



RYNEK BIUROWY

W KATOWICACH
I KWARTAŁ 2024



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

Region

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE tworzy klaster miast, zamieszkiwanych przez ponad 4,3 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 równolegle 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 km²



POPULACJA
4,33 MLN



WZROST
PKB
12,1 %



PKP PER
CAPITA
85 131 PLN



WSPÓŁCZYNNIK
URBANIZACJI
75,9 %

źródło: GUS



Katowice w rankingu MIAST PRZYJAZNYCH-DLA BIZNESU miesięcznika „Forbes” zajęły II miejsce w kategorii miast i gmin od 150 tys. do 299 tys. mieszkańców (r.) oraz III miejsce w rankingu „Polskie Miasta Przyszłości 2050” – w podrankingu biurowym, mieszkalnym i „po godzinach”.

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.

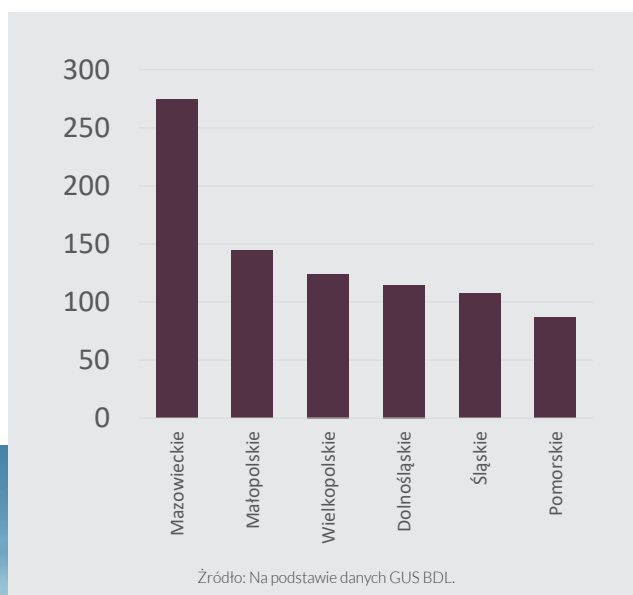
Katowice i Śląsk przyciągają inwestorów i bezpośrednie inwestycje zagraniczne, co potwierdza taki prestiżowy ranking jak Intelligence European Cities and Regions of the Future.

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 107,3 tys. studentów. Na terenie województwa śląskiego działa 38 szkół wyższych.





Studenci
50 848 (Katowice)
90 725 (GZM)



Absolwenci
12 549 (Katowice)
22 707 (GZM)



Licba uczelni
12 (Katowice)
19 (GZM)

Źródło: Raport Knight Frank Sita Miast – I kw. 2024

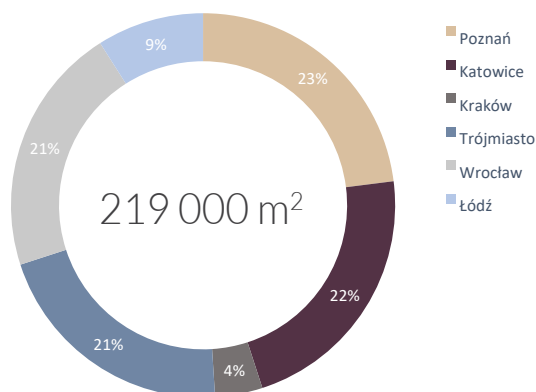


RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Obecnie w Polsce realizowanych jest 455 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Aktywność budowlana koncentruje się na rynkach w Poznaniu, Katowicach, Trójmieście, gdzie w budowie było odpowiednio 49 500 m², 49 000 m² oraz 46 000 m². W I kwartale 2024 r. nowoczesne zasoby biurowe na głównych rynkach regionalnych w Polsce wzrosły o ok. 219 000 m², według prognoz podaź nowej powierzchni zostanie ograniczona o ok. 70% w stosunku do średniej z lat 2016-2020.

Powierzchnia biurowa w budowie
(największe rynki regionalne w Polsce, I kw. 2024 r.)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH ISTNIEJĄCA PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

0 m²

NOWA PODAŻ

W I kw. 2024r w Katowicach nie została oddana do użytkowania żadna powierzchnia biurowa. Spośród wszystkich rynków regionalnych zasoby powiększyły się tylko w Krakowie (13 000 m²) i Wrocławiu (18 200 m²).

20,6 %

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Poziom pustostanów powyżej 20% odnotowano w Łodzi (21,3%), Katowicach (20,6%) oraz w Krakowie (20,2%). Najwięcej dostępnych biur było w Krakowie (367 640 m²) i we Wrocławiu (262 052 m²) - na te miasta przypada ponad połowa całkowitej wolnej powierzchni biurowej w regionach. Najniższy współczynnik pustostanów zaobserwowano w Szczecinie, gdzie wyniósł on 5,5%, przekładając się na 10 202 m² niewynajętej powierzchni.

