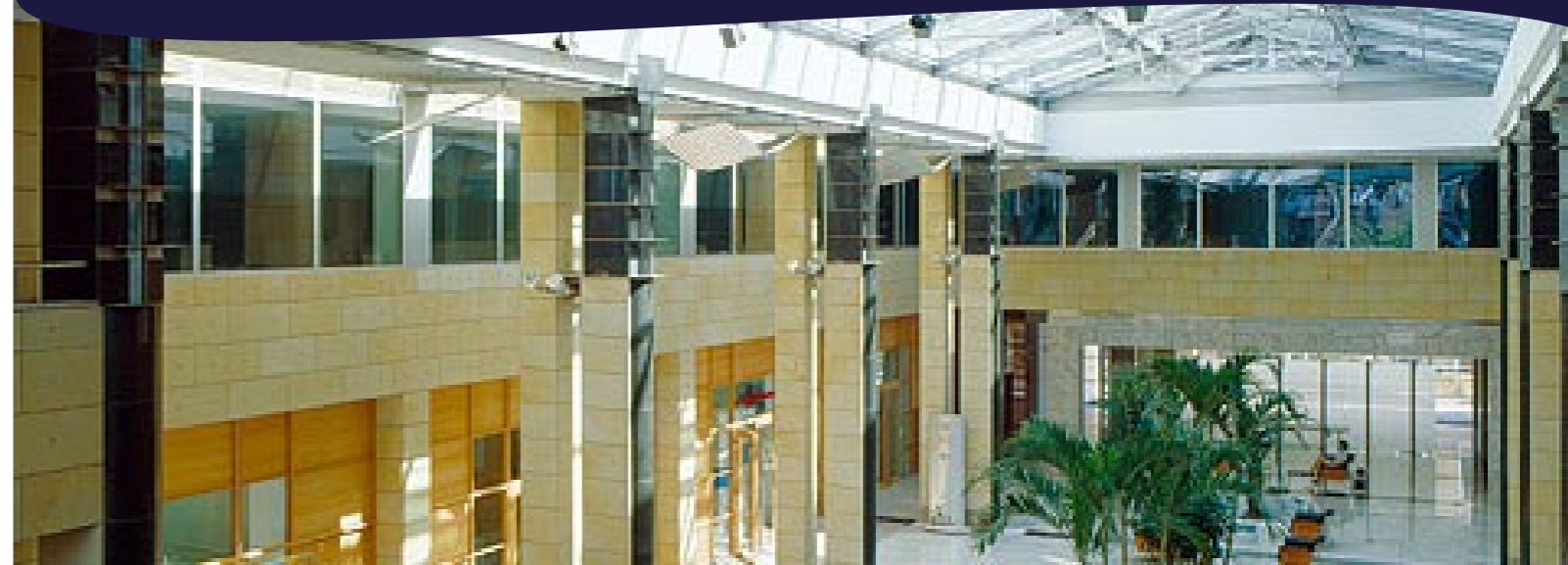
Office Space Market in Kraków

The modern office market in Kraków has been developing dynamically since the late 90's, but the greatest increase of leasehold stock of A- and B-class was recorded between the years 2000 and 2002. After that period developers' activity has considerably fallen, however forecasts for the year 2006 are much more optimistic.

Currently the total office leasehold stock is estimated at the level of approximately 113,000 sq m.

Given the historical character of architecture in the city centre, Kraków has no "business centre" typical for other cities. New office schemes are situated on the outskirts and beyond the centre, in locations of high accessibility.

The new office supply is estimated to reach some 7,500 sq m in 2005, while in 2006 another 17,600 sq m will be delivered to the market. The schemes that are currently under construction are situated in the non-central locations, except for the office scheme on Kielecka Street.



W centrum Krakowa kluczowe znaczenie mają powierzchnie biurowe zlokalizowane w odrestaurowanych kamienicach w okolicach Starego Miasta, które łącznie oferują około 30.000 m² na wynajem. Prestiżowa lokalizacja i wysoki standard tych obiektów przyciąga m.in. firmy doradcze, konsulaty zagraniczne i kancelarie prawnicze. Kamienice oferujące powierzchnie biurową to m.in. Pałac Pugetów przy ul. Starowiślnej, Szara Kamienica przy Rynku Głównym, kamienica przy ul. Jabłonowskich 8, Retoryka1 czy Pałac Popielców przy ul. św. Jana.

Na obrzeżach centrum Krakowa, miejscem o największej koncentracji powierzchni biurowych są okolice ul. Lubicz, Ronda Mogińskiego oraz Ronda Grzegórzeckiego. W tym rejonie położone są m.in. Centrum Biurowe Lubicz (11.800 m²), Nowa Kamienica (3.500 m²), Cracovia Business Centre (13.200 m²), Lobos (1.000 m²), czy biurowiec firmy Pliva (2.700 m²). Ponadto na przełomie 2006 i 2007 roku realizowana przez ECE Projectmanagement Galeria Krakowska powinna powiększyć nowoczesne zasoby w tej części miasta o 10.000 m² powierzchni biurowej.

