



Biuronce często lokalizowane są w sąsiedztwie dużych centrów handlowych



Dzięki zabiegom rewitalizacyjnym niektóre obiekty uzyskują nowy, dużo lepszy standard

Miasto z biznesową perspektywą

STOLICA MAŁOPOLSKI. Mocna lokalizacja na globalnej mapie inwestycji z sektora usług dla biznesu. Najwyższe czynsze transakcyjne sięgają obecnie w Krakowie 13,5–14,5 euro za mkw. za miesiąc

Głównym motorem napędowym krakowskiego rynku biurowego jest sektor nowoczesnych usług biznesowych, który stanowi prawie 50 proc. najemców w mieście.

25 tys. osób zatrudniają międzynarodowe centra biznesu

Kraków, miasto z ok. 760 tys. mieszkańcami, jest drugim największym miastem w kraju, a jednocześnie ekonomicznym i administracyjnym centrum południowej Polski. To również, na co zwracają uwagę autorzy najnowszego raportu Jones Lang LaSalle, popularna turystyczna oraz biznesowa lokalizacja z mocną specjalizacją z obszaru nowych technologii oraz usług dla biznesu.

– Dobrze wykształcone kadry, sprzyjający klimat inwestycyjny, w tym wsparcie władz miasta i instytucji publicznych, dostęp do nowoczesnych powierzchni biurowych spełniających konkretne wymagania inwestorów, rozwinięta infrastruktura transportowa oraz wysoka jakość życia to kluczowe atuty

Krakowa, jako mocnej lokalizacji dla projektów z sektora nowoczesnych usług dla biznesu – podkreśla Patricia Lannoije, dyrektor działu badań rynku i doradztwa. Jones Lang LaSalle. – Z danych ABSL wynika, że międzynarodowe centra usług zatrudniają w Krakowie ponad 25 000 osób, co jest najwyższym wynikiem nie tylko w Polsce, ale i całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Co więcej, w roku 2012, 11 firm z sektora, w tym Accenture, Brown Brothers Harriman czy Cisco, zdecydowało się na uruchomienie w Krakowie swoich jednostek biznesowych. Warto zauważyć, że w mieście mocno rozwinął się również sektor bankowy.

Sektor nowoczesnych usług kluczowym najemcą

Kraków, z zasobami powierzchni na poziomie 551 400 mkw., jest największym po Warszawie rynkiem biurowym w Polsce. W roku 2013 powierzchnie biurowe powiększą się o kolejne 32 300 mkw., natomiast w roku 2014 r. nowa podaż wyniesie 66

200 mkw. Łącznie w budowie znajduje się aktualnie 96 700 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

– Krakowski rynek biurowy od kilku lat rośnie średnio w tempie 15 proc. rocznie – mówi Rafał Oprocha, dyrektor oddziału Jones Lang LaSalle w Krakowie i Katowicach. – Tak dynamiczny rozwój jest generowany w dużej mierze przez firmy z sektora usług dla biznesu, które stanowią już prawie 50 proc. wszystkich najemców w mieście. W najbliższych latach, prognozowany wzrost zatrudnienia przez firmy ze wspomnianego sektora, będzie przyczyniał się do dalszego rozwoju rynku biurowego w stolicy Małopolski.

W ostatnich latach w Krakowie rozwinęło się kilka obszarów biurowych poza centrum miasta (na które przypada 18 proc. całkowitej istniejącej podaży w mieście), w tym strefa północno-zachodnia, skupiająca jedną czwartą istniejących zasobów. Dalej na północny zachód w Zabierzowie, już poza granicami miasta, zlokalizowany jest największy park biurowy

w Małopolsce – Kraków Business Park, który jest siedzibą m.in. takich firm jak Shell, Amway czy UBS.

Kolejnym rejonem biurowym jest północna i północno-wschodnia część miasta (20 proc. istniejących zasobów), z takimi projektami jak Rondo Business Park, Quattro Business Park oraz Vinci. Południowe części miasta mają największy (30 proc.) udział w całkowitych zasobach powierzchni biurowej w Krakowie, a spośród nich warto wspomnieć o nowych obiektach takich jak Bonarka 4 Business czy Enterprise Park, których kolejne fazy są z budowie lub planach. Kolejną lokalizacją biurową staje się również południowo-zachodni rejon miasta, z kompleksem Green Office firmy Buma (siedziba Motorola Solutions) czy planowaną przez Skanska – Kapelankę I&II.

Kraków od lat cieszy się sporym zainteresowaniem wśród najemców. W I kw. 2013 r. popyt netto był na poziomie 20 700 mkw., co jest porówny-

walne ze średnią kwartalną wartością odnotowywaną w roku 2012. Ze względu na ograniczoną dostępność powierzchni biurowej w istniejących budynkach, liczba podpisywanych umów przednajmu będzie rosła, szczególnie wśród najemców korporacyjnych poszukujących większych powierzchni. Największe transakcje zawarte w I kw. 2013 roku to: Brown Brothers Harriman (przednajem) oraz Google. W II kw. natomiast podpisane zostały dwie duże umowy przednajmu: Lufthansa na 8000 mkw. w Bonarka 4 Business (budynek D) oraz Cisco na 7000 mkw. w Enterprise Park C.

Więcej powierzchni dla potencjalnych najemców

Utrzymujący się wysoki poziom popytu oraz ograniczona podaż, przyczyniły się do spadku dostępnej powierzchni w istniejących budynkach do zaledwie 23 300 mkw., co przekłada się na wskaźnik pustostanów rzędu 4,2 proc.

Z analizy Jones Lang LaSalle wynika, że w efekcie dużej aktywności budowlanej, poziom pustostanów znacznie rośnie od II poł. 2014 r.

Najwyższe czynsze transakcyjne sięgają obecnie w Krakowie 13,5–14,5 euro/mkw. za miesiąc. Niski wskaźnik pustostanów, jak i relatywnie ograniczona podaż nowych konstrukcji, skutkowały niewielkim ich wzrostem. Nadal atrakcyjne warunki najmu są oferowane szczególnie w istniejących budynkach z wysokimi wakatami oraz w projektach planowanych. Poziom najwyższych czynszów transakcyjnych pozostaje stabilny.

– W tym roku na krakowskim rynku obserwujemy lekką lukę podażową z racji niewielkiej liczby projektów, których realizacja zakończy się w najbliższych miesiącach – akcentuje Rafał Oprocha. – Ograniczona ilość powierzchni dostępnej od ręki przyczynia się do spadku współczynnika pustostanów.

Oprac.
JANUSZ MICHALCZAK



Ciekawe pod względem architektonicznym budynki biurowe powstają w Czyżynach



Sukcesem zakończyła się m.in. komercjalizacja budynków realizowanych przez firmę Buma