Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl

KRAKOWSKI RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Powierzchnie czekają

JAROSŁAW CZERSKI

Kraków, maj 2010

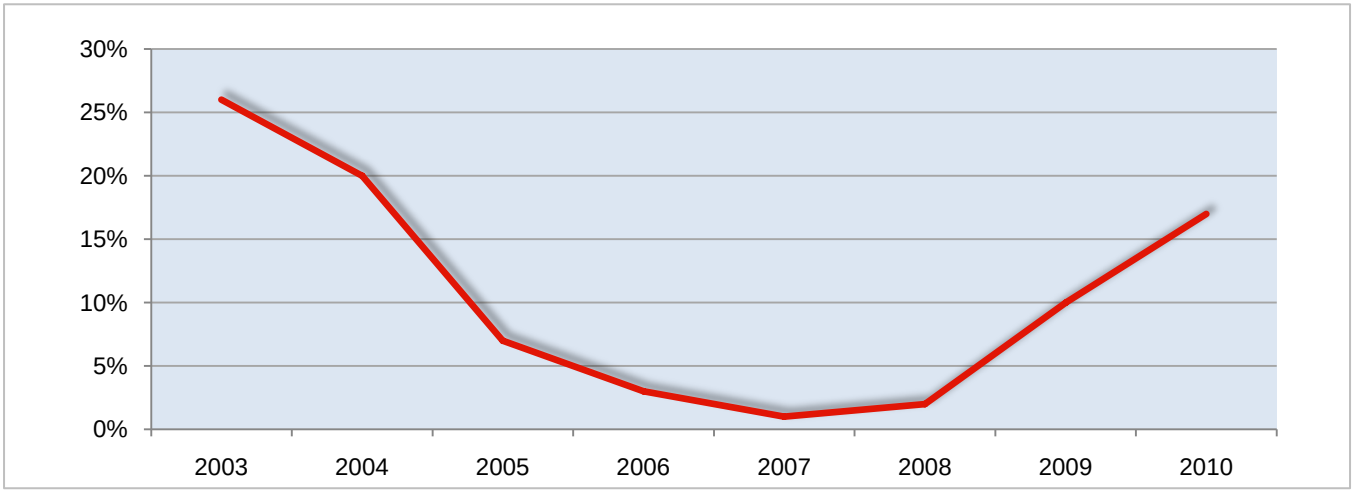
Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel.+48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

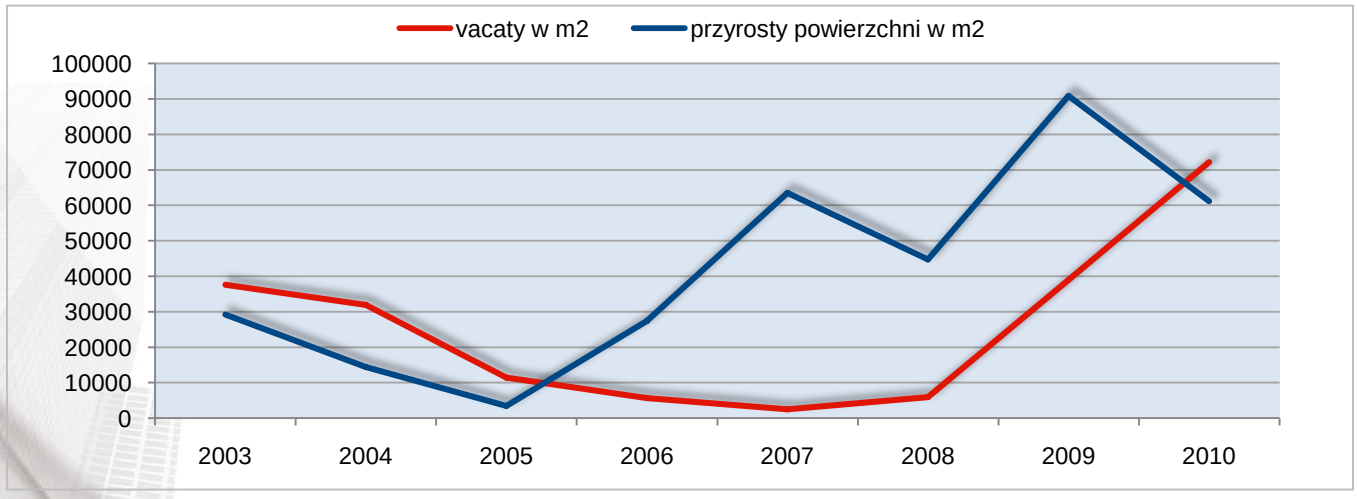
Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie w 2010 roku nadal tkwi w fazie recesji, pomimo sygnałów o zwiększonym zainteresowaniu inwestorów wynajmem powierzchni. Powodem wzrostów vacatów i spadków czynszów w Krakowie był największy w Polsce, jeśli chodzi o miasta regionalne, przyrost powierzchni biurowych w 2009 r. Ten prymat jak wynika to z sytuacji na tamtych rynkach Kraków utrzyma w roku 2010.

