

NUVALU

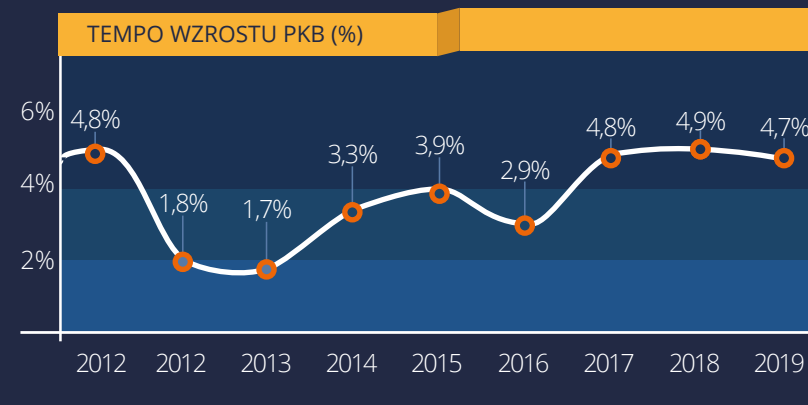
2019
RYNEK BIUROWY
KRAKOWA



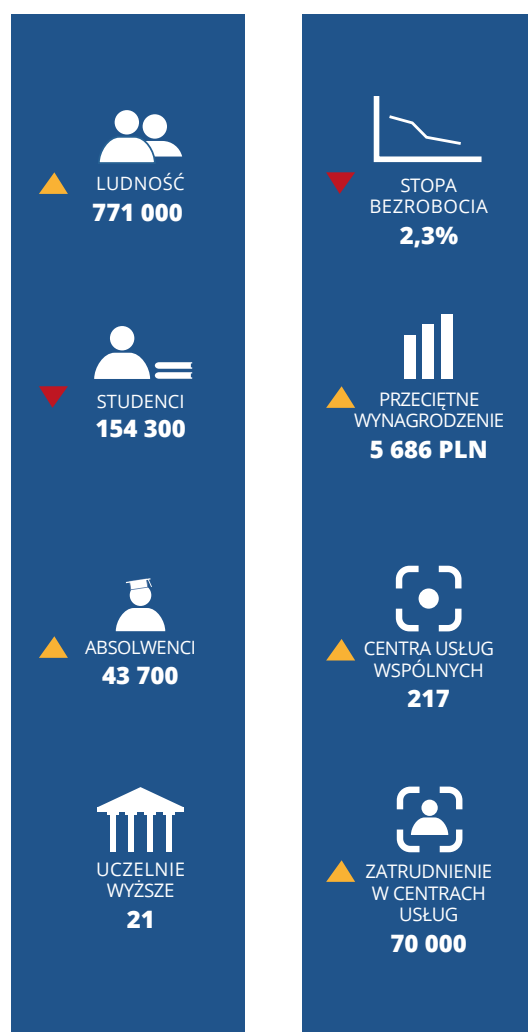
PODSUMOWANIE 2019

Szanowni Państwo,

Jesteśmy wiodącą polską firmą doradzającą klientom na rynku nieruchomości komercyjnych. Przekazujemy na Państwa ręce raport, który jest owocem wiedzy i doświadczenia naszych ekspertów. Przedstawia on najważniejsze dane, trendy i kierunki ewolucji rynku nieruchomości komercyjnych. Mamy nadzieję, że nasz raport przyczyni się do podjęcia przez Państwa trafnych decyzji biznesowych.



POTENCJAŁ KRAKOWA



1. NAJWIĘKSZY RYNEK REGIONALNY

Duży przyrost nowych inwestycji biurowych w Krakowie (aktualnie w budowie jest ponad 194.000 m² powierzchni) sprawia, że miasto umocniło się na pozycji największego rynku regionalnego w Polsce. Stolica Małopolski jest dominującym ośrodkiem skupiającym firmy świadczące usługi dla biznesu w kraju, dużą reprezentację mają tu zwłaszcza przedsiębiorstwa z sektora fin-tech oraz R&D. Inwestorzy doceniają atuty Krakowa - miasto jest wiodącym ośrodkiem akademickim w Polsce, ma dobry dostęp do infrastruktury komunikacyjnej (autostrada, lotnisko) i niepowtarzalną atmosferę, przyciągającą pracowników.

