

Occupier Economics



Okiem eksperta

Karolina Słysz

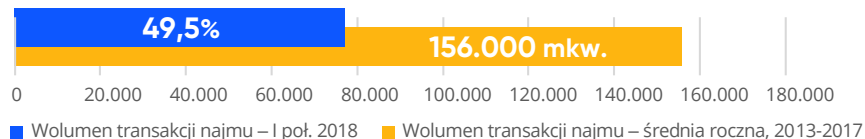
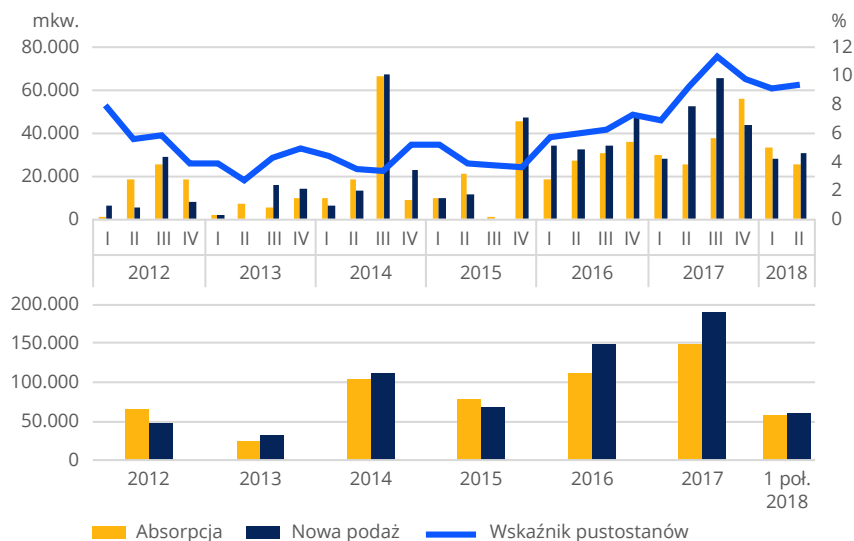
Business Development Coordinator

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

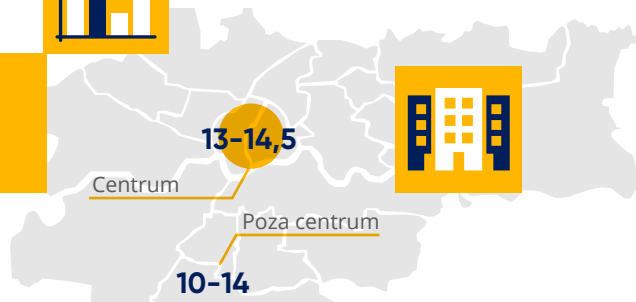
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
.BIG	State Street	8.960	Nowa umowa
Avatar	BGŻ BNP PARIBAS	8.500	Renegocjacja
Moon Office	Narodowe Centrum Nauki	5.470	Nowa umowa
HighFive 4	Amway Business Centre	4.410	Nowa umowa
HighFive 4	Ocado Technology	4.380	Ekspansja

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
(12 pkt. roczna średnia ruchoma) ▲ +33 pkt. 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%).