



# RYNEK BIUROWY

W KATOWICACH

## IV KWARTAŁ 2023



# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

## Region

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,5 mln osób, gdzie szczególną uwagę należy zwrócić na dużą dostępność siły roboczej, w tym wykwalifikowanej i wykształconej kadry pracowniczej. Ponad 70% osób pracujących w Katowicach pochodzi najczęściej z miejscowości ościennych takich jak: Siemianowice Śląskie, Chorzów, Bytom, Gliwice, Zabrze, Tychy, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza, Czeladź czy też Będzin. Same Katowice są centralnym miastem województwa śląskiego - największego w Polsce węzła komunikacyjnego, co sprzyja rozwojowi biznesu. Arteriami komunikacyjnymi regionu są między innymi autostrady A1 i A4, drogi szybkie-

go ruchu E40 i E75, DW902 /Drogowa Trasa Średnicowa/ przebiegająca równoległe do autostrady A4, a także jedne z najważniejszych szlaków kolejowych w kraju. Poza transportem towarów, Śląsk i Katowice to jedne z najgęściej zaludnionych terenów w Polsce, co także wpływa na rozwój bazy transportowej, komunikacyjnej, przemysłowej, edukacyjnej i biznesowej, a z katowickiego dworca kolejowego rocznie korzysta ponad 2 miliony osób. Znajdujący się 30 km od Katowic Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice-Pyrzowice również plasuje się w czołówce krajowej pod względem ilości obsługiwanych pasażerów i liczby lotów.



