Kraków

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2018

Kraków, 2019

SPIS TREŚCI

O KRAKOWIE....3
BIURA....9
HOTELE....13
NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE....17
RYNEK MAGAZYNOWY....21
RYNEK INWESTYCYJNY....23

Partner: **Knight Frank**
www.knightfrank.com.pl
e-mail: office@pl.knightfrank.com

Projekt graficzny i skład: RedRockS

Zdjęcia: Piotr Krochmal, RedRockS, Marcin Sigmund

O KRAKOWIE

769 500
MIESZKAŃCÓW

327 KM²

2 353
OSÓB/KM²

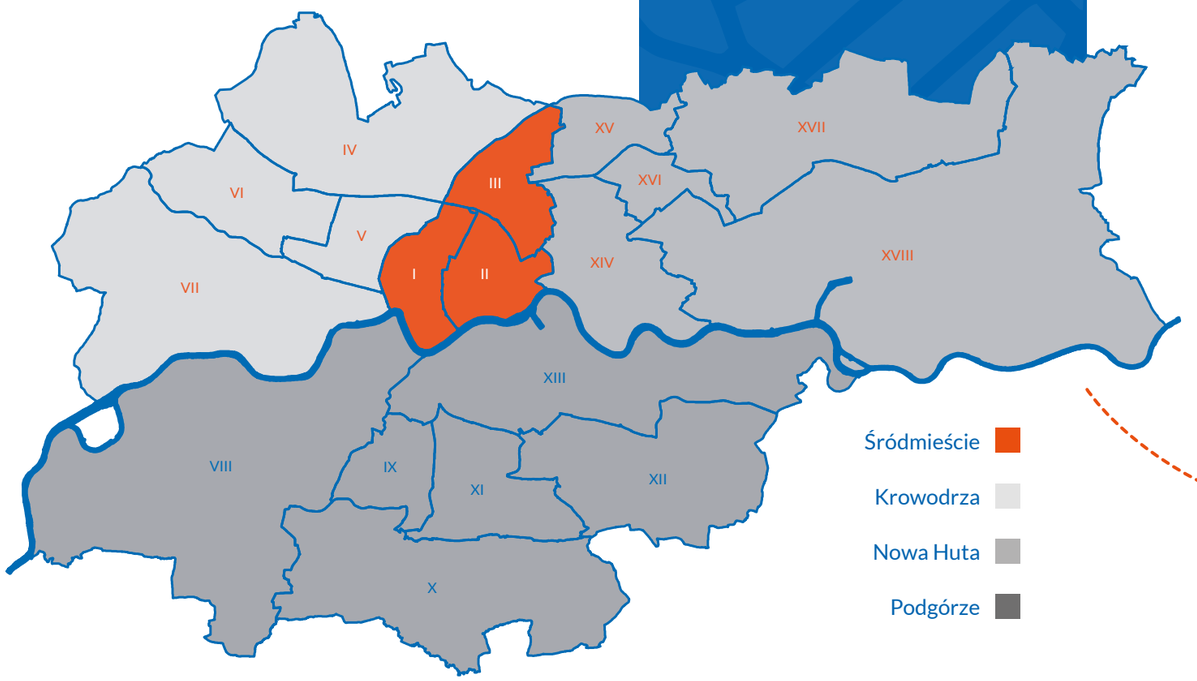
+ 1,46%
PRZYROST NATURALNY

+ 1 337
SALDO MIGRACJI WEWNĘTRZNEJ

KRAKÓW CIĄGLE SIĘ ROZWIJA, A LICZBA JEGO MIESZKAŃCÓW ROŚNIE

Przyrost naturalny i saldo migracji wewnętrznej w mieście są dodatnie. Liczni studenci po zakończeniu nauki wybierają Kraków jako miejsce zamieszkania i pracy.

KRAKÓW – PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY



22
WYŻSZE UCZELNIE
w tym 5 uniwersytetów

144 000
STUDENTÓW
w tym 40 tys. wyższych szkół technicznych

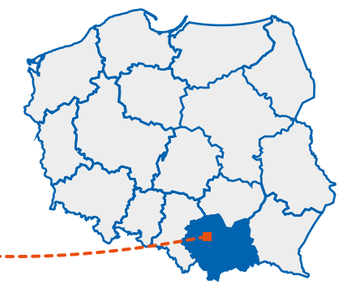
49 000
ABSOLWENTÓW
w tym 15 tys. szkół technicznych

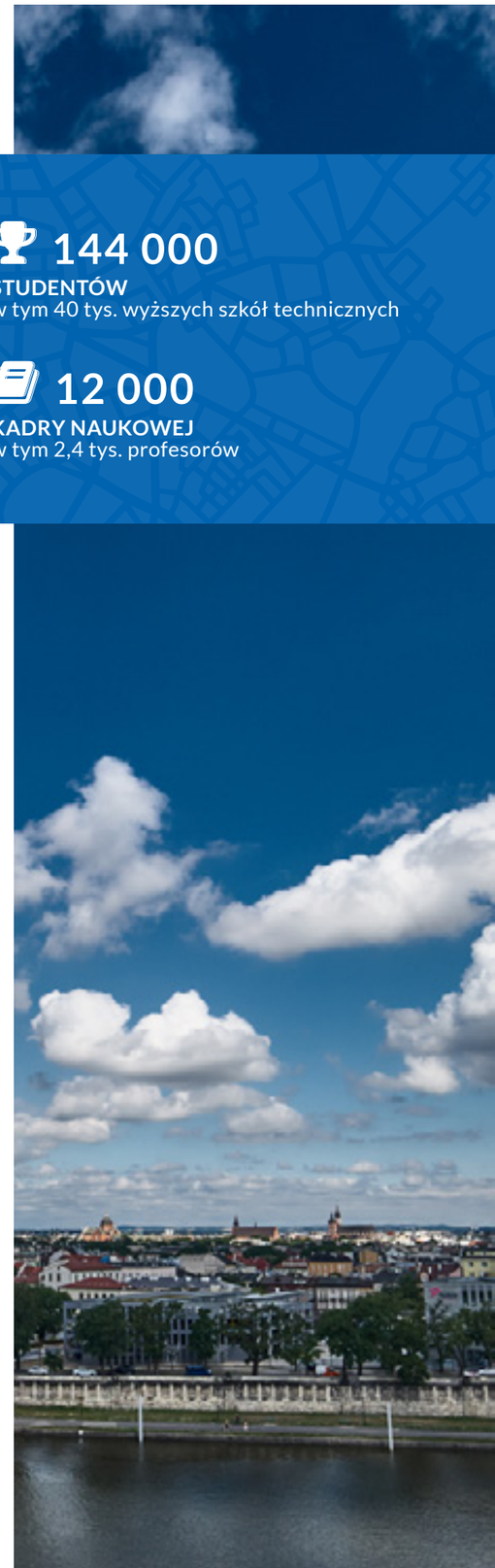
12 000
KADRY NAUKOWEJ
w tym 2,4 tys. profesorów

KRAKÓW JEST JEDNYM Z NAJWAŻNIEJSZYCH OŚRODKÓW NAUKOWYCH I AKADEMICKICH W POLSCE

Absolwenci krakowskich uczelni stanowią ok. 70% pracowników zatrudnionych w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, w tym nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego. Wysoka jakość nauczania przekłada się na wysokie miejsce Krakowa w rankingach gospodarczych oraz na rynku pracy.

