

# Rynek biurowy w Krakowie

savills

## Podsumowanie

**1** 1,42 mln m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec 2019 roku, największy rynek regionalny w Polsce.

**2** 159 100 m kw. nowej powierzchni dostarczonej w 2019 r., 3% więcej niż rok wcześniej.

**3** Utrzymująca się wysoka aktywność deweloperów. 229 100 m kw. w budowie na koniec 2019 r., spadek o 7% rdr.

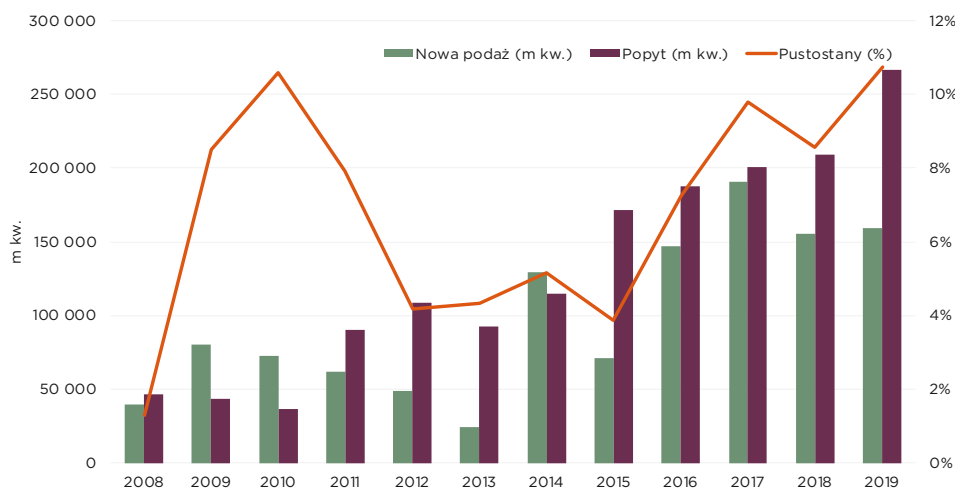
**4** Dalszy dynamiczny rozwój rynku w latach 2020-22 z blisko 0,5 mln m kw. planowanej nowej powierzchni.

**5** Rekordowo wysoki popyt brutto w 2019 r. - 266 700 m kw., wzrost o 28% rdr. Rekordowy wolumen osiągnięty szósty rok z rzędu.

**6** Absorpcja netto w 2019 r. wyniosła 114 800 m kw., spadek o 26% rdr.

**7** Stopa pustostanów - 10,7%, wzrost o 2,2 pkt. proc. rdr. Rosnąca różnica między budynkami klasy A i B.

**8** Wzrost czynszów w projektach w centrum. Czynsze nominalne w najlepszych budynkach w przedziale od 13,50 EUR/m kw./miesiąc do 15,50 EUR/m kw./miesiąc.



Źródło: Savills

## Regionalny lider

Kraków jest nie tylko największym regionalnym rynkiem biurowym, ale również najszybciej rozwijającym się. Zasoby powierzchni w ostatnich czterech latach niemal się podwoiły.

Kraków jest największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście na koniec 2019 roku wyniosły prawie 1,42 mln m kw. Co stanowi 26% wszystkich zasobów na rynkach regionalnych.

W 2019 roku na rynek dostarczone 159 100 m kw. nowej powierzchni. Była to druga najwyższa wartość nowej podaży zaobserwowana na rynku. Od 2016 roku obserwowane jest zdecydowane przyspieszenie rozwoju rynku biurowego w Krakowie. Od końca 2015 roku podaż powierzchni niemal się podwoiła.

### Dystrybucja geograficzna

Powierzchnie biurowe w Krakowie są relatywnie równomiernie rozłożone w każdej części miasta, ale można wyróżnić pięć głównych stref biurowych. Obecnie największą jest południowy zachód, gdzie znajduje się

około 300 100 m kw., a najważniejsze skupiska biur to ul. Wadowicka (110 200 m kw.) oraz okolice ul. Czerwone Maki (95 300 m kw.).

