



RYNEK BIUROWY

W KATOWICACH
za II kw. 2025 rok



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 szybkiego ruchu E40 i E75, DW902 /Drogowa Trasa Średnicowa przebiegająca równolegle do autostrady A4, a także jedno z najważniejszych szlaków kolejowych w kraju. Poza transportem towarów, Śląsk i Katowice to jedno 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**
12 334 km²



POPULACJA
4,32 MLN



**STOPA BEZROBOCIA
REJESTROWANEGO**
1,2 %



**PKP PER
CAPITA**
71 595 PLN



**WSPÓŁCZYNNIK
URBANIZACJI**
75,8 %

źródło: GUS

RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

ATRAKCYJNOŚĆ KATOWIC POD WZGLĘDEM INWESTYCYJNYM

Firmy podejmując decyzje o lokalizacji biznesu zwracają uwagę na wiele czynników dlatego też Śląsk i Katowice jako stolica województwa stają się oczywistym wyborem. Atuty przemawiające za województwem Śląskim to:

Silnie rozwinięta infrastruktura

- **Transport drogowy:** Gęsta sieć autostrad i dróg ekspresowych (A1, A4, S1, S86) umożliwia szybki transport towarów.
- **Lotnisko:** Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach – cargo i pasażerski ruch międzynarodowy.

Duży i różnicowany rynek pracy

- **Liczna populacja:** Województwo śląskie to jedno z najgęściej zaludnionych miejsc w Polsce – ok. 4,4 mln mieszkańców.
- **Specjaliści:** Dostępność wykwalifikowanych pracowników, szczególnie w branżach technicznych, IT, logistyce i produkcji.
- **Silne zaplecze akademickie:** Politechnika Śląska, Uniwersytet Śląski, Akademia WSB i inne uczelnie wspierają rozwój kompetencji.

Przemysłowe dziedzictwo i nowoczesna transformacja

- **Doświadczenie w przemyśle:** Region z tradycją przemysłową (górnictwo, hutnictwo, energetyka) – kultura pracy, inżynierskie know-how.

- **Dywersyfikacja gospodarki:** Rozwój nowych branż: IT, e-commerce, automotive, logistyka, odnawialne źródła energii.

Dynamiczny rozwój sektora nieruchomości komercyjnych

- **Nowoczesne powierzchnie magazynowe i biurowe:** Śląsk to jeden z głównych hubów logistycznych w Polsce.
- **Atrakcyjne tereny inwestycyjne:** Duża dostępność gruntów i stref przemysłowych, w tym w Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSE).

Wsparcie administracyjne i instytucjonalne

- **Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna:** Ulgi podatkowe i pomoc publiczna dla inwestorów.
- **Dobrze rozwinięty ekosystem wsparcia biznesu:** Agencje rozwoju regionalnego, klastry technologiczne, inkubatory i parki przemysłowe.

Bliskość rynków zagranicznych

- **Położenie geograficzne:** Bliskość granic z Czechami i Słowacją, dobra dostępność rynków Europy Środkowo-Wschodniej.
- **Korytarze logistyczne:** Śląsk leży na przecięciu europejskich korytarzy transportowych.

Wysoka jakość życia i urbanizacja

- **Dostęp do usług:** Rozbudowana infrastruktura zdrowotna, edukacyjna i kulturalna.

- **Atrakcyjność dla pracowników:** Dobry balans między życiem zawodowym a prywatnym – dostępność terenów zielonych, kultury i rekreacji.

DL Invest Group aktywnie wykorzystuje potencjał aglomeracji śląskiej – ponad 4 miliony mieszkańców, silny i wykwalifikowany rynek pracy oraz doskonałą

infra- strukturę transgraniczną. Region ten, jako centralny punkt Europy Środkowej, przyciąga inwestycje centrów usług wspólnych, firm technologicznych oraz międzynarodowych korporacji.



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 wspólnie ważne determinanty rozwoju i budowania konkurencyjności miast i metropolii, w tym przyciągania inwestorów. Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2024 r. w uczelniach w Polsce kształciło się ponad 1,28 mln. osób, (34,9 tys więcej r/r.)

