



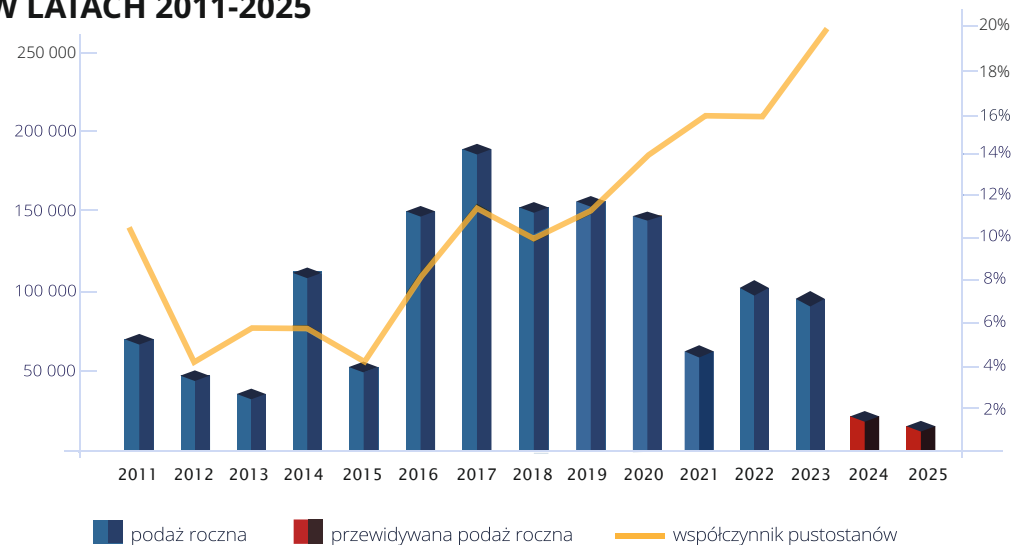
NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO
KRAKÓW 4 KW. 2023

IMPULS DO ZMIAN »»



PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2011-2025



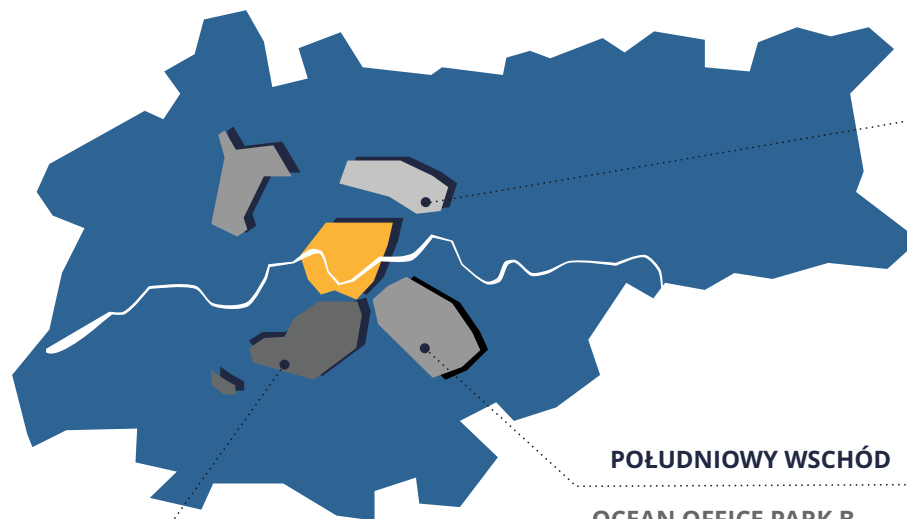
// WYSOKI POPYT SZANSĄ DLA RYNKU WTÓRNEGO

Ponad połowę powierzchni biurowej w Krakowie zajmują centra usług dla biznesu. Zmiana modelu pracy sprawiła, że wiele osób zatrudnionych w tych firmach pracuje hybrydowo – w związku z tym zapotrzebowanie na powierzchnię biurową spada o 20-30%. Mimo tego trendu popyt w czwartym kwartale był imponujący – wyniósł 80,2 tys. m², a w całym 2023 r. – ponad 200 tys. m². Wynik ten jest zbliżony do bardzo udanego 2022 r., co jest dobrym prognostykiem na przyszłość. Duża aktywność najemców może z czasem przełożyć się na odmrożenie wstrzymanych inwestycji przez deweloperów. Dopóki to jednak nie nastąpi, niedobór nowej podaży stworzy szanse dla właścicieli budynków oferowanych na rynku wtórnym. Struktura transakcji w 2023 r. była zrównoważona – 47% stanowiły renegowacje, 45% - nowe umowy, a 8% - ekspansje. Stawki czynszu pozostają na stabilnym poziomie, jednak najemcy muszą przygotować się na podwyżki opłat eksploatacyjnych w związku z ich waloryzacją.

BARTOSZ KOZIĘŁ
Członek Zarządu 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

FABRYCZNA OFFICE PARK B7

| 5 000 m² | 2025 Q2

POŁUDNIOWY WSCHÓD

OCEAN OFFICE PARK B

| 28 600 m² | 2023 Q1

THE PARK KRAKÓW II

| 11 700 m² | 2023 Q4

OCEAN OFFICE PARK D

| 4 700 m² | 2023 Q4

THE PARK KRAKÓW III

| 11 500 m² | 2025 Q2

POŁUDNIOWY ZACHÓD

KREO

| 24 000 m² | 2023 Q3

PROTON OFFICE

| 6 000 m² | 2024 Q3

POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

MARCIN KOWAL

Director, Head of Regional Markets



„ CORAZ MNIEJ NOWYCH INWESTYCJI BIUROWYCH

W czwartym kwartale 2023 r. w Krakowie oddano do użytku nowe inwestycje o łącznej powierzchni 30,6 tys. m². Ukończono m.in. budynki Mogilska 35 (Warimpex) oraz II etap kompleksu The Park Kraków (White Star). Podaż w całym 2023 r. wyniosła niemal 100 tys. m² – wynik ten jest porównywalny z poprzednimi latami, jednak wciąż daleko mu do rekordowych, rezultatów sprzed pandemii, gdy krakowski rynek biurowy rocznie rósł o 150-190 tys. m². W najbliższych miesiącach nie zanoszą się na pozytywną zmianę w tym obszarze – na koniec 2023 r. w budowie było zaledwie 28,2 tys. m² biur, czego 75% zostanie ukończonych w 2024 r. Trend spadkowy utrzyma się również w 2025 r. – zgodnie z przewidywaniami powstanie jedynie 18,5 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Większość deweloperów zamroziła nowe projekty do czasu pozyskania kluczowych najemców. Trudno się temu dziwić – wskaźnik pustostanów osiągnął rekordową wartość i sięgnął 19,8% (+3,8% względem końca 2022 r.). W związku z ograniczoną nową podażą można się jednak spodziewać jego spadku w kolejnych miesiącach.

„ IMPULS DO ZMIAN »





NUVALU

IMPULS DO ZMIAN »»

-  www.nuvalu.pl
-  [linkedin.com/company/nuvalu](https://www.linkedin.com/company/nuvalu)
-  m.kowal@nuvalu.pl
-  +48 661 429 474
-  Kraków, ul. Szlak 77/222