

RESEARCH



KRAKÓW

OFFICE MARKET / RYNEK BIUROWY
Q2 2015 / II KW. 2015





Opolska Business Park, Echo Investment

Kraków remains the largest and one of the most dynamically developing regional office markets in Poland. In H1 2015, positive trends, as significant developers activity accompanied with strong demand, observed in record-breaking 2014 were continued.

At the end of June 2015, the total office stock in the capital of Małopolska was estimated at 735,800 sq m, of which some 653,100 sq m was for rent and the remaining 82,700 sq m was owner-occupied. In H1 2015, one scheme offering 10,000 sq m of rentable space – building E of Bonarka 4 Business complex - was completed by TriGranit. However, significant increase of supply is expected in Q3 and Q4 2015, as it was in the previous year. Consequently, the total modern office stock in Kraków may exceed 800,000 sq m at the end of 2015.

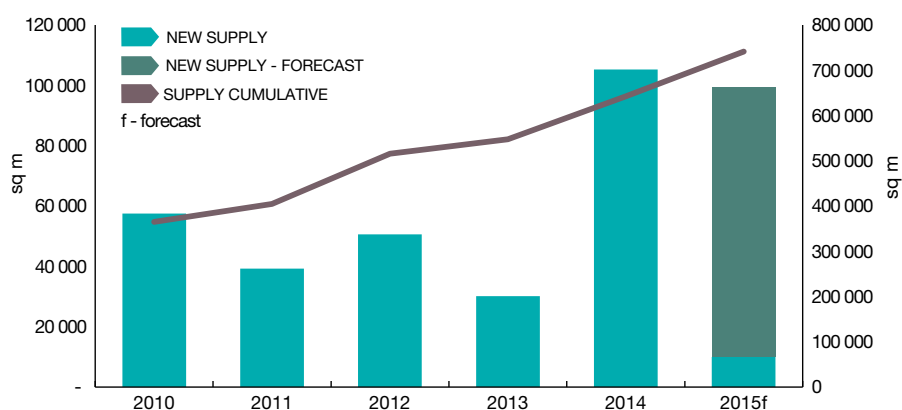
Due to Kraków's historic character and limited land availability, only some 15% of rentable stock is situated in the city centre. Vast majority of office space is situated in non-central parts of the city, in particular in the southern areas of Prądnik Biały and Prądnik Czerwony, and along Armii Krajowej Street (in south-eastern Bronowice), and northern Dębniki, and

the north-western part of Podgórze.

As of the end of June 2015, approximately 145,000 sq m of rentable office space was at the construction stage in fifteen schemes. It gave Kraków 1st place among

major regional cities in terms of volume of office space under construction. According to developers' schedules, some 89,000 sq m is due to be completed by the end of 2015, while remaining 56,000 sq m - in 2016. In H2 2015, the 1st stage of Opolska Business Park (19,200 sq m) by Echo Investment, Aleja Pokoju 5 (13,000 sq m) and FIVE (8,700 sq m), both by Grupa Buma, and building F of Bonarka 4 Business office park (10,000 sq m) developed by TriGranit are due to be completed.

CHART 1
Annual supply of rentable office space in Kraków
2010 - 2015f



Source: Knight Frank, PORF

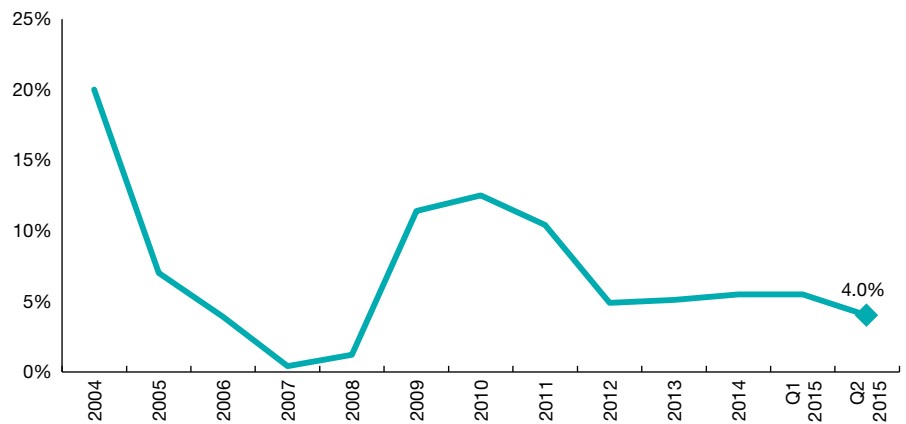
Demand for office space in Kraków consistently remains at high level. In H1 2015, approximately 51,000 sq m was the subject of lease transactions, which constituted 44% of the record-breaking volume of lease transactions noted in 2014 and was slightly lower than the result recorded in the corresponding period of the previous year. Pre-let agreements had the highest share - 72% of the leased space, new agreements constituted 14%, while expansions and renewals accounted for 8% and 6% of signed agreements respectively.

