



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W KRAKOWIE W 2014 ROKU

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, listopad 2014

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

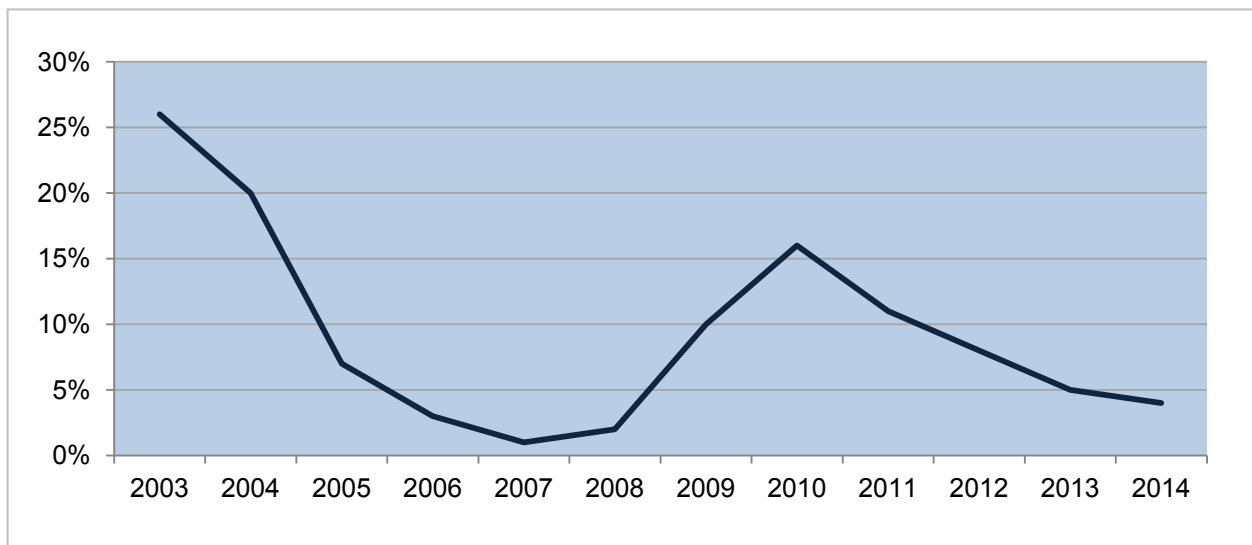
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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 2014 wykazuje tendencje wzrostowe. Ożywienie na rynku trwa 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 o jedną pozycję na 9 miejsce i jest nadal najwyżej oceniony z miast Europejskich.

Efektom jest wzrost popytu i spadek vacatów. W 2010 r. vacaty osiągnęły poziom 16% by obecnie spaść do 4%. Należy przy tym zauważyć, że spadek utrzymuje się pomimo wzrostu aktywności developerów i oddawaniu nowych inwestycji a także wypełnianiu tych, które we wcześniejszym okresie miały problemy ze znalezieniem klientów z uwagi na słabszą lokalizację. Z uwagi na dużą ilość oddawanej powierzchni należy liczyć się ze wzrostem vacatów w 2015 r.



Kraków w 2014 roku odnotowuje niespotykaną do tej pory aktywność developerów na rynku powierzchni biurowych. Aktualnie w trakcie realizacji znajduje się ponad 160 tys. m² powierzchni biurowych. Przewiduje się, że w 2014 ilość powierzchni nowo oddanych biurowców przekroczy 100 tys. m². To rekordowy rok. Kolejne zapowiadają się również interesująco. 2015 rok może zamknąć się dostarczeniem ponad 90 tys. m² z uwzględnieniem inwestycji Comarchu. Potencjał wynikający z przygotowanych decyzji WZ i pozwoleń na budowę pozwala na zwiększenie powierzchni o kolejne 100 tys. w 2016 r. Pozostaje pytanie czy popyt utrzyma się na dotychczasowym poziomie i jak ocenią ryzyko inwestorzy.