Na północnym wschodzie miasta znajduje się 288 600 m kw. powierzchni biurowej, z czego ponad 102 300 m kw. zlokalizowane jest w pobliżu skrzyżowania al. Generała Tadeusza Bora-Komorowskiego oraz ul. Lublańskiej. Duża koncentracja powierzchni biurowej występuje również wzdłuż ul. prof. Michała Życzkowskiego (92 800 m kw.).

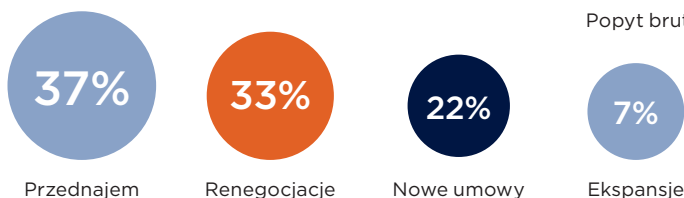
Północny zachód dysponuje 286 300 m kw. powierzchni biurowej, ale jest ona najbardziej rozproszona. Większe koncentracje biurowców można wyróżnić wzdłuż ul. Armii Krajowej (65 300 m kw.) oraz w pobliżu skrzyżowania ul. Josepha Conrada oraz ul. Jasnogórskiej (47 300 m kw.).

Na południowym wschodzie znajduje się 279 800 m kw. i prawie cała powierzchnia skoncentrowana jest w dwóch lokalizacjach.

Na Zabłociu i jego okolicach, w pobliżu skrzyżowań ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Nowohuckiej oraz ul. Wielickiej, zlokalizowane tam projekty oferują ponad 159 700 m kw. Natomiast na Bonarce zlokalizowane jest kolejne 93 800 m kw. powierzchni biurowej.

Centrum miasta, ze względu na historyczny charakter, do niedawna oferowało dość ograniczoną podaż powierzchni biurowej, aczkolwiek ostatnie lata przyniosły zdecydowany wzrost nowej podaży w tej strefie. Obecnie w centrum Krakowa zlokalizowane jest 261 900 m kw., z czego najwięcej w jego wschodniej części w sąsiedztwie ronda Mogilskiego oraz ronda Grzegórzeckiego (103 800 m kw.) oraz w północnej części centrum w okolicach dworca Kraków Główny oraz dalej na północ (77 900 m kw.).

👉 **Wraz z rozwojem rynku coraz wyraźniej zarysowują się najważniejsze huby biurowe** 👈



**Kolejne trzy lata dynamicznego rozwoju**

Od pięciu lat powierzchnia w budowie utrzymuje się powyżej 200 000 m kw. Na koniec 2019 roku były to 229 100 m kw. (spadek o 7% rdr.). Najwięcej powierzchni zlokalizowane jest w projektach we wschodniej części centrum (42 200 m kw.), wzdłuż ul. Wadowickiej (41 300 m kw.) oraz na Zabłociu i jego okolicach (31 200 m kw.).

W trzech kolejnych latach na rynku powinna utrzymać się wysoka dynamika nowej podaży, która jest obserwowana od 2016 roku. W 2020 roku inwestorzy planują dostarczyć około 155 000 m kw., w planach na 2021 rok jest niecałe 140 000 m kw. W sumie do końca 2022 roku w mieście może powstać nawet blisko 0,5 mln m kw. nowej powierzchni biurowej znacznie przybliżając rynek do 2 mln m kw. zasobów.

Zdecydowanie najwięcej nowej powierzchni pojawi się w centrum miasta, bo prawie 180 000 m kw., z czego ponad 100 000 m kw. w jego wschodniej części. Wysoka aktywność deweloperów jest również spodziewana na Zabłociu i jego okolicach (60 000 m kw.).