Office demand in Kraków in recent years has been driven by companies from BPO/SSC, IT, R&D and professional services sectors. The city remains the leader among Polish cities in terms of employment in business services sector. As a consequence, Kraków also maintains leading position in the volume of space leased by these tenants. According to Knight Frank estimations, approximately 45% of office space in Kraków is occupied by companies from business services sector.

Despite the high developers' activity, Kraków has recorded the lowest vacancy rate among all office markets in Poland for three years. As of the end of June 2015, only 26,000 sq m of office space was available for lease in the city, which accounted for 4% of the local rentable stock. Taking into consideration the significant volume of space that will be delivered to the market in H2 2015, an increase of vacancy rate is expected. However, due to anticipated strong demand and the significant volume of space under construction that had been secured with pre-let agreements (30%, the highest rate among regional office markets), the growth of vacancy rate should not be too sharp.

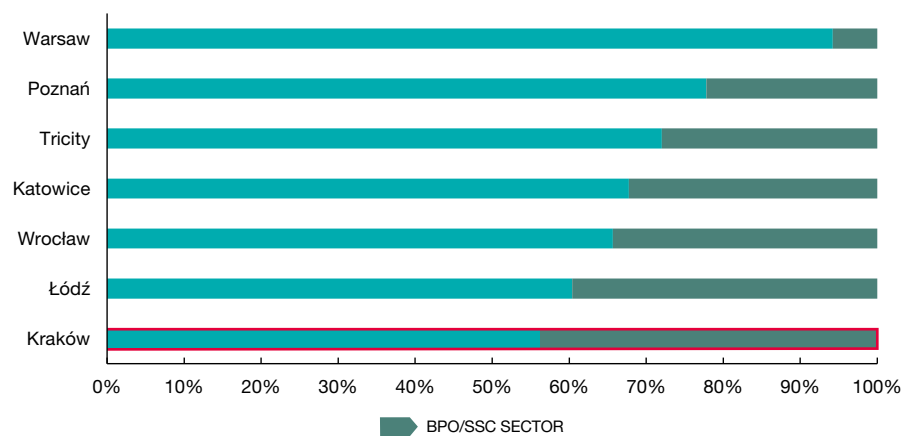
Rental rates in the capital of Małopolska remain stable. In Q2 2015, asking rents in A-class buildings ranged between EUR 13 and EUR 14.5 per sq m per month, while in B-class schemes vary between EUR 10-12 or PLN 42-50 per sq m per month. Effective rents were usually some 10-15% down when compared to asking rents.

CHART 2
Vacancy rate in Kraków
2004 - Q2 2015



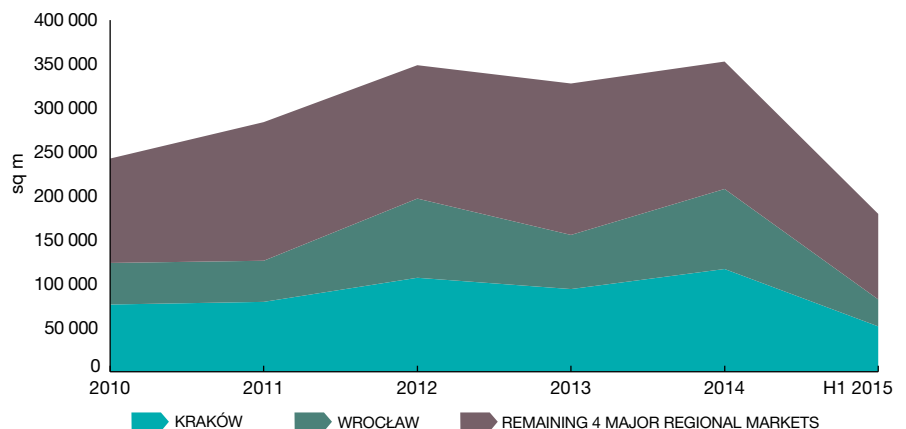
Source: Knight Frank

CHART 3
Office space occupied by the BPO/SSC sector in major office markets
Q2 2015

