

2023



RAPORT KATOWICE corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem za rok 2022 dotyczącym Katowic.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych: biura, coworkingi, magazyny, powierzchni handlowych oraz rynku PRS. Całość przedstawiliśmy w szerszym kontekście miejskim, uwzględniającym podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

związany jest z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. Corees Polska jest partnerem The Instant Group, należy do SIOR, CORFAC International oraz ProProgressio.

KATOWICE

Katowice – stolica Górnego Śląska. Siedziba pierwszego w Polsce związku metropolitalnego - Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, składającej się z 41 miejscowości centralnej, uprzemysłowionej części województwa śląskiego.

Katowice znajdują się w południowej części Polski i są dziesiątym co do wielkości miastem w kraju. Zajmują obszar 164,5 km² i na koniec czerwca 2022 roku zamieszkiwało je 281,4 tys. osób – o 7,8 tys. mniej niż rok wcześniej i 13,11 tys. mniej niż cztery lata wcześniej (294,51 tys. osób na koniec 2018 roku).

Katowice między rokiem 2011 a 2021 straciły aż 8 proc. mieszkańców. To krajowy ewenement. Przyrost naturalny w Katowicach również jest ujemny i wynosi – 2,3 proc. Podobnie saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych - wynosi ok -3 proc. (wewnętrznych -847 osób). W 2050 roku prognozowana ilość mieszkańców ma wynosić tutaj tylko nieco ponad 208 tysięcy.

Rzeczywista liczba mieszkańców Katowic determinowana jest jednak paroma czynnikami, których nie wychwytyją rejestry statystyki państwowej. Chodzi w pierwszej kolejności o nasilający się, szczególnie w ostatnich latach, napływ migrantów zarobkowych do miasta. Ponadto na terenie Katowic przebywają czasowo także studenci obcokrajowcy, studiujący w ramach różnorodnych programów w katowickich uczelniach. Drugim istotnym czynnikiem, kształtującym faktyczną liczbę mieszkańców Katowic, są codzienne dojazdy do pracy i szkół.



KATOWICE

W 2019 roku, tj. przed pandemią, do miasta codziennie dojeżdżało 113 tys. osób. Pod tym względem Katowice ustępowały w Polsce tylko Warszawie.

Katowice znajdują się przy wschodniej granicy historycznej, geograficznej i kulturowej Śląska i na przełomie ubiegłych wieków wielokrotnie zmieniały przynależność państwową – raz będąc miastem polskim, raz niemieckim.

W dużej mierze zamieszkiwane są przez rdzennych Ślązaków, o poczuciu silnej tożsamości, którzy stanowią drugą co do wielkości grupę mieszkańców po Polakach i spolonizowanych Ślązakach. W ostatnim spisie powszechnym aż co 5-ty dorosły katowiczanie zadeklarował narodowość śląską. Najstarsze pokolenie wciąż mówi w języku śląskim.

Katowice są administracyjnie podzielone na 22 dzielnice, które zgrupowano w pięć zespołów dzielnic. Największą są Murcki (41,53 km²), leżące w zespole dzielnic południowych, a najmniejszą – Koszutka (1,38 km²), znajdująca się bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta.



Rynek pracy

Katowice są jednym z największych ośrodków gospodarczych w Polsce. Miasto ma bardzo niski wskaźnik stopy bezrobocia, która na koniec stycznia 2023 roku wyniosła zaledwie 1,4 proc. i w stosunku do danych z poprzedniego roku spadła o 0,4 proc.

To najniższy wynik w województwie (woj. śląskie 3,9 proc.) oraz jeden z najniższych wyników w kraju.

Najwyższa stopa bezrobocia jest wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niższym, najniższa wśród mieszkańców z wykształceniem wyższym. Corocznie przybywa w Katowicach około 1 tys. miejsc pracy.

Katowice charakteryzują się także wyższym niż średnia krajowa przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem brutto, które na początku 2023 roku wynosiło 10 332,96 zł.

Biorąc pod uwagę rodzaj działalności, najwięcej osób pracuje w przetwórstwie przemysłowym (24,6 proc.), handlu; naprawie pojazdów samochodowych (17,1 proc.) oraz w budownictwie (6,7 proc.).