POWIERZCHNIA  
WOJEWÓDZTWA  
**12 333 km<sup>2</sup>**



POPULACJA  
**4 346 702**



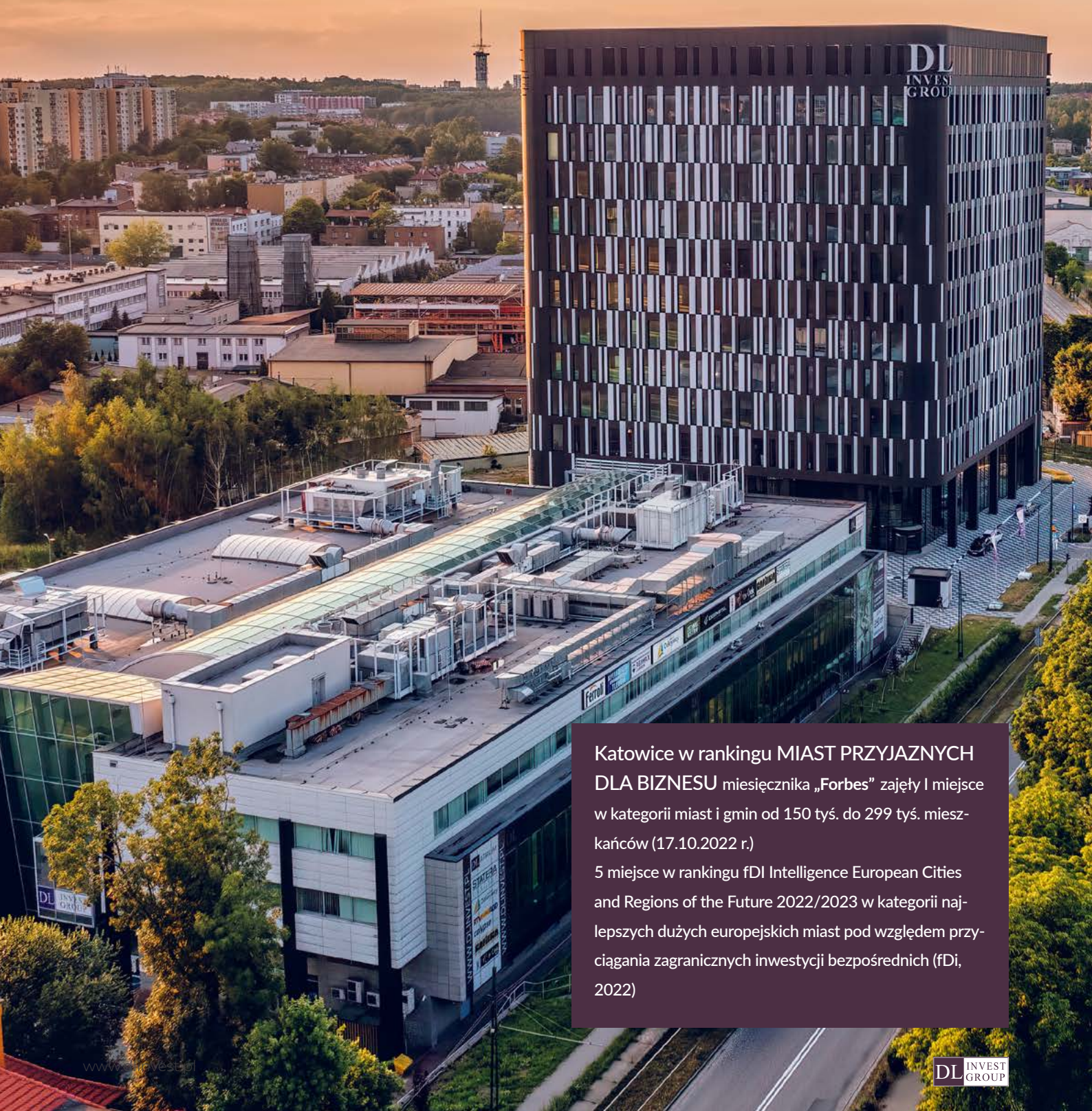
WZROST  
PKB  
**11,6 %**



PKP PER  
CAPITA  
**62,300 PLN**



WSPÓŁCZYNNIK  
URBANIZACJI  
**77,6 %**



Katowice w rankingu MIAST PRZYJAZNYCH DLA BIZNESU miesięcznika „Forbes” zajęły I miejsce w kategorii miast i gmin od 150 tys. do 299 tys. mieszkańców (17.10.2022 r.)

5 miejsce w rankingu fDI Intelligence European Cities and Regions of the Future 2022/2023 w kategorii najlepszych dużych europejskich miast pod względem przyciągania zagranicznych inwestycji bezpośrednich (fDI, 2022)



## RYNEK BIUROWY W KATOWICACH **ATRAKCYJNOŚĆ KATOWIC POD WZGLĘDEM INWESTYCYJNYM**

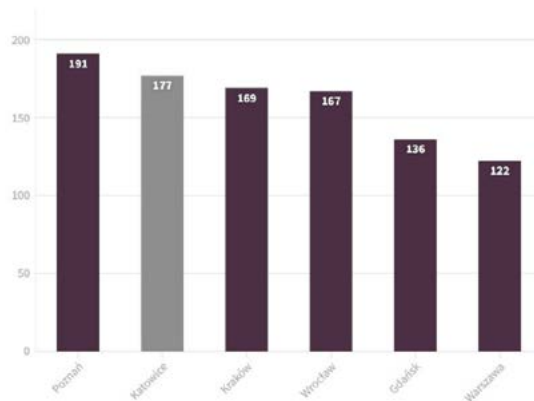
Głównym czynnikiem wpływającym na decyzje co do wyboru Śląska jako lokalizacji biura jest ilość, jak również jakości infrastruktury w połączeniu z rozbudową i remontami regionalnych tras kolejowych i dróg, a także powiększeniem i modernizacją lotniska przez co tworzą się idealne warunki dla rozwoju biznesu.

Katowice i Śląsk przyciągają inwestorów i bezpośrednie inwestycje zagraniczne, co potwierdza taki prestiżowy ranking jak Intelligence European Cities and Regions of the Future.

Atutem jest także dostępność pracowników. Śląsk zamieszkuje 4,3 mln ludzi, co dzięki rozbudowanej infrastrukturze drogowej i transportowej daje mobilność pracowników z każdej jego części.

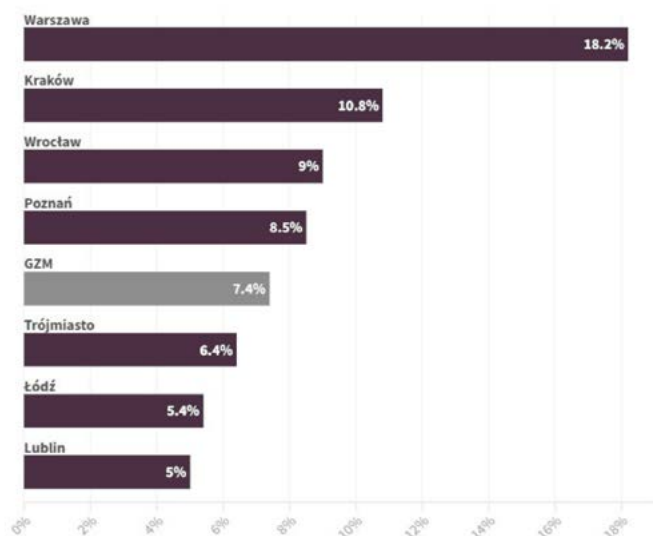
# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH STUDENCI I UCZELNIE WYŻSZE NA TERENIE ŚLĄSKA

