

Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie

Marzec 2015



bazabiur.pl

Ważny Ośrodek Kulturalny i Turystyczny w Polsce



Drugi najważniejszy ośrodek turystyki biznesowej w Polsce



Rozwinięte zaplecze handlowe i rekreacyjne

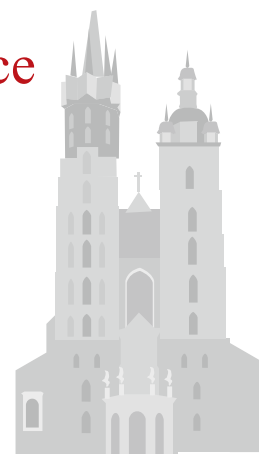


9,9 mln turystów w 2014 r.
wstępne szacunki, Małopolska
Organizacja Turystyczna

Krakowskie Stare Miasto na liście światowego dziedzictwa UNESCO



Bogata, zróżnicowana baza hotelowa i mieszkaniowa



Doskonała Lokalizacja i Dostępność



- Drugi największy port lotniczy w Polsce (3,8 mln pasażerów obsłużonych w 2014 r., 5% wzrost r-d-r)
- Po rozbudowie (planowana data realizacji: II poł. 2015 r.) przepustowość lotniska wzrośnie do 8 mln pasażerów rocznie
- Regularne połączenia z Europą, Stanami Zjednoczonymi i Azją



Lokalizacja na skrzyżowaniu kluczowych korytarzy transportowych zapewniających dogodne połączenia z Niemcami, Ukrainą, Słowacją, Czechami, a także Morzem Bałtyckim



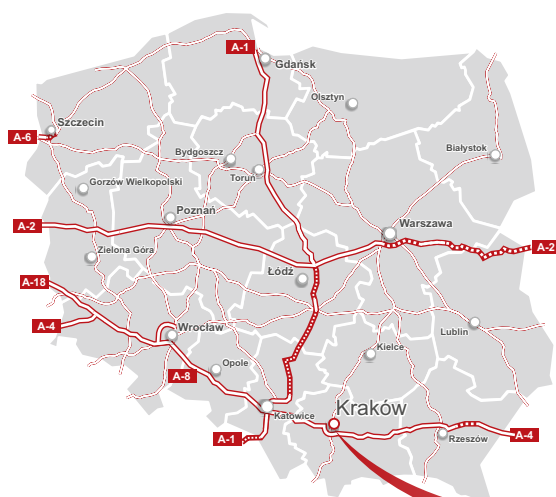
Rozbudowana sieć kolejowa; szybka kolej (czas podróży Warszawa-Kraków: 2,5 godz.)



Szybka kolej Balice-Dworzec Główny



System szybkiego tramwaju miejskiego



Dobre Miejsce dla Biznesu



"A-"

długoterminowa wiarygodność kredytowa Krakowa
wg międzynarodowej agencji ratingowej Standard&Poor's
(najwyższy poziom możliwy do uzyskania przez jednostkę administracyjną)

