

# Katowicki rynek nieruchomości 2019





Katowicki rynek  
nieruchomości  
2019





## Drodzy Państwo,

Katowice to dynamicznie rozwijające się miasto, które od kilkunastu lat przechodzi ogromną przemianę, w tym transformację gospodarki, a także zmianę samego wizerunku. Stolicę województwa śląskiego cechuje bardzo dobrze rozwinięta sieć dróg wewnętrznych, bezpośredni dostęp do węzła europejskich korytarzy tranzytowych, a także bliska odległość trzech międzynarodowych lotnisk.

Niewątpliwym atutem regionu jest dostęp do wykwalifikowanych kadr i bardzo dobrze rozwinięte zaplecze naukowo-badawcze.

Katowice to serce Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, którą 1 lipca 2017 r. utworzyło 41 miast i gmin. Powstanie jedyne w Polsce związku metropolitarne otwiera nowe możliwości rozwoju zarówno dla poszczególnych miast, jak i całego obszaru, który zamieszkuje 2,3 mln mieszkańców.

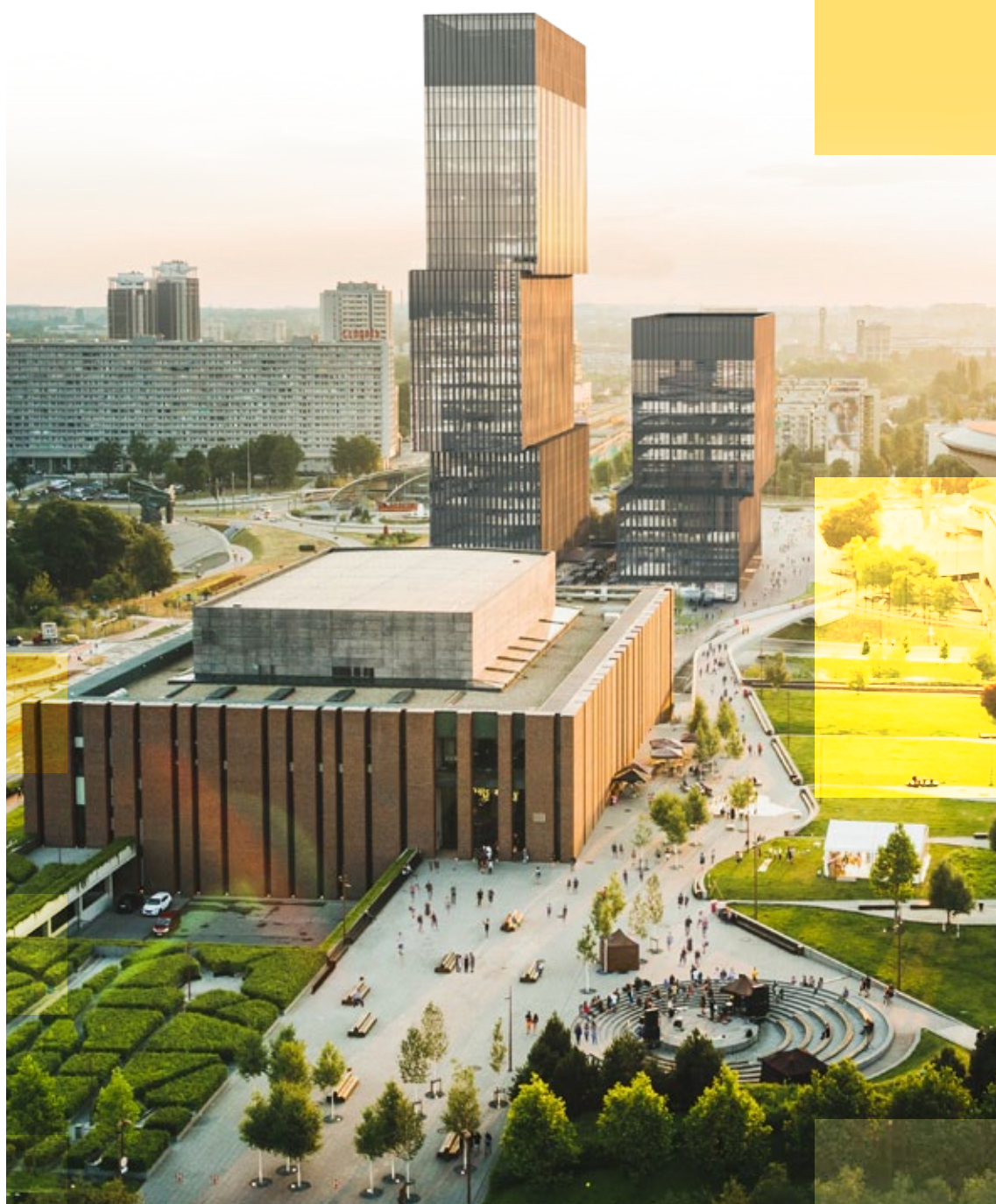
Katowice to miasto wielkich wydarzeń gospodarczych, kulturalnych i sportowych o randze międzynarodowej. W 2018 r. w Katowicach odbyła się 24. Sesja Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie Zmian Klimatu (COP 24) wraz z towarzyszącą jej 14. Sesją Stron Protokołu z Kioto (CMP 14). Warto również wspomnieć, że Katowice otrzymały prestiżowy tytuł Miasta Kreatywnego Muzyki UNESCO. Z roku na rok wzrasta liczba uczestników spotkań konferencyjnych i wydarzeń biznesowych, którzy chętnie odwiedzają nasze miasto również w celach turystycznych.

Zapraszam do odwiedzenia Katowic, które są wyjątkowym miejscem.

**Marcin Krupa**  
Prezydent Miasta Katowice



# 0 miejsce





## Dlaczego Katowice?

Katowice są dziś jednym z najszybciej rozwijających się oraz najważniejszych miast w Polsce. Są też stolicą województwa śląskiego oraz siedzibą i sercem pierwszego w Polsce związku metropolitalnego – Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, łączącej 41 miast i gmin, zamieszka- nych przez 2,3 mln mieszkańców. Katowice są symbolem polskiego sukcesu ekonomicznego i rozwojowego, zajmują 16. pozycję wśród wszystkich miast UE pod względem wartości PKB.



**2,3 mln**  
mieszkańców

## Doskonała lokalizacja

Miasto znajduje się na południu Polski, w bliskim sąsiedztwie głównych tras europejskich. Posiada dostęp do autostrad A1 i A4, a także bardzo dobrze rozwiniętą sieć dróg wewnętrznych. Nie bez znaczenia jest również bliskość 3 międzynarodowych lotnisk: Katowice Airport, Kraków Airport oraz Ostrava Airport.



**16 pozycja**  
pod względem  
wartości PKB w UE

fot. R. Kaźmierczak



## Prężnie rozwijający się ośrodek przemysłowy, akademicki oraz kulturalny

Katowice jak i cały region do niedawna kojarzone były głównie z przemysłem ciężkim. W efekcie transformacji, dzisiaj miasto posiada dwa oblicza – tradycyjne z przemysłowym dziedzictwem oraz to nowoczesne – twórcze i silne gospodarczo. Istotnym elementem gospodarki stał się sektor



bliskość  
**3 międzynarodowych**  
lotnisk



## 5 pozycja

w sektorze nowoczesnych  
usług dla biznesu  
w Polsce

nowoczesnych usług dla biznesu, w którym według raportu „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2018”, przygotowanego przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) Aglomeracja zajmuje piątą pozycję w Polsce. Nie można jednak zapominać o innych, bardzo dobrze rozwiniętych gałęziach gospodarki w całym regionie, jak przetwórstwo przemysłowe, przemysł samochodowy, a także spożywczy, energetyczny, górnictwo i inne. Kolejnym, silnym filarem jest kultura, a w przypadku Katowic w szczególności muzyka, co w 2015 r. potwierdziło UNESCO, przyznając Katowicom tytuł Miasta Kreatywnego w dziedzinie muzyki.

fot. D. Kamski



## Turystyka biznesowa – ważny atut Katowic



**6,3 tys.**

różnych wydarzeń  
w samym 2017 r.