W województwie śląskim było to 111,3 tys. studentów.



LICZBA UCZELNI
38



Studenci
50 123 (Katowice)
92 522 (GZM)



Absolwenci
12 173 (Katowice)
22 901 (GZM)



Liczba uczelni
12 (Katowice)
19 (GZM)

Źródło: Raport Knight Frank Siła Miast – II kw., 2025



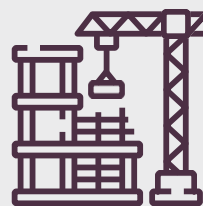
RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

Obecnie obserwowany jest niski poziom realizowanych projektów – na rynkach regionalnych ok. 190 000 m², natomiast w Warszawie to 135 000 m².

W Katowicach aktualnie znajduje się w realizacji 34 000 m² w realizacji – największe realizacje to ECO CITY (18 000 m²) oraz Cross Office A (9 000 m²).

Powierzchnia biurowa w budowie w Polsce



325 000 m²

Źródło: Marketbeat Polska – Rynek Biurowy II kw. 2025r. (Cushman&Wakefield)



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH ISTNIEJĄCA PODAŻ

Do II kw. 2025 roku, nie dostarczono żadnego obiektu biurowego w Katowicach.

Z końcem I kw. 2025r zostało oddanych do użytkowania 88 000 m² powierzchni. Nowe budynki zostały oddane głównie w Warszawie – The Bridge (47 000 m² – Ghelamco) i Office House (27 800 m² – Echo Investment). Na rynkach regionalnych został oddany do użytkowania zaledwie jeden obiekt biurowy – Dymka 188 w Poznaniu (2400 m²).



23 000 m²

POPYT W KATOWICACH



RYNEK BIUROWY W REGIONIE

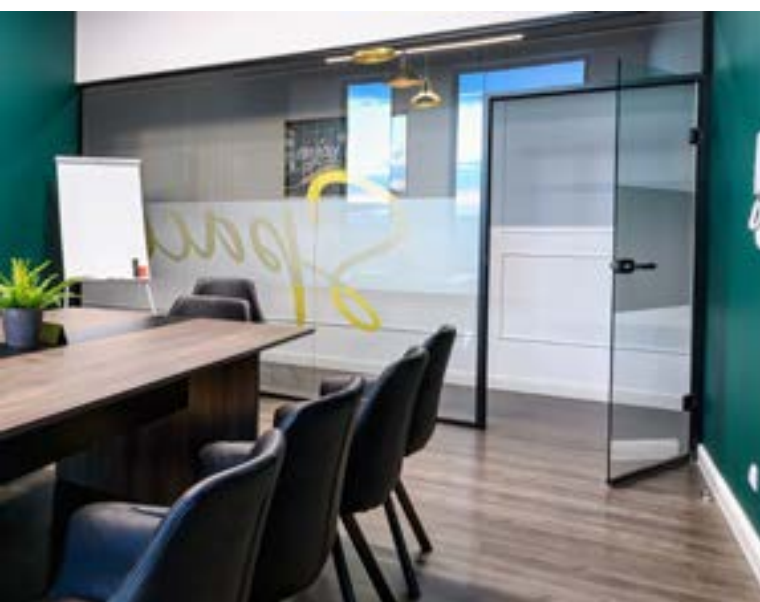
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH w MIASTACH REGIONALNYCH

Katowice charakteryzują się jednym z najwyższych poziomów pustostanów na rynkach regionalnych na poziomie 22,7%, ze względu na liczbę projektów oddanych do użytkowania w latach poprzednich. W II kw. 2025r wynajęto zaledwie 4 000 m² powierzchni – jeden z najniższych kwartalnych wyników w historii rynku.

I połowa 2025 roku została zdominowana przez nowe umowy, które stanowiły 71% wynajętej powierzchni. Warto zwrócić uwagę, że w dalszym ciągu obserwuje się istotną rolę renegocjacji, które stanowiły 24%, natomiast za 5% wolumenu zajmowały ekspansje.