Do największych projektów, które mają powstać w analizowanym okresie należą: kolejne trzy budynki

w ramach DOT Office (36 100 m kw., Czerwone Maki), dwa projekty biurowe Echo Investment jeden przy skrzyżowaniu alei Pokoju i ulicy Fabrycznej (41 400 m kw., wschodnie centrum) oraz drugi przy ul. Wita Stwosza (29 600 m kw., północne centrum), kolejna dwa budynki High Five (35 900 m kw., północne centrum), dwie fazy Ocean Office Park (39 000 m kw., Zabłocie), dwie kolejne fazy Podium Park (31 900 m kw., północny wschód) oraz Unity Centre (29 400 m kw., wschodnie centrum).

**Sześć lat rekordowego popytu**

Od 2014 roku popyt brutto na powierzchnię biurową w Krakowie bije kolejne rekordy. W 2019 roku popyt brutto osiągnął rekordowe 266 700 m kw. (wzrost o 28% rdr.), natomiast od trzech lat wolumen wynajętej powierzchni przekracza 200 000 m kw.

Najwięcej powierzchni wynajęto w formie umów przednajmu (37% całkowitego wolumenu), 33% przyjęło formę renegocjacji, podczas gdy nowe umowy najmu i relokacje odpowiadały za 22% popytu. Ekspansje stanowiły 7% wolumenu, a podnajmy 1% wynajętej powierzchni.

**Kraków przyciąga nowe technologie**

W ostatnim czasie obserwowana jest wysoka aktywność najemców z szeroko rozumianego sektora nowych technologii.

Do Krakowa przyciąga ich jeden z największych w Polsce rynków pracy oraz dobrze wykształcona podaż pracy. W mieście studiuje prawie 135 000 studentów na 21 uczelniach wyższych.

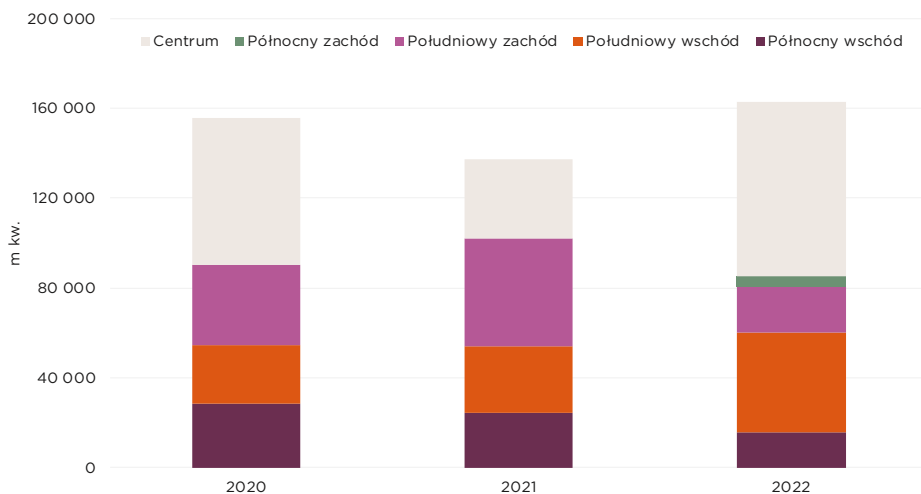
Kraków przoduje wśród miast regionalnych jeśli chodzi o innowacje. W 2018 roku Narodowe Centrum Badań i Rozwoju dofinansowało w Małopolsce 370 projektów (ustępując tylko Warszawie) na kwotę ponad 550 mln PLN. W województwie Małopolskim pracuje również najwięcej osób w sektorze B+R poza Warszawą.

Niewątpliwą zaletą miasta jest największa, dynamicznie rosnąca, dostępność elastycznych powierzchni biurowych wśród miast regionalnych. Obecnie w Krakowie funkcjonuje około 45 000 m kw. takich powierzchni. Są one często wykorzystywane przez start-upy jak i inne firmy z branży nowych technologii.