**827 tys.**

uczestników

Ogrom przemian, jakie zaszły w ostatnich latach, symbolizuje powstała na terenie dawnej Kopalni Węgla Kamiennego „Katowice” nowoczesna „Strefa Kultury”, którą tworzą: Międzynarodowe Centrum Kongresowe, Narodowa Orkiestra Symfoniczna Polskiego Radia oraz Muzeum Śląskie. To ogromne przedsięwzięcie pozwoliło na dynamiczny rozwój turystyki biznesowej. W samym 2017 r. w mieście odbyło się ponad 6,3 tys. różnych wydarzeń, które przyciągnęły 827 tys. uczestników. W Międzynarodowym Centrum Kongresowym w 2017 r. miały miejsce 232 spotkania konferencyjne i biznesowe, w których udział wzięło ponad 533 tys. uczestników. W 2018 r. w Katowicach odbyła się 24. Sesja Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie

Zmian Klimatu (COP 24) wraz z towarzyszącą jej 14. Sesją Stron Protokołu z Kioto (CMP 14) oraz European Economic Congress Green (3–14 grudnia 2018 r.), a także XII Annual Meeting of the UNESCO Creative Cities Network (12–15 czerwca 2018 r.). Ponadto cyklicznie odbywają się wydarzenia o skali międzynarodowej takie jak: Europejski Kongres Gospodarczy, współorganizowany przez Miasto Katowice (corocznie od 2009 r.) - jedna z najważniejszych imprez biznesowych w Europie Centralnej, towarzyszące mu European Start-up Days (organizowane od 2016 r. jako impreza towarzysząca Europejskiemu Kongresowi Gospodarczemu) oraz Europejski Kongres Małych i Średnich Przedsiębiorstw (corocznie od 2011 r.). Z wielkim sukcesem, od kilku lat w Katowicach odbywają się międzynarodowe turnieje e-sportowe - Intel Extreme Masters. Wydarzenia tej rangi przyciągają ludzi z całego świata, którzy coraz częściej wracają do Katowic w celach turystycznych.

## Dostępność wykwalifikowanych zasobów ludzkich

Dużym atutem Katowic, jak i całego regionu, jest dostępność kadr o szerokim zakresie kształcenia i zróżnicowanym poziomie doświadczenia. W regionie funkcjonuje 35 uczelni wyższych, w których studiuje około 120 tys. studentów. Najpopularniejsze są kierunki biznesowo-administracyjne oraz inżynierijno-techniczne. Jeśli chodzi o naukę języków obcych, najpopularniejsza jest filologia angielska, germańska, hiszpańska, a także rosyjska. Warto tutaj wspomnieć o szerokim zapleczu IT oraz dobrze rozwiniętym sektorze badawczo-rozwojowym. Dzięki swoim walorom, Katowice przyciągają wielu znaczących inwestorów. Spośród firm, które ostatnio ulokowały swój biznes w naszym mieście można wymienić między innymi: Fujitsu, TÜV Rheinland, Eurofins czy też Accenture. Katowice mogą się pochwalić przykładami inwestycji międzynarodowych, które rozszerzyły swoją działalność poprzez np. rozbudowę zakładu lub budowę nowego, realizację nowych projektów czy też zwiększanie ilości zatrudnienia – m.in.: Capgemini, Rockwell Automation, ING Tech Poland, PwC czy Unilever.



fot. S. Rybak



**35 uczelni**

wyższych



**120 tys.**

studentów



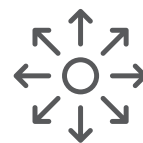
Według raportu „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2018”, przygotowanego przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) w Aglomeracji Katowickiej działa 95 centrów usług, w których zatrudnionych jest około 21 tys. pracowników. Należy podkreślić, że chociaż odpowiednia infrastruktura oraz sytuacja na rynku pracy to istotne kwestie, które brane są pod uwagę w procesie decyzyjnym, dotyczącym inwestycji w danym mieście, to dla inwestorów równie ważnym elementem jest tzw. klimat inwestycyjny, tworzony przez lokalne władze.

## Wsparcie dla inwestorów

Z myślą o inwestorach w strukturach Urzędu Miasta Katowice powstała specjalna komórka – Wydział Obsługi Inwestorów, składający się z kilkunastu specjalistów, którzy zawsze starają się jak najlepiej reagować na potrzeby i oczekiwania inwestorów. Każdy inwestor ma przyznanego opiekuna, tzw. *project managera*, który zapewnia wsparcie podczas całego procesu inwestycyjnego. Ponadto miasto oferuje szereg zachęt inwestycyjnych, m.in. wsparcie w organizowaniu kampanii marketingowej dotyczącej inwestycji w Katowicach (przy wykorzystaniu dostępnych narzędzi marketingowych), a także ulgi podatkowe, czy usługi Powiatowego Urzędu Pracy. W celu pozyskania inwestorów, przedstawiciele miasta uczestniczą w wydarzeniach branżowych, takich jak: Property Forum, MIPIM w Cannes, Targi Expo Real w Monachium, a także współpracują m.in. z Polską Agencją Inwestycji i Handlu oraz Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną. Warto podkreślić, że Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna w latach 2015-2017 była najlepszą strefą w Europie według rankingu fDi Magazine. Działa w niej ponad 350 przedsiębiorstw, w których pracę znalazło 75 tys. osób.

## Współpraca z MŚP

Z punktu widzenia rozwoju miasta, bardzo istotną gałęzią gospodarki jest również sektor małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP), które stanowią



**95 centrów**

nowoczesnych usług  
biznesowych działa  
w Aglomeracji Katowickiej

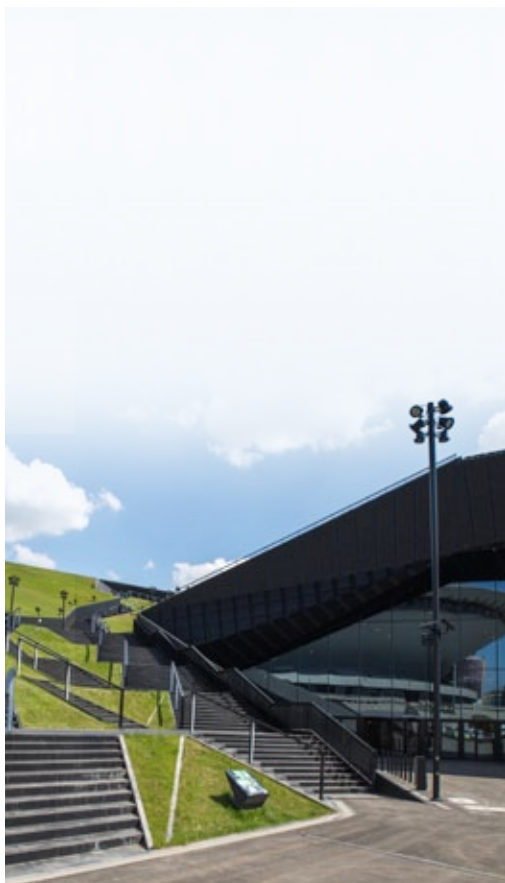


**21 tys.**

pracowników



Silesia 4 Business, TriGranit; materiały inwestora



## Rawa.Ink

Miejski Inkubator Przedsiębiorczości wkrótce zostanie uruchomiony przy ul. Teatralnej 17a w Katowicach

istotną jej część. Miasto Katowice czynnie wspiera budowę lokalnego ekosystemu przedsiębiorczości poprzez pracę na kilku płaszczyznach: przyciąganie ciekawych wydarzeń i inicjatyw do miasta, wspieranie inicjatyw oddolnych oraz budowanie przyjaznej przedsiębiorcom przestrzeni w ścisłym centrum miasta. Od 2015 r. w ramach Wydziału Obsługi Inwestorów działa Referat Małych i Średnich Przedsiębiorstw, który realizuje program promocji i wsparcia dla firm z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, również firm rodzinnych. Ponadto Miasto Katowice współorganizuje Europejski Kongres Małych i Średnich Przedsiębiorstw, podczas którego liczne grono przedstawicieli świata biznesu, nauki, polityki i środowisk gospodarczych, dyskutuje o szansach i barierach stojących przed mikro, małymi i średnimi przedsiębiorstwami.

