



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W KRAKOWIE

JAROSŁAW CZERSKI

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

Kraków, maj 2016

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

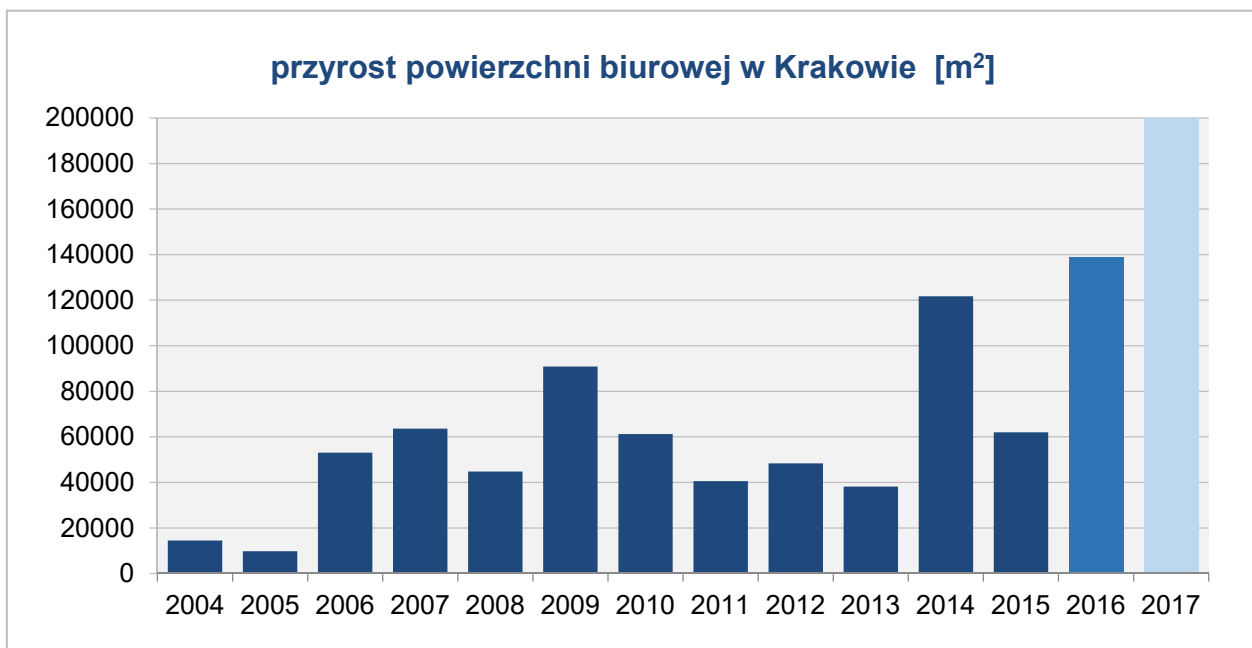
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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 2015 ożywił się za sprawą wejścia do Krakowa dużych inwestorów takich jak Skanska oraz Echo oraz dużej aktywności mniejszych inwestorów. Na równym wysokim poziomie inwestuje największy krakowski developer czyli Buma.

Po największym przyroście powierzchni biurowych w 2009 r ilość inwestycji spadła do poziomu 38 tys. m² w roku 2013 by następnie w 2014 r. osiągnąć największy przyrost powierzchni w wysokości 120 tys. m². Rok 2015 był słabszy z powodu niedokończenia kilku planowanych na 4Q inwestycji i zamknął się oddaną powierzchnią na poziomie 62 tys. m². Przeniesienie oddania tych inwestycji na 2016 r. spowoduje kolejny rekord gdyż możemy spodziewać się oddania około 140 tys. m². Możliwe, że przyrost powierzchni w 2017 r. przekroczy 200 tys. m².

