

Krakowski Rynek Biurowy. 3 kwartał 2016 r.

Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie znajduje się na ścieżce stabilnego wzrostu

▲ Zasób powierzchni
867.500 mkw.

▲ Pustostany
6,3%

▲ Poziom najmu
36.900 mkw.

▲ Absorpcja
30.400 mkw.

Obraz 1. Przykład budynku klasy A w Krakowie

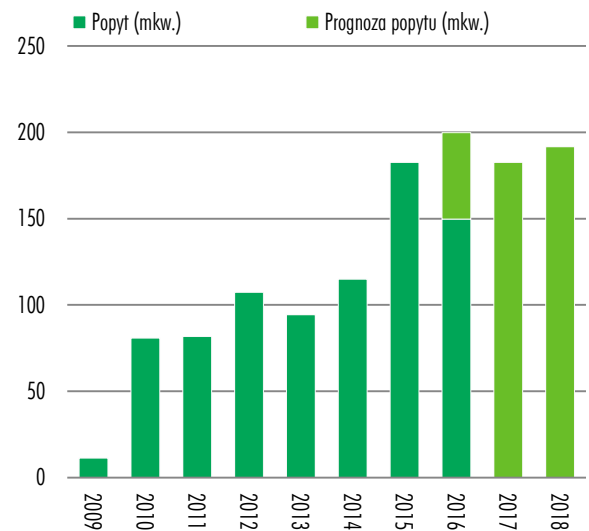
CH2M Center
Vistula Business Garden



14.000 mkw.
8% dostępne

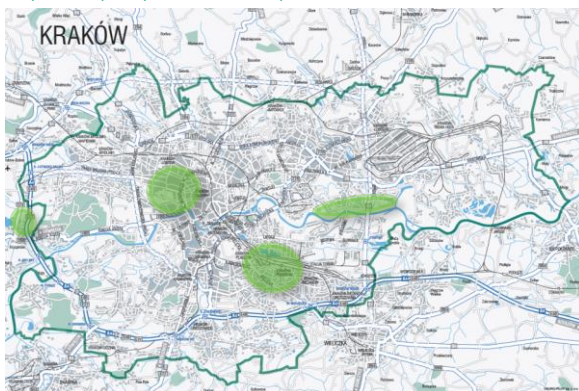
*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 1. Poziom najmu w Krakowie (mkw.)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016, p – prognoza

Mapa 1. Skupiska powierzchni biurowych



Największa koncentracja powierzchni biurowej zlokalizowana jest w okolicach wschodniej i północnej granicy centrum Krakowa, przy rondzie Mogiłskim oraz Grzegórzeckim oraz na ulicach Opolskiej oraz Bora-Komorowskiego. Klaster biurowy znajduje się również wzdłuż ulic Lublańska, Lea, Armii Krajowej, Puszkarska, Czerwone Maki. Kolejnymi strefami biurowymi są dzielnica Podgórze oraz Specjalne Strefy Ekonomiczne na ulicy Jana Pawła II oraz w gminie Zabierzów.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Krakowie

Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	867.500 mkw.
Nowa podaż w 3 kw. 2016 r.	34.400 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	143.400 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	298.200 mkw.
Współczynnik pustostanów	6,3%
Poziom najmu w 3 kw. 2016 r.	39.600 mkw.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Podaż

Kraków jest najszybciej rozwijającym się rynkiem biurowym w Polsce, gdzie znaczna większość nowych projektów to A-klasowe budynki. Od 2010 roku, możemy obserwować jak Kraków zmienił się z regionalnego rynku dla lokalnych graczy w dobrze rozpoznawalną międzynarodową destynację biznesową. W trzech pierwszych kwartałach 2016 roku do użytku oddanych zostało 16 projektów o łącznej powierzchni 102.200 mkw.. Co więcej, prawie 289.200 mkw. jest obecnie w budowie w 26 projektach, których oddanie jest planowane na lata 2016-2018. Ścieżka wzrostu rejestrowana od 2014 spowodowana została głównie .rosnącą liczbą międzynarodowych firm, które zdecydowały się na przeniesienie części swoich operacji do Krakowa.

Popyt

Aktywność najemców w Krakowie nasiliła się głównie przez szybko rozwijający się sektor BPO / SSC, którego rozwój znacząco przyspieszył w 2010 roku pozycjonując Kraków jako najlepszą lokalizację dla rozwoju tego rodzaju usług. Na tą sytuację wpłynęły przede wszystkim takie parametry jak rozwinięty rynek pracy czy dostępność absolwentów. Całkowita aktywność najemców w 2015 roku wyniosła 180.000 mkw., co stanowiło absolutny rekord. Nigdy przedtem w żadnym z miast regionalnych, aktywność najemców w ujęciu rocznym nie była na tak wysokim poziomie. W 2016 roku, prognozowana aktywność najemców w Krakowie powinna przekroczyć 200.000 mkw., przewyższając tym samym zeszłoroczny wynik.

KONTAKTY

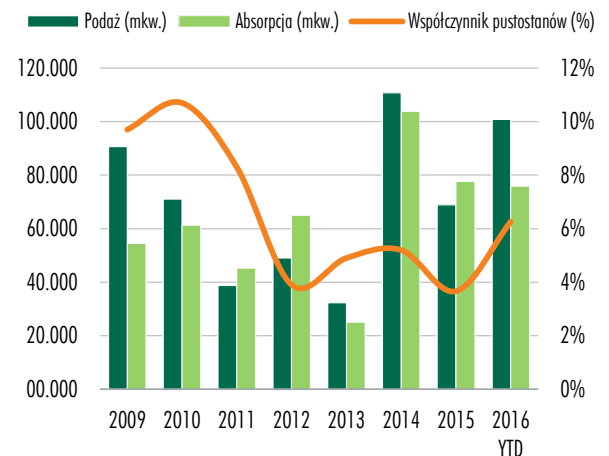
Kamil Tyszkiewicz
 Director, Advisory & Transaction Services
 +48 500 100 019
kamil.tyszkiewicz@cbre.com

Pustostany oraz stawki czynszu

Kraków ma najniższy wskaźnik pustostanów spośród wszystkich miast w Polsce. Niemniej jednak, od 2015 roku ten jest na ścieżce wzrostu pomimo relatywnie dużej aktywności najemców biurowych. Na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 6,3% i jest większy o 2,3% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Podstawowym powodem dla rosnącego poziomu pustostanów jest rekordowa aktywność deweloperów na rynku biurowym. Jednakże, analizując relację pomiędzy podażą nowych projektów a absorpcją na przestrzeni ostatnich lat możemy założyć, że wskaźnik pustostanów będzie oscylował w granicach 5%.

Na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Krakowie były na poziomie 14,00 EUR/mkw./m-c.. Przy niskim i stabilnym poziomie pustostanów oraz utrzymującą się aktywnością najemców stawki czynszów powinny nie ulec zmianie.

Wykres 2. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Joanna Mroczek
 Senior Director, Research & Marketing
 +48 22 544 80 61
joanna.mroczek@cbre.com

FOLLOW US ON.



Odwiedź Global Research Gateway at www.cbre.com/research-and-reports

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.