## Nowe miejsce dla rozwoju biznesu na mapie miasta

Wkrótce przy ul. Teatralnej 17a w Katowicach zostanie uruchomiony Miejski Inkubator Przedsiębiorczości „Rawa.Ink”, który stworzy atrakcyjne warunki dla rozwoju przedsiębiorczości oraz współpracy między samorządem, uczelniami, biznesem oraz lokalną społecznością. Idea stworzenia Miejskiego Inkubatora powstała po realizacji szeregu spotkań i projektów z udziałem inwestorów, przedsiębiorców, naukowców i przedstawicieli start-up’ów. Miejski Inkubator Przedsiębiorczości „Rawa.Ink” będzie miejscem, w którym odbywać się będą liczne wydarzenia, spotkania i szkolenia, mające na celu jednoczenie katowickiej, śląskiej sceny start-up’owej. Inkubator będzie otwarty dla wszystkich zainteresowanych założeniem własnej działalności gospodarczej i oferować będzie pełny pakiet wsparcia w tym zakresie – głównie poprzez dostęp do sieci kontaktów, szkoleń, mentorów, którzy służyć będą swoim doświadczeniem.

## Katowice otwarte na nowe inwestycje

Biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie Katowicami pod względem inwestycyjnym, ale również turystycznym, dla miasta istotne jest pozyskanie



## 19 terenów

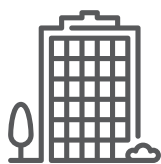
inwestycyjnych  
o łącznej powierzchni  
49,05 ha

inwestorów z branży hotelowej oraz deweloperów powierzchni biurowych. Obecnie w ofercie inwestycyjnej Miasta Katowice znajduje się 19 terenów o łącznej powierzchni 49,05 ha: z przeznaczeniem pod zabudowę usługową (23,35 ha), z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną i magazynową (14,9 ha) oraz z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (10,8 ha). Najatrakcyjniejsze tereny, zlokalizowane w centrum miasta, przeznaczone są pod budowę biur, hoteli oraz projektów mieszkaniowych.

Stary Dworzec, Opal Maksimum; materiały inwestora



## Katowicki rynek biurowy



## 520 tys. m<sup>2</sup>

nowoczesnej  
powierzchni  
biurowej

Bardzo istotnym czynnikiem, decydującym o lokalizacji inwestycji w danym mieście, jest dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej. Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach wynosi obecnie 520 tys. m<sup>2</sup>, co daje nam 5. miejsce w Polsce. Obecnie w budowie jest ok. 72 tys. m<sup>2</sup>. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową generują przede wszystkim firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych. W ciągu ostatnich kilku lat Katowice stały się ważnym ośrodkiem centrów usług wspólnych i cały czas umacniają swoją pozycję w tym sektorze.

## Katowicki rynek hotelarski

Rynek hotelarski w Katowicach rozwija się w bardzo dobrym kierunku. Już teraz miasto może się pochwalić nowoczesną i wciąż rozbudowywaną





obecnie  
**18 hoteli**

bazą hotelową. Biorąc pod uwagę fakt, że rokrocznie rośnie liczba wydarzeń kulturalnych, gospodarczych i sportowych, organizowanych w naszym mieście, a co za tym idzie również liczba uczestników tych wydarzeń, potrzeby w tym zakresie są znacznie większe.

## Budownictwo mieszkaniowe

Władze miasta kładą duży nacisk na rozwój gospodarczy, pozyskiwanie nowych inwestorów, a co za tym idzie, zwiększenie możliwości zatrudnienia. Tworząc miejsca pracy w mieście, trzeba mieć świadomość, że w ślad za tym musi iść rozwój budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury. Miasto Katowice stara się zachęcać i wspierać inwestorów w procesie inwestowania np. poprzez przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Sektor mieszkaniowy to część rynku nieruchomości, który w tej chwili w Katowicach rozwija się najprężniej. Nie dziwi zatem, że coraz więcej firm widzi potencjał w tej części sektora lokalnych nieruchomości. To dowodzi, że Katowice są atrakcyjnym rynkiem dla rozwoju inwestycji mieszkaniowych. Potencjał miasta jest ogromny, a ceny zakupu i wynajmu mieszkań są nadal niższe w porównaniu do miast takich jak Kraków, Wrocław czy Warszawa. Miasto posiada Lokalny Program Rewitalizacji, który wskazuje obszary wymagające szczególnego wsparcia ze strony wszystkich interesariuszy, zarówno prywatnych, jak i publicznych. Poprzez ujęcie projektu w Programie w ramach obszaru rewitalizacji, realizatorzy zadań mają możliwość starania się o dofinansowanie środkami UE. Miasto nie rezygnuje



z budownictwa komunalnego, intensywnie angażuje się również w projekty Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Warto przy tym zaakcentować, że jako pierwsza gmina w Polsce Katowice podpisały porozumienie dotyczące wejścia do programu Mieszkanie Plus.

## Działania na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców

Obecnie w Katowicach prowadzonych jest wiele inwestycji, których celem jest poprawa jakości życia mieszkańców. Warto tutaj wspomnieć chociażby o budowie Zintegrowanego Systemu Węzłów Przesiadkowych. Celem inwestycji jest stworzenie zrównoważonego systemu transportowego, zwiększenie atrakcyjności i dostępności transportu publicznego. Pod koniec 2018 r. zakończyła się budowa centrum przesiadkowego „Ligota”. W budowie są kolejne 3, zlokalizowane w Centrum, oraz w dzielnicach Brynów i Zawodzie. Ponadto trwa przebudowa układów drogowych o znaczeniu ponadregionalnym, na którą Katowice otrzymały ok. 410 mln PLN dofinansowania ze środków unijnych. Z myślą o mieszkańcach Katowic i okolic, w mieście budowane są 3 baseny miejskie oraz hale sportowe. Władze miasta kładą duży nacisk na organizację nowoczesnie urządzonej, przyjaznej ludziom przestrzeni publicznej o funkcjach kulturalnych i rozrywkowych. Ogłaszane są międzynarodowe konkursy architektoniczne na zagospodarowanie terenów przemysłowych. W miejscach, gdzie do niedawna funkcjonowały kopalnie i zakłady przemysłowe, w dawnych halach produkcyjnych i szybach kopalnianych, powstają galerie handlowe, muzea i sale wystawowe. Największe w Aglomeracji centrum handlowe „Silesia City Center” oraz osiedle mieszkaniowe „Dębowe Tarasy” powstały na terenie byłej kopalni „Kleofas”. Z kolei kompleks biurowy „Silesia Business Park” powstał na terenie byłej Huty Baildon, natomiast „Górnośląski Park Przemysłowy” na terenie dawnych Zakładów Cynkowych „Silesia”. Wspomniana wcześniej „Strefa Kultury” z Międzynarodowym Centrum Kongresowym (MCK), siedzibą Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia oraz siedzibą Muzeum Śląskiego, również powstała



**410 mln PLN**

dofinansowania ze  
środków unijnych  
miasto dostało na  
przebudowę układów  
drogowych



