

## Rynek powierzchni biurowych w Polsce – III kw. 2005

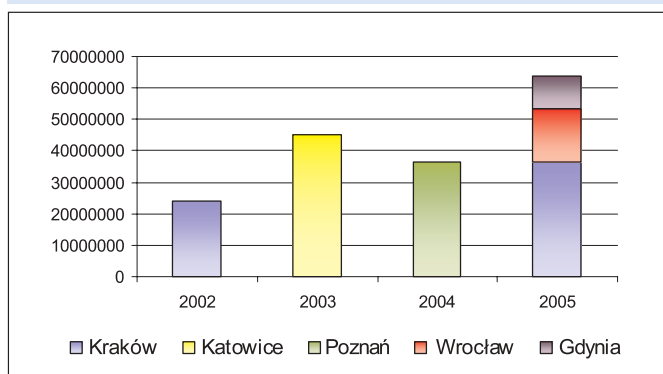
Prezentujemy Państwu najnowszy raport firmy Colliers International<sup>1</sup>, poświęcony polskiemu rynkowi powierzchni biurowych. W poprzednim numerze „Logistyki” (6/2005) ukazał się raport tej firmy nt. powierzchni magazynowych klasy A w naszym kraju.

Rynek nieruchomości biurowych poza Warszawą cieszy się coraz większym zainteresowaniem inwestorów. Duże zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe na rynkach lokalnych zachęca deweloperów do realizacji kolejnych inwestycji. Najprężniej rozwijające się miasta to Kraków i Wrocław, gdzie w ciągu dwóch następnych lat wielkość powierzchni biurowej oddanej do użytku szacuje się na odpowiednio 70 000 i 90 000 m<sup>2</sup>. W dalszym ciągu najsłabiej rozwijającym się rynkiem biurowym jest Łódź.

### Rynek inwestycyjny

Stabilna sytuacja gospodarcza oraz optymistyczne prognozy na przyszłość powodują, że polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych interesują się kolejni inwestorzy instytucjonalni, pragnący zróżnicować swoje portfolia. Wartość inwestycji w budynki biurowe w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2005 r. wyniosła ponad 0,6 mld euro, tylko w odniesieniu do budynków warszawskich, a następne 0,3 mld euro zostało prawdopodobnie wydane jeszcze do końca ub. r. Ok. 64 mln euro zainwestowano w biu-

Tab. 1. Wartość inwestycji biurowych na rynkach regionalnych (klasa A/B+)



ra poza Warszawą – w Gdyni, Krakowie oraz Wrocławiu.

Najbardziej aktywnymi inwestorami na rynku biurowym byli między innymi: Arka BZ WBK (Alfa Plaza BC, Quattro Forum, Green Park), Aviva Central European Property Fund (Irydion, Wiśniowy Business Park A oraz siedziba firmy Prokom), jak również Commerz Leasing (Rondo 1).

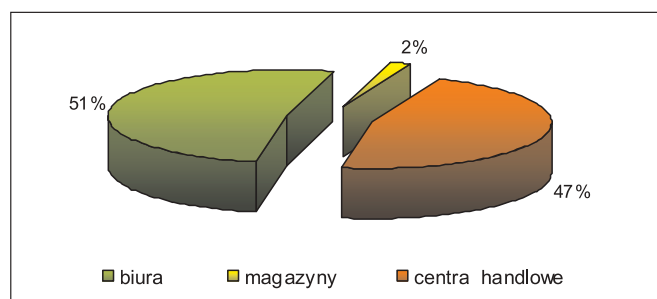
Tab. 2. Stopy zwrotu na rynkach Europy Środkowo – Wschodniej na koniec września 2005 Źródło: biura regionalne Colliers International

	Obiekty Biurowe	Obiekty Handlowe	Obiekty Magazynowe	Obiekty Mieszkaniowe
Rumunia	9	10	10	10
Czechy	6 – 7	8	9	5
Węgry	7	8	9	n/a
Polska	7	7 – 8	8 – 9	n/a
Słowacja	7 – 8	7 – 8	7 – 8	8 – 9

Razem z hossą na rynku biurowym, odnotowano także dużą liczbę inwestycji w obiekty handlowe oraz magazynowe. Do końca września 2005 r. Colliers International przeszedł 12 różnorodnych transakcji na rynku powierzchni handlowych, a ich szacunkowa wartość wyniosła prawie 0,6 mld euro. Firmy takie, jak Arka BZ WBK, Meinel European Land Ltd., Capital Partners, Kleppierre, Dawnay Day Carpathian i White Estate Investments, dokonały w Polsce inwestycji w centra handlowe.

