

Office Market Pulse

2023

Raport z podsumowania
rynku biurowego w Krakowie



Komentarz ekspercki

Krakowski rynek nieruchomości biurowych jest, zaraz po Warszawie, drugim największym rynkiem w Polsce.

Będący jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków gospodarczych w Polsce, przyciąga uwagę inwestorów i przedsiębiorców z całego świata. Mimo to, wysokie koszty finansowania i budowy skutecznie wstrzymywały aktywność na rynku kapitałowym w 2023 r. Wiele wskazuje, że ta sytuacja utrzyma się w 2024, a deweloperzy wstrzymają się z rozpoczęciem budowy nowych projektów biurowych.

Będąc blisko rynku najmu powierzchni biurowych, widzimy relatywnie wysoką aktywność najemców. Utrzymuje się również, obecny od kilku lat, trend polegający na relokacji do bardziej atrakcyjnych biurowców w dobrych lokalizacjach.

Powierzchnie biurowe w Krakowie, zwłaszcza te znajdujące się w dogodnych lokalizacjach, blisko centrum, szybko znajdują nowych najemców. Ze względu na ograniczoną dostępność powierzchni, wielu najemców może być zmuszonych do poszukiwania alternatywnych lokalizacji, które znajdują się poza centrum miasta.

Hubert Capik
Brookfield Partners

© Brookfield Partners



Jesteśmy częścią
Exis Global

Reprezentujemy
wyłącznie
Najemców

Pomagamy tworzyć
produktywne
środowiska pracy



KRAKÓW

Rynek nieruchomości biurowych w Polsce uznawany jest za jedno z najbardziej dynamicznych i innowacyjnych środowisk w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo wielu wyzwań, takich jak popandemiczna rzeczywistość, pojawienie się „nowej normalności” oraz pośrednich skutków rosyjskiej inwazji na Ukrainę, polski rynek utrzymuje się w dobrej kondycji.

Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce dynamicznie rośnie. Według najnowszego raportu ABSL, na koniec pierwszego kwartału 2023 roku zatrudnienie w sektorze usług wspólnych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu łącznie przekroczyło 250 tysięcy osób. Prognozy na bieżący rok wskazują na spodziewany wzrost o kolejne 20 tysięcy. Dla porównania, w całym kraju sektor ten zatrudnia ponad 435 tysięcy pracowników, co stanowi 6,7% wszystkich zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw. Zatrudnienie w tego typu organizacjach w ostatnich pięciu latach najszybciej wzrastało w Warszawie, która prawie dorównała największemu "pracodawcy" w centrach usług wspólnych, czyli miastu Kraków.

W 2023 r. w Krakowie zatrudnienie w centrach usług biznesowych znalazło ponad 97 tys. osób. Prognozy na I kw. 2024 r. wskazują na przekroczenie liczby 100 tys. miejsc pracy w tym sektorze. Kraków z roku na rok przyciąga coraz większą uwagę zarówno krajowych, jak i międzynarodowych firm.

Stopa bezrobocia w Krakowie w 2023 r. utrzymywała się na niskim poziomie (1,9%), co świadczy o stabilności rynku pracy i korzystnym otoczeniu dla inwestycji. Ponadto, inwestycje w infrastrukturę oraz projekty rozwojowe przyczyniły się do tworzenia nowych miejsc pracy i wzrostu zatrudnienia we wszystkich sektorach gospodarki.

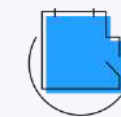
Mimo globalnych wyzwań, w 2023 r. Kraków utrzymywał stabilną sytuację gospodarczą, co sprzyja inwestycjom i wzrostowi przedsiębiorczości, umacniając pozycję miasta jako atrakcyjnego środowiska biznesowego.



KRAKÓW W LICZBACH



LICZBA LUDNOŚCI
804,2 tys.



POWIERZCHNIA (HA)
32,7



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE (PLN)
9.431,66



STOPA BEZROBOCIA
1,9%

Stolica Małopolski od ponad ćwierć wieku jest główną lokalizacją dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce. Ośmielę się powiedzieć, że nawet w całym regionie CEE. To tutaj powstawały pierwsze centra usług wspólnych oraz centra operacyjne dla branż, takich jak BPO, CX czy IT. Obok Warszawy i Wrocławia, to właśnie Kraków jest w grupie tzw. Tier 1 destynacji dla branży BSS (Business Support Services).

Nie da się ukryć, że sektor to wywarł ogromny wpływ na rozwój rynku nieruchomości biurowych, który z kolei wpłynął na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych i handlowych. Obecnie, gdy praca hybrydowa i zdalna na dobre zagościła w wielu firmach, zapotrzebowanie na biura znacząco spadło. Firmy ograniczają swoje potrzeby biurowe, zmieniają stare biura na nowe i coraz częściej korzystają z oferty biur elastycznych.

