



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W KRAKOWIE

I KWARTAŁ 2019

JAROSŁAW CZERSKI

Kraków, kwiecień 2019

www.mrn.pl

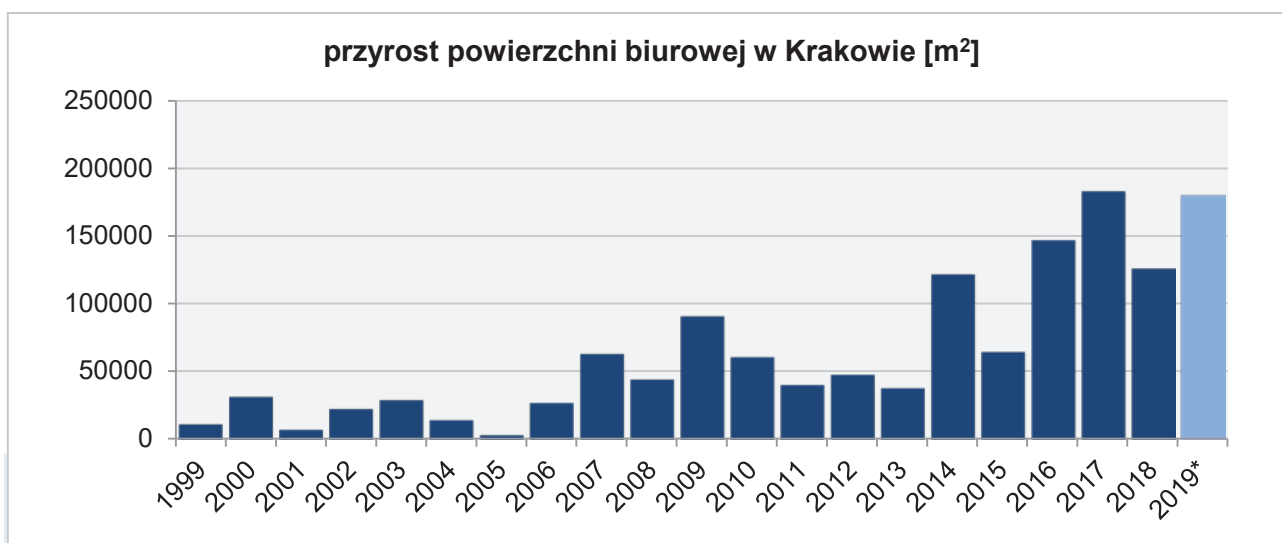
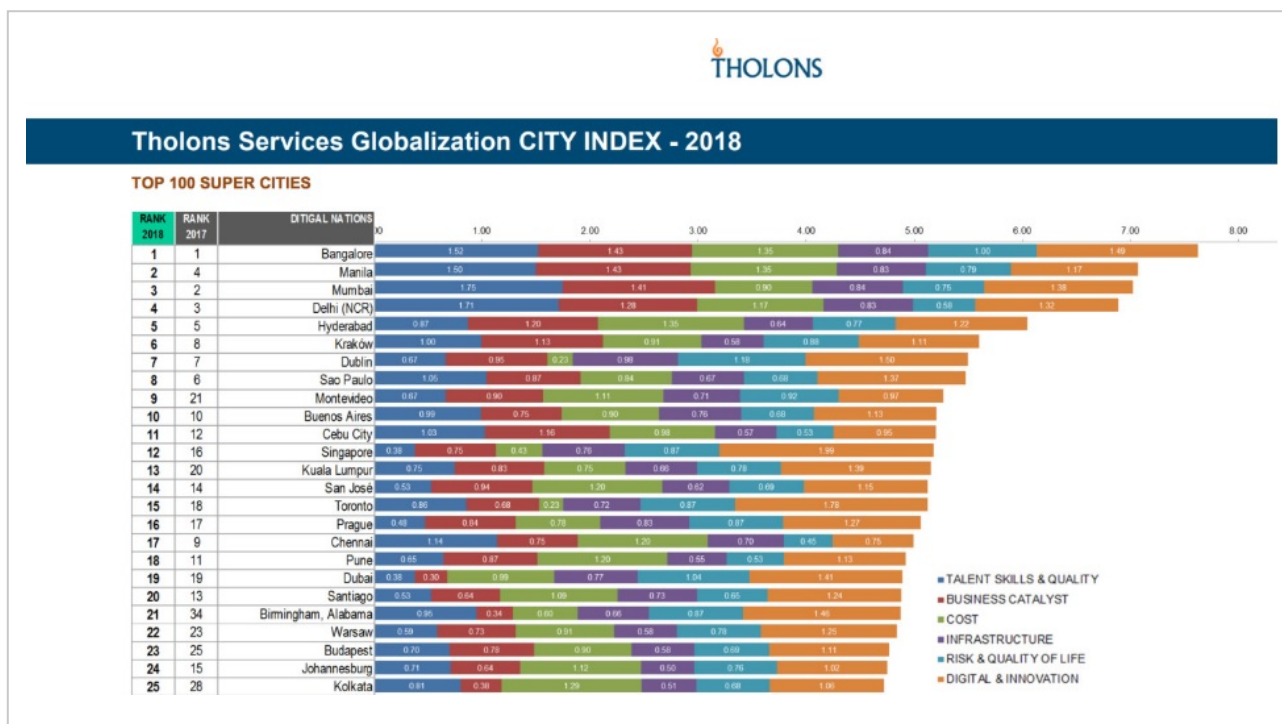
Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie w 2018 kontynuuje silne tendencje wzrostowe z lat 2016 i 2017. Rynek biurowców w Krakowie zwiększył aktywność na niespotykaną do tej pory skalę co przekłada się na ilość zrealizowanych inwestycji oraz ilość realizacji w toku. Ożywienie na rynku trwało już od 2011 r. Siłą napędową są firmy z sektora BPO i IT zarówno nowe jak i te, które rozwijają swoją obecność w Krakowie.