W Krakowie znajduje się siedziba Narodowego Centrum Nauki, siedziba Polskiej Akademii Umiejętności i oddział Polskiej Akademii Nauk z 21 instytutami i pracowniami.





O KRAKOWIE

W rankingu CBRE „EMEA Tech Cities" Kraków został sklasyfikowany na 3. miejscu w Europie w kategorii „Growth Clusters", czyli miast z największym potencjałem wzrostu w sektorze technologicznym.

W CIĄGU 10 LAT ZATRUDNIENIE W SEKTORZE HI-TECH WZROSŁO O 66%

W sektorze nowoczesnych usług biznesowych – Kraków zajął 1. miejsce w Polsce, a 6. na świecie (według rankingu Tholons Services Globalization „City Index" 2018").

Nasze miasto zajęło 2. miejsce w kategorii dużych miast w rankingu Europejskich Miast i Regionów Przyszłości Financial Times – fDi Magazine – pod kątem atrakcyjności dla biznesu. Kraków znalazł się także w pierwszej dziesiątce rankingu miast przyszłości. Doceniono wysokiej klasy kapitał ludzki oraz dobrą jakość życia w mieście.

323 **76 000**

FIRM I PRACOWNIKÓW
w sektorze nowoczesnych usług biznesowych (SSC, BPO, IT, R&D, etc.)

Źródło: Aspire

W KRAKOWIE ODBYWA SIĘ W CIĄGU ROKU PONAD 500 WYDARZEŃ
o tematyce startupowo–technologicznej, a czołowe przedsięwzięcia tego typu ściągnęły już do miasta inwestycje o łącznej wartości ponad 500 mln PLN

Źródło: raport „Polskie Startupy 2017"

Dzięki działalności funduszy typu venture-capital, współpracy biznesu, wyższych uczelni i inkubatorów innowacyjności Kraków jest jednym z największych ośrodków start-upowych w Polsce.

Ważnym celem przyjazdów gości do Krakowa są spotkania biznesowe. Rocznie odbywa się tu ponad 6 tys. imprez: konferencji i kongresów, wydarzeń korporacyjnych i targów.

UDZIAŁ PKB WYTWORZONEGO PRZEZ BRANŻĘ SPOTKAŃ WYNIÓSŁ 3,4% PKB GOSPODARKI KRAKOWA

Źródło: raport „Branża spotkań w Krakowie 2017"

Kraków, jako miasto z dużym potencjałem akademickim, koncentruje się na przyciąganiu wydarzeń związanych głównie z nowoczesnymi technologiami i nauką, zwłaszcza medycyną. Wydarzenia te odbywają się w nowych obiektach: m.in. Centrum Kongresowym ICE Kraków, Tauron Arenie Kraków oraz EXPO Kraków.

ICE KRAKÓW ZDOBYŁO 2. NAGRODĘ W KONKURSIE DLA NAJLEPSZEGO CENTRUM KONGRESOWEGO NOWEJ EUROPY

O KRAKOWIE

Atutem Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura hotelowa, restauracyjna, bogata ofertę atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Miasto przyciąga turystów pięknem, niepowtarzalną atmosferą, wyjątkowym kompleksem zabytkowym, obejmującym bezcenne obiekty architektury.

CNN TRAVEL UMIEŚCIŁ KRAKÓW NA CZELE LISTY NAJPIĘKNIEJSZYCH MIAST W POLSCE

Obszar Starego Miasta został wpisany na I Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO w 1978 roku, a w 2013 roku Kraków otrzymał tytuł Miasta Literatury UNESCO.

Kraków nazywany jest kulturalna stolicą Polski. Muzeum Historyczne Krakowa, Zamek Królewski na Wawelu i Muzeum Żup Solnych w Wieliczce znalazły się w elitarnym gronie muzeów, które osiągnęły frekwencję ponad miliona zwiedzających. Kraków jest miastem festiwali. Każdego roku odbywa się tu około 100 różnego rodzaju festiwali, z czego połowa ma znaczenie międzynarodowe.

KRAKÓW ZNALAZŁ SIĘ W GRUPIE NAJLEPSZYCH 10 MIAST ŚWIATA W RANKINGU UŻYTKOWNIKÓW GLOBALNEGO SERWISU TURYSTYCZNEGO TRIPADVISOR

KRAKÓW – GŁÓWNE DROGI WYJAZDOWE I WAŻNE PUNKTY

Do Krakowa można łatwo i szybko dotrzeć. Leży przy autostradzie A4 łączącej granice Niemiec i Ukrainy oraz w pobliżu autostrady A1 z Trójmiasta do granicy Czech. Ekspresowa droga S7 na północy miasta połączy Kraków, Warszawę i Gdańsk. Z dworca kolejowego w centrum można dojechać pociągiem do największych miast w Polsce. Pociągi ICE do Warszawy odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godz.

10 km od centrum miasta leży Międzynarodowy Port Lotniczy – największe regionalne lotnisko w Polsce. Z centrum pociągiem SKA można dojechać tam w 20 min., taksówką – 25 min., a autobusem aglomeracyjnym ok. 40 min.

Komunikacja publiczna obejmuje: tramwaje, autobusy i kolej aglomeracyjną. Zgodnie z polityką zrównoważonego transportu, w mieście rozwijana jest komunikacja publiczna z wykorzystaniem parkingów „Park & Ride" oraz transport rowerowy. Sieć miejskich rowerów „Wavelo" obejmuje 150 stacji z 1 500 rowerami. Tabor pojazdów stale powiększa się o nowe pojazdy elektryczne.

Odzwierciedleniem rosnącej gospodarki w Krakowie jest rynek nieruchomości. Kraków jest największym regionalnym rynkiem powierzchni biurowych, posiada najwięcej w kraju skategoryzowanych hoteli oraz zajmuje czołowe miejsce wśród polskich miast, pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku.

Zapraszamy do lektury analiz opisujących stan rozwoju rynku nieruchomości w Krakowie.