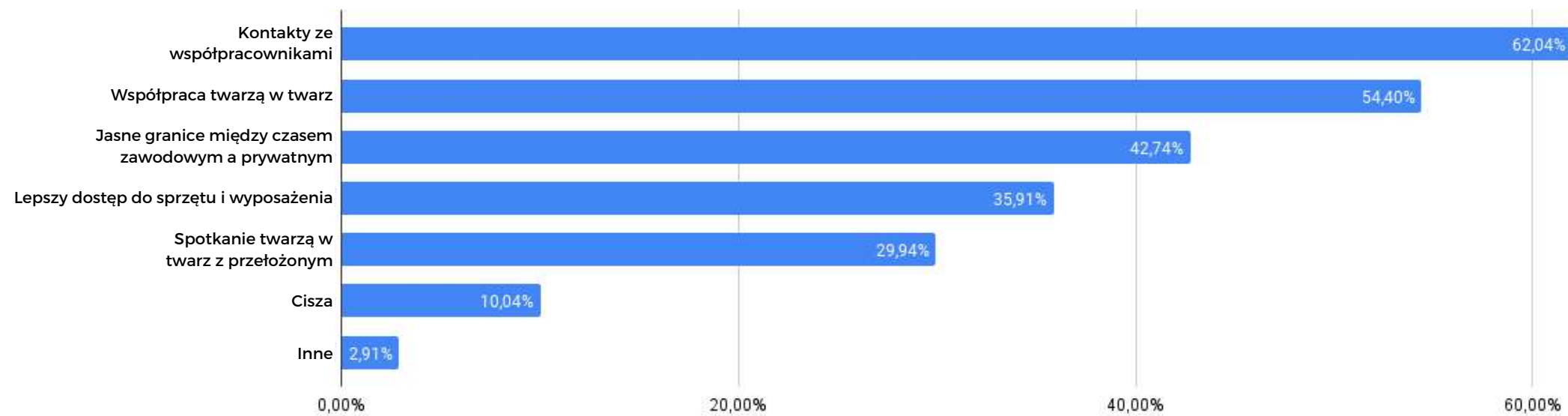
Mimo tych wyzwań, deweloperzy biurowi wciąż rozwijają nowoczesne powierzchnie, dostosowując ich wnętrza i bezpośrednie otoczenie budynków do wymagań obecnych i przyszłych najemców. Efektem tego jest pojawianie się w Krakowie nowych inwestorów z branży BSS.



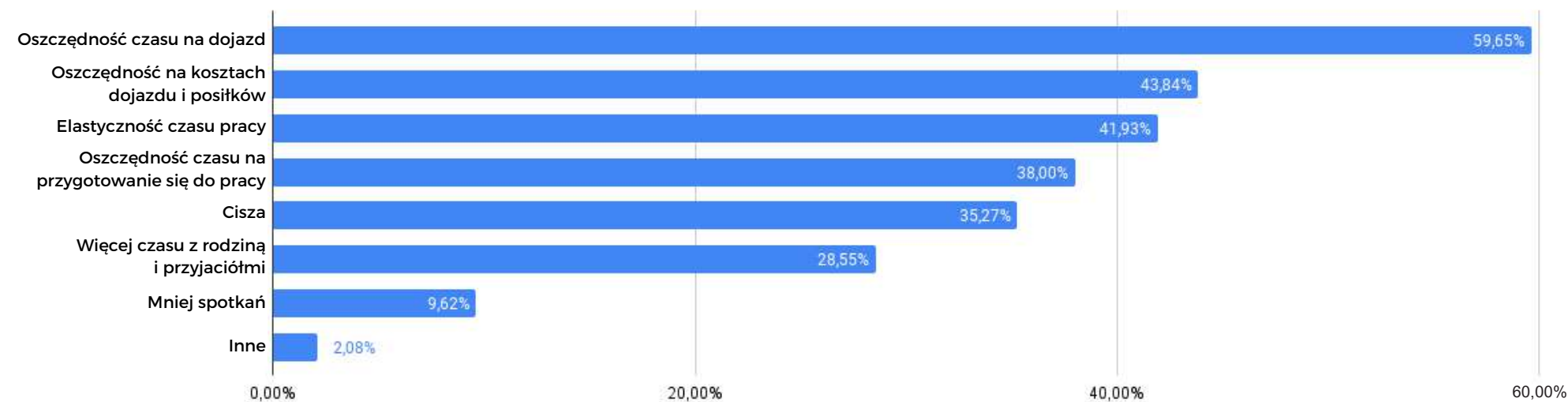
Wiktor Doktor
Prezes, Pro Progressio

ZDALNIE CZY W BIURZE?

NAJWAŻNIEJSZE KORZYŚCI Z PRACY W SIEDZIBIE PRACODAWCY



NAJWAŻNIEJSZE KORZYŚCI Z PRACY W DOMU



Źródło: G-SWA 2023, Working from Home Around the Globe: 2023 Report

Największy czarny łabędź ostatnich lat, pandemia, która trafiła do Polski w 2020 roku, nieodwracalnie zmienił nasze podejście do biur i środowiska pracy. Kolejne badania pokazują, że **funkcjonowanie w systemie zdalnym, a nawet hybrydowym wpływa na rozpad integracji zespołów i erozję zawodowych relacji; pracownicy coraz słabiej utożsamiają się z firmą.**

Jednocześnie nasilają się efekty zawodowego wypalenia i poczucia bezsensu wykonywania swoich zawodowych zadań. Międzyludzkie relacje, zespołowość, poczucie zawodowej tożsamości - okazują się ponownie brakującym elementem, niezbędnym dla równowagi i komfortowego funkcjonowania psychicznego w sferze zawodowej.