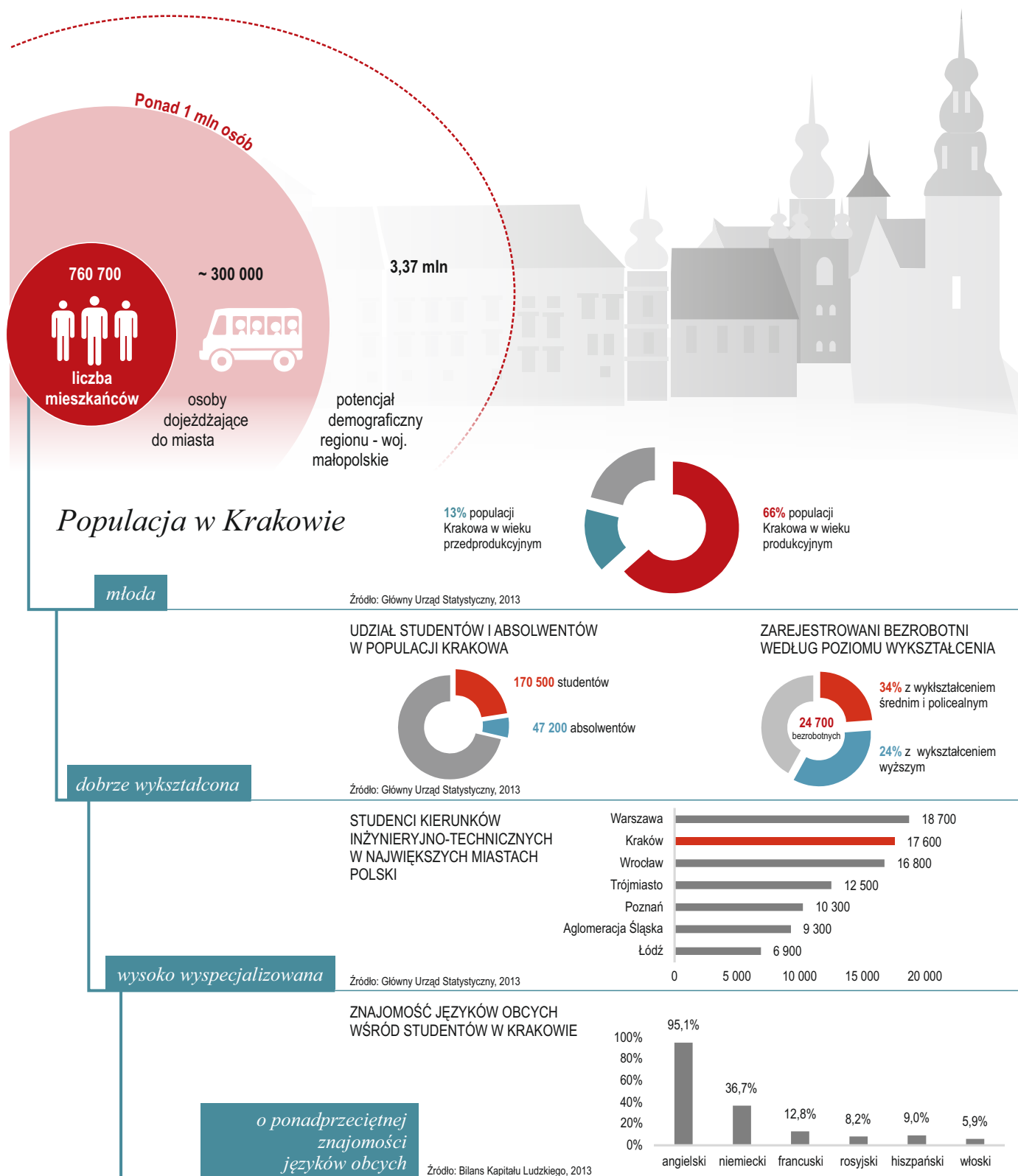
2-gie najbardziej atrakcyjne miasto w Polsce dla sektora zaawansowanych technologii

wg:
Instytutu Badań Nad Gospodarkę Rynkową,
Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2014

2-gie najbardziej perspektywiczne miasto w Polsce

wg:
fDi Intelligence,
Fdi's Polish Cities of the Future 2015/16

Wykwalifikowane Kadry



Wysoko Wyspecjalizowana Gospodarka: Innowacje, IT, R+D



Specjalna Strefa Ekonomiczna specjalizująca się w innowacyjnych projektach

- ✓ Zwolnienia podatkowe
- ✓ Kompleksowe doradztwo inwestycyjne
- ✓ Grunty inwestycyjne
- ✓ Powierzchnie biurowe na wynajem

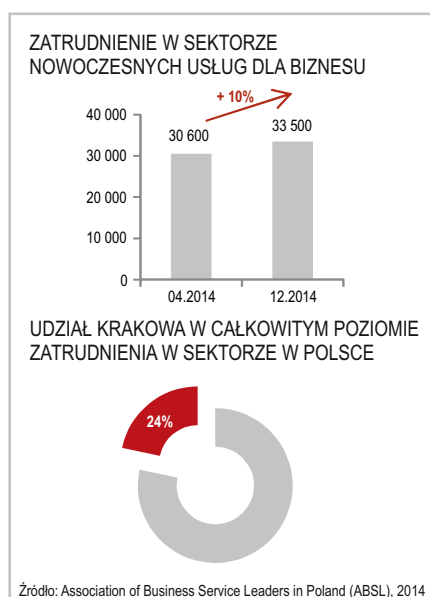
SSE w liczbach: **27** podstref

45 nowych pozwoleń wydanych w 2014 r.

1 700 miejsc pracy stworzonych w 2014 r.

17 000 nowych miejsc pracy od początku działania strefy

Silne Centrum Nowoczesnych Usług dla Biznesu



Numer **jeden** lokalnie

Najwyższy poziom zatrudnienia w sektorze usług dla biznesu zarówno w Polsce jak i regionie Europy Środkowo-Wschodniej
wg: Association of Business Service Leaders in Poland (ABSL), 2014



Numer **dziewięć** globalnie

Kraków w pierwszej dziesiątce najlepszych lokalizacji inwestycji usług biznesowych na świecie
wg: Tholons, 2015 Top 100 Outsourcing Destinations

ŚREDNIE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W SEKTORZE W KRAKOWIE (W PLN)

Stanowisko*	Wynagrodzenie	
	Min	Max
Junior GL Accountant	3 500	5 000
GL Accountant	4 500	6 000
GL Team Leader	8 000	10 000
1 st line IT Support	3 200	4 500
Oracle Administrator (5 lat doświadczenia)	8 500	14 000
Java Developer (3 - 5 lat doświadczenia)	8 000	13 000