Wśród pracujących, najliczniejszą grupę zawodową stanowią specjaliści (288,1 tys., tj. 19,2 proc. ogółu), w dalszej kolejności operatorzy i monterzy maszyn oraz urządzeń (237,4 tys., tj. 15,8 proc.), a także robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy (234,5 tys., tj. 15,6 proc.).

W związku z niskim bezrobociem w regionie, katowiccy pracodawcy borykają się z problemami ze znalezieniem pracowników nie tylko na stanowiska specjalistyczne, ale także do prac prostych.

Potrzebni są przede wszystkim kierownicy budów ze specjalistycznymi uprawnieniami, mogący samodzielnie kierować budowlami, lekarze, pielęgniarki i położne oraz opiekunowie osób starszych lub niepełnosprawnych, a także kierowcy samochodów ciężarowych, ciągników siodłowych i autobusów.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Katowice są dziś jednym z najszybciej rozwijających się oraz najważniejszych miast w Polsce.

W promieniu 100 km od stolicy Śląska mieszka 9 mln ludzi, z czego 2 mln w samej metropolii, a to sprawia, że Katowice są atrakcyjnym miejscem dla inwestorów. Pod koniec września 2022 roku, podczas dwudniowego wydarzenia poświęconego rynkowi nieruchomości komercyjnych w Polsce *Property Forum 2022*, Katowice otrzymały nagrodę „Miasto Przyjazne Inwestorom”. Rywalizowały w tej kategorii z Gdynią, Lublinem, Łodzią i Poznaniem.

W prestiżowym rankingu fDi Magazine „Top 10 Large Cities of the Future 2023” Katowice uplasowały się na szóstym miejscu pod względem strategii przyciągania inwestycji bezpośrednich, wyprzedzając tym samym takie miasta europejskie jak Gotenburg czy Bilbao.

Z raportu „Sektor usług biznesowych w Katowicach”, opracowanego w czerwcu 2022 roku przez ABSL – Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych – jednoznacznie wynika, że rośnie rola Katowic w sektorze nowoczesnych usług biznesowych w Polsce.

W Katowicach ma siedzibę 115 centrów, zatrudniających około 29 tys. pracowników, przez co usługi biznesowe można uznać za mocną specjalizację lokalną.

Inwestują tu m.in. Keywords Studios, IBM, Fujitsu Technology Solutions, Accenutre, PwC, Rockwell Automation Sapiens, TÜV Rheinland (Centrum Usług Wspólnych) i Eurofins. Oferowane miejsca pracy to najczęściej stanowiska o wysokim stopniu specjalizacji, co przekłada się na systematyczny wzrost wynagrodzeń.

W mieście działa też Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (KSSE).

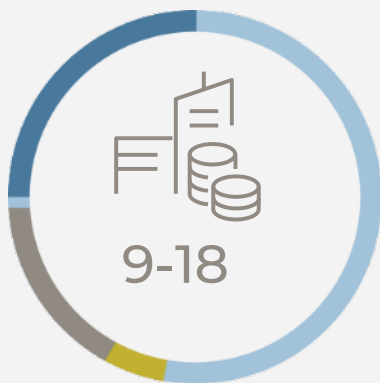
Natomiast liczba spółek handlowych prowadzących działalność w Katowicach wynosiła na koniec 2022 roku ponad 13,7 tys..



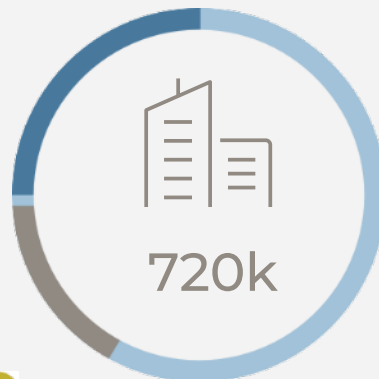
Rynek inwestycyjny



Rynek biurowy w liczbach



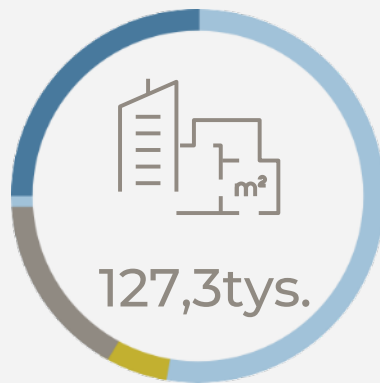
Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



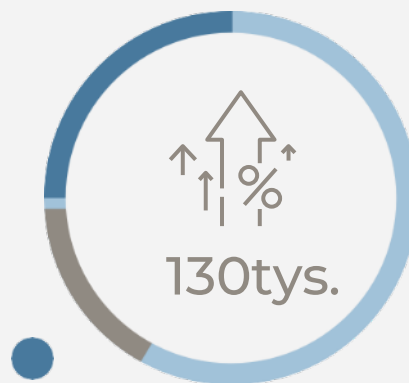
Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik pustostanów
wzrósł o niecały 6,6 pp.