761 000 m² – tyle wynoszą zasoby powierzchni biurowej w Katowicach, co stanowi 6% powierzchni w całej Polsce.



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

REGION - STAWKI CZYNSZU I OPŁAT DODATKOWYCH

Czynniki rynkowe takie jak koszty budowy, wykończenia powierzchni, finansowania inwestycji, koszty płać, 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 2024 r. Czynsze w Katowicach na koniec II kw. utrzymywały się na poziomie między 10,00 a 14,50 EUR/ m² /miesiąc natomiast opłaty eksploatacyjne kształtowały się na poziomie 14,00 a 26,00 PLN/ m².

SZCZECIN

187 000 m²
7,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
14,8%
11-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
20,5%
10-16 EUR

KATOWICE

761 000 m²
22,7%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,33 mln m²
10,8%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
21,6%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
10,4%
9-13 EUR

KRAKÓW

1,83 mln m²
17,3%
10-18 EUR

 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank



RYNEK BIUROWY W REGIONIE

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.

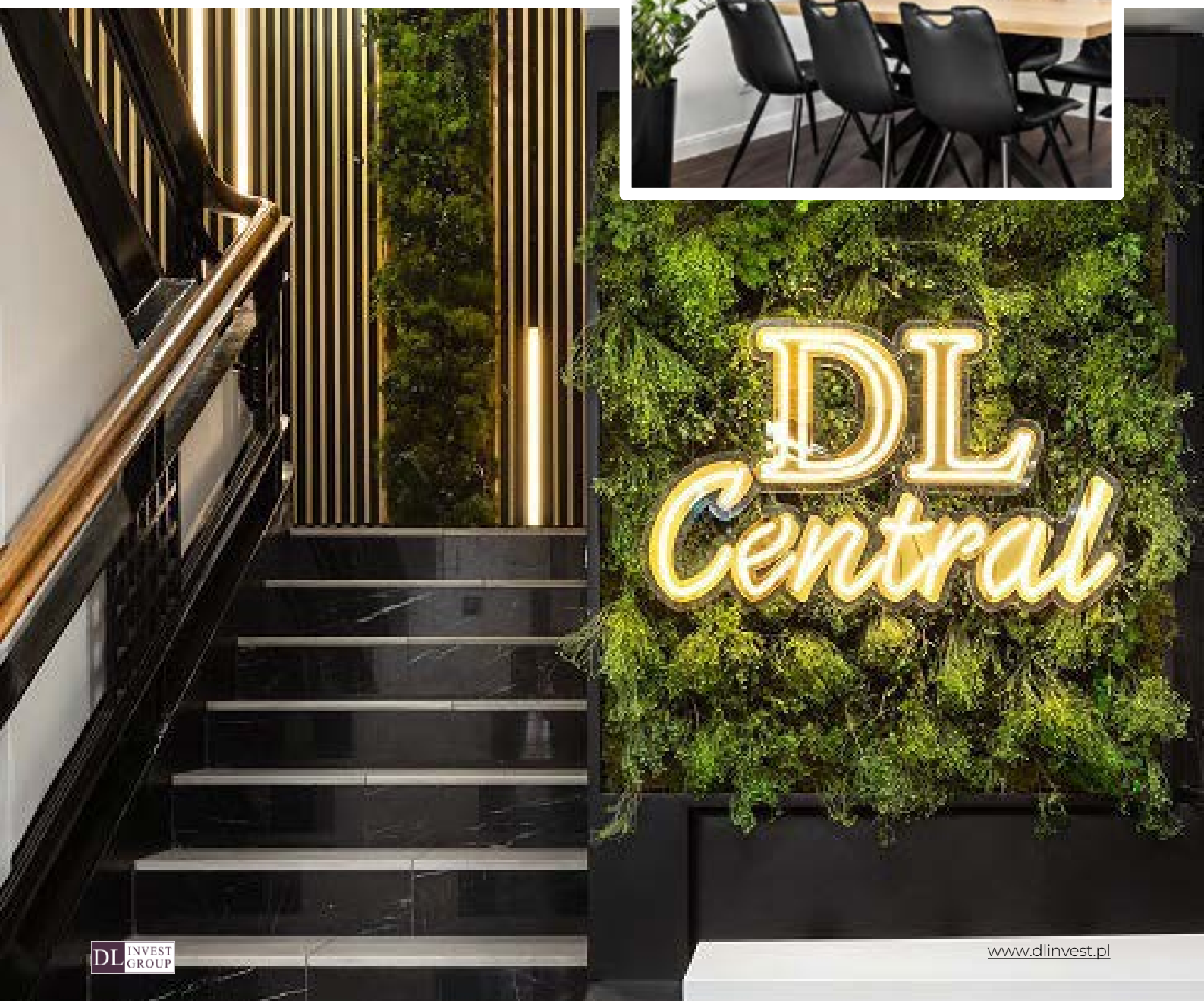
- Najemcy poszukują biur oferujących wyższy standard, który pozwoli na oszczędności związane już nie z samymi stawkami czynszowymi, a przede wszystkim opłatami eksploatacyjnymi.
- Zarówno średnie jak i duże firmy nie tylko nie skracają okresów trwania umowy, ale nawet wydłużają je z 5 do 7 lat chcąc 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 wodo oszczędne baterie łazienkowe pozwalające zmniejszyć jej zużycie. Zauważono również duży ruch klientów zmieniający dotychczasowe biura coworkingowe na umowy długoterminowe. Można zaobserwować utrzymującą się aktywność firm z Ukrainy, które poszukują lokalizacji do kontynuowania działalności w Polsce.