Dworzec Główny 1

Kraków Airport 2

Centrum Wsparcia Inwestora 3

Stare Miasto 4

13,5 MLN TURYSTÓW

6,77 MLN PASAŻERÓW LOTNISKA KRAKÓW AIRPORT W 2018

KOMUNIKACJA MIEJSKA:

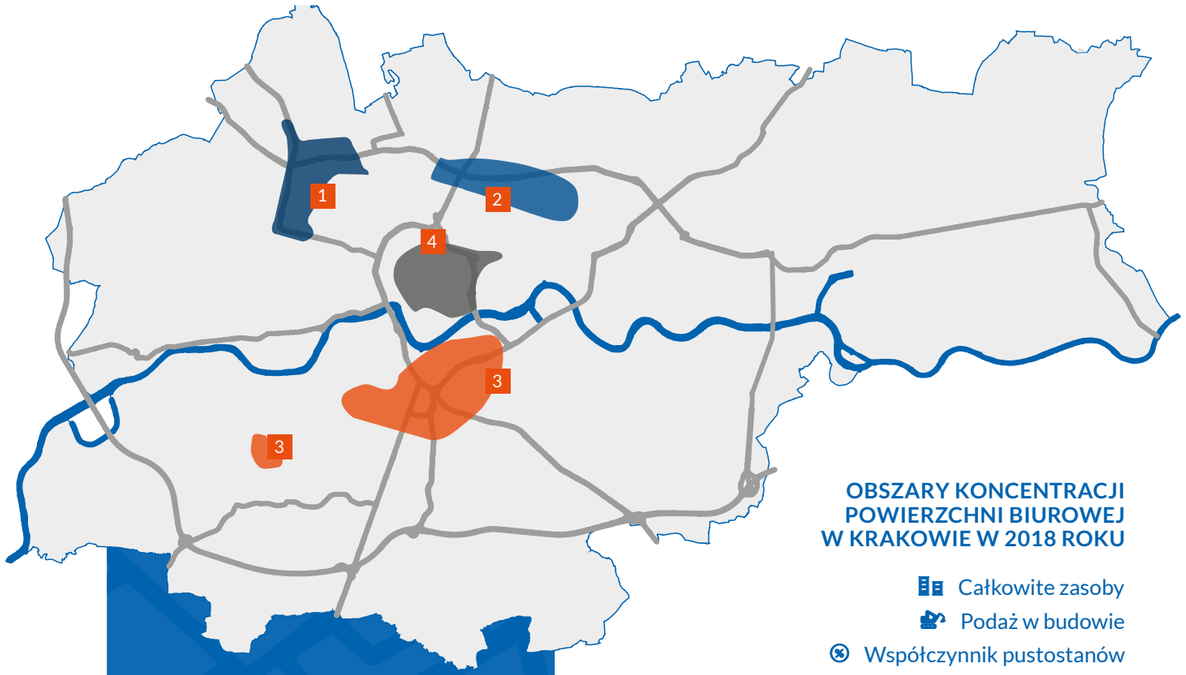
27 LINII TRAMWAJOWYCH

165 MIEJSKICH I AGLOMERACYJNYCH LINII AUTOBUSOWYCH

SZYBKA KOLEJ AGLOMERACYJNA (SKA)

1 500 ROWERÓW W MIEJSKIEJ SIECI ROWERÓW „WAVELO"

BIURA



OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE W 2018 ROKU

- Całkowite zasoby
- Podaż w budowie
- Współczynnik pustostanów
- Czynsze wywoławcze (EUR)

Źródło: Knight Frank

1 PÓŁNOCNY-ZACHÓD
- 152 700 m²
- –
- 10,8%
- 11-13,5/m²/miesiąc

2 PÓŁNOCNY-WSCHÓD
- 329 800 m²
- 10 000 m²
- 10,7%
- 12-14/m²/miesiąc

3 POŁUDNIE
- 510 300 m²
- 110 000 m²
- 4,7%
- 12-14,5/m²/miesiąc

4 CENTRUM
- 182 300 m²
- 137 000 m²
- 2,7%
- 12,5-16/m²/miesiąc

Kraków to najdynamiczniej rozwijający się regionalny rynek biurowy w Polsce. Rok 2018 przyniósł ugruntowanie wiodącej pozycji miasta wśród pozostałych ośrodków regionalnych. Kraków utrzymał pozycję lidera nie tylko pod względem istniejących zasobów, ale również powierzchni w budowie, nowej podaży oraz popytu. Dzięki rekordowo wysokiemu popytowi odnotowanemu w minionym roku, znaczny wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek w 2018 roku nie przyniósł prognozowanego wzrostu współczynnika pustostanów. Ożywienie po stronie najemców oraz relatywnie stabilne czynsze potwierdzają dobrą kondycję rynku biurowego w Krakowie.

1,26 MLN M²
CAŁKOWITA POWIERZCHNIA BIUROWA
na koniec 2018 roku
155 000 M²
nowa podaż w 2018 roku

260 000 M²
POWIERZCHNIA BIUROWA
w budowie
177 000 M²
powierzchnia biurowa w budowie z terminem ukończenia w 2019 roku

209 000 M²
POWIERZCHNIA BIUROWA
wynajęta w 2018 roku

Kraków z zasobami biurowymi na poziomie 1,26 mln m² utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Niemal 85% istniejącej powierzchni zlokalizowane jest poza centrum miasta. W 2018 roku rynek krakowski powiększył się o około 155 000 m² powierzchni biurowej, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku. Cztery z dziewiętnastu projektów, których budowa ukończyła się w ostatnich 12 miesiącach, stanowiły niemal połowę całkowitej nowej podaży. Te największe projekty to: Equal Business Park C, O3 Business Campus, Podium Park A oraz High5ive 1.

Ponadto, boom inwestycyjny, który miał miejsce w ostatnich latach w Krakowie wykazywał niewielkie oznaki spowolnienia. Na koniec 2018 roku 16 projektów biurowych o łącznej powierzchni 260 000 m² znajdowało się w trakcie realizacji. Wynik ten stanowił 28% podaży w budowie w sześciu największych miastach regionalnych w Polsce. W minionym roku rozpoczęto budowę ok. 100 000 m² powierzchni, co obejmowało zarówno nowe inwestycje (Tischnera Office) jak i kolejne etapy istniejących kompleksów (DOT Office, High5ive). Jeżeli zakładane terminy ukończenia realizowanych inwestycji nie zostaną przesunięte, to niemal 60% tej podaży zostanie wprowadzone na rynek w I połowie 2019 roku.

Dzięki rekordowo wysokiemu popytowi odnotowanemu w 2018 roku w Krakowie, znaczny wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek nie przełożył się na prognozowany wzrost współczynnika pustostanów. Na koniec 2018 roku w stolicy Małopolski znajdowało się 110 000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 8,6% istniejących zasobów. W odniesieniu do poprzedniego kwartału współczynnik pustostanów był niższy o 2 pp., natomiast w ciągu roku odnotowano spadek o 1,2 pp. W nadchodzących kwartałach 2019 roku można spodziewać się wahań w wysokości wskaźnika powierzchni niewynajętej w związku z dostarczaniem na rynek kolejnych projektów biurowych nie w pełni wynajętych przed otwarciem.

BIURA

Ożywiona aktywność najemców biurowych w Krakowie przyniosła rekordowo wysoki popyt. W 2018 roku podpisano umowy najmu na ok. 209 000 m², co stanowiło 34% całkowitej powierzchni wynajętej w sześciu największych regionalnych rynkach biurowych. Uzyskany wynik jest 20% wyższy niż średni wolumen w ostatnich pięciu latach.

