

REPORT Q2 2014 / RAPORT II KW. 2014



OFFICE MARKET IN KRAKÓW

RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE



Office market in Kraków

As of the end of Q2 2014 the total office stock in Kraków was estimated at some 627,200 sq m, of which 556,200 sq m was rentable space, while remaining 71,000 sq m was owner occupied space. This ranks the city as the most dynamically developing regional office hub.

Development activity in the historic centre of Kraków is limited by its tight street layouts and restrictive planning policies. Therefore only 102,300 sq m, some 18% of the total stock, is located in this area. Most office space is situated in non-central parts of the city, in particular the southern areas of Prądnik Biały and Prądnik Czerwony, the north-western Podgórze area and the corridor along Armii Krajowej Street (in south-eastern Bronowice).

In Q2 2014 two new office developments have been completed (ALMA Tower by UBM AG and the building named after its investor - Biuromax), increasing the existing stock by 13,150 sq m.

Additionally, as the end of June 2014 there was approximately 131,700 sq m of office space under construction in 14 new buildings, comprising both single office buildings and following stages of large office complexes. Taking the current development schedules into consideration, an assumption can be made that remaining quarters of 2014 will probably see delivery of some 87,500 sq m of new office supply (of which almost 70,000 sq m in Q3 2014), while 2015 will witness the completion of approximately 44,200 sq m of space. As a result new supply in 2014 may reach record breaking level of over 107,000 sq m.

According to Knight Frank's market research nearly 20 office schemes have been identified at different stages of the planning process. Nine of them have obtained building permits.

For several years the local office market has witnessed robust tenants activity. The volume of lease agreements signed

over first six months of 2014 amounted to 58,400 sq m, of which 39,300 sq m in Q1 2014, and 19,100 sq m in Q2 2014. The result noted in Q2 2014 is approximately 36% lower when compared to the analogical period of 2013, but taking into consideration the whole H1 2014 the volume of take-up was by 6% higher than a year before.

Office demand in Kraków has traditionally been dominated by companies operating in the financial, IT, professional services and BPO/SSC sectors. The city is a leader among Polish locations in terms of number of BPO/SSC companies operating in the market. Approximately 30,600 people is employed in this sector and further growth is expected in the forthcoming years.

Kraków has noted the lowest vacancy rate among all major office markets since 2012. According to Knight Frank market research, only 19,000 sq m of office stock was available for lease in Kraków in June 2014, representing some 3.4% of the total existing stock. The number decreased by 0.9 pp. when compared

with Q1 2014.

