



Occupier Economics



Okiem eksperta

Artur Sutor

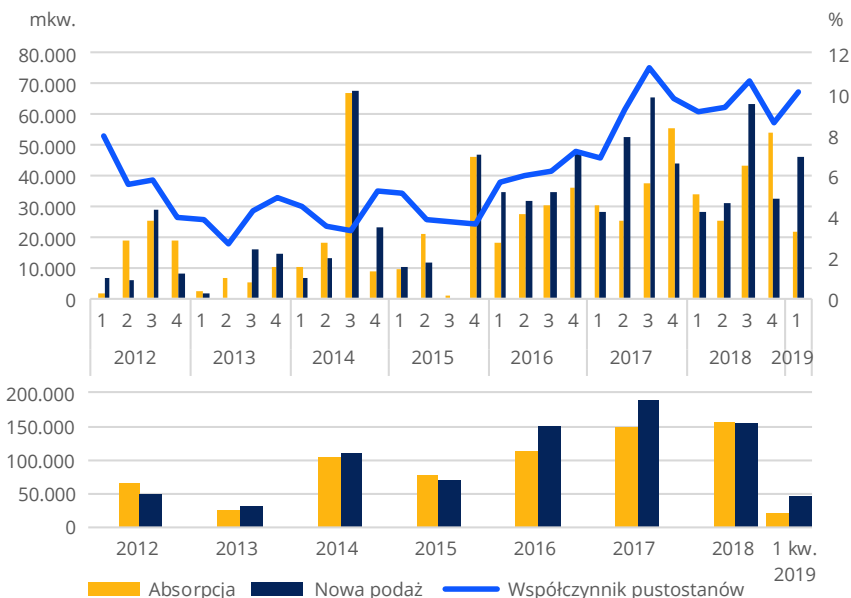
Partner, Head of Office Department

Rynek biurowy w Krakowie w dalszym ciągu przyciąga kolejnych najemców, a zważywszy na potencjał ekonomiczny i kulturalny stolicy Małopolski, trend ten w najbliższym czasie nie ulegnie zmianie. Warto zauważyć, że firmy dotychczas zlokalizowane na obrzeżach miasta przenoszą swoje siedziby bliżej centrum, co w połączeniu z łatwiejszym dostępem do komunikacji miejskiej i bogatszą ofertą usługowo-rozrywkową, pozwala im zwiększyć swoją atrakcyjność w oczach obecnych i przyszłych pracowników. Jednocześnie rośnie zainteresowanie biurami elastycznymi, o czym świadczy między innymi ekspansja polskiej firmy Rise, która jest już obecna w trzech krakowskich kompleksach biurowych. Ponadto powierzchnia coworkingowa oferowana przez Business Link w budynku High Five cieszy się dużym zainteresowaniem.

Największe transakcje najmu

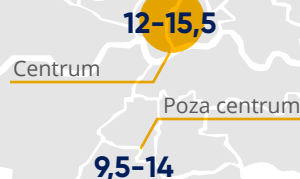
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Centrum biurowe Vinci	Akamai Technologies	11.200	Renegocjacja
Bonarka for Business F	GlobalLogic	6.300	Renegocjacja, Ekspansja
Z1 (Kraków Business Park 100)	UBS Business Solutions Poland sp. z o.o.	4.900	Renegocjacja
Fabryczna Office Park	RISE	4.400	Nowa umowa
Quattro Business Park V	UBS Business Solutions Poland sp. z o.o.	2.900	Renegocjacja

Trendy rynkowe



Ludność	771.100	↑	+0,5% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	223.100	↑	+1,0% r.d.r.
Stopa bezrobocia	2,4%	↓	-0,3 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	6.255 zł	↑	+8,3% r.d.r.

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.



Czynsze wywoławcze
(EUR/mkw./miesiąc)

1.303.600 mkw. Zasoby	▲ +15,4%	r.d.r.
21.900 mkw. Absorpcja*	▼ -35,0%	r.d.r.
46.100 mkw. Nowa podaż	▲ +61,8%	r.d.r.
56.100 mkw. Wolumen transakcji	▲ +51,8%	r.d.r.
10,1% Wskaźnik pustostanów	▲ +1 p.p.	r.d.r.



Wskaźnik nastrojów najemców biurowych w Polsce**

15 pkt. Marzec 2019
(20 pkt. roczna średnia ruchoma) ▼ -3 pkt. r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik RICS nastrojów najemców stworzony został w oparciu o zbiorcze połączenie wskaźników dotyczących rynku najmu powierzchni komercyjnych. W ramach tego wskaźnika badany jest popyt na powierzchnie komercyjne do wynajęcia, dostępność powierzchni na wynajem a także pakiety zachęty ze strony właścicieli nieruchomości dla potencjalnych najemców.

Dr Bolesław Kołodziejczyk MBA, MRICS
Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa
Cresa Polska
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
+48 661 111 070
boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- Zasoby krakowskiego rynku biurowego wzrosły w ciągu roku o ponad 15% i na koniec pierwszego kwartału 2019 r. wyniosły ponad **1,3 mln mkw.**
- Wskaźnik pustostanów na koniec marca osiągnął poziom **10,1%**, czyli był o 1,5 p.p. wyższy w porównaniu z poprzednim kwartałem.
- Wysoka podaż nowej powierzchni biurowej nie przełożyła się na dobry **wynik absorpcji**, która wyniosła zaledwie **21.900 mkw.** i była o blisko 37% niższa od średniej kwartalnej z ostatnich 3 lat.
- Na początku tego roku **do użytku oddano 6 nowych projektów** o łącznej powierzchni ponad **46.000 mkw.** Pod względem nowej podaży najbardziej dynamicznie rozwijają się dzielnice południowe i południowo-wschodnie, gdzie w niedługiej przyszłości powstanie m.in. Klimeckiego Office - kolejny budynek firmy Cavatina. W tej okolicy realizowane są również takie inwestycje jak Bonarka for Business, Wadowicka 3 oraz Zabłocie Business Park.
- W pierwszym kwartale 2019 roku **wolumen transakcji najmu** wyniósł **56.100 mkw.**, co stanowiło 35% rocznej średniej z lat 2013-2018.