RYNEK BIUROWY W REGIONIE

KOMFORT PRACY, LOKALIZACJA I PRZEWAGA NA RYNKU PRACY

Aktualnie przy wyborze nowego biura firmy zwracają uwagę na wiele czynników. Jednym z nich jest lokalizacja, która ma zapewnić ich pracownikom nie tylko komfortowe warunki pracy, ale też kompleksowe zaspokojenie codziennych potrzeb. Kluczowa jest rozbudowa infrastruktury handlowo-usługowej w obrębie budynku – siłownie, bistro, restauracje, przychodnie medyczne, przedszkola oraz inne punkty handlowo-usługowe. Idealnym przykładem takiego podejścia jest kompleks

DL Tower i DL Piano, które są wybierane przez pracodawców właśnie ze względu na możliwość zapewnienia swoim pracownikom najlepszych warunków pracy i życia. Takie udogodnienia pozwalają firmom budować przewagę na konkurencyjnym rynku pracy i przyciągać lepszych pracowników.

W dalszym ciągu ważnym czynnikiem pozostaje dostępność miejsc parkingowych – najlepiej w preferencyjnych cenach dla pracowników, co stanowi dodatkowy benefit



oferowany przez pracodawcę. W kontekście specyfiki Śląska oraz układu drogowego, należy podkreślić, że aż 80% pracowników dojeżdża do Katowic z miast ościennych. Z tego względu lokalizacje przy głównych węzłach komunikacyjnych, jak DL Tower i DL Piano, są szczególnie wartościowe.

W kontekście regionu warto również zwrócić uwagę na dynamiczny rozwój miasta Gliwice, gdzie idealnie położony jest DL Prime – typowy projekt mixed-use, w którym 40% powierzchni to przestrzeń handlowo-usługowe, doskonale uzupełniające część biurową i odpowiadające na codzienne potrzeby pracowników. Osobnego podkreślenia wymaga również rynek częstochowski, który charakteryzuje się dużą dostępnością wykwalifikowanej kadry. To przekłada się na rosnące zainteresowanie firm, które właśnie tam lokalizują swoje centra usług. Budynki oferujące pełną infrastrukturę – od punktów usługowych, przez gastronomię, po opiekę medyczną – są preferowane przez pracowników i zwiększają konkurencyjność pracodawców. Przykładem takiego obiektu jest DL Jagiełłońska 1. Podobne wnioski można wyciągnąć w odniesieniu do Bielska-Białej – miasta o wyjątkowej kulturze