Budynki biurowe położone poza centrum miasta, stanowią około 66% zasobów biurowych, koncentrując się w następujących lokalizacjach:

- Strona Wschodnia – w tej części miasta budynki biurowe powstają przede wszystkim w obrębie Specjalnej Strefy Ekonomicznej Czyżyny. Znajdują się tam m.in. biurowiec Copernicus (4.300 m²) oraz siedziby firm takich jak ComArch, Linde Gaz czy Pfaffenhain, a w planach są kolejne inwestycje.
- Strona Zachodnio - Północna – budynki biurowe koncentrują się w okolicach Ronda Ofiar Katynia oraz ul. Armii Krajowej. Znajdują się tutaj takie obiekty jak budynek Euromarket (10.000 m²), Galileo (10.000 m²), Zasada Centrum (2.900 m²) oraz Brama Bronowicka (2.600 m²) - obecnie na etapie realizacji.
- Strona Zachodnio - Południowa – tutaj, przy ul. Wadowickiej powstają kolejne etapy kompleksu Buma Square (15.800 m²) oraz budynek Colosseum (2.300 m²) przy ul. Miłkowskiego. Ponadto w tej części miasta, na terenie Parku Technologicznego UJ „Pychowice”, zlokalizowane są siedziby firm Motorola Polska i Delphi.

The city centre stock, situated in the vicinity of the Old Town, comes in majority from the period, historic buildings that have been refurbished and which incorporate some 30,000 sq m of leasehold stock. The prestigious location and high specification of those buildings attracts companies from the professional services and consulting sectors as well as the legal advisory firms.

The area of greatest concentration of office accommodation in the fringe of city centre is the vicinity of Lubicz Street, Mogińskiego and Grzegórzeckiego Roundabouts. Located in this area are office buildings such as: Centrum Biurowe Lubicz (11,800 sq m), Nowa Kamienica (3,500 sq m), Cracovia Business Centre (13,200 sq m), Lobos (1,000 sq m) and Pliva (2,700 sq m). Moreover between the years 2006 and 2007 the ECE's Galeria Krakowska mixed-use scheme will increase the stock by another 10,000 sq m of office space.

The office stock located in the non-central location accounts for approximately 66% of all the stock, and is concentrated in the following locations:

- Eastwards within the Czyżyny Special Economic Zone (e.g. the Copernicus building with some 4,300 sq. m of office accommodation, headquarters of ComArch, Linde Gaz and Pfaffenhain).
- West-northwards where office accommodation concentrates in the area of Ofiar Katynia Roundabout and Armii Krajowej Street. The office stock includes Euromarket (10,000 sq. m), Galileo (10,000 sq. m), Zasada Centrum (2,900 sq. m) and Brama Bobrowiecka (2,600 sq m), the latter one currently under construction.
- West-southwards along Wadowicka Street, where stages of the Buma Square (15,800 sq m) complex are being developed and along Miłkowskiego Street the Colosseum office building (2,300 sq m). Moreover within the "Pychowice" area headquarters of Motorola Polska and Delphi are located.

Poprawa koniunktury w kraju w 2004 roku była również odczuwalna na krakowskim rynku nieruchomości i miała swoje odzwierciedlenie we wzroście popytu oraz spadku pustostanów. W latach 2002-2003 popyt na powierzchnie klasy A i B w Krakowie utrzymywał się na porównywalnym poziomie 12.000-13.000 m² rocznie, natomiast ożywienie gospodarcze w 2004 roku wpłynęło na wzrost wielkości powierzchni wynajętej do 16.000 m². Duże zainteresowanie wynajmem powierzchni biurowej utrzymywało się również w pierwszej połowie 2005 roku, kiedy sfinalizowano transakcje najmu około 8.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Najemcami były głównie firmy z branży IT, banki oraz firmy doradcze. Jednocześnie ze względu na dostęp do dobrze wykwalifikowanej kadry i preferencyjne warunki prowadzenia działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, widoczne jest rosnące zainteresowanie lokowaniem w Krakowie ośrodków badawczych oraz tzw. centrów kompetencyjnych zajmujących się księgowością i obsługą kadr.

Współczynnik powierzchni nie wynajętych w ciągu kilku ostatnich lat systematycznie się obniżał. Natomiast od początku 2004 roku utrzymywał się gwałtowny spadek poziomu pustostanów. W połowie 2005 roku około 12% nowoczesnych powierzchni biurowych w Krakowie pozostawało niewynajętych, podczas gdy na początku 2004 roku wielkość ta oscylowała w granicach 25%.

Czynsze wywoławcze w budynkach klasy A w Krakowie kształtują się na poziomie 13-14€ za m² za miesiąc, w budynkach klasy B 9-12€ za m² za miesiąc. W odrestaurowanych kamienicach poziom jest znacznie bardziej zróżnicowany i waha się pomiędzy 10-13€ za m² za miesiąc w zależności od standardu wykończenia.

The buoyant economic situation in the country during 2004 was also reflected on the Kraków's real estate market, what was indicated by the growth of demand and decrease in vacancy rates. In the years 2002 – 2003 level of demand for A- and B-class office buildings ranged between 12,000 – 13,000 sq m p.a., while in 2004 demand has peaked reaching 16,000 sq m. In the first six months of 2005 absorption remained on the upward path and reached the level of 8,500 sq m. Demand came in the majority from the IT, banking and consulting sector companies.

The vacancy rate in the past couple of months has been systematically falling. In the early 2004 a significant fall in the vacancy levels has been recorded. In the first half of 2005 approximately 12% of modern office space in Kraków stood vacant, while in the beginning of 2004 the rate reached 25%.

