



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W KRAKOWIE

## I KWARTAŁ 2018

JAROSŁAW CZERSKI

Kraków, kwiecień 2018

[www.mrn.pl](http://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

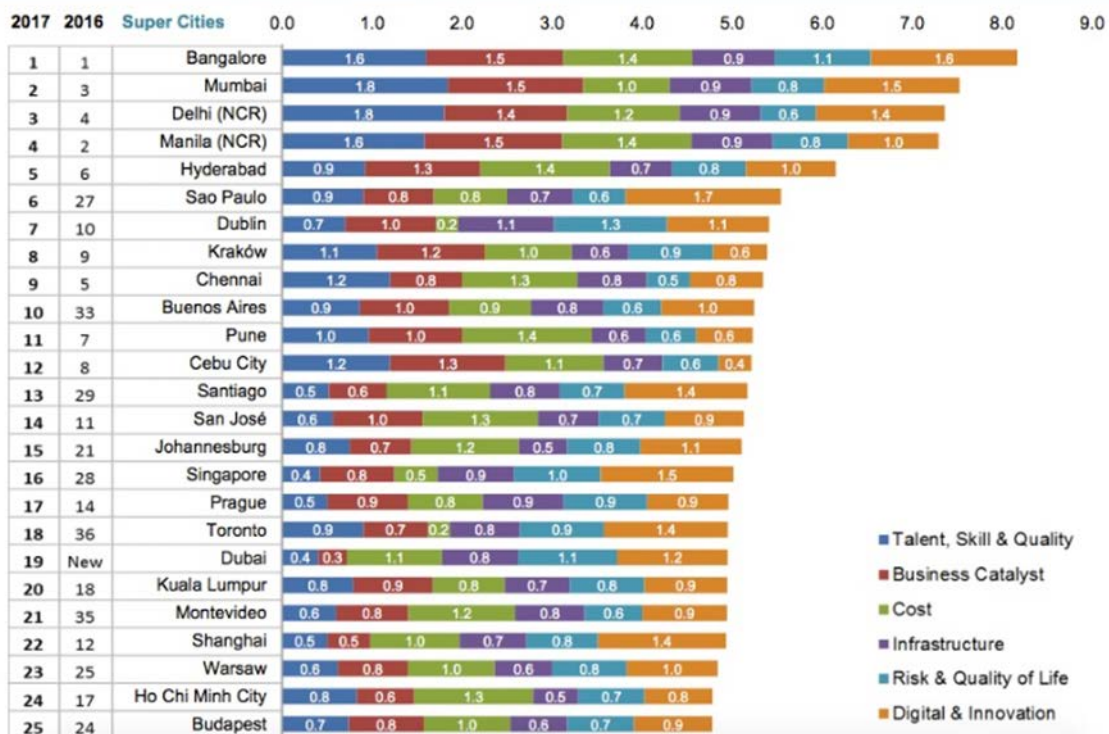
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9  
tel. +48 71 72 34 852  
+48 501 351 271  
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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 2017 kontynuuje silne tendencje wzrostowe z roku 2016. Rynek biurowców w Krakowie zwiększył aktywność na niespotykaną do tej pory skalę co przekłada się na ilość zrealizowanych inwestycji. 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.

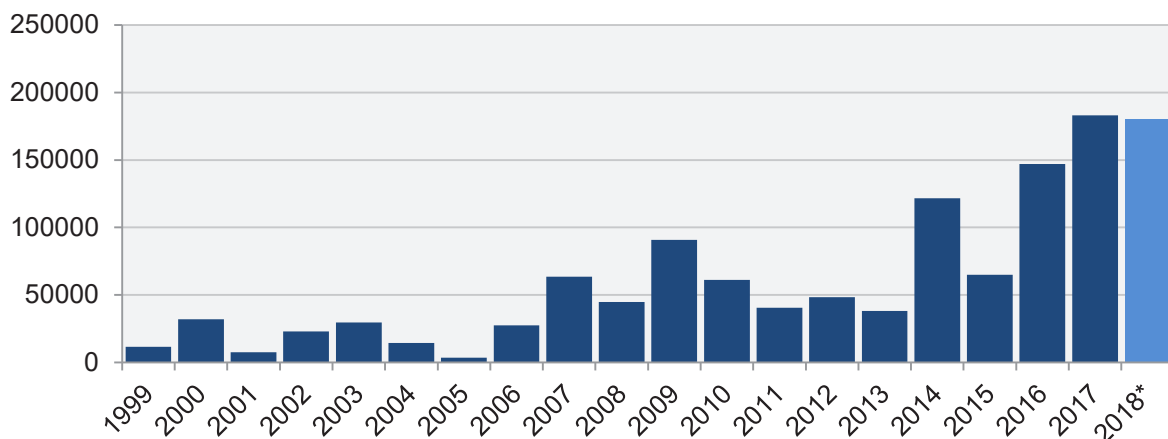
Zainteresowanie Krakowem potwierdzają międzynarodowe rankingi. W rankingu Tholons Top 100 Outsourcing Destinations Kraków awansował w 2017 r. na 8 pozycję i nieznacznie ustępuje jednemu europejskiemu miastu jakim jest Dublin.