Budowane są  
**3 baseny**  
i hale sportowe



fol. A. Wisniewski



**54 stacje**

wypożyczania  
rowerów



**61 punktów**

ładowania

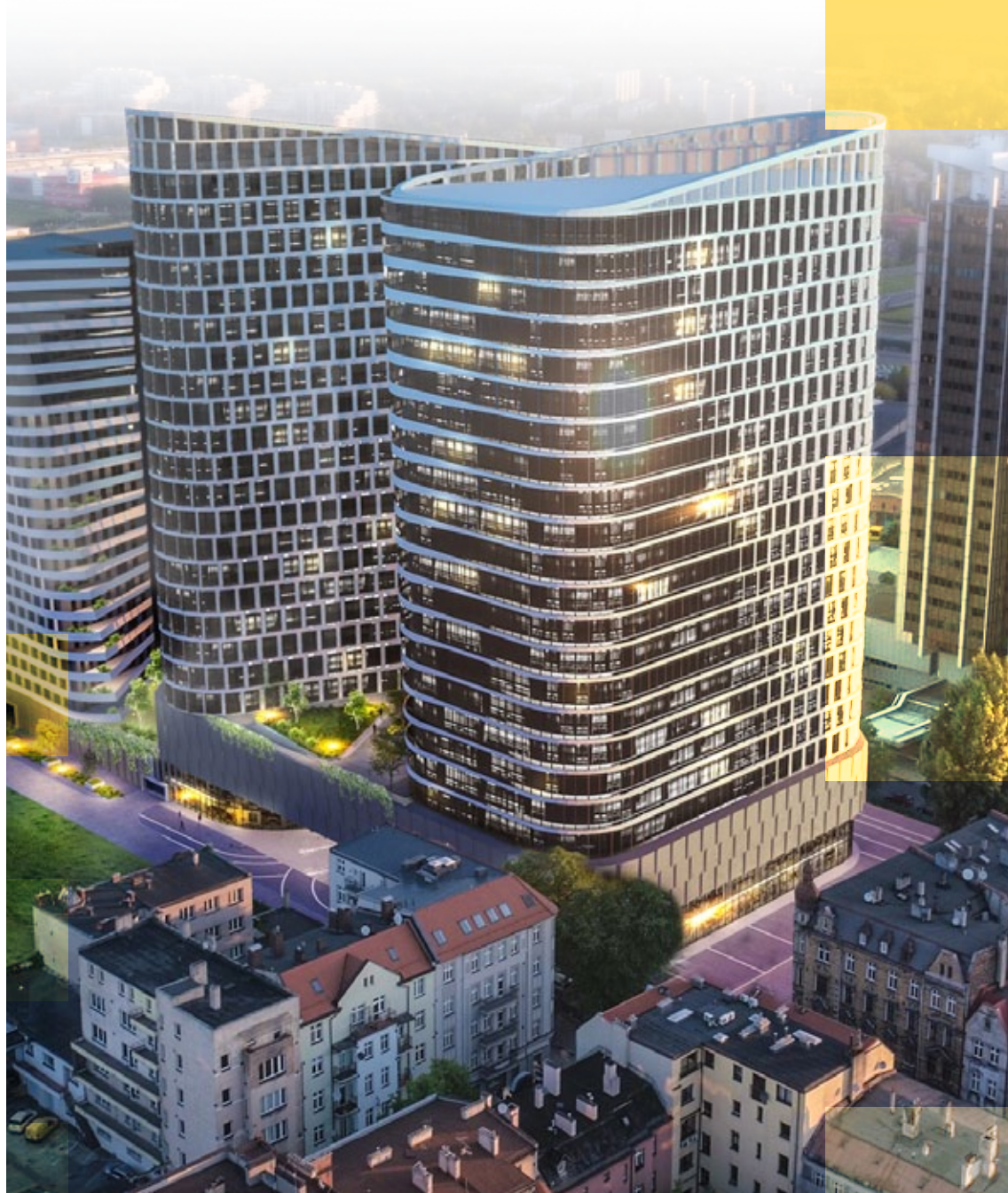
na terenach pokopalnianych. To wyjątkowe miejsce, w którym odbywają się jedne z największych i najciekawszych koncertów w Polsce, a nawet w Europie. Wystarczy wspomnieć: Festiwal Tauron Nowa Muzyka, OFF Festival i Rawa Blues Festival.

Katowice to miasto zielone - łączna powierzchnia terenów zielonych wynosi ponad 45%. Tak zwane zielone płuca obszaru metropolitalnego są także ulubionym miejscem wypoczynku mieszkańców i turystów. Amatorzy dwóch kółek mają do dyspozycji około 140 kilometrów tras rowerowych, przebiegających przez najciekawsze rekreacyjnie obszary miasta. Na terenie Katowic działają 54 stacje wypożyczania rowerów, w których znajduje się ponad 450 rowerów. Co więcej, na bieżąco rozbudowywane i modernizowane są trasy rowerowe, a z roku na rok przybywa też stacji wypożyczania rowerów, z których korzysta coraz więcej mieszkańców. Ponadto z myślą o najmłodszych w mieście wybudowano liczne place zabaw, w tym 2 wodne. W kontekście jakości życia, bardzo ważne są kwestie środowiskowe. Dla Katowic został przygotowany kompleksowy program niskoemisyjny, który zostanie wdrożony w ciągu najbliższych kilku lat. Katowice od wielu już lat zmieniają swój wizerunek miasta węgla i stali na image miasta nowych i wysokich technologii - MIASTA INNOWACJI. Dzięki nowym technologiom i innowacjom tworzone są dodatkowe miejsca pracy oraz produkty przyszłości. Po wejściu w życie ustawy o elektromobilności, Katowice jako pierwsze miasto w Polsce przeprowadziły kompleksowe postępowanie na dzierżawę nieruchomości pod lokalizację 61 punktów ładowania, które będą zlokalizowane m.in. w centrum miasta oraz przy centrach przesiadkowych.

Katowice to miasto wyjątkowe, o czym świadczą liczne nagrody i wyróżnienia. W 2018 r., Katowice otrzymały wyróżnienie za zajęcie 8. miejsca wśród dużych europejskich miast, w kategorii „Miasto przyjazne biznesowi”, w rankingu organizowanym przez „fDi Magazine”, anglojęzyczny dwumiesięcznik z grupy Financial Times, specjalizujący się w problematyce zagranicznych inwestycji bezpośrednich. W 2018 r. Katowice po raz kolejny zajęły 2. miejsce wśród polskich miast w kategorii „Miasto przyjazne inwestorom”, w rankingu organizowanym przez magazyn „Eurobuild”.



# Rynek biurowy w Katowicach



## Dane podstawowe

Źródło: Colliers International

Zasoby	520 tys. m <sup>2</sup> GLA
Podaż 2018	51 tys. m <sup>2</sup>
Powierzchnia w budowie	72 tys. m <sup>2</sup>
Powierzchnia planowana do roku 2022	>250 tys. m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	8,8%
Najwyższe czynsze	12,2-14,5 EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc
Najlepsze stopy zwrotu	7,35%

## Podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach na koniec 2018 r. przekroczyły próg pół miliona metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni biurowej i są szacowane na 520 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym miasto plasuje się na czwartym miejscu wśród rynków regionalnych, wyłączając Warszawę. Najszybszy wzrost podaży powierzchni w Katowicach przypadł na lata 2014-2018, gdy do użytku oddano ponad 212 tys. m<sup>2</sup>. Nowo oddana powierzchnia w 2018 r. osiągnęła poziom 51 tys. m<sup>2</sup>, co było wynikiem trzykrotnie wyższym niż w 2017 r. Rozwój podaży następuje cyklicznie – zazwyczaj po roku obfitującym w nowe otwarcia budynków następuje obniżenie aktywności deweloperów pozwalające na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej.

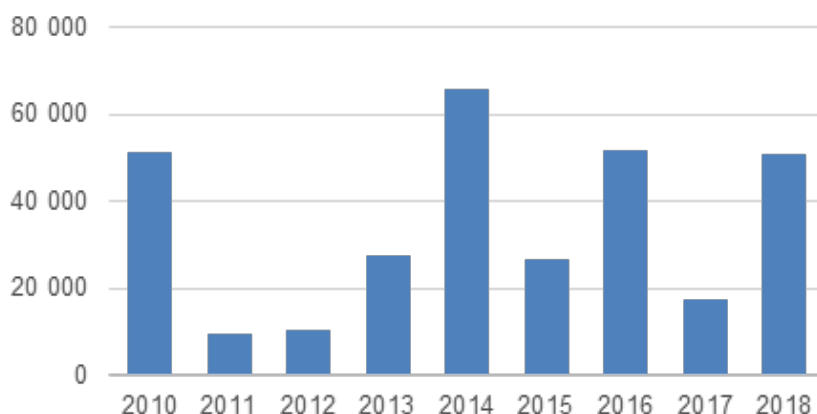


**520 tys. m<sup>2</sup>**

nowoczesnej  
powierzchni  
biurowej

**Wykres 1.** Roczny przyrost nowoczesnej powierzchni biurowej (m<sup>2</sup>)

Źródło: Colliers International



Lokalizacja istniejących budynków biurowych to okolice głównych arterii komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Chorzowskiej oraz al. Korfantego, ul. Murckowskiej, al. Gornośląskiej i al. Roździeńskiego.

Na etapie budowy znajduje się obecnie ponad 80 tys. m<sup>2</sup>. Największym kompleksem biurowym w budowie jest dwufazowy kampus Face2Face budowany przez Echo Investment u zbiegu ulic Grundmanna i Chorzowskiej o powierzchni biurowej 46 tys. m<sup>2</sup>. DL Invest Group pod koniec minionego roku rozpoczęła budowę centrum biurowo-handlowego DL Center Point II o powierzchni najmu ponad 17 tys. m<sup>2</sup>. Wśród budowanych mniejszych projektów o powierzchni biurowej nieprzekraczającej 10 tys. m<sup>2</sup> są Stary Dworzec i Carbon Tower realizowane przez Opal Maksimum.