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



Projektów w budowie (m²)



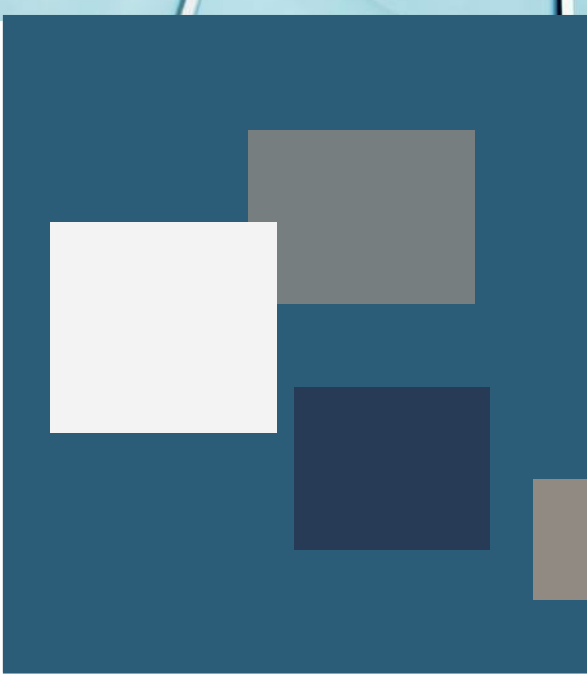
Rynek biurowy

W Katowicach trwa intensywny rozwój rynku biurowego. W rekordowym tempie przybywa tu powierzchni biurowych w komfortowych, przyjaznych dla środowiska i energooszczędnych budynkach klasy A, zlokalizowanych w centrum miasta i w sąsiedztwie głównych dróg transportowych.

Zasoby biurowe w Katowicach wynoszą obecnie prawie 720 tys. m², co stawia Katowice na czwartym miejscu wśród 8 głównych rynków regionalnych (z pominięciem Warszawy).

Aktywność deweloperów w Katowicach w ostatnim czasie spowodowała, że jest to awans o dwie pozycje w stosunku do 2021 roku. W samym tylko 2022 roku istniejąca nowoczesna powierzchnia biurowa wzrosła o ponad 20 proc., wskutek dostarczenia na rynek 127,3 tys. m² powierzchni biurowej.

Na koniec roku w budowie pozostało wciąż ok. 130 tys. m² w ramach siedmiu projektów przewidzianych do ukończenia przez deweloperów w nadchodzących 2 latach. Największe realizowane obecnie projekty to Global Office Park przy ul. Sokolskiej, KTW II przy rondzie gen. Ziętka, Face to Face Business Campus przy ul. Chorzowskiej oraz budynek Craft, który powstaje u zbiegu ul. Chorzowskiej i Ściegiennego.



Katowice mogą się także pochwalić wysokim popytem na nowoczesną powierzchnię biurową. Tylko w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku najemcy wynajęli w Katowicach ponad 54 tys. m² powierzchni, z czego w samym tylko III kwartale 2022 roku podpisano umowy najmu na blisko 10,3 tys. m² (to około 10 proc. całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych w Polsce).

