



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Marzec 2012

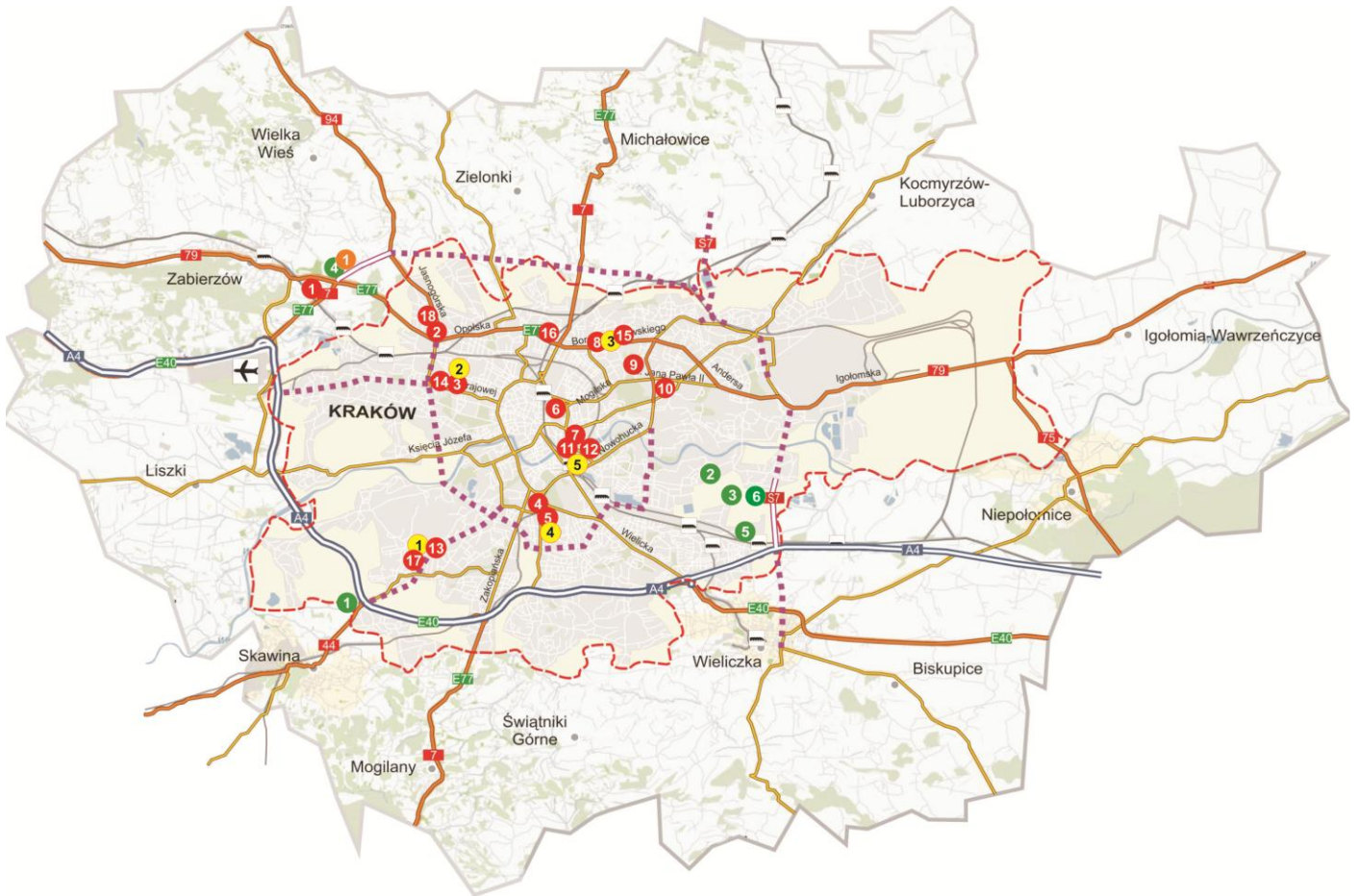
Krakowski Rynek
Nieruchomości Komercyjnych



Spis treści:

| | |
|--|----|
| Mapa największych obiektów biurowych w Krakowie | 3 |
| Gospodarka | 4 |
| Zasoby ludzkie | 6 |
| Rynek biurowy | 7 |
| Rynek magazynowy | 10 |
| Rynek handlowy | 11 |
| Mapa obiektów handlowych w Krakowie | 12 |

Mapa największych obiektów biurowych i magazynowych w Krakowie



● Major Existing Office Buildings / Główne Istniejące Budynki Biurowe

1. Kraków Business Park Zabierzów
2. Centrum Biurowe Euromarket
3. Komplex Biurowy GTC (Galileo, Newton, Edison)
4. Buma Square Business Park
5. Bonarka 4 Business A&B
6. Centrum Biurowe Lubicz I&II
7. Cracovia Business Centre
8. Rondo Business Park
9. Komplex Biurowy w ramach krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w tym Centrum Biznesu i Innowacji Copernicus
10. Centrum Biurowe Azbud
11. Centrum Biurowe Kazimierz
12. Diamante Plaza
13. Motorola HQ
14. Avatar
15. Quattro Business Park I&II
16. Vinci
17. Green Office A&B
18. Jasnogórska / Mix

● Major Office Buildings Under Construction / Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji

1. Green Office C
2. Pascal
3. Quattro Business Park III
4. Bonarka 4 Business C&D
5. Enterprise Park A&B

● Major Existing Warehouse Developments / Główne Istniejące Obiekty Magazynowe

1. Panattoni Park Kraków
2. Logistic Center Kraków I
3. Logistic Center Kraków II
4. Kraków Airport Logistic Centre phase I
5. MK Logistic
6. MARR

● Major Warehouse Developments Under Construction / Główne Obiekty Magazynowe w Budowie

1. Kraków Airport Logistic Centre phase II

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta

Gospodarka

Bardzo atrakcyjne miejsce dla outsourcingu

Znaczenie Krakowa, jako jednego z najważniejszych centrów gospodarczych, naukowych i administracyjnych na mapie Polski odzwierciedlają liczne, prestiżowe rankingi przeprowadzone przez międzynarodowe i krajowe instytucje.