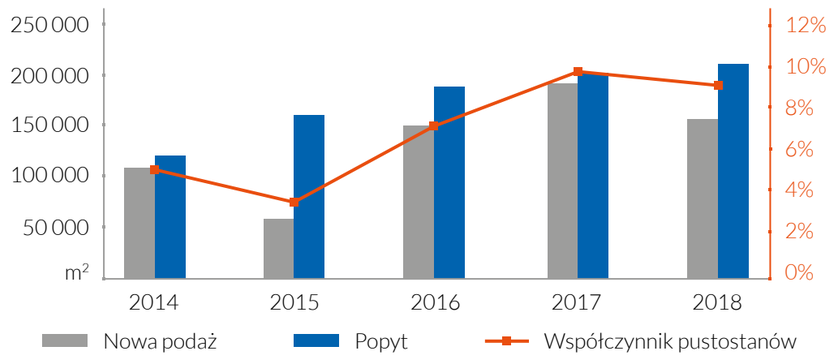
13,5-16 EUR/M²/MIESIĄC
CZYNSZE WYWOŁAWCZE
za biura klasy A

8,6% – WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Wysoki popyt generowany był głównie przez firmy z sektora BPO/SSC oraz IT, natomiast w strukturze popytu dominowały renegocjacje (34%) oraz nowe umowy w istniejących projektach (31%). Kolejne 22% stanowiły umowy typu pre-let, natomiast pozostałe 13% - ekspansje.

Wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostawały relatywnie stabilne w większości projektów. Czynsze w budynkach klasy A wahały się między 13,5 EUR a 14,5 EUR/m²/miesiąc, przy czym w budynkach zlokalizowanych w centrum miasta stawki dochodzą nawet do 16 EUR/m²/miesiąc. W budynkach klasy B czynsze były niższe i kształtowały się na poziomie 10-13 EUR/m²/miesiąc. Natomiast efektywne stawki czynszu były o 15-20% niższe od stawek wywoławczych.

NOWA PODAŻ, POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2014-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK BIUROWY W POLSCE

- Całkowite zasoby
- Wskaźnik pustostanów
- Czynsze wywoławcze (EUR)
- Główne rynki regionalne
- Rynki rozwijające się

1 WARSZAWA
5,5 mln m²
8,7%
9-24/m²/miesiąc

2 KRAKÓW
1,26 mln m²
8,6%
10-16/m²/miesiąc

3 WROCŁAW
1,05 mln m²
9,1%
10-16/m²/miesiąc

Źródło: Knight Frank

4 TRÓJMIASTO
775 000 m²
6,1%
10-14,5/m²/miesiąc

5 KATOWICE
519 000 m²
8,8%
10-14,5/m²/miesiąc

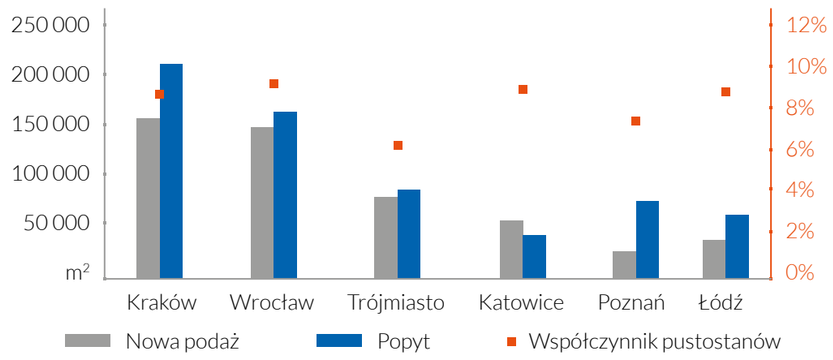
6 POZNAŃ
479 000 m²
7,3%
10-15/m²/miesiąc

7 ŁÓDŹ
469 000 m²
8,7%
9-14/m²/miesiąc

8 LUBLIN
194 000 m²
15,4%
8-13/m²/miesiąc

9 SZCZECIN
159 000 m²
5,1%
9-15/m²/miesiąc

NOWA PODAŻ, POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W SZEŚCIU GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH W 2018 ROKU



Źródło: Knight Frank

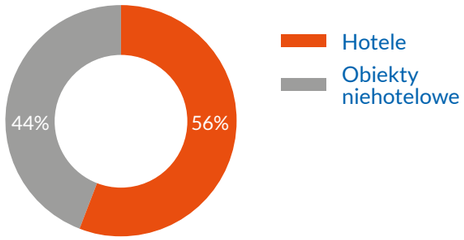
HOTELE

KAŻDEGO ROKU KRAKÓW ODWIEDZAJĄ MILIONY TURYSTÓW NIE TYLKO Z POLSKI I EUROPY, ALE RÓWNIEŻ Z RÓŻNYCH CZĘŚCI ŚWIATA. KRAKÓW ZNANY JEST WŚRÓD POLSKICH I EUROPEJSKICH TURYSTÓW, JAKO JEDNO Z NAJLEPSZYCH MIEJSC NA WYJAZDY TYPU „CITY–BREAK" – KRÓTKIE WYCIECZKI DO RÓŻNYCH MIAST

Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, liczba turystów odwiedzających Kraków w 2018 roku sięgnęła 13,5 miliona, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. Kraków jest również ważnym ośrodkiem gospodarczym, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Te czynniki powodują wzrost atrakcyjności miasta pod względem kulturalnym, jak i biznesowym.

Wiodąca pozycja Krakowa na turystycznej mapie Polski wynika również z zaangażowania w organizację wielu wydarzeń międzynarodowych. Według danych Poland Convention Bureau, Kraków był trzecim najpopularniejszym miastem w Polsce pod względem liczby organizowanych wydarzeń w 2017 roku, których łącznie odbyło się 3 150 (wliczając konferencje, kongresy, targi, wydarzenia biznesowe i integracyjne dla firm). Ponadto, poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna i dostępność Krakowa oraz rosnąca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które stanowią o atrakcyjności miasta. W 2018 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 6,8 mln pasażerów, czyli o milion więcej w porównaniu z poprzednim rokiem. W minionym roku lotnisko nawiązało współpracę z czterema nowymi liniami lotniczymi: Flydubai, Laudamotion, Transavia i Blue Air, które umożliwią bezpośrednie loty z Krakowa do Dubaju, Wiednia, Eindhoven i Turynu.

STRUKTURA RYNKU NOCLEGOWEGO W KRAKOWIE



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW, POSIADAJĄC 171 SKATEGORYZOWANYCH HOTELI ZNAJDUJE SIĘ NA PIERWSZYM MIEJSCU W POLSCE POD WZGLĘDEM LICZBY OBIEKTÓW

W związku ze stałym wzrostem liczby odwiedzających, Kraków oferuje szeroki wybór bazy noclegowej i największą liczbę hoteli w Polsce. Według danych Knight Frank opartych na Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich, prowadzonym przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, w Krakowie w 2018 roku funkcjonowało 171 hoteli o różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek).

Na koniec 2018 roku w mieście istniało 11 364 pokoi hotelowych.