### Tholons Services Globalization City Index



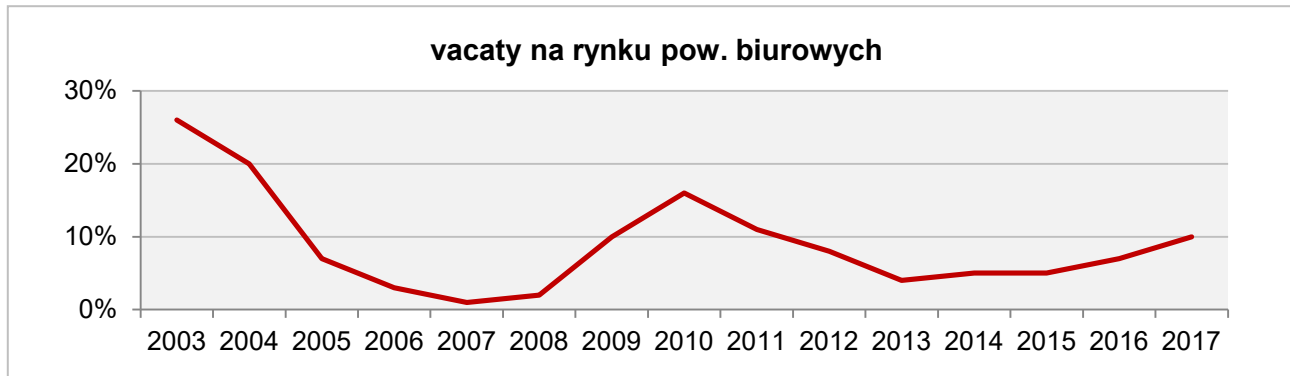
Source: Tholons Services Globalization Index™

### przyrost powierzchni biurowej w Krakowie [m<sup>2</sup>]



Po słabym 2015 roku w 2016 oddano 147 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Powierzchnia biurowców w budowie to prawie 300 tys. m<sup>2</sup> z czego jeszcze 160 tys. m<sup>2</sup> może zostać oddane w 2018 r.

Efektom wzrostu podaży jest wzrost vacatów. W 2010 r. vacaty osiągnęły poziom 16% by w 2013 r. spaść do 4% i na koniec 2017 r. osiągnąć 9,5%. Z uwagi na dużą ilość oddawanej powierzchni należy liczyć się z dalszym wzrostem vacatów w 2018 r.



Potencjał wynikający z przygotowanych decyzji WZ i pozwoleń na budowę oraz zapowiedzi inwestorów wskazuje na utrzymanie się dużej podaży również w 2018 r. i 2019 r. Pozostaje otwarte pytanie czy popyt utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

Największa inwestycja roku 2017 to obiekt wybudowany w ramach Business Enterprise Park faza IV przy ul. Powstańców Wielkopolskich o powierzchni 26,4 tys. m<sup>2</sup>. Jest to już druga realizacja obiektu biurowego tej firmy w Krakowie. Kolejne miejsce zajmuje pierwszy biurowiec, którego inwestorem jest Echo Investment o powierzchni 19 tys. m<sup>2</sup> w centrum O3, w którym realizowane są kolejne dwa biurowce. Trzecie miejsce przypada dla biurowca ch2m o powierzchni 14 tys. m<sup>2</sup>.