Szkolnictwo wyższe jest jednym z wyznaczników metropolitalności i atrakcyjności danego obszaru. Różnorodność oferty edukacyjnej, jakość kadr i kształcenia to współcześnie ważne determinanty rozwoju i budowania konkurencyjności miast i metropolii, w tym przyciągania inwestorów. Według danych GUS w dniu 15 czerwca 2023 r. w uczelniach w Polsce kształciło się ponad 1,22 mln. osób, z czego w województwie śląskim 107 362 studentów. Na terenie województwa śląskiego działa 30 szkół wyższych.

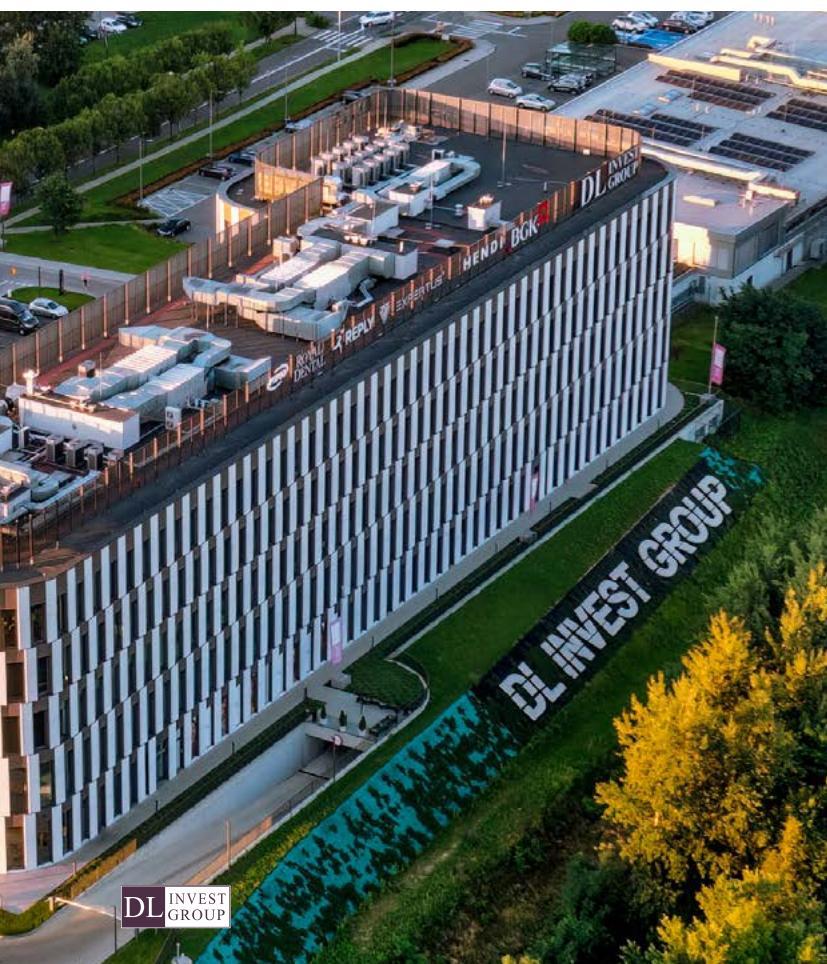


Źródło: Na podstawie danych GUS BDL





Źródło: Na podstawie danych GUS BDL

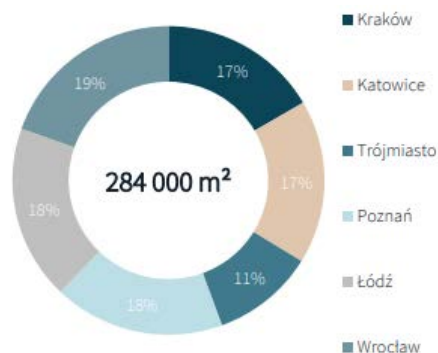


# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

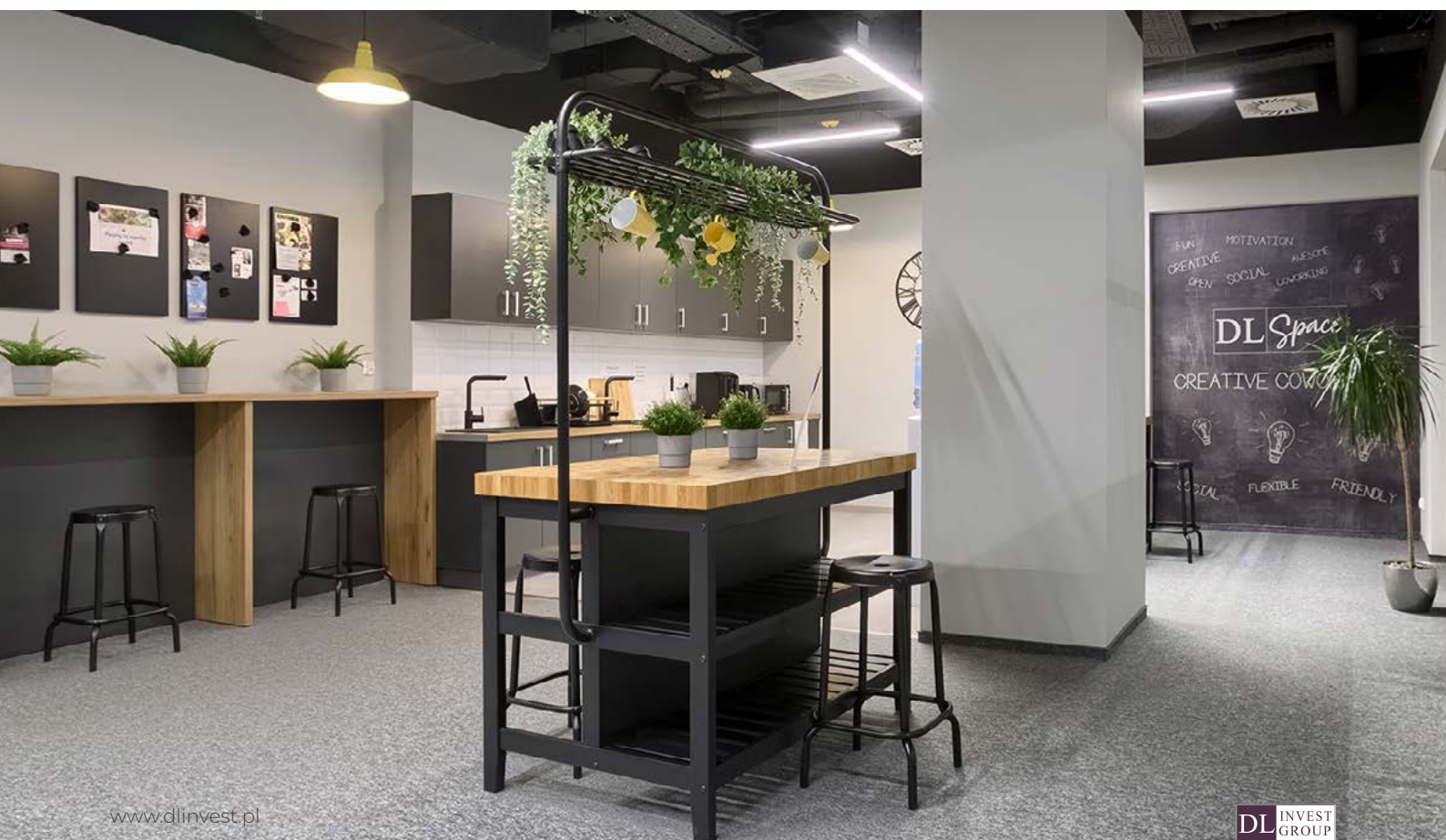
## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Obecnie w całej Polsce realizowanych jest 284 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Aktywność budowlana koncentruje się na rynkach we Wrocławiu, Katowicach i Trójmieście, gdzie w budowie było odpowiednio 55 000 m<sup>2</sup>, 48 700 m<sup>2</sup> oraz 47 300 m<sup>2</sup>. W IV kwartale 2023 r. nowoczesne zasoby biurowe na głównych rynkach regionalnych w Polsce wzrosły o ok. 210 000 m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o ponad 6% względem poprzedniego kwartału i najlepszy kwartalny wynik od początku roku.