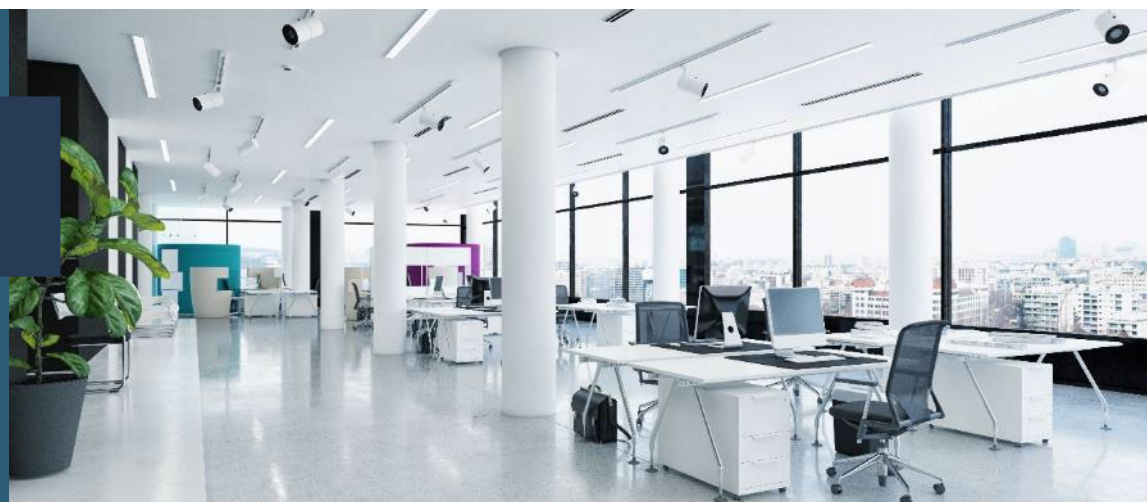
Największy udział w strukturze transakcji przypadło nowym umowom (73 proc.), renegocjacje odpowiadały za blisko 16 proc. wolumenu, a ekspansje ponad 11 proc.

Mimo braku nowej podaży biurowej na katowickim rynku wskaźnik pustostanów wzrósł o 6,8 pp. rok do roku i na koniec 2022 roku wyniósł 16,9 proc.

Stawki za powierzchnię w budynkach klasy A wahają się między 12,2 a 15 EUR/m² /miesiąc. Dla obiektów klasy B z kolei wynoszą od 9 do 12 EUR/m² /miesiąc.

Opłaty eksploatacyjne wynoszą między 12 a 18 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy





Rynek coworkingów

Katowice prężnie rozwijają się także pod względem dostępności przestrzeni coworkingowych i biur serwisowanych. Podaż elastycznej powierzchni biurowej w Katowicach przekracza już 10 tys. m². Położone są one na terenie całego miasta, między innymi w jednych z najlepszych budynków biurowych klasy A.

Największe skupisko coworkingów zdecydowanie znajduje się w centrum oraz lokalizacjach charakteryzujących się stosunkowo dobrym połączeniem komunikacyjnym.

Największymi operatorami powierzchni elastycznych w Katowicach są Regus Spaces, kolejno Loftmill, Cluster Offices, CitySpace, Spacing, QuickWork, Pozostałe powierzchnie coworkingowe oferowane są przez Katodesk, Desking.pl, DL Space, Local Office i szereg prywatnych mikro-przedsiębiorców. W Katowicach elastyczna forma najmu cieszy się tak dużą popularnością, że obecnie bardzo duża część powierzchni jest wynajęta prawie w całości.

Miesięczny koszt jednego stanowiska pracy w biurze serwisowanym lub coworkingu w Katowicach to średnio 300-500 PLN za tzw. hot desk do 700-1200 PLN za prywatne biuro. Główni użytkownicy coworków to firmy technologiczne, zwłaszcza dostawcy rozwiązań opartych na chmurze, producenci oprogramowania i deweloperzy gier.

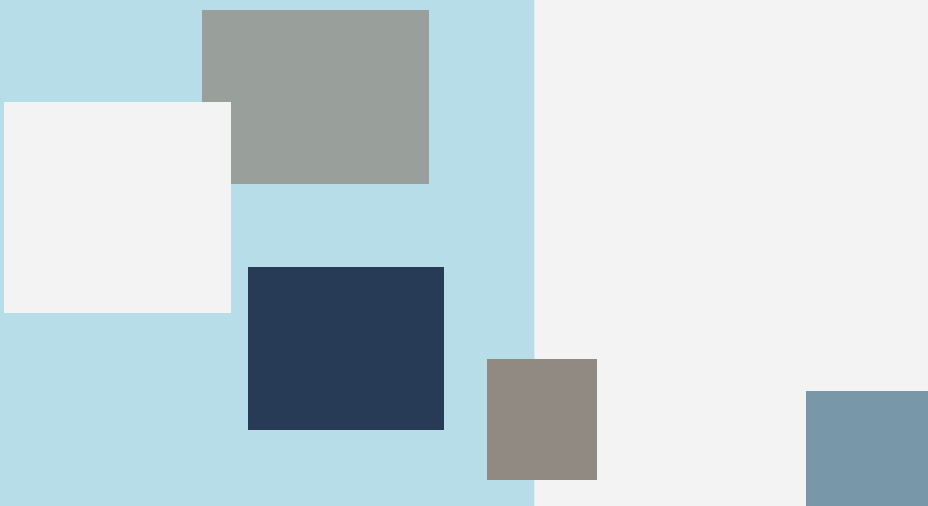
Rynek

PRS

Choć rynek PRS jest w Polsce dopiero na początkowym etapie rozwoju, Katowice mogą pochwalić się znaczną ilością powierzchni do wynajęcia.