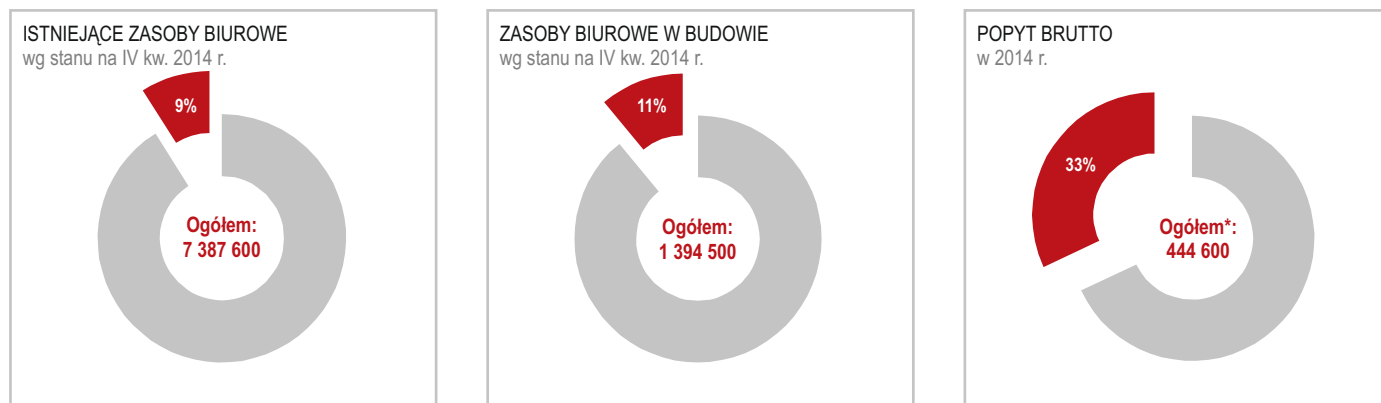
Źródło: Hays Poland, Styczeń 2015
*wymagany wyłącznie język angielski



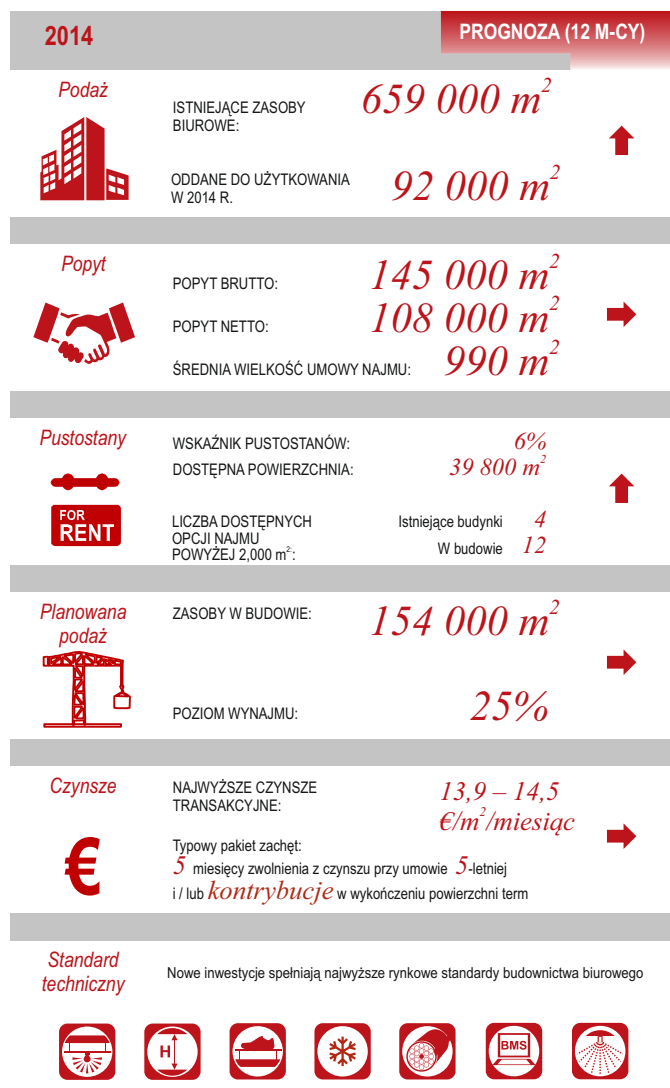
Instytucje wspierające sektor:
ABSL, ASPIRE

Rynek Biurowy w Krakowie: Podsumowanie

Kraków na tle regionalnych rynków biurowych w Polsce



* regionalne rynki biurowe, z wyłączeniem Warszawy



NAJWIĘKSZE UMOWY NAJMU W 2014 R.

Najemca	Budynek	Powierzchnia
HSBC	Kapelanka 42	10 500 m ²
Delphi	Enterprise Park D	5 800 m ²
Nokia Siemens Network	Bobrzyńskiego 46	5 500 m ²
Electrolux	Onyx	5 000 m ²
Grupa Onet	Alma Tower	4 600 m ²
Sab Miller	Kapelanka 42	4 400 m ²
AON Hewitt	Diamante Plaza	4 400 m ²



NAJWIĘKSZE INWESTYCJE BIUROWE W 2014 R.