Największa inwestycja roku 2014 to obiekt wybudowany przez Skanska przy ul. Kapelanka o powierzchni 30 tys. m². Jest to pierwsza realizacja obiektu biurowego tej firmy w Krakowie. Firma przygotowuje budowę drugiego biurowca o nieznannej jeszcze powierzchni pomiędzy ulicami Powstańców i Przy Rondzie.



Kolejna pod względem powierzchni oddana inwestycja to budynek C w Business Enterprise Park na Zabłociu – inwestycja Avestus Real Estate o powierzchni 14 tys. m²



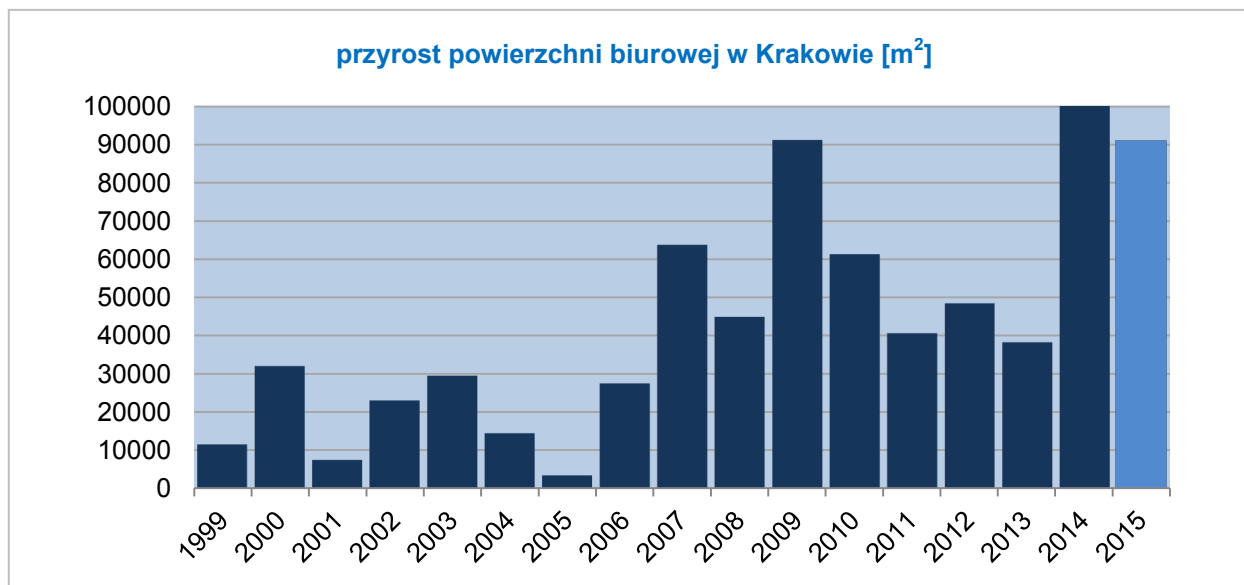
Trzecim pod względem oddanej w 2014 powierzchni jest budynek D w projekcie Quattro Business Park firmy Buma o powierzchni 12 500 m². Należy przy tym wspomnieć o trzech rozpoczętych inwestycjach firmy Buma – Buma Five, Aleja Pokoju 5 i DOT przy ul. Czerwonych Maków o łącznej powierzchni 28 tys. m².



Kolejną dużą rozpoczętą inwestycją jest projekt firmy Echo – Opolska Business Park z planowanych 57 tys. m² powierzchni w realizacji jest pierwszy budynek o powierzchni 19 tys. m².

Inne realizacje w trakcie budowy to projekt Orange na rogu Klimeckiego i Powstańców Wielkopolskich, rozbudowa B4B przy centrum handlowym Bonarka, Avia zlokalizowana w SSE Czyżyny i Mix przy ul. Jasnogórskiej.