Przytaczane liczby mogłyby być znacznie wyższe, gdyby nie ograniczona dostępność wysokiej klasy produktów inwestycyjnych. Fundusze inwestycyjne pragnące zwiększyć swój udział w polskim rynku szukają przede wszystkim dobrze zaprojektowanych i dobrze wynajętych nieruchomości, które przyniosą im stały dochód. Nie było jednak w tym okresie zbyt wielu budynków spełniających warunki stawiane przez inwestorów. Niemniej właściciele nieruchomości są bardziej chętni zbywać nieruchomości z uwagi na szybką kompresję stop zwrotu, obserwowaną w ciągu ostatnich lat. Jest to jedną z przyczyn stałego przyrostu inwestycji w Polsce.

Tak zwane transakcje „sale and lease-back” stają się coraz bardziej powszednie. Właściciele budynków decydują się często na sprzedaż i ich późniejszy długoterminowy najem od nowego właściciela. Tego typu kontrakty stały się popularne, nie tylko w sektorze biurowym.



Rys. 1. Aktywność inwestycyjna wg sektorów – stan na koniec września 2005

<sup>1</sup> Colliers International jest jedną z największych na świecie firm zajmujących się analizami rynku m.in. powierzchni magazynowych, biurowych, handlowych, która posiada blisko 250 własnych przedstawicielstw w 51 krajach świata, w tym w Polsce.

Stopy zwrotu z inwestycji o charakterze biurowym są teraz na poziomie 7%. Podobnie wygląda sytuacja w sektorze handlowym. Jeżeli chodzi o obiekty magazynowe, stopy zwrotu uzyskiwane z tego rodzaju inwestycji mieszczą się w przedziale od 8% do 9%.

Firmy oraz różnego rodzaju fundusze, zainteresowane polskim rynkiem nieruchomości, pochodzą głównie z Wielkiej Brytanii, Irlandii, Austrii, Niemiec, Holandii, Luksemburga, Stanów Zjednoczonych, a także z Polski.

## Warszawski rynek powierzchni biurowych

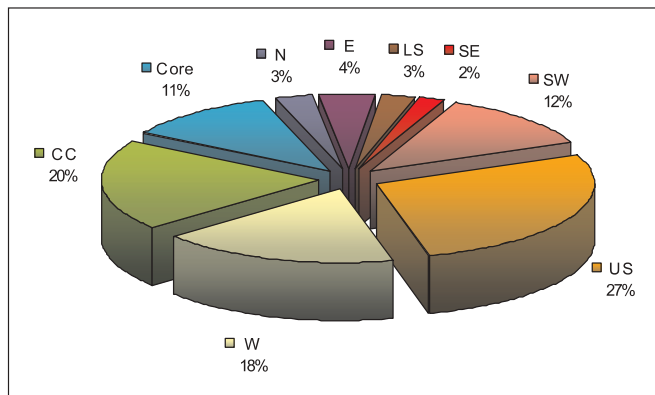
**Aktywność Rynkowa.** 1 kw. 2005 r. na rynku biurowym w Warszawie był rekordowy pod względem aktywności. Po 9 miesiącach całkowita aktywność rynkowa wyniosła 258 970 sq. m., co jest do tej pory najwyższą wartością notowaną dla pierwszych trzech kwartałów roku. Oznacza to, że ub. r. może być drugim z kolei rekordowym rokiem pod względem aktywności rynkowej, która może przekroczyć nawet 330 000 m<sup>2</sup>.

Najaktywniejszą strefą w trzecim kwartale był Centralny Obszar Biznesu (CC oraz Core), gdzie zawiązano 31% (26 591 m<sup>2</sup>) wszystkich transakcji zanotowanych na rynku. Podobnie aktywną strefą było Upper South (US), gdzie zawarto 27% umów, co odpowiada 23 481 m<sup>2</sup>.

