

Do 2023 r. ponad milion mkw. powierzchni biurowych w Katowicach

Doskonała lokalizacja, dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowniczej oraz duża podaż nowoczesnej powierzchni biurowej przyciągają do Katowic wiele zagranicznych firm – wynika z najnowszego raportu „Przyszłość zaczyna się tu... Katowice”, przygotowanego przez firmę doradczą Colliers International we współpracy z Urzędem Miasta Katowice. Dużą aktywnością ze strony najemców i deweloperów wykazuje się także rynek magazynowy w tym regionie.

Katowice to unikalne miejsce na mapie Polski, które jest wzorcowym przykładem dynamicznej przemiany z ośrodka przemysłowego w nowoczesną metropolię. Stolica województwa śląskiego skupia najważniejsze funkcje społeczne i kulturalne oraz jest ważnym centrum akademickim, przemysłowym i biznesowym południowej Polski. Podstawowe wartości w kształtowaniu strategicznej wizji rozwoju miasta tworzy nowatorska koncepcja 4i: inteligencja, innowacja, integracja, internacjonalizacja.

– Zgodnie z naszą strategią rozwoju podejmujemy działania, aby Katowice stały się: inteligentne, czyli w pełni wykorzystujące potencjał wiedzy mieszkańców; innowacyjne poprzez kreację i wdrażanie innowacji technologicznych, kulturalnych i społecznych; zintegrowane, czyli o wysokim poziomie wewnętrznej spójności społecznej, ekonomicznej i terytorialnej oraz międzynarodowe – o wysokiej dostępności i rozpoznawalności. W celu osiągnięcia tych wartości współpracujemy z mieszkańcami, inwestorami oraz innymi partnerami, którzy chcą nam pomóc w transformacji Katowic w unikalne i atrakcyjne miejsce do

inwestowania, pracowania, życia, czy po prostu spędzania wolnego czasu – mówi dr **Marcin Krupa**, Prezydent Miasta Katowice.

Magnes dla biznesu

Ogromnym atutem Katowic jest ich lokalizacja – na przecięciu transeuropejskich szlaków transportowych, z dostępem do autostrady A4 oraz bardzo dobrze rozwiniętą siecią dróg. Wykwalifikowane kadry oraz ciągle rosnący rynek nieruchomości sprawiają, że Katowice są jednym z najważniejszych ośrodków biznesowych w Polsce.

– Atrakcyjność miasta i regionu dostrzegają zagraniczne firmy, zwłaszcza z sektora SSC/BPO/IT/R&D, które chętnie wybierają Katowice na lokalizację swoich siedzib. Obecnie na terenie Metropolii (GZM) działa ponad 110 centrów z tego obszaru, w których pracuje ponad 25 tys. osób – komentuje **Paweł Skałba**, senior partner, dyrektor działu powierzchni biurowych w Colliers International.

– Ostatnie kilka lat było okresem szybkiego rozwój dla Katowic. Centrum metropolii przyciąga co roku nowych inwestorów, zwłaszcza z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Stosunkowo wysokie wynagrodzenia (zarobki managerów plasują się tu na poziomie 10-15 tys. PLN/mc.), szeroki wachlarz świadczeń i możliwości rozwoju zawodowego w międzynarodowym środowisku to czynniki, które przyciągają do Katowic najlepszych specjalistów. Pomimo pandemii COVID-19, prognozowane zatrudnienie nadal rośnie, dając następnemu pokoleniu absolwentów szansę na rozwój kompetencji w ośrodkach wdrażania procesów finansowo-księgowych, informatycznych lub kadrowych – mówi **Marta Kaczmarczyk**, Branch Manager Professionals w Randstad.

Miasto w budowie

Sytuacja na katowickim rynku biurowym jest bardzo dynamiczna

ze względu na spadający współczynnik pustostanów i dużą aktywność deweloperską. Deweloperzy przyspieszyli z budową nowych projektów w odpowiedzi na wzrost zainteresowania najemców i inwestorów coraz bardziej rozpoznawalnym rynkiem katowickim.

Miasto wyróżnia dostępność wysokiej klasy powierzchni biurowej. Z końcem I poł. 2020 r. zasoby biurowe wyniosły niemal 560 tys. mkw. Tym samym miasto plasuje się na piątym miejscu w Polsce wśród rynków regionalnych. W minionym półroczu do użytku oddano ponad 31 tys. mkw., co było wynikiem niemal czterokrotnie wyższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku i jednocześnie drugim najwyższym wynikiem półrocznym wśród miast regionalnych (za Krakowem). Na koniec I poł. 2020 r. na etapie budowy znajdowało się 238 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, natomiast kolejne 220 tys. mkw. jest planowane do oddania do końca 2023 r. Największymi projektami są wieżowiec .KTW II, który dostarczy 39,9 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej, dwie wieże biurowe w inwestycji Global Office Park (łącznie 53,7 tys. mkw.), oraz II etap Face2Face – 26,2 tys. mkw.

