NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO

KRAKÓW 3 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN

NUVALU

KRAKÓW 3 KW. 2023 W LICZBACH

1,78 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

24 000 m²
PODAŻ
3 KW. 2023

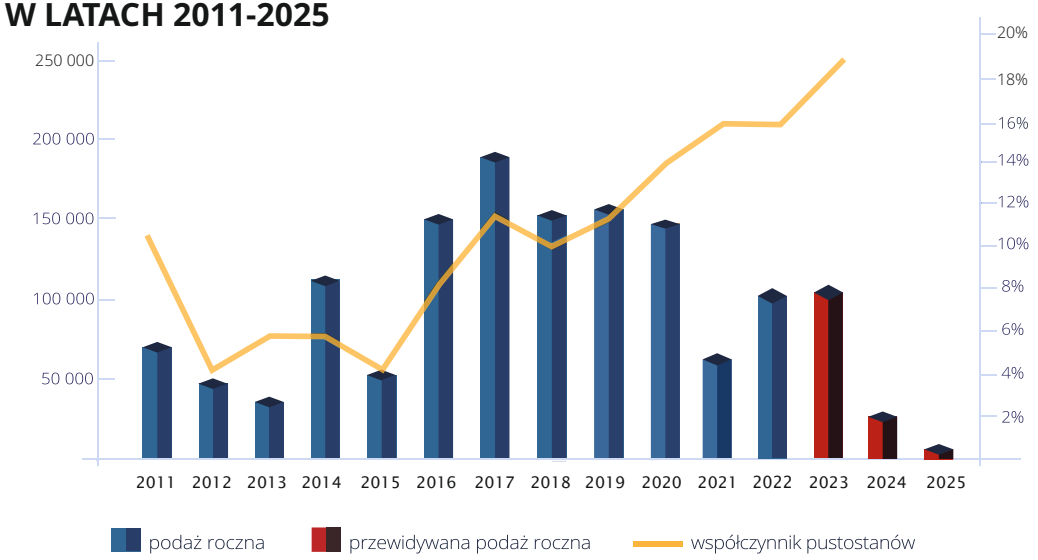
38 300 m²
POPYT
3 KW. 2023

51 100 m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

332 000 m²
DOSTĘPNA POWIERZCHNIA
3 KW. 2023

18,7%
WSPÓŁCZYNNIK
PUSTOSTANÓW

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



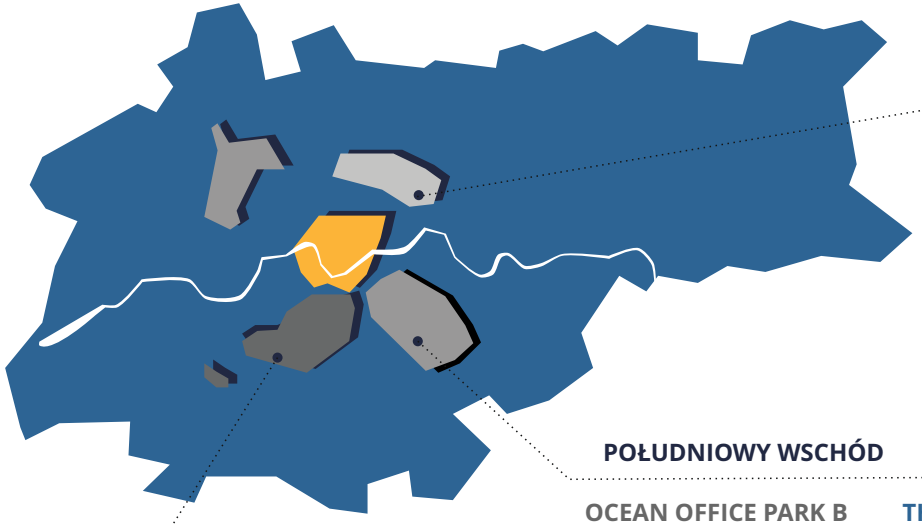
WYSOKI WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW HAMUJE NOWE INWESTYCJE

W trzecim kwartale 2023 r. oddano do użytku jeden projekt biurowy – Kreo (24 tys. m2, Ghelamco). Od początku roku powstało 66,6 tys. m2 nowej powierzchni – wynik ten wpisuje się w trend obniżonej podaży, który charakteryzuje krakowski rynek biurowy od czasu pandemii. Sytuacja nie zmieni się w najbliższych miesiącach – w budowie jest zaledwie 51,1 tys. m2 biur i wartość ta spada. W przyszłym roku planowane jest ukończenie inwestycji o powierzchni jedynie 19 tys. m2, na 2025 r. póki co nie ma w realizacji żadnego nowego budynku biurowego. Oznacza to nadchodzącą lukę podażową – najemcy będą zmuszeni poszukiwać powierzchni biurowej na rynku wtórnym. A ten jest w Krakowie rekordowo duży – wskaźnik pustostanów sięga rekordowo 18,7%, co przekłada się na 332 tys. m2 wolnej powierzchni. To główna przyczyna ostrożności deweloperów – można się spodziewać, że nowe inwestycje będą uruchamiane tylko w przypadku zabezpieczenia ich umowami przednajmu.

BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska

*Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

PROJEKTY BIUROWE 2023-2025



PÓŁNOCNY WSCHÓD

FABRYCZNA OFFICE PARK B5
|14 000 m² | 2023 Q1

MOGILSKA 35
|13 500 m² | 2023 Q4

BRAIN PARK C
|13 000 m² | 2024 Q1

POŁUDNIOWY WSCHÓD

OCEAN OFFICE PARK B
|28 600 m² | 2023 Q1

OCEAN OFFICE PARK D
|4 700 m² | 2023 Q4

THE PARK KRAKÓW II
|11 700 m² | 2023 Q4

THE PARK KRAKÓW III
|11 500 m² | 2025 Q2

POŁUDNIOWY ZACHÓD

KREO
|24 000 m² | 2023 Q3

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

13,5-17 EUR/M²/MC — BIUROWCE KLASY A

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

MARCIN KOWAL
Director, Head of Regional Markets

STABILNY POPYT, STABILNE STAWKI

Od lipca do września 2023 r. w Krakowie podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 38,3 tys. m2. Popyt jest stabilny – jego skumulowana wartość w trzech kwartałach 2023 r. sięgnęła 121 tys. m2, co jest nieznacznie słabszym wynikiem w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r. (130 tys. m2). Największy udział miały nowe umowy (61%), renegocjacje stanowiły 29% wszystkich transakcji, a ekspansje – 10%. Pomimo dużego wolumenu powierzchni niewynajętej czynsze wywoławcze pozostają na niezmiennym poziomie – wynoszą 13-17 EUR/m2 w budynkach klasy A i 10-13,5 EUR w obiektach klasy B. Czynnikiem stabilizującym stawki i zniechęcającym właścicieli do ich obniżek jest nadciągająca luka podażowa, która skieruje zainteresowanie najemców w stronę budynków oferowanych na rynku wtórnym. Opłaty eksploatacyjne wynoszą od 14 do 28 PLN/m2 – ich wartość uzależniona jest od jakości obiektów i zastosowanych w nich rozwiązań.

NUVALU

IMPULS DO ZMIAN

www.nuvalu.pl

linkedin.com/company/nuvalu

m.kowal@nuvalu.pl

+48 661 429 474

Kraków, ul. Szlak 77/222