

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiany



KATOWICE

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2021

knightfrank.com.pl/research



KATOWICE

FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA
MIASTA**

164,7 km²



POPULACJA

Katowice: **290.553**
GZM **2,2 mln**



**PROGNOZA
POPULACJI**

261.050 (2030)



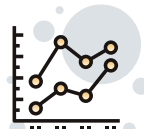
**STOPA
BEZROBOCIA**

1,9 %



**UDZIAŁ
W GENEROWANIU PKB**

12,1%
(woj. śląskie)
(GUS, 2019)



PKB PER CAPITA

60.963 zł
(woj. śląskie)
(GUS, 2019)



**PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYNAGRODZENIE**

6.146 zł
(brutto)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

5.

5. miejsce w rankingu **najlepszych
dużych europejskich miast**
fDi European Cities and Regions of the
Future 2020/21.

7.

7. miejsce w **globalnym rankingu miast**
fDi Tier 2 Cities of the Future 2020/21.

2.

2. miejsce w kategorii „Miasto” CEE
Investment Awards
(Europa Property, 2020).

RATING

A-
(PERSPEKTYWA STABILNA)

**AGENCJA
RATINGOWA**

Fitch

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

2. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

1.

1. miejsce w **Rankingu Forbes najbardziej
ekologicznych miast w Polsce**
(w latach 2018-2019).

2.

2. miejsce w Rankingu zielonych miast
według raportu „Europolis”: **Zielone
miasta. Polskie miasta na rzecz klimatu,
środowiska i zdrowia mieszkańców.**

1.

1. miejsce w Rankingu **pod względem
działań na rzecz jakości powietrza**
według raportu „Europolis”: **Zielone
miasta. Polskie miasta na rzecz klimatu,
środowiska i zdrowia mieszkańców.**

W 2020 r. Katowice otrzymały
międzynarodową nagrodę
za działania transformacyjne
- **Transformative Action Award.**

3. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

Najważniejsze projekty infrastrukturalne w Katowicach, które są w trakcie realizacji:

- Przebudowa Dworcowej i Tylnej Mariackiej (planowany budżet – 4.016.204 PLN).
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa (planowany budżet – 54.796.579 PLN).
- Rozbudowa drogi krajowej 81 od węzła autostrady A4 z drogą krajową 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej – Etap I (planowany budżet – 298.525.140 PLN).
- Rewitalizacja Doliny Pięciu Stawów (planowany budżet – 50.000.000 PLN).
- „Dzielnica Nowych Technologii w Katowicach” - inicjatywa utworzenia Katowickiego Hubu Gamingowo-Technologicznego. Planowany kompleks biurowo-technologiczny hub'u ma służyć jako miejsce edukacyjne i centrum projektowe dla potrzeb technologicznych. W praktyce stanie się siedzibą firm wysokich technologii, w szczególności branży gier komputerowych i e-sportu. Na potrzeby projektu zostanie zagospodarowany obszar wokół Szybu Pułaski wchodzącego w skład wygaszonej kopalni „Wieczorek”. Inwestycja będzie kolejnym etapem rewitalizacji dzielnicy Nikiszowiec.
- Katowice jako pierwsze miasto w Polsce wprowadziły „Plan Gospodarki Niskoemisyjnej”. Realizacja planu przyczynia się do poprawy jakości powietrza oraz wzrostu bezpieczeństwa energetycznego. Miasto regularnie poprawia skuteczność funkcjonowania gospodarki odpadami. Rozwój ekologicznego transportu miejskiego oraz sieci rowerów miejskich:
 - 15 autobusów elektrycznych;
 - 144 punkty ładowania dla samochodów elektrycznych (68 stacji);
 - City by bike – 105 stacji rowerowych z 842 rowerami, blisko 180 km infrastruktury rowerowej;
 - 4 nowoczesne centra przesiadkowe w formule park & ride z ponad 1.100 miejscami parkingowymi.
- AWAIR - największy system monitorowania stanu powietrza w Polsce, składa się z 127 czujników zamontowanych na terenie całego miasta oraz 154 ekranów, na których prezentowane są stężenia pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5.
- Budowa 11 zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 6.500 m³ oraz remont i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej to kolejny punkt w walce miasta Katowice ze skutkami zmian klimatycznych.
- Miasto aktywnie angażuje się w działania w zakresie kształtowania postaw proekologicznych wśród mieszkańców poprzez akcje społeczne i zadania w zakresie edukacji ekologicznej, np.: Akcja Siejemy Łąki Miejskie, Leśny Piknik Rodzinny „EKODPOWIEDZIALNI”, Kampania „Kranówka katowicka – szluknij się z kokotką”, Aplikacja wCOP drzewo itp. Działania proekologiczne Katowic zostały docenione między innymi przez magazyn Forbes, Katowice zdobyły tytuł najbardziej ekologicznego miasta w Polsce zarówno w 2018 roku, jak i 2019 roku.
- „Dobry klimat” to inicjatywa miasta Katowice, która powstała w związku z organizacją szczytu klimatycznego COP24 w grudniu 2018 roku. Obecnie profil prowadzony jest przez pracowników Biura Zarządzania Energią, którzy zamieszczają na nim informacje dotyczące szeroko rozumianego klimatu i jego ochrony.
- Zielony Budżet - ma na celu zdiagnozowanie potrzeb mieszkańców w zakresie ekologii i ochrony środowiska, a następnie ich realizację.
- Gospodarka o obiegu zamkniętym oznacza racjonalizację gospodarki zasobami oraz ograniczenie wpływu odpadów na środowisko. Katowice są pierwszym miastem, które zdecydowało się na wprowadzenie takiego modelu gospodarki.
- Latem 2020 roku Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zainicjował akcję „Łapiemy deszczówkę”, podczas której montowane są zbiorniki do gromadzenia wody opadowej.



