NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

KRAKÓW 2021

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

KRAKÓW IQ 2021 W LICZBACH

1,57 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

21 400 m²
PODAŻ IQ 2021

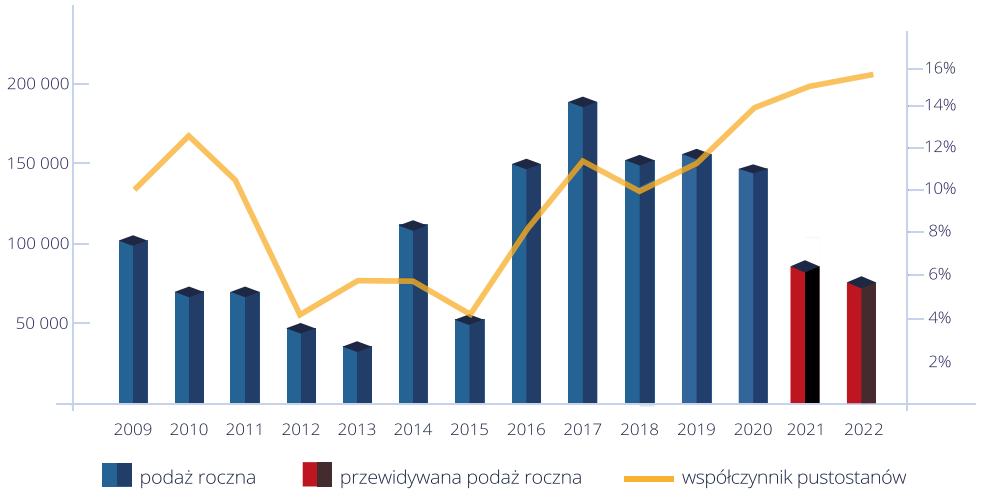
26 700 m²
POPYT IQ 2021

182 000 m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

2 250 m²
ABSORPCJA* IQ 2021

15%
WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

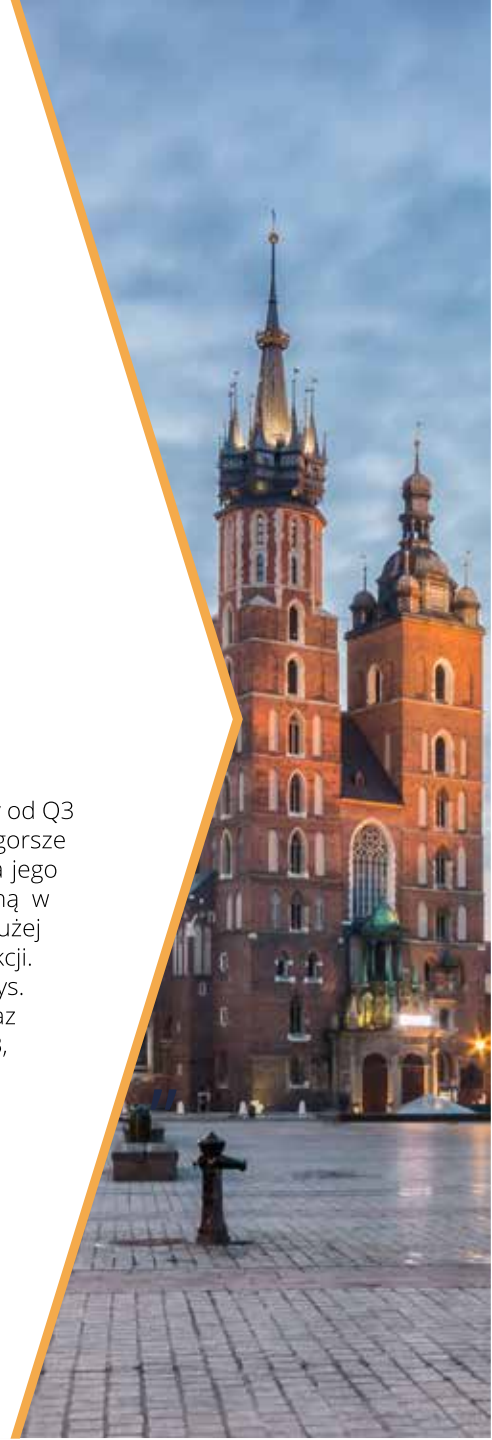
PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2009-2022



KRAKÓW WCIĄŻ CZEKA NA ODWRÓCENIE TRENDU

"Choć pierwszy kwartał 2021 r. na krakowskim rynku nieruchomości biurowych był lepszy od Q3 i Q4 2020, wyniki w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku są znacznie gorsze (spadek o 55%). Ponad 50% popytu (15.100 m2) wygenerował sektor IT, co potwierdza jego silną pozycję. Firma z tej branży zawarła również największą transakcję zrealizowaną w regionach w Q1 (11.400 m2 w kompleksie Korona). Struktura umów świadczy o dużej ostrożności najemców – renegocjacje stanowiły 48% ogólnego wolumenu transakcji. Wskaźnik pustostanów osiągnął rekordową wartość 15%, a w budowie jest kolejne 182 tys. m2 nowej powierzchni - presja na obniżkę stawek najmu jest w związku z tym coraz bardziej wyraźna, zwłaszcza w przypadku starszych budynków czy obiektów klasy B, którym coraz trudniej konkurować z nowymi projektami. Zwiększa się również zakres zachęt oferowanych najemcom."