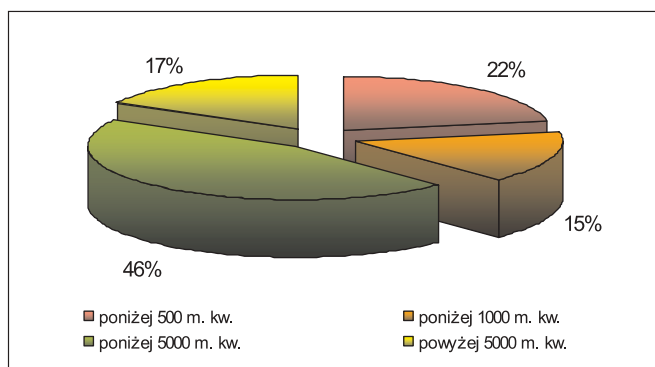
Prawie połowa wszystkich transakcji dotyczyła umów, których przedmiotem była powierzchnia w przedziale od 1 000 do 4 999 m<sup>2</sup>. 17% transakcji stanowiły umowy na powierzchnię równą, bądź większą niż 5 000 m<sup>2</sup>, jednakże wszystkie z nich zawarto poza Centrum. Większość dużych najemców wybiera lokalizacje niecentralne, w związku z lepszą dostępnością miejsc parkingowych, co – w przypadku firm z dużymi flotami samochodowymi – jest często czynnikiem decydującym.

W 3 kw. 2005 zarówno w COB, jak i poza Centrum zanotowano podobną ilość transakcji na powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup>.

**Współczynnik powierzchni nie wynajętej.** W 3 kw. 2005 zanotowano spadek współczynnika powierzchni wolnej na rynku warszawskim. Od stycznia ub. r. jego wartość obniżała się sukcesywnie z kwartału na kwartał, a na koniec września po raz pierwszy od 1999 r. współczynnik ten, osiągając wartość 9,29%, zszedł poniżej granicy 10%. W porównaniu z danymi na koniec 2004 r., zmiana wyniosła 315 punktów bazowych.



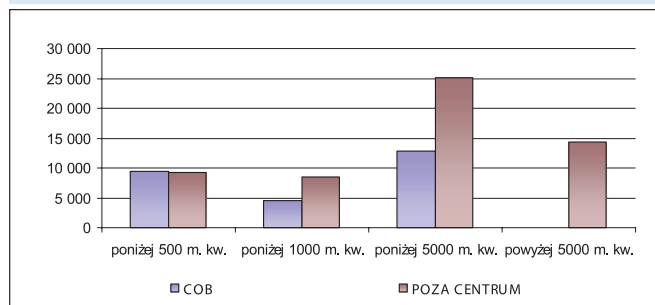
Rys. 2. Udział stref w aktywności rynkowej



Rys. 3. Struktura transakcji w Warszawie

Na 4 kw. 2005 r. prognozowano wzrost współczynnika powierzchni nie wynajętej w Warszawie w związku z dużą ilością nowej powierzchni biurowej, której oddanie zaplanowano przed końcem roku. Powinien on ponownie przekroczyć 10%, a najbardziej widoczny wzrost będzie prawdopodobnie zauważalny w COB, gdzie jest przewi-

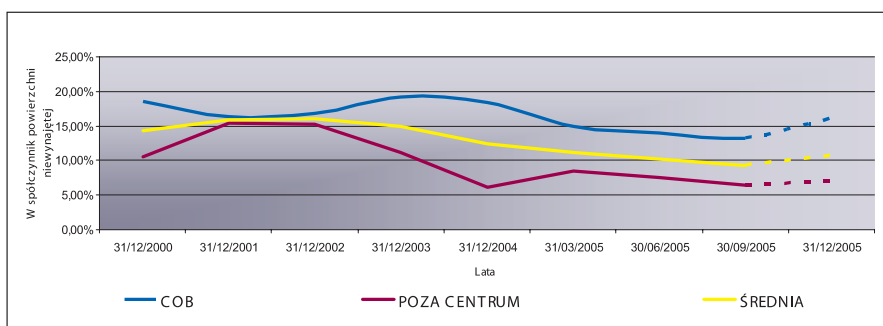
Tab. 4. Transakcje według rozmiaru



Tab. 3. Aktywność na rynku biurowym w Warszawie w 3 kw. 2005

Strefa	Podaż	Aktywność
Core	346 066	9 731
CC	630 111	16 860
N	103 380	2 309
E	126 228	1 789
LS	86 362	2 293
SE	103 951	1 616
SW	368 248	10 477
US	386 620	23 481
W	198 123	15 200
Suma	2 349 089	83 756