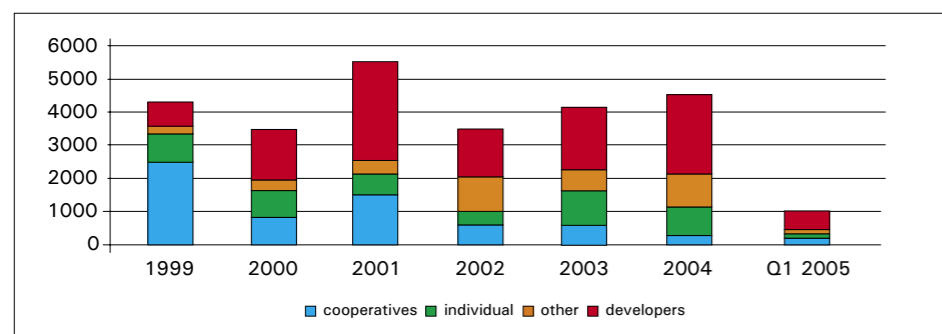
Asking rents in A-class office buildings in Kraków range from € 13-14/sq m/month, in the B-class buildings - € 9-12/sq m/month. In the refurbished historic buildings the rental levels vary between € 10-13/sq m/month and depend on the standard of finishes.

Rynek mieszkaniowy w Krakowie

Dane uzyskane podczas ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego wskazują, że całkowite zasoby mieszkaniowe w roku 2002 w Krakowie wynosiły 275,8 tysięcy lokali, z tego zamieszkałych było 259 tysięcy.

Kraków, po Warszawie, jest najszybciej rozwijającym się rynkiem mieszkaniowym w Polsce, a od kilku lat ilość mieszkań oddawanych do użytku systematycznie rośnie. W 2004 roku według danych GUS do użytku oddano około 4.500 mieszkań, podczas gdy w pierwszym kwartale 2005 roku ukończono około 1.000 mieszkań. W budownictwie mieszkaniowym widoczny jest wzrost aktywności deweloperskiej natomiast udział w rynku spółdzielni mieszkaniowych systematycznie spada. Wśród deweloperów najbardziej aktywnych na rynku dominują firmy lokalne. Można tu wymienić m.in.: Grupę Deweloperską Geo, Active Investment, Proins, Spółkę Mieszkaniową „Salwator” czy Krakowskie Konsorcjum Inwestycyjne „KraKoin”. Jednocześnie widoczne jest rosnące zainteresowanie tym segmentem rynku ze strony deweloperów zagranicznych, do tej pory w Krakowie zainwestowali m.in.: Skanska, Novo Maar i Lehman Brothers.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w Krakowie (1999 I kw. 2005)
Number of dwellings completed in Kraków, 1999 Q1 2005



Źródło: Wojewódzki Urząd Statystyczny w Krakowie
Source: Statistical Office in Kraków (WUS)

Residential Market

The latest National Census statistics show that in 2002 the entire residential stock in Kraków amounted to 275,800 units, 259,000 of which were inhabited.

Kraków is the second fastest developing residential market after Warsaw. Based on the data published by the Central Statistical Office (GUS), in the year 2004, some 4,500 dwellings were completed, while in Q1 2005 the number reached 1,000. The share of cooperatives in the residential market is falling in favour of the developers. The most active are the local companies such as Geo Development Group, Active Investment, Proins, Salwator or the Investment Consortium "KraKoin". However international developers are also interested in the market, namely Skanska, Novo Maar and Lehman Brothers.

Podaż mieszkań na rynku pierwotnym nie nadąża za ożywionym popytem, który od początku 2004 roku utrzymywał się na wysokim poziomie. W tej sytuacji nabywcy mieszkań zmuszeni byli do dokonywania zakupów na wczesnym etapie realizacji lub jeszcze na etapie planowania inwestycji.

Największym zainteresowaniem cieszą się niewielkie mieszkania o metrażu poniżej 50 m², usytuowane w budynkach 3-4 piętrowych, zlokalizowanych w kameralnych zielonych osiedlach w Śródmieściu, Bronowicach i Krowodrzy.

W segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentów, najbardziej poszukiwane lokalizacje to Stare Miasto, Kazimierz oraz Wola Justowska.

Jak wynika z przeprowadzonego przez Knight Frank badania rynku projektów wielorodzinnych w Krakowie, ponad połowa realizowanych obecnie budynków to obiekty mieszczące do 50 mieszkań, przy czym w większości są to kolejne etapy wielofazowych inwestycji. Największa część nowo budowanych mieszkań w Krakowie to lokale oddawane w standardzie niewykończonym, bez „białego montażu” i podłóg, aczkolwiek, po wprowadzeniu 22% stawki VAT na materiały budowlane, coraz więcej deweloperów oferuje opcjonalne możliwości zakupu mieszkania wykończonego.

Ze względu na dostępność działek inwestycyjnych budownictwo mieszkaniowe najprężniej rozwija się w południowo - zachodniej i północno - zachodniej części Krakowa. Obecnie najwięcej wielorodzinnych obiektów mieszkaniowych powstaje w dzielnicach Dębniki, Łagiewniki, Prądnik Biały i Bronowice. Atutami tych lokalizacji są spokojna i zielona okolica, dość dobrze rozwinięta komunikacja miejska oraz atrakcyjne ceny mieszkań.

