NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

KRAKÓW 1 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

KRAKÓW 1 KW. 2023 W LICZBACH

1,75 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

42 600 m²
PODAŻ
1 KW. 2023

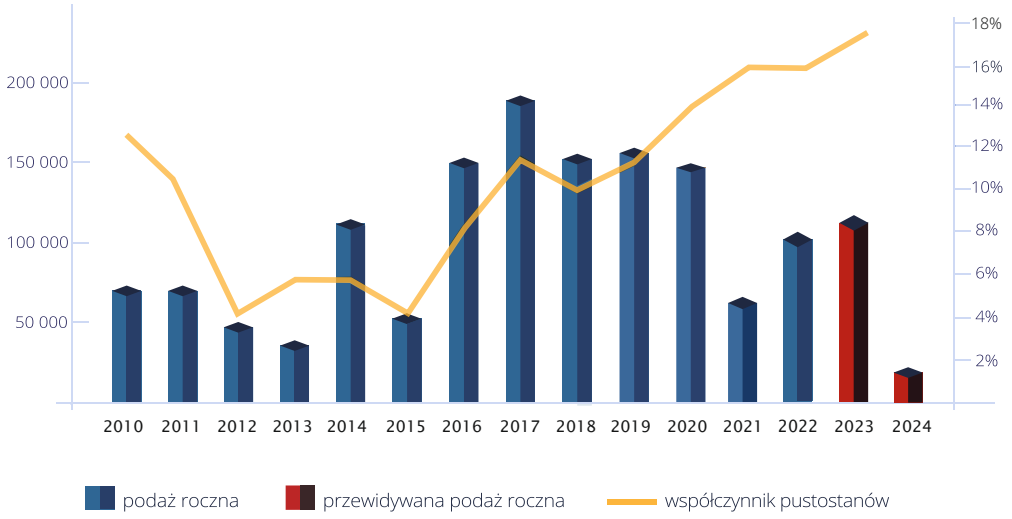
38 400 m²
POPYT
1 KW. 2023

66 900 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

11 300 m²
ABSORPCJA*
1 KW. 2023

17,4%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

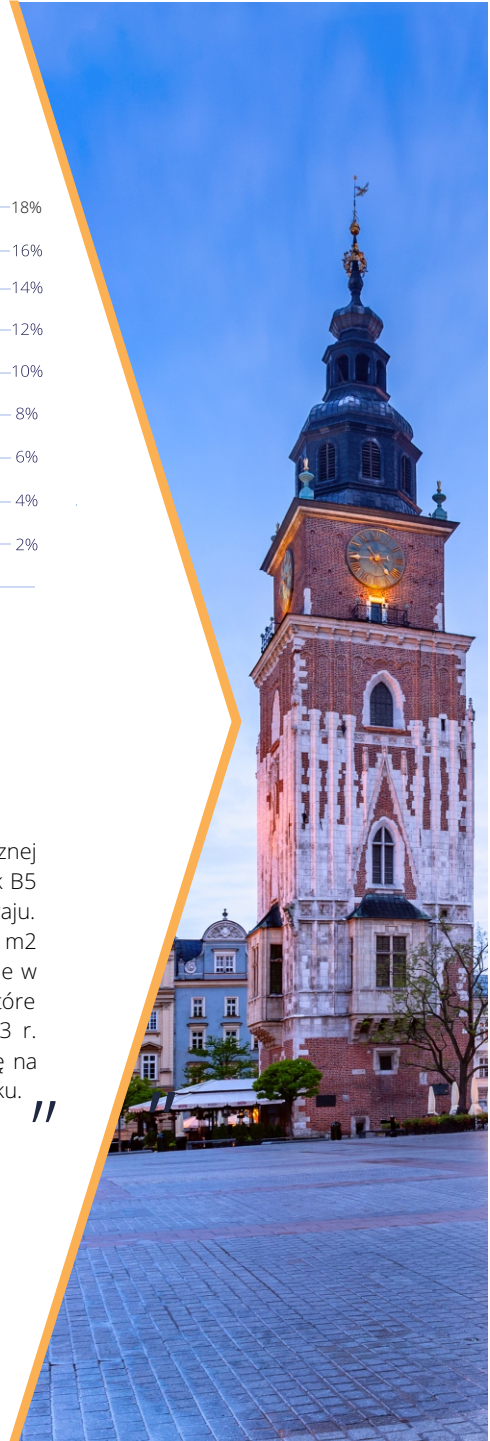
PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2010-2024