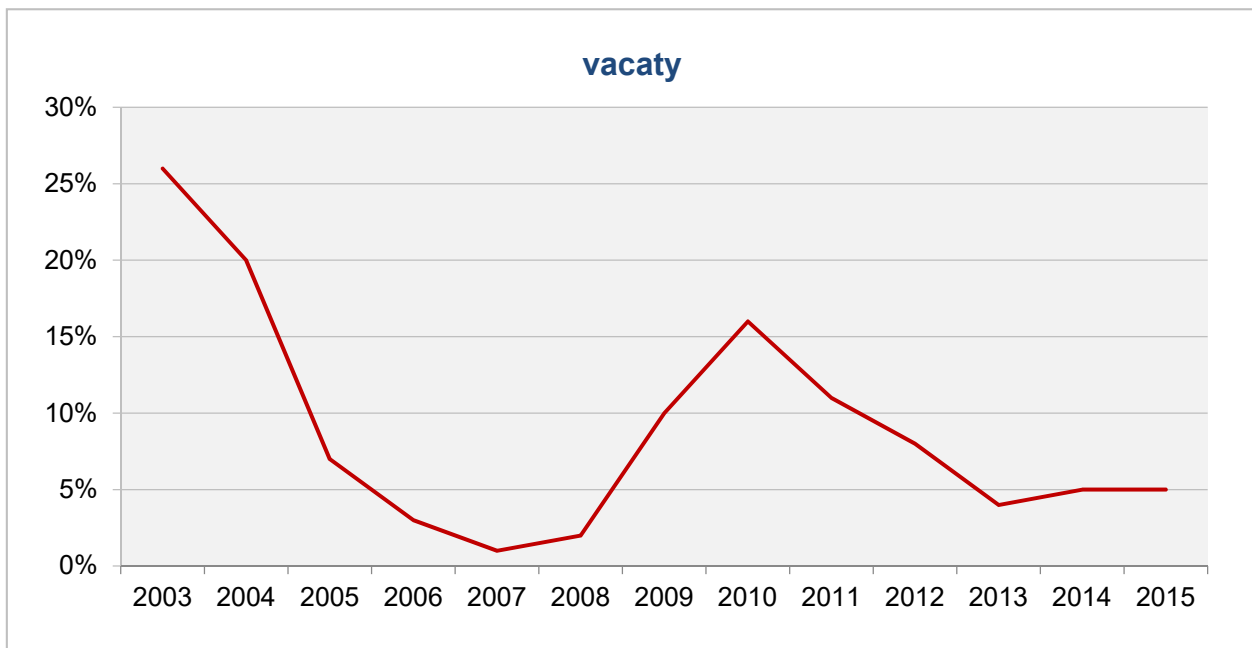
Poniżej wykres pokazujący przyrosty nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie.



W 2017 r. przy tym natężeniu inwestycji może zostać przekroczona ilość 1 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej.



Silny optymizm inwestorów może więc napotkać na słabszy popyt w roku 2017 powodując wzrost vacatów, które aktualnie kształtują się na poziomie poniżej 5%.



Głównymi sektorami zainteresowanymi lokalizacją centrów w Krakowie to BPO i IT. Dużymi najemcami powierzchni są takie firmy jak Motorola, Capgemini, State Street, Shell, Delphi, AMS, HSBC, UBS.

Największe Krakowskie inwestycje na rynku powierzchni biurowych prowadzą:

- Buma – 2 biurowce w kompleksie DOT o łącznej powierzchni 15 000 m², kolejna inwestycja w przygotowaniu
- Skanska – zaawansowana inwestycja Axis obok sądów – 20 000 m² i rozpoczęta inwestycja na Pawiej (tylko I etap – 20 000 m²)
- Avestus – kolejny etap – biurowce o łącznej powierzchni ponad 26 000 m²
- Gremi Business Park na Zabłociu o łącznej powierzchni ponad 50 000 m²
- Echo – dwa etapowane biurowce po 19 000 m².

I w końcu najdłużej wyczekiwana inwestycja GD&K wokół dawnego szkieletora mająca dostarczyć ponad 40 000 m² powierzchni biurowej.

Powierzchnia biur w Krakowie przekroczyła już 800 tys. m² co daje II miejsce w Polsce (po bezkonkurencyjnym metropolitalnym rynku Warszawy). Kraków wyraźnie przewodzi ośrodkom regionalnym w Polsce zarówno pod względem ilości powierzchni, tempa jej przyrostu a także najniższej stopy kapitalizacji oraz najniższych vacatów.

Pomimo rozpoczęcia tak wielu inwestycji Kraków ciągle posiada przygotowane grunty na których można rozpocząć kolejne inwestycje. Inwestorzy przygotowali wiele projektów, z których część posiada pozwolenia na budowę. Powstaje pytanie jak duży pozostanie popyt w najbliższym okresie i czy duża podaż nie spowoduje w 2017 znacznego wzrostu vacatów.

W rewitalizacji obszarów poprzemysłowych swój znaczący udział ma segment biurowy. Wyraźnie preferuje obszar Zabłocia, gdzie w tej chwili zrealizowane i przygotowane są projekty obejmujące ponad 150 tys. m² powierzchni biurowej.

Czynsze najmu po okresie prosperity kiedy segment powierzchni biurowych stanowił segment wynajmującego z uwagi na deficyt powierzchni i duży popyt na nią zamienił się na rynek zrównoważony ze wskazaniem na przekształcenie się w rynek klienta. Obecnie klasa A oferowana jest od 13 – 15 €/m², a klasa B oferowana jest od 10 do 13 €/m². Koszty eksploatacyjne oscylują na poziomie 12 – 16 zł/m².



Jarosław Czernski

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.czernski@mrn.pl

** Informacje zawarte w niniejszej analizie nie stanowią usług doradztwa, są jedynie opisem obecnego stanu rynku z perspektywy autora publikacji.*