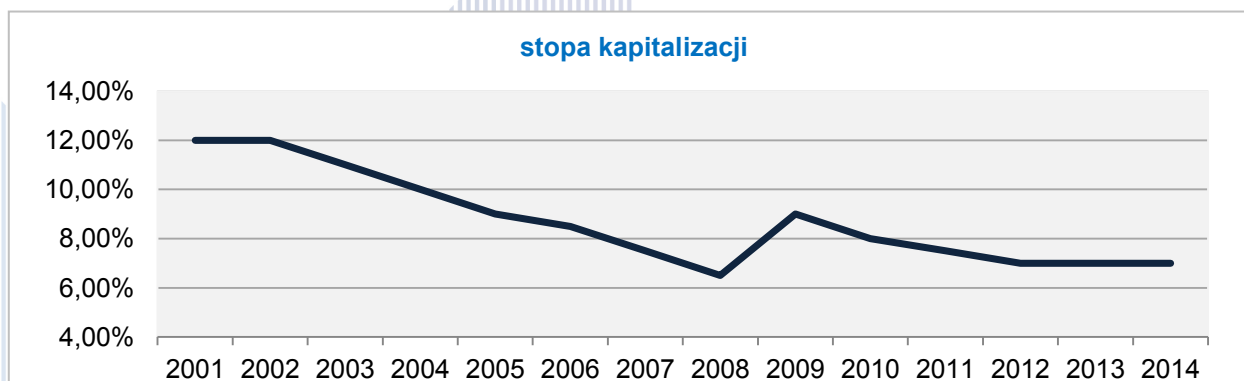
Na wykresach poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni biurowych oraz ich przyrostów w latach 1999-2014 zawierające prognozę przyrostów w roku 2015 r. Zestawienie obejmuje również obszar Kraków Business Park w Zabierzowie, który jest oddalony o 3 km od granic administracyjnych Krakowa i o 5 km od lotniska w Balicach, posiada też stację kolejową umożliwiającą szybkie połączenie z centrum Krakowa i z racji lokalizacji oddziałuje na rynek nieruchomości biurowych w samym Krakowie.



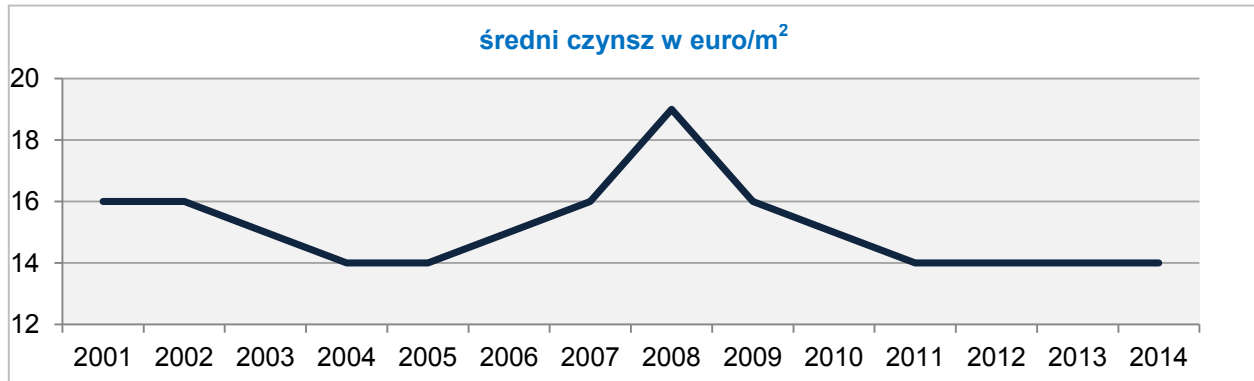
Poniżej wykres obrazujący ilość nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie z uwzględnieniem perspektyw w 2015 r:



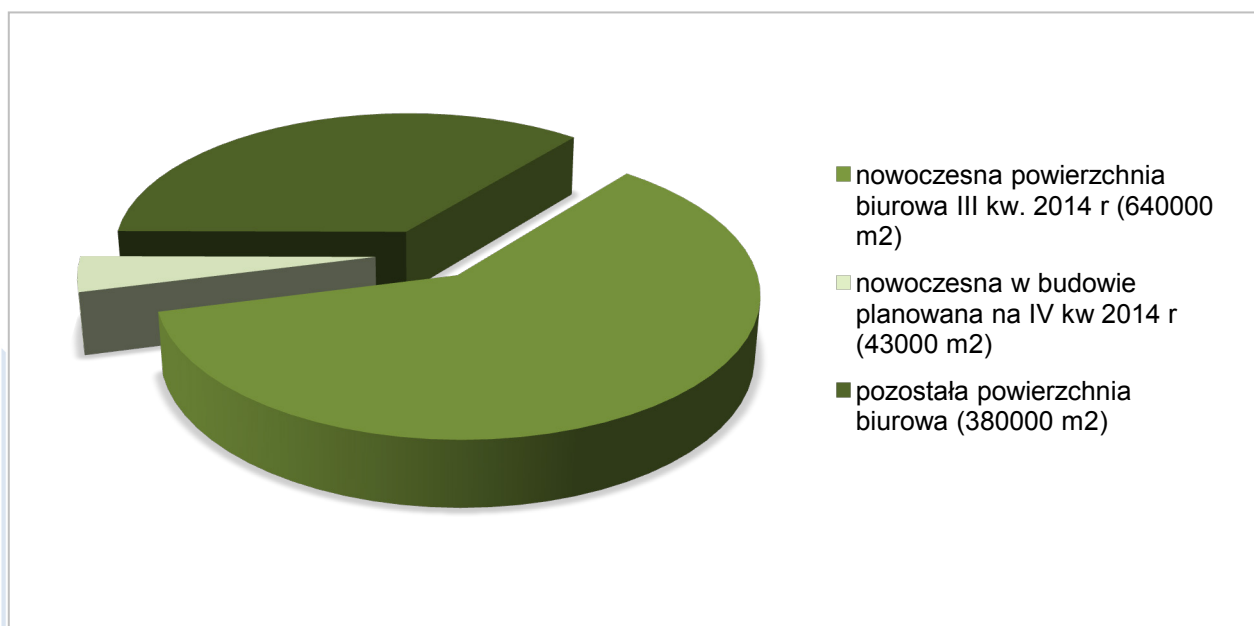
Stopa kapitalizacji dla Krakowa osiągnęła najniższy poziom 6,25% dla biurowca klasy A z długoterminowymi umowami ale było to w okresie boomu w 2007 r. Obecnie kształtuje się na poziomie 7-7,5%.



Czynsze najmu po okresie w okresie deficytu powierzchni biurowej z uwagi na rosnącą podaż uległy niewielkiemu wzrostowi, rekompensowanemu nieco przez stosowaną politykę wakacji czynszowych dla nowych najemców. Obecnie klasa A oferowana jest od 13,5 – 15,5 €/m² a klasa B oferowana jest od 11 do 13 €/m². Koszty eksploatacyjne oscylują na poziomie 12-16 zł/m².



czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy A	13,5-15,5 €/m ²	↔
czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy B	11-13 €/m ²	↔
opłaty eksploatacyjne	12-16 zł/m ²	↔
vacaty	4%	↑
zasób nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	640 000	↑
średni okres najmu	3-5 lat	↔

