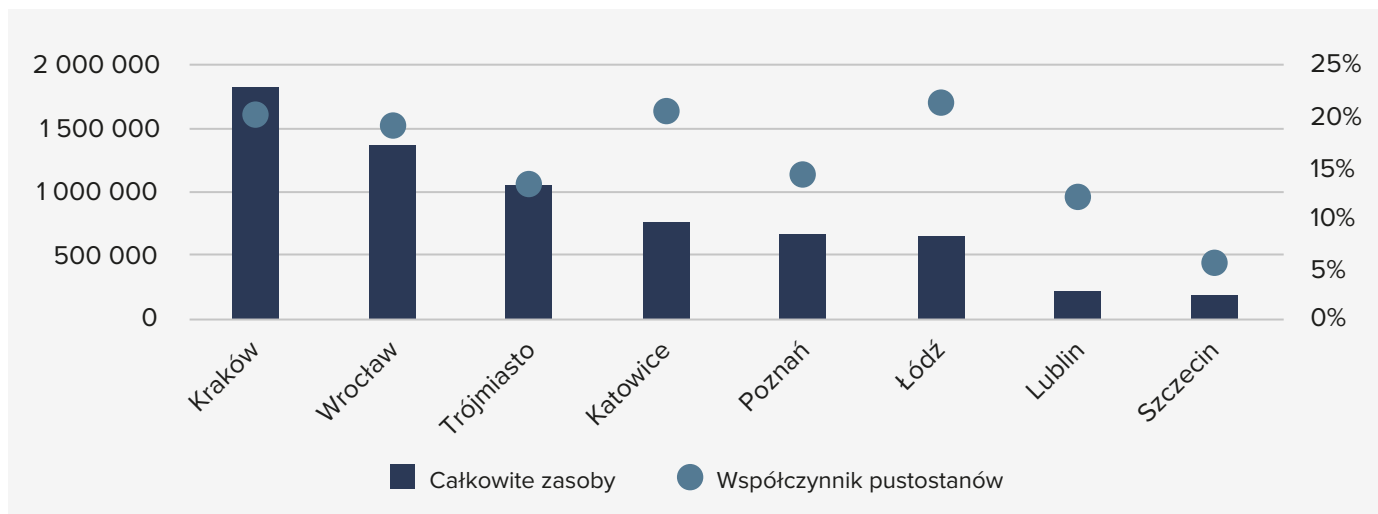




# Rynek biurowy w Katowicach I KW. 2024

Rynek nieruchomości biurowych w Katowicach jest czwartym pod względem wielkości zasobów w miastach regionalnych (za Krakowem, Wrocławiem i Trójmiastem). Na koniec I kw. 2024 roku w mieście istniało ok. 750.000 m<sup>2</sup> biur, co stanowi ok. 11% całkowitej istniejącej podaży regionach.

### Zasoby powierzchni biurowej (m<sup>2</sup>) oraz współczynnik pustostanów w głównych miastach regionalnych (I kw. 2024)



Aktywność deweloperów na polskim rynku biurowym w 2023 roku i w I kw. 2024 roku była wyjątkowo ograniczona. Za sprawą wysokiej inflacji, rosnących kosztów budowy nowych inwestycji, wysokich kosztów finansowania i niepewności w gospodarce, a także wstrzymaniu realizacji wielu inwestycji w okresie pandemii, w 2023 roku do użytku oddano najmniejszy wolumen nowej podaży w historii polskiego rynku biurowego, ok. 350.000 m<sup>2</sup>, natomiast w I kw. 2024 roku oddano niewiele ponad 30.000 m<sup>2</sup> w ramach dwóch inwestycji.

Podobnie w Katowicach tempo wzrostu powierzchni wyraźnie spadło, w ciągu 12 miesięcy 2023 roku do użytku oddano tylko jeden biurowiec Craft, który dostarczył 27.000 m<sup>2</sup> nowych biur. Jest to inwestycja zrealizowana przez Ghelamco Poland. W porównaniu z rokiem poprzednim wartość ta jest znacznie niższa, natomiast należy pamiętać, że rok 2022 był rekordowym pod względem wolumenu nowej podaży na lokalnym rynku. W I kw. 2024 roku nie ukończono żadnego projektu.

