



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world



KATOWICE
dla odmiany

Katowice

Rynek nieruchomości biurowych

2013



Infrastruktura drogowa i międzynarodowe porty lotnicze



Zachęcamy do odwiedzenia naszej strony w celu pobrania innych publikacji związanych z rynkiem biurowym w Polsce

Dlaczego Katowice?

Kapitał ludzki w Metropolii Silesia

- Prawie 2 miliony mieszkańców
- 28 szkół wyższych
- 97 jednostek badawczo-rozwojowych
- 123 000 studentów
- ponad 33 000 absolwentów każdego roku

Katowice – warto tu zainwestować

- miasto przeznaczają ponad 30% własnego budżetu na inwestycje
- dobry wynik ratingu agencji Fitch: „A-”
- Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna
- wsparcie dla inwestorów, włącznie ze zwolnieniem z podatku od nieruchomości
- przyjazne władze lokalne i regionalne

Nieruchomości

- Piąty największy rynek biurowy w Polsce pod względem całkowitej podaży
- Wysokiej jakości powierzchnie biurowe
- Konkurencyjne stawki czynszu najmu
- Przejrzysta praktyka rynkowa

Doskonała lokalizacja

- łatwy dostęp lotniczy i kolejowy z głównych europejskich miast
- niewielka odległość (30 km) od najszybciej rozwijającego się portu lotniczego w Polsce (Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice) – jest to też położone najwyżej nad poziomem morza lotnisko pasażerskie w Polsce, z najmniejszą liczbą dni mglistych w roku, spośród wszystkich lotnisk pasażerskich obsługujących połączenia międzynarodowe
- punkt przecięcia się transeuropejskich szlaków transportowych
- bardzo dobrze rozwinięta sieć dróg

Wysoka jakość życia

- dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna: międzynarodowe placówki edukacyjne, wysokiej klasy ośrodki medyczne oraz sportowo-rekreacyjne
- Mistrzostwa Świata w Piłce Siatkowej Mężczyzn 2014
- Mistrzostwa Europy w Piłce Ręcznej Mężczyzn 2016
- atrakcyjne miejsce do życia - 45% powierzchni Katowic stanowią tereny zielone
- cyklicznie organizowane międzynarodowe festiwale: Rawa Blues Festival, OFF Festival, Tauron Nowa Muzyka
- wysokiej jakości, nowoczesne mieszkania

Katowice – właściwy wybór dla centrów BPO/SSC

Lokalizacja w jednym z najlepiej rozwiniętych gospodarczo regionów w Polsce, obecność wysoko wykwalifikowanej kadry oraz nowoczesna infrastruktura transportowa tworzą doskonałe warunki dla firm BPO/SSC.

Katowice - serce dwumilionowej Metropolii Silesia, jest znanym gospodarczym, akademickim i kulturalnym ośrodkiem w Polsce. W przeszłości Katowice kojarzyły się wyłącznie z przemysłem ciężkim, dzisiaj, poddawane kompleksowej transformacji, stają się nowoczesnym, innowacyjnym i inteligentnym miastem. Obecnie Katowice ze swoim potencjałem ludzkim, naukowym oraz technologicznym stanowią idealną destynację dla inwestorów, ceniących sobie wielkość rynku oraz wydajność zasobów.

Korzystny klimat dla inwestycji zagranicznych wynika z:

- ogromnego potencjału ludzkiego i wysokiej chłonności rynku: dostępu do 2 milionów ludzi w Metropolii Silesia;
- obecności wiodących polskich ośrodków akademickich – 123 000 studentów w Metropolii Silesia studiujących między innymi na: Uniwersytecie Śląskim, Uniwersytecie Ekonomicznym, Politechnice Śląskiej oraz na wielu prywatnych uczelniach wyższych;
- lokalizacji – na skrzyżowaniu 2 transeuropejskich korytarzy transportowych;
- dostępu do 3 międzynarodowych lotnisk znajdujących się w bliskiej odległości;
- dobrze rozwiniętej sieci dróg, z dostępem do dwóch autostrad A1 i A4;
- obecności największej polskiej specjalnej strefy ekonomicznej zapewniającej ulgi w podatku dochodowym.

Katowice, uważane za idealne miejsce dla nowych projektów inwestycyjnych, zostały docenione przez wiele międzynarodowych firm, w tym z sektora BPO/SSC m.in.: Capgemini, Kroll Ontrack, Rockwell Automation, Steria czy PwC. Firmy te potwierdzają atrakcyjność inwestycyjną miasta.

Transport lotniczy

Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice zapewnia połączenia z całym światem poprzez główne centra przesiadkowe we Frankfurcie, Monachium i Düsseldorfie. Międzynarodowe połączenia lotnicze są dodatkowo obsługiwane przez dwa kolejne porty: Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II w Krakowie-Balicach oraz Port Lotniczy w Ostrawie.

Transport drogowy

Metropolia Silesia jest korzystnie usytuowana na skrzyżowaniu najważniejszych polskich i europejskich szlaków komunikacyjnych. Miasto znajduje się w punkcie przecięcia następujących szlaków drogowych:

- Korytarz III: Berlin - Wrocław - Katowice - Kraków - Lwów
- Korytarz IV: Gdańsk - Katowice - Żylna - Bratysława - Wiedeń

Ważną rolę w infrastrukturze drogowej regionu pełni Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ), która łącząc większość głównych miast Metropolii zyskała miano „kręgosłupa” komunikacyjnego.

Transport kolejowy

W Katowicach krzyżują się dwa główne szlaki kolejowe. Z dworca kolejowego istnieje możliwość dotarcia do prawie większości głównych miast zlokalizowanych zarówno w Polsce jak i w Europie. Pośród licznych zmian w nowym wizerunku Katowic, jedną z najważniejszych inwestycji stanowi przebudowa dworca kolejowego. Zgodnie z planem przebudowy, otwarty w październiku 2012 r., nowoczesny dworzec kolejowy będzie stanowił całość wraz z centrum handlowo-usługowym, parkingiem oraz budynkiem biurowym.

Pomoc dla inwestorów

Miasto podejmuje szereg działań w celu wsparcia inwestorów

Opieka nad inwestorem w perspektywie długoterminowej – wsparcie Biura Obsługi Inwestorów Strategicznych

Biuro Obsługi Inwestorów Strategicznych traktuje każdego inwestora jako najważniejszego klienta, oferując mu między innymi pełne wsparcie w zakresie:

- przeprowadzenia analiz rynku (np. dostępności siły roboczej);
- organizowania wizyt inwestorów i spotkań z władzami: miasta, regionu i uczelni wyższych;
- pomocy w procesie rekrutacji pracowników w ramach współpracy z wieloma organizacjami.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości

Pierwsza forma pomocy to zwolnienie z podatku od nieruchomości stanowiącego regionalną pomoc inwestycyjną. Zwolnienie to dotyczy nieruchomości lub ich części wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej w produkcji i usługach, które wiążą się z realizacją nowej inwestycji.

Drugą formą pomocy jest zwolnienie z podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis – z podatku można zwolnić podmioty podejmujące po raz pierwszy działalność na terenie miasta Katowice.

Formy pomocy z Powiatowego Urzędu Pracy

Inwestorom tworzącym nowe miejsca pracy oferuje się następujące formy wsparcia: staże u pracodawców, prace interwencyjne, refundację kosztów wyposażenia