Residential supply on the primary market is far behind the revived demand, which since the beginning of 2004 has remained on the high levels. Given the state of the market potential clients are forced to buy dwellings at the very early stages of development, or even at the planning stage.

The most sought after units are the 50 sq m ones, situated in 3-4 storey buildings, in peaceful, green areas in the Centre, Bronowice or Krowodza districts.

In the segment of higher standard dwellings and apartments the most sought after are those located in the Old Town, Kazimierz and Wola Justowska districts.

Based on the market research carried out by Knight Frank more than 50% of the currently constructed projects incorporate more than 50 units; majority of those projects are the next phases of already existing schemes. A great majority of the completed dwellings is offered to the market without installations, fittings or floors, even though many developers offer, as an option, turnkey projects.

The most intense development of residential schemes takes place in the southwestern and northern area of Kraków due to the largest number of available plots of land. The largest number of developments is recorded in the Dębniki, Łagiewniki, Prądnik Biały and Bronowice districts. The biggest advantages of those locations are peaceful and green neighbourhood, numerous public transport routes and competitive prices.

Nadwyżka popytu nad podażą nie pozostaje bez wpływu na poziom cen nowych mieszkań. W ciągu minionego roku ceny mieszkań w Krakowie wzrosły o 10 – 15 % w zależności od lokalizacji. Ceny brutto mieszkań na rynku pierwotnym kształtują się obecnie na poziomie od 2.400 zł do 5.350 zł za m² w przypadku mieszkań oddawanych w standardzie niewykończonym oraz do 8.600 zł za m² mieszkania wykończonego. Należy podkreślić, że w ponad 50% realizowanych inwestycji mieszkania oferowane są w przedziale cenowym od 3.000 zł do 3.500 zł za m².

Do najdroższych lokalizacji, ale i bardzo poszukiwanych, należą Stare Miasto, Grzegorzki, Krowodrza i okolice Zwierzyńca (od 2.700zł do 8.500zł za m²). Najtańsze mieszkania oferowane są w dzielnicach zlokalizowanych z dala od centrum takich jak: Wola Duchacka, Łagiewniki i okolice Dębnik (od 2.400zł do 3.900zł za m²).

Najdroższym segmentem rynku mieszkaniowego są ekskluzywne budynki apartamentowe, w których ceny metra kwadratowego mieszkania zawierają się w przedziale od 1.000€ za m² do 2.500€ za m². Przykładami takich inwestycji są Angel Plaza przy ul. Zwierzynieckiej, Rezydencja na Piasku przy ul. Krupniczej czy Osiedle Szwajcarskie przy ul. Morelowej.

The surplus of demand over supply is also reflected in the level of prices. In the past year the prices of dwellings in Kraków have increased by approximately 10-15% depending on location. The gross prices on the primary market range between PLN 2,400 and PLN 5,350/sq m/ for the unfinished dwellings and up to PLN 8,600/ sq m for turn-key projects. It must be borne in mind that over 50% of all the projects that are currently on the market are in the price range of PLN 3,000-3,500/sq m.

The most expensive locations, and the most sought after are the Old Town, Grzegorzki, Krowodrza and the area of Zwierzyńca, where prices reach up to PLN 8,500/ sq m. The lowest prices are achieved further away from the city centre in Wola Duchacka, Łagiewniki and area of Dębnik, where they reach up to PLN 3,900/sq m.

The most expensive are exclusive apartments (e.g. Angel Plaza on Zwierzyniecka Street, Rezydencja na Piasku on Krupnicza Street and Osiedle Szwajcarskie on Morelowa Street), with average prices ranging from € 1,000-2,500/sq m.



Rynek hotelowy w Krakowie

Stolica Małopolski jest jednym z najchętniej odwiedzanych miast Polski zarówno przez turystów, jak i biznesmenów.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2003 roku w Krakowie łącznie udzielono 1,2 mln noclegów, w tym 820 tysięcy turystom zagranicznym. W roku 2004 udzielono z kolei według danych MOT 1.445 mln noclegów, w tym turystom zagranicznym 655 tysięcy. Największa liczba turystów zatrzymywała się w hotelach 3* (44%) oraz 2* (26%). Rok 2003 wykazał tendencję wzrostową wśród udzielonych noclegów, których było ogółem o około 73 tysięcy więcej w porównaniu do roku 2002.

Hotel Market

The capital of Małopolska is one of Poland's most eagerly visited cities, enjoying high numbers of arrivals of both tourists and business-people.

According to the data of the Central Statistical Office, the total number of accommodations provided in Kraków in the year 2003 amounted to 1.2 million, out of which 820,000 were provided to foreign tourists. According to the data published by Małopolska Tourist Organisation (MOT), in the year 2004 these numbers were 1.445 million and 655,000 respectively. Most tourists stayed at three-star (44%) and two-star (26%) hotels. The year 2003 was marked by growth in the number of accommodations provided, which went up by approximately 73,000 when compared with the previous year.