Nikt obecnie nie kwestionuje założeń "hybrydowości" środowiska pracy, optymalnego rozłożenia zadań pomiędzy biuro i dom. Właściwym pytaniem jest jednak gdzie leży optimum? Niezwykle przydatna okazuje się też wiedza o różnicach międzygeneracyjnych, bo do czego innego biuro służy urodzonemu w latach 80 pokoleniu Y, a inne oczekiwania wobec niego mają zalewający rynek pracy "Zetki".



Łukasz Polikowski
Network Office

RYNEK BIUROWY

PODAŻ

Na koniec grudnia 2023 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie wyniosły 1,75 mln m², z czego 1,45 mln m² to budynki klasy A, czyli nowoczesne biurowce o wysokim standardzie i udogodnieniach, 288 tys. m² stanowią budynki klasy B - biurowce mniej nowoczesne, ale dalej zapewniające dobry standard. Pozostałe 10 tys. m² powierzchni to budynki klasy C (biurowce o niższym standardzie lub obiekty adaptowane na biura).

Największe strefy biurowe zlokalizowane są na Podgórzu (557 tys. m²), Starym Mieście i Grzegórkach (407 tys. m²) oraz na Czerwonym Prądniku (206 tys. m²).

W 2023 r., mimo spadku nowych inwestycji na rynku biurowym, spowodowanego wzrostem kosztów finansowania, do użytku oddano łącznie ok. 100 000 m² powierzchni biurowej. Do największych nowych projektów należą m.in. Kreo (24 000 m²), kolejny etap kompleksu Ocean Office Park (budynek B, 28 600 m²), Fabryczna Office Park B5 (14 000 m²) oraz Mogilska 35 Office (13 500 m²). Nowa podaż biurowa w 2023 r. była niższa w stosunku do poprzedniego roku o około 4%. Średnio w latach 2016-2020 do użytku oddawano około 158 000 m² powierzchni rocznie.

Budowa nowych biurowców w Krakowie, drugim największym rynku biurowym w Polsce, w ostatnim czasie znacząco przyhamowała. Spowolnienie wynika m.in. z rosnącej popularności pracy hybrydowej.

Obecnie poziom pustostanów w stolicy Małopolski w budynkach klasy A sięga 20%, co może chwilowo zaspokoić popyt. Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że planowanych jest około 20 nowych inwestycji biurowych, co stawia Kraków na drugim miejscu tuż po Warszawie. W związku z powyższymi kwestiami, wydaje się, że rynek krakowski nie straci swojej pozycji drugiego największego rynku biurowego w Polsce.

Aktualnie największym krakowskim projektem w budowie jest kompleks biurowy TEN Office, składający się z trzech budynków o łącznej powierzchni około 32 000 m².

KRAKOWSKI RYNEK BIUROWY W LICZBACH



ZASOBY POWIERZCHNI
BIUROWEJ
1 750 000 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA
W BUDOWIE
29 400 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW
W KLASIE A
20%



STAWKI CZYNSZU
W KLASIE A NA STARYM MIEŚCIE
15-17 EURO/m²



ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU
W KLASIE A - POZOSTAŁE
DZIELNICE
14 EURO/m²

POPYT

W Krakowie aktywność na rynku najmu była stabilna przez cały 2023 r. **Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom około 200 000 m²**. Stanowi to najwyższą wartość wynajętej powierzchni względem wszystkich miast regionalnych (27% całkowitego popytu).

Pod względem lokalizacji największym zainteresowaniem najemców w 2023 r. cieszyło się Stare Miasto i Grzegórzki, Podgórze oraz Prądnik Czerwony.

W strukturze popytu w Krakowie w 2023 r. przeważały nowe umowy najmu (56%), podczas gdy renegecje i ekspansje stanowiły odpowiednio 29% i 10%. Sektor nowoczesnych usług dla biznesu, w tym centra ITO, odpowiadały za około 30% zarejestrowanego popytu.

Krakowska branża IT dynamicznie się rozwija, co skutkuje wzrostem liczby dostępnych ofert pracy. Ogłoszenia związane z zatrudnieniem w sektorze IT w Krakowie w 2023 r. podwoiły się w porównaniu do roku poprzedniego.

Na podstawie raportu ABSL 2023 dotyczącego sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce w 2023 r., **w Krakowie działa 284 centra usług biznesowych**.

Kraków jest lokalizacją o najwyższym średnim zatrudnieniu w tych centrach (359). Dwadzieścia pięć centrów w Krakowie zatrudnia 1000 lub więcej osób (36,0% wszystkich takich centrów w Polsce).

Źródło: Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2023, ABSL

Powierzchnie biurowe w Krakowie, zwłaszcza te znajdujące się w dogodnych lokalizacjach blisko centrum, szybko znajdują nowych najemców. Nowe inwestycje budowlane są natomiast ograniczone. W rezultacie, z uwagi na małą dostępność powierzchni w centrum miasta, wielu najemców może być zmuszonych do poszukiwania alternatywnych lokalizacji. Kraków cechuje się również względnie wysokim wskaźnikiem pustostanów, którego przyczyną może być rosnąca, od kilku lat, popularność pracy zdalnej.