Według 'Światowego Raportu Inwestycyjnego' UNCTAD 2011, Kraków okazał się najlepszą lokalizacją dla projektów BPO. W rankingu 'Top 10 Emerging Cities' opracowanym przez Global Services i Tholons w 2010 r. miasto również uplasowało się na pierwszej pozycji, podczas gdy Warszawa zajęła dopiero 28 miejsce. W porównaniu z wcześniejszymi edycjami rankingu, wyraźnie widać jak bardzo Kraków poprawił swoje notowania (w 2007 r. i 2008 r. zajmował odpowiednio 16 i 5 miejsca).

Jednocześnie potencjał miasta dostrzegł Foreign Direct Magazine uznając je w rankingu „The European Cities and Regions of the Future 2008/2009” za szóste miejsce na świecie pod względem potencjału ekonomicznego i drugie wśród miast o najwyższej efektywności kosztów w sektorze BPO. W najnowszej (2011 r.) edycji opracowania „Atrakcyjność Inwestycyjna Województw i Podregionów Polski” przygotowywanej co roku przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, podregion krakowski został wyróżniony jako drugi, najbardziej atrakcyjny dla działalności zaawansowanej technologicznie.

Silną pozycję Krakowa potwierdzają również wyniki corocznych badań międzynarodowej agencji ratingowej Standard & Poor's, która od 2008 r. zalicza Kraków do grupy miast o pozytywnej, stabilnej perspektywie rozwoju (A-). Tym samym ocena Krakowa jest równa ratingowi Polski i jednocześnie najwyższa z możliwych jaką mogą uzyskać jednostki samorządu terytorialnego. Stolica Małopolski jest również pierwszym miastem w Polsce, któremu agencja przyznała tak wysoką ocenę.

Kraków, jako jedno z pierwszych polskich miast dostrzegł potencjał tkwiący w sektorze BPO/SSC. Obecnie jest drugim największym ośrodkiem outsourcingu w Polsce, ustępując miejsca jedynie Warszawie. Jednocześnie jednak liczba firm uruchamiających tu swoje ośrodki usług nieustannie wzrasta. Outsourcing i zaawansowane technologie, a zwłaszcza segment finansowy, IT i usług telekomunikacyjnych stopniowo

zaczynają odgrywać rolę głównych filarów gospodarki miasta, które przyciągnęło już tak znaczących inwestorów jak na przykład: Google, Motorola, IBM, Capgemini, HTC czy Hitachi.

Plany uruchomienia centrów outsourcingu w Krakowie ogłosiły również: Heineken, Cisco, Capita (największa brytyjska firma outsourcingowa), Luxoft (jedna z najważniejszych inwestycji w skali kraju według Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych) oraz Bahlsen. Wszystkie centra mają powstać w 2012 r.

W Krakowie, przedsiębiorcy z sektora outsourcingu mogą liczyć na wsparcie organizacji takich jak ABSL czy Aspire. Zgodnie z danymi Ogólnopolskiego Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL), pod koniec 2010 r. w aglomeracji krakowskiej działały 43 centra usług z udziałem kapitału zagranicznego, co jest drugim wynikiem po Warszawie.

Atrakcyjność inwestycyjną Krakowa podkreśla również fakt, iż pomimo ogólnoeuropejskiego kryzysu gospodarczego, w 2011 r. aż 12 firm uzyskało pozwolenie na prowadzenie działalności w Krakowskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (dla porównania w 2007 r. było ich 7). Warto też podkreślić, że na „Liście 500 Największych Firm w Polsce”, publikowanej przez magazyn „Polityka” znajduje się 21 przedsiębiorstw z siedzibą w Krakowie, w tym 3 z pierwszej dwudziestki: Tesco Polska, BP Polska i Grupa Philip Morris Polska (znajdujących się odpowiednio na 12, 13 i 17 miejscu). Stolica Małopolski może również pochwalić się dobrze rozwiniętą siecią usług bankowych. Siedem banków ma tu swoje centrale a czterdzieści innych otworzyło w Krakowie oddziały.

Istotnym czynnikiem decydującym o atrakcyjności inwestycyjnej miasta jest jego potencjał naukowy i badawczy, a w konsekwencji dobrze wykształcona siła robocza. Znajdują się tu 23 wyższe uczelnie (w tym 5 uniwersytetów), na których kształci się ponad 185 000 studentów (dane za rok 2010 r.) z czego 14% na kierunkach inżynieryjno-technicznych i informatycznych. Decyzja Europejskiego Instytutu Innowacji i Technologii o powołaniu Węzła Energii „InnoEnergy” jest wyrazem uznania potencjału naukowo-badawczego Krakowa. Inicjatywa ta, podobnie jak wiele innych, w tym powołanie Małopolskiego Klastra IT czy też Małopolskiego Klastra Technologii Informacyjnych świadczą o bliskiej współpracy sektorów naukowego, biznesowego i samorządowego w Krakowie.

Kraków charakteryzuje się także bardzo korzystnym położeniem geograficznym, na przecięciu ważnych szlaków transportowych, w niewielkiej odległości od aglomeracji śląskiej i południowej granicy państwa. Zachodni odcinek autostrady A4 zapewnia dogodną komunikację między miastem, Śląskiem i granicą z Niemcami. Modernizowana jest również infrastruktura komunikacyjna w ramach obszaru metropolitalnego miasta.

Jedną z najważniejszych, ostatnio ukończonych inwestycji była przebudowa węzła Ofiar Katynia (obecnie największy miejski węzeł drogowy w Polsce), będącego częścią trzeciej obwodnicy miasta, a zarazem bramą wjazdową do Krakowa od strony Balic. Oddanie do użytku rozbudowanego węzła przyczyniło się do znacznego zmniejszenia korków w mieście.

Inną istotną inwestycją było ukończenie budowy estakady nad ulicami Nowohucką (zarazem drogą numer 776, będącą częścią trzeciej obwodnicy) i Powstańców Śląskich w czerwcu 2011 r. Pod koniec 2010 r. oddano do użytku nowy odcinek ulicy Kuklińskiego, wraz z biegnącym wzdłuż jezdnii torowiskiem tramwajowym. Dzięki temu połączenie uzyskały ulice Klimeckiego i Lipska a dzielnica Płaszów została skomunikowana z centralną częścią Krakowa.

W zakresie inwestycji drogowych, na 2012 r. planowane jest rozpoczęcie prac przygotowawczych do budowy drogi ekspresowej S7 (wschodnia obwodnica) oraz realizacja kolejnego fragmentu autostrady na odcinku Kraków-Tarnów (57 km odcinek autostrady A4). Budowa Trasy Balickiej planowana jest na lata 2017-2020.