**Business Enterprise**  
Park Faza IV  
26 400 m<sup>2</sup> budynki E I F



**O3**  
Budynek II  
19 000 m<sup>2</sup>





**Equal Wielicka**  
faza II  
17 145 m<sup>2</sup>

Największe obecnie realizowane biurowce:



**Equal C** 22,5 tys. m<sup>2</sup>



**V offices** 24,7 tys. m<sup>2</sup>



**High5ive I etap** 20,5 tys. m<sup>2</sup>



**High5ive II etap** 32,2 tys. m<sup>2</sup>

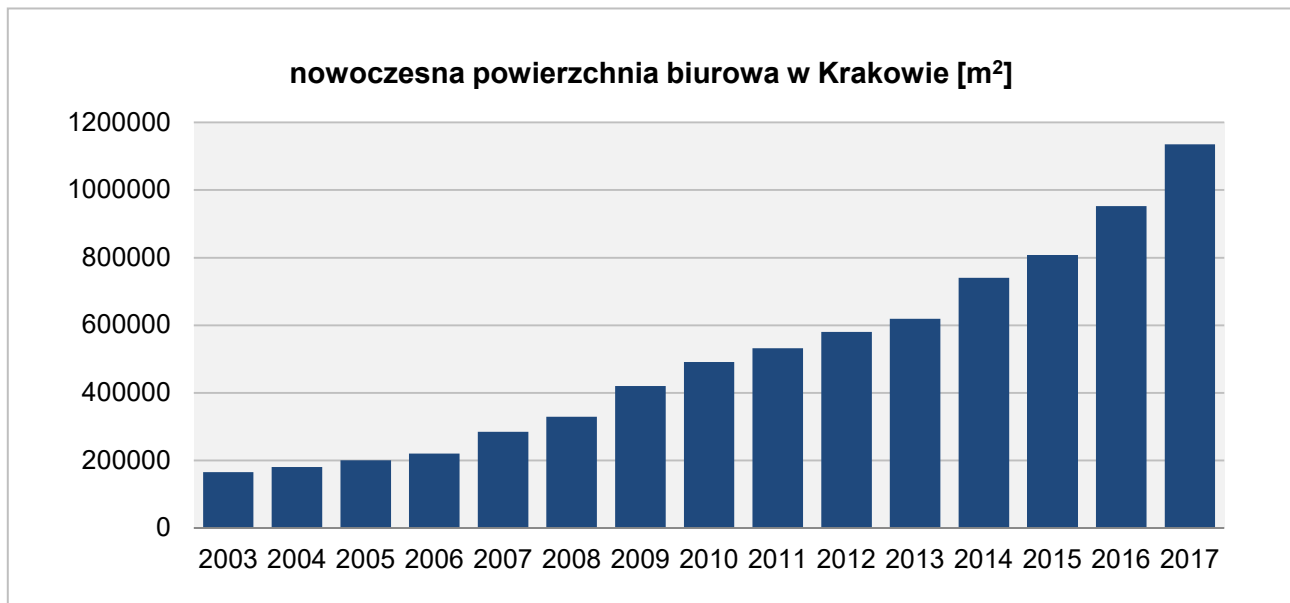


**Tertium Buma I etap** 12,5 tys. m<sup>2</sup>



**Unity Center** 41 tys. m<sup>2</sup>

Ilość powierzchni biurowej w Krakowie przekroczyła w 1 Q 2017 r. poziom 1 mln m<sup>2</sup>. Poniżej wykres stanu na koniec 2017 r.:



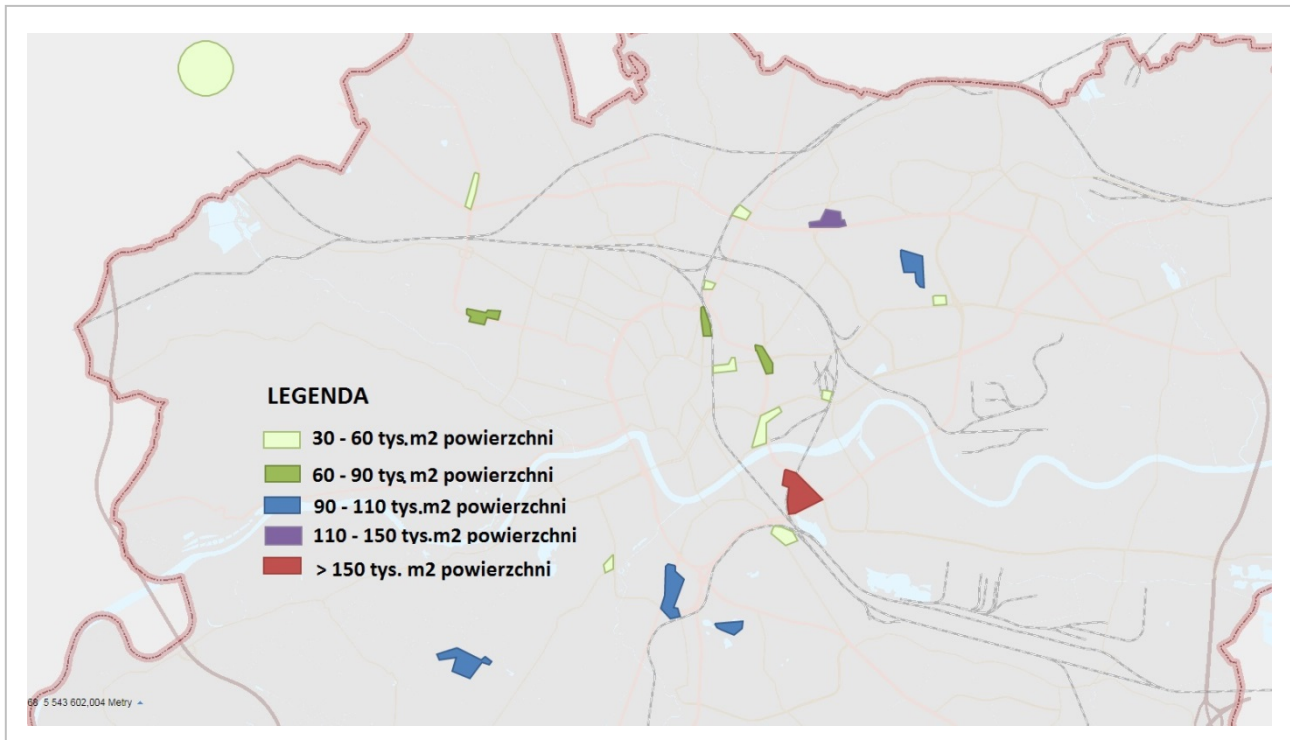
Czynsze najmu po okresie deficytu powierzchni biurowej z uwagi na rosnącą podaż uległy spadkowi. Obecnie klasa A oferowana jest od 13,5 – 14,0 €/m<sup>2</sup> a klasa B oferowana jest od 10,0 do 11,0 €/m<sup>2</sup>. Koszty eksploatacyjne oscylują na poziomie 12-16 zł/m<sup>2</sup>.

czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy A	13,5 - 14,0 €/m <sup>2</sup>
czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy B	10,0 - 11,0 €/m <sup>2</sup>
opłaty eksploatacyjne	12 - 16 zł/m <sup>2</sup>
vacaty	10%
zasób nowoczesnej powierzchni biurowej [m <sup>2</sup> ]	1 150 000
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 spłaszczeniu i zawiera się w przedziale od 8 - 12%. W tej stawce Kraków znajduje się pośrodku.

Perspektywy na najbliższy czas – wysoki przyrost powierzchni w 2018 i 2019 r. Stabilizacja popytu. Możliwy spadek czynszów efektywnych.

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 m<sup>2</sup>, 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 2017 r. rekordowe 5,8 mln pasażerów (wzrost ponad 15% 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 zwarte centrum komercyjnego w pobliżu centrum – w efekcie rozproszenie zabudowy biurowej
Istnienie SSE z ciągle wolnymi terenami do	Słabe skomunikowanie kołowe z portem lotniczym,



zainwestowania również w segmencie biurowym	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 Mogilskie)
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, Frankfurtem, Chicago, Dubajem i Tel Aviv	
<b>Szanse</b>	<b>Zagrożenia</b>
Nadal duży 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 i północna obwodnica, 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) w tym roku oddanie ostatniego odcinka autostrady Rzeszów-Jarosław) Czynnikiem dość ważny z uwagi na centralne położenie kraju w Europie i centralne położenie Krakowa w	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

południowej Polsce. Rozpoczęcie projektowania inwestycji drogowej S7 w kierunku Warszawy do granicy województwa	
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



#### **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](mailto:j.czerski@mrn.pl)