Hubert Capik
Brookfield Partners

CZYNsze

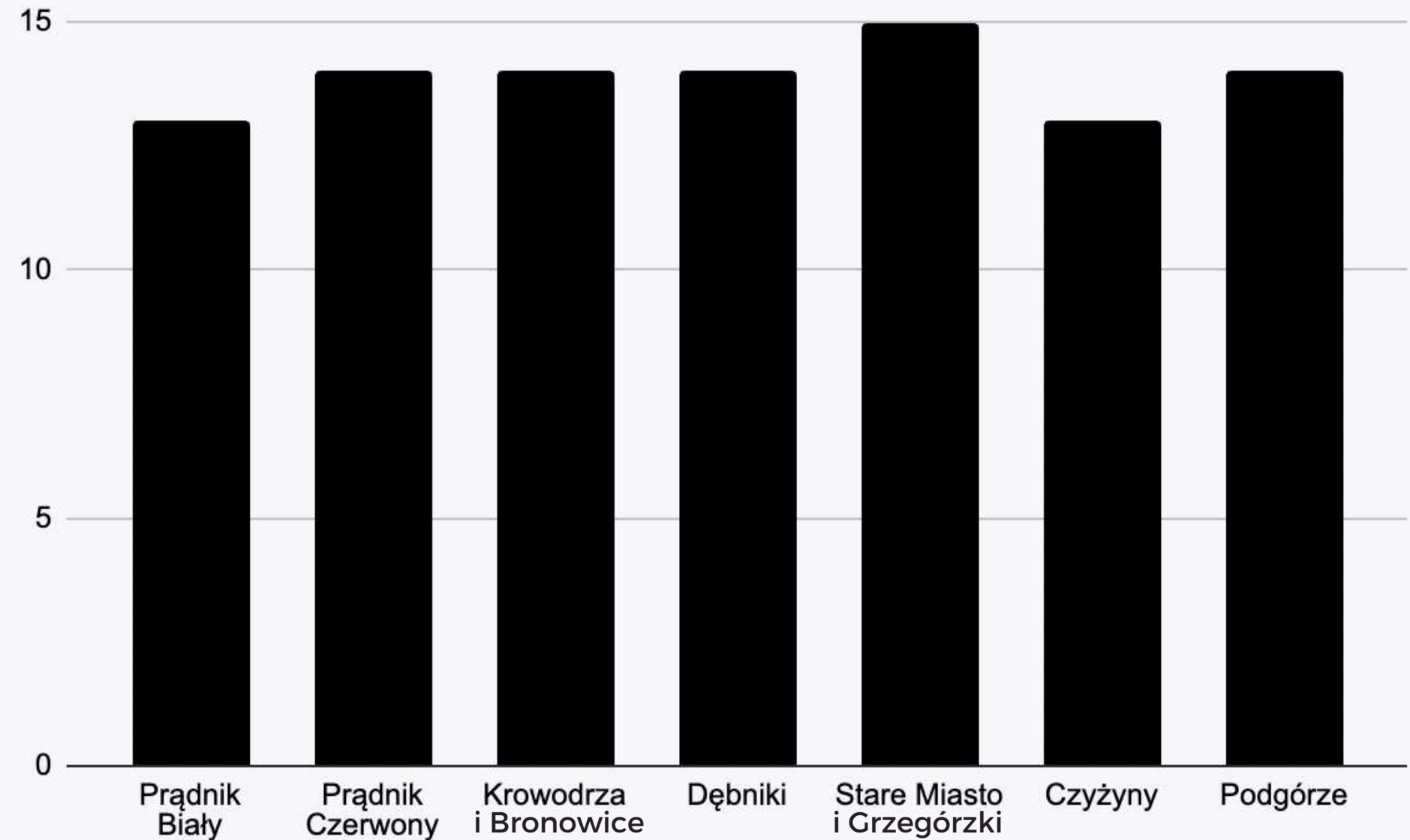
Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Krakowie pozostawały stabilne w 2023 r. W najlepszych budynkach biurowych w **strefach centralnych stawki miesięczne mieściły się w przedziale 14,5-17,0 EUR/m².**

Najemcy zainteresowani nowoczesnymi biurowcami o wysokim standardzie i udogodnieniach muszą liczyć się z **rosnącymi stawkami czynszu najmu.**

Na Podgórzu, który jest największą strefą biurową poza Starym Miastem i Grzegórkami, czynsze oscylują wokół 13,0-15,0 EUR/m² miesięcznie.

Jednym z elementów szeroko dyskutowanych w ostatnich miesiącach były niewątpliwie **podwyżki opłat eksploatacyjnych** z jakimi musieli zmierzyć się najemcy. Utrzymująca się od dłuższego czasu wysoka inflacja w Polsce i strefie euro, w połączeniu ze wzrostem płacy minimalnej i innych opłat, wpłynęła na poziom opłat za usługi. W nadchodzących miesiącach najemcy będą musieli stawić czoła znacznej indeksacji czynszów oraz dalszym podwyżkom opłat eksploatacyjnych, których pierwsze zmiany zaobserwowaliśmy w ubiegłym roku.