W 2004 roku nastąpił długo oczekiwany przez branżę turystyczną wzrost przyjazdów do Polski, kiedy to granicę przekroczyło 61,9 mln cudzoziemców, co wskazuje na 19% wzrost w porównaniu z rokiem 2003. Według szacunków Instytutu Turystyki tempo rozwoju rynku powinno się utrzymać i w 2007 roku liczba przyjazdów turystycznych szacuje się, że przekroczy poziom 16 mln. Zmianie ulegnie również struktura przyjazdów, bowiem liczba tradycyjnych przyjazdów turystycznych i podróży służbowych ma wzrosnąć kosztem wizyt jednorodniowych.

Małopolskę w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2004 roku odwiedziło ponad 9 mln turystów, co stanowi 27% wzrost w porównaniu z okresem analogicznym w 2003 roku. Poza tym zwiększył się udział noclegów turystów z zagranicy z 27% do ponad 30%, a wśród nich dominują turyści z Niemiec, Anglii, Francji, Włoch i Stanów Zjednoczonych.

Specyfiką krakowskiego rynku hotelowego jest koncentracja obiektów hotelowych w obrębie Plant, czyli historycznego centrum miasta. Największą grupę spośród hoteli w Krakowie stanowią kameralne obiekty, często będące własnością osób prywatnych i lokalnych firm. Takie hotele znajdują się zarówno w grupie hoteli o najwyższym standardzie, jak i wśród hoteli turystycznych.

W połowie 2005 roku w Krakowie działało 89 hoteli, które łącznie oferowały 11 275 łóżek. Największy udział w rynku mają hotele 3*, które biorąc pod uwagę liczbę miejsc noclegowych reprezentują prawie 50% rynku.

Jeżeli chodzi o hotele o wyższym standardzie to w latach 2003-2004 oddano do użytku 2 hotele o standardzie 4*: Sympozjum oraz Radisson SAS, (który na jesieni 2004r otrzymał piątą gwiazdkę), wzbogaciły rynek o blisko 280 pokoi hotelowych. W tym samym czasie oddano do użytku jeden hotel 5* - Sheraton należący do sieci Starwood, oferujący ponad 200 pokoi. Ponadto hotel Grand – jeden z najstarszych w Krakowie - po modernizacji otrzymał kolejną, piątą gwiazdkę. W tym segmencie rynku planowana jest kolejna inwestycja - hotel Qubus ze 195 pokojami, którego budowę rozpoczęto w czwartym kwartale 2004 roku, zaś otwarcie planowane jest na drugą połowę 2006 roku.

In the year 2004 the long awaited by the tourist sector, increase of arrivals to Poland took place, when the border was crossed by some 61.9 million foreigners, indicating a 19% increase when compared with the previous year. Based on the estimations of the Institute of Tourism the rate at which the market is currently growing should keep the steady pace until 2007, when the number of arrivals should exceed 16 million. The structure of arrivals is also forecasted to change and the number of traditional arrivals and business trips is to grow, while the number of one-day-trips is to fall.

In the first nine months of 2004 over 9 million tourists visited the małopolskie voivodship, indicating a 27% growth when compared with the same period of 2003. Moreover the share of foreign tourist in the number of accommodations grew from 27% to over 30% with the majority coming from Germany, UK, France, Italy, and the US.

Karków's hotel market is characterised by the concentration of hotels within the historic city centre, the area of the Planty Garden Ring. The majority of hotels, both highest standard and tourist class, are fairly small and many of them are owned by private persons and local companies.

In the first six months of 2005 89 hotels were operating in Kraków, offering in total 11 275 beds. The biggest share in the market have the 3* hotels accounting for approximately 50% of the total number of beds.

As far as higher-standard hotels are concerned, in the years 2003–2004 two 4* hotels were completed, namely Sympozjum and Radisson SAS (which in autumn 2004 was awarded the 5th star). Together, they added to the market nearly 280 hotel rooms. Furthermore one 5* hotel was opened, namely the Sheraton (member of Starwood Hotels) offering over 200 rooms. Moreover, the Grand – one of the oldest hotels in Kraków – received the fifth star after its modernisation. Another development continues in this segment of the market, the 195-room-strong Qubus Hotel, which construction began in Q4 2004, and the opening is planned for the H2 2006.

Hotele w Krakowie według kategorii (1* - 5*) maj 2005

	4* i 5*	3*	2*	1*	W trakcie kategoryzacji	
Liczba hoteli	11	49	19	6	4	89
% wykorzystania pokoi	76,9	84,4	77,9	65,8	69,1	79,5

Źródło: GUS

Na krakowskim rynku hotelowym, poza wspomnianymi już sieciami, obecne są między innymi: Holiday Inn, Ibis, Accor, Best Western Hotels oraz Envergure. Ponadto sieć hoteli Hilton w połowie 2005 roku stanęła do przetargu na zagospodarowanie terenów przy Rondzie Grunwaldzkim, proponując budowę pięciogwiazdkowego hotelu w Krakowie.

W trakcie realizacji znajduje się również pięciogwiazdkowy hotel przy ul. Szczepańskiej, który powstaje w zabytkowej kamienicy. Pięciogwiazdkowy hotel Holdingu Liwa oferować będzie 57 pokoi, a jego otwarcie planowane jest w 2006 roku.

Natomiast przy ul. Księcia Józefa planowany jest trzygwiazdkowy hotel, z 300 pokojami, centrum konferencyjnym oraz zespołem obiektów gastronomicznych i sportowo-rekreacyjnych.