Powierzchnia biurowa w budowie  
(największe rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2023 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.





# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH ISTNIEJĄCA PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

## 279 600 mkw.

▼ 31% r.d.r.

### NOWA PODAŻ

Spośród wszystkich miast regionalnych Kraków odnotował największy wolumen nowej podaży w okresie od stycznia do grudnia 2023 roku, wynoszący prawie 97 200 mkw. Na kolejnych pozycjach uplasowały się odpowiednio Wrocław (75 700 mkw.) i Poznań (43 200 mkw.). Z kolei w Łodzi i Szczecinie oddano do użytku łącznie niecałe 5000 mkw. nowej powierzchni biurowej.

## 17,5 %

▲ 2,2 p.p. r.d.r.

### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec czwartego kwartału 2-023 roku poziom pustostanów powyżej 20% odnotowano w Katowicach (21,5%) oraz w Łodzi (20,3%).

Na trzecim miejscu znalazł się Kraków (19,8%).

Najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (357 200 mkw.) i we Wrocławiu (246 600 mkw.) - na te miasta przypada ponad połowa całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 4,8%, przekładając się na 8800 mkw. niewynajętej powierzchni.

Źródło: NewMark IV kw. 2023 r.



# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

## ISTNIEJĄCA PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Istniejąca podaż vs wskaźnik pustostanów  
(główne rynki regionalne w Polsce, IV kw. 2023 r.)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

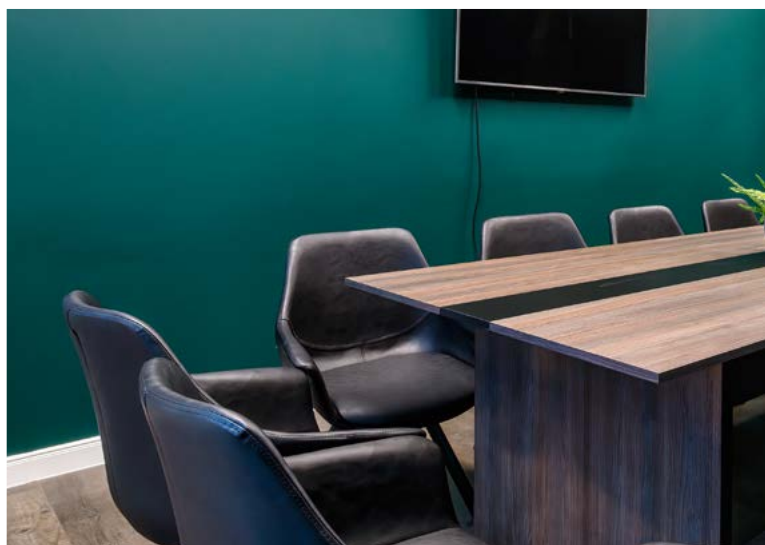


# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

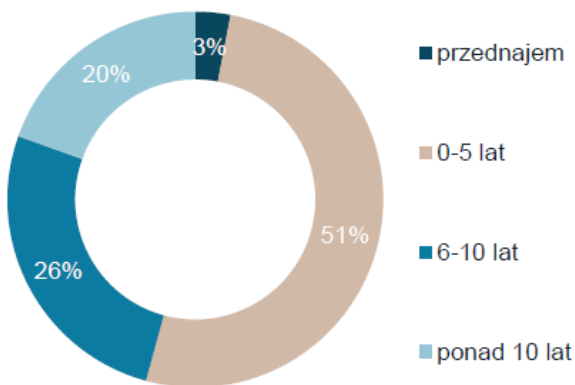
## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Obecnie, blisko 40% powierzchni do wynajęcia jest zlokalizowana w budynkach oddanych do użytku po 2019 r. Poziom pustostanów w tych obiektach będzie stopniowo malał z uwagi na relokację najemców z budynków o niższym standardzie. W efekcie, przewidywany wzrost całkowitego wskaźnika pustostanów będzie w rosnącym stopniu generowany przez starsze budynki (powyżej 10 lat), które w wielu przypadkach nie spełniają wymogów najemców korporacyjnych. Obecnie, zauważalnym trendem wśród najemców jest tzw. ucieczka do jakości. Firmy, decydując się na podpisanie umowy, w pierwszej kolejności zwracają uwagę na standard wynajmowanej

powierzchni. Ma to odzwierciedlenie w wysokim popycie na relatywnie nowe budynki. W I połowie br. około 54% powierzchni zostało wynajęte w biurach w wieku do pięciu lat (istniejące w budowie).