Kapelanka	29 000 m ²
Enterprise Park II C	13 600 m ²
Quattro Business Park D	12 000 m ²
Avia	10 900 m ²
Alma Tower	10 400 m ²

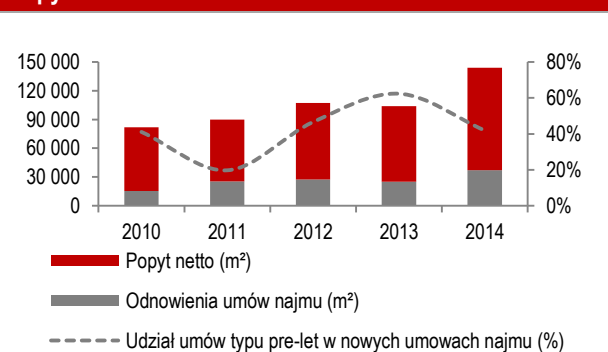
Rynek Biurowy

Krakowski rynek najmu rośnie w siłę

Popyt brutto w 2014 r. wyniósł około 145 000 m² i przewyższył o 35% wcześniejszy rekord zarejestrowany w 2012 r. (107 000 m²). Oznacza to, że na stolicę Małopolski przypadło około 33% całkowitego wolumenu transakcji najmu zawartych w największych miastach regionalnych w Polsce (poza Warszawą).

Należy jednak zaznaczyć, iż tak bezprecedensowy wynik, to po części efekt kumulacji niezaspokojonego popytu z 2013 r., związanego z ograniczoną dostępnością dużych modułów biurowych dla firm szukających możliwości ulokowania swojej siedziby w Krakowie, jak i tych już obecnych w mieście, rozważających relokację do nowych, większych biur o wyższym standardzie technicznym.

Popyt w Krakowie



Źródło: JLL, IV kw. 2014

Na krakowskim rynku dominują niezmiennie duże, międzynarodowe korporacje. W całym 2014 r. zawarto ponad 40 umów najmu dotyczących biur o powierzchni powyżej 1 000 m², tworzących łącznie około 76% popytu.

Ze względu na rodzaj transakcji, blisko 70% całkowitego wolumenu najmu (około 99 000 m²) stanowiły nowe umowy. Znaczna część z nich, bo około 41 000 m² dotyczyło inwestycji biurowych w budowie – tzw. transakcji typu pre-let. Nieco ponad jedna czwarta popytu zarejestrowanego w minionym roku to odnowienia umów najmu (około 37 000 m²). Pozostałe 6% (około 9 000 m²) związane było z dobieraniem powierzchni w dotychczasowych lokalizacjach. Na tego typu ekspansję zdecydowały się m.in.: Hitachi Data Systems, Brown Brothers Harriman, HSBC czy Google.

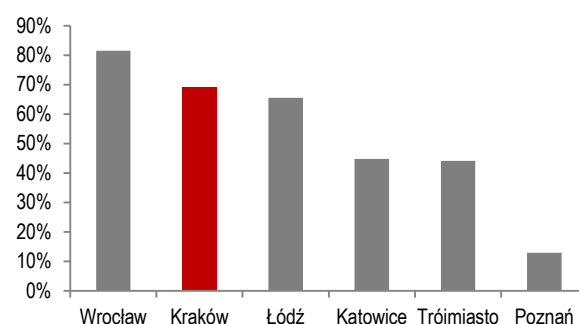
Duża aktywność firm na rynku, w tym kilku rozważających aktualnie najem biura o powierzchni powyżej 10 000 m², rysuje pozytywną prognozę dla krakowskiego rynku również w 2015 r.

Spodziewamy się, iż poziom popytu pozostanie stabilny, czemu sprzyjać będzie rosnąca dostępność opcji najmu w 2015 i 2016 r.

Pierwszy wybór najemców z sektora nowoczesnych usług dla biznesu

Kraków systematycznie umacnia swoją pozycję jako wiodąca lokalizacja dla firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu zarówno w Polsce, jak i Europie. W ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy działalność rozpoczęło tu najwięcej w skali całego kraju centrów usług z kapitałem zagranicznym (14), w tym m.in. GE Healthcare, Lundbeck, RWE, Getinge Group czy Samsung.

Udział sektora BPO / SSC w popycie brutto w 2014 r.