Modernizowana i rozbudowywana jest również infrastruktura Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków-Balice, drugiego największego lotniska w Polsce. Najważniejszym usprawnieniem będzie powiększenie terminalu pasażerskiego oraz budowa wewnętrznej sieci komunikacyjnej, dzięki czemu przepustowość lotniska zwiększy się do 8 mln pasażerów rocznie. Ukończenie inwestycji zaplanowano na 2015 r.

Dzięki unikalnemu dziedzictwu kulturowemu oraz walorom rekreacyjnym, Kraków jest także częstym celem podróży krajowych i zagranicznych. W 2011 r. miasto odwiedziło 8,6 mln gości zostawiając w nim blisko 2,9 mld PLN. Miasto dostrzega potencjał tkwiący w turystyce MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) i chcąc wzmocnić swą pozycję również w tym obszarze, realizuje projekty inwestycyjne takie jak budowa Centrum Konferencyjnego (oddanie do użytku zaplanowano na 2014 r.)

“Kraków jest dziś strategiczną lokalizacją dla operacji biznesowych State Street w Europie. Nasi specjaliści świadczą również zaawansowane usługi finansowe, co pracownicy w Luksemburgu, Irlandii czy Wielkiej Brytanii. Wielu z nich zarządza kluczowymi projektami na skalę europejską, a lokalne grupy projektowe są integralną częścią międzynarodowych operacji spółki. Wybraliśmy Kraków spośród kilkunastu innych potencjalnych ośrodków w tej części świata głównie ze względu na szerokie zaplecze ekspertów o odpowiednich kwalifikacjach, atrakcyjną infrastrukturę biurową i komunikacyjną”

Marcin Tchórzewski, wiceprezes i członek management committee polskiego oddziału State Street.

Dlaczego Kraków?

Doskonała dostępność i dobrze rozwinięta sieć transportowa

Drugie największe lotnisko w Polsce zapewnia regularne połączenia lotnicze z miastami w kraju, Europie, USA i Azji

Szybkie połączenia kolejowe (Intercity, Eurocity) z głównymi aglomeracjami w Polsce i Europie

Silna gospodarka

Okolo 756 000 stałych mieszkańców i 300 000 przyjezdnych (3,3 mln osób w regionie krakowskim)

Jeden z najniższych wśród głównych miast Polski odsetek osób bezrobotnych (4,9% w grudniu 2011)

19 400 zarejestrowanych bezrobotnych, z czego 2 200 osób z wykształceniem średnim a 4 400 z wyższym

Gospodarka nastawiona na sektor zaawansowanych technologii, outsourcingu usług biznesowych z przewagą finansów, IT oraz telekomunikacji

Drugi największy rynek biurowy w Polsce (ponad 500 000 m² powierzchni)

Wysoko wykwalifikowana siła robocza

Jeden z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce (23 uczelnie wyższe, wiele ośrodków naukowo-badawczych), ustępujący miejsca jedynie Warszawie

185 000 studentów studiów wyższych (2010 r.)

Okolo 26 000 studentów na kierunkach techniczno-inżynierskich i informatycznych

Poza językiem angielskim, 40,7% studentów deklaruje znajomość języka niemieckiego, 10,6% rosyjskiego, 10% francuskiego a 7,7% hiszpańskiego (według badań Hays BKL 2010 r.)

Wsparcie władz miasta i innych instytucji

Krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna (12 pozwoleń wydanych w 2011 roku, 101 pozwoleń od początku istnienia do stycznia 2012 r.)

Wiele instytucji wspierających sektor usług biznesowych jak na przykład ABSL czy ASPIRE

Wysoka jakość życia

Ogromne walory kulturowe i rekreacyjne miasta

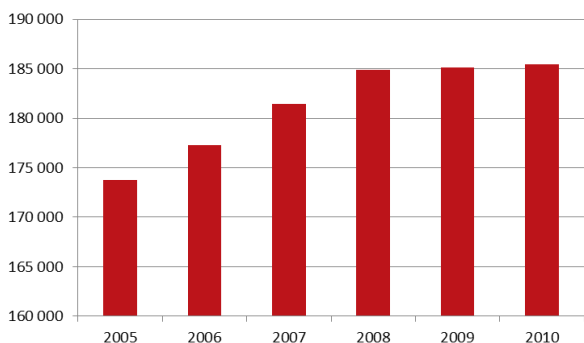
Rozwinięty rynek mieszkaniowy i biurowy, wiele centrów handlowych, ośrodków wypoczynkowych i hoteli

Zasoby ludzkie

Studenci i uczelnie

Kraków jest drugim co do wielkości miastem w Polsce, również jeśli chodzi o liczbę studentów. W roku 2010 na 23 uczelniach wyższych kształciło się ponad 185 000 studentów: 20% z nich studiowało kierunki ekonomiczne, 10% kierunki inżyniersko-techniczne a 4% było studentami informatyki. Kraków jest szczególnie popularny wśród studentów pragnących kształcić się w kierunkach technicznych. Jest ich tutaj więcej niż w jakimkolwiek innym polskim mieście.

Liczba studentów w Krakowie



Źródło: oprac. wł. na podst. BDL GUS

Liczba studentów w Krakowie z roku na rok wzrasta, podczas gdy ogólna liczba studentów w Polsce sukcesywnie spada, ze względu na postępujący proces starzenia się społeczeństwa. Liczba studentów w Krakowie w kolejnych latach przedstawiona została na wykresie powyżej.

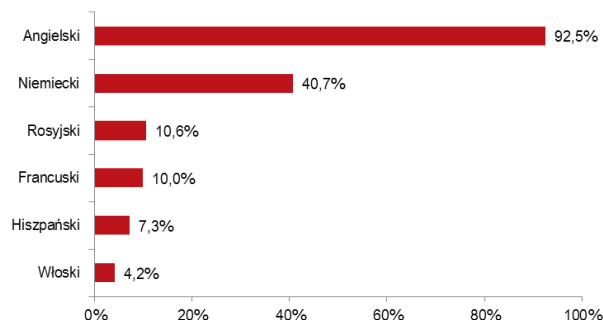
Największymi i najważniejszymi uczelniami w Krakowie są: Uniwersytet Jagielloński, Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica oraz Uniwersytet Ekonomiczny, które rok do roku zajmują wysokie miejsca w Rankingu uczelni Wyższych przygotowywanym przez miesięcznik „Perspektywy”. Uniwersytet Jagielloński jest jedną z dwóch polskich uczelni, które znalazły się na prestiżowej Liście Szanghajskiej.