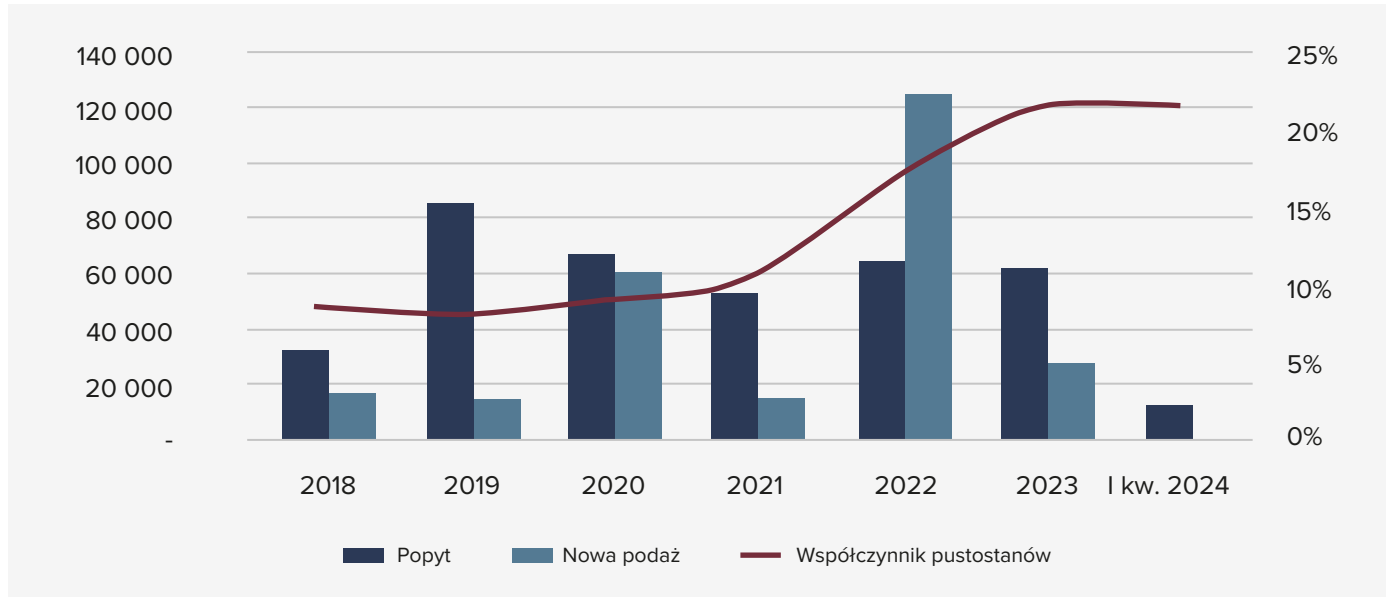
Dodatkowo, w trakcie realizacji znajduje się niemal 45.000 m<sup>2</sup>. Największymi inwestycjami w budowie były Grundmana Office Park A (21.000 m<sup>2</sup>), realizowany w centrum miasta przez Cavatina Holding, oraz Eco City Katowice (18.000 m<sup>2</sup>) należący do GPP Business Park, zlokalizowany poza centrum. Wskazuje to na zainteresowanie różnymi lokalizacjami w Katowicach.



Popyt na powierzchnie biurowe w Katowicach od kilku lat pozostawał na stabilnym poziomie, w 2023 roku wynająto ponad 60.000 m<sup>2</sup>, natomiast w I kw. 2024 roku odnotowano zdecydowany spadek, zaledwie 11.000 m<sup>2</sup>, co jest poziomem niższym od analogicznego kwartału poprzedniego roku o 40%. To, na co warto zwrócić uwagę, to struktura podpisanych umów. W 2023 roku, podobnie jak w roku poprzednim, największy udział przypadł nowym umowom. Co istotne, udział ekspansji był najwyższy wśród regionalnych rynków biurowych i wyniósł 12%. Pozostała wynajęta powierzchnia została renegotjowana.

Na koniec I kw. 2024 roku współczynnik pustostanów w mieście kształtował się na rekordowo wysokim poziomie niemal 21%. Jest to najwyższa wartość również wśród pozostałych rynków w Polsce. Na tak wysoki wynik niewątpliwie wpłynęła wysoka nowa podaż wprowadzona na rynek jeszcze w 2022 roku, która nie była w pełni wynajęta. Stopniowo, przy zachowaniu stabilnego poziomu popytu w kolejnych kwartałach, a tym samym wysokim udziałem nowych umów i ekspansji, wskaźnik ten będzie się obniżał. Aczkolwiek widoczny jest trend coraz większego znaczenia jakości wynajmowanej powierzchni biurowej, a tym samym relokacji najemców ze starszych biurowców do nowszych, stąd ten spadek pustostanów nie będzie dynamiczny.

Aktywność deweloperów i najemców (m<sup>2</sup>) oraz współczynnik pustostanów w Katowicach



W 2023 roku odnotowano wzrost wywoławczych stawek czynszu za powierzchnię biurową na każdym rynku, szczególnie w przypadku nowoczesnych biurowców. W I kw. 2024 roku stawki w Katowicach pozostały na stabilnym poziomie od 8 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc do nawet 14,8 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, w zależności od lokalizacji projektu oraz standardu jaki oferuje dany budynek. Mając na uwadze, że dostępność biur jest stosunkowo duża, nie prognozuje się wzrostów w nadchodzących miesiącach. Dodatkowo najemcy muszą liczyć się z tym, że spodziewane są dalsze wzrosty w wysokości opłat eksploatacyjnych, które na koniec I kw. 2024 roku oscylowały wokół przedziału 15-27 PLN za m<sup>2</sup> za miesiąc.

