



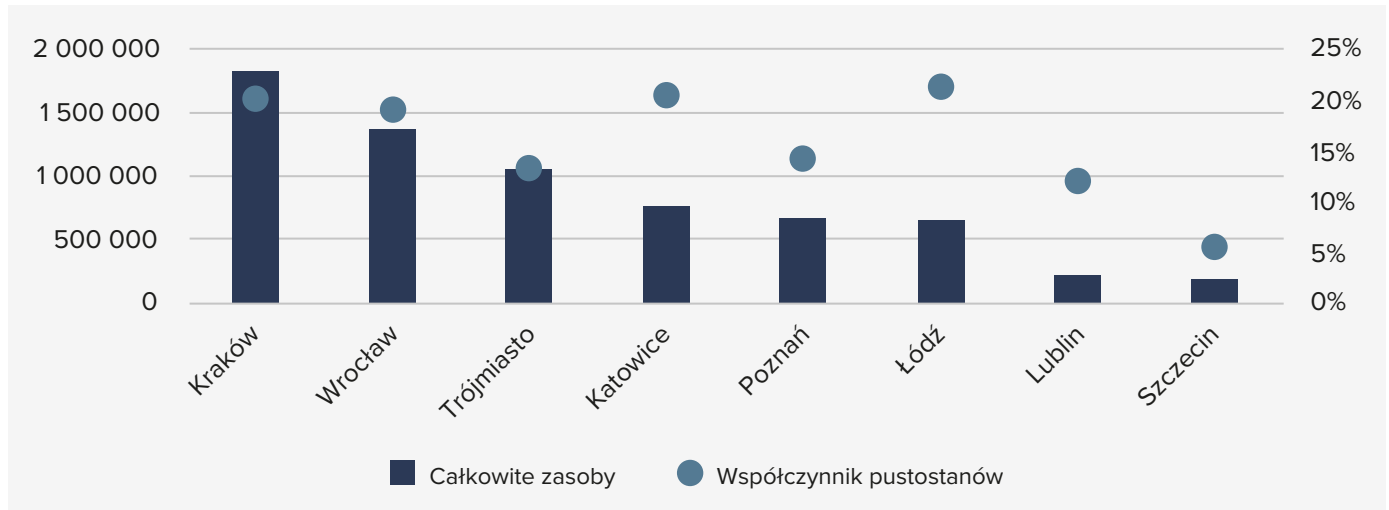
# Rynek biurowy w Krakowie I KW. 2024

## Rynek nieruchomości biurowych w Krakowie to największy regionalny rynek w Polsce.

Na koniec I kw. 2024 roku jego zasoby wyniosły 1,8 mln m<sup>2</sup>, co oznacza, że ok. 27% całkowitej istniejącej powierzchni w regionach zlokalizowane jest właśnie w Krakowie. Nieco inaczej niż w innych miastach, zdecydowana większość biurowców znajduje się poza ścisłym centrum miasta.



### Zasoby powierzchni biurowej (m<sup>2</sup>) oraz współczynnik pustostanów w głównych miastach regionalnych (I kw. 2024)



Aktywność deweloperów na polskim rynku biurowym w 2023 roku i w I kw. 2024 roku była wyjątkowo ograniczona. Za sprawą wysokiej inflacji, rosnących kosztów budowy nowych inwestycji, wysokich kosztów finansowania i niepewności w gospodarce, a także wstrzymaniu realizacji wielu inwestycji w okresie pandemii, w 2023 roku do użytku oddano najmniejszy wolumen nowej podaży w historii polskiego rynku biurowego, ok. 350.000 m<sup>2</sup>, natomiast w I kw. 2024 roku oddano niewiele ponad 30.000 m<sup>2</sup> w ramach dwóch inwestycji (we Wrocławiu i Krakowie).