Znajomość języków obcych

Pracownicy firm z sektora SSC/BPO należą do grupy osób najlepiej znających języki obce. Potwierdzają to dane pochodzące z bazy kandydatów Hays Poland, dotyczące zatrudnionych w krakowskich centrach. Analizy dowodzą, że prawie 100 procent z nich porozumiewa się w j. angielskim, w

bieżącej pracy 20% kandydatów wykorzystuje język niemiecki, 15% francuski, a włoski i hiszpański odpowiednio 8 i 5%. Ponadto część kandydatów, na co dzień obsługuje klientów w językach niszowych tj. języki skandynawskie, holenderski, arabski czy hebrajski.

Znajomość języków obcych wśród studentów w Krakowie



Źródło: oprac. wł. na podst. Bilans Kapitału Ludzkiego – 2010, n = 4199

Krakowscy studenci również nie mają problemów z porozumiewaniem się w językach obcych. Poza językiem angielskim, którego znajomość deklaruje 92,5% ankietowanych, popularny jest niemiecki, rosyjski oraz francuski. Znajomość języków obcych została przedstawiona na wykresie powyżej.

Wynagrodzenia

Wynagrodzenia w sektorze SSC/BPO zależą przede wszystkim od doświadczenia oraz znajomości języków obcych. Im rzadszy język tym wyższe wynagrodzenie może otrzymać kandydat. Tabela poniżej zawiera wynagrodzenia dla pracowników znających jedynie język angielski. W przypadku stanowisk wymagających znajomości popularnych języków europejskich takich jak niemiecki, hiszpański lub włoski do wynagrodzeń na stanowiskach księgowych należy doliczyć ok. 15 – 20%, w przypadku rzadkich języków takich jak holenderski lub np. fiński wynagrodzenia mogą być wyższe nawet o 100%.

Średnie miesięczne wynagrodzenia brutto w sektorze SSC/BPO

| Stanowisko | Najczęściej oferowane | Minimum | Maximum |
|-------------------|-----------------------|---------|---------|
| Junior Accountant | 3 300 | 2 500 | 4 000 |
| Accountant | 4 000 | 3 500 | 5 000 |
| Senior Accountant | 5 200 | 4 500 | 6 500 |
| Team Leader | 8 000 | 6 500 | 10000 |
| Centre Manager | 30 000 | 18 000 | 50 000 |

Źródło: Hays Poland, Luty 2012

Rynek biurowy

Kraków – nie tylko dla turystów

Kraków jest największym, po Warszawie, rynkiem biurowym w Polsce. Niedawno miasto jako pierwszy regionalny ośrodek biurowy przekroczyło granicę 0,5 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej i nadal posiada duży potencjał rozwojowy. Największy boom na biura obserwowany jest od 2006 r. i powiązane jest to z dynamicznym rozwojem rynku BPO/SSC w Polsce.

Pod kątem biurowym miasto można podzielić na kilka stref, przy czym centrum Krakowa, ze względu na historyczny charakter, nie jest rozpatrywane jako główna lokalizacja biurowa. Niemniej jednak w tym rejonie znajduje się wiele odrestaurowanych kamienic przeznaczonych na cele biurowe oraz dwie nowoczesne inwestycje biurowe: Centrum Biurowe Lubicz I&II (19 300 m²) i Cracovia Business Center (13 000 m²).

Inne lokalizacje w mieście stają się coraz bardziej istotnymi miejscami dla biznesu. Należy do nich m.in. strefa północno-zachodnia, czyli rejon w którym GTC i Echo Investment zrealizowały swoje inwestycje biurowe. Atutem tej lokalizacji jest niewątpliwie bliskość kampusu Politechniki Krakowskiej. Zrealizowane biurowce w tej okolicy to m.in. Newton, Galileo, Edison jak również siedziba BNP Paribas w budynku Avatar oraz Jasnogórska 11 wybudowana przez MIX Nieruchomości.

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 koncentracji powierzchni biurowej jest północna i północno-wschodnia część miasta szczególnie wzdłuż ul. Lublańskiej i Jana Pawła II. Podaż powierzchni wzrosła tutaj w 2011 r. o 12 000 m² dzięki ukończeniu II fazy Quattro Business Park. Największymi biurowcami w tej okolicy są Rondo Business Park, Vinci i wspomniany wcześniej Quattro Business Park, który docelowo będzie się składał z 4 budynków, a trzeci z nich otrzyma certyfikat BREEAM na poziomie "Very Good".

„Grupa BUMA działa na rynku nieruchomości biurowych w Krakowie od 14 lat. Posiadamy duże doświadczenie we współpracy z firmami z sektora BPO/SSC, które są głównymi najemcami biurowców zrealizowanych przez naszą firmę.

Widzimy duży potencjał dalszego rozwoju rynku krakowskiego, dlatego planujemy kolejne inwestycje biurowe”

Konrad Dziewoński, Prezes Zarządu, Grupa BUMA

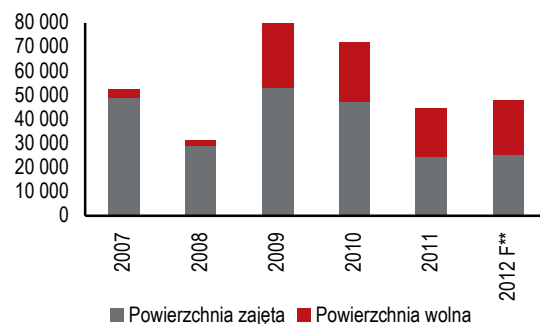
Południowe części miasta, w szczególności rejon ulic Kamieńskiego, Puszkarskiej, Na Dołach i Dekerta, stają się coraz bardziej atrakcyjne dla deweloperów biurowych i najemców. W 2009 r. hiszpańska firma Aldesa zrealizowała biurowiec Diamante Plaza. W okolicy powstaje również kompleks biurowy Bonarka 4 Business. Dwa pierwsze budynki (łącznie 16 000 m²) zostały już oddane do użytku i są obecnie niemal całkowicie wynajęte. Druga faza projektu jest w trakcie realizacji, a jej ukończenie przewidziane jest na II kw. tego roku. Na ulicy Na Dołach trwa budowa kompleksu Enterprise Park, która w 2008 r. została wstrzymana ze względu na kryzys i spowolnienie gospodarcze w Polsce. Odmrożenie budowy świadczy o polepszeniu się warunków rynkowych. Enterprise Park będzie kolejnym projektem w Krakowie posiadającym certyfikat BREEAM na poziomie "Very Good".