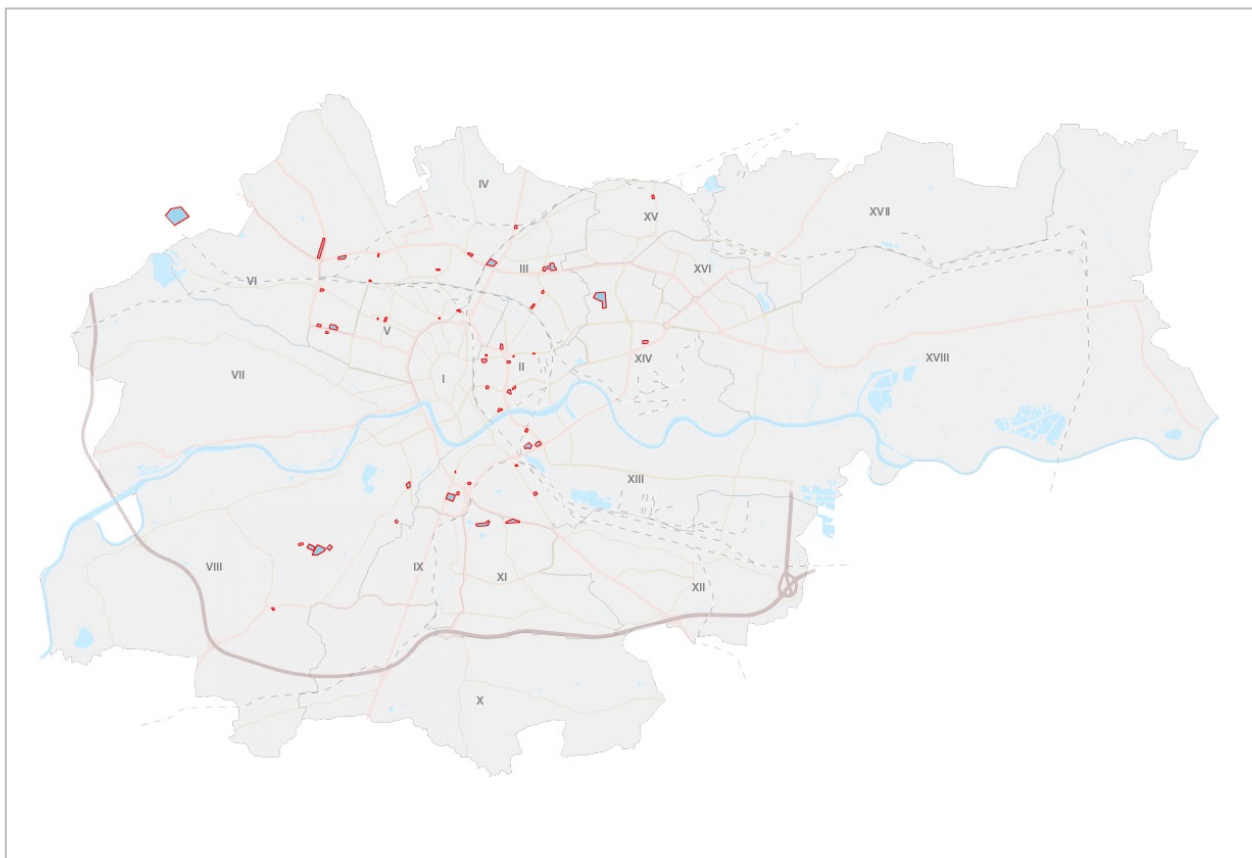


W Krakowie łączna powierzchnia biur przekracza 1 mln m² wliczając to powierzchnię biurową starego typu. Powierzchnia nowoczesna w 2014 r. zbliży się do poziomu 700 tys. m². Wykazana powyżej powierzchnia obejmuje biurowce wybudowanych na potrzeby inwestora (np. Comarch, Ericpol, Nokia).

Kraków na tle innych miast regionalnych w Polsce zajmuje w sektorze biurowym pierwsze miejsce pod względem przyrostu powierzchni biurowej, posiada najwyższe zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej, ma najniższą ilość pustostanów (dla przykładu Wrocław, który jest najbardziej porównywalny do Krakowa ma ponad 11% vacatów).

Perspektywy na najbliższy czas – wysoki przyrost powierzchni w 2015 i 2016 r. Stabilizacja popytu z możliwością spadku. Stabilizacja czynszów efektywnych z możliwością spadku.