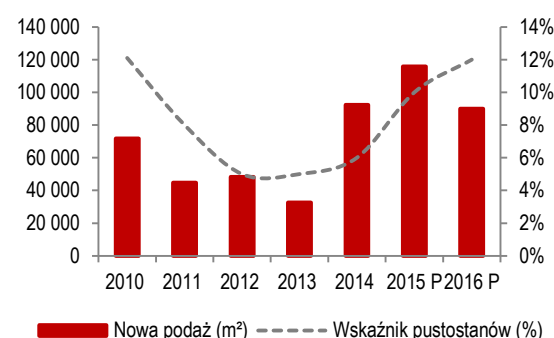
Źródło: JLL, IV kw. 2014

Podobnie jak w latach ubiegłych, sektor pozostaje głównym motorem rozwoju rynku biurowego w mieście. W całym 2014 r. popyt zgłaszany przez firmy świadczące nowoczesne usługi dla biznesu stanowił około 69% całkowitego wolumenu najmu.

Na ścieżce dynamicznego wzrostu

Rosnące zainteresowanie Krakowem ze strony najemców zaowocowało niespotykaną do tej pory aktywnością budowlaną.

Podaż i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: JLL, IV kw. 2014

P- przewidywany, realistyczny poziom podaży

W 2014 r. zasoby biurowe miasta powiększyły się o ponad 92 000 m² (dla porównania średnioroczny poziom podaży w ciągu ostatnich 5 lat wyniósł 54 000 m²), kolejne 154 000 m² (tj. blisko jedna czwarta aktualnych zasobów biurowych Krakowa) pozostaje aktualnie w budowie.

Przewidujemy, iż realistycznie nowa podaż w 2015 r. wyniesie 116 000 m². W 2016 r. rynek zasili kolejne 90 000 m² biur.

Nowa panorama miasta

Ze względu na swój historyczny charakter i zabytkową zabudowę znaczny odsetek zasobów biurowych w najbardziej centralnych częściach Krakowa tworzą małe, odrestaurowane kamienice. Nigdy też w ścisłym centrum miasta nie udało się wykształcić znaczącej dzielnicy biznesowej. To może się jednak zmienić w ciągu najbliższych kilku lat.

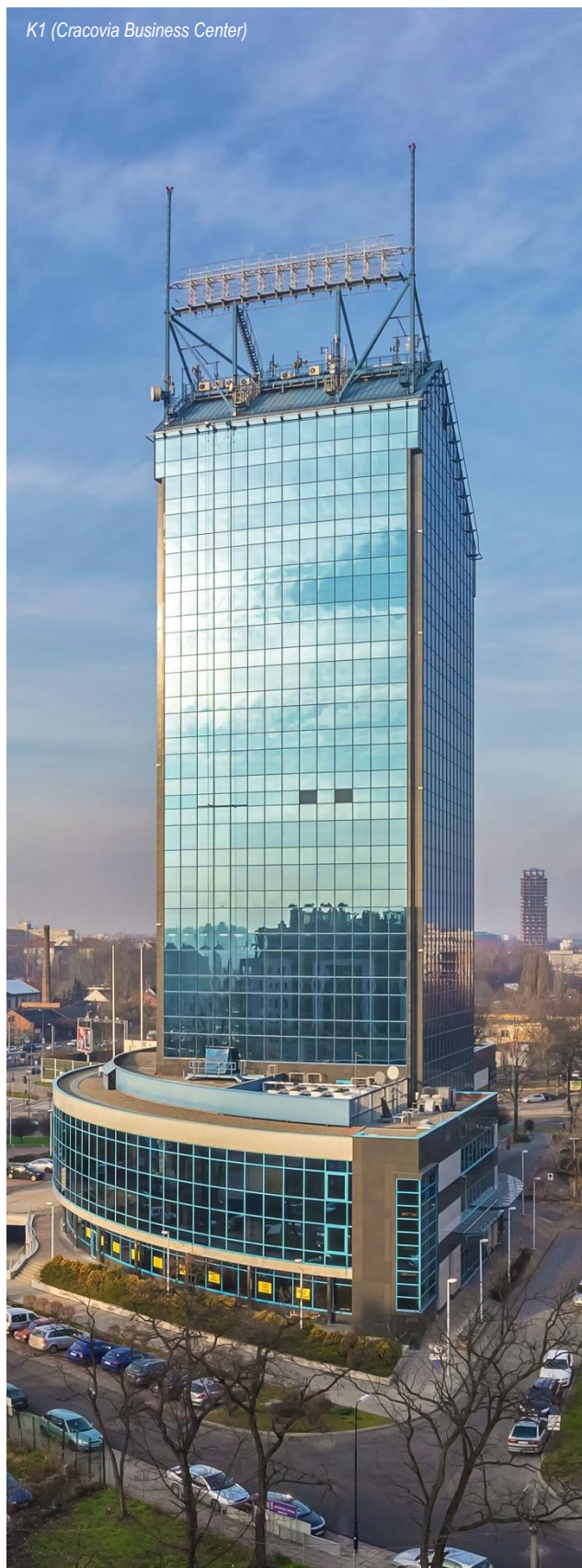
Rejonem o największej koncentracji aktywności inwestycyjnej, mającym szansę stać się swoistym centralnym obszarem biznesu miasta, stanowią okolice Ronda Mogińskiego oraz Ronda Grzegorzckiego.