Ceny w obiektach hotelowych w Krakowie są zróżnicowane w zależności od sezonu i ważnych wydarzeń kulturalnych. Najwyższe występują w okresie od 1 kwietnia do 31 września. W ciągu całego roku wiele hoteli oferuje również ceny weekendowe, które są niższe od 5% do 50% w zależności od hotelu i jego lokalizacji. Ceny noclegów po akcesji Polski do Unii Europejskiej podawane są z reguły w euro. W porównaniu z rokiem 2002 odnotowano wzrost cen noclegów.

Ceny hoteli w Krakowie według kategorii (w €)

Kategoria Hotelu	5*	4*	3*
Pokój 1-osobowy	140-190	60-160	40-100
Pokój 2-osobowy	160-215	80-180	55-145
Apartament	200-390	105-190	80-140

Źródło: Knight Frank

Poza wchodzącymi na rynek krakowski nowymi sieciami hoteli popularnym stało się również kupowanie przez inwestorów, zarówno krajowych jak i zagranicznych, kamienic zlokalizowanych przy Rynku i przekształcanie ich w hotele oraz pokoje gościnne o podwyższonym standardzie.

Hotels in Kraków by category (1*-5*), May 2005

	4* & 5*	3*	2*	1*	Being categorised	
Number of hotels	11	49	19	6	4	89
Room occupancy	76.9	84.4	77.9	65.8	69.1	79.5

Source: Central Statistical Office (GUS)

Among other hotel chains present in Kraków are Holiday Inn, Ibis, Accor, Best Western Hotels, Envergure, and others. Moreover the Hilton chain took part in a tender with regards to the zoning of the Grunwaldzkie Roundabout area, where the chain has proposed construction of a 5* hotel. Another 5* hotel is currently under construction on Szczepańska Street. The hotel is part of the Holding Liwa chain and is to offer 57 rooms with the opening scheduled for 2006. Additionally by Księcia Józefa Street a 3* hotel is planned with 300 rooms, a conference centre as well as an entertainment and restaurant complex.

Hotel rates depend on the season and major cultural events. The highest prices are charged from 1st April to 31st September. The majority of hotels also offer weekend rates throughout the year. As a rule they are by 5% to 50% lower, depending on the hotel and its location within the city. Following Poland's EU accession, accommodation prices are usually quoted in Euro. Compared to the year 2002, accommodation prices have gone up.

Room rates, by hotel category (€)

	5*	4*	3*
Single Room	140-190	60-160	40-100
Double Room	160-215	80-180	55-145
Apartment	200-390	105-190	80-140

Source: Knight Frank



Rynek powierzchni handlowych w Krakowie

Pierwszy nowoczesny obiekt handlowy został zrealizowany przez lokalnego inwestora, firmę KrakChemia w 1995 roku. Obiekt łączy supermarket z galerią sklepową oraz częścią z artykułami dla domu, którą adaptuje dla swoich potrzeb Castorama. Obecnie centrum działa pod nazwą Alma Market i zajmuje powierzchnię około 23.500 m². W kolejnych latach rozwoju ten segment rynku został zdominowany przez zagraniczne sieci handlowe z Wielkiej Brytanii, Francji i Niemiec. Niektóre z nich, m.in. Tesco, OBI, Geant, Carrefour, czy Castorama mają już więcej niż po jednym obiekcie na terenie Krakowa.

Zasoby powierzchni w nowoczesnych obiektach handlowych szacowane są obecnie na blisko 350.000 m². Poza Galerią Kazimierz, wszystkie obiekty zlokalizowane są poza centrum miasta, najczęściej przy głównych trasach komunikacyjnych.

Około 50% tych powierzchni znajduje się w sześciu największych centrach takich jak: Alma Market z supermarketem Alma, M1 z hipermarketem Real, Krokus z hipermarketem Géant, Zakopianka i Czyżyny z hipermarketem Carrefour oraz Plaza Centers z supermarketem Intermarché. Część z tych obiektów łączy funkcje handlową z rozrywkową np. przy Zakopiance działa Atomic – Świat Rozrywki, w obiekcie Kraków Plaza znajduje się zarówno kino, jak i galeria handlowa. Obiekt ten jest uznawany za pierwsze w Krakowie centrum handlowe tzw. trzeciej generacji. Natomiast w pobliżu CH Krokus zlokalizowany jest park wodny.

Roczny i skumulowany przyrost podaży powierzchni handlowej w Krakowie w latach 1995 – 2004 oraz prognozowaną podaż na lata 2005-2007 przedstawia wykres. Największy wzrost odnotowany był w 2001 roku, kiedy to wielkość podaży przekroczyła 74.000 m².