ŚREDNIE STAWKI CZYNszU W KLASIE A NA KONIEC 2023 R. (EUR/m²)



Źródło: Officelist.pl

OPŁATY EKSPLOATACYJNE

Opłaty eksploatacyjne w ciągu ostatnich 3 lat urosły jak nigdy wcześniej. Wysoka inflacja będąca efektem pandemii oraz agresja Rosji na Ukrainę wpłynęła na znaczne podniesienie się wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem budynku.

Opłata eksploatacyjna jest jedną z kluczowych składowych faktycznego kosztu najmu biura. Dodatkowo jest ona wyrażona w formie zaliczek, co powoduje, że po zakończonym roku kalendarzowym możemy zostać zaskoczeni przez wynajmującego wysoką fakturą jeżeli nie pokrywały one faktycznych kosztów eksploatacji.

Ważniejsze niż kiedykolwiek wcześniej jest sprawdzenie czy wysokość zaliczek na opłaty eksploatacyjne pokrywają realne koszty eksploatacji. Wynajmujący na nowo musieli przygotować swoje budżety zarządzania nieruchomością bazując na wielu niewiadomych, takich jak zmiany cen mediów. Wielu najemców weryfikuje wysokość opłat eksploatacyjnych poprzez audyty zewnętrznych, profesjonalnych podmiotów.

OKRES BEZCZYNszOWY

Na współczesnym rynku nieruchomości komercyjnych właściciele biurów wykorzystują różnorodne strategie w celu przyciągnięcia najemców do swoich obiektów.

Jedną z powszechnie stosowanych praktyk są tzw. okresy bezczynszowe, które stanowią atrakcyjną zachętę dla firm poszukujących przestrzeni biurowej. W ramach tych okresów, **najemcy mogą skorzystać z tymczasowego zwolnienia od opłacania czynszu, najczęściej na początkowym etapie umowy najmu.**

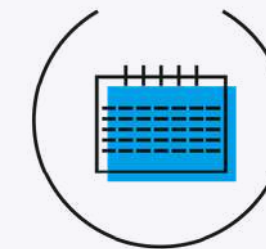
Coraz częściej okresy zwolnienia z czynszu są redukowane i konwertowane na zwiększony budżet na prace fit-out.

WARUNKI NAJMU PRZY UMOWACH NA OKRES 5 LAT



**Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc**

25,00-35,00



**Okres
bezczynszowy**

7-12 miesięcy

BUDŻET NA ARANŻACJĘ (FIT-OUT)

Budżet na fit-out to z góry określona kwota przeznaczona przez wynajmującego na dostosowanie przestrzeni biurowej do konkretnych potrzeb i wymagań najemcy. W ciągu ostatnich 10 lat budżet na aranżację w większości przypadków pozwalał na wykończenie biura w standardzie akceptowalnym przez większość najemców.

Ponad 30% wzrost kosztów prac budowlanych w ciągu ostatnich 4 lat oznacza konieczność partycypacji Najemcy w kosztach aranżacji. Efektem generowania wyższych budżetów na prace aranżacyjne jest wydłużanie się długości umów najmu z 5 na 7 lat oraz skracanie okresów beczynszowych.

Budżet na fit-out staje się coraz ważniejszym elementem kosztu całego najmu i powinien być uwzględniany przy tworzeniu strategii najmu - decyzji o renegocjacji obecnej umowy najmu lub relokacji.



Budżet na fit-out

stan shell&core

500-800 EURO/m²

adaptacja po poprzednim najemcy

200-300 EURO/m²

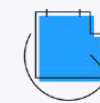
Fit-outy zrealizowane przez Brookfield Partners