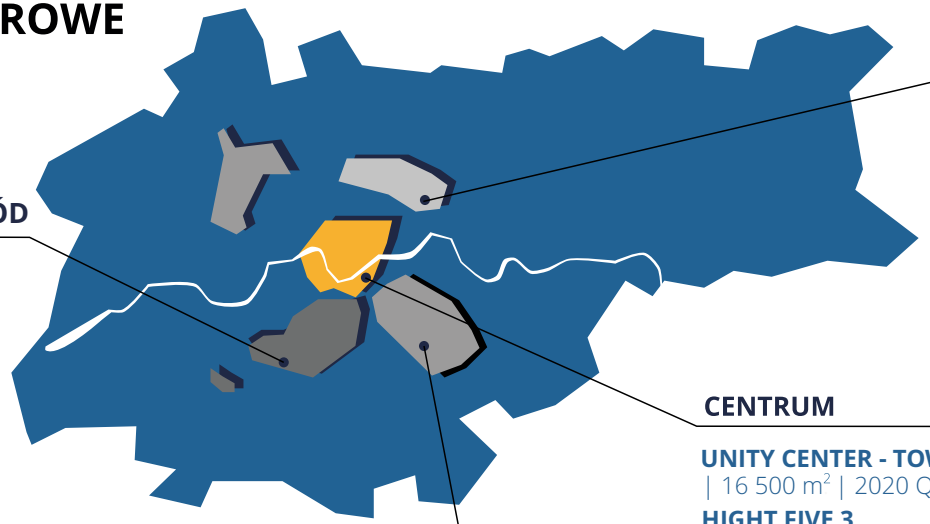
BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska



*Absorpcja pokazuje ile powierzchni biurowej zostało wchłonięte przez rynek w analizowanym okresie. Uwzględnia różnicę pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym, powiększoną o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w analizowanym okresie czasu.

**Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2020-2023



PÓŁNOCNY WSCHÓD

TERTIUM BUSINESS PARK II
| 13 300 m² | 2020 Q2

TERTIUM BUSINESS PARK III
| 12 650 m² | 2021 Q2

AQUARIUS
| 11 000 m² | 2021 Q2

ALEJA POKOJU 81
| 8 400 m² | 2021 Q2

EQUAL BUSINESS PARK D
| 11 300 m² | 2021 Q1

POŁUDNIOWY ZACHÓD

DOT OFFICE L1
| 13 100 m² | 2020 Q1

WADOWICKA 3 C
| 10 200 m² | 2021 Q4

KREO
| 21 300 m² | 2023 Q1

CENTRUM

UNITY CENTER - TOWER
| 16 500 m² | 2020 Q4

HIGHT FIVE 3
| 10 000 m² | 2022 Q1

BRAIN OFFICE A
| 21 100 m² | 2022 Q3

FABRYCZNA OFFICE PARK B3
| 11 000 m² | 2020 Q4

Mk29
| 10 000 m² | 2021 Q4

POŁUDNIOWY WSCHÓD

EQUAL BUSINESS PARK D
| 11 300 m² | 2021 Q1

OCEAN OFFICE PARK A
| 13 100 m² | 2021 Q1

OCEAN OFFICE PARK B
| 26 500 m² | 2023 Q1

THE PARK KRAKÓW I
| 11 700 m² | 2021 Q4

THE PARK KRAKÓW I
| 11 700 m² | 2022 Q4

2

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

BIUROWCE KLASY A
13 - 15,5
EUR/M²/MC

9 - 13
EUR/M²/MC
BIUROWCE POZOSTAŁYCH KLAS

*Źródło danych: Nuvalu Polska, podział stref biurowych wg PORF

RYNEK NAJEMCY TO PRZESZŁOŚĆ

"Po roku od wybuchu pandemii wyraźnie widać, jak zmienił się rynek nieruchomości biurowych. Firmy zmodyfikowały modele pracy i zweryfikowały swoje potrzeby względem zajmowanej powierzchni biurowej. Niektóre z nich próbują optymalizować koszty w tym zakresie – oferta podnajmów w Krakowie sięga już 40 tys. m2. Najemcy oczekują od właścicieli budynków większej elastyczności– coraz częściej w miejsce pięcioletnich kontraktów zawierane są umowy trzyletnie. Deweloperzy w odpowiedzi na rosnące zainteresowanie firm biurami flex i przestrzeniami coworkingowymi rozwijają projekty biur elastycznych pod własnymi markami, czego przykładem jest At Office firmowany przez Grupę Buma. Inwestorzy zainteresowani są dywersyfikacją projektów, stąd rosnąca popularność inwestycji typu mixed-use. Szukają też nowych zastosowań dla swoich budynków – dobrym przykładem jest budynek Telpodu, w którym zamiast biurowca powstanie komfortowy akademik."

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl
linkedin.com/company/nuvalu
m.kowal@nuvalu.pl
+48 661 429 474
Kraków, ul. Szlak 77/222