poprzemysłowo-industrialnej, która obecnie przechodzi dynamiczną transformację. Obszary przemysłowe przekształcane są w nowoczesne parki technologiczne, jak DL Invest Park Bielsko – park technologiczno-przemysłowy, który skupia zarówno globalne korporacje, jak i lokalnych przedsiębiorców, wpisując się w dynamicznie rozwijający się beskidzki krąg przemysłowy oraz silną lokalną strefę ekonomiczną.



RYNEK BIUROWY W KATOWICACH

DL INVEST NA RYNKU BIUROWYM W KATOWICACH

Po okresie pandemicznej dekonunktury rynek biurowy powraca na ścieżkę wzrostu. Zauważyliśmy, że coraz więcej firm powraca do modelu pracy biurowej lub hybrydowej, a zapytania dotyczące nowoczesnych przestrzeni biurowo-usługowych dynamicznie rosną. Zmieniają się jednak oczekiwania – najemcy poszukują nie tylko przestrzeni, ale kompleksowego środowiska pracy, elastyczności, zaplecza usługowego i dostępu do infrastruktury wspierającej rozwój organizacji.

DL Invest Group, jako jeden z najbardziej zintegrowanych deweloperów w Polsce, odpowiada na tę zmianę rynkową poprzez unikalny model biznesowy.

DL Invest Group to:

- **Właściciel długoterminowy**, który projektuje i realizuje inwestycje z myślą o ich trwałości i elastyczności, a następnie nimi zarządza.
- **Zespół ponad 240 specjalistów** – architektów, inżynierów, menedżerów projektów, asset managerów i analityków, którzy tworzą wewnętrzną strukturę odpowiedzialną za cały cykl życia inwestycji.
- **Zintegrowany model działania**, łączący kompetencje deweloperskie, generalnego wykonawstwa, projektowe, asset oraz property managementowe – zapewniający najwyższą jakość dostarczanych rozwiązań.

Nasze projekty biurowe to więcej niż przestrzeń – to zintegrowane środowiska pracy.

DL Invest Group specjalizuje się w projektach typu **Mixed Use**, w których funkcja biurowa przenika się z bogatym zapleczem handlowo-usługowym. Obiekty w naszej ofercie oferują m.in.:

- siłownie i strefy wellness,
- restauracje i kawiarnie,
- sklepy i punkty usługowe,
- przychodnie lekarskie,
- przedszkola i placówki edukacyjne,
- **nielimitowaną liczbę miejsc parkingowych** oraz doskonałą dostępność komunikacyjną – zarówno drogą, jak i publiczną.

Dlaczego najemcy wybierają DL Invest Group?

- Projekty są **elastyczne i skalowalne** – z możliwością ekspansji w ramach obiektów i parków.
- Zapewniamy **krótkoterminowy i długoterminowy najem** – w tym unikalną formułę DL SPACE (DLSP), oferującą modułowe, gotowe do pracy biura klasy premium w układzie gabinetowym – idealne dla firm w fazie skalowania.
- Zapewniamy bieżące dostosowanie przestrzeni do indywidualnych potrzeb klientów – dzięki posiadaniu pełnej kontroli operacyjnej nad obiektem jako jego właściciel.

W obliczu zmieniających się trendów pracy, jedynie podmioty elastyczne, zintegrowane i działające długofalowo są w stanie zapewnić najemcom realną wartość. DL Invest Group oferuje **kompletne środowisko pracy**, odpowiadające na wszystkie potrzeby pracowników i organizacji. To właśnie dlatego zdobywamy rynek biurowy – projekt po projekcie, miasto po mieście.