Tab. 5. Współczynnik powierzchni nie wynajętej na rynku biurowym w Warszawie



Tab. 6. Warszawski rynek biurowy 3 kw. 2005 – pustostany wg dzielnic

Strefa	Podaż	Powierzchnia wolna	Współczynnik powierzchni wolnej
Core	346 066	45 667	13,20%
CC	630 111	83 708	13,28%
E	126 228	12 850	10,18%
N	103 380	3 008	2,91%
LS	86 362	10 485	12,14%
SE	103 951	3 530	3,40%
SW	368 248	30 237	8,21%
US	386 620	21 064	5,45%
W	198 123	7 753	3,91%
COB	976 177	129 375	13,25%
Poza Centrum	1 372 912	88 927	6,48%
Suma	2 349 089	218 302	9,29%

dywany na poziomie około 237 punktów bazowych. Lokalizacje niecentralne nie powinny odczuć dużej zmiany, głównie z uwagi na fakt, że większość dużych projektów, tj. Topaz, Trinity Park, czy Domaniewska 50 (planowanych w strefie Upper South), zostało już wcześniej wynajętych i podaż ta nie będzie miała wpływu na współczynnik powierzchni wolnej w Warszawie. Istnieje prawdopodobieństwo, że niektórzy deweloperzy przesunęli daty oddania budynków na 2006 r., w związku z czym współczynniki powierzchni nie wynajętej mogą pozostać na dotychczasowym poziomie.

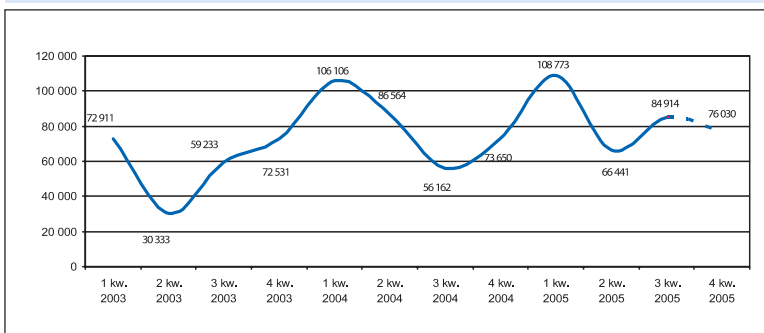
**Podaż.** Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec 3 kw. 2005 osiągnęła 2,349,089 sqm. Budynki usytuowane w COB stanowią 41,56% całkowitej podaży. Nowa podaż w 3 kw. 2005 wyniosła 23 047 m<sup>2</sup>, z czego 9 915 m<sup>2</sup> oddano w Centrum.

Tab. 7. Nowa podaż w Warszawie w 3 kw. 2005

Strefa	Budynek	Adres	Powierzchnia biurowa (m. kw.)	Powierzchnia wolna (m. kw.)
COB				
CC	Deloitte House	ul. Piękna	7 175	1 246
CC	Dom Pod Gryfami	Pl. Trzech Krzyży 18	2 740	1 723
Suma COB			9 915	1 246
POZA COB				
LS	Porcel	ul. Puławska 296	1 908	500
US	Corner Plaza	ul. Narbutta 1	1 018	1 018
W	Płocka Centrum 9/11a	ul. Płocka 9/11a	2 733	0
W	Servier HQ	ul. J. Kazimierza 10	7 500	0
Suma poza COB			13 159	1 518
Warszawa Suma			23 074	2 764