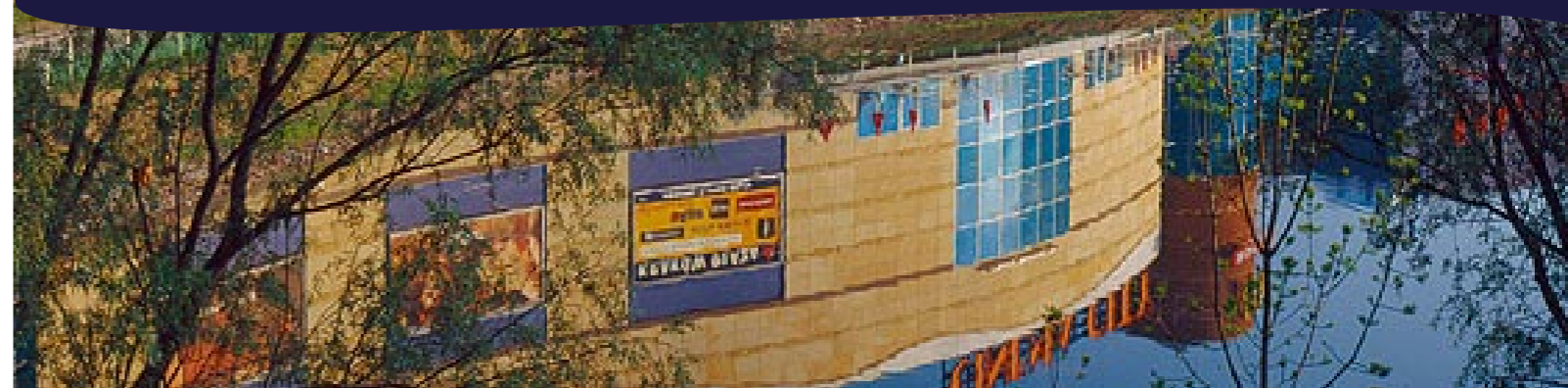
Retail Market

The retail market in Kraków began to develop in 1995. The first development of this type was completed by a local investor KrakChemia. The project combines a supermarket with a shopping mall and a household goods section being currently adapted by Castorama. Currently the shopping centre operates under the name of Alma Market, and covers approximately 23,500 sq. m. In the past years, this segment of the market was dominated by foreign networks from UK, France, and Germany. Retail chains, such as e.g. Tesco, OBI, Géant, Carrefour, and Castorama, each have more than one scheme in Kraków.

The total modern retail stock in Kraków is currently estimated at approximately 350,000 sq m. Apart from the newly opened GTC's Galeria Kazimierz, all the retail schemes are situated in the non central locations, near the main transport roots.

The six largest retail schemes comprise approximately 50% of the total retail accommodation: Alma Market with Alma supermarket, M1 with Real hypermarket, Krokus with Géant hypermarket, Zakopianka and Czyżyny with Carrefour hypermarkets, and Kraków Plaza with an Intermarché supermarket. Some of these centres combine commercial function with leisure: in Zakopianka is the Atomic – Świat Rozrywki amusement park, and in Kraków Plaza there is both a multiplex cinema and a shopping mall; Kraków Plaza is considered Kraków's first "third-generation" commercial centre. Kraków's Aqua Park is situated in the vicinity of the Krokus commercial centre.

Annual and cumulative supply is presented on the graph. The highest annual supply was recorded in the year 2001 when over 74,000 sq m of retail accommodation had been delivered to the market.



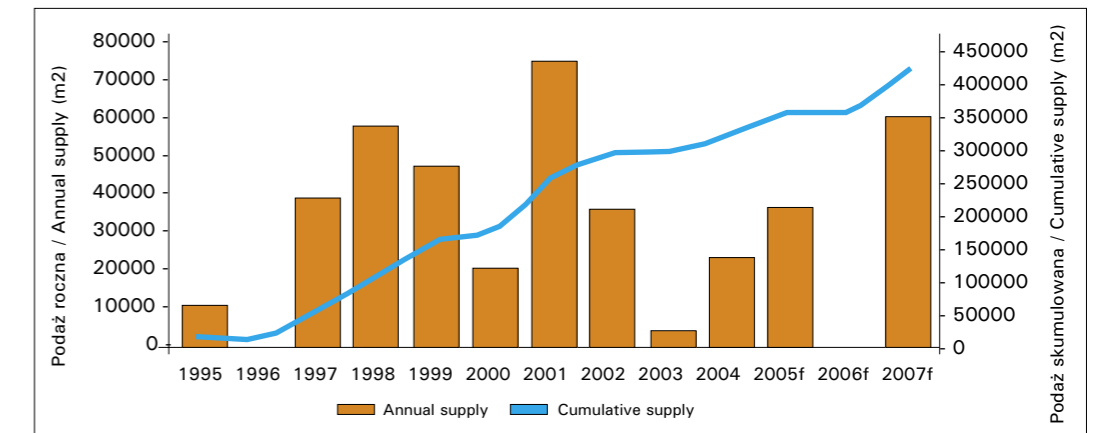
Od 2002 roku przyrost zasobów powierzchni handlowej w wielkopowierzchniowych obiektach jest umiarkowany i nie przekracza 40.000 m². W roku 2003 zakończono jedynie rozbudowę hipermarketu Tesco, zaś w 2004 roku oddano do użytku hipermarket Kaufland przy ul. Pielęgniarek oraz dwa markety budowlane: Castorama przy ul. Walerego Sławka i Leroy Merlin w miejscowości Modlniczka k/Krakowa. W 2005 roku z kolei oddana do użytku została długo oczekiwana Galeria Kazimierz, oferująca ponad 36.000 m² powierzchni handlowej, na której znajduje się 160 sklepów, delikatesy Alma oraz 10-salowy multiplex operatora Ciemna City. Obiekt ten jest pierwszym znajdującym się w centrum miasta.