Popyt na biura wg wieku budynku  
(największe rynki regionalne w Polsce I poł. 2023 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2023 r.

**Szczecin**

Istniejące zasoby biurowe: **186 000 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **5 200 m kw.**

**Poznań**

Istniejące zasoby biurowe: **654 300 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **54 500 m kw.**

**Trójmiasto**

Istniejące zasoby biurowe: **1 023 800 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **56 800 m kw.**

**Łódź**

Istniejące zasoby biurowe: **635 400 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **45 800 m kw.**

**Wrocław**

Istniejące zasoby biurowe: **1 314 600 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **179 500 m kw.**

**Katowice**

Istniejące zasoby biurowe: **725 800 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **106 700 m kw.**

**Kraków**

Istniejące zasoby biurowe: **1 750 500 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **103 100 m kw.**

**Lublin**

Istniejące zasoby biurowe: **223 400 m kw.**  
Powierzchnia w budowie: **3 500 m kw.**








# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

## REGION - STAWKI CZYNSZU I OPŁAT DODATKOWYCH

Czynniki rynkowe takie jak wzrost kosztów materiałów, płac, zmniejszająca się dostępność atrakcyjnych terenów, a także coraz większe oczekiwania Najemców pod względem rozwiązań i zastosowanych technologii skutkuje utrzymaniem stawek czynszowych na tym samym poziomie. IV kw. 2023 r. nie przyniósł wzrostu stawek czynszu za nowo powstałe powierzchnie biurowe we Wrocławiu (14,5-16,25 €/m<sup>2</sup>/miesiąc) oraz Trójmieście (13,9-15,9 €/m<sup>2</sup>/miesiąc).

| Katowice  | Trójmiasto  | Wrocław   |
|---|---|---|
|  726 000     |  1 024 000   |  1 315 000   |
|  20,1       |  14,3       |  16,1       |
|  24 900    |  68 600    |  88 100    |
|  13,5-14,8 |  13,9-15,9 |  14,5-16,0 |
|  0         |  6 800     |  32 100    |

 Podaż (m<sup>2</sup>)    
  Pustostany (%)    
  Popyt brutto (m<sup>2</sup>)  
 Czynsze (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)    
  Nowa podaż (m<sup>2</sup>)

Źródło: JLL, II kw. 2023 r.





# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

## TRENDY NA RYNKU BIUROWYM W KATOWICACH

Po okresie COVIDowym dostrzegalny jest powrót do pracy w biurze, zarówno w systemie hybrydowym, jak i stacjonarnym, głównie ze względu na ograniczenia chociażby tak niezbędnych rzeczy jak możliwości motywowania ludzi, czy prowadzenia odpowiedniego mentoringu.

W ostatnim czasie dostrzegalne były następujące zmiany:

- Zwiększenie powierzchni przez zwiększenie części wspólnych, kuchni, play roomów, żeby stworzyć jak najbardziej atrakcyjne warunki dla swoich pracowników, oraz przyciągnąć ich do pracy w biurach. Z drugiej strony Najemcy odchodzą od dużych otwartych przestrzeni, na której rozlokowanych było jak najwięcej biur na lokale z wydzielonymi salami do ok. 10-20 osób, co również przekłada się na większe zapotrzebowanie w zakresie najmu.
- Najemcy poszukują biur oferujących wyższy standard, który pozwoli na oszczędności związane już nie z samymi stawkami czynszowymi, a przede wszystkim opłatami eksploatacyjnymi.
- Zarówno średnie jak i duże firmy nie tylko nie skracają okresów trwania umowy, ale nawet wydłużają je z 5 do 7 lat chcąc wynegocjować z jednej strony lepsze warunki finansowe, a z drugiej chcąc być pewnym ich utrzymania w dłuższym okresie z zabezpieczeniem ekspansji oraz możliwości korzystania z dodatkowej powierzchni: biur, salek, sal konferencyjnych w ramach danego Obiektu.
- Jednocześnie wśród małych firm, rozpoczynających działalność w Polsce lub regionie pojawił się trend wskazujący na popularność tzw. biur serwisowanych.
- Coraz częściej wybieranym przez Najemców modelem budynków jest mixed use.