"Bonarka 4 Business okazała się dużym sukcesem na krakowskim rynku biurowym przyciągając prestiżowych najemców reprezentujących głównie sektor BPO/SSC. Istotny jest również fakt, że firmy działające w ramach B4B chcą się rozwijać i wynajmować dodatkową powierzchnię, co potwierdza, że Kraków jest bardzo dogodną i perspektywiczną lokalizacją dla branży BPO/SSC. Naszą rolą, jako dewelopera, jest zapewnienie im wysokiej jakości powierzchni biurowej w kolejnych fazach inwestycji"

*Marta Wybrańska, B4B Office Leasing Director
Head of Retail Leasing TriGranit Management*

Kolejną lokalizacją biurową staje się również południowo-zachodni rejon miasta. W tej okolicy firma Buma zrealizowała kompleks Green Office umiejscowiony zaraz obok siedziby Motorola Solutions. Ukończone dwa budynki (11 300 m²) zostały już wynajęte firmie Motorola i sprzedane funduszowi Azora Europe, natomiast budynek C (10 000 m²) zostanie oddany do użytkowania jeszcze w tym roku.

Powierzchnia wynajęta i wolna w momencie ukończenia budynków (m²)*



Źródło: Jones Lang LaSalle,

* - Powierzchnia wynajęta zawiera umowy pre-let, wyklucza listy intencyjne,

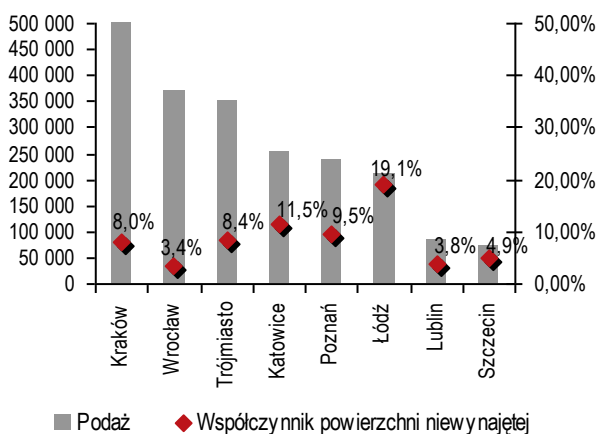
** - Spodziewany poziom wynajmu w momencie ukończenia budynków

Nadpodaż i jej konsekwencje

Pomimo dynamicznego wzrostu podaży biurowej w latach 2006-2008 większość biurowców dostarczanych na rynek w tym czasie była wynajęta na zasadach przednajmu już w momencie budowy lub przed jej rozpoczęciem. Rezultatem był bardzo niski poziom powierzchni niewynajętej, co w praktyce oznaczało brak dostępnej powierzchni od ręki. Od końca 2008 r. warunki rynkowe uległy znacznemu pogorszeniu, co zostało odzwierciedlone w słabnącym popycie na powierzchnie biurowe i obniżającymi się czynszami najmu. Dodatkowo liczba biurowców znajdujących się w trakcie realizacji była znaczna.

Wskutek połączenia nadal wysokiej liczby biurowców oddawanych do użytku i bardzo ograniczonego popytu na biura, doszło do wzrostu współczynnika pustostanów. Najwyższa jego wartość została odnotowana pod koniec 2010 r. (12%). Od tego momentu obserwujemy trend spadkowy i już w IV kw. 2011 r. współczynnik powierzchni niewynajętej obniżył się do 8%. Nadpodaż była spowodowana przez dużą liczbę nowych realizacji oddawanych do użytkowania, a nie przez najemców zmniejszających swoje biura z przyczyn ekonomicznych. W ciągu zaledwie dwóch lat (2010 i 2011) ponad 106 000 m² nowych biur trafiło na rynek. W tym czasie Kraków nie był w stanie zaabsorbować tak dużego wolumenu nowej powierzchni biurowej.

Podaż i współczynnik pustostanów (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle

W momencie znacznego wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej, deweloperzy byli niechętni do rozpoczynania nowych inwestycji biurowych bez podpisania umów przednajmu na 30-40% powierzchni budynku. Na koniec 2011 r. jedynie 48 000 m² pozostawało w trakcie realizacji, co jest wartością ponad dwa razy niższą niż w tym samym okresie 2010 r. Świadczy to jasno o tym, że inwestycje rozpoczęte w ubiegłym roku na zasadach spekulacyjnych, będą w dogodnej sytuacji ze względu na spodziewane obniżenie nowej podaży. W 2013 r. spodziewamy się luki podażowej, która powinna przyczynić się

do dalszego obniżenia wskaźnika powierzchni niewynajętej. Warto jednak zauważyć, że nadal wiele projektów biurowych czeka na podpisanie umów przednajmu, aby rozpocząć budowę. Ci, którzy będą na tyle silni, aby rozpocząć realizację na zasadach spekulacyjnych, nie powinni mieć znaczących problemów z pozyskaniem najemców.

Nowi najemcy i rozwój firm już działających w mieście

Kraków jest postrzegany jako doskonała lokalizacja dla sektora BPO/SSC ze względu na wykształcone i utalentowane kadry, pomoc ze strony instytucji wspierających sektor i wysokiej pozycji w międzynarodowych rankingach. Wszystko to wpływa na to, że Kraków już niebawem pozyska nowych inwestorów BPO/SSC.

W 2011 r. kilka nowych firm otworzyło swoje biura w Krakowie. Należały do nich takie znane marki jak Cisco, Heineken czy Capita. Nowe wejścia do miasta potwierdzają, że Kraków nie jest rynkiem nasyconym i dalej bardzo atrakcyjnym dla inwestorów. Dodatkowo, wiele firm aktualnie bada rynek i szuka możliwości ulokowania swojej siedziby w stolicy Małopolski. Miasto konkuruje aktualnie nie tylko z Wrocławiem i innymi dużymi rynkami regionalnymi, ale również z miastami trzeciej kategorii i wydaje się, że radzi sobie bardzo dobrze. Dowodem na to jest rozwój firm już działających w Krakowie, które zwiększają zatrudnienie i poszukują nowych biur.