Choć są najmniejszym rynkiem regionalnym w Polsce, około 0,71% mieszkań na wynajem jest własnością PRS.

Na koniec 2022 r. w stolicy Śląska gotowych było łącznie 146 lokali, a kolejne 670 jest w trakcie budowy (Cavatina przy ul. Pułaskiego 27, zarządzana przez ResiCapital).



Rynek handlowy

Wraz z rozwojem miasta i infrastruktury w regionie, Katowice rozwijają się także na rynku handlowym. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w samym mieście wynoszą obecnie 300 tys. m² GLA, ale należy też pamiętać o tym, że Katowice należą do Konurbacji Górnośląskiej, czyli obszaru składającego się z kilkudziesięciu miast, z których żadne nie dominuje, a same Katowice graniczą wyłącznie z miastami, z których każde może się pochwalić okazałymi danymi pod względem powierzchni handlowych.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w całej konurbacji przekraczają 1,5 mln m², z czego prawie 80 proc., czyli około 1 180 tys. m² w 51 obiektach, to centra handlowe. W samych tylko Katowicach istnieje 8 centrów handlowych o łącznej powierzchni 300 tys. m² i około 900 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych, a nasycenie powierzchnią handlową wynosi 1 043 m² /1 tys. osób. Większość supermarketów jest usytuowana w okolicach osiedli mieszkaniowych, aby przyciągnąć potencjalnych klientów.

W centrum miasta, w sąsiedztwie ważnych węzłów komunikacyjnych, znajdują się dwa śródmiejskie centra handlowe – Galeria Katowicka (53 tys. m²) i Supersam (20 tys. m²).



Największym centrum handlowym nie tylko w samych Katowicach, ale w całym regionie (a także jednym z największych w kraju) jest zbudowana w 2005 roku Silesia City Center o 84 tys. m² powierzchni, i w której znajduje się 310 sklepów. Kolejną dużą galerią jest otwarta pod koniec 2018 roku Libero, która oferuje 42 tys. m². powierzchni handlowej i rozrywkowej, rozlokowanej na trzech poziomach. Libero jest obecnie wynajęta w całości. Rok 2022 w Katowicach zaobfitował oddaniem do użytku odrestaurowanego kompleksu pięciu zabytkowych budynków Starego Dworca (ok. 10,5 tys. m²). W obiekcie znajdują się lokale na potrzeby biur, handlu, usług i gastronomii. Obecnie w budowie lub na etapie planowania są dwie nowe inwestycje o charakterze mixed-used: Nowy Wełnowiec (ZMS, 15 proc. udziałem funkcji handlowej) i Global Office Park (3 tys. m² przeznaczone na handel).

Pod względem podaży powierzchni handlowej, konurbacja katowicka plasuje się na drugim miejscu (1,052 mln m²), zaraz po konurbacji warszawskiej. Podaż powierzchni handlowej w samych tylko Katowicach wyniosła na koniec 2022 r. 45 tys. m². Średni wolumen pustostanów utrzymuje się na stałym poziomie i wynosi 3,4 proc. Czynsze kształtują się na poziomie 35-41 EUR/m²/miesiąc za lokal na potrzeby mody o powierzchni 100-150 m², w najlepszym centrum handlowym.

Rynek handlowy



Rynek magazynowy

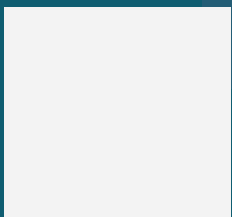
Katowice znajdują się w górnośląskiej strefie magazynowej, która jest drugim w kraju - zaraz po Warszawie - regionem pod względem oferowanej nowoczesnej powierzchni magazynowej - 4,7 mln m² i w której zasoby rosną w szybkim tempie.