Są pierwsze oznaki większego zainteresowania powierzchniami do wynajęcia. Największa transakcja jaka miała miejsce to wynajęcie 10000 m^2 przez Capgemini w Quatro Bussiness Park oraz odmrożenie części inwestycji Bonarka4Busisness z informacją o 60 % wynajętej powierzchni.

Trudno przewidzieć jak szybko powróci względna równowaga pomiędzy podażą i popytem. Na razie vacaty spędzają sen z powiek zarządcom kilku dużych biurowców. Obrazem jest poziom vacatów dla rynku biurowego w Krakowie obecnie (maj 2010r) plasujący się na poziomie 16%. Z uwagi na inwestycje w toku można spodziewać się wzrostu vacatów do końca roku nawet do poziomu 18%.

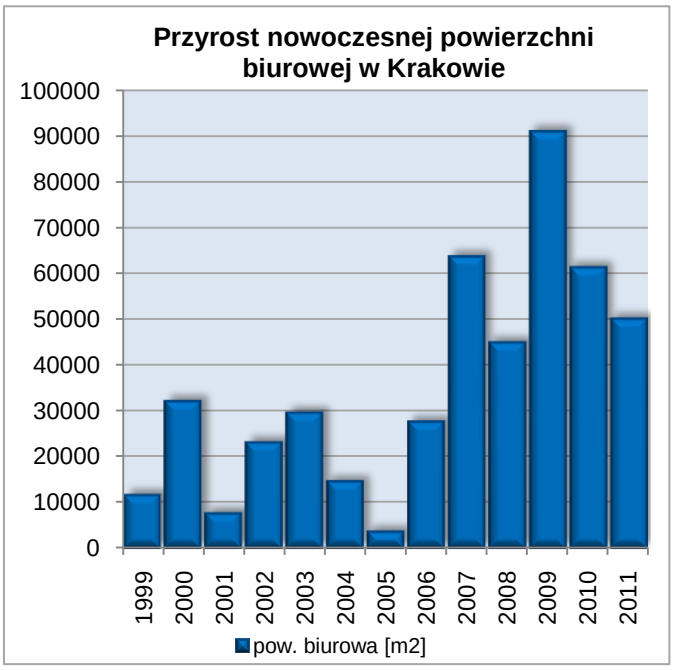


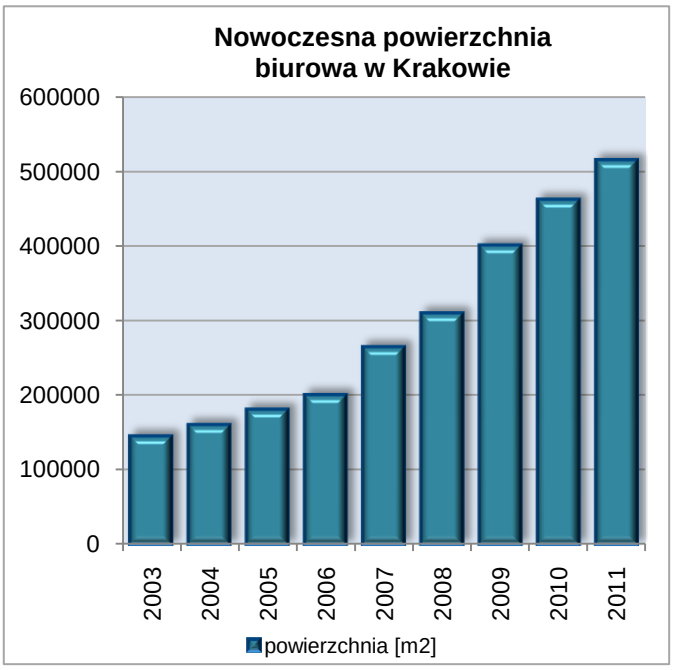
Z historycznego punktu widzenia bywały w Krakowie okresy gdzie vacaty notowano na poziomie 26% ale sytuacja przedstawiała się zupełnie inaczej gdy pod uwagę weźmiemy wolną powierzchnię biurową. Te wysokie vacaty miały miejsce w okresie gdy na rynku była niewielka ilości powierzchni biurowej a ceny najmu wysokie. Widać też wyraźnie jak sytuacja po wejściu Polski do Unii Europejskiej przyczyniła się do zwiększenia zapotrzebowania na powierzchnię biurową wysysając niemal do zera zasób oferowanej powierzchni i jak z opóźnieniem inwestorzy reagowali na zwiększony popyt. Zmniejszający się popyt będący skutkiem kryzysu wpłynął na zwiększenie vacatów. Te zmiany (zarówno po wejściu do Unii jak i będące efektem kryzysu) były na tyle szybkie przy dużej bezwładności procesu inwestycyjnego jaki jest szczególnie w warunkach Polski, że spowodowały widoczna huśtawkę dostępnej powierzchni. Poniżej wykres obrazujący tą sytuację:



Inwestorzy zareagowali na ta sytuację na kilka sposobów. Po pierwsze wstrzymali inwestycje – taki los spotkał biurowiec Pascal przy ul. Lea, Mix przy ul. Jasnogórskiej, biurowce Bonarka4Busisness i biurowce Quatro Bussiness Park. Projektowanie kompleksów biurowych zaczęło uwzględniać niepewną sytuację i przewidziano etapowanie inwestycji (Bonarka i Quatro Bussiness Park, KBP z uwagi na wielkość projektu od początku zakładał etapową realizację inwestycji). Inwestorzy , którzy nie zaczęli inwestycji wyczekują, choć pojawiła się nowa opcja - przygotowania poziomu „0", która daje możliwość szybszej realizacji inwestycji w wypadku znalezienia się klienta.

Na wykresach poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni biurowych oraz ich przyrostów w latach 2003-2010 oraz prognozę przyrostów w roku 2011 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 oddziaływuje na rynek nieruchomości biurowych w samym Krakowie.

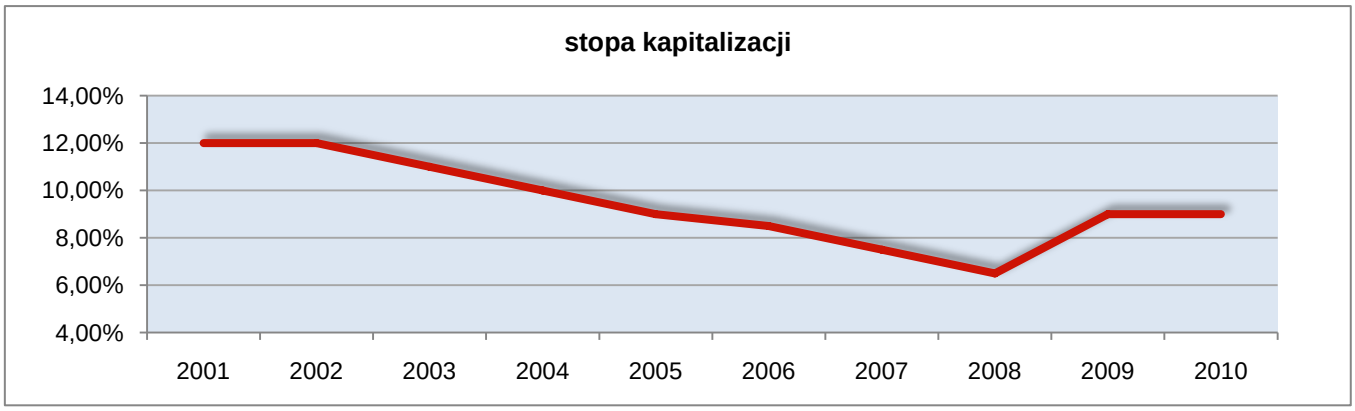




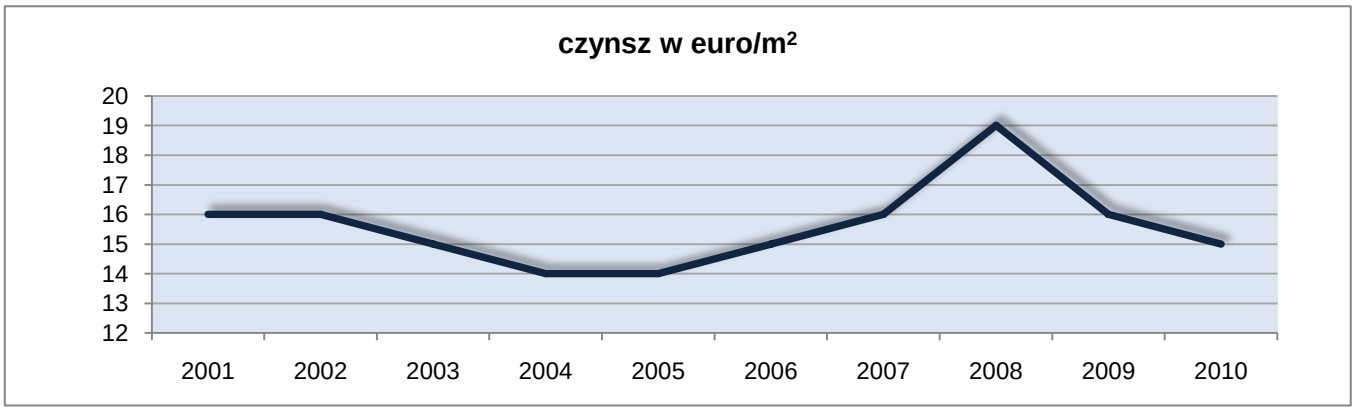
Sytuacja zmieniła się w Krakowie do tego stopnia, że rozważanie potencjału inwestycji w powierzchnie biurowe nie ma sensu. Na fali prosperity przygotowano wiele projektów, które obecnie są wstrzymane. Wiele z tych projektów ma pozwolenia na budowę. W razie zapotrzebowania inwestorzy tym razem szybko będą w stanie zareagować na zwiększony popyt. Dodać można , że w samym KBP przewidziano miejsce jeszcze na co najmniej 130 tys m^2 powierzchni biurowej a