Dobre wyniki pomimo pandemii

Na koniec I poł. 2020 r. wolumen transakcji najmu na rynku katowickim wyniósł

26,5 tys. mkw., tylko o 11% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, pomimo znacznego spowolnienia ekonomicznego wywołanego pandemią COVID-19.

Co ważne, największy udział w całkowitym popycie (64%) stanowiły nowe umowy, ekspansjom przypadło 21%, a renegocjacom 15%. Umowy typu pre-let w projektach w budowie lub planowanych stanowiły niemal 60% całkowitego popytu, co wskazuje na duże zainteresowanie najemców nowymi projektami.

– Potwierdzeniem dużego zainteresowania ze strony najemców jest także liczba transakcji najmu przeprowadzonych przez naszą firmę. Do końca września br. Colliers uczestniczył w 8

transakcjach na łączną powierzchnię 6 308 mkw. To lepszy wynik niż w analogicznym okresie zeszłego roku. To również ważny sygnał, że coraz więcej firm dostrzega potencjał Katowic i regionu, decydując się na ulokowanie tu swojego biznesu lub jego rozwój poprzez ekspansję – mówi **Barbara Pryszcz**, dyrektor regionalna Colliers International w Katowicach.

Współczynnik pustostanów w Katowicach od kilku lat znajduje się w fazie spadkowej. Na koniec I poł. 2020 r. wyniósł 6,1%, co stanowiło spadek o 1,3 p. p. w porównaniu do I poł. 2019 r. Stawki najmu w najlepszych budynkach klasy A wahają się od 13,5 do 15,5 EUR/mkw./miesiąc, zaś w projektach klasy B od 9 do 12 EUR/mkw./miesiąc. Katowice stanowią zatem konkurencyjny rynek najmu z dużym potencjałem.

Blisko 3,5 mln mkw. magazynów

Lokalizacja, bardzo dobra sieć dróg ekspresowych, autostrada A4, a także rozwinięta sieć kolejowa i połączeń lotniczych powodują, że Górny Śląsk jest doskonałym hubem dystrybucyjnym zarówno na Europę Zachodnią, jak i Środkowo-Wschodnią oraz jednym z najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie regionów Polski.

Górny Śląsk od lat znajduje się w czołówce regionów o najwyższym popycie na nowoczesne powierzchnie magazynowe. W granicach administracyjnych Katowic znajdują się dwa wielkoformatowe nowoczesne projekty magazynowe: Górnośląski Park Przemysłowy (14,6 tys. mkw.) oraz obiekt typu BTS o powierzchni 11,3 tys. mkw., wybudowany przez Panattoni na potrzeby firmy Rockwell Automation. W planach deweloperów są kolejne miejskie inwestycje magazynowe. W 2021 r. do użytku zostaną oddane dwa projekty 7R o łącznej powierzchni 90,8 tys. mkw. Ponadto Panattoni planuje zbudować w Katowicach swój pierwszy w kraju projekt w formule SBU dedykowany głównie najemcom z sektora ostatniej mili oraz lekkiej produkcji

– City Logistics Katowice o powierzchni 69,3 tys. mkw.

Na koniec czerwca tego roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na rynku górnośląskim osiągnęły poziom 3,44 mln mkw. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy tego roku na rynek dostarczono w sumie blisko 180 tys. mkw. nowej podaży w ramach 6 obiektów. Największy z nich to Prologis Park Ruda Śląska (51,2 tys. mkw.). Na koniec czerwca 2020 r. na Górnym Śląsku w budowie znajdowało się 432,9 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

W I poł. 2020 r. w ramach 47 transakcji wynajęto ok. 417,6 tys. mkw. nowoczesnych powierzchni logistyczno-magazynowych, nie wliczając w to transakcji krótkookresowych. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca 2020 r. odnotował lekki spadek (0,7 p. p.) w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku i wyniósł 6,2%. Stawki czynszu efektywnego za powierzchnie magazynowe na Górnym Śląsku pozostały stabilne i na koniec I poł. 2020 r. oscylowały w przedziale 2,3-2,8 EUR/mkw./miesiąc.

Źródło: UM Katowice