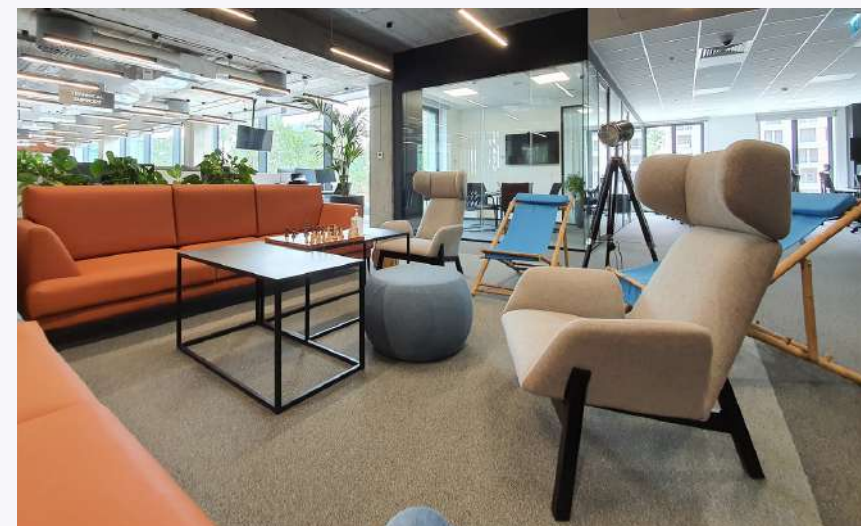
Four Suits Technology



Brain Park,
Kraków



1 000 m²



Revolut



Podium Park,
Kraków



5 320 m²



Alorica



React,
Łódź



5 000 m²



Grand Parade



Kotlarska 11,
Kraków

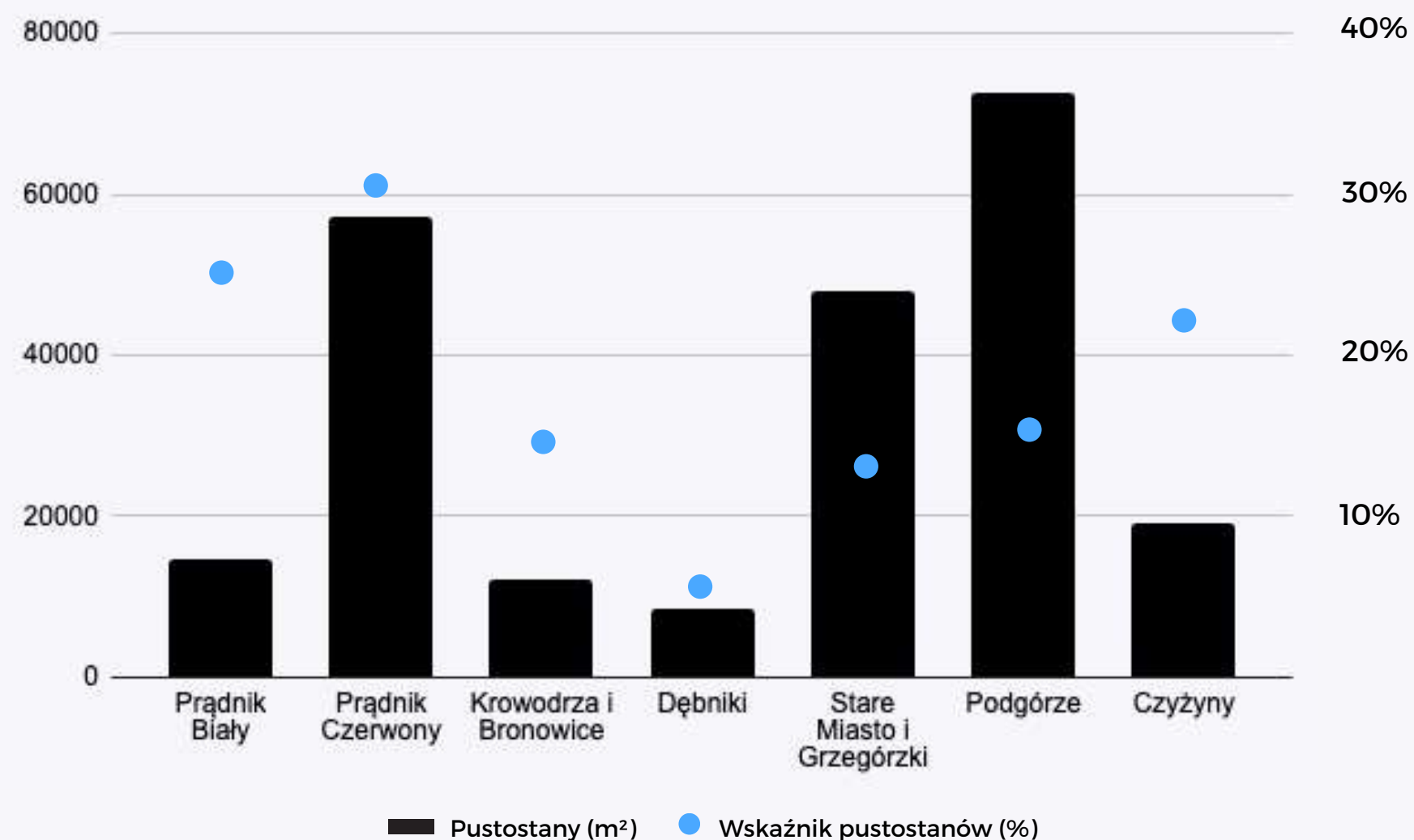


4 824 m²

PUSTOSTANY

Na koniec grudnia 2023 r. wolumen wolnej powierzchni oferowanej do wynajęcia we wszystkich klasach w Krakowie wynosił około 330 000 m², co przekłada się na wskaźnik pustostanów na poziomie 14%. Wolnej powierzchni biurowej budynków klasy A było natomiast około 300 000 m² - wskaźnik pustostanów w klasie A wynosił 21%.

WIELKOŚĆ PUSTOSTANÓW W KLASIE A W KRAKOWIE NA KONIEC 2023 R.