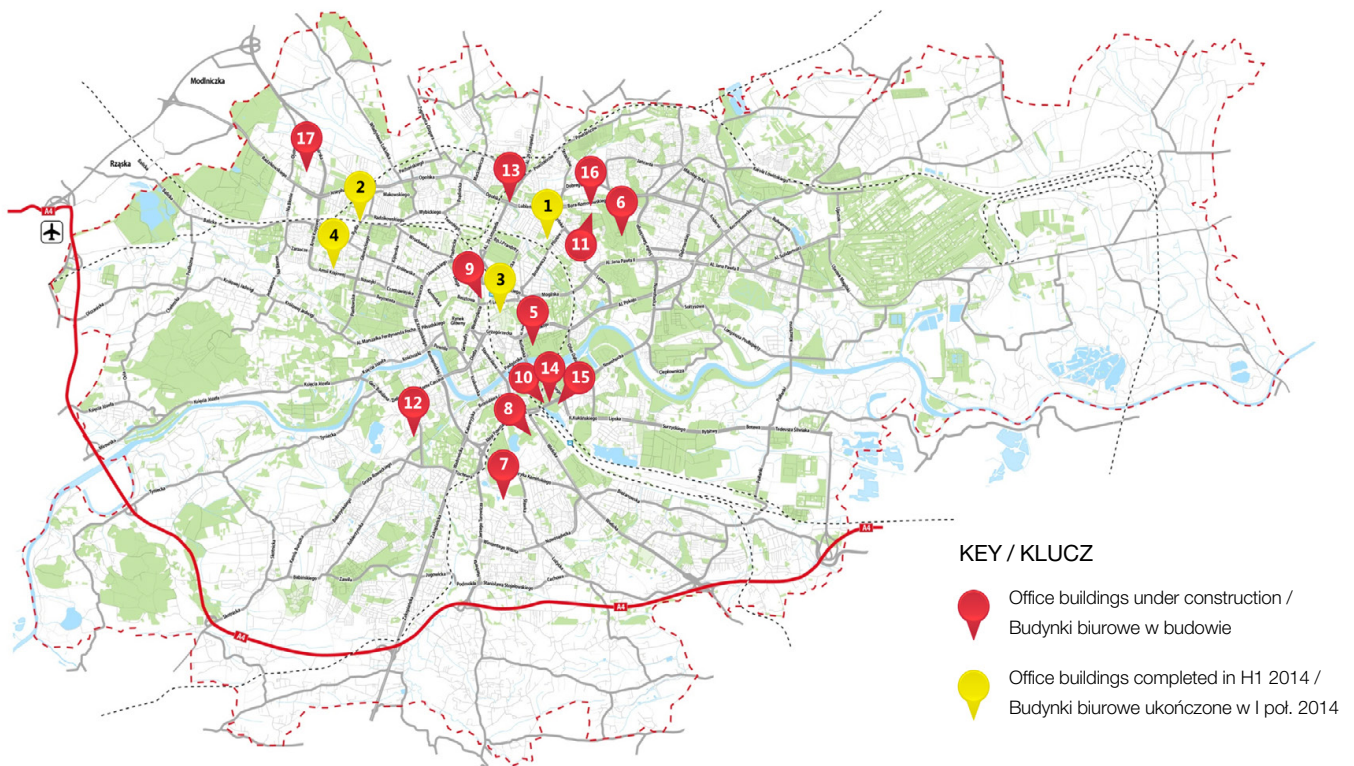
Asking rental levels in Kraków remain stable in most of buildings. Average rents in A-class buildings range between EUR 13.5 and EUR 16/sq m/month while accommodation in B-class stock is most often priced at EUR 10-14/sq m/month. Effective rates are usually some 10-15% below the asking level.

As in other office markets, the decision making process and key selection criteria depend on the profile and the scale of activities of potential tenants. In most cases, the price is the crucial criterion although location also plays an important role. Other issues such as modern technological solutions, management systems, developer's experience and adherence to ecological standards have become increasingly important. Aware of their own needs, tenants actively cooperate with the developers to customize office space so that it is optimal in terms of space division (open space floor or other solutions), deployment of workstations, density and location of equipment and social premises, etc.



Quattro Business Park - Five, Grupa Buma, Kraków

MAP 1 / MAPA 1

**Office buildings completed in H1 2014 and projects under construction /
Budynki biurowe ukończone w I poł. 2014 i projekty w budowie**


Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Właściciel
Projects completed in H1 2014 / Projekty ukończone w I poł. 2014 roku		
1 ALMA Tower	11.000	UBM AG
2 Biuromax	2.150	Biuromax
3 Browar Lubicz – Pałac Goetzów	1.590	Balmoral Properties
4 Pascal	5.250	GTC
Projects under construction / Projekty w budowie		
5 Aleja Pokoju 5	13.000	Grupa Buma
6 Avia	10.100	GD&K
7 Bonarka 4 Business – budynek E	9.500	Trigranit
8 Budynek biurowy Zamknięta	2.500	JR Invest
9 Centrum Biurowo-Finansowe Kurniki 9	1.200	AG System
10 Enterprise Park II	14.000	Avestus Real Estate
11 Futuro	1.000	Profuturo
12 Kapelanka 42	28.200	Skanska
13 Opolska Business Park	19.200	Echo Investment
14 Orange Office Park – Amsterdam	11.200	East-West Development Office
15 Orange Office Park - Rotterdam	7.500	East-West Development Office
16 Quattro Business Park – budynek D	12.000	Grupa Buma
17 Sosnowiecka 75	2.280	P&W Developments

Source / Źródło: Knight Frank

Key Facts

The highest volume of office space under construction since 2008

The lowest vacancy rate in Poland

Stable rental rents

Fakty

Najwyższy od 2008 roku wolumen powierzchni biurowej w budowie

Najniższy w Polsce współczynnik pustostanów

Stabilne stawki czynszu

CHART 1 / WYKRES 1

Annual supply of rentable office space in Kraków / Roczna podaż powierzchni biurowej na wynajem w Krakowie 2010 - 2015f/p