**Agnieszka Kuehn**  
menadżer regionalny w dziale powierzchni biurowych, Kraków

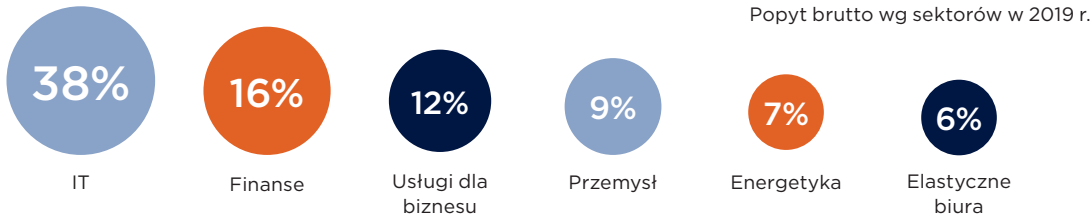
**Nowa podaż wg strefy**



Źródło: Savills

**2019 r., zmiana rdr.**





W 2019 roku najwięcej powierzchni wynajęli przedstawiciele branży IT (38% popytu brutto), 16% popytu zgłosiły firmy z sektora finansowego, natomiast najemcy z branży usług dla biznesu wygenerowali 12% popytu. Przemysł odpowiadał za 9%, a sektor energetyczny za 7% całkowitego wolumenu. Natomiast operatorzy elastycznych powierzchni biurowych wygenerowali 6% popytu brutto.

Udział poszczególnych sektorów w popycie brutto jest stabilny w czasie. Kolejność udziałów największych branż na przestrzeni ostatnich trzech lat była taka sama jak w 2019 roku. Widać też rosnący udział operatorów elastycznych powierzchni biurowych.

### Absorpcja netto

Średni roczny wolumen absorpcji netto od 2016 roku wyniósł 132 300 m kw., podczas gdy długoterminowa średnia (od 2006 roku) wynosi 81 200 m kw. W 2016 i 2017 roku obserwowano rekordowe wysokie wolumeny (odpowiednio 149 000 m kw i 155 100 m kw).

W 2019 roku absorpcja netto sięgnęła 114 800 m kw. i była o 26% niższa niż przed rokiem.

### Stopa pustostanów

Przez cały 2019 rok stopa pustostanów oscylowała wokół 10%. Na koniec roku wyniosła 10,7% co oznacza wzrost o 2,2 pkt. proc. rdr. oraz o 1,3 pkt. proc. kdk.