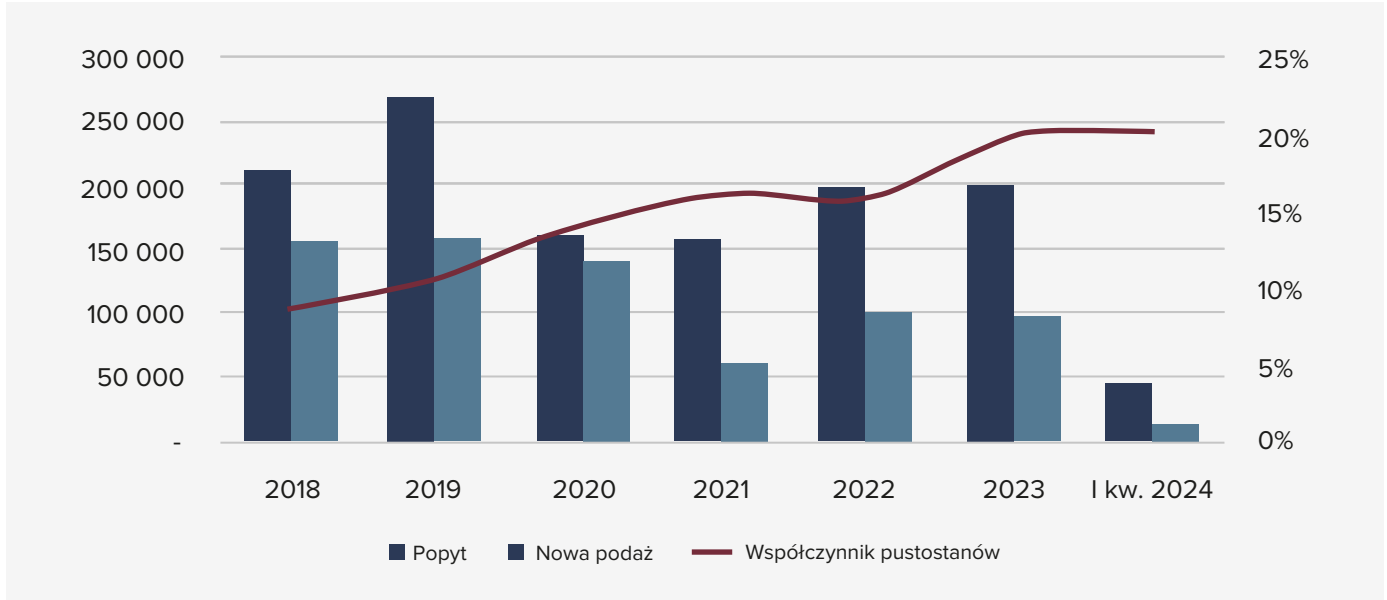
Natomiast aktywność deweloperów na krakowskim rynku biurowym w 2023 roku kształtowała się na stabilnym poziomie w porównaniu zarówno do roku poprzedniego, jak i średnich kilkuletnich wyników, co świadczy o postrzeganiu miasta jako atrakcyjnej lokalizacji do rozwoju i lokowania biznesu. W 2023 roku do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni biurowej ok. 100.000 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że wśród miast regionalnych, to w Krakowie ukończono najwyższy wolumen nowej podaży. Jednymi z największych inwestycji, które zostały wprowadzone dla najemców były: Ocean Office Park B (28.600 m<sup>2</sup>) należący do Cavatina Holding, Kreo (24.000 m<sup>2</sup>) należący do Ghelamco Poland oraz Mogilska 35, zrealizowana przez Warimpex (11.900 m<sup>2</sup>). W I kw. 2024 roku jednym z dwóch projektów ukończonych na rynkach regionalnych był zlokalizowany w Krakowie Brain Park C (13.000 m<sup>2</sup>), należący do Echo Investment.

Utrzymane pomimo zawirowań wysokie tempo rozwoju krakowskiego rynku w 2023 roku prawdopodobnie spowolni w całym 2024 roku, ponieważ w budowie znajduje się tylko 25.000 m<sup>2</sup>. Niski wolumen powierzchni w budowie nie oznacza stagnacji, wiele kolejnych inwestycji znajduje się na różnych etapach planowania.

Podobnie jak w przypadku stabilnej aktywności deweloperów, w 2023 roku najemcy wykazali się dobrym tempem wynajmu biur, wynajęto ok. 200.000 m<sup>2</sup>, co jest najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych, a zarazem jednym z najwyższych w historii tego rynku biurowego. Podobnie wyglądał początek roku, w I kw. 2024 roku popyt wyniósł ponad 40.000 m<sup>2</sup>. Utrzymująca się niesprzyjająca sytuacja gospodarcza, wysokie koszty adaptacji nowego biura czy praca zdalna na szeroką skalę, weryfikują podejście najemców do zmiany siedziby bądź jej ekspansji. Znaczący udział w wolumenie transakcji już od wielu kwartałów mają renegecje obowiązujących umów. Zarówno w 2023 roku jak i w I kw. 2024 roku niemal połowę wolumenu podpisanych umów w Krakowie stanowiły przedłużenia. Jednoznacznie wynika, że cały czas najemcy szukają najlepszych rozwiązań dla swojej działalności, wybierając często najbardziej opłacalne kosztowo rozwiązania.

Wysoki wolumen nowej podaży oddanej do użytku w 2023 roku oraz w I kw. 2024 roku przełożył się na wzrost powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz. Na koniec I kw. 2024 roku współczynnik pustostanów kształtował się na poziomie 20%, co oznacza wzrost o niemal 3pp. względem I kw. 2023 roku. Dla porównania średni wskaźnik pustostanów dla miast regionalnych wyniósł 17,8%. Większość dostępnej powierzchni zlokalizowana jest w starszych inwestycjach. Przy utrzymaniu podobnego tempa popytu, wraz z wyjątkowo niskim wolumenem nowej podaży planowanej do oddania w kolejnych kwartałach, spodziewany jest spadek współczynnika.

### Aktywność deweloperów i najemców (m<sup>2</sup>) oraz współczynnik pustostanów w Krakowie



W 2023 roku odnotowano wzrost wywoławczych stawek czynszu za powierzchnię biurową na każdym rynku, szczególnie w przypadku nowoczesnych biurowców. W I kw. 2024 roku stawki w Krakowie pozostały na stabilnym poziomie od 10 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc do nawet 17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, w zależności od lokalizacji projektu oraz standardu jaki oferuje dany budynek. Kraków to najdroższy regionalny rynek biurowy. Mając na uwadze, że dostępność biur jest stosunkowo duża, nie prognozujemy wzrostów w nadchodzących miesiącach. Dodatkowo najemcy muszą liczyć się z tym, że spodziewane są dalsze wzrosty w wysokości opłat eksploatacyjnych, które na koniec I kw. 2024 roku oscyływały wokół przedziału 18-32 PLN za m<sup>2</sup> za miesiąc.