**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK
ROWEROWYCH**

180 km
(2020)



**POWIERZCHNIA
TERENÓW ZIELONYCH**

82 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



Katowice:
52.476
GZM: **85.655**

ABSOLWENCI



Katowice:
13.764
GZM: **22.757**

**LICZBA
UCZELNI**



Katowice: **11**
GZM: **18**

**LOTNISKO
- ODLEGŁOŚĆ OD
CENTRUM MIASTA**



30 km

**LOTNISKO
- LICZBA OBSŁUŻONYCH
PASAZERÓW**



1.445.781 (2020)

**SEKTOR BSS
- LICZBA CENTRÓW**



Katowice: **90**
GZM: **115**

**SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH**



Katowice:
22.900
GZM: **27.500**

GZM - Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia
(Metropolię tworzą Katowice wraz
z 40 miastami i gminami).

KATOWICE

I poł. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

591.000 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

205.000 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

9,2 %



NOWA PODAŻ

1.500 m²



POPYT

39.100 m²

W pierwszych sześciu miesiącach 2021 roku oddano do użytku tylko jeden nowy projekt, tym samym zasoby w Katowicach przekroczyły 590.000 m². Niemniej jednak, w budowie na lokalnym rynku znajduje się kolejne 205.000 m², przy czym zdecydowana większość projektów ma zostać ukończona w 2022 roku. Tak dużego wolumenu podaży w budowie w Katowicach nie zarejestrowano jeszcze

nigdy. Pomimo tego, że I kw. 2021 roku przyniósł lekkie spowolnienie po stronie popytu na katowickim rynku biurowym, to w kolejnych trzech miesiącach zarejestrowano już ożywienie najemców – trzy z dziesięciu największych umów podpisanych w II kw. 2021 roku zostało zawartych w Katowicach. Przedmiotem najmu tylko w samym II kw. 2021 roku było niemal 35.000 m², co stanowi ponad

siedmiokrotny wzrost wolumenu transakcji względem ubiegłego kwartału. Biorąc pod uwagę półroczny popyt, wynik był o niemal 50% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Na koniec czerwca 2021 roku wskaźnik pustostanów wynosił 9,2%, czyli był niższy o 0,1 pp. względem ubiegłego kwartału oraz 3,2 pp. wyższy porównując z analogicznym okresem 2020 roku.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

GLOBAL OFFICE PARK A1,A2

- 56.170 m²
- II kw. 2022
- Cavatina Holding

CRAFT

- 26.780 m²
- III kw. 2022
- Ghelamco Poland

ECO CITY KATOWICE

- 32.000 m²
- IV kw. 2022
- GPP

CARBON OFFICE

- 7.000 m²
- III kw. 2021
- Opal Maksimum

.KTW II

- 42.000 m²
- II kw. 2022
- TDJ Estate

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

16-20



OKRES BEZCZYNŠZOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

300-450

WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

Capgemini | Fujitsu

Technology Solutions |

Groupon Shared Services |

Honeywell Services |

ING Tech Poland | ista Shared

Services | Orange | PwC

Service Delivery Center | Sii

OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

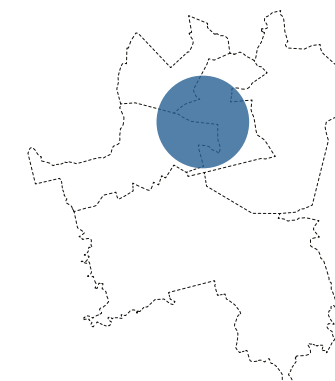
City Space

Spaces

Własne B.