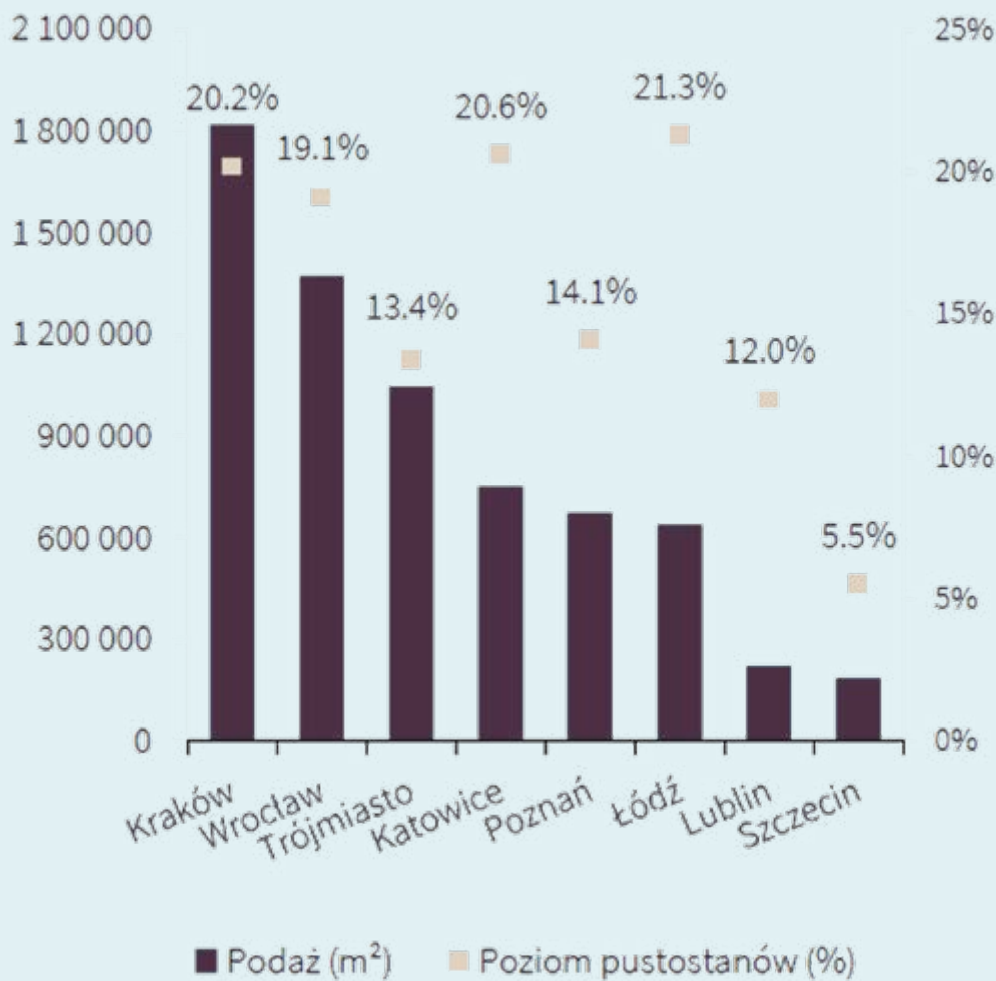
Źródło: NewMark I kw. 2024 r.



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

ISTNIEJĄCA PODAŻ VS WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Istniejąca podaż vs wskaźnik pustostanów
(główne rynki regionalne w Polsce, I kw. 2024 r.)



Źródło: JLL, I kw. 2024 r.

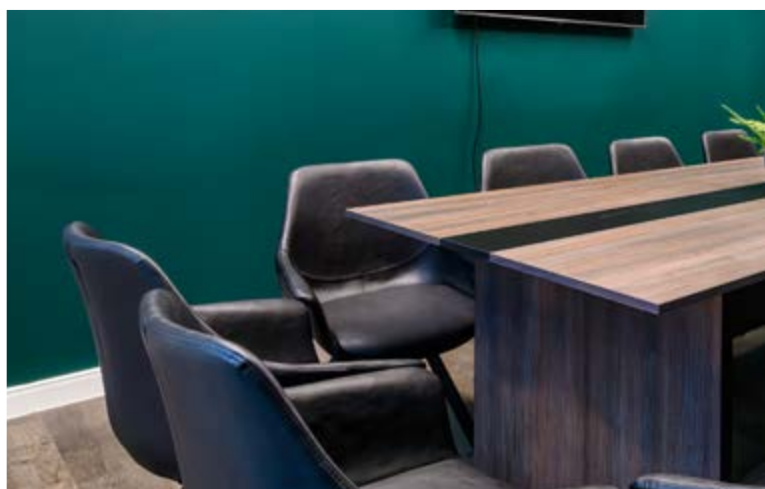


RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

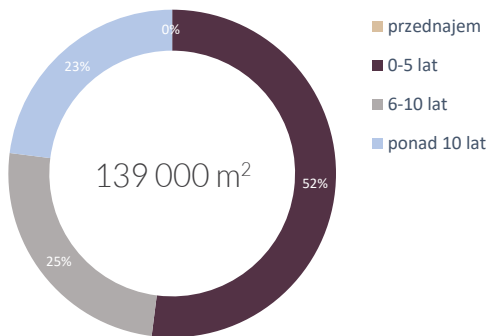
Obecnie, blisko 40% powierzchni do wynajęcia jest zlokalizowana w budynkach oddanych do użytku po 2019 r. Poziom pustostanów w tych obiektach będzie stopniowo malał z uwagi na relokację najemców z budynków o niższym standardzie. W efekcie, przewidywany wzrost całkowitego wskaźnika pustostanów będzie 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).