duże biurowce mogą powstać na Zabłociu w SSE Czyżyny, przy al. Pokoju, ul. Zawiłej nie mówiąc o rozpoczętych inwestycjach w Bonarka4Busisness i Quatro Bussiness Park - tylko one mogą wygenerować łącznie 82 tys. m^2 powierzchni, z której połowa jest w trakcie realizacji.

Pomimo niekorzystnej sytuacji wywołanej światowym kryzysem jest pewne, że Kraków będzie potrzebował w przyszłości większej ilości powierzchni biurowej choć w pewnej perspektywie może pojawić się tendencja lokowania pracowników poza biurami (w domach) co zdecydowanie obniży koszt działalności. Takie możliwości dają silnie rozwijające się usługi internetowe.

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 mamy do czynienia ze spadkiem przepływu kapitału – w Krakowie nie miała miejsce żadna transakcja biurowcem w okresie ostatniego roku. Obserwując rynek Warszawski i rynki zagraniczne (szczególnie amerykański) możemy spodziewać się utrzymania stopy kapitalizacji na poziomie 9% .



Czynsze najmu po okresie prosperity kiedy segment powierzchni biurowych stanowił segment wynajmującego z uwagi na deficyt powierzchni i duży popyt na nią przeszedł do rynku klienta. Skutkowało to spadkiem czynszów. Zwraca uwagę również duża elastyczność wynajmujących skutkiem czego czynsze realne spadają, pomimo wzrostu kosztów eksploatacji. Obecnie klasa A oferowana jest od 13 – 15 €/m^2 a klasa B oferowana jest od 11 do 13 €/m^2. Koszty eksploatacyjne kalkulowane są w złotówkach na poziomie 10-15 zł/m^2.