Już teraz najemcy wybierać mogą tu spośród trzech inwestycji biurowych w budowie o łącznej powierzchni około 47 000 m², które trafią na rynek w 2015 i I poł. 2016 r. Mowa tu o modernizowanym K1 (dawnym Cracovia Business Center) oraz biurowcach: Aleja Pokoju 5 i Axis. Kolejne projekty biurowe w tej okolicy spodziewane są w latach 2017-2019, w tym m.in. wielofunkcyjny wieżowiec TreiMorfa.

Poza centrum, znaczną część zasobów w budowie stanowią aktualnie rozbudowy istniejących kompleksów biurowych, w tym: Quattro Business Park FIVE, Bonarka 4 Business, Enterprise Park, Jasnogórska II oraz Orange Office Park. Powstają także dwa nowe parki biurowe - Opolska Business Park oraz DOT Office. Dwa pierwsze budynki w ramach projektów pojawiają się jeszcze w 2015 r.

Potencjał rozwoju rynku biurowego w Krakowie w perspektywie lat 2017-2020 pozostaje równie znaczący i obejmuje m.in. kilka dużych parków biurowych planowanych w dzielnicach: Czyżyny, Bronowice oraz Podgórze, o łącznej powierzchni ponad 200 000 m².

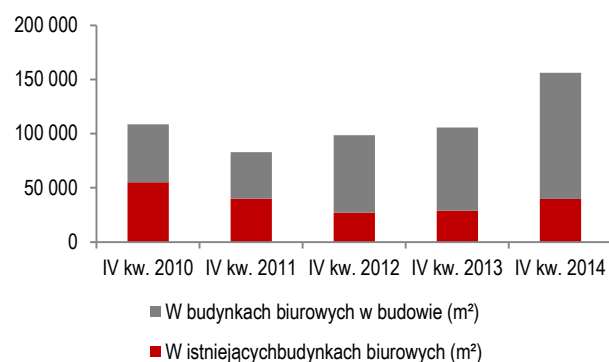
Ponadto długoterminowa strategia inwestycyjna władz Krakowa zakłada transformację urbanistyczno-architektoniczną dzielnic: Nowa Huta, Płaszów-Rybitwy oraz Balice, które zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta mają stać się ważnymi ośrodkami dla biznesu, o bogatym zapleczu magazynowo-biurowym. Rozwój ww. lokalizacji jest jednak silnie uwarunkowany usprawnieniami w infrastrukturze transportowej.



W kierunku rynku najemców

Rynek biurowy w Krakowie cechuje wysoka chłonność. Mimo rekordowo wysokiego poziomu nowej podaży (około 92 000 m²), według stanu na koniec 4 kw. 2014 r., wskaźnik pustostanów wzrósł o zaledwie 1 p.p. r-d-r i wyniósł około 6% (co stanowi najniższy poziom spośród rynków biurowych w Polsce). Całkowity wolumen wolnych powierzchni biurowych kształtował się na poziomie około 39 800 m², rozmieszczonych w 41 budynkach. Wysoki stopień rozproszenia dostępnej powierzchni, podobnie jak w latach 2012 i 2013, sprzyjał transakcjom typu przednajem, zawierany jeszcze na etapie budowy.

Dostępna powierzchnia biurowa



Źródło: JLL, IV kw. 2014

Zestawienie wielkości średniorocznego poziomu absorpcji powierzchni biurowej w Krakowie z jej planowaną podażą (około 116,000 m² zasobów w budowie dostępnych do wynajmu) wskazuje, iż już w IV kw. 2015 r. możemy spodziewać się wzrostu poziomu wskaźnika pustostanów, a co za tym idzie większego wyboru szybko dostępnych biur.

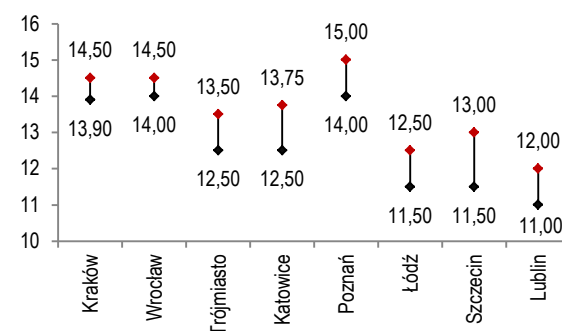
Bogatsze pakiety dodatkowych zachęt dla najemców

Ze względu na koszty najmu, Kraków z powodzeniem konkuruje z pozostałymi głównymi rynkami biurowymi

w Polsce, oferując zbliżony poziom stawek czynszowych, co Wrocław czy dzielnice Warszawy poza centrum.

W całym 2014 r. stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w Krakowie pozostały stabilne i wahały się od 13,9 do 14,5 € / m²/ miesiąc. Stawki najmu bliższe górnemu pułapowi przedziału dotyczyły najlepszych projektów w centralnych lokalizacjach.