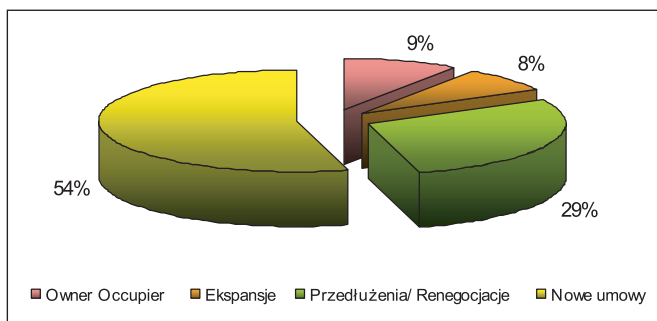
**Popyt.** Popyt na warszawskim rynku biurowym stale rośnie. W 1 kw. 2005 r. aktywność osiągnęła rekordowy poziom. W 2 kw. ub. r. zanotowano już mniejszą ilość transakcji wynoszącą 66 441 m<sup>2</sup>, natomiast w trzecim liczba ta wyniosła prawie 85 000 m<sup>2</sup>. Nowe umowy najmu stanowiły 54% wszystkich transakcji, renowacje i przedłużenia istniejących umów – 29%. W porównaniu z aktywnością odnotowaną w 2004 r., pierwsze 3 kwartały b. r. były aktywniejsze. Zawarto umowy na ponad 260 000 m<sup>2</sup>. Najbardziej aktywną strefą w Warszawie był COB, podpisano

Tab. 8. Aktywność na warszawskim rynku biurowym



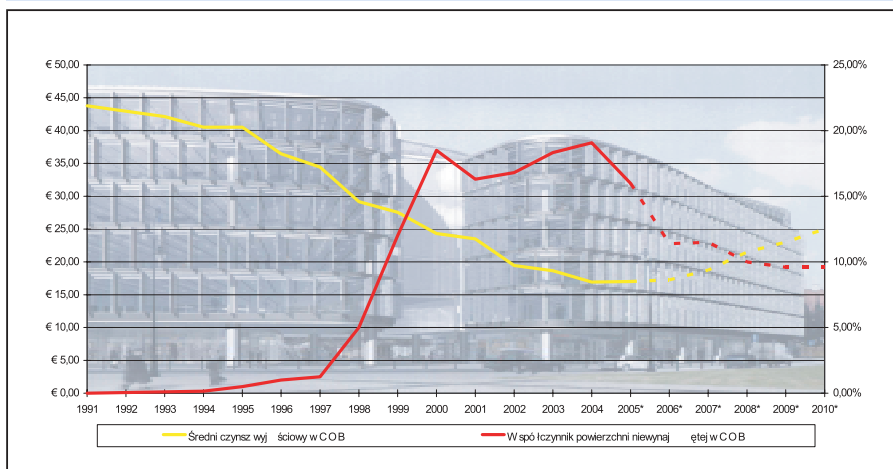
tam ponad połowę umów (CC i Core).

**Czynsze.** Stawki czynszu na warszawskim rynku biurowym lekko wzrastały w I poł. 2005 r. Także w 3 kw. obserwowaliśmy niewielki wzrost cen. Niektórzy właściciele budynków zdecydowali się jednak obniżyć ceny w celu przyciągnięcia nowych najemców. Warszawa z pewnością odczuje wprowadzenie nowej podaży, której oddanie zaplanowano na 2005 i 2006 r. Rosnąca konkurencja między właścicielami budynków może spowodować okresowy spadek cen, lecz raczej jedynie w przypadku większych najemców. W ciągu 2005 r. rosły nie tylko stawki wywoławcze, ale także efektywne. Właściciele są coraz mniej skory do oferowania dużych zachęt finansowych, czy długich okresów zwolnienia z czynszu. Średni czynsz wywoławczy w Warszawie oscyluje między 13,90 euro (poza centrum) i 16,85 euro (centrum). Uśredniona stawka dla całej Warszawy wynosi 15,40 euro/m<sup>2</sup>.



Rys. 4. Transakcje wg rodzaju

Tab. 9. Czynsze wyjściowe w COB oraz współczynnik powierzchni wolnej



## Regionalne rynki biurowe

3 kw. 2005 r. 29 762 m<sup>2</sup>. W ostatnim kwartale nie oddano do użytku nowych

Tab. 10. Potencjał gospodarczy rynków regionalnych w liczbach  
Źródło: stat.gov.pl

	Kraków	Poznań	Wrocław	Łódź
Powierzchnia całkowita (w km <sup>2</sup> )	327	261	293	294
Populacja	757 430	570 828	636 268	774 004
Stopa bezrobocia <sup>1</sup>	7,1 %	6,6%	11,5%	16,6%
Średni dochód brutto w sektorze prywatnym w regionie <sup>2</sup> (w zł.)	2205,33	2241,91	2386,32	2081,80
PKB na 1 mieszkańca <sup>3</sup> (zł.)	31 490	41 013	31 143	25 072