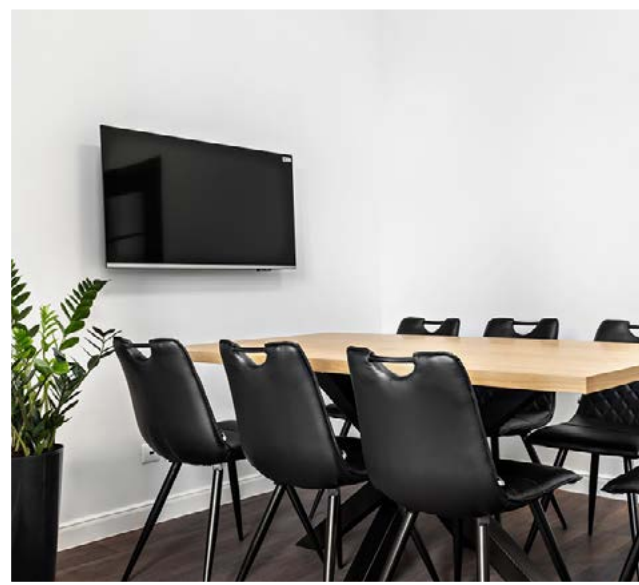


W 2023 roku Deweloperzy musieli dostosować swoje obiekty do coraz większych wymagań najemców względem nowych technologii ułatwiających korzystanie z obiektów oraz polityki ESG, która ma bezpośredni wpływ na obniżenie kosztów związanych z użytkowaniem budynku.

W ubiegłym roku duża część najemców zwłaszcza tych, którzy szukali nowych lokalizacji opierało swoje wybory o jak najniższe koszty eksploatacji oraz rozwiązania, które te koszty pozwolą zmniejszyć. Deweloperzy, aby wyjść naprzeciw potrzebom klientów zaczęli stosować odnawialne źródła energii jak np. systemy paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na budynkach, ładowarki do samochodów elektrycznych, energooszczędne oświetlenie na terenie obiektu zarządzane przez inteligentny system pozwalający na zmniejszenie zużycia energii. Również

w kwestii zużycia wody coraz częściej stosowane są wodooszczędne baterie łazienkowe pozwalające zmniejszyć jej zużycie.

Zauważono również duży ruch klientów zmieniający dotychczasowe biura coworkingowe na umowy długoterminowe. Są to głównie firmy z Ukrainy, które z sukcesami weszły na polski rynek co pozwoliło im na stałe wynajęcie powierzchni.



# RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

## DL INVEST NA RYNKU BIUROWYM W KATOWICACH

Grupa DL Invest, świadoma potrzeb i oczekiwań rynku, podejmuje kreatywne działania, aby sprostać konkurencji w swoich lokalizacjach. Unikając płatnych stref parkowania oraz korków w centrum miasta, firma proponuje nowoczesne powierzchnie biurowe z konkurencyjnymi stawkami, stanowiąc alternatywę dla tradycyjnych biurów zlokalizowanych w sercu miasta. Ich strategia opiera się na zrozumieniu, że dzisiejsi najemcy poszukują nie tylko wysokiej jakości przestrzeni biurowej, ale także dogodnych warunków lokalizacyjnych, które umożliwiają łatwy dostęp oraz unikanie uciążliwości związanych z poruszaniem się w centrum miejskim.

Dlatego DL Invest konsekwentnie inwestuje w lokalizacje poza zatłoczonymi strefami, zapewniając swoim najemcom komfort i efektywność w codziennej pracy. Dodatkowo, firma dba o nowoczesne wyposażenie biur oraz oferuje atrakcyjne warunki najmu, które są konkurencyjne w stosunku do tradycyjnych biurów z centrum miasta. Dzięki temu DL Invest staje się preferowanym wyborem dla firm poszukujących przestrzeni biurowej, która nie tylko spełnia ich wymagania pod względem funkcjonalności, ale także zapewnia wygodę i oszczędności związane z lokalizacją.







british polish  
chamber of commerce



**DL INVEST GROUP**

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice  
tel.: +48 32 253 00 95

**Kapitał zakładowy:** 100.000.000,00 PLN  
KRS: 0000434440  
NIP: 6252381542

**WWW.DLINVEST.PL**  
biuro@dlinvest.pl