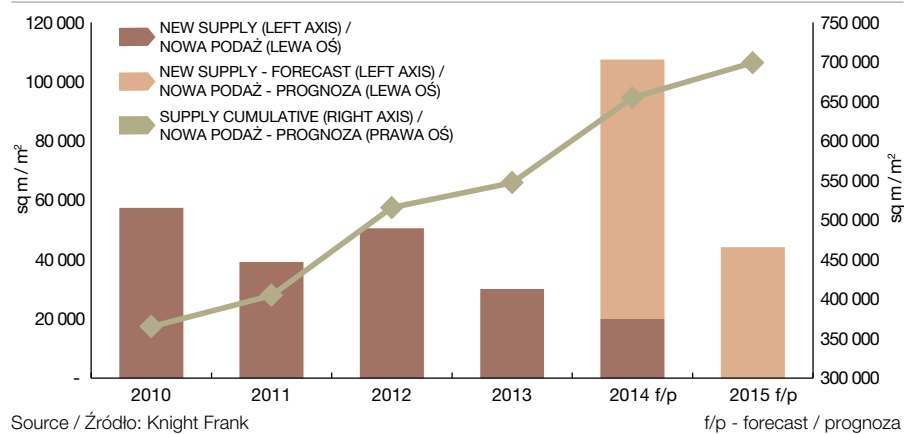
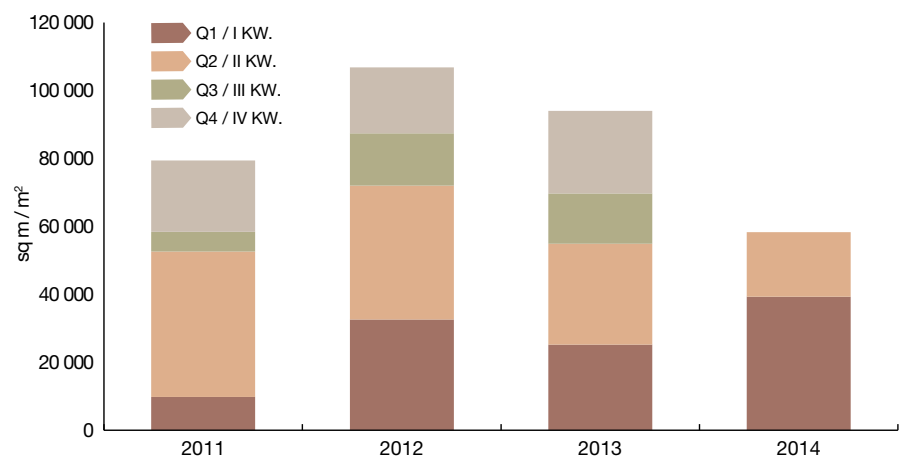


CHART 2 / WYKRES 2

Quarterly take-up in Kraków / Kwartałny popyt na powierzchnię biurową w Krakowie 2011 - 2014



Rynek biurowy w Krakowie

Na koniec II kw. 2014 roku całkowite zasoby biurowe Krakowa szacowano na około 627.200 m², z czego 556.200 m² było przeznaczonych na wynajem, zaś pozostałe 71.000 m² to powierzchnia przeznaczona na własne potrzeby właścicieli. Czyni to stolicę Małopolski największym i najdynamiczniej rozwijającym się regionalnym rynkiem biurowym.

Ze względu na historyczny charakter centrum Krakowa oraz niewielką liczbę działek przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, zlokalizowane jest tu około 102.300 m² powierzchni biurowej na wynajem, co stanowi jedynie 18% ogółu podaży w mieście. Zdecydowana większość powierzchni biurowej znajduje się na obszarach pozacentralnych. Do głównych obszarów koncentracji powierzchni biurowej należą: południowa część dzielnic Prądnik Biały i Prądnik Czerwony, północno-zachodnia część Podgórze oraz obszar wzdłuż ulicy Armii Krajowej (południowo-wschodnia część dzielnicy Bronowice).

W II kwartale 2014 roku oddano do użytku 2 nowe projekty (ALMA Tower zrealizowany przez UBM AG i biurowiec firmy Biuromax), które dostarczyły na krakowski rynek 13.150 m² powierzchni biurowej.