W 2011 r. ponad 90 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie. Stanowi to około 30% popytu wygenerowanego przez wszystkie największe miasta w Polsce (z wyłączeniem Warszawy). Warto zauważyć, że ponad 60 000 m² to transakcje na nowe powierzchnie. Ze względu na relatywnie dużą dostępność powierzchni „od ręki” umowy przednajmu stanowiły około 14% popytu w 2011 r. Szacujemy jednak, że ich udział wzrośnie w 2012, a w szczególności w 2013 r.

Polska – Krótkoterminowy cykl zmiany czynszów najmu



Źródło: Jones Lang LaSalle

Największe nowe umowy najmu w 2011 r. zawarły firmy State Street (6 700 m² w B4B), Alexander Mann Solutions (4 700 m² w B4B), Heineken (4 450 m² w Vinci) oraz Capita (3 700 m² w CB Lubicz I).

Szacujemy, że aktualnie najemcy poszukują około 60 000 m² nowej powierzchni biurowej. Powyższa wartość jest potwierdzeniem bardzo dużej aktywności firm na rynku najmu i rysuje pozytywny obraz Krakowa.

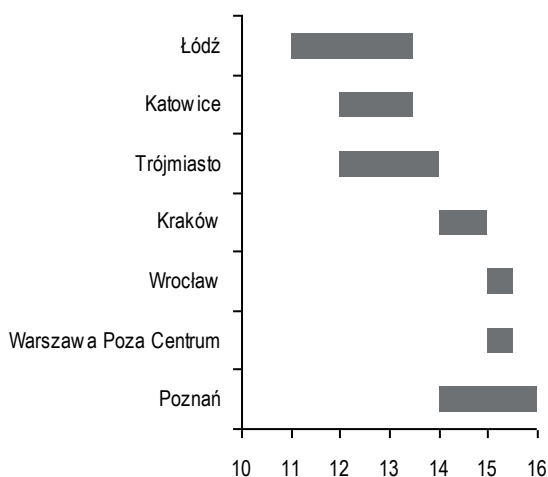
Ograniczona liczba nowych realizacji biurowych, połączona z wysokim poziomem popytu przyczyni się do dalszych presji zniżkowych na współczynnik pustostanów w najbliższej przyszłości.

Niska podaż przyczyną wzrostu czynszów

Po znacznym spadku czynszów najmu w trakcie spowolnienia gospodarczego, stawki w Krakowie ustabilizowały się na poziomie 14-15€/ m²/ miesiąc za najlepsze lokalizacje biurowe o bardzo dobrym standardzie. Aktualnie ceny w Krakowie są porównywalne do tych rejestrowanych we Wrocławiu i w Warszawie poza centrum miasta. Warto wspomnieć, że wymienione powyżej stawki najmu dotyczą jedynie kilku budynków w Krakowie i nie obrazują całego rynku.

Bazowe czynsze najmu za wysokiej jakości, dobrze zlokalizowane powierzchnie biurowe spełniające wszystkie wymogi firm z sektora BPO/SSC kształtują się na poziomie 13,50-14,50€/ m²/ miesiąc.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/ m²/ miesiąc)



Źródło: Jones Lang LaSalle

Dodatkowo najemcy mogą liczyć na zachęty w postaci okresów wolnych od płatności czynszu najmu (pomiędzy 3-6 miesięcy przy pięcioletniej umowie najmu) i/lub kontrybucje finansowe na wykończenie powierzchni w zależności od standardu

oferowanego przez wynajmującego. Powierzchnie typu „open space” wraz z okablowaniem oraz podnoszoną podłogą są normą w nowych biurowcach zrealizowanych w Krakowie.

„Spółka MIX NIERUCHOMOŚCI działa na krakowskim rynku nieruchomości komercyjnych od niemal 15 lat. Do tej pory zrealizowaliśmy 6 projektów biurowych. Warto zauważyć, że każda nasza nowa inwestycja biurowa charakteryzuje się wyższą jakością i aktualnie najnowsze obiekty spełniają wysokie wymagania klientów z sektora BPO/SSC. Wierzymy w dalszy rozwój krakowskiego rynku biurowego, dlatego planujemy kolejne inwestycje.”

*Piotr Pietrzyk, Prezes Zarządu
MIX NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.*

Uważamy, że deweloperzy będą mniej chętni do oferowania szerokiej puli zachęt dla najemców ze względu na poprawę warunków rynkowych. Dotyczy to głównie tych, którzy w znacznym stopniu zabezpieczyli swoje budynki umowami najmu. Sądzymy, że usztywnienie polityki związanej z zachętami wpłynie na wzrost czynszów efektywnych.



Bonarka 4 Business, TriGranit

„Nasze działania w Krakowie koncentrują się na operacjach księgowych i finansowych, jak również na utrzymaniu baz danych dla rejonu EMEA i Stanów Zjednoczonych. Kraków ze swoją młodą, dobrze wykształconą i szybko uczącą się kadrą jest najlepszym miejscem do prowadzenia działalności takiej jak nasza. Poszukujemy osób posiadających rzadko spotykane umiejętności, w tym znające standardy US GAAP, znające system Oracle oraz potrafiące stosować niestandardowe rozwiązania przydatne w naszym biznesie. Wszystko to znaleźliśmy w Krakowie. Dla nas potwierdza się więc fakt, że Kraków jest dogodnym miejscem dla biznesu nie tylko dziś, ale będzie nim również jutro”.

Jacek Paczek
Director
HITACHI DATA SYSTEMS (POLSKA)
Departament in Kraków

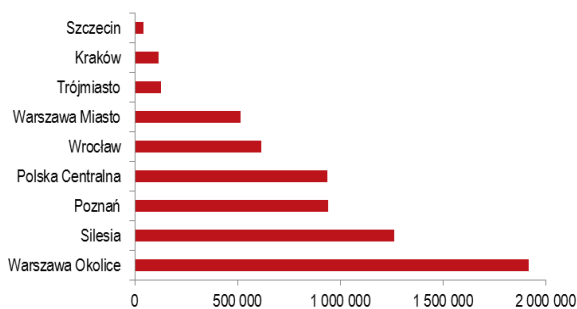
Rynek powierzchni magazynowych

Niewielki rynek...