Zainteresowanie Krakowem potwierdzają międzynarodowe rankingi. W rankingu Tholons Top 100 Outsourcing Destinations Kraków awansował w 2018 r. na 6 pozycję i jest najwyższym notowanym miastem w Europie.



Po słabym 2015 roku w 2016 oddano 147 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Rekordowym okazał się rok 2017 w którym oddano ponad 180 tys. m². Rok 2018 zakończył się mniejszą ilością oddanej powierzchni z uwagi na przesunięcie terminów oddania kilku budynków na 2019 r. Dlatego 126 tys. m² powierzchni nieco odstaje od wyniku jaki uzyskano rok wcześniej. W ciągu pierwszych 2 miesięcy 2019 r.

oddano już kolejne 40 tys. m². Powierzchnia biurowców w budowie to ponad 260 tys. m² z czego łącznie w 2019 r może zostać oddane 170 tys. m² powierzchni.

Wzrostu podaży nie przyczynił się do wzrostu vacatów. W porównaniu do roku 2017 odnotowano nieznaczny spadek vacatów do poziomu 9%. Niemniej z uwagi na dużą ilość oddawanej powierzchni należy liczyć się ze wzrostem vacatów w 2019 r.



Potencjał wynikający z przygotowanych decyzji WZ i pozwoleń na budowę oraz zapowiedzi inwestorów wskazuje na utrzymanie się dużej podaży również w 2020 r. Pozostaje otwarte pytanie czy popyt utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Największa inwestycja roku 2018 to 2 biurowce wybudowane w ramach projektu High5five przy ul. Pawiej (bezpośrednio w sąsiedztwie dworca PKP o powierzchni 23,3 tys. m². Jest to już druga realizacja obiektu biurowego tej firmy w Krakowie a drugi etap tej inwestycji jest w budowie. Drugie miejsce zajął budynek C w projekcie Equal firmy Cavatina zlokalizowany przy ul. Wielickiej o powierzchni 22,5 tys. m². Kolejne miejsce zajmuje trzeci biurowiec, którego inwestorem jest Echo Investment o powierzchni 19 tys. m² w centrum O3.



High5five

I etap

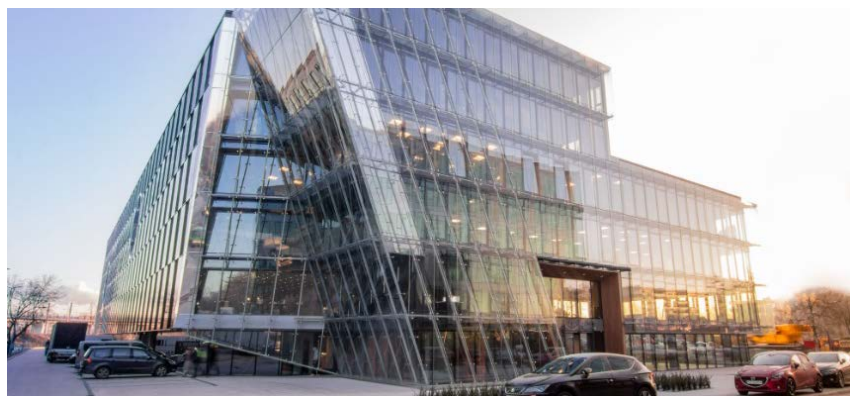
23 300 m²



O3

Budynek III

19 000 m²



Equal Wielicka
budynek C
22 500 m²

Największe obecnie realizowane biurowce:



Fabryczna Office łącznie 39 tys. m²



V offices 24,7 tys. m² (oddany 1Q 2019)



Tischnera Office 32,8 tys. m²



High5ive II etap 32,2 tys. m²



Tertium Buma łącznie 37,5 tys. m²



Unity Center 34 tys. m²

Ilość powierzchni biurowej w Krakowie przekroczyła w 1 Q 2017 r poziom 1 mln m². Poniżej wykres stanu na koniec 2018 r. Kraków przekroczył 1,25 mln m² powierzchni biurowej



Czynsze najmu po okresie deficytu powierzchni biurowej z uwagi na rosnącą podaż uległy spadkowi. Obecnie klasa A oferowana jest od 13,5 – 14,0 €/m² a klasa B oferowana jest od 10,0 do 11,0 €/m². Koszty eksploatacyjne oscylują na poziomie 12-16 zł/m².

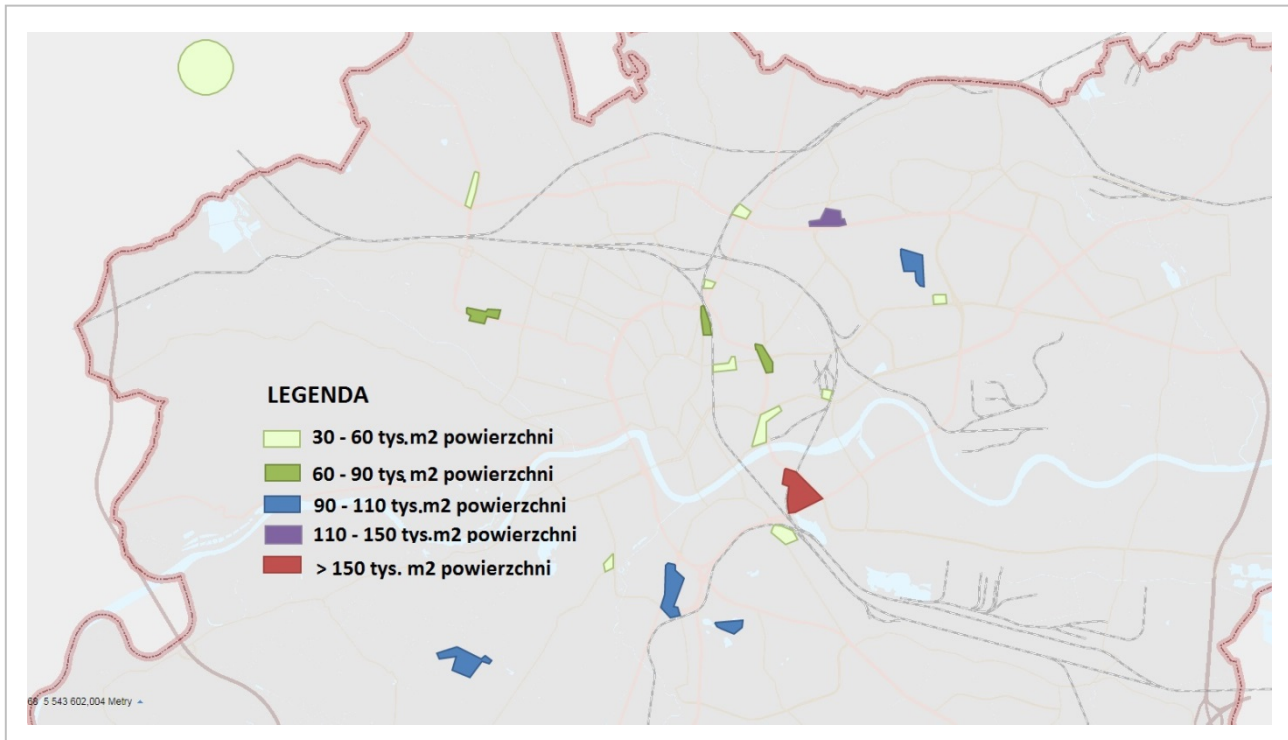
czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy A	13,0 - 13,5 €/m ²
czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy B	10,0 - 11,5 €/m ²
opłaty eksploatacyjne	12 - 17 zł/m ²
vacaty	9%
zasób nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	1 260 000
średni okres najmu	3 - 5 lat

