



Occupier Economics



Karolina Słysz
Business Development Coordinator

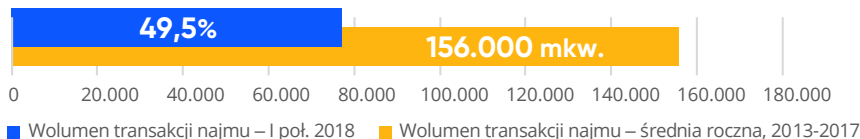
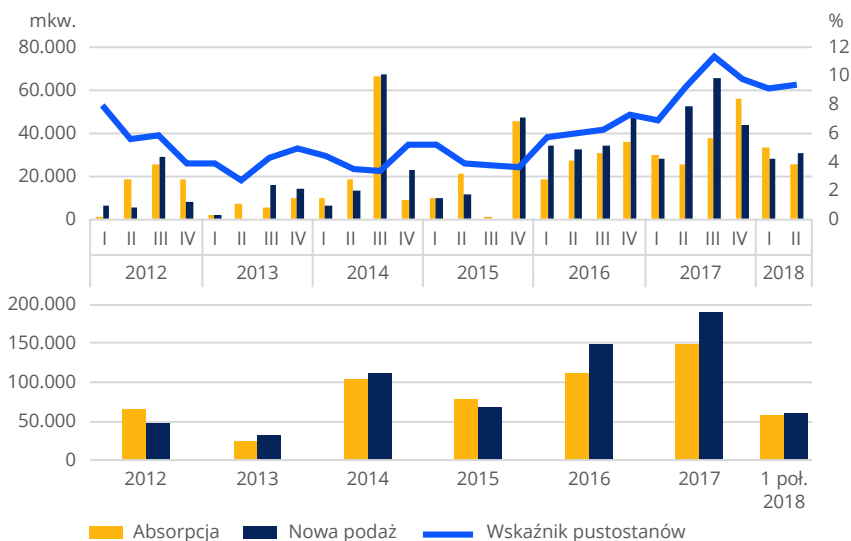
Okiem eksperta

Potencjał ekonomiczny i naukowy Krakowa w dalszym ciągu przyciąga firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, dzięki czemu stolica Małopolski jest jednym z głównych liderów pod tym względem w Europie. Jednocześnie wysoka aktywność deweloperów sprawia, że czynsze za powierzchnie biurowe utrzymują się na stabilnym poziomie, a najemcy mają coraz większy wybór atrakcyjnych powierzchni. Cechy urbanistyczne Krakowa sprawiają jednak, że zabudowa biurowa miasta ma charakter rozproszony, a większość biurowców zlokalizowana jest przy drogach dwupasmowych”.

Największe transakcje najmu

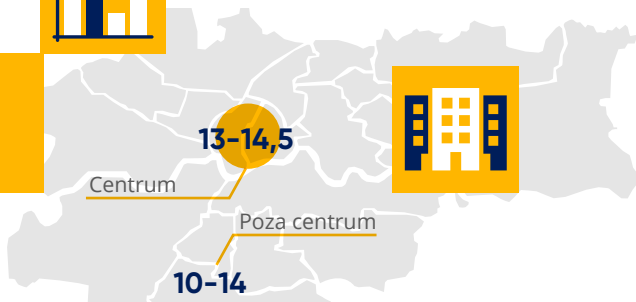
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
.BIG	State Street	8.960	Nowa umowa
Avatar	BGŻ BNP PARIBAS	8.500	Renegocjacja
Moon Office	Narodowe Centrum Nauki	5.470	Nowa umowa
HighFive 4	Amway Business Centre	4.410	Nowa umowa
HighFive 4	Ocado Technology	4.380	Ekspansja

Trendy rynkowe



Ludność	767.300	↑	+0,3% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	221.200	↑	+2,1% r.d.r.
Stopa bezrobocia	2,5%	↓	-0,6 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	5.200 zł	↑	+8,1% 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)

- 1.158.900 mkw.** Zasoby ▲ **+16,8%** r.d.r.
- 59.000 mkw.** Absorpcja* ▲ **+6,3%** r.d.r.
- 59.300 mkw.** Nowa podaż ▼ **-26,7%** r.d.r.
- 77.200 mkw.** Wolumen transakcji ▼ **-21%** r.d.r.
- 9,3%** Wskaźnik pustostanów ▲ **+0,1 p.p.** r.d.r.



Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce**

24 pkt. Czerwiec 2018 ▲ **+33 pkt.** (12 pkt. roczna średnia ruchoma) r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

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

- Kraków jest drugim największym rynkiem powierzchni biurowej w Polsce (po Warszawie). Przez ostatnie 12 miesięcy jego zasoby wzrosły o prawie 17% i aktualnie wynoszą **1,16 mln mkw.**
- W ostatnich pięciu latach obserwujemy systematyczny wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej, który wynosi obecnie **9,3%**.
- W pierwszym półroczu 2018 r. absorpcja osiągnęła poziom prawie **60.000 mkw.** i była wyższa o ponad 6% w porównaniu z identycznym okresem ubiegłego roku.
- W pierwszych sześciu miesiącach br. oddano do użytku **9 projektów** o łącznej powierzchni prawie 60.000 mkw., w tym m.in.: O3 Business Campus III (19.200 mkw., Echo Investment), HighFive 1 (11.300 mkw., Skanska) oraz HighFive 2 (9.300 mkw., Skanska).
- Łączny wolumen transakcji najmu wyniósł w pierwszej połowie 2018 roku ponad **77.200 mkw.** i był niższy niż przed rokiem o 21%. Większość stanowiły nowe umowy (58,3%).