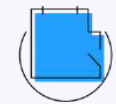


Źródło: Officelist.pl

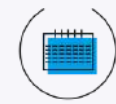
Obecnie najwięcej dostępnej powierzchni dla najemców znajduje się na Podgórzu, dostępnych jest tam około 73 000 m² (15,5%) nowoczesnej powierzchni biurowej. **Największym zainteresowaniem najemców cieszy się Stare Miasto**, gdzie wolna powierzchnia biurowa wynosi niecałe 10 000 m² (2,1%). Mimo wysokich stawek czynszu zainteresowanie najemców jest tu największe. **Najtrudniej znaleźć najemców na Czyżynach oraz w północno-zachodnich częściach miasta.**

Najważniejsze planowane inwestycje biurowe

TEN Office



31 750 m²



IV kw. 2024



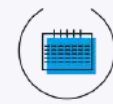
Grupa Buma



Bonarka For Business I



9 800 m²



IV kw. 2024



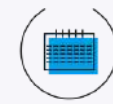
TriGranit



DOT Office bud. L2 i M



24 300 m²



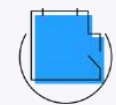
IV kw. 2024



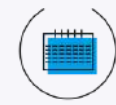
Sopla



The Park Kraków bud. 3 i 4



22 000 m²



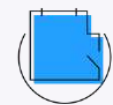
II kw. 2024/
II kw 2025



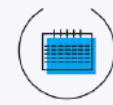
White Star
Real Estate



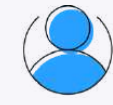
Nowy Format



20 000 m²



IV kw. 2025



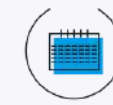
Skanska



WITA



26 700 m²



IV kw. 2026



Echo Investment



Na początku IV kwartału 2023 r. w stolicy Małopolski żaden biurowiec nie znajdował się w fazie budowy.

Utrzymująca się niska podaż nowych biur, może prowadzić do stopniowego spadku dostępności powierzchni biurowych, zwłaszcza w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach miasta.

Aktualnie w Krakowie w budowie znajduje kompleks TEN Office, który dostarczy na rynek około 30 000 m² powierzchni biurowej.

Prawie 20 inwestycji biurowych jest obecnie planowanych.

Najważniejsze budynki biurowe oddane do użytku w 2023 r.



Ocean Office Park B



CAVATINA



28 600 m²

Ocean Office Park to nowoczesny, wielofunkcyjny kompleks biurowy klasy A usytuowany w południowo - wschodniej części miasta. Składa się z trzech obiektów o niepowtarzalnej architekturze. Każdy wyróżnia się innym kształtem bryły, natomiast spójności dodaje falująca, szklana elewacja. Cała inwestycja posadowiona jest na zielonej działce z elementami małej architektury i strefami relaksu.



KREO



Ghelamco



24 000 m²

KREO to nowoczesny budynek biurowy wybudowany na Południu Krakowa. Do dyspozycji najemców KREO oddane zostaną elastycznie zaaranżowane biura. Budynek składa się z ośmiu kondygnacji naziemnych i parkingu podziemnego. Lokalizacja budynku KREO umożliwia swobodne przemieszczanie się do innych części miasta, zarówno transportem miejskim, jak i własnym środkiem transportu.



Mogilska 35 Office



Warimpex



13 500 m²

Mogilska 35 Office to wyjątkowy budynek biurowy klasy A, położony blisko centralnej części miasta Krakowa. Najemcy mają możliwość korzystania z wielopoziomowego parkingu podziemnego i części dla rowerów. Budynek oferuje wysoki poziom wykończenia. Budynek wyróżnia się nowoczesną fasadą oraz oryginalną, nieregularną bryłą. Na wyższych piętrach znajdują się zielone tarasy.



Fabryczna Office Park B5



Grupa Inter-Bud



14 000 m²

Fabryczna Office Park jest integralną częścią większego projektu inwestycyjnego znanego jako Fabryczna City. Celem inwestycji jest stworzenie niewielkiego miasta, które obejmie zarówno budynki biurowe, jak i mieszkalne. Dodatkowo planuje się rozbudowę obszaru usługowego, zlokalizowanego w zabytkowych budynkach. Fabryczna City stanowi doskonałe miejsce do pracy i życia.

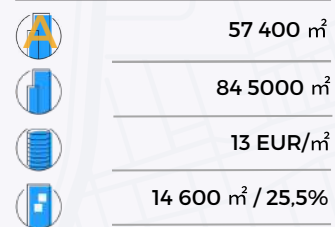
Trendem, który obserwowaliśmy w 2023 roku, był wyraźny spadek aktywności deweloperskiej na rynku biurowym. Spadek ten miał kilka przyczyn. Wśród nich warto wymienić wprowadzane podwyżki stóp procentowych czy utrwalony w czasie pandemii styl pracy hybrydowej, co obniżyło popyt na powierzchnię.

W ubiegłym roku w Krakowie nowa podaż biur wyniosła około 100 000 m².