Kraków na tle innych miast regionalnych w Polsce zajmuje w sektorze biurowym pierwsze miejsce pod względem przyrostu powierzchni biurowej, posiada również najwyższe zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej. Ilość pustostanów w Polsce uległa we wszystkich większych aglomeracjach zmniejszeniu i spłaszczeniu do przedziału od 6-10%. W tej stawce Kraków znajduje z uwagi na relacje podaży i popytu znajduje się w górnej części – znaczące spadki zanotowano w Trójmieście i we Wrocławiu (poniżej 7%).

Perspektywy na najbliższy czas – wysoki przyrost powierzchni w 2019 i 2020 r. Stabilizacja popytu. Spadek czynszów efektywnych związany ze stosowaniem zachęt dla najemców w postaci wakacji czynszowych i budżetów na wykończenie lokali.

Poniżej mapa obejmująca północno zachodnią część Krakowa z zaznaczonymi obszarami koncentracji nowoczesnych budynków biurowych. Obszary ograniczono do 500 m rozpiętości z nielicznymi wyjątkami. Zaznaczono również dwa duże budynki o powierzchni powyżej 12 000 m², które nie sąsiadują jeszcze z innymi tego typu obiektami. Do powierzchni zaliczono również budynki, które obejmują projekty etapowane

(Fabryczna Offices, Podium Park, Zabłocie Business Park i Buma w dwóch lokalizacjach na Wadowickiej i Dobrego Pasterza a także inwestycję B4B w Bonarce). Zaznaczono również orientacyjną lokalizację Kraków Business Park w Zabierzowie.



Kilka uwag odnośnie tła dla lokalizacji inwestycji biurowych. Problemem w Krakowie są miejsca parkingowe. Pojawiły się tylko dwa wielopoziomowe parkingi przy biurowcu Azbud przy al. Pokoju i przy Quattro Business Park. System komunikacji miejskiej w Krakowie choć nie najgorszy to jednak pozostawia wiele do życzenia i skłania pracowników do dojazdu do pracy własnymi środkami transportu. Większość biurowców zlokalizowanych jest przy drogach dwupasmowych. Drugim problemem jest mało funkcjonalna sieć dróg o licznych wąskich gardłach. W planach inwestycyjnych miasta nie ma projektów poprawiających tą sytuację. Pomimo osiągniętego dobre wyniki lotniska w Balicach, które obsłużyło w 2018 r. rekordowe 6,8 mln pasażerów (wzrost 16% rok do roku) brak perspektyw na budowę trasy Balickiej i nawet realizacja połączenia kolejowego z peronem zlokalizowanym przy samym lotnisku nie załatwia wszystkich problemów – tym bardziej, że w sposób urągający patrzeniu w przyszłość - kolej w obszarze strategicznym lotniska koliduje z ruchem kołowym. Taka apatyczna polityka miasta może budzić obawy co do dynamiki rozwoju miasta i uczynić z niego ośrodek mało funkcjonalny. Jeśli do tego dodamy narastające problemy ze smogiem, który powoli staje się „znakiem firmowym” Krakowa to należy mieć obawy czy polityka najemców nie uwzględni tych niekorzystnych czynników co może skutkować spadkiem popytu w nieodległej przyszłości.

Analiza SWOT dla rynku powierzchni biurowych:

Silne strony	Słabe strony
Dobra marka miasta na arenie międzynarodowej.	Z uwagi na specyfikę układu urbanistycznego, którego centralną częścią jest układ zabytkowy brak możliwości powstania zwartego centrum komercyjnego w pobliżu centrum – w efekcie rozproszenie zabudowy biurowej