<sup>1</sup> Sierpień 2005, <sup>2</sup> Sierpień 2005, <sup>3</sup> Stan na koniec 2002

## Łódź

Łódź, dzięki położeniu w centralnej części Polski i bliskości ważnych węzłów komunikacyjnych, stanowi jeden z najbardziej atrakcyjnych regionów inwestycyjnych w Polsce. Wysoki poziom bezrobocia powstałego po upadku imperium tekstylnego – włókienniczego, a także niskie koszty prowadzenia działalności gospodarczej zachęcają inwestorów do lokowania swej działalności na terenie tego miasta. O atrakcyjności obszaru świadczą dodatkowo: korzystne położenie geograficzne, bogate zaplecze naukowo – badawcze i wysoko wykwalifikowana kadra pracownicza. Do znaczących inwestorów, którzy w ostatnich latach rozpoczęli działalność, należą: ABB, Coca-Cola Beverages, Merloni Indesit, Legler-Polonia, PepsiCo, Amcor Polska, Bosch-Siemens, Royal Dutch Shell Group, Gillette, V. F. International Wrangler, Coats, Carli Gry. Nowym podmiotem, który zamierza przenieść do Polski swoje centrum księgowo – finansowe, jest Philips Electronics. Inwestor wykupił w tym celu 2 ha działki w centrum miasta, na której do końca 2006 r. stanie biurowiec o powierzchni 8 000 m<sup>2</sup>.

Łódź jest ważnym ośrodkiem przemysłowym, gospodarczym i handlowym kraju. Odbywają się tu także targi i konferencje międzynarodowe. Jest też miastem o typowo przemysłowym charakterze. Pierwsze nowoczesne biurowe powstały w 1999 r. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej, zlokalizowana głównie w centrum miasta, wynosiła na koniec

budynków, a zakończenie jedynej inwestycji planowane jest na koniec b. r. Budowane przy alei Piłsudskiego Europejskie Centrum Usługowe Phillips spowoduje wzrost całkowitej powierzchni biurowej o około 35%.

Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych jest stabilna. Średnie wywoławcze stawki czynszu w nowoczesnych budynkach kształtują się na poziomie 10,5 euro/m<sup>2</sup>, natomiast opłaty związane z utrzymaniem budynku wynoszą obecnie 3 euro/m<sup>2</sup>. Wielkość pustostanów szacuje się na około 1 470 m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni nie wynajętej wzrósł z 5,36% do 7,20% w 3 kw. 2005 r. Za sytuację tę odpowiedzialny jest w głównej mierze wysoki wskaźnik pustostanów w budynku Orange Plaza. Położony w samym centrum Łodzi obiekt jest w 40% nie wynajęty.

Pomimo atrakcyjnych warunków do inwestowania, nie widać obecnie zainteresowania rynkiem powierzchni biurowych ze strony developerów. Jednakże, jak twierdzą władze miasta, dopiero sprzedaje się działki pod nowe inwestycje, których realizacja rozpocznie się za kilkanaście miesięcy. Ze względu na niskie koszty prowadzenia działalności i położenie geograficzne przewidywane inwestycje będą dotyczyły działalności typu call center lub związanej z outsourcingiem.

## Poznań

Poznań jest bardzo ważnym węzłem komunikacyjnym, łączącym zachodnią i wschodnią część Europy. Przebiegają

tędy drogi o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym (odcinek trasy A2 docelowo będzie prowadził od granicy polsko – niemieckiej w Świecku przez Poznań, Warszawę, do granicy z Białorusią w Terespolu).

Największą rolę w gospodarce miasta odgrywa przemysł elektromaszynowy, chemiczny i spożywczy. Do czołowych inwestorów należą: Beiersdorf-Lechia SA, Unilever Polska SA, Centra SA, Fabryka Wodomierzy Powogaz SA, Glaxo-SmithKline Pharmaceuticals SA, Nestle SA, H. Cegielski Poznań SA, Polska Kompania Piwowarska SA, Wyborowa SA, Volkswagen Poznań Sp. z o. o. Z najniższą (po Warszawie) stopą bezrobocia i z wartością PKB przekraczającą 4 100 zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca, Poznań należy do najsilniejszych gospodarczo miast Polski. Do głównych obszarów inwestycji należą: prywatyzacja poznańskich firm, usługi paliwowe, handel oraz inwestycje w nieruchomości biurowe. Udział miasta w inwestycjach zagranicznych w Polsce wynosi 4,8%. Inwestorów przyciąga dobrze rozwinięta sieć instytucji finansowych, firm konsultingowych i placówek naukowo – badawczych.