Znacznie większy przyrost prognozuje się na rok 2007, kiedy to zostanie oddana do użytku Nowe Miasto – Galeria Krakowska. Będzie to kolejny projekt zlokalizowany w centrum miasta. Realizacja Galerii Krakowskiej oferującej ok. 60.000 m² powierzchni handlowej została już rozpoczęta a zakończenie przewidziane jest na wiosnę 2007 roku, pomimo iż wcześniejsze zapowiedzi inwestora wskazywały na koniec 2006 roku. Nowe Miasto – Galeria Krakowska usytuowana jest w ścisłym centrum miasta w sąsiedztwie Dworca Głównego PKP. Projekt ten będzie największą inwestycją o charakterze komercyjnym w Krakowie. Oficjalne rozpoczęcie budowy miało miejsce w październiku 2004. W pierwszej fazie projektu realizowanego przez ECE Projektmanagement oraz Tishman Speyer Properties znajdzie się 60.000 m² powierzchni handlowej, w tym około 250 sklepów, 16 sal kinowych oraz liczne restauracje.

Wśród najemców sieciowych zauważalna jest tendencja do otwierania salonów również poza centrami handlowymi. W Krakowie najatrakcyjniejszym obszarem dla lokowania witryn są ulice w obrębie Plant, w tym obszar samego Rynku Głównego. Te rejony generują największy ruch pieszych, zarówno turystów, jaki i osób mieszkających, pracujących i uczących się w Krakowie. Dlatego po sklepach z branży odzieżowej i obuwniczej największą część lokali zajmuje branża gastronomiczna (restauracje, kawiarnie, puby). Do najpopularniejszych ulic handlowych należą: Floriańska, Szewska i Grodzka. Tam też znajdują się sklepy najbardziej znanych marek oraz butiki. Wynajem powierzchni handlowej w tamtejszych kamienicach kosztuje 80 – 300zł/m²/miesiąc. W innych lokalizacjach handlowych w centrum, takich jak np. ul. Zwirzywiecka, ul. Długa oraz ul. Karmelicka wynajem m² powierzchni handlowej kosztuje miesięcznie od 60 – 90zł. Stawki te są wyższe niż za powierzchnię handlową w obiektach wielkopowierzchniowych, gdzie średnia stawka czynszu za lokale do 100 m² waha się między 25 – 40€/m²/miesiąc w zależności od lokalizacji lokalu w galerii, rodzaju najemcy oraz czasu, na jaki została zawarta umowa najmu.

Należy się spodziewać ożywienia popytu oraz wejścia na rynek krakowski międzynarodowych najemców powierzchni handlowych, którzy są już obecni np. w Warszawie, a do Krakowa ściągają ich przede wszystkim obecnie realizowane projekty. W przypadku czynszów w obiektach handlowych nie przewiduje się jego spadku a dwie inwestycje w centrum mogą ten poziom nawet podwyższyć.

Roczna i skumulowana podaż powierzchni handlowych w Krakowie (1995-2007p)
Annual and cumulative retail supply (1995-2007f)



f - prognoza / forecast

Źródło / Source: Knight Frank

Since the year 2002, the increase of annual retail supply was moderate and not exceeding 40,000 sq. m. In the year 2003, only the expansion of the Tesco hypermarket was completed, while in 2004 Kaufland hypermarket in ul. Pielęgniarek as well as DIYs: Castorama (in ul. Walerego Sławka) and Leroy Merlin in Modlniczka near Kraków added to the stock. In 2005 the long awaited Galeria Kazimierz has been completed, increasing the stock by some 36,000 sq m, comprising 160 shops, Alma supermarket store as well as a 10-screen Cinema City. The scheme is the first to be located in the city centre.

A much more considerable annual supply is forecasted for the year 2007, when the Nowe Miasto – Galeria Krakowska is scheduled for completion. The scheme, which construction has begun in 2004, will be the second after Galeria Kazimierz to be located in the city centre. Galeria Krakowska accommodates 60,000 sq m of retail space and is scheduled for completion spring 2007, although the initial statements suggested late 2006. Nowe Miasto – Galeria Krakowska is situated in the city centre, next to the Main Railway Station. The scheme will be the biggest commercial development to have been developed in Kraków. The first phase of the project, conducted by ECE includes 60,000 sq m of retail accommodation, with approximately 250 shops, 16-screen multiplex cinema, and numerous restaurants.

The chain retail tenants, apart from opening stores in the shopping centres also open showrooms along the high streets. The most attractive area of Kraków are the streets inside the Planty Garden Ring, especially the Main Market Square (Rynek Główny) itself. These are the areas of the densest pedestrian traffic – tourists, as well as Kraków residents, students, and daily commuters. The largest number of premises, after clothes - and shoe-shops, have restaurant -, café -, and pub operators. The most popular high streets are Floriańska, Szewska, and Grodzka, where the most recognised brands are situated. Rental levels along those high streets range from PLN 80 to 300/sq m/month. Along Zwirzywiecka, Długa and Karmelicka Streets, the monthly rents per square metre range from PLN 60 to 90. These rates are higher than in shopping centres, where the average monthly rental level for a 100 sq m unit oscillates between € 25 and 40/ sq m, depending on the location within the mall, the type of tenant, and the duration of the lease contract.

The increase in demand levels as well as entry to the Kraków's retail market of international tenants (who are already present in Warsaw) can be expected. Rental levels are expected to remain stable or even face a slight increase upon delivery of the renowned city-centre projects.

Design

sodigital

www.sodigital.com