Sytuacja na katowickim rynku biurowym jest bardzo dynamiczna ze względu na spadający współczynnik pustostanów i planowaną dużą aktywność deweloperską. Deweloperzy przyspieszyli z budową nowych projektów w odpowiedzi na rosnące zainteresowanie najemców oraz wzrost zainteresowania inwestorów coraz bardziej rozpoznawalnym rynkiem katowickim. Silne atuty takie jak stabilność ekonomiczna, wsparcie władz miejskich dla inwestorów, konkurencyjność kosztowa oraz ponad 30 tys. absolwentów w Aglomeracji Katowickiej rocznie przyciągają tu zarówno międzynarodowych najemców, jak i inwestorów. Rynek pozostaje stabilnym centrum rozwoju usług z branży BPO i SSC, corocznie przybywa tu około 1 tys. miejsc pracy wg szacunków ABSL.



Obecnie w budowie:

**80 tys. m<sup>2</sup>**



**46 tys. m<sup>2</sup>**

największy kompleks  
biurowy w budowie



Face2Face Business Campus, Echo Investment; materiały inwestora



Rekordowa ilość powierzchni – ponad 250 tys. m<sup>2</sup> planowana jest do oddania do użytku do końca 2022 r. Kolejni lokalni, jak i międzynarodowi deweloperzy, jak Cavatina, DL Invest Group, Ghelamco, GTC, Opal Maksimum, Trigranit czy Vastint deklarują rozpoczęcie swoich inwestycji w najbliższym czasie. Projekty te są na różnym etapie planowania, w niektórych przypadkach zakłada się ich fazowanie. Warto wspomnieć, że większość tych biurowców planowana jest do realizacji w centrum miasta.

Wśród aktualnie posiadających pozwolenie na budowę i zamierzających w najbliższych miesiącach uruchomić prace konstrukcyjne są Trigranit z Silesia 4 Business oraz Kwasa Europe z Grand Central. Największe projekty zostały przedstawione w tabeli i na mapie poniżej.

**Tabela 1.**

Projekty biurowe planowane do oddania do końca 2022 r. (powyżej 10 tys. m<sup>2</sup>)

L.p.	Nazwa	Adres	Powierzchnia biurowa	Planowana data otwarcia	Deweloper
1.	Face2Face Business Campus – obie fazy	ul. Grundmanna	46 000 m <sup>2</sup>	2019 i 2020	Echo Investment
2.	Global Office Park	ul. Dąbrówki	57 800 m <sup>2</sup>	2021 i 2022	Cavatina
3.	Silesia 4 Business I	ul. Chorzowska / J. Bайдona	23 700 m <sup>2</sup>	2021	Trigranit
4.	Murckowska	ul. Murckowska / Bagienna	18 500 m <sup>2</sup>	2021	Opal Maksimum
5.	Centrum Biurowe Mikołowska	ul. Mikołowska	16 500 m <sup>2</sup>	2021	GTC
6.	Grand Central	ul. Młyńska / Pl. Szewczyka	14 300 m <sup>2</sup>	2021	Kwasa Europe
7.	Bracka	ul. Bracka	63 000 m <sup>2</sup>	2022	Opal Maksimum
8.	.KTW II	al. Roździeńskiego 1B	39 900 m <sup>2</sup>	2022	TDJ Estate
9.	Vastint - biurowiec	ul. Piotra Skargi	30 000 m <sup>2</sup>	2022	Vastint
10.	Ghelamco - biurowiec	ul. Ściegiennego / Chorzowska	25 000 m <sup>2</sup>	2022	Ghelamco
11.	DL Center Point II	al. Roździeńskiego / Wrocławska	17 700 m <sup>2</sup>	2019/2020	DL Invest Group
12.	DL Center Point IV	al. Korfańskiego 138	16 500 m <sup>2</sup>	2022	DL Invest Group
13.	Skanska - biurowiec	al. Roździeńskiego / Zakopiańska / Ryszarda / Markiełki	n/a	2022	Skanska

Źródło: Colliers International na podstawie materiałów od deweloperów

## Popyt

Na koniec 2018 r. wolumen transakcji najmu podpisanych przez najemców na rynku katowickim wyniósł 38 tys. m<sup>2</sup> i po słabszym roku 2017 wskazuje na powrót do osiągniętych poziomów rocznego popytu 40-45 tys. m<sup>2</sup>.

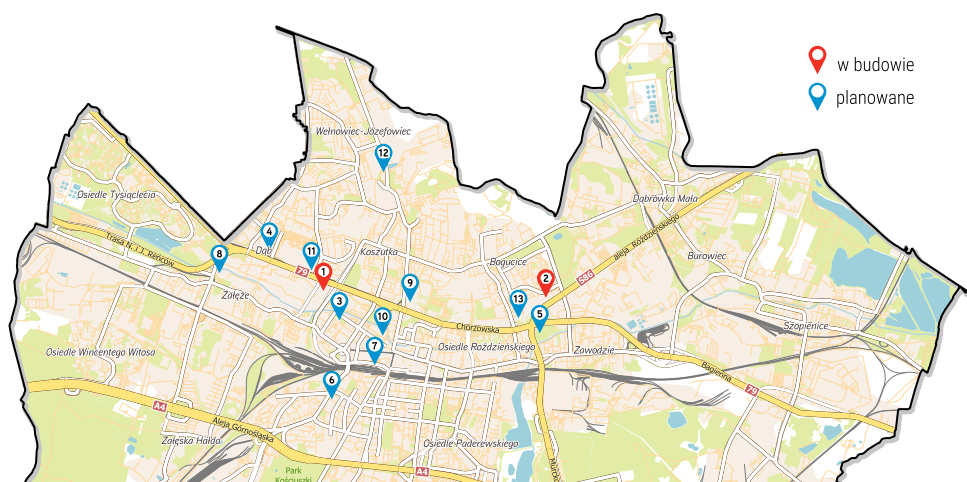
Największy udział w strukturze popytu przypadł nowym transakcjom – 64%, co odzwierciedla rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem katowickim. Renegocjacje i przedłużenia stanowiły 10% aktywności, 9% transakcje na użytek własny właścicieli budynków, a 16% - ekspansje dotychczasowych najemców. Szacujemy, że około 13 tys. m<sup>2</sup> podpisanych zostało w projektach w budowie przed oddaniem ich do użytku tj. .KTW oraz Silesia Business Park IV. Z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni odpowiedniej jakości w istniejących budynkach, najemcy coraz aktywniej poszukują biur w inwestycjach w budowie.



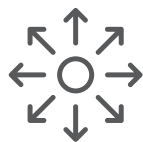
### 40-45 tys. m<sup>2</sup>

rocznego popytu

**Mapa 1.** Projekty biurowe planowane do oddania do końca 2022 r. (powyżej 10 tys. m<sup>2</sup>)



Wśród największych transakcji zawartych w 2018 r. można wymienić umowy Fujitsu Global Delivery Center podpisaną w .KTW (przednajem, 6,3 tys. m<sup>2</sup>), Perform Media Poland w A4 Business Park II (relokacja i ekspansja, 3,1 tys. m<sup>2</sup>), TÜV Rheinland (nowa umowa oraz ekspansja, 2,1 tys. m<sup>2</sup>) oraz Eurofins w Katowice Business Point (relokacja i ekspansja, 1,7 tys. m<sup>2</sup>).