NAJWYŻSZA NOWA PODAŻ W POLSCE

W pierwszym kwartale 2023 r. w Krakowie oddano do eksploatacji dwie nowe inwestycje o łącznej powierzchni 42,6 tys. m2 – Ocean Office Park B (Cavatina Holding) i Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud). Dzięki tym projektom Kraków odnotował najwyższą nową podaż w całym kraju. Łączne zasoby sięgają już 1,75 mln m2, a do końca roku wzrosną o kolejne 66,9 tys. m2 (inwestycje The Park Kraków 2, Kreo, Mogilska 35 i Brain Park 2). W 2024 r. Kraków wejdzie w fazę luki podażowej. To ostatni moment, by rozpocząć proces relokacji w przypadku firm, które są zainteresowane powierzchnią w nowo powstającym budynku. Na koniec marca 2023 r. wskaźnik pustostanów wzrósł do 17,4% (+1,4% względem końca 2022 r.), co przekłada się na 304 tys. m2 wolnej powierzchni. To najwyższy od kilkunastu lat wskaźnik na krakowskim rynku.

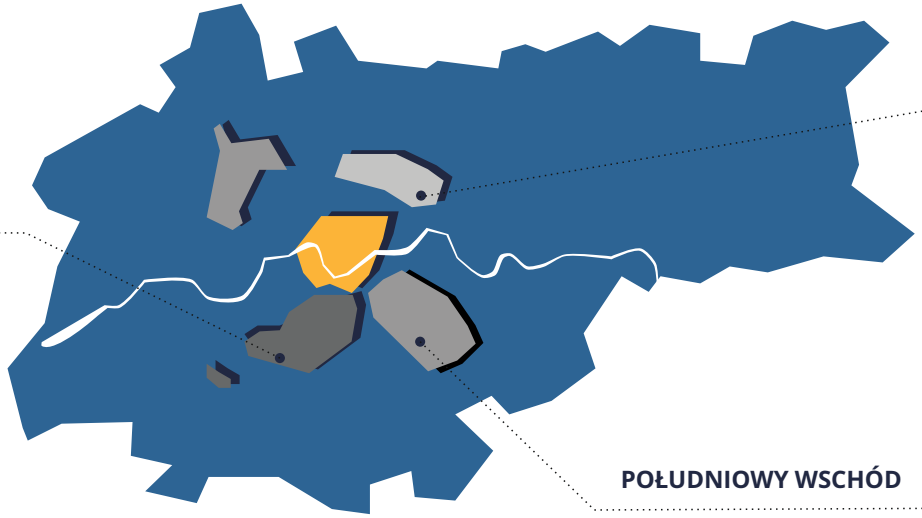
BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska



*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 2023-2024



PÓŁNOCNY WSCHÓD

FABRYCZNA OFFICE PARK B5
|14 000 m² | 2023 Q1

MOGILSKA 35
|13 500 m² | 2023 Q3

BRAIN PARK C
|13 000 m² | 2023 Q3

POŁUDNIOWY ZACHÓD

KREO
|24 000 m² | 2023 Q2

POŁUDNIOWY WSCHÓD

OCEAN OFFICE PARK B
|28 600 m² | 2023 Q1

THE PARK KRAKÓW III
|11 500 m² | 2024 Q3

THE PARK KRAKÓW II
|11 700 m² | 2023 Q4

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

13,9-16,9 EUR/M²/MC — BIUROWCE KLASY A

10-13,5 EUR/M²/MC — BIUROWCE POZOSTAŁYCH KLAS

MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

POPYT W DÓŁ, KOSZTY W GÓRĘ

Choć popyt spadł niemal dwukrotnie w porównaniu do czwartego kwartału 2022 r., i tak wskazuje na dużą aktywność najemców w Krakowie. Podpisano umowy na łączną powierzchnię 38,4 tys. m2, co jest drugim wynikiem w regionach, po rynku trójmiejskim. Struktura zawieranych umów wciąż wskazuje na optymizm – przeważają nowe kontrakty (59%), renegocjacje stanowiły 34%, a ekspansje – 7%. Mimo wysokiego wskaźnika pustostanów (wyższy jest tylko w Łodzi – 20,5%) stawki czynszu wzrosły do poziomu 13,9-16,9 EUR/m2 w budynkach klasy A (obiekty klasy B – 10-13,5 EUR/m2). Najemcy muszą również stawić czoła rosnącym kosztom eksploatacyjnym – w Krakowie mieszczą się one obecnie w przedziale 15-25 PLN/m2 (+15%). Wraz ze wzrostem kosztów korzystania z powierzchni biurowej można spodziewać się, że najemcy będą zwracali coraz większą uwagę na efektywność energetyczną biurowców. Będzie to z natury promowało nowe inwestycje, zwiększy również presję na właścicieli starszych budynków.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

m.kowal@nuvalu.pl

+48 661 429 474

Kraków, ul. Szlak 77/222