Na koniec czerwca 2014 w fazie realizacji znajdowało się ponad 131.700 m² powierzchni biurowej na wynajem w 14 budynkach, stanowiących zarówno samodzielne obiekty jak i kolejne etapy większych kompleksów biurowych. Według harmonogramów prac deweloperów 87.500 m² zostanie oddane do użytku jeszcze w 2014 roku (z czego blisko 70.000 m² w III kw. 2014), natomiast pozostałe 44.200 m² w 2015 roku. Tym samym nowa podaż w bieżącym roku może osiągnąć rekordowy poziom ponad 107.000 m².

Analiza rynku przeprowadzona przez Knight Frank pozwoliła zidentyfikować ponad 20 projektów biurowych na różnych etapach procesu planowania (w tym inwestycje wieloetapowe). Dla dziewięciu z nich uzyskano już pozwolenia

na budowę.

Od kilku lat popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie utrzymuje się na wysokim poziomie. W pierwszej połowie 2014 r. zawarto transakcje obejmujące łącznie 58.400 m², z czego 39.300 m² w I kwartale, a 19.100 m² w II kwartale. Co prawda wynik odnotowany w II kwartale jest o 36% niższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku, ale biorąc pod uwagę całe pierwsze półrocze w 2014 r. wolumen zawartych umów był o 6% wyższy niż rok wcześniej.

Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie generowany jest przede wszystkim przez firmy z branży finansowej, informatycznej, usług profesjonalnych oraz z sektora BPO/SSC, w którym w Krakowie zatrudnione jest łącznie ponad 30.600 osób. Miasto jest liderem wśród polskich miast regionalnych pod względem liczby podmiotów działających w tym sektorze i spodziewany jest jego dalszy dynamiczny rozwój.

Kraków od 2012 roku odnotowuje najniższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej ze wszystkich regionalnych rynków biurowych w Polsce. Według analizy przeprowadzonej przez Knight Frank, pod koniec czerwca 2014 roku w Krakowie znajdowało się niecałe 19.000 m² dostępnej powierzchni biurowej

przeznaczonej na wynajem. Wolumen ten reprezentował 3,4% lokalnych zasobów (spadek o 0,9 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem).

Wywoławcze stawki czynszów w stolicy Małopolski utrzymują się na stabilnym poziomie. Przeciętne stawki ofertowe w budynkach klasy A mieściły się w przedziale od 13,5 do 16 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 14 EUR/m²/miesiąc. Stawki efektywne są zazwyczaj niższe od wywoławczych o ok. 10-15%.

Podobnie jak na pozostałych rynkach, kryteria wyboru nieruchomości przez potencjalnych najemców różnią się w zależności od profilu i skali ich działalności. W większości przypadków głównym kryterium wyboru stanowi cena, choć ważną jest również lokalizacja. Coraz większego znaczenia nabierają także nowe elementy, jak nowoczesne rozwiązania technologiczne, sposoby zarządzania, doświadczenie inwestycyjne dewelopera, czy certyfikacja ekologiczna. Najemcy aktywnie współpracują z deweloperami na etapie wykończenia wynajętej powierzchni biurowej tak, żeby nadać jej jak najbardziej optymalne dla swojej specyfiki działalności parametry m.in. odpowiedni podział powierzchni, preferowane rozlokowanie stanowisk pracy i ich zagęszczenie, umiejscowienie i wyposażenie pomieszczeń socjalnych, itd.



Opolska Business Park, Echo Investment, Kraków



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:



2014 Poland in a
European context /

2014 Polska na tle
Europy



Office market in
Wrocław: Q1 2014

Rynek biurowy we
Wrocławiu: I kw. 2014



Office Market
in Warsaw: Q2 2014 /

Rynek Biurowy w
Warszawie: II kw. 2014



Commercial Market in
Poland: Q2 2014

Rynek Komercyjny
w Polsce: II kw. 2014

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

© Knight Frank Sp. z o.o. 2014

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 - RETAIL

Agnieszka Mielcarz
agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Jakub Jonkisz
jakub.jonkisz@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

PROPERTY MANAGEMENT

Bartłomiej Łepkowski
bartlomiej.lepkowski@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