Inwestuj w Polsce

KLIMAT INWESTYCYJNY I POMOC PUBLICZNA



- Członek UE od 2004 roku



- 23 mln Polaków w wieku produkcyjnym



- Największy kraj w Europie Środkowo-Wschodniej

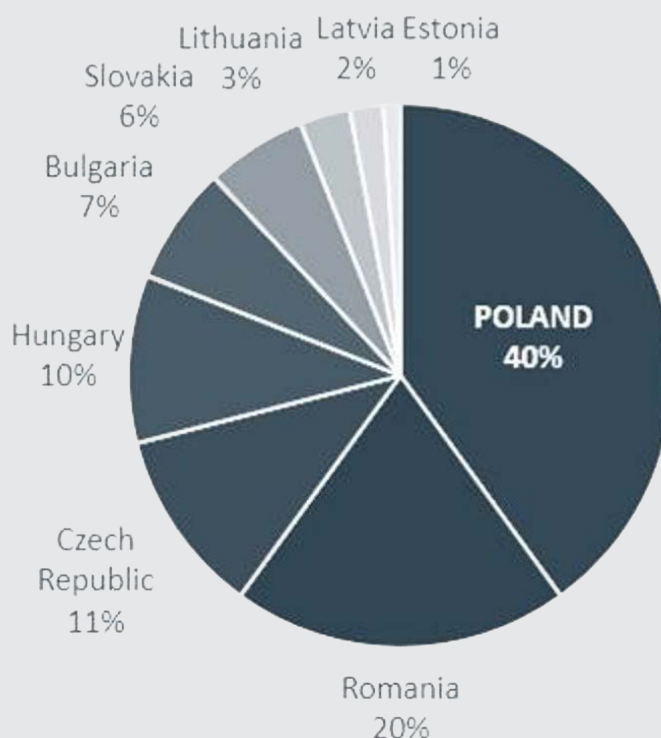


- Najbardziej odporna na kryzys COVID gospodarka w UE



- Liczba ludności: 36,7 mln (5. miejsce w UE)

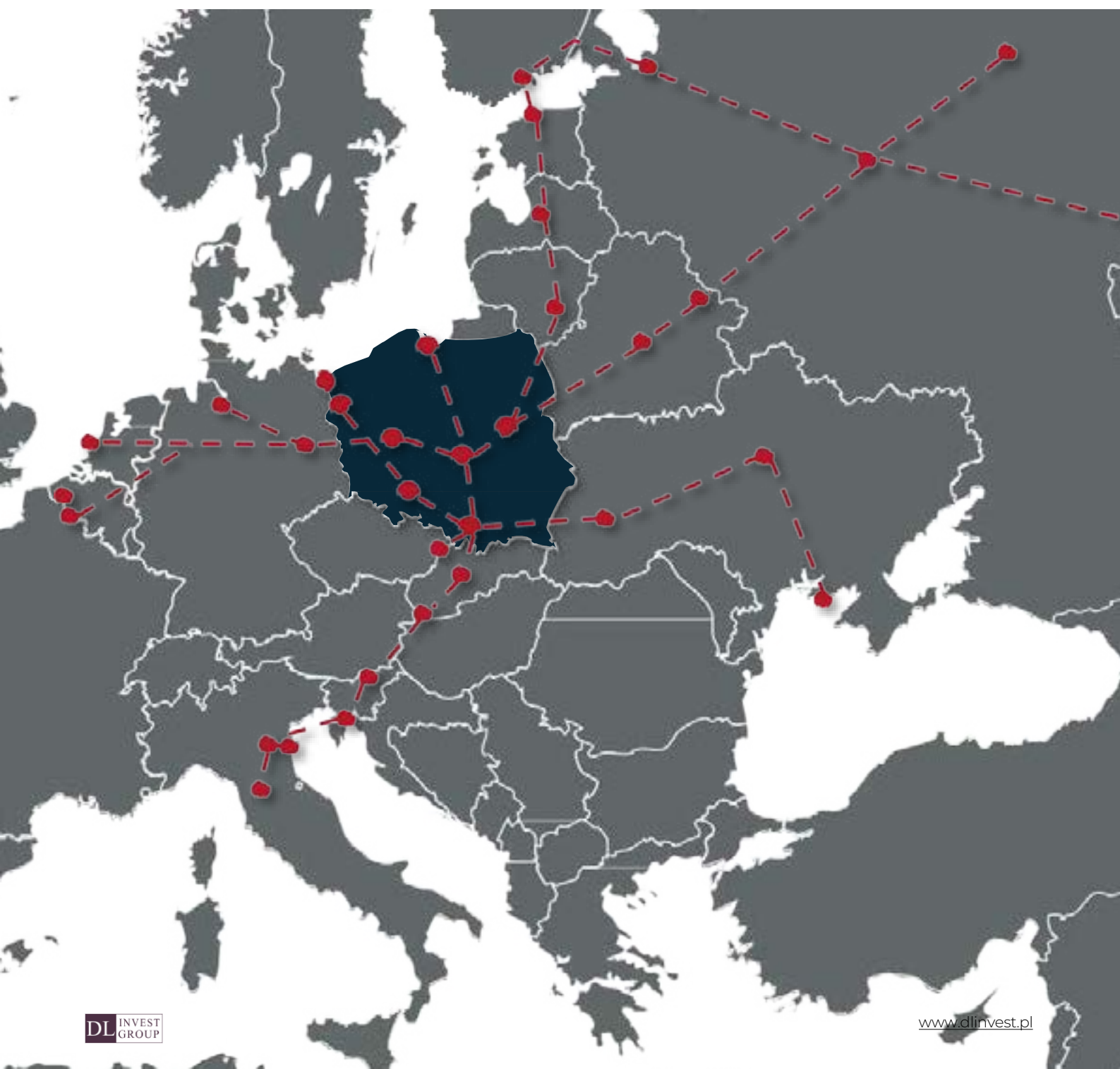
Ludność krajów Europy Środkowej i Wschodniej