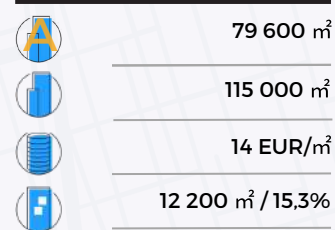
STARE MIASTO I GRZEGÓRZKI



PRĄDNIK BIAŁY



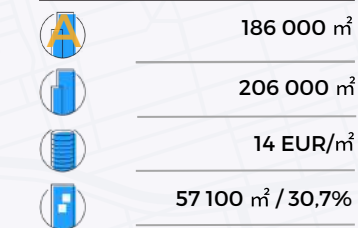
KROWDRZA I BRONOWICE



DĘBNIKI



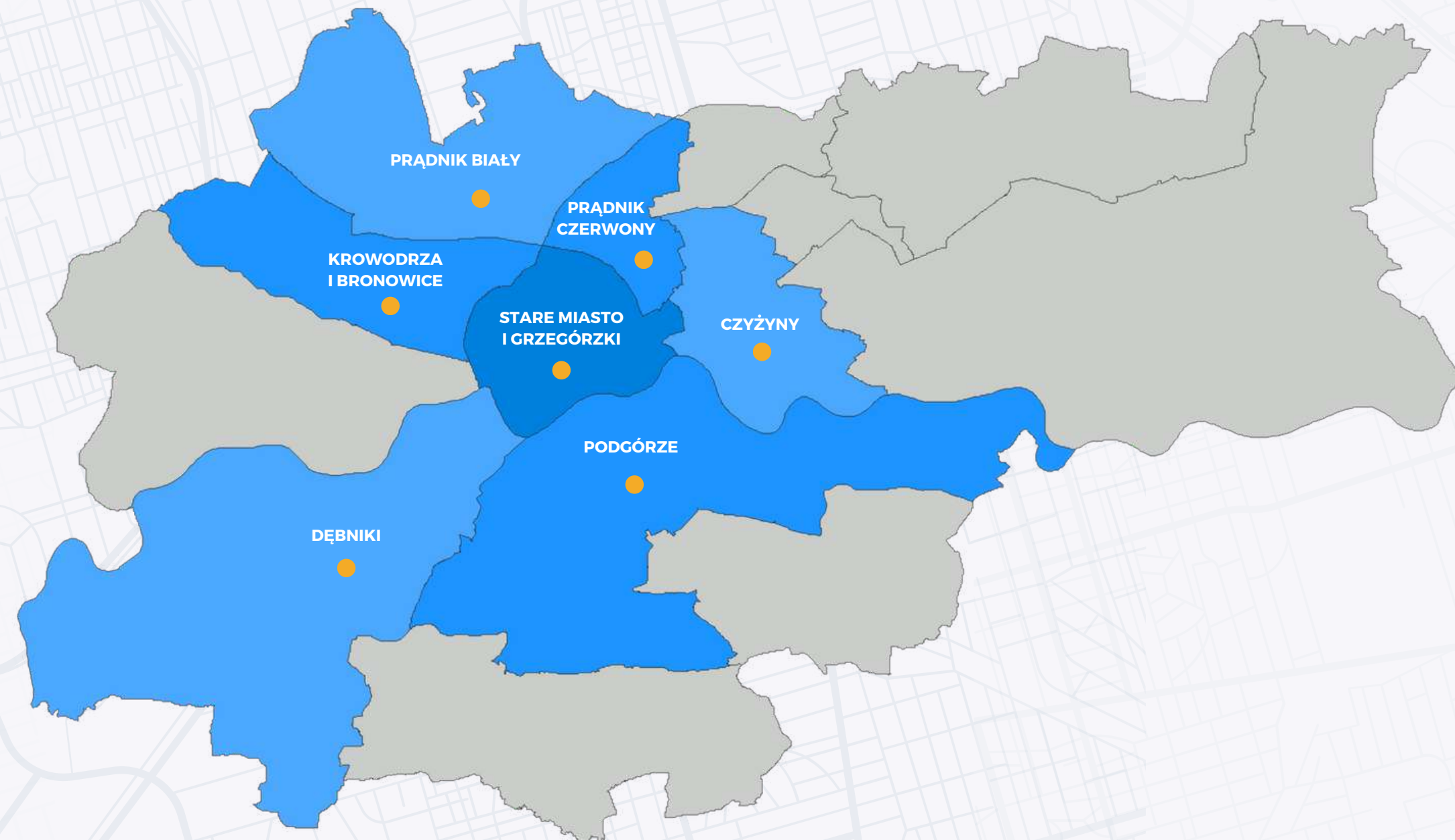
PRĄDNIK CZERWONY



CZYŻYNY



PODGÓRZE



Legenda



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W KLASIE A



ZASOBY CAŁKOWITEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ



ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU W KLASIE A



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W KLASIE A



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

NAJCIEKAWSZE NEWSY Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH



Ocean Office Park wzbogacił panoramę krakowskiego Zabłocia



AstraZeneca nowym najemcą Equal Business Park



Biurowiec KREO gotowy na najemców



Mogilska 35 Office gotowy latem 2023 r.



Interkadra powiększyła grono najemców Buma Square



Volvo z siedzibą w Fabryczna Office Park



Producent wyrobów tytoniowych otwiera biuro w krakowskim V.Offices



Polska Press zostaje w kompleksie Zabłocie Business Park A



Bank Pekao S.A. otwiera oddział w kompleksie Fabryczna Office Park



Potrzebujesz wsparcia w znalezieniu i urządzeniu biura?

Skontaktuj się z nami.

Dane kontaktowe

Brookfield Partners Sp. z o.o.
Prosta 20, 00-850 Warszawa
22 243 04 88

www.brookfield.pl
www.officelist.pl
info@brookfield.pl