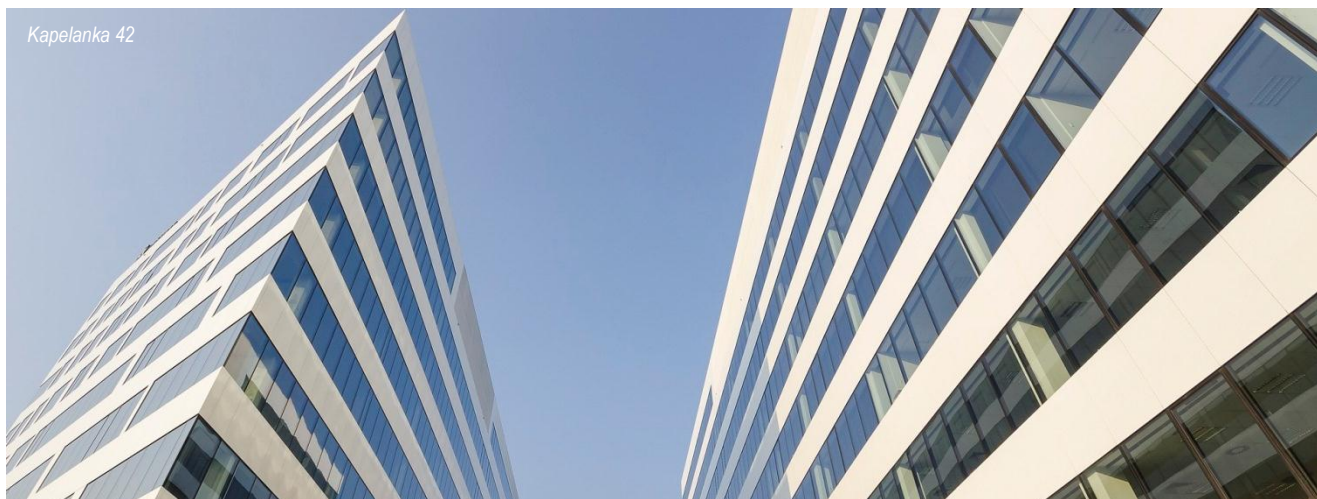
Najwyższe czynsze transakcyjne (€/ m²/ miesiąc)



Źródło: JLL, IV kw. 2014

Najemcy mogą przy tym liczyć na dodatkowe zachęty ze strony wynajmujących, takie jak okres wolny od czynszu (standardowo w wysokości 3-5 miesięcy zwolnienia z opłat przy umowie pięcioletniej) lub / i kontrybucje w wykończeniu wynajmowanej powierzchni.

Prognozujemy, iż analogiczne stawki czynszowe obowiązywać będą również w 2015 r. Nieznaczne presje zniżkowe na poziom czynszów mogą mieć miejsce w przypadku budynków o znacznym poziomie pustostanów. Presja ta będzie się jednak przejawiać w niższym poziomie czynszów efektywnych związanych z bogatszym pakietem zachęt oferowanych potencjalnym najemcom, aniżeli obniżce bazowych stawek.