Strategiczna lokalizacja w sercu Europy

**Dotrzyj do ponad 70 000 osób
w ciągu 8 godzin jazdy samo-
chodem***

- 4 korytarze paneuropejskie
- 5. najdłuższa sieć autostrad w Europie
- 2 projekty transeuropejskiej sieci transportowej
- 12 dni bezpośrednią koleją z Chengdu do Łodzi



Inwestuj w Polsce

KAPITAŁ LUDZKI POLSKI



- **Ogromna pula wysoko wykwalifikowanej siły roboczej**

35 % ludności aktywnej zawodowo ma wyższe wykształcenie



- **Młode społeczeństwo**

63 % ludności w wieku produkcyjnym



- **Dobrze wykształceni**

1,2 mln studentów (25 % na kierunkach inżynierskich) – Polska zajmuje wysoką pozycję w UE pod względem liczby absolwentów STEM i jest liderem pod względem udziału kobiet w STEM



- **Innowacyjni konsumenci**

Postępowi klienci, otwarci na innowacje technologiczne i ceniący nowoczesne rozwiązania banków



- **Znajomość języków obcych**

13. miejsce na świecie pod względem znajomości angielskiego

6. miejsce Polski wśród krajów OECD pod względem kompetencji matematycznych

i językowych uczniów



- **Eksperti programowania**

Polscy programiści należą do światowej czołówki

- **3. miejsce w globalnym rankingu deweloperów HackerRank**

554 000 pracowników ICT w Polsce w 2020 r.



Inwestuj w Polsce

POLSKA – CZĘŚĆ PRZYSZŁEJ EUROPEJSKIEJ DOLINY PÓŁPRZEWODNIKÓW I ŁAŃCUCHA DOSTAW TSMC

TSMC – Drezno

- 1 godzina jazdy od granicy Polski
- 3 godziny jazdy do Wrocławia

Północ Polski

- silne zaplecze B+R i oprogramowania dla półprzewodników

Południowy-zachód Polski

- idealna lokalizacja dla dostawców
- silna baza klientów (motoryzacja, e-mobilność, producenci OEM, firmy EMS)
- liczni potencjalni partnerzy do joint venture i wspólnych inwestycji





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