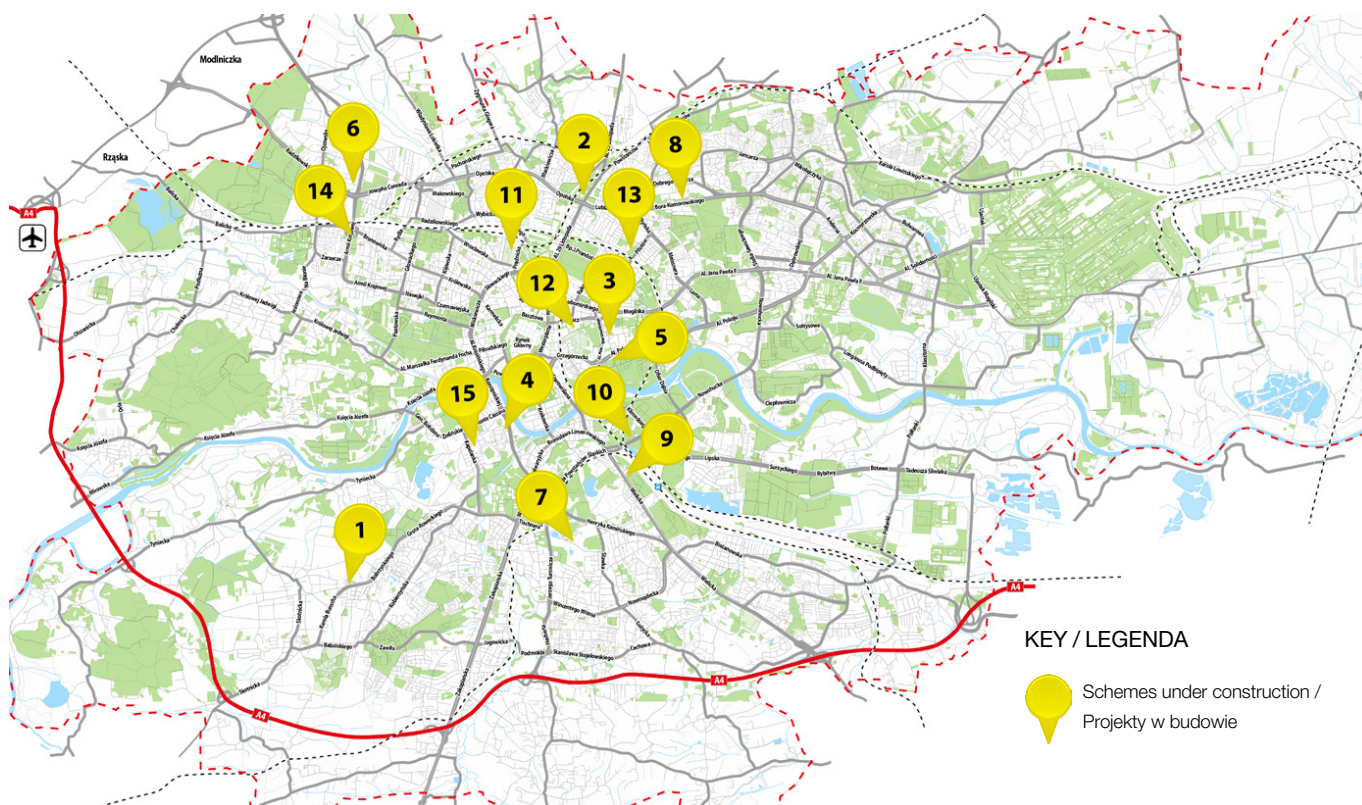


Source: Knight Frank

CHART 4
Office demand in major regional office market in Poland
2010 - H1 2015



Source: Knight Frank, PORF



Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Właściciel
Schemes under construction / Projekty w budowie		
1 Dot Office	21 300	Grupa Buma
2 Opolska Business Park – etap I	19 200	Echo Investment
3 AXIS	18 100	Skanska
4 Vistula Business Garden	14 100	Vistula Business Garden
5 Aleja Pokoju 5	13 000	Grupa Buma
6 Mix Biura Jasnogórska 9	12 400	Mix Biura
7 Bonarka 4 Business F	10 000	TriGranit
8 FIVE	8 700	Grupa Buma
9 Equal Business Park A	7 400	Murapol
10 Enterprise Park – etap III	5 800	Avestus Real Estate /European Property Investors Special Opportunities 3
11 Regent Office	5 000	Herbewo International
12 Browar Lubicz – budynek G	4 500	Balmoral Properties
13 Benaco	3 200	DK Development
14 BOAT	1 200	Teresa Łoboz
15 PB Start	1 200	PB Start



Kraków



Kraków pozostaje największym i jednym z najdynamiczniej rozwijających się regionalnych rynków biurowych w Polsce. W I połowie 2015 roku obserwowaliśmy kontynuację pozytywnych trendów z rekordowego 2014 roku oraz wysoką aktywność zarówno deweloperów, jak i najemców.

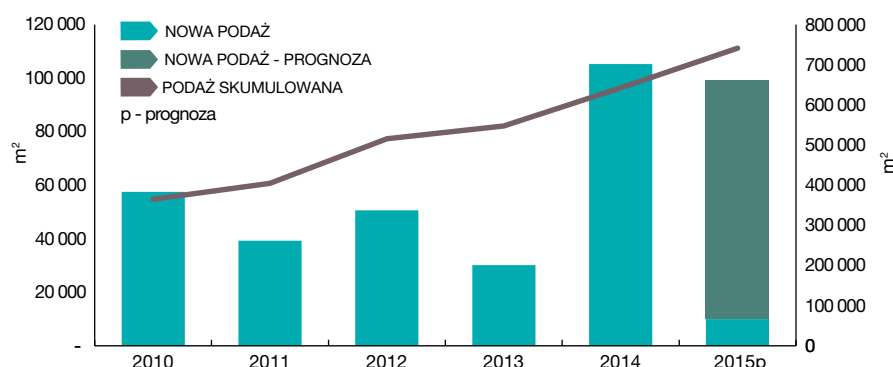
Na koniec czerwca 2015 roku całkowite zasoby biurowe stolicy Małopolski były szacowane na około 735.800 m², z czego 653.100 m² było przeznaczone na wynajem, zaś pozostałe 82.700 m² to powierzchnia przeznaczona na własne potrzeby właścicieli. W I połowie 2015 roku ukończony został tylko jeden projekt oferujący powierzchnię biurową na wynajem – budynek E kompleksu Bonarka 4 Business, firmy TriGranit (10.000m²). Zdecydowany przyrost zasobów jest przewidywany - podobnie jak w poprzednim roku - w III i IV kwartale, w wyniku czego całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie przekroczą 800.000 m².

W centrum miasta, ze względu na jego historyczny charakter oraz niewielką liczbę działek przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, zlokalizowane jest jedynie około 15% powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem. Zdecydowana większość powierzchni biurowej znajduje

się w obszarach koncentracji powierzchni biurowej poza centrum miasta, m.in. w południowej części dzielnic Prądnik Biały i Prądnik Czerwony, wzdłuż ulicy Armii Krajowej (południowo-wschodnia część dzielnicy Bronowice) oraz w północnej części Dębnik i północno-zachodnich rejonach Podgórze.

Na koniec czerwca 2015 roku w fazie realizacji znajdowało się blisko 145.000 m² powierzchni biurowej na wynajem w 15 projektach – najwięcej spośród wszystkich miast regionalnych. Według harmonogramów prac deweloperów, około 89.000 m² powstającej powierzchni zostanie oddane do użytku jeszcze w 2015 roku, a pozostałe 56.000 m² w 2016 roku. W II połowie bieżącego roku mają zostać ukończone m.in. I etap kompleksu Opolska Business Park (19.200 m²) Echo Investment; Aleja Pokoju 5 (13.000 m²) i FIVE (8.700 m²), budowane przez Grupę Buma oraz budynek F parku biurowego Bonarka 4 Business (10.000 m²) realizowany przez TriGranit.

WYKRES 1
Skumulowana i roczna podaż powierzchni biurowej na wynajem w Krakowie 2010 - 2016p



Źródło: Knight Frank, PORF

Popyt na powierzchnię biurową w Krakowie niezmiennie od kilku lat utrzymuje się na wysokim poziomie. W minionym półroczu wynajęto ponad 51.000 m² powierzchni, co stanowiło około 44% rekordowego wolumenu umów zawartych na tym rynku w 2014 roku i było nieznacznie niższym wynikiem od zanotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Największy udział miały transakcje typu pre-let (72% wynajętej powierzchni), nowe umowy stanowiły 14%, a ekspansje i renowacje odpowiednio 8% i 6% wolumenu podpisanych umów.

Podobnie jak w poprzednich latach wśród najemców dominowały firmy z sektora BPO/SSC, IT, R&D i usług profesjonalnych. Kraków pozostaje liderem wśród polskich miast pod względem wielkości zatrudnienia w firmach z sektora usług biznesowych i ilości powierzchni wynajmowanej przez tych najemców. Według szacunków Knight Frank, około 45% powierzchni biurowej w Krakowie zajmują firmy z sektora usług dla biznesu.

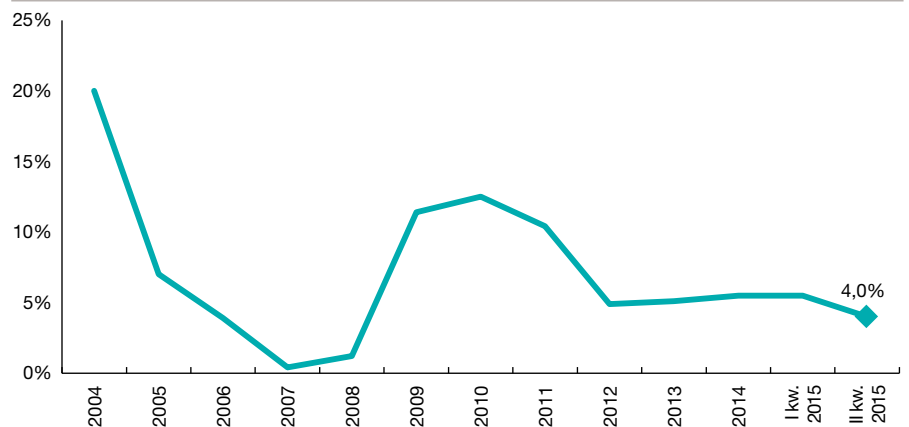
Pomimo wysokiej aktywności deweloperów, Kraków od trzech lat odnotowuje stabilny poziom pustostanów, najniższy ze wszystkich rynków biurowych w Polsce. Na koniec czerwca 2015 roku w mieście znajdowało się jedynie około 26.000 m² dostępnej powierzchni biurowej, co odpowiadało 4% lokalnych zasobów przeznaczonych na wynajem. Mając na uwadze znaczną ilość powierzchni, jaka ma zostać dostarczona na rynek, w II połowie 2015 roku spodziewany jest wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Jednak ze względu na oczekiwany wysoki poziom popytu i znaczący udział powierzchni w budowie zabezpieczonej umowami najmu (30%, najwięcej spośród rynków regionalnych) wzrost ten nie powinien być bardzo gwałtowny.

Wywoławcze stawki czynszów w stolicy Małopolski utrzymują się na stabilnym poziomie. W II kwartale 2015 roku przeciętne stawki ofertowe w budynkach klasy A mieściły się w przedziale od 13 do 14,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 12 EUR lub 42-50 PLN/m²/miesiąc. Stawki efektywne były zazwyczaj niższe od wywoławczych o ok. 10-15%.

WYKRES 2

Współczynnik pustostanów w Krakowie

2004 - II kw. 2015

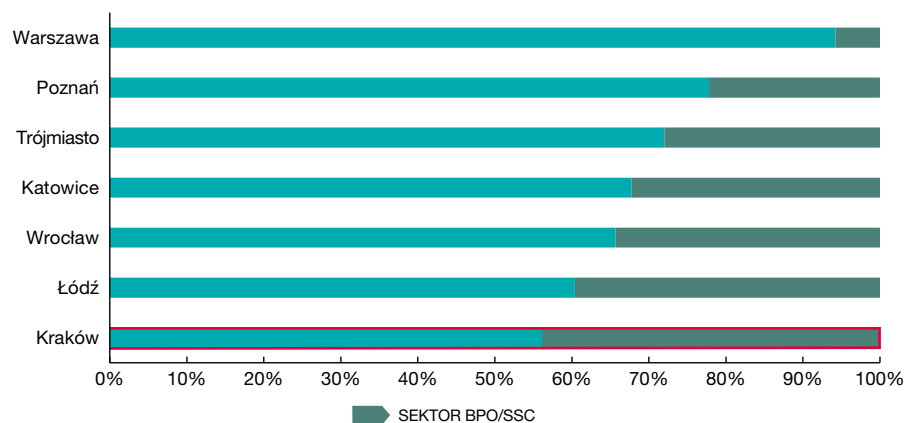


Źródło: Knight Frank

WYKRES 3

Udział powierzchni biurowej zajmowanej przez firmy z sektora usług biznesowych na poszczególnych rynkach

II kw. 2015

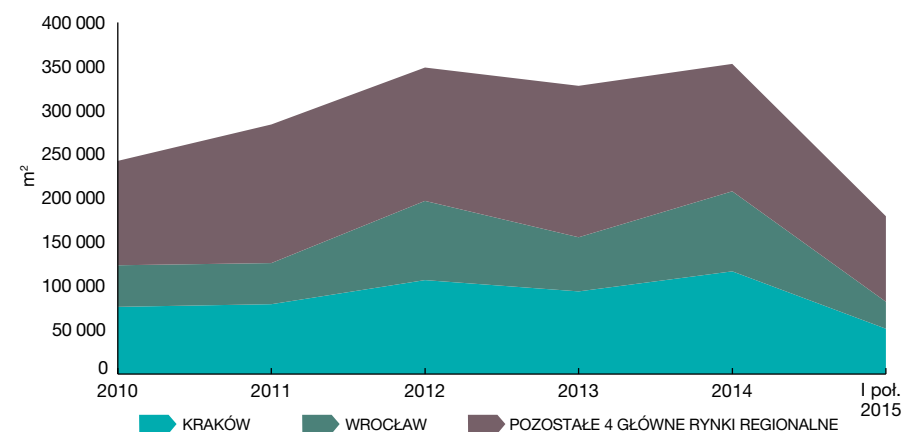


Źródło: Knight Frank

WYKRES 4

Popyt na powierzchnię biurową na głównych regionalnych rynkach biurowych w Polsce

2010 - I poł. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF



As one of the largest and most experienced research teams operating across Polish commercial real estate markets, Knight Frank Poland provides strategic advice, forecasting and consultancy services to a wide range of commercial clients including developers, investment funds, financial and corporate institutions as well as private individuals.

We offer:

- ◆ strategic consulting, independent forecasts and analysis adapted to clients' specific requirements,
- ◆ market reports and analysis available to the public,
- ◆ tailored presentations and market reports for clients.

Reports are produced on a quarterly basis and cover all sectors of commercial market (office, retail, industrial, hotel) in major Polish cities and regions (Warsaw, Kraków, Łódź, Poznań, Silesia, Tricity, Wrocław). Long-term presence in local markets has allowed our research team to build in-depth expertise of socio-economic factors affecting commercial and residential real estate in Poland.

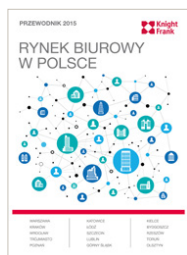
Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

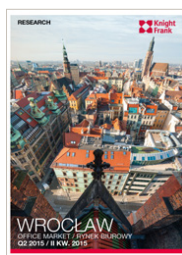
- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

OUR RECENT PUBLICATIONS / NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Rynek Biurowy w Polsce: 2015



Office market in Wrocław: Q2 2015

Rynek biurowy we Wrocławiu: II kw. 2015



Office Market in Warsaw: H1 2015

Rynek Biurowy w Warszawie: I poł. 2015



Commercial Market in Poland: H1 2015

Rynek Komercyjny w Polsce: I poł. 2015

Knight Frank Research Reports are available at KnightFrank.com.pl/en/research/

© 2015, Knight Frank Sp. z o.o.

This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank to the form and content within which it appears.

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Contacts in Poland / Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska - Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

Bartłomiej Łepkowski
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - RETAIL

Agnieszka Mielcarz
agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

Marek Ciunowicz
marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Paweł Materny
pawel.materny@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Contact in London Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