Poniżej mapa Krakowa z zaznaczonymi lokalizacjami nowoczesnych budynków biurowych:



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. Sytuacja z deficytem miejsc parkingowych może doprowadzić do konfliktów z okolicznymi mieszkańcami jak np. w rejonie ul. Lea. 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 sytuację. Nawet pomimo osiągniętego dobre wyniki lotniska w Balicach, które obsłużyło w 2013 r. ponad 3,6 mln pasażerów a 2014 rok będzie kolejnym rekordowym brak perspektyw na budowę trasy Balickiej. Taka apatyczna polityka miasta może budzić obawy co do dynamiki rozwoju miasta - a jak wrażliwy jest sektor komercyjny na powiązania komunikacyjne wskazuje rozkład inwestycji biurowych w Krakowie w większości w sąsiedztwie wielopasmowych ulic.

Analiza SWOT krakowskiego rynku biur

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
Znakomita pozycja miasta na rynku usług turystycznych	zbyt wolno rozwijający się w stosunku do potrzeb port lotniczy
Duże zasoby dobrze wykształconych młodych kadr powodujące napływ kapitału zewnętrznego zwłaszcza w obszarze rozwoju badań (Research & Development) i eksportu usług (Business Process Offshoring)	Problemy komunikacyjne wewnątrz miasta. Brak systemowego rozwiązania komunikacji zbiorowej (brak metra).
Dość dobre skomunikowanie miasta z aglomeracją Śląską i z zachodnią granicą Państwa	Brak planu zagospodarowania przestrzennego skutkujący chaosem urbanistycznym i czasochłonnymi procedurami uzyskiwania pozwoleń niezbędnych dla uruchomienia procesu inwestycyjnego który z tego względu obarczony jest większym ryzykiem.
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 opinotwórczego (dopuszczanie do realizacji architektonicznie złych lokalnych projektów – Opera, Galeria Kraków, stadion Wisły, silny opór dla dzieł wybitnych – Manggha, realizacja projektów anachronicznych – rondo Mogiłskie)
Istnienie SSE z ciągle wolnymi terenami do zainwestowania również w segmencie rynku biurowego.	
Bogata oferta kulturalno-rozrywkowa zapewniająca odpowiedni standard życia poza zawodowego co wpływa na podejmowane decyzje dot. rezydowania w mieście kadry kierowniczej dużych przedsiębiorstw.	
Rozwijający się port lotniczy w Balicach z licznymi połączeniami komunikacyjnymi	

Szanse	Zagrożenia
Rosnący popyt na nowoczesną powierzchnię biurową (zmiany wizerunkowe już działających firm i lokowanie się nowych inwestorów)	Obniżający się popyt wewnętrzny wynikający z cyklu demograficznego, w którym niż demograficzny wchodzi w okres rozwoju zawodowego
Duże planowane inwestycje w zakresie poprawy infrastruktury drogowej (np. wschodnia obwodnica, trasa Zwierzyniecka z tunelem).	Zagrożenia wynikające z konkurencji szybko się rozwijającej aglomeracji śląskiej, konkurencji lotniska w Pyrzowicach, większej skali popytu aglomeracji śląskiej.
Rozpoczęta rozbudowa portu lotniczego i linii kolejowej łączącej centrum z lotniskiem	Kryzys rynków finansowych i gospodarczy. Kryzys polityczny i działania wojenne na Ukrainie
Udrożnienie komunikacji w kierunku wschodnim (A4) w tym roku oddanie odcinka autostrady łączącego Kraków i Rzeszów. Czynniki dość ważne z uwagi na centralne położenie kraju w Europie i centralne położenie Krakowa w południowej Polsce.	Zwiększające się koszty pracy i konkurencja ze strony innych rynków wschodzących (nowe kraje Unii jak np. Rumunia, Bułgaria czy też rynki azjatyckie) 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 Rosji i Ukrainy w efekcie którego konkurencja tych krajów maleje	



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

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