Największe Inwestycje Biurowe w Budowie

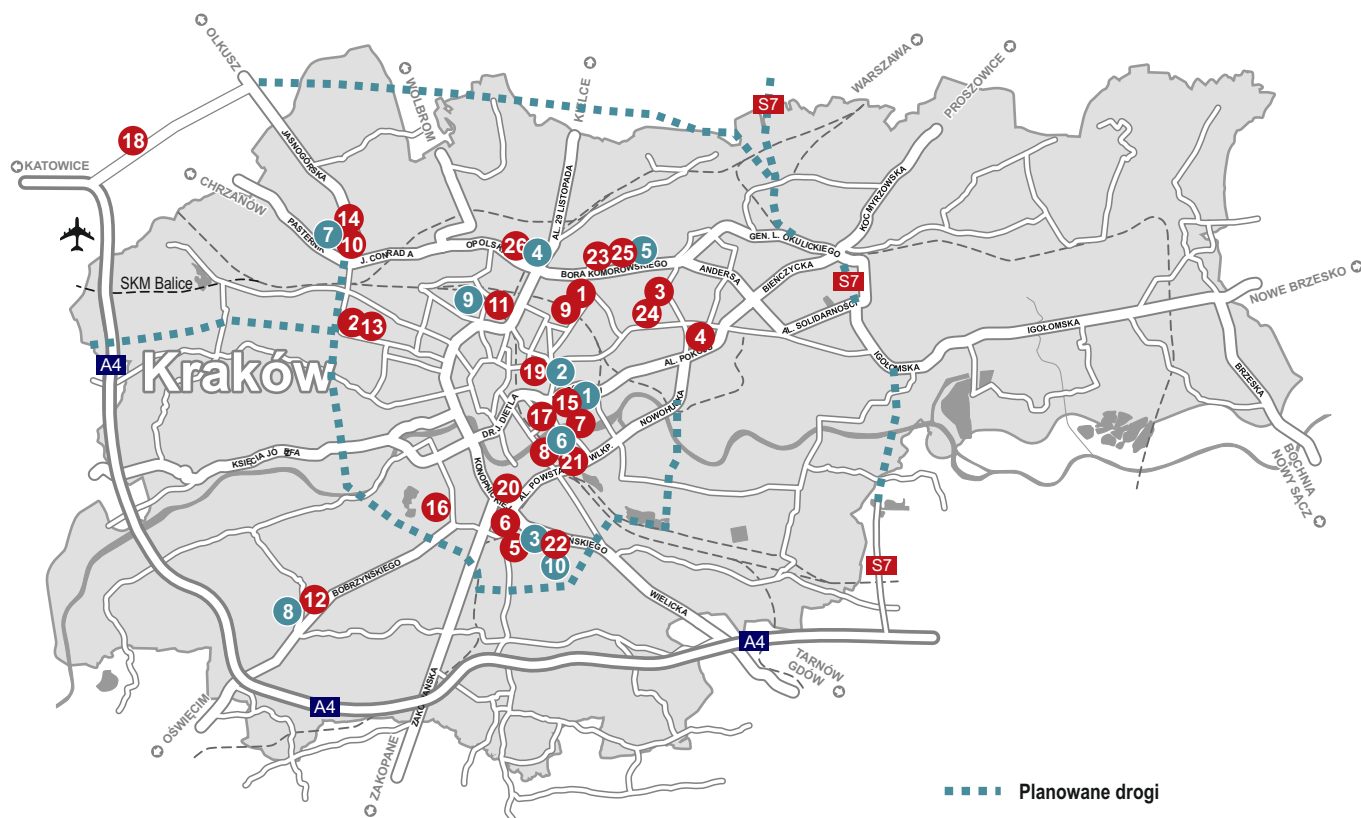
Budynek	Inwestor	m ²
Axis	Skanska	21 600
Opolska Business Park I	Echo Investment	19 200
Aleja Pokoju 5	Grupa Buma	13 000
K1 (w renowacji)	Pramerica	12 300
Jasnogórska II	Mix Biura	12 000
Bonarka 4 Business F	TriGranit Development Polska	10 000
Quattro Business Park FIVE	Grupa Buma	8 700
DOT Office A	Grupa Buma	7 400
Enterprise Park D	Avestus Real Estate Poland, QPG Baltictis	5 800

Stan na Luty 2015



Mapa Najważniejszych Inwestycji Biurowych w Krakowie

Stan na Luty 2015



Istniejące

1. Alma Tower
2. Avatar
3. Avia
4. Azbud Office Center
5. Bonarka 4 Business A,B,C,D, E
6. Buma Square Business Park
7. Diamante Plaza
8. Enterprise Park A,B,C
9. Etiuda
10. Euromarket Office Center
11. Fronton
12. Green Office A,B,C
13. Kompleks biurowy GTC (Galileo, Newton, Edison, Pascal)
14. Jasnogórska I
15. K1 (w renowacji)
16. Kapelanka A,B
17. Kazimierz Office Center
18. Kraków Business Park Zabierzów
19. Lubicz Office Center I,II
20. ONYX
21. Orange Office Park I i II
22. Portus
23. Rondo Business Park
24. Kompleks biurowy w ramach SSE, w tym Centrum Biznesu i Innowacji Copernicus
25. Quattro Business Park A,B,C,D
26. Vinci



W budowie

1. Aleja Pokoju 5
2. AXIS
3. Bonarka 4 Business F
4. Opolska Business Park I
5. Quattro Business Park FIVE
6. Enterprise Park D
7. Jasnogórska II
8. DOT Office A
9. Regent Office
10. G.O. Center



Rafał Oprocha

Head of Kraków Office
Kraków

+48 12 294 9430

rafal.oprocha@eu.jll.com

Anna Młyniec

Head of Office Agency
Poland

+48 22 318 0000

anna.mlyniec@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk

Head of Research
Poland

+48 22 318 0007

anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Jakub Sylwestrowicz

Head of Tenant Representation
Poland

+48 22 318 0048

jakub.sylwestrowicz@eu.jll.com

bazabiur.pl

www.jll.pl

© 2015 Jones Lang LaSalle IP, INC. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź rozpowszechniany w żaden sposób (w formie elektronicznej, mechanicznie, kserograficznie lub w jakikolwiek inny sposób) bez uprzedniej pisemnej zgody autorów publikacji. Publikacja opiera się na materiale, który został opracowany sumiennie i w dobrej wierze. Dołożono wszelkich starań w celu zapewnienia rzetelności danych zawartych w publikacji, aczkolwiek nie udziela się żadnej gwarancji, co do ich dokładności lub rzetelności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wniesienia korekty.