2. POLSKA HOSSA TRWA

Stabilny wzrost PKB, zakwalifikowanie Polski przez FTSE Russell do elitarnego grona 25 państw o najbardziej rozwiniętych gospodarkach – takie informacje przyciągają inwestorów. Kraków dodatkowo korzysta z efektu kuli śniegowej – z powodzeniem zrealizowane inwestycje przyciągają kolejne. Z dobrej koniunktury korzystają również polskie, lokalne firmy. Rozwijają swoje struktury i mają coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.

3. WALKA O PRACOWNIKA

Bezrobocie w Polsce jest najniższe od 1990 r. i na koniec maja 2019 r. wyniosło 5,4%. Kraków tradycyjnie ma jeszcze niższy wskaźnik (2,3%). Co to oznacza? Zaostrzenie walki pracodawców o najlepszych kandydatów. Dobre biuro to kluczowe narzędzie w tej walce, jest również ważnym elementem budowy strategii employer branding. Wzrasta jakość aranżacji powierzchni biurowych, które w coraz większym stopniu odzwierciedlają potrzeby pracowników.



Absorpcja* pokazuje ile w rzeczywistości powierzchni biurowej zostało wchłoniętej przez rynek w danym okresie. Jest to różnica pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w analizowanym okresie czasu, powiększona o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie.

W Krakowie obserwujemy wzrost dynamiki rozwoju powierzchni coworkingowych i biur serwisowanych. W tym trendzie oprócz dużych międzynarodowych graczy uczestniczą również lokalni, polscy operatorzy. Skala wynajętych powierzchni w tym momencie nie jest bardzo duża, jej zwiększenie jest jednak tylko kwestią czasu. Operatorzy coworków będą coraz ważniejszym klientem dla deweloperów.



ŁUKASZ WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

Specyfiką krakowskiego rynku biurowego jest duże rozproszenie, nie ma tu typowych dzielnic biznesowych. Wynika to głównie z gęstej historycznej zabudowy miasta. Dalszy rozwój inwestycji biurowych ogranicza niewielka dostępność gruntów w dobrych lokalizacjach, dlatego nowe projekty powstają w miejscu wyburzonych starych budynków lub w dzielnicach peryferyjnych. O wyborze lokalizacji nowych inwestycji będzie decydował dostęp do komunikacji. Będziemy obserwować, jak zmieni się biurowa mapa Krakowa po oddaniu dużych projektów infrastrukturalnych, takich jak północna obwodnica miasta czy Trasa Łagiewnicka.



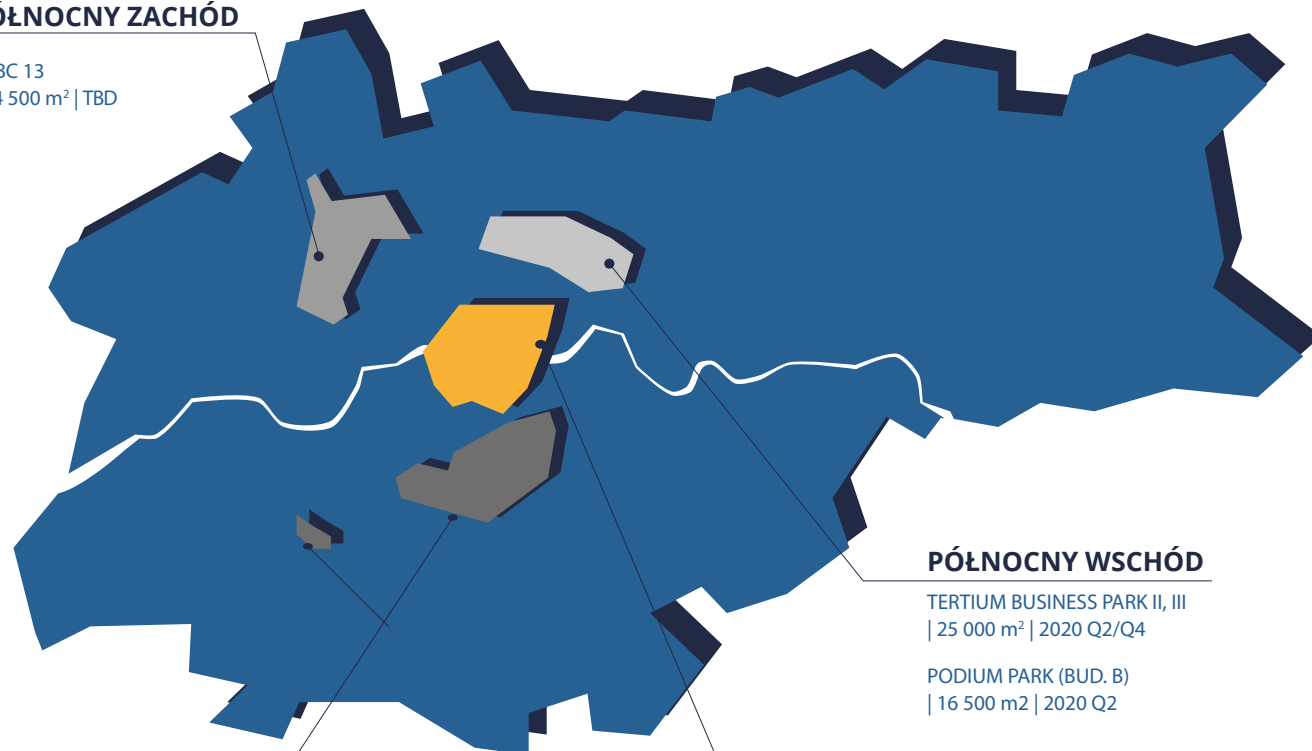
MARCIN WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

STREFY BIUROWE WYBRANE PROJEKTY 2019-2022

KRAKOWSKI RYNEK BIUROWY

PÓŁNOCNY ZACHÓD

BBC 13
| 4 500 m² | TBD



PÓŁNOCNY WSCHÓD

TERTIUM BUSINESS PARK II, III
| 25 000 m² | 2020 Q2/Q4

PODIUM PARK (BUD. B)
| 16 500 m² | 2020 Q2

POŁUDNIE

DOT OFFICE L1/L2
| 34 000 m² | 2020 Q1/Q4/

WADOWICKA 3 II
| 10 200 m² | 2020 Q3

BONARKA 4 BUSINESS H
| 10 000 m² | 2019 Q2

KLIMECKIEGO OFFICE PARK
| 35 800 m² | 2021 Q3/ 2022 Q3

TEN 10
| 32 000 m² | 18 M-CY BUDOWY

MATECZNY OFFICE
| 4 500 m² | 2020 Q3

CENTRUM

UNITY CENTRE
| 46 000 m² | 2020 Q2/ 2020 Q4

HIGH 5IVE 4, 5
| 34 500 m² | 2020 Q1/2020 Q3

V OFFICES
| 24 700 m² | 2019 Q1

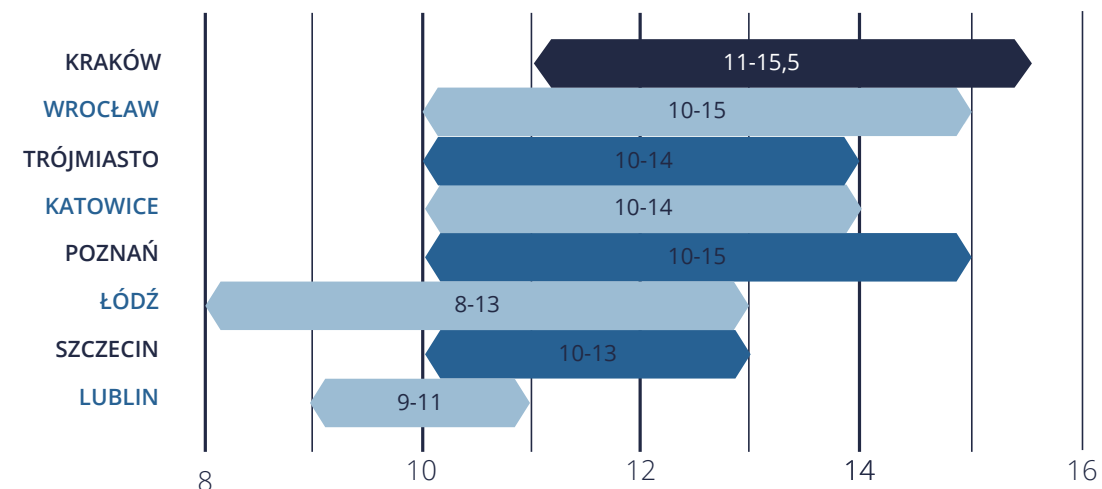
FABRYCZNA OFFICE PARK I
| 12 800 m² | 2019 Q1

MOGILSKA OFFICES
| 12 000 m² | 2019 Q2

CHOPIN OFFICE
| 20 500 m² | 2022 Q2

Kraków utrzymuje się na pozycji największego rynku regionalnego w Polsce z wolumenem powierzchni biurowych przekraczającym 1,3 mln m² (28% w skali największych rynków regionalnych w kraju). W budowie jest 194 tys. m² (28% nowych projektów realizowanych w regionach) co sprawia, że rynek w najbliższych 2 latach urośnie o ponad 20%. W I kwartale 2019 r. podpisano umowy najmu na ponad 56 tys. m² - to ponad 40% wszystkich transakcji najmu zrealizowanych poza Warszawą. Mimo rosnących kosztów budowy poziom czynszów jest stabilny i kształtuje się na poziomie 11 - 15,5 EUR/m². Deweloperzy ograniczają jednak swoją elastyczność w obszarze dodatkowych bonusów, mających zachęcić najemców do podpisania umowy.

CZYNsze WYJŚCIOWE- RYNKI REGIONALNE (EUR/M²/MIESIĄC)



Wskaźnik pustostanów w Krakowie w porównaniu do ubiegłego roku wzrósł. Wynika to z dużej nowej podaży, która jeszcze nie została w całości skonsumowana przez rynek. Wzrost dostępności powierzchni biurowej w Krakowie ma więc charakter pozorny. Co to oznacza? Firmy planujące relokację, zwłaszcza te, które potrzebują dużej powierzchni, powinny rozpocząć proces z przynajmniej dwuletnim wyprzedzeniem, aby zagwarantować sobie dostęp do powierzchni spełniającej ich oczekiwania. //

MARCIN WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska



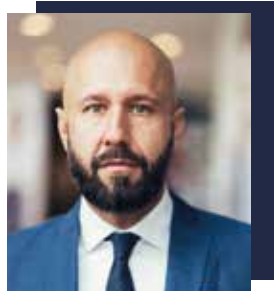
CZYNsze
WYJŚCIOWE

11-15,5
EUR/M²/MC



JAK ZMIENIA SIĘ BIUROWY KRAKÓW?

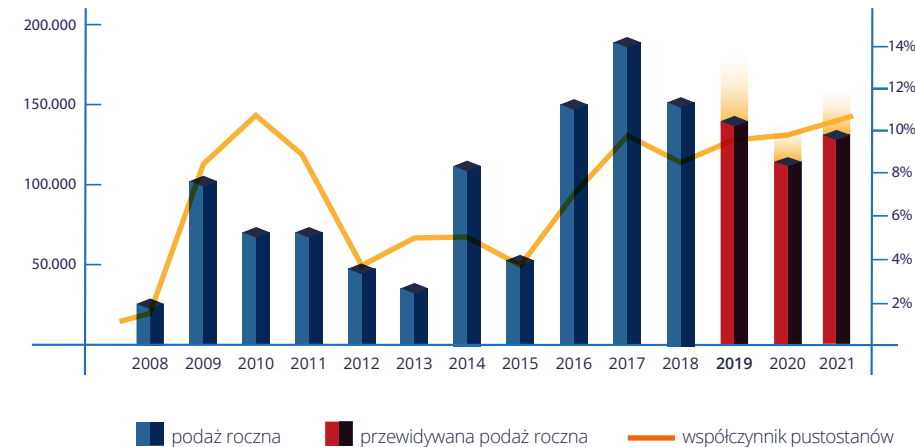
PERSPEKTYWA



„Ograniczona dostępność działek w najlepszych lokalizacjach sprawi, że zmieni się profil części nowych inwestycji. Powstanie wiele mniejszych, kameralnych projektów, wypełniających ostatnie wolne przestrzenie w centrum - uzupełnią one tkankę miejską. Można się również spodziewać wielu interesujących koncepcji architektonicznych – powstające budynki będą musiały w odpowiedni sposób wpisać się w historyczną zabudowę Krakowa.”

BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2008-2021



PROGNOZOWANY WZROST WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW DO KOŃCA 2019 ROKU

OCZEKIWANE NIEWIELKIE PODNIESIENIE POZIOMU CZYNSZÓW W LATACH 2019-2020

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
całkowita podaż (m²)	916 tys.	1,1 mln	1,25 mln	1,38 mln	1,49 mln	1,61 mln
podaż roczna (m²)	149 tys.	190 tys.	155 tys.	130 tys.	115 tys.	120 tys.
współczynnik pustostanów	7,2 %	9,8 %	8,6 %	10,1 %	▲	▲
popyt (m²)	188 tys.	201 tys.	211 tys.	▲	▲	▲

RYNEK TERAZ

Rozpoczęła się fala relokacji do nowych projektów biurowych. Przeprowadzające się firmy uwalniają dotychczas zajmowaną powierzchnię, dzięki czemu rynek wtórny aktywizuje się. Oferta jest zróżnicowana – na rynek wracają zarówno atrakcyjne cenowo przestrzenie, jak i wysokiej jakości powierzchnie w budynkach A-klasowych. Ważnym wydarzeniem jest rewitalizacja i komercjalizacja kompleksu w Zabierzowie, który po latach wrócił na biurową mapę Krakowa.

WIZJE PRZYSZŁOŚCI

Coraz większą rolę na rynku będą odgrywać operatorzy powierzchni coworkingowych. Trend, który jest wyraźnie widoczny w Warszawie, znajdzie odzwierciedlenie również w Krakowie. Oprócz dużego potencjału i rosnącej popularności tej formy najmu decydującym impulsem rozwojowym dla coworków i biur elastycznych będzie odpowiedzenie na potrzeby klientów sieciowych, korzystających z takiej oferty w innych miastach. Istotnym czynnikiem zachęcającym operatorów do ekspansji są również nowe standardy rachunkowości (MSSF 16), promujące krótkoterminowe umowy najmu.

TERTIUM BUSINESS PARK

W skład kompleksu wchodzi trzy budynki biurowe klasy A, które realizowane są obok jednej z głównych arterii Krakowa – Alei Gen. Bora-Komorowskiego.

HIGH FIVE

Kompleks pięciu budynków biurowych, które łącznie dostarczą ok 70 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w samym centrum Krakowa.

TISCHNERA OFFICE

Biurowiec zaprojektowano na planie podkowy, z dziedzińcem wewnętrznym od strony południowej. Projekt zakłada zielone tarasy do wyłącznego użytku najemców.

FABRYCZNA OFFICE PARK

Fabryczna Office Park wchodzi w skład projektu – Fabryczna City. Inwestycja ta ma na celu utworzenie małego miasta, w którym znajdować się będą budynki biurowe, mieszkalne i usługowe.

V OFFICES

Nazwa biurowca odzwierciedla bryłę budynku przypominającą kształtem literę „V”. Budynek wyróżnia się proekologicznymi rozwiązaniami, przez co został nagrodzony w prestiżowym konkursie BREEAM Awards 2018

MOGILSKA OFFICE

Mogilska Office to nowoczesny obiekt biurowy klasy A z częścią handlowo-usługową na poziomie parteru, położony blisko ścisłego centrum Krakowa.

UNITY CENTER

Unity Centre to największe w Krakowie, wielofunkcyjne centrum biznesowe złożone z 5 budynków o śródmiastowym charakterze i mieszanej funkcji.



Nuvalu Polska dokłada wszelkich starań, by udostępnić dane i prognozy najwyższej jakości. Zaprezentowane w raporcie treści oraz informacje mogą jednak ulegać dezaktualizacji i zmianom, dlatego Nuvalu Polska nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na bazie danych i prognoz przedstawionych w niniejszym raporcie. Raport jest przedmiotem własności intelektualnej Nuvalu Polska, całkowite lub częściowe powielanie jego treści i formy graficznej może się odbywać wyłącznie za zgodą Nuvalu Polska.

Nuvalu Polska Sp. z o. o. Sp. k.
ul. Prosta 70
00-838 Warszawa
+48 22 465 99 66
biuro@nuvalu.pl