Rozwój nowoczesnych obiektów biurowych rozpoczął się w 1998 r. wraz z oddaniem do użytku 18 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni w budynku Poznańskie Centrum Finansowe. Najbardziej znaczące zwiększenie podaży biurowców klasy A w Poznaniu nastąpiło w 2003 r. – do użytku oddano wówczas ponad 33 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. W analizowanym kwartale nie oddano do użytku nowych budynków. Przewiduje się, że do końca 2005 r. podaż całkowitej powierzchni biurowej mogła osiągnąć poziom 144 000 m<sup>2</sup>.

Na rok 2006 i 2007 planowanych jest wiele inwestycji, które zwiększą zasób nieruchomości biurowych o ok. 40 000 m<sup>2</sup>. Do najważniejszych z nich należą: Centrum Obsługi Biznesu przy Rondzie Kaponiera (16 500 m<sup>2</sup>), Centrum Biurowe Nowe Garbary (6 850 m<sup>2</sup>) planowane na 3 kw. 2007 r., a także druga faza projektu Stary Browar (5 600 m<sup>2</sup>). Na rok 2007 planuje się także zakończenie wspólnego przedsięwzięcia władz miasta i prywatnego inwestora – gmachu An-

dersia Tower. Budynek będący uzupełnieniem Poznańskiego Centrum Finansowego zwiększy podaż nowoczesnej powierzchni biurowej o 10 000 m<sup>2</sup> i będzie najwyższym obiektem w Poznaniu. Obok kondygnacji biurowych, obiekt będzie mieścił także hotel ze 178 pokojami i 2-kondygnacyjny podziemny parking.

Całkowita wielkość powierzchni wynajętej w 3 kw. wyniosła 4 443 m<sup>2</sup>. Najwyższe czynsze transakcyjne osiągnęły poziom 14 euro/m<sup>2</sup> i dotyczyły niewielkiej grupy obiektów położonych w centrum Poznania. Średnia stawka czynszu wyniosła 11,7 euro/m<sup>2</sup>. Opłaty eksploatacyjne wahały się w granicach 2,4 – 4,0 euro/m<sup>2</sup>. Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe utrzymywał się na niezmiennym poziomie. Wielkość powierzchni nie wynajętej w 3 kw. wyniosła 10 222 m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów spadł z 10,5% do 9,41% na koniec analizowanego kwartału.

## Wrocław

Według oceny dokonanej przez agencję Standard & Poor's, Wrocław jest jednym z najbogatszych miast w Polsce. Położony w jednym z ważniejszych korytarzy tranzytowych, stanowi ważny ośrodek administracyjny, gospodarczy i kulturalny Dolnego Śląska. Międzynarodowe drogi (A4, biegnąca od Drezna przez Wrocław, Opole i Katowice na wschód), porty żeglugi rzecznej, sieć połączeń kolejowych, jak również położony w odległości 6 km od miasta Międzynarodowy Port Lotniczy zapewniają dobre połączenie z Warszawą i miastami Europy Zachodniej.

W gospodarce regionu dominuje przemysł transportowy, maszynowy, elektrotechniczny, konstrukcji metalowych oraz przemysł spożywczy. Główne kierunki inwestycji zagranicznych obejmują działalność produkcyjną i pośrednictwo finansowe. Do największych inwestorów zagranicznych na terenie Wrocławia należą: Allied Irish Bank PLC, Credit Agricole, Electricite de France Internationale, Alcatel, Volvo AB, ECE. Ponadto od 1999 r. nastąpił wzrost zainteresowania inwestorów związany z wynajmem i obsługą nieruchomości.