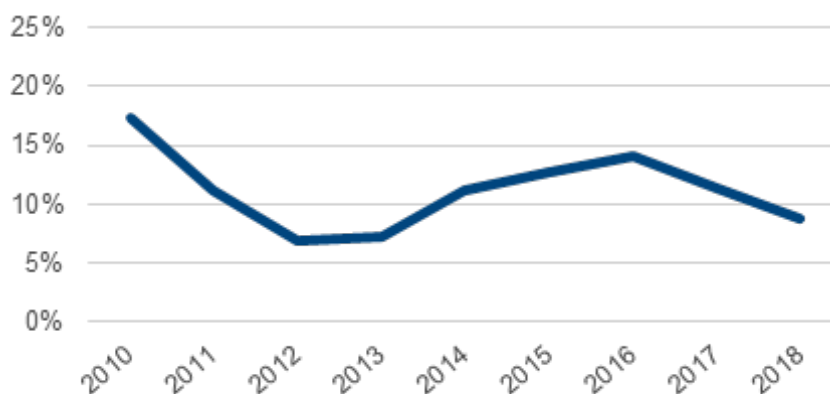
## 6 nowych

centrów usług  
wspólnych

Najwięcej powierzchni w 2018 r. wynajęły firmy z sektora IT & Telekomunikacji (38%) oraz usług profesjonalnych (17%). Znaczący udział w popycie miała także branża farmaceutyczna i biomedyczna oraz media (10%).

Począwszy od 2015 r. corocznie powstaje w Katowicach 6 nowych centrów usług wspólnych generując kilkadziesiąt nowych miejsc pracy w roku swojego powstania i kolejne wraz z rozwojem. Kolejnym zauważalnym trendem jest rozrastanie się obecnych na rynku dużych graczy z branży BPO / SSC i ITO tj. m.in. Capgemini, PwC, Sopra Steria, Guardian Industries, Vattenfall, Groupon, Sii oraz Accenture. Katowice są rynkiem z wysokim współczynnikiem wejść nowych podmiotów. Dodatkowo coraz częściej przyciągają dużych międzynarodowych najemców z pozostałych miast regionalnych do obsługi kolejnych procesów biznesowych np. Fujitsu obecnego dotychczas jedynie w Łodzi.

**Wykres 2.** Współczynnik pustostanów na rynku biurowym



Źródło: Colliers International

## Pustostany

Współczynnik pustostanów w Katowicach maleje sukcesywnie od czterech lat. Na koniec 2018 r. wyniósł 8,8% (-2,5 p.p. rdr), co przełożyło się na 45,7 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni i jest to najniższy współczynnik w ciągu ostatnich czterech lat. Przewidujemy, że w nadchodzących kwartałach stopa pustostanów będzie wykazywać trend wzrostowy z uwagi na znaczącą ilość powierzchni w budowie.



## Stawki czynszu

Katowicki rynek biurowy jest nadal bardzo atrakcyjny pod względem oferowanych warunków finansowych. Stawki za powierzchnię w budynkach klasy A nieznacznie wzrosły i wahają się między 12,2 a 14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Dla obiektów klasy B czynsze są niższe o około 25%, co przekłada się na stawki w wysokości od 9 do 12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Co więcej, potencjalni najemcy mogą liczyć na dodatkowe zachęty w formie wakacji czynszowych czy budżetu na aranżację powierzchni. Szczególnie preferencyjne warunki w tym zakresie mogą wynegocjować firmy poszukujące biur w planowanych projektach. Oprócz czynszu najemcy są zobowiązani ponosić opłaty eksploatacyjne, które w istniejących biurowcach kształtowały się między 12 a 18 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.



**12,2-14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc**

czynsze wywoławcze  
za powierzchnię  
w budynkach klasy A



**9-12 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc**

czynsze wywoławcze  
za powierzchnię  
w budynkach klasy B



**12-18 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc**

opłaty eksploatacyjne

DL Center Point IV, DL Invest Group; materiały inwestora



Face2Face, Echo Investment; materiały inwestora



DL Center Point II Wrocławska, DL Invest Group; materiały inwestora





# Rynek hotelowy w Katowicach





## Dane podstawowe

Liczba istniejących hoteli	18
Liczba pokoi	1 929
Liczba miejsc noclegowych	3 189
Średnia cena za nocleg*	354 PLN / 366 PLN
Liczba projektów w budowie	1
Liczba projektów planowanych do roku 2022	10
Średnie obłożenie pokoi hotelowych	59,6%
ADR**	234 PLN

\*- cena za pokój w hotelu 4-gwiazdkowym w tygodniu/w weekend

\*\*ADR (Average Daily Revenue) - średni dzienny dochód z zajmowanego pokoju

## Podaż

Zgodnie z danymi Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego na dzień 31.12.2018 r. w Katowicach działało 18 skategoryzowanych hoteli, oferujących łącznie prawie 3 200 miejsc noclegowych w 1 930 pokojach. Podaż pokoi na analizowanym rynku jest ograniczona w porównaniu z innymi miastami, co wskazuje na wysoki potencjał rozwoju. Katowice wśród miast o podobnej wielkości wyróżnia natomiast znaczący udział globalnych sieci.



**3,2 tys.**

miejsc noclegowych

Największym hotelem pod względem liczby pokoi jest Novotel – 300 pokoi, natomiast biorąc pod uwagę liczbę oferowanych miejsc, noclegowych liderem został hotel Vienna House Easy Angelo – 406 łóżek. Na rynku hotelowym dominuje grupa obiektów 4-gwiazdkowych. Aż 56% pokoi hotelowych to hotele 4-gwiazdkowe, co przekłada się na 1 085 pokoi w 7 obiektach. Drugi co do wielkości udział mają pokoje w hotelach 2-gwiazdkowych. Oferują one 473 pokoje hotelowe. Hotele 3-gwiazdkowe w swoich zasobach mają w sumie 273 pokoje, natomiast jedyny hotel 5-gwiazdkowy - Monopol udostępnia gościom prawie 100 pokoi.



**aż 56%**

pokoi hotelowych to hotele  
4-gwiazdkowe

**Tabela 2.** Podaż hoteli i pokoi hotelowych według kategorii

Kategoria	Liczba hoteli	Liczba pokoi hotelowych	% udział w podaży pokoi hotelowych
5- gwiazdkowy	1	98	5%
4- gwiazdkowy	7	1 085	56%
3- gwiazdkowy	5	273	14%
2- gwiazdkowy	5	473	25%
1- gwiazdkowy	0	0	0%
<b>Razem</b>	<b>18</b>	<b>1 929</b>	

Źródło: Colliers International Poland

**24% pokoi**

4-gwiazdkowych posiadają polskie marki takie jak Hotel Diament oraz Q Hotel

Sektor hoteli 5-gwiazdkowych w Katowicach reprezentowany jest przez polską sieć Likus Hotele & Restauracje. Z kolei obiekty 4-gwiazdkowe zdominowane są przez międzynarodowe marki - Courtyard by Marriott, Park Inn by Radisson czy Novotel. Wśród polskich marek hotelowych, w tym segmencie rynku, wymienić należy hotele Diament oraz Q Hotel posiadające łącznie 24% pokoi 4-gwiazdkowych. W kategorii hoteli 3-gwiazdkowych działa obecnie 5 obiektów, m.in. Diament i Best Western. Hotele 2-gwiazdkowe reprezentowane są przez międzynarodowe marki takie jak B&B czy Campanile oraz hotele działające pod własną marką. Obecnie na katowickim rynku nie ma żadnego obiektu 1-gwiazdkowego.

**Tabela 3.** Istniejąca podaż hoteli w Katowicach wg pokoi

Kategoria	Sieci międzynarodowe	Polskie sieci	Pozostałe
5- gwiazdkowy	0%	100%	0%
4- gwiazdkowy	76%	24%	0%
3- gwiazdkowy	17%	11%	72%
2- gwiazdkowy	39%	0%	61%
1- gwiazdkowy	0%	0%	0%

Źródło: Colliers International Poland

## Rozwój rynku do 2022 r.

W połowie minionego roku właściciel Diamant Plaza rozpoczął rozbudowę istniejącego hotelu o kolejne 135 pokoi w standardzie 4-gwiazdek. Jest to jedyny projekt w budowie, natomiast plany deweloperów i operatorów sieci hotelowych są zakrojone na większą skalę. W mieście planowanych jest aż 11 projektów, z czego 5 ogłosiło w prasie szczegóły inwestycji, datę dostarczenia na rynek, jak również nazwę operatora. Pozostałe są na wstępnym etapie planowania.