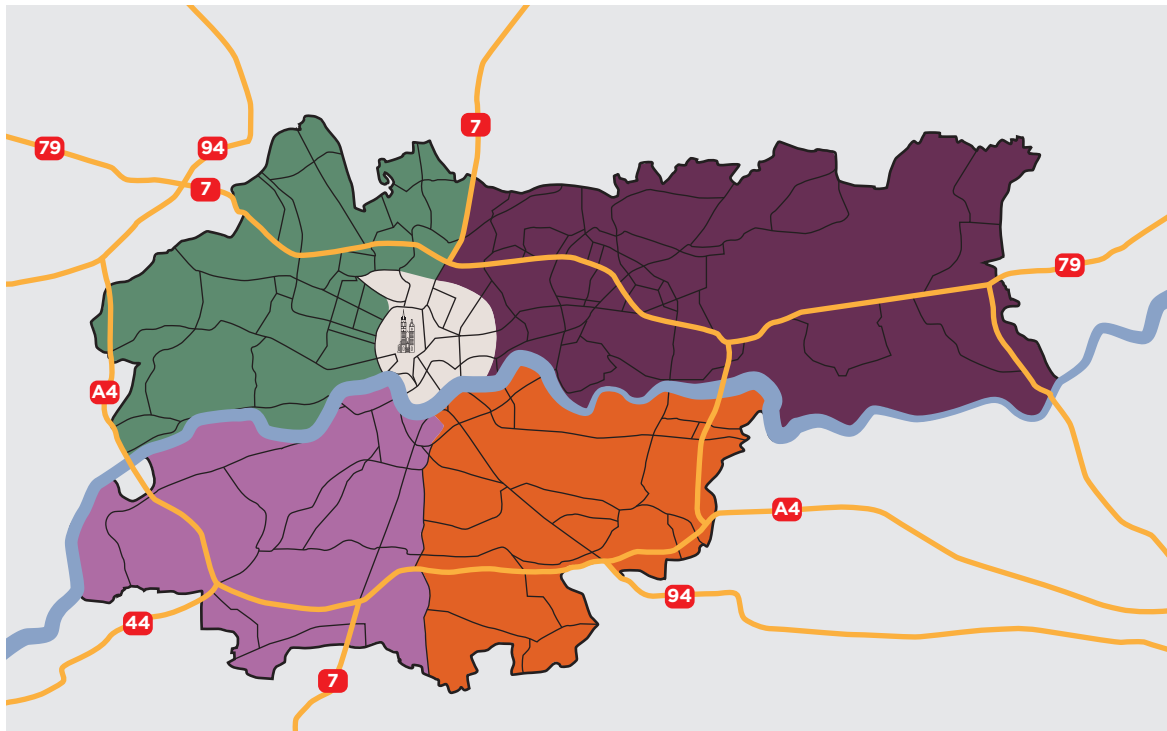
Stopa pustostanów w budynkach klasy A jest istotnie niższa i wyniosła 8,2% (wzrost o 0,9 pkt. proc. rdr.). Pustostany w budynkach klasy B są zdecydowanie wyższe (16,7%) i odnotowały wysoki wzrost licząc rok do roku (o 5,7 pkt. proc.).

### Rozwierające się nożyce czynszowe

Podobnie jak w przypadku pustostanów, na rynku coraz bardziej dostrzegalna jest różnica między czynszami w najlepszych budynkach, a tymi o niższym standardzie i mniej dogodnej lokalizacji.

Czynsze nominalne w najlepszych projektach o świetnej lokalizacji zaczynają się od 13,50 EUR/m kw./miesiąc, a mogą sięgać nawet 15,50 EUR/m kw./miesiąc, szczególnie w przypadku projektów zlokalizowanych w centrum i jego okolicach. Natomiast stawki w starszych obiektach, o niższym standardzie wahają się w przedziale od 10,50 do 12,00 EUR/m kw./miesiąc.

## Strefy biurowe w Krakowie



## Kraków w liczbach



**1** największy ośrodek nowoczesnych usług dla biznesu zatrudniający 70 000 osób w 217 centrach.



**2** największe miasto w Polsce pod względem ludności (774 839 osób).



**2** największa gospodarka w Polsce z 16 miliardami EUR PKB i 145 000 firm.



**2** największy ośrodek akademicki z 135 000 studentów, 21 uczelniami oraz 39 000 absolwentów.



Zapraszamy do kontaktu

## Dział najmu powierzchni biurowych

### Daniel Czarnecki

dyrektor działu powierzchni biurowych, reprezentacja wynajmującego  
+48 519 033 717  
dczarnecki@savills.pl

### Jarosław Pilch

dyrektor działu powierzchni biurowych, reprezentacja najemcy  
+48 694 497 800  
jpilch@savills.pl

### Agnieszka Kuehn

menadżer regionalny w dziale powierzchni biurowych, Kraków  
+48 666 363 234  
agnieszka.kuehn@savills.pl

## Business development

### Adam Pustelnik

dyrektor ds. rozwoju biznesu  
+48 507 841 838  
adam.pustelnik@savills.pl

## Dział badań i analiz

### Wioleta Wojtczak

dyrektorka działu badań i analiz  
+48 600 422 216  
wwojtczak@savills.pl

### Dawid Samoń

analityk w dziale badań i analiz  
+48 666 363 260  
dsamon@savills.pl