

Aktualne tendencje rynkowe oraz prognozy rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w Krakowie w 2011 r.



Piotr Michalski



SYTUACJA NA RYNKU BIUROWYM

2006r. - III kw. 2008r.

- znaczny wzrost podaży powierzchni biurowej,
- podpisywanie umów przez najemców jeszcze w trakcie realizacji biurowców
- dynamiczny rozwój na rynku biurowym
- duży popyt wśród najemców na wynajem powierzchni biurowych
- napływ inwestorów z zagranicy
- duża dostępność kredytów



SYTUACJA NA RYNKU BIUROWYM

III kw. 2008 - 2009r. - przełom

- wstrzymanie finansowania nowych projektów przez banki
- zmniejszenie popytu na powierzchnie biurowe
- pojawienie się oferty podnajmu

2010r.

- nieznaczne ożywienie na rynku biurowym
- podpisywanie umów pre-lease
- podnajem niewykorzystywanej powierzchni przez najemców po niższych czynszach i na krótsze okresy
- renegocjacja umów
- rynek najemcy



WSPÓCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE

- 2007 r. – ok. **0,5%**
 - 2008r. - ok. **2,6%**
 - IV kw. 2008r.- I kw.2010r.- ok.**11%**
 - IV kw. 2010r. - ok.**9%**
- ✓ Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej obecnie wynoszą w Krakowie **ponad 420 000m²**
(pod koniec 2006r. były prawie o 50% mniejsze)



RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE

- ✓ Drugi (po Warszawie) największy rynek nieruchomości biurowych w Polsce
- ✓ Najbardziej rozwinięty rynek (25% udział w zasobach regionalnych)
- ✓ Silna specjalizacja w kierunku nowoczesnych technologii oraz sektorów outsourcingu i usług (finansowych, IT i telekomunikacyjnych)
- ✓ Dobra sytuacja gospodarcza Polski
(najwyższy wzrost PKB w 2010r. i jedyny dodatni w 2009r. w Europie)

SZANSA DLA KRAKOWA:

- Centra usług BPO Business Process Outsourcing
- Centra SCC Shared Service Center
- Centra badań i rozwoju (R&D – Research and Development).



RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE

Centra BPO Business Process Outsourcing i SCC Shared Service Center

- **Dlaczego Kraków?**
 - duża ilość wolnych powierzchni
 - łatwy dostęp dobrze wykształconej i wysoko wykwalifikowanej kadry
- **Dominujące sektory BPO w Krakowie to:**
finanse oraz księgowość, wsparcie techniczne/IT,
zarządzanie relacjami z klientem, HR oraz rekrutacja pracowników.
- **Firmy z sektora BPO i SCC**
CapGemini, IBM, Shell, State Street,
International Paper, Electrolux, Philips Morris,
Sabre HoldingS, HSBC, KPMG, Ahold, Hewitt Associates,
Intelenet Global Services, Lufthansa, UBS, Alexander Mann



RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE

Centra badań i rozwoju (R&D – Research and Development).

- Firmy z sektora R&D:
Google, ABB, Delphi Automotive Systems,
Lurgi, Pliva i Motorola

*Ze względu na ilość powierzchni wynajętej przez centra outsourcingowe
Kraków znalazł się na:*

***I miejscu w Europie Środkowo-Wschodniej
IV miejscu na świecie***

Wg. Raportu z 2009 „Top 50 Emerging Global Outsourcing Cities” (2009)

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE

20% w Centrum Krakowa i okolice Ronda Grzegórzeckiego i Mogilskiego

- Odrestaurowane kamienice
- Centrum Biurowe Lubicz I - 19 300m²
- Centrum Biurowe Lubicz II - 6 000m²
- Cracovia Businesss Center - 13 000m²
- Nowa Kamienica - 3600m²
- Meduza - 5 400m²

35% w północno-zachodniej części Krakowa

- GTC (Newton, Edison, Galileo) -ok. 30 000m²
- Budynek Biurowy Sobiesław Zasada – 3 000m²
- Avatar - 11 000m²
- Kraków Business Park w Zabierzowie - 58 000m²



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWYCH W KRAKOWIE

12 % w północno-wschodniej części Krakowa

- Rondo Business Park – ok. 18 000m²
- Quattro Business Park , I etap - Budynek A - 12 000m²
- Vinci - 19 000m²
- Specjalna Strefa Ekonomiczna w Czyżynach – 40 000m²

W realizacji: Quattro Business Park, II etap - Budynek B - 12 000m²

33% południowa część Krakowa

- Buma Square Business Park - 28 000m²
- Onyx Office - 6 000m²
- Diamante Plaza – 10 000m²
- Havre – 10 500m²

W realizacji : Bonarka 4 Business -32 000m²

Green Office - 21 300m²



TENDENCJE WŚRÓD NAJEMCÓW

- renegocjacja umów
- przedłużanie umów
- obniżenie czynszu
- Kryteria wyboru inwestycji przez najemców:
 - dostępność komunikacyjna,
 - lokalizacja,
 - ilość miejsc parkingowych,
 - otoczenie biurowca,
 - oszczędna eksploatacja biur
- ✓ Aktualnie 56% aktywnie realizowanej powierzchni biurowej jest zabezpieczona umowami pre-lease



DUŻE TRANSAKCJE W KRAKOWIE

W 2010r.

1. **Avatar**, BNP Paribas -11 000m² (umowa negocjowana i podpisana w 2008r.)

2. **Quattro Business Park**, CapGemini – 10 000m²

3. **Green Office**, Motorola – 8 000m²

4. **Hewitt Associates**, Diamante Plaza– 2 700m²

5. **Kraków Business Park w Zabierzowie**, Amway – 2 300m²

Przedłużenie aktualnych umów najmu :

○ **Galileo**, IBM – 5 300m²

○ **Kraków Business Park w Zabierzowie**, Delphi – 4 700m²



STOPA RYZYKA INWESTYCJI

2010r.

- Zainteresowanie dużych niemieckich funduszy (np. SEB, DEKA)
- Warszawa – duże zainteresowanie zagranicznych inwestorów ze względu na ustabilizowane czynsze i szanse na zysk
- Kraków – małe zainteresowanie zagranicznych inwestorów ze względu na brak obiektów powyżej 20mln Euro
- sierpień 2010r. - sprzedaż budynku Avatar do funduszu Azoria – Yield na poziomie 7,25%
- dużą rynkową wartość mają obiekty: nowe, dobrze wynajęte, z długoterminowymi umowami najmu – Yield na poziomie 7,25% - 7,75%



PROGNOZY NA 2011r.

- ? Uruchomienie nowych inwestycji, duża konkurencja wśród deweloperów
- ? Pobudzenie aktywności najemców
- ? Utrzymanie stawek czynszu na aktualnym poziomie lub ich wzrost
- ? Napływ nowych inwestycji z zachodu
- ? Zwrócenie uwagi na budynki posiadające certyfikację Leed lub Breeam