KRAKOWSKI RYNEK OFERUJE NAJWIĘKSZĄ LICZBĘ NIEWIELKICH LUKSUSOWYCH HOTELI W PORÓWNANIU Z INNYMI MIASTAMI REGIONALNYMI W POLSCE, PODCZAS GDY W WARSZAWIE DOMINUJĄ OBIEKTY SIECIOWE

NOWE HOTELE W 2018

★★★★
Puro Kraków Kazimierz
228 pokoi

★★★★
Metropolo Krakow by Golden Tulip
220 pokoi

★★★★
Garden Square Hotel
73 pokoje

★★★
B&B Hotel Kraków Centrum
130 pokoi

★★★
Hotel 32
32 pokoje

75% – WSKAŹNIK OBŁOŻENIA POKOI HOTELOWYCH

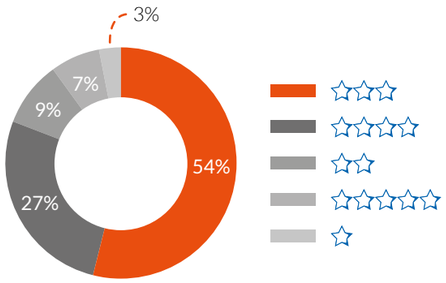
Podaż w Krakowie jest zdominowana przez obiekty 3-gwiazdkowe, które mają największy udział w rynku pod względem liczby hoteli (54% podaży), jednak względem liczby pokoi hotelowych największy udział mają pokoje w hotelach 4-gwiazdkowych (40% zasobów).

HOTELE

Według najnowszych danych STR Global, obłożenie pokoi hotelowych w 2018 roku utrzymało się na stabilnym poziomie. W ciągu roku miesięczne obłożenie pokoi hotelowych w Krakowie wahało się między 51% a 87%, dając średnio 75% w 2018 roku. W czerwcu, sierpniu, wrześniu i październiku zanotowano obłożenie przekraczające 80%, a jedynym miesiącem w którym obłożenie wyniosło mniej niż 60% był styczeń.

Pod koniec 2018 roku w Krakowie zidentyfikowano 9 hoteli w trakcie budowy, mających w ofercie łącznie 704 pokoje. Zarówno liczba, jak i jakość budowanych projektów pokazuje znaczenie Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego. Wybrane obiekty w trakcie budowy to: 5-gwiazdkowy Autograph Collection (125 pokoi), 5-gwiazdkowy Ferreus Hotel (71 pokoi), 4-gwiazdkowy Radisson Red (230 pokoi), 4-gwiazdkowy Best Western Balice Airport (153 pokoje) oraz MGallery by Sofitel (64 pokoje).

STRUKTURA RYNKU HOTELOWEGO W KRAKOWIE



Źródło: Knight Frank

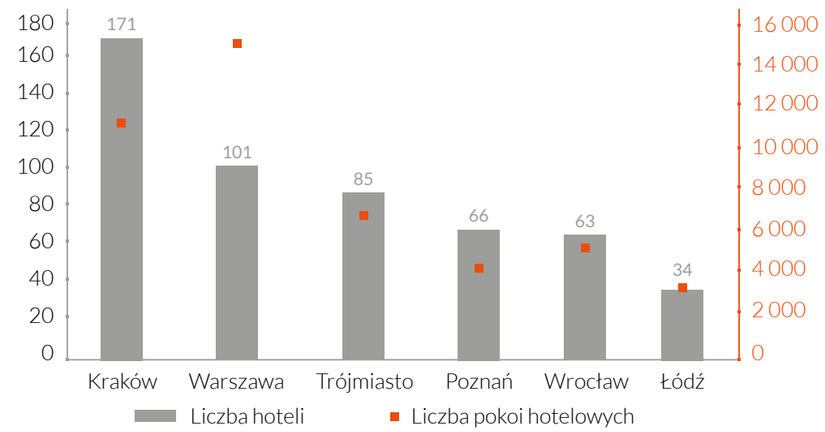
WYBRANE OBIEKTY W TRAKCIE BUDOWY

★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
Autograph Collection 125 pokoi	**Ferreus Hotel** 71 pokoi	**Radisson Red** 230 pokoi	**Best Western Balice Airport** 153 pokoje	**MGallery by Sofitel** 64 pokoje

HOTELE W KRAKOWIE

	171 HOTELI	11 364 POKOI
★★★★★	12	1 137
★★★★	46	4 628
★★★	92	4 447
★★	16	752
★	5	400

LICZBA HOTELI I POKOI HOTELOWYCH W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE



Źródło: Knight Frank

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE

Knight Frank

Po dynamicznym 2017 roku, kiedy otwarto centrum handlowe Serenada, 2018 rok przyniósł ograniczenie aktywności deweloperów zarówno w samym Krakowie jak i w całej aglomeracji. W ciągu 12 miesięcy nie oddano do użytku żadnego obiektu handlowego. Co więcej, w budowie w aglomeracji znajdują się jedynie dwa projekty, z których tylko jeden zlokalizowany jest w Krakowie. Nie spada jednak zainteresowanie Krakowem ze strony najemców, co przełożyło się na zmniejszenie wolumenu dostępnej powierzchni. Czynsze za wynajem najlepszej powierzchni handlowej pozostały na niezmienionym wysokim poziomie.

615 000 M²
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA
15 projektów handlowych w Krakowie
3 w aglomeracji

Pomimo tego, że w ciągu 12 miesięcy 2018 roku w Krakowie i okolicach nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu handlowego, aglomeracja utrzymała pozycję szóstego największego rynku handlowego w Polsce. Nowoczesne zasoby handlowe w Krakowie i okolicach wyniosły 615 000 m². W samym Krakowie znajduje się obecnie 15 projektów handlowych o zróżnicowanej skali (zarówno kameralnych nie przekraczających 10 000 m² jaki i ogromnych, osiągających nawet 90 000 m²) i ofercie (obiekty typu convenience, projekty wyprzedażowe czy centra handlowe z rozbudowanym sektorem modowym i rozrywkowym). Kolejne 3 obiekty zidentyfikowano w lokalizacjach sąsiadujących z Krakowem: Myślenicach i Modlniczce. Dzięki zróżnicowanej strukturze są one w stanie zaspokajać potrzeby zarówno mieszkańców jak i turystów, z roku na rok coraz chętniej i większą liczbą odwiedzających Kraków.

CENTRA HANDLOWE W BUDOWIE: ATUT RUCZAJ, GALERIA WIELICZKA

Pod koniec 2018 roku realizowano 2 centra handlowe o powierzchni niemal 50 000 m². Z tego, zakończenie budowy około 7 000 m² (ATUT Ruczaj w Krakowie) ma nastąpić na początku 2019 roku. Pozostałe 42 000 m² (Galeria Wieliczka) będzie realizowane do końca 2020 roku. Ten niski wolumen handlowy w budowie w Krakowie i okolicach ma szanse wzrosnąć w kolejnych kwartałach 2019 i 2020 roku, po rozpoczęciu realizacji obiektów będących obecnie na etapie planowania. Wśród nich znajduje się planowana przebudowa i modernizacja centrum handlowego Krokus, które następnie ma zostać połączone z Serenadą. Wraz z sąsiadującymi z nimi: sklepem OBI, 12-salowym Multikinem oraz Parkiem Wodnym, stworzą największy kompleks handlowo-rozrywkowy w tej części miasta.

WOLUMEN HANDLOWY W BUDOWIE W KRAKOWIE I OKOLICACH MA SZANSE WZROSNĄĆ W KOLEJNYCH KWARTAŁACH 2019 I 2020 ROKU, PO ROZPOCZĘCIU REALIZACJI OBIEKTÓW BĘDĄCYCH OBECNIE NA ETAPIE PLANOWANIA

Kolejnym oczekiwanym projektem handlowym jest kompleks Cracovia Outlet o łącznej powierzchni 60 000 m², który będzie składał się z centrum wyprzedażowego (21 000 m²) oraz parku handlowego, hipermarketu spożywczego, sklepu DIY oraz centrum wyposażenia wnętrz (łącznie niemal 40 000 m²). Cracovia Outlet ma zostać wybudowany przez KG Group przy ul. Nowohuckiej, w bliskim sąsiedztwie m.in. M1, Selgros oraz centrum targowego Expo Kraków i Tauron Arena.

NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
740 m²/1 000 mieszkańców w Krakowie
589 m²/1 000 mieszkańców w aglomeracji

Nasycenie powierzchnią handlową w aglomeracji krakowskiej na koniec 2018 roku utrzymało się na poziomie 589 m²/1 000 mieszkańców (piąte miejsce wśród 8 największych aglomeracji). Nasycenie samego Krakowa osiągnęło w 2018 roku 740 m²/1 000 mieszkańców. Pod względem nasycenia Kraków plasuje się na 6. miejscu wśród największych polskich miast.

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE

4% WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

W grudniu 2018 roku wskaźnik niewynajętej powierzchni w Krakowie wyniósł 4% i obniżył się o 0,9 pp. w porównaniu do poziomu sprzed roku. Na spadek współczynnika pustostanów w 2018 roku miało wpływ wynajęcie przez OBI powierzchni w centrum handlowym M1 zajmowanej wcześniej przez sieć Praktiker. Obniżenie wskaźnika mogłoby być nawet większe, gdyby nie fakt opuszczania Centrum Handlowego Krokus przez część najemców i relokacji niektórych z nich do Serenady w związku z planowaną przebudową.

35-70 EUR/M²/MIESIĄC

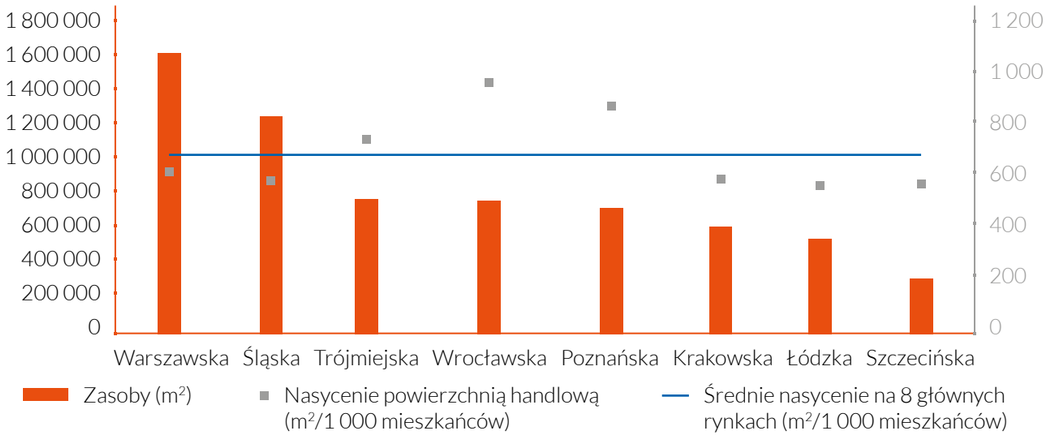
czynsz wywoławczy za najatrakcyjniejsze lokale w centrach handlowych

Popyt na powierzchnię handlową w Polsce w 2018 roku nie słabł. Na polskim rynku odnotowano debiuty kilku zagranicznych marek, m.in. z sektora mody i akcesoriów, np. Armani Exchange, Kocca, Bebe, San Marina czy Saffiano. Niemniej jednak, większość z nich wybrała warszawskie centra handlowe. W 2018 roku w Krakowie lokowały się przede wszystkim znane już marki.

Brak międzynarodowych debiutów wynikał przede wszystkim z niewielkiej podaży dostępnych lokali w najlepszych krakowskich centrach handlowych.

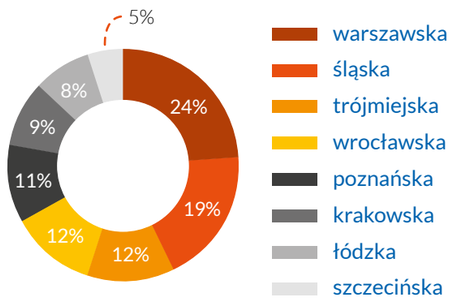
Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 35 a 70 EUR za 1 m² i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (oprócz Warszawy). Zależą one głównie od marki najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji w obrębie danego obiektu i polityki wynajmu właściciela.

ZASOBY HANDLOWE ORAZ NASYCENIE W NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJACH W POLSCE



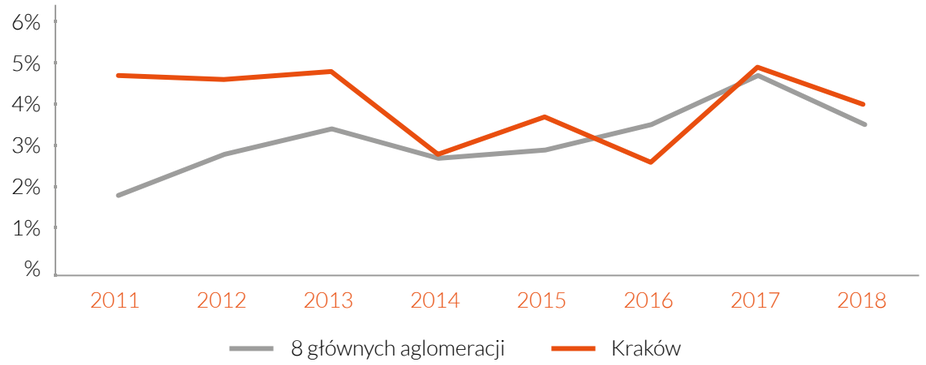
Źródło: Knight Frank

ZASOBY POWIERZCHNI HANDLOWEJ W 8 AGLOMERACJACH WG LOKALIZACJI



Źródło: Knight Frank

WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE I GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (2011-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK MAGAZYNOWY

480 000 M²
nowoczesna powierzchnia magazynowa

45 500 M²
nowa podaż w 2018 roku

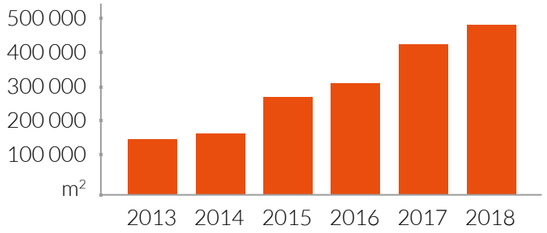
68 000 M²
w budowie

ROK 2018 PRZYNIÓSŁ WZROST POPYTU W PORÓWNANIU Z UBIEGŁYMI LATAMI NA KRAKOWSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM

Deweloperzy oddali do użytku projekty spekulacyjne, co poskutkowało 13% wzrostem zasobów magazynowych w regionie. Pomimo dobrej kondycji sektora i wzrostu popytu, nowa podaż w 2018 roku w sektorze magazynowym w Krakowie była znacznie niższa niż w poprzednim rekordowym roku. Jednak dzięki ograniczonej nowej podaży oraz wysokiemu wolumenowi popytu zanotowano wyraźny spadek współczynnika pustostanów.