Aglomeracja krakowska to ważna, ale niewielka lokalizacja magazynowa. Łączna powierzchnia istniejących w tym regionie obiektów to 117 000 m², czyli zaledwie 1,8% powierzchni dystrybucyjnej w Polsce.

Ta marginalna rola Krakowa wynika przede wszystkim z sąsiedztwa jednego z najsilniejszych i najlepiej rozwiniętego rynku regionalnego, jakim jest Górny Śląsk. Dobre połączenie drogowe między tymi dwoma regionami powoduje, że firmy obsługujące Kraków korzystają z magazynów zlokalizowanych w aglomeracji katowickiej.

Podaż powierzchni magazynowej w Polsce (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Luty 2012

Rozwój rynku w regionie krakowskim jest też ograniczony niewielką podażą gruntów pod zabudowę magazynową. Działki są małe, a ich ceny bardzo wysokie (250 - 400 zł/ m²). To zaś przekłada się na stawki czynszów magazynowych, należące do najwyższych w kraju (3,40 - 4,00 €/ m²/ miesiąc). Dlatego na magazyny w Krakowie decydują się przede wszystkim firmy, których działalność skupia się na rynku lokalnym.

...z ciekawymi perspektywami

Mimo tych wyraźnych ograniczeń, krakowski rynek stanowi ważny punkt na magazynowej mapie Polski, dysponujący sporym potencjałem rozwojowym.

Kraków potrzebuje nowych obiektów, co widać po najniższym w kraju wskaźniku dostępnej powierzchni, wynoszącym 5% (dla całej Polski ten wskaźnik wynosi 11,5%). Firmy poszukujące tu magazynów nie mogą więc na razie liczyć na zbyt duży wybór ofert, zwłaszcza jeśli chodzi o duże powierzchnie.

Popyt na obiekty magazynowe w Krakowie rośnie. W 2011 roku wynajęto w tym regionie 60 000 m². W skali kraju to niewiele (całkowity popyt w Polsce wyniósł 1,69 mln m²), ale jeśli porówna się to z analogicznym wynikiem z 2010 roku (12 000

m²), to okazuje się, że w ciągu jednego roku aktywność najemców w Małopolsce wzrosła aż pięciokrotnie.

Powierzchni magazynowych w Krakowie szukały w 2011 roku firmy motoryzacyjne, logistyczne, produkcyjne i spożywcze. Do najciekawszych transakcji należały najmy: Valeo w Kraków Airport Logistics Centre (17 400 m²), Ruchu w Kraków Airport Logistics Centre (5 900 m²) oraz Illochroma Haoneng w MARR Business Park (3 200 m²).

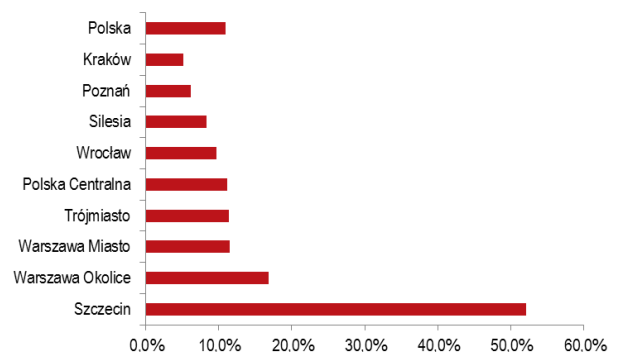
Rosnące zainteresowanie najemców dostrzegają deweloperzy. W 2011 roku wybudowano w regionie 49 600 m² powierzchni magazynowej. Oznacza to, że wielkość podaży zwiększyła się w porównaniu z 2010 rokiem aż o 73% (z 67 300 do 117 200 m²). Na taki wynik wpłynął przede wszystkim intensywny rozwój kompleksu Kraków Airport Logistics Centre firmy Goodman (35 000 m²). Nowy obiekt wybudował również MARR (14 600 m²).

Wielkość powierzchni w budowie na koniec 2011 roku, czyli 20 200 m², to znak, że również w tym roku stolica Małopolski zanotuje znaczący wzrost podaży. Warto przy tym zwrócić uwagę, że aż 45% budowanej powierzchni to inwestycje spekulacyjne. Deweloperzy zatem pozytywnie oceniają perspektywy Krakowa jako lokalizacji magazynowej.

Optymizm deweloperów wynika m.in. z faktu, iż Kraków zyska w niedalekiej przyszłości na znaczeniu dzięki ukończeniu budowy wschodniego odcinka autostrady A4 prowadzącego do granicy z Ukrainą. Uczyni to Małopolskę jednym z głównych przystanków na eksportowym szlaku na Wschód i przyciągnie nowe firmy poszukujące powierzchni magazynowej.

Najstarszą lokalizacją magazynową Krakowa jest dzielnica Rybitwy. Tutaj zlokalizowane są Centra Logistyczne Kraków I i II oraz MK Logistic. Dużym potencjałem dysponują jednak przede wszystkim okolice Krakowa, zwłaszcza ze względu na sporo niższe ceny gruntów. Dobrym przykładem jest Modlniczka, która jest regionalną bazą Goodmana (Kraków Airport Logistics Centre z potencjałem na 150 000 m²). Nowoczesne magazyny są również zlokalizowane w Skawinie (Panattoni Park Kraków).

Wskaźniki niewynajętej powierzchni w Polsce



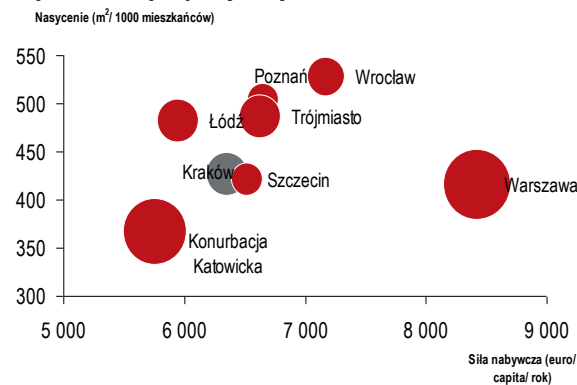
Źródło: Jones Lang LaSalle, Luty 2012

Rynek handlowy

Wielkość powierzchni najmu w aglomeracji krakowskiej¹ wynosi obecnie 605 000 m². Na rynku obecne są już wszystkie formaty handlowe: 11 centrów handlowych (71% powierzchni), 2 parki handlowe i 14 wyspecjalizowanych magazynów (25%), oraz centrum wyprzedażowe (4%).