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNŠZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	260.000 m ²	128.000 m ²	7,5%	8-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	331.000 m ²	77.000 m ²	10,4%	8-15 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

I poł. 2021



5,9 mln m²
ZASOBY



127.000 m²
NOWA PODAŻ



264.000 m²
POPYT



925.000 m²
W BUDOWIE

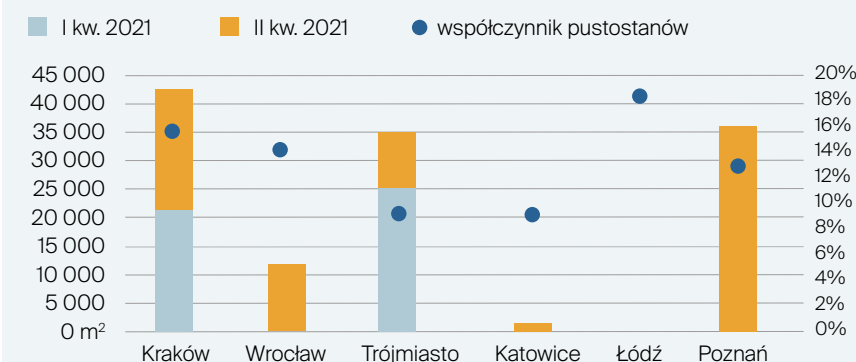


793.000 m²
POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

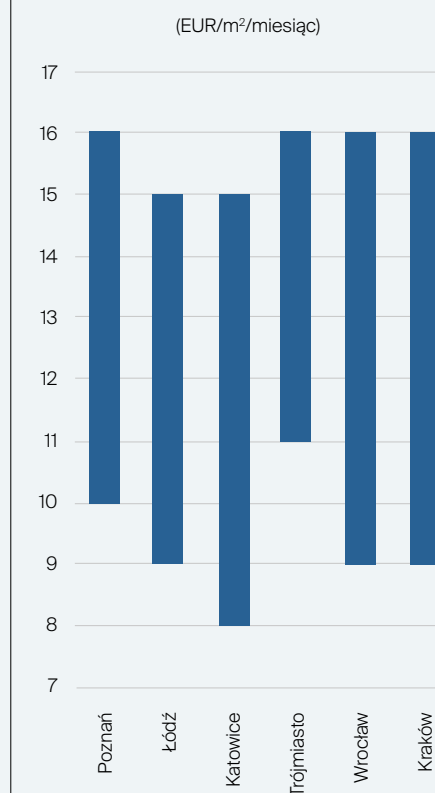
KATOWICE NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Katowice należą do rynków biurowych o mniejszej skali niż wiodące ośrodki biznesowe jednak aktualnie jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków. W ostatnich latach potencjał Katowic dostrzegli deweloperzy skupiający się dotychczas na największych rynkach biurowych. Dzięki temu w Katowicach obecnie w budowie znajduje się ponad 200.000 m², a zdecydowana większość tej powierzchni zasili rynek w 2022 roku, dając szeroki wybór powierzchni klasy A potencjalnym najemcom.

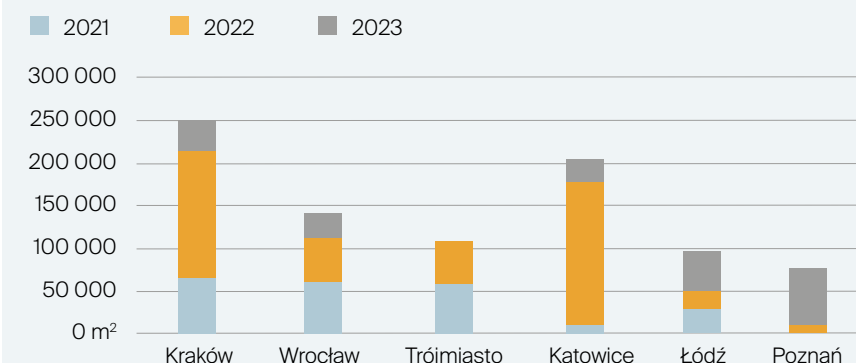
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2021) I PUSTOSTANY (II KW. 2021)



CZYNŠZE WYWOŁAWCZE (II KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (II KW. 2021)



KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W KATOWICACH:

Iwona Kalaga
iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regions: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
[knightfrank.com.pl/
badanie-rynu/](http://knightfrank.com.pl/badanie-rynu/)**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

PARTNER PUBLIKACJI:

Wydział Obsługi Inwestorów (WOI) to dedykowana jednostka Urzędu Miasta Katowice, która zapewnia kompleksową obsługę: od wspierania inwestorów usług biznesowych, deweloperów mieszkaniowych i biurowych, po tworzenie ekosystemu dla start-upów i przyjaznego środowiska dla sektora MŚP. WOI skupia się na dostarczaniu rozwiązań dostosowanych do potrzeb projektów inwestycyjnych. Dzięki szerokiej gamie innowacyjnych produktów doświadczony zespół ekspertów wspiera inwestorów w realizacji celów biznesowych w Katowicach oraz w uzyskaniu i utrzymaniu przewagi konkurencyjnej.

WYDZIAŁ OBSŁUGI INWESTORÓW

www.invest.katowice.eu
[linkedin.com/company/invest-in-katowice](https://www.linkedin.com/company/invest-in-katowice)