**o ponad 200**

pokoi Louvre Hotel Group  
powiększy swoją ofertę  
w Katowicach

Louvre Hotel Group planuje wybudować obiekt, w którym znajdą się dwa hotele - 3-gwiazdkowy Kyriad i 1-gwiazdkowy Premiere Classe przy ul. Ceglanej, które łącznie powiększą ofertę o ponad 200 pokoi hotelowych. Po otwarciu w 2021 r. będą się wyróżniać efektownym sky barem na dachu oraz osobnym piętrem dla najbardziej wymagających gości. W 2021 r. sieć planuje również otwarcie hotelu Golden Tulip, który ma mieścić się w południowej części centrum Katowic.



Na rynku katowickim pojawi się także kolejna nowa marka klasy średniej międzynarodowego operatora AccorHotels - Mercure. Zgodnie z planami dewelopera UBM Development AG uzupełni ona biurowy projekt planowany przy ul. Młyńskiej w ścisłym centrum miasta, tuż przy Dworcu PKP, Galerii Katowickiej i Urzędzie Miasta. Przewiduje się, że w 2020 r. projekt dostarczy na rynek 268 pokoi.

**Tabela 4.** Planowane projekty hotelowe w Katowicach

L.p.	Nazwa	Adres	Inwestor/ Operator	Liczba pokoi	Kategoria	Data otwarcia
1	Diamant Plaza - rozbudowa	ul. Dworcowa 9	Hotele Diamant	135	****	2020
2	Mercure	ul. Młyńska	AccorHotels	268	brak informacji	2020
3	Park Inn by Radisson - rozbudowa	ul. Bytkowska 1	Havre	150	aparthotel	2020
4	Kyriad	ul. Ceglana 67	Louvre Hotel Group	124	***	2021
4	Premiere Classe	ul. Ceglana 67	Louvre Hotel Group	80	*	2021
5	Ghelamco	ul. Ściegiennego / ul. Chorzowska	Ghelamco	150	**/**	2022
6	Vastint	ul. P. Skargi 2	Vastint	brak informacji	brak informacji	2022
7	Aparthotel	ul. Gawronów 22	Holdimex	n/a	aparthotel	brak informacji
8	Hotel Katowice - modernizacja	al. Korfantego 9	Polski Holding Hotelowy	brak informacji	brak informacji	brak informacji
9	PURO Hotel	al. Korfantego 10	Genfer	brak informacji	****	brak informacji
10	Unirest	ul. Sokolska 18	Unirest	brak informacji	brak informacji	brak informacji

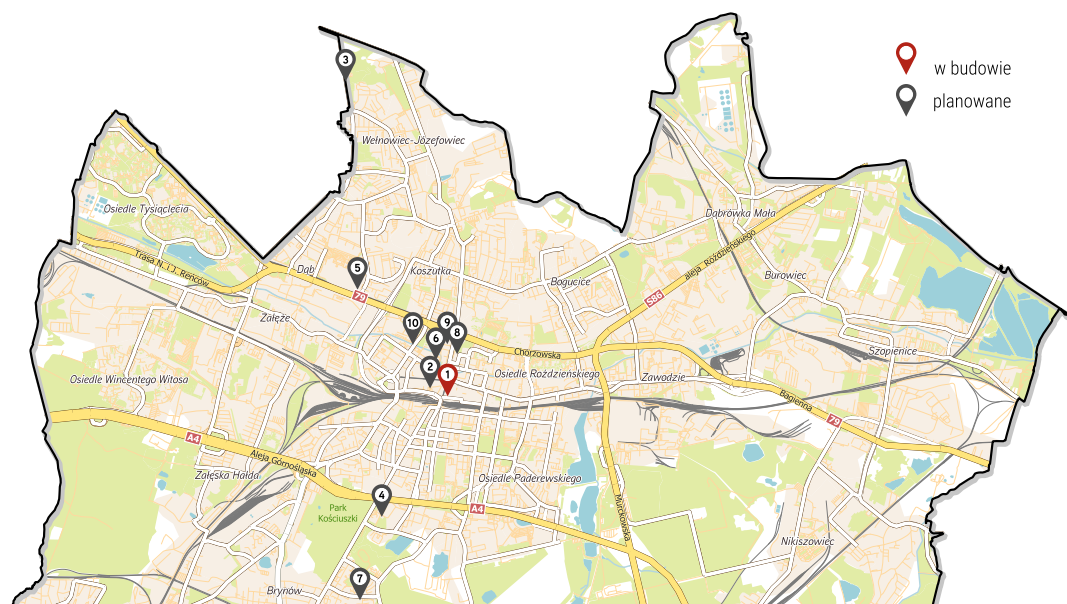
W planach jest również rozbudowa Park Inn by Radisson o aparthotel liczący 150 pokoi, wynajmowanych na dłuższe okresy, która ma zostać zrealizowana do końca 2020 r., na działce przylegającej do hotelu. Aparthotel może też powstać w ramach przebudowy inwestycji Holdimex przy ul. Gawronów.

Biurowy deweloper Ghelamco zakłada uzupełnienie swojego planowanego projektu biurowego na rogu ul. Ściegiennego i ul. Chorzowskiej o funkcję hotelową. Będzie on zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie Silesia City Center i będzie oferować około 150 pokoi w standardzie 2- lub

Źródło: Colliers International na podstawie informacji od inwestorów

3-gwiazdek, udostępnionych gościom do końca 2022 r. Podobny typ inwestycji ma w planach firma Vastint, która jest nowym właścicielem działki po hotelu Silesia przy ul. Piotra Skargi i wstępnie zamierza zabudować ją projektem hotelowo-biurowym.

**Mapa 2.** Planowane projekty hotelowe w Katowicach



Źródło: Colliers International na podstawie informacji od inwestorów

Inwestor Unirest współpracujący przy projektach hotelowych z markami takimi jak Hampton by Hilton, Hilton Garden Inn czy Indigo nabył w minionym roku działkę położoną bezpośrednio przy ul. Sokolskiej. Przyszła zabudowa będzie stanowiła pierzeję tej ulicy. Firma jest obecnie na etapie wykonywania projektu koncepcyjnego, potrzebnego do uzyskania zgód administracyjnych.

Trwają również prace koncepcyjne nad kształtem oraz wielkością PURO Hotel, który w najbliższych latach powstanie kilkaset metrów dalej przy al. Korfantego na reprezentacyjnej działce w centrum miasta przed tzw. Superjednostką.

Nowe życie uzyska również Hotel Katowice, symbol miasta, będący obecnie w zarządzaniu Polskiego Holdingu Hotelowego, który jako franczyzobiorca współpracuje z czołowymi światowymi sieciami hotelowymi, takimi jak Marriott International, Hilton International, Best Western Hotels & Resorts, InterContinental Hotels Group oraz Louvre Hotels Group.



symbol miasta

**Hotel Katowice**

uzyska nowe życie

## Popyt

Według danych GUS z października 2018 r., w ciągu 3 lat liczba turystów odwiedzających Katowice wzrosła o ponad 9%. Obserwujemy również stale zwiększającą się liczbę turystów zagranicznych, a średni pobyt przeciętnego turysty wydłużył się z 1,5 dnia w 2015 r. do 1,7 na koniec 2018 r. Turyści zagraniczni spędzają w Katowicach średnio 1,9 dnia.

Warto zauważyć, że liczba udzielonych noclegów rośnie co roku – w 2017 wzrosła o 4% i osiągnęła poziom 557 841. Według danych GUS w 2017 r. z noclegów w katowickich hotelach skorzystało 348,8 tys. turystów, co oznacza wzrost o 4% względem 2016 r. Wstępne dane za 2018 rok pokazują kontynuację trendu wzrostowego.

Turyści zagraniczni stanowią około 24% ogółu korzystających z hoteli – liczba ta w 2017 r. wyniosła prawie 85 tys. gości. Udział turystów zagranicznych wśród gości korzystających z bazy hotelowej wahał się w ostatnich latach od około 24% do 27%. Najwięcej gości z zagranicy przyjeżdżających do miasta pochodzi z Niemiec (22%), Włoch (8%), Wielkiej Brytanii (7%) i Ukrainy (7%).

Średnie obłożenie pokoi hotelowych w stosunku do roku 2016 nieznacznie wzrosło z 55% do 57,6% pomimo oddania do użytku kilku nowych inwestycji. Dane za pierwsze 10 miesięcy 2018 r. wskazują na trend rosnący – 59,6%, przy średnim dziennym dochodzie z zajmowanego pokoju tzw. ADR na poziomie 234 PLN.

