

Occupier Economics



Karolina Słysz
Advisor,
Business Development Coordinator

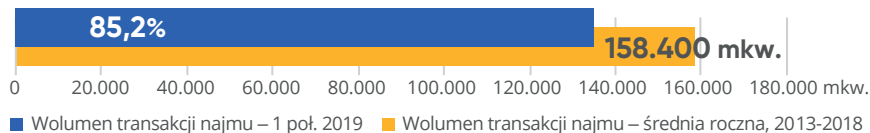
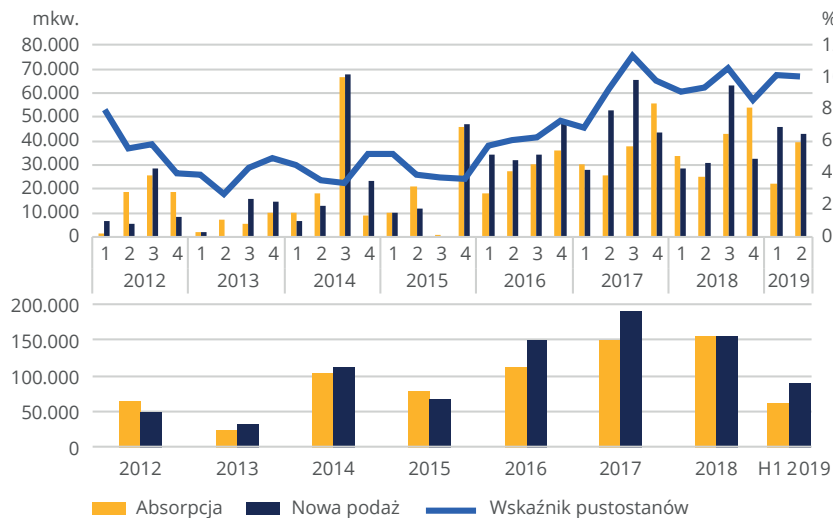
Okiem eksperta

W Krakowie dużą popularność zyskują kompleksy biurowe typu mixed use. Im większa wielofunkcyjność, która łączy w sobie strefę biurową, handlową i hotelową, tym większym zainteresowaniem cieszy się dany obiekt. Wszystkie te funkcje znalazły się między innymi w kompleksie Unity Center przy Rondzie Mogiłskim czy Fabryczna Office w niedalekim sąsiedztwie Ronda Kotlarskiego. Najemcy zwracają również uwagę na to, czy ich budynek oferuje powierzchnie coworkingowe lub biura serwisowane, które umożliwiają im optymalizację własnej przestrzeni biurowej w przypadku szybkiego wzrostu zatrudnienia oraz elastyczne planowanie rekrutacji pracowników, na przykład na potrzeby realizacji konkretnego projektu.

Największe transakcje najmu

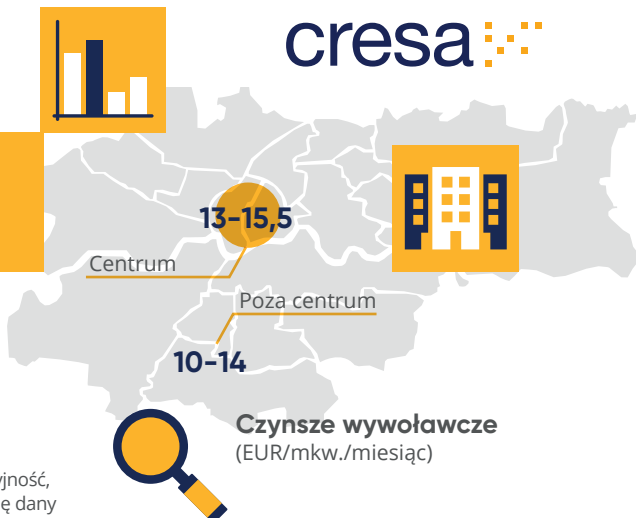
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Tischnera Office	Sabre	16.000	Nowa umowa
Vinci Office Center	Akamai	11.500	Renegocjacja i ekspansja
Podium Park B	Ailleron	8.600	Nowa umowa
Dot Office F2	Poufny	8.500	Ekspansja
Podium Park B	Poufny	6.300	Nowa umowa

Trendy rynkowe



Ludność	771.100	↑	+0,5% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	223.600	↑	+1,1% r.d.r.
Stopa bezrobocia	2,3%	↓	-0,2 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	5.685,82 zł	↑	+9,3% 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)

- 1.347.900 mkw.** Zasoby ▲ **+16,2%** r.d.r.
- 61.300 mkw.** Absorpcja* ▲ **+4,0%** r.d.r.
- 89.100 mkw.** Nowa podaż ▲ **+50,3%** r.d.r.
- 135.000 mkw.** Wolumen transakcji ▲ **+96,6%** r.d.r.
- 10,0%** Wskaźnik pustostanów ▲ **+0,7 p.p.** r.d.r.

Wskaźnik nastrojów najemców biurowych w Polsce**

16 pkt. Czerwiec 2019 ▼ **-8 pkt.** r.d.r.
(18 pkt. roczna średnia ruchoma)

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik RICS nastrojów najemców stworzony został w oparciu o zbiorcze połączenie wskaźników dotyczących rynku najmu powierzchni komercyjnych. W ramach tego wskaźnika badany jest popyt na powierzchnie komercyjne do wynajęcia, dostępność powierzchni na wynajem, a także pakiet zachęć ze strony właścicieli nieruchomości dla potencjalnych najemców.

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

- Zasoby krakowskiego rynku biurowego wzrosły w ciągu roku o ponad 16% i na koniec czerwca bieżącego roku wyniosły **1,35 mln mkw.** Średnia roczna stopa wzrostu w okresie 5 lat osiągnęła poziom 16%.
- Wskaźnik pustostanów na koniec pierwszej połowy 2019 roku wyniósł **10%**, czyli był o 0,7 p.p. wyższy w porównaniu z analogicznym okresem w 2018 roku. W ostatnich latach wskaźnik ten znajduje się w trendzie wzrostowym, głównie z powodu dużej podaży obiektów biurowych.
- Absorpcja powierzchni biurowej w pierwszym półroczu wyniosła ponad **60 tys. mkw.**, czyli o 4% więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej.
- W pierwszej połowie bieżącego roku do użytku oddano aż **12 inwestycji biurowych** o łącznej powierzchni prawie **90 tys. mkw.** Wśród nowo oddanych projektów były między innymi: V.Offices (21.650 mkw., AFI Europe), Mogińska Office (12.500 mkw., Warimpex) oraz DOT Office F1 (9.800 mkw., Buma).
- W pierwszej połowie 2019 roku zanotowano rekordowy wolumen transakcji najmu. Wyniósł on prawie **135 tys. mkw.** i był prawie dwukrotnie wyższy niż przed rokiem.