Krakowski rynek magazynowy systematycznie się rozwija, jednak nadal pozostaje jednym z najmniejszych w Polsce.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W KRAKOWIE (2013-2018)



Źródło: Knight Frank

Region jest korzystnie usytuowany, z dostępem do dróg umożliwiających łatwą komunikację na terenie Polski i z innymi krajami w Europie. Jednakże, dynamika rozwoju sektora magazynowego w Małopolsce jest ograniczona ze względu na relatywnie wysokie ceny gruntów w Krakowie. Dodatkową barierą dla rozwoju logistyki w okolicach Krakowa jest lokalizacja w pobliżu drugiego największego regionu logistycznego w Polsce, tj. Górnego Śląska.

Na koniec 2018 roku powierzchnia magazynowa na wynajem w Krakowie była szacowana na 480 000 m². Podaż w regionie stanowiła jedynie 3% całkowitych zasobów magazynowych we wszystkich obszarach logistycznych w Polsce. Projekty zrealizowane w Krakowie są zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta oraz w sąsiednich miejscowościach – głównie w Modlniczce, Skawinie czy Olkuszu.

W 2018 roku dostarczono na rynek 45 500 m² powierzchni magazynowej w dwóch projektach deweloperów 7R Logistic oraz MR Logistic. Dodatkowo, zgodnie z informacjami pozyskanymi od deweloperów posiadających działki pod zabudowę magazynową, ponad 68 000 m² powierzchni logistycznej jest w budowie, która zostanie ukończona na przełomie 2019 i 2020 roku. Na etapie planowania jest około 84 000 m² powierzchni magazynowej.

W 2018 roku polski rynek magazynowy osiągnął kolejny rekord pod względem wynajętej powierzchni, która przekroczyła 3,8 mln m². W Krakowie wolumen podpisanych umów opiewał na 88 000 m² i stanowił około 2,3% wolumenu wszystkich transakcji magazynowych w Polsce.

Na koniec 2018 roku zanotowano w Krakowie znaczący spadek wskaźnika pustostanów – o 5 pp. względem 2017 roku do poziomu 8%. Taki spadek spowodowany jest stopniową absorpcją dostępnej powierzchni w projektach ukończonych w 2017 roku.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW
8,3% – 2018
13,3% – 2017
7,1% – 2016

Biorąc pod uwagę koszty najmu, Kraków jest drugim najdroższym rejonem magazynowym w Polsce, zaraz po I strefie Warszawy. Czynsze wywoławcze za nowoczesną powierzchnię magazynową utrzymały się na stabilnym poziomie względem poprzedniego roku i wynosiły 4-4,5 EUR/m²/miesiąc dla projektów zlokalizowanych w granicach miasta. Większe obiekty poza granicami miasta są z reguły tańsze i czynsze wywoławcze wahają się pomiędzy 3,9 a 4 EUR/m²/miesiąc.

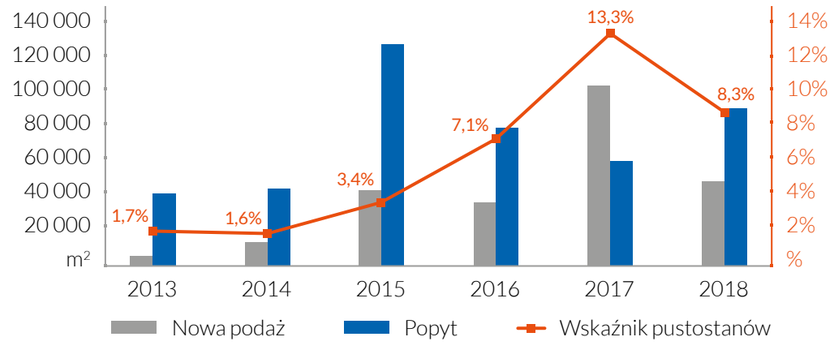
OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W POLSCE (2018)

4-4,5 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy w Krakowie

3,9-4 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy poza granicami miasta

Źródło: Knight Frank

NOWA PODAŻ, POPYT I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2013-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY

Rekordowy rok 2018 zakończył się wynikiem wolumenu inwestycyjnego na poziomie 7,2 mld EUR, co jest dotychczas najwyższym wynikiem w historii polskiego rynku, gdzie poprzedni rekord na poziomie 5,1 mld EUR odnotowany został w 2006 roku. Polska jako najbardziej atrakcyjny kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok zwraca uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. W minionym roku w Polsce zadebiutowały m.in. fundusze z Filipin czy Singapuru. Ponadto, Polska awansowała w rankingu agencji FTSE Russel, gdzie jako pierwsze państwo z regionu została zaliczona do krajów rozwiniętych, co w perspektywie długoterminowej przełoży się na ocenę ryzyka i wielkość wolumenu inwestycyjnego, nie tylko w sektorze nieruchomości komercyjnych, ale też na postrzeganie naszej gospodarki przez podmioty międzynarodowe.

411 MLN EUR
WARTOŚĆ TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH W KRAKOWIE
(6% wolumenu transakcji w Polsce)

W ciągu minionych dwóch lat obserwowano rosnące zainteresowanie nabywców (zarówno funduszy inwestycyjnych jak inwestorów oportunistycznych) rynkami regionalnymi, takimi jak Kraków, Wrocław, Poznań czy Trójmiasto. Kraków, jako popularny kierunek turystyczny i największy regionalny rynek biurowy z relatywnie szeroką ofertą aktywów dostępnych na sprzedaż, jest uważany za jeden z najatrakcyjniejszych ośrodków spośród miast regionalnych. Jego atrakcyjność wiąże się również z nieustannym rozwojem infrastruktury, a także rosnącą liczba podmiotów z sektora BPO/SSC, które przyczyniają się do rozwoju rynku biurowego.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych, które zostały zawarte na krakowskim rynku w 2018 roku osiągnęła 411 milionów EUR i stanowiła 6% wolumenu transakcji w Polsce.

KRAKÓW, JAKO POPULARNY KIERUNEK TURYSTYCZNY I NAJWIĘKSZY REGIONALNY RYNEK BIUROWY Z RELATYWNIE SZEROKĄ OFERTĄ AKTYWÓW DOSTĘPNYCH NA SPRZEDAŻ, JEST UWAŻANY ZA JEDEN Z NAJATRAKCYJNIEJSZYCH OŚRODKÓW SPOŚRÓD MIAST REGIONALNYCH

STRUKTURA TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH

55% BUDYNKI BIUROWE

32% SEKTOR HANDLOWY

7% OBIEKTY MAGAZYNOWE

6% HOTELE

RYNEK INWESTYCYJNY

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W KRAKOWIE (2017-2018)