Pod względem nasycenia powierzchnią w centrach handlowych Kraków zajmuje obecnie piąte miejsce spośród ośmiu głównych aglomeracji, wyprzedzając Szczecin, Warszawę i konurbację katowicką.

Dojrzałość największych rynków w Polsce



Źródło: Jones Lang LaSalle, luty 2012

Zdecydowana większość powierzchni (88%) znajduje się w centrach, w których dominującą funkcję pełni galeria handlowa. Pozostałe 12% przypada na obiekty typowo hipermarketowe, które były budowane we wcześniejszych fazach rozwoju rynku.

Wiodące obiekty znajdują się w centralnych dzielnicach miasta. Galeria Krakowska, dzięki świetnej lokalizacji przy głównym węźle komunikacyjnym i bliskości Starego Miasta oraz bogatemu zestawowi najemców, cieszy się dużą popularnością, szczególnie wśród młodzieży i turystów. Galeria Kazimierz postrzegana jest jako uznany obiekt handlowy, atrakcyjny również ze względu na obecność kina. Najnowszy projekt na rynku – Bonarka City Center, mimo zlokalizowania poza ścisłym centrum, dzięki swojej masie krytycznej, liczbie sklepów, oraz posiadaniem wśród najemców wielu nowych w Krakowie

mark, zajmuje kluczowe miejsce w krajobrazie rynku. Poprzez swoją skalę, obecność hipermarketu, marketu budowlanego oraz kina, centrum to przyciąga klientów z całego regionu.

Jesienią 2011 rynek krakowski został poszerzony o nowy format handlowy – centrum wyprzedażowe Factory (wraz z parkiem handlowym Futura). Dotychczas najbliższym tego typu obiektem był outlet w Sosnowcu. Obecnie mieszkańcy nie muszą już wyjeżdżać z miasta by kupić odzież w cenach rabatowych.

Także w 2011 zakończyła się rozbudowa sklepu meblowego IKEA, który liczy obecnie ok. 30 000 m². Wraz z sąsiednią Castoramą oraz budowanym centrum Auchan Bronowice, klaster ten zyska niebawem znaczenie regionalne.

Dodatkowo, o 7 500 m² rozbudowane zostało popularne centrum M1, co pozwoliło na poszerzenie oferty o sklepy takie jak m.in. TK Maxx, Reserved czy Douglas.

Tradycyjnie już rejon Rynku Głównego oraz sąsiednich ulic, stanowiący jedną z największych w Polsce atrakcji turystycznych, przyciąga także sektor handlowy. Obecnością zarówno sklepów flagowych popularnych sieci odzieżowych jak i marek luksusowych, Stare Miasto uzupełnia ofertę centrów handlowych.

Rok 2013 przyniesie zapewne znaczące zmiany na krakowskim rynku. Wraz z otwarciem Auchan Bronowice, północno-zachodnia część miasta zyska pierwsze centrum handlowe. Obiekt ten ma mieć powierzchnie najmu ok. 60 000 m² i poza hipermarketem, ma tam funkcjonować ok. 150 sklepów. Prace budowlane rozpoczęto w styczniu b.r., a oddanie do użytku zaplanowano na czerwiec 2013 r.

Kolejnym centrum, którego budowa może rozpocząć się jeszcze w 2012 jest Serenada planowana przez firmę Mayland. Projekt będzie zlokalizowany w północnej części miasta, przy ul. Bora-Komorowskiego, w sąsiedztwie istniejącego centrum Krokus. Powierzchnia najmu planowanego obiektu to ok. 43 000 m².

Pod koniec 2011 r. wskaźnik pustostanów w Krakowie oscylował wokół 3%. Najwięcej wolnej powierzchni zarejestrowano w Kraków Plaza, w Bonarce, a także w centrum Solvay Park. Z kolei obiekty takie jak Galeria Krakowska, Galeria Kazimierz oraz Zakopianka były wynajęte w całości.

Stawki za najlepsze lokale utrzymywały się na poziomie podobnym do 2010 r. Miesięczny czynsz za 100-metrowy sklep z branży odzieżowej, zlokalizowany w wiodącym centrum to wydatek od 42 do 45 €/m². Czynsze za lokale przy głównych ulicach handlowych są tradycyjnie wyższe i w najlepszych lokalizacjach wynoszą między 85 a 95 €/m²/miesiąc.

¹ W skład aglomeracji wchodzi Kraków, wraz z sąsiednimi gminami: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów - Luborzyca, Michałowice, Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów, Liszki, Skawina, Świątniki Górne, Koniusza, Mogilany, Wieliczka, Niepolomice i Biskupice

Mapa obiektów handlowych w Krakowie



Major Existing Retail Schemes / Główne Istniejące Obiekty Handlowe

1. Bonarka
2. Galeria Krakowska
3. Galeria Kazimierz
4. Kraków Plaza & Decathlon
5. Zakopianka & Castorama & Cinema City
6. M1
7. Czyżyny
8. Krokus & Obi
9. Solvay Park
10. Tesco & Obi
11. Tesco
12. Carrefour
13. Alma & Castorama & Black Red White
14. Ikea & Makro & Castorama
15. Castorama
16. Leroy Merlin
17. Factory & Futura Park

Major Retail Schemes Under Construction / Główne Obiekty Handlowe w budowie

1. Auchan Bronowice

Major Planned Retail Schemes / Główne Planowane Obiekty Handlowe

1. Serenada

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta



Real value in a changing world

Kontakty

John Duckworth
Managing Director
Central & Eastern Europe
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
john.duckworth@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk
National Director
Head of Research & PR
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Patricia Lannoije
Associate Director
Head of Research
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000
patricia.lannoije@eu.jll.com

Rafał Oprocha
Associate Director
Head of Office Agency, Kraków
Jones Lang LaSalle
ul. Św. Tomasza 34, 31-027 Kraków

+48 12 294 9430
rafal.oprocha@eu.jll.com

Julita Spsychalska
National Director
Head of Tenant Representation
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0109
julita.spsychalska@eu.jll.com

Jadwiga Naduk
Head of Market Research & Consultancy
Hays Poland

+48 22 584 5679
naduk@hays.pl

Krakowski rynek nieruchomości komercyjnych – Marzec 2012

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.com