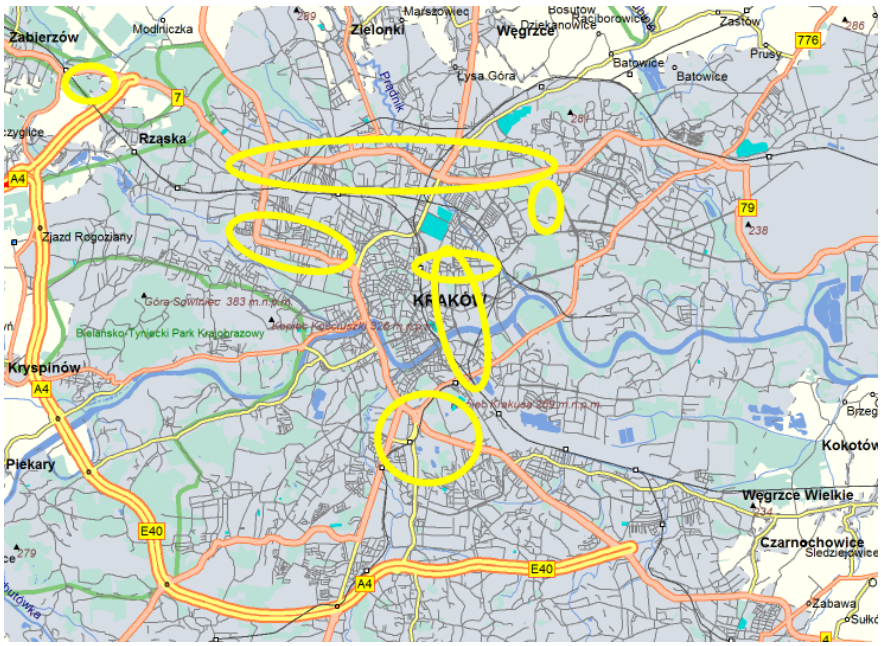


czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy A	**13-15 €/m^2**	stabilizacja
czynsze najmu - oferty dla biurowców klasy B	**11-13 €/m^2**	stabilizacja
opłaty eksploatacyjne	**10-15 zł/m^2**	stabilizacja lub lekki wzrost
vacaty	**16%**	lekki wzrost
zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w m^2	**445 000**	wzrost
średni okres najmu	**3-5 lat**	stabilizacja

Pojawi się w związku ze nadmiarem powierzchni problem „złej lokalizacji". Biurowce o nieprzemyślanym położeniu będą traciły klientów. Jednym z problemów jakie napotykamy w Krakowie to ilość miejsc parkingowych. W klasie A powinno przypadać 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni biurowej. Niestety ten pułap w wielu przypadkach nie jest osiągany. Pojawił się tylko jeden wielopoziomowy parking przy biurowcu Azbud przy al. Pokoju a w trakcie realizacji jest wielopoziomowy parking przy Quatro Bussiness Park. Wyraźnie inwestorzy skupieni są na produkcji powierzchni a nie zapewnianiu dobrych warunków pracy przyszłym najemcom.

Pomimo osiągającej dobre wyniki komunikacji międzynarodowej (lotnisko w Balicach obsługuje około 2,0 mln pasażerów rocznie (rekordowo w 2007 ponad 3 mln.) w Krakowie wyraźnie brakuje postępu zarówno jeśli chodzi o rozbudowę lotniska szczególnie wybudowanie przystanku PKP przy lotnisku, czy braku wizji rozwoju drogowego

układu komunikacyjnego w samym mieście - a jak wrażliwy jest sektor komercyjny na powiązania komunikacyjne widać po rozkładzie inwestycji biurowych w Krakowie w większości wzdłuż dobrych ciągów komunikacyjnych:



Można zauważyć, że po próbach umieszczania biur w najbliższym sąsiedztwie centrum (CBL, Rakowicka), inwestorzy wybrali strategię „dobrego dojazdu". Oznacza to lokowanie biurowców wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych – ulic dwujezdniowych zapewniających łatwy dojazd.

Wyraźnie widoczny jest chaos lokalizacyjny jeśli chodzi o lokalizację biurowców.

Poniżej analiza SWOT uzupełniona o inne czynniki mogące mieć wpływ na rozwój sektora biurowego:

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 opiniotwórczego (dopuszczanie do realizacji architektonicznie złych lokalnych projektów – Opera, Galeria Kraków, silny opór dla dzieł wybitnych – Manggha, realizacja projektów anachronicznych – rondo Mogilskie)
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)	Silny przyrost powierzchni biurowej w okresie schłodzenia gospodarki
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.
Plany rozbudowy portu lotniczego mającej na celu zwiększenie przepustowości.	Kryzys rynków finansowych i gospodarczy
Duży popyt wewnętrzny wynikający z wyżu demograficznego wchodzącego w okres rozwoju zawodowego.	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).	
W perspektywie udrożnienie komunikacji w kierunku wschodnim (A4). Czynnik dość ważny z uwagi na centralne położenie kraju w Europie i centralne położenie Krakowa w południowej Polsce.	

Jarosław Czerski

Rzeczoznawca majątkowy,
analityk i doradca rynku nieruchomości