1 HIGH5IVE
2018, III kw.
Skanska
NIAM
€ 72 000 000

2 QUATTRO BUSINESS PARK
2018, II kw.
Starwood
Globalworth
€ 139 700 000

3 PARK INN BY RADISSON
2018, II kw.
UBM
Union Investment
€ 26 000 000

4 DOT
2017, IV kw.
Buma
Golden Star
€ 90 000 000

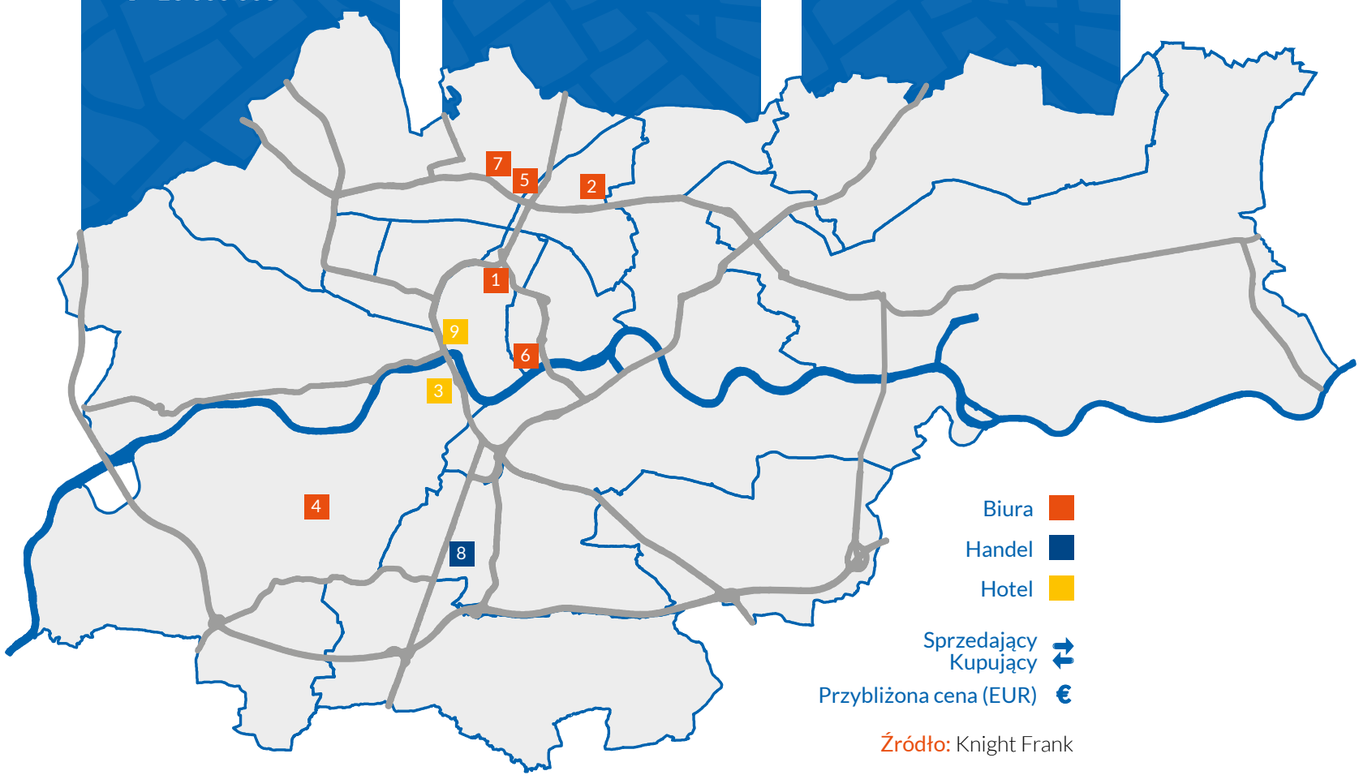
5 O3 BUSINESS CAMPUS II
2017, IV kw.
Echo Investment
Echo Polska Properties
€ 49 200 000

6 KOTLARSKA 11
2018, IV kw.
UBM
IAD
€ 30 000 000

7 VINCI
2017, III kw.
Dyskret
Benson Elliot
€ 45 000 000

8 ZAKOPIANKA
2017, II kw.
Tristan Capital Partners
Echo Polska Properties
€ 53 300 000

9 SHERATON KRAKOW
2017, I kw.
Alonquin
Invesco
€ 70 000 000



Źródło: Knight Frank

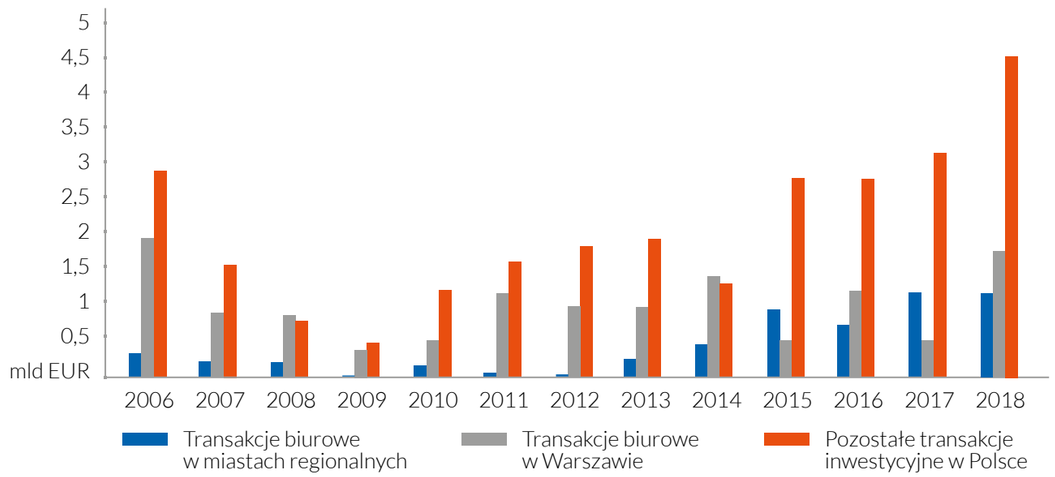
W 2018 ROKU W KRAKOWIE STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE AKTYWA BIUROWE BYŁY SZACOWANE NA POZIOMIE 5,75-6,75%, ORAZ 5-5,5% ZA NAJATRAKCYJNIEJSZE CENTRA HANDLOWE

Uwaga inwestorów koncentrowała się przede wszystkim na nowo wybudowanych nowoczesnych budynkach biurowych zlokalizowanych w zarówno w centrum miasta jak i w lokalizacjach pozacentralnych. Największe transakcje w Krakowie w 2018 roku to: zakup Quattro Business Park przez Globalworth, sprzedaż budynku High5ive do NIAM oraz zakup Park Inn by Radisson przez Union Investment.

W strukturze nabytych aktywów dominowały budynki biurowe, które stanowiły 55% transakcji. Pozostałe 45% zostało podzielone pomiędzy sektor handlowy (32%), magazynowy (7%) i hotelowy (6%).

Od początku 2016 roku inwestorzy w Krakowie wydali niemal 1,4 mln EUR, przede wszystkim na zakup projektów biurowych i handlowych. Najwyższy w historii lokalnego rynku popyt na powierzchnię biurową przyczynił się do wzrostu wartości nieruchomości i kompresji stóp kapitalizacji.

WOLUMEN TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH W POLSCE (2006-2018)



Źródło: Knight Frank, RCA

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ STRATEGII PLANOWANIA
I MONITOROWANIA INWESTYCJI

ul. św. Krzyża 1
31-028 Kraków
tel. 12 616 19 57
si.umk@um.krakow.pl
www.krakow.pl