Z uwagi na wysoki poziom uprzemysłowienia regionu, liczni dostawcy lokalizują tu swoje zaplecza logistyczne, jednocześnie pobudzając popyt na powierzchnię magazynową. W samym mieście nie znajdują się jednak żadne nowoczesne wielkoformatowe projekty magazynowe.

Największe obiekty znajdują się w przylegających bezpośrednio do Katowic Chorzowie, Czeladzi, Sosnowcu i Mysłowicach.

W 2022 r. w strefie górnośląskiej oddano do użytku ponad 49,6 tys. m² nowych hal w ramach 7R City Park Katowice I.

Obecnie sporo powierzchni znajduje się w budowie, w tym m.in. 7R City Flex Katowice, który dostarczy na rynek ponad 20 tys. m².



W samym III kw. 2022 roku w województwie śląskim zostało wynajęte 249 tys. m². Popyt na powierzchnie magazynowe na Śląsku nie maleje. W I połowie 2022 roku wynajętych zostało 750 tys. m². W samym III kw. 2022 roku kolejne 249 tys. m².

Wskaźnik pustostanów na koniec 2022 r. wyniósł 3,8%. i był niższy od III kwartału o 0.3 p.p.

Stawki czynszu efektywnego za powierzchnie magazynowe na Górnym Śląsku w 2022 roku wzrosły i wynoszą 3,20-4,40 EUR/m²/miesiąc.

Rynek magazynowy




Rynek infrastruktury

Katowice, jak i cała aglomeracja, ze względu na bardzo dobre położenie, bardzo dobrą sieć dróg drogowych, kolejowych i powietrznych oraz położenie w punkcie przecięcia się kluczowych transeuropejskich szlaków transportowych z północy na południe oraz ze wschodu na zachód, jest interesującym miejscem do lokowania biznesów dla wielu inwestorów.

Katowice znajdują się w stosunkowo bliskiej odległości od takich europejskich miast jak: Wiedeń, Praga, Berlin oraz Warszawa.

Katowice mogą poszczycić się Międzynarodowym Portem Lotniczym w Pyrzowicach, który zapewnia połączenia z całym światem poprzez główne centra przesiadkowe we Frankfurcie, Monachium i Düsseldorfie.

Dodatkowo, w bardzo bliskiej odległości i z doskonałym połączeniem autostradą A4 znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II w Krakowie-Balicach, a równie blisko - Port Lotniczy w Ostrawie.



Katowice posiadają bezpośrednie i szybkie połączenie kolejowe z Warszawą, a ponieważ właśnie w Katowicach krzyżują się dwa główne szlaki kolejowe, można stąd dotrzeć w zasadzie do wszystkich największych miast w Polsce.

W 2018 r. Katowice wprowadziły liczne inwestycje, zmierzające do poprawy funkcjonowania systemu transportowego w mieście.

Linie tramwajowe na terenie Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii stanowią najdłuższą sieć tramwajową w Polsce i jedną z najrozleglejszych w Europie.

W mieście znajduje się też ponad 163 km ścieżek rowerowych.

Rynek infrastruktury



Rynek edukacyjny

Katowice są ważnym ośrodkiem akademickim. Na rynku edukacyjnym od wielu lat również współpracują z miastami, wchodzącymi w skład Metropolii, co odzwierciedla się np. w lokowaniu poszczególnych jednostek jednego uniwersytetu w różnych miastach aglomeracji.

Katowice, jak i cała aglomeracja, proponują szeroką ofertę edukacyjną. Znajduje się tu 35 uczelni wyższych, na których studiuje ok 107,3 tys. osób.

W samych Katowicach 2022 r. w studiowało ponad 40 tys. studentów, w tym blisko 1500 to studenci zagraniczni, których ilość wzrasta.

Do największych szkół regionu należą Uniwersytet Śląski, Uniwersytet Ekonomiczny, Politechnika Śląska, Śląski Uniwersytet Medyczny.

UE i Politechnika zaliczane są do najlepiej rozwijających się szkół w regionie. Każdego roku liczba absolwentów wynosi ponad 33 tys..

Najpopularniejsze są kierunki biznesowo-administracyjne oraz inżynieryjno-techniczne, które swoją popularność zawdzięczają wprowadzaniu do centrów BPO/ITO i SCC coraz bardziej zaawansowanych usług oraz tworzeniu centrów badawczo-rozwojowych.



corees

Commercial Real Estate