Aktualnie obserwuje się nadpodaż na rynkach regionalnych, a decyzje o rozpoczęciu nowych inwestycji uwarunkowane są od pozyskania kluczowych Najemców. Część z obiektów w budowie zostanie ukończona z opóźnieniem lub ich funkcja zostanie zmieniona. Według prognoz rok 2024 rozpoczyna okres ograniczonej podaży na rynkach regionalnych o ok. 70% w stosunku do średnich z lat 2016-2020.

Popyt na biura wg wieku budynku
(główne rynki regionalne w Polsce Q1 2024 r.)
(największe rynki regionalne w Polsce, I kw. 2024 r.)























Źródło: JLL, I kw. 2024 r.



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

REGION - STAWKI CZYNSZU I OPŁAT DODATKOWYCH

Czynniki rynkowe takie jak koszty budowy, wykończenia powierzchni, finansowania inwestycji, koszty płac, zmniejszająca się dostępność atrakcyjnych terenów, a także coraz większe oczekiwania Najemców pod względem rozwiązań i zastosowanych technologii skutkuje utrzymaniem stawek czynszowych na zbliżonym poziomie w stosunku do IV kw. 2023 r. Nieznaczny wzrost stawek czynszowych można zaobserwować we Wrocławiu, natomiast w miastach takich jak: Kraków, Trójmiasto, Katowice stawki pozostały na tym samym poziomie jak na koniec 2023 roku.

Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Katowice
 1 820 000	 1 372 000	 1 047 000	 751 000
 20,2	 19,1	 13,4	 20,6
 44 000	 25 000	 23 500	 12 000
 15,5-17,5	 14,5-16,5	 13,9-15,9	 13,5-14,8
 13 000	 18 200	 0	 0

 Podaż (m²)

 Pustostany (%)

 Popyt brutto (m²)

 Czynsze (€/m²)

 Nowa podaż (m²)

Źródło: JLL, I kw. 2024 r.





RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

TRENDY NA RYNKU BIUROWYM W KATOWICACH

Po okresie COVIDowym w dalszym ciągu dostrzegamy 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 części wspólnych takich jak: kuchnia czy chill room, 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 biurek na rzecz wydzielonych gabinetów 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 skazujący na popularność tzw. biur serwisowanych. Coraz częściej wybieranym przez Najemców modelem budynków jest mixed use.

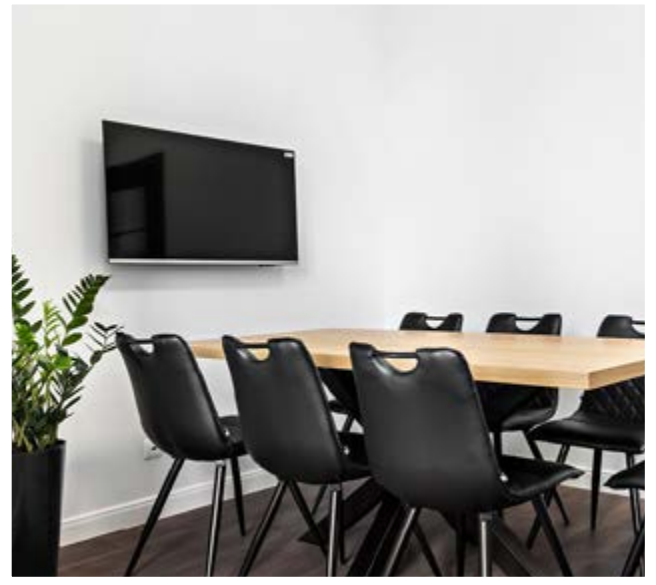


W 2024 roku Deweloperzy w dalszym ciągu dostosowują swoje obiekty do coraz większych wymagań najemców względem nowych technologii ułatwiających korzystanie z obiektów oraz polityki ESG, która ma bezpośredni wpływ na obniżenie kosztów związanych z użytkowaniem budynku.

W tym roku jak i poprzednim Najemcy, którzy szukali nowych lokalizacji opierali swoje wybory o jak najniższe koszty eksploatacji oraz rozwiązań, które dają możliwość optymalizacji. Deweloperzy chcąc zaspokoić potrzeby klientów inwestują w odnawialne źródła energii jak np. systemy paneli fotowoltaicznych, pompy ciepła, 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. Można zaobserwować wzmożoną aktywność firm z Ukrainy, które poszukują lokalizacji do kontynuowania działalności w Polsce.



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