Dodatkowy wpływ na zwiększony popyt – liczbę turystów i udzielonych noclegów, miał fakt, że w grudniu 2018 r. Katowice były gospodarzem 24. Sesji Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w Sprawie Zmian Klimatu (COP24), tzw. Szczytu Klimatycznego ONZ.



**o ponad 9%**

w ciągu 3 lat wzrosła  
liczba turystów



**około 24%**

stanowią  
turyści zagraniczni



fol. S.Rybok



## Ofertowe stawki za pokój

Poniższa tabela prezentuje średnie stawki ofertowe w hotelach za jeden nocleg, w pokoju dwuosobowym, bez wyżywienia, obliczone na podstawie poszczególnych kategorii. Zostały one obliczone na podstawie cen oferowanych przez wszystkie katowickie hotele w popularnych serwisach rezerwacyjnych, w podziale na dni pracujące i weekend, w styczniu 2019 r.

**Tabela 5.** Ofertowe stawki za pokój

Kategoria hotelu	Stawka w tygodniu (poniedziałek – czwartek)	Stawka w weekend (piątek – niedziela)
5- gwiazdkowy	630 PLN	630 PLN
4- gwiazdkowy	354 PLN	366 PLN
3- gwiazdkowy	292 PLN	248 PLN
2- gwiazdkowy	218 PLN	199 PLN
1- gwiazdkowy	brak	brak

## Czynniki wpływające na rozwój sektora

Kluczowe elementy wpływające na rozwój rynku hotelowego:



Bardzo dobra  
dostępność  
komunikacyjna -  
drogowa i kolejowa



Międzynarodowy Port  
Lotniczy Katowice  
w Pyrzowicach



Duże zaplecze  
konferencyjno-  
wystawiennicze



Korzystna lokalizacja  
i funkcja stolicy  
konurbacji



Potencjał inwestycyjny  
i rozwijający się rynek  
nieruchomości  
biurowych i magazynowych



Zwiększająca się  
aktywność  
międzynarodowych  
sieci hotelowych



Prężny ośrodek akademicki

# Rynek centrów handlowych w Katowicach



## Dane podstawowe

	Konurbacja Katowicka**	Katowice
Zasoby nowoczesnej pow. handlowej	1,23 mln m <sup>2</sup> GLA	300 tys. m <sup>2</sup> GLA
Nasycenie powierzchnią handlową	572 m <sup>2</sup> GLA/1 000 osób	1 016 m <sup>2</sup> GLA/1 000 osób
Liczba istniejących centrów handlowych	47	8
Podaż 2018	100 tys. m <sup>2</sup> GLA	45 tys. m <sup>2</sup> GLA
Powierzchnia w budowie	16,6 tys. m <sup>2</sup> GLA	-
Powierzchnia planowana do roku 2022	25 tys. m <sup>2</sup> GLA	-
Średni poziom pustostanów	3,3%	2,3%
Najwyższe czynsze*	39-41 EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc	39-41 EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc
Najlepsze stopy zwrotu	5,25%	5,25%

Źródło: Colliers International

\*lokal 100-150 m<sup>2</sup> na potrzeby mody, w najlepszym centrum handlowym, GLA – powierzchnia najmu brutto,

\*\*obszar przyjęty przez Polską Radę Centrów Handlowych do analiz rynku handlowego, w skład którego wchodzi: Będzin, Bytom, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gierałtów, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Knurów, Mikołów, Mysłowice, Piekary Śląskie, Radzionków, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tarnowskie Góry, Tychy, Wojkowice i Zabrze.

fot. Silesia City Center, R. Kaźmierczak



**Mapa 3.** Centra handlowe w Katowicach



Źródło: Colliers International, retailmap.pl

1. Silesia City Center
2. Galeria Katowicka
3. Galeria Libero

4. Supersam
5. CH 3 Stawy
6. CH Dąbrówka

7. Auchan Katowice
8. CH Belg





**84 tys. m<sup>2</sup>**

powierzchni ma największe  
centrum handlowe  
w Katowicach

## Najważniejsze fakty o rynku centrów handlowych w Katowicach

- Istniejąca sieć drogowo-komunikacyjna, połączenia funkcjonalne i zwyczaje zakupowe w regionie sprawiają, że rynek centrów handlowych w Katowicach jest integralną częścią rynku Konurbacji Katowickiej.
- Pierwsze nowoczesne centra handlowe w Katowicach (3 Stawy i Dąbrówka) oddano do użytku już w 1999 r.
- Największym centrum handlowym w Katowicach pozostaje, zbudowana w 2005 r., Silesia City Center, o powierzchni 84 tys. m<sup>2</sup> GLA i wiodącej pozycji w regionie.
- W mieście, w sąsiedztwie ważnych węzłów komunikacyjnych funkcjonują dwa śródmiejskie centra handlowe – Galeria Katowicka i Supersam obsługujące mieszkańców całej Konurbacji oraz turystów i przedsiębiorców odwiedzających Katowice.

fot. S. Rybok



**300 mln EUR**

wynosiła transakcja zakupu  
Galerii Katowickiej

- Najnowszym centrum handlowym w Katowicach jest Galeria Libero, oddana do użytku w II połowie 2018 r., oferująca rozbudowaną strefę rozrykowo-rekreacyjno-gastronomiczną – miejsce spotkań i spędzania wolnego czasu.
- Zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych Katowicami potwierdza dokonana w roku 2018 transakcja zakupu Galerii Katowickiej przez fundusz Employees Provident Fund za kwotę 300 mln EUR, przy szacowanej stopie zwrotu na poziomie 5,25%.

# Rynek powierzchni magazynowych w Katowicach



## Najważniejsze fakty o rynku powierzchni magazynowych w Katowicach

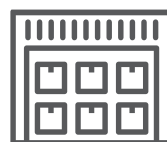
- Katowice są zlokalizowane w centrum strefy magazynowej Górny Śląsk. Zaraz po Warszawie, jest ona drugim regionem w kraju pod względem oferowanej nowoczesnej powierzchni magazynowej – 2,86 mln m<sup>2</sup>. Jednak w granicach miasta Katowice brak jest wielkoformatowych nowoczesnych projektów magazynowych.

- Wielkość aglomeracji oraz liczne uczelnie wyższe gwarantują dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowniczej.

- Bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa, skrzyżowanie dwóch największych polskich autostrad – A1 i A4 oraz liczne drogi ekspresowe, ułatwiają płynną realizację łańcucha dostaw, sprawiając, że Górny Śląsk jest doskonałym hubem dystrybucyjnym na Europę Środkowo-Wschodnią.

- Z uwagi na wysoki poziom uprzemysłowienia regionu, liczni dostawcy lokalizują tu swoje zaplecza logistyczne, jednocześnie pobudzając popyt na powierzchnię magazynową - Górny Śląsk wciąż pozostaje jednym z kluczowych regionów budzących największe zainteresowanie wśród najemców poszukujących obiektów magazynowych.

- Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach kolejny rok z rzędu został liderem wśród polskich lotnisk regionalnych w segmencie przewozów towarowych – cargo lotniczego.



**2,86 mln m<sup>2</sup>**

nowoczesnej powierzchni  
magazynowej



foto. R. Kaźmierczak

[www.invest.katowice.eu](http://www.invest.katowice.eu)



**KATOWICE**  
*dla odmiany*

**Mariusz Jankowski**

Naczelnik Wydziału Obsługi Inwestorów

**Urząd Miasta Katowice**

Rynek 1, 40-003 Katowice

(+48 32) 259 38 23

[mariusz.jankowski@katowice.eu](mailto:mariusz.jankowski@katowice.eu)



**Dominika Jędrak**

Dyrektor, Dział Analiz i Badań Rynku

**Colliers International Poland Sp. z o.o.**

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

+48 666 819 242

[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)

Powielanie i kopiowanie raportu lub jego części w formie drukowanej jest dozwolone wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Urzędu Miasta Katowice lub Colliers International Poland.

Rozpowszechnianie i udostępnianie raportu „Katowicki rynek nieruchomości 2019”  
dozwolone jest wyłącznie w całości i wymaga jednocześnie wskazania źródła:  
[www.invest.katowice.eu](http://www.invest.katowice.eu) lub [www.colliers.com/pl-pl/poland/research/premium-reports](http://www.colliers.com/pl-pl/poland/research/premium-reports)