Istnienie SSE z ciągle wolnymi terenami do zainwestowania również w segmencie biurowym	Słabe skomunikowanie kołowe z portem lotniczym, fatalny układ drogowy w kierunku Warszawy
Duże zasoby dobrze wykształconych młodych kadr powodujące napływ kapitału zewnętrznego zwłaszcza w obszarze rozwoju badań (R&D) i eksportu usług (Business Process Offshoring)	Brak planu zagospodarowania przestrzennego skutkujący chaosem urbanistycznym i czasochłonnymi procedurami uzyskiwania pozwoleń niezbędnych do uruchomienia procesu inwestycyjnego (ryzyko).
Dość dobre skomunikowanie miasta z aglomeracją Śląską oraz wschodnią i zachodnią granicą Państwa	Problemy komunikacyjne wewnątrz miasta. Brak systemowego rozwiązania komunikacji zbiorowej (brak metra).
Centralne położenie miasta w grupie nowych krajów UE. Bliskość ich stolic (Praga, Bratysława, Budapeszt). Dobre miejsce na centrum koordynacyjne dla działań w Europie Środkowej dla dużych koncernów	Specyfika lokalnego zamkniętego środowiska opiniotwórczego (dopuszczanie do realizacji architektonicznie złych lokalnych projektów – Opera, Galeria Kraków, stadion Wisły, silny opór dla dzieł wybitnych – Manggha, realizacja projektów anachronicznych – rondo Mogiłskie)
Znakomita pozycja miasta na rynku usług turystycznych	
Bogata oferta kulturalno-rozrywkowa zapewniająca odpowiedni standard życia poza zawodowego co wpływa na podejmowane decyzje dot. rezydowania w mieście kadry kierowniczej dużych firm	
Rozwijający się port lotniczy w Balicach z licznymi połączeniami komunikacyjnymi w tym z Amsterdamem, Berlinem, Zurichem, Madrytem, Londynem, Frankfurt, Chicago, Dubajem i Tel Aviv	
Szanse	Zagrożenia
Nadal duży popyt na nowoczesną powierzchnię biurową (zmiany wizerunkowe już działających firm i lokowanie się nowych inwestorów)	Liberalizacja polityki imigracyjnej w Europie, która może spowodować odpływ pracowników z Ukrainy na zachód
Duże planowane inwestycje w zakresie poprawy infrastruktury drogowej (np. wschodnia i północna obwodnica w trakcie projektowania w układzie projektuj i zbuduj), trasa Zwierzyniecka z tunelem). Trasa Balicka.	Zagrożenia wynikające z konkurencji szybko się rozwijającej aglomeracji śląskiej, konkurencji lotniska w Pyrzowicach, większej skali popytu aglomeracji śląskiej.
Rozbudowa portu lotniczego i linii kolejowej łączącej centrum z lotniskiem znacznie poprawiająca dostępność do centrum	Kryzys rynków finansowych i gospodarczych. Kryzys polityki zagranicznej.
Udrożnienie komunikacji w kierunku wschodnim (A4) Czynnikiem dość ważny z uwagi na centralne położenie kraju w Europie i centralne położenie Krakowa w południowej Polsce oraz napływ pracowników z Ukrainy. Rozpoczęcie projektowania inwestycji drogowej S7 w kierunku Warszawy do granicy województwa	Zwiększające się koszty pracy i konkurencja ze strony innych rynków wschodzących (nowe kraje Unii jak np. Rumunia, Bułgaria mogąca skutkować stopniowym wycofywaniem się inwestorów szczególnie z mobilnego segmentu BPO

Niższe niż w Warszawie koszty najmu lokali, utrzymania personelu i wielu usług (prawnych, marketingu).	Bardzo duża podaż nowej powierzchni, która w przypadku spadku popytu może skutkować spadkiem czynszów i zwiększeniem vacatów.
Kryzys polityczny wokół Ukrainy w efekcie którego konkurencja tego kraju maleje, mała wydajność pracowników na konkurencyjnym Dalekim Wschodzie	Duże zanieczyszczenie powietrza

Nowoczesne biurowce z podpisanymi umowami długoletnimi umowami najmu osiągały w ostatnich latach ceny transakcyjne na poziomie 11 000 do 14 000 zł/m² GLA .



Jarosław Czerski

Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, obecnie pełniący funkcję wiceprezesa, Członek Komisji Opiniującej Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Z rynkiem nieruchomości związany od 1997 roku. Również od 1997 r. prowadzi prywatną firmę zajmującą się rzeczoznawstwem majątkowym i doradztwem na rynku nieruchomości. Autor kilkuset wycen nieruchomości, analiz i publikacji z zakresu rynku nieruchomości.

e-mail: j.czerski@mrn.pl