Wrocławski rynek biurowy jest najprężniej rozwijającym się rynkiem w kraju. Jest to drugie obok Krakowa miasto, w którym odnotowano największą liczbę realizowanych i planowanych inwestycji biurowych. Łączna powierzchnia wrocławskich biurowców przeznaczona na wynajem wyniosła w 3 kw. 90 798 m<sup>2</sup>. Na ostatni kwartał 2005 r. planowano zakończenie kilku kolejnych inwestycji. W centrum Wrocławia przy ulicy Tęczowej 13 miała zostać zakończona rozbudowa i modernizacja biurowca Temida II o powierzchni użytkowej 2 270 m<sup>2</sup>. Kolejne inwestycje, których zakończenie planowano na 4 kw., to budynek przy Włodkowickiej (znany jako Wall Street House) o powierzchni 2 500 m<sup>2</sup> i zmodernizowane kamienice Traktu Kupieckiego (750 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) na Starym Mieście.

Wskaźnik powierzchni nie wynajętej w analizowanym okresie był najniższy w Polsce i wynosił około 4%. Obserwowany spadek wskaźnika pustostanów, przy znacznym wzroście podaży biur, świadczy o dużym popycie na nowoczesne powierzchnie biurowe. Rekordowy przyrost podaży biur planowany na lata 2006 – 2007 jest szacowany na około 90 000 m<sup>2</sup> i może powodować spadek stawek czynszu oraz wzrost wskaźnika pustostanów. Wywoławcze stawki czynszu kształtują się na poziomie 11,8 euro/m<sup>2</sup> miesięcznie. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się w granicach 1,5 – 3,0 euro/m<sup>2</sup>. Do znaczących transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości należy sprzedaż biurowca Quattro Forum funduszowi Arka BZ WB.

## Kraków

Bliskość autostrady A4, międzynarodowego portu lotniczego Balice i rozbudowana sieć połączeń kolejowych sprawiają, że położenie Krakowa jest niezwykle atrakcyjne. Wysoka ocena wiarygodności kredytowej miasta (BBB+), dokonana przez firmę Standard and Poor's, ułatwia zaciąganie przez miasto kredytów przeznaczonych na inwestycje i rozwój infrastruktury.

Dzięki dużej liczbie jednostek naukowo – badawczych pracujących na

potrzeby nowoczesnego przemysłu, wykwalifikowanej sile roboczej i aktywnej polityce wspierania rozwoju sektora małych i średnich przedsiębiorstw, Kraków postrzegany jest jako atrakcyjne miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej. Duży udział kapitału zagranicznego widoczny jest w sektorach: bankowym, przemysłowym, handlowym, a także na rynku hotelowym. Kraków jest siedzibą takich podmiotów zagranicznych, jak: EBRD, Metro AG, BP Amoco, Shell, Tesco Pic, Philip Morris, Delphi Automotive Systems, Pilkington International Holdings.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie wynoszą obecnie 138 290 m<sup>2</sup>, z czego ok. 36% to budynki zlokalizowane w centrum miasta. Ze względu na zwartą zabudowę i zabytkowy charakter centrum Krakowa, nowoczesne powierzchnie biurowe zlokalizowane są w kilku ośrodkach: obszar Parku Technologicznego w dzielnicy Czyżny, wokół Ronda Mogińskiego, Ronda Grzegorzewskiego i Ronda Radzikowskiego. Obecnie obserwujemy dynamiczny rozwój rynku nieruchomości biurowych. Szacuje się, że w ciągu 2 następnych lat do użytku zostanie oddanych około 70 000 m<sup>2</sup> nowoczesnych biur.

Inwestorzy, obawiając się znacznego przyrostu podaży nieruchomości biurowych w najbliższych latach, odchodzą od realizacji projektów spekulacyjnych. Wielu z nich czeka z rozpoczęciem budowy do momentu podpisania umów typu pre-lease z kluczowymi najemcami. Przykładem przesunięcia daty rozpoczęcia inwestycji związanej z brakiem zainteresowania ze strony najemców są takie budynki jak: Olsza Business Centre, II faza projektu Nowe Miasto, czy Kraków Business Park. Przewidujemy, że zbyt duża podaż w stosunku do popytu na powierzchnie biurowe może spowodować wzrost wskaźnika pustostanów i spadek stawek czynszu. Obecnie współczynnik powierzchni nie wynajętej wynosi 10,88%. Najwyższe stawki czynszu wywoławczego wynoszą 14 euro/m<sup>2</sup>.

Oprac. Iwo Nowak