NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

KRAKÓW 3 KW. 2022

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

KRAKÓW 3 KW. 2022 W LICZBACH

1,67 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

0 m²
PODAŻ
3 KW. 2022

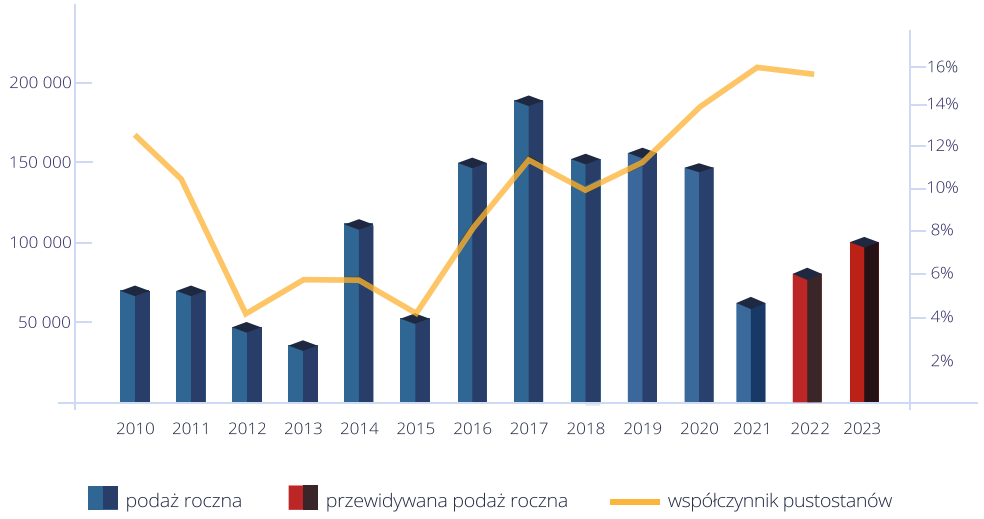
24 800 m²
POPYT
3 KW. 2022

147 000 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

15 300 m²
ABSORPCJA*
3 KW. 2022

15,4%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2023



TRZECI KWARTAŁ BEZ NOWYCH PROJEKTÓW

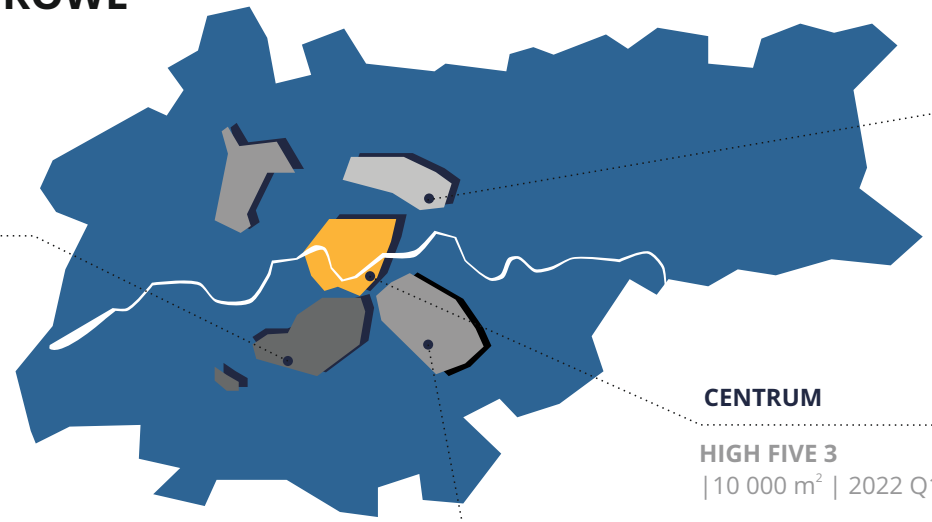
W trzecim kwartale na krakowskim rynku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu biurowego. Sytuacja zmieni się w czwartym kwartale – zostaną wtedy ukończone trzy duże inwestycje biurowe: Brain Park, Fabryczna Office Park B4 i biurowiec firmy ELTE GPS. W 2022 r. rynek urośnie o 84 tys. m2 – to mniej niż w latach ubiegłych. Choć deweloperzy są ostrożni i czekają z realizacją nowych projektów na lepszą koniunkturę, warto dostrzec, że w 2023 r. przekażą do eksploatacji nowe obiekty o łącznej powierzchni 99 tys. m2 – to znacznie więcej, niż powstanie w tym czasie w Warszawie (58 tys. m2). Wiele planowanych budynków biurowych dysponuje już pozwoleniami na budowę – oznacza to, że w przypadku pojawienia się bardziej optymistycznych trendów w gospodarce mogą one szybko wejść w fazę realizacji, choć będzie to również zależało od nastawienia banków do finansowania nowych inwestycji i związanych z tym kosztów. W planach jest łącznie 300 tys. m2 nowej powierzchni biurowej, z czego ok. 70 tys. m2 może zostać oddanych w 2024 r. Budowa żadnego z tych obiektów nie została jednak jeszcze rozpoczęta, a jeżeli projekty te pozostaną zamrożone, w 2024 r. można spodziewać się luki podażowej.

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.

**Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2022-2024



PÓŁNOCNY WSCHÓD

AQUARIUS
|11 000 m² | 2022 Q1

MOGILSKA 35
|13 500 m² | 2023 Q3

POŁUDNIOWY ZACHÓD

KREO
|24 100 m² | 2023 Q2

CENTRUM

HIGH FIVE 3
|10 000 m² | 2022 Q1

MK 29
|11 200 m² | 2022 Q2

FABRYCZNA OFFICE PARK B4
|11 500 m² | 2022 Q4

BRAIN PARK A i B
|21 100 m² | 2022 Q4

BRAIN PARK C
|21 100 m² | 2023 Q4

POŁUDNIOWY WSCHÓD

OCEAN OFFICE PARK B
|28 600 m² | 2023 Q1

THE PARK KRAKÓW I
|11 400 m² | 2022 Q2

THE PARK KRAKÓW II
|11 700 m² | 2023 Q1

THE PARK KRAKÓW III
|11 500 m² | 2024 Q1

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

12,5-16,5 EUR/M²/MC — BIUROWCE KLASY A

9-13 EUR/M²/MC — BIUROWCE POZOSTAŁYCH KLAS

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

MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

WYSOKI POPYT I WZROST STAWEK

Popyt od początku 2022 r. wyniósł 130 tys. m2 i jest to najlepszy wynik na rynkach regionalnych, choć warto zauważyć, że w trzecim kwartale popyt nieco wyhamował (24,8 tys. m2). W Krakowie odnotowano największą transakcję w regionach – umowę najmu 4,7 tys. m2 w Ocean Office Park D przez poufnego najemcę z sektora IT. Współczynnik pustostanów spadł o 0,8% do poziomu 15,4%, co przekłada się na 254 tys. m2 dostępnej powierzchni. Choć stawki czynszu najmu w Krakowie wzrosły i są najwyższe w regionach, i tak prezentują się korzystniej niż w Warszawie - wynoszą 12,5-16,5 EUR/m2 w budynkach klasy A. Zauważalny jest wzrost kosztów eksploatacyjnych wynikający z inflacji, drożejących mediów i wzrostu płacy minimalnej. Opłaty eksploatacyjne (16-20 PLN/m2) są mimo to wciąż znacząco niższe niż w Warszawie – jest to spowodowane m.in. brakiem kosztów wynikających z użytkowania wieczystego gruntu, co jest często spotykane w stolicy.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

m.kowal@nuvalu.pl

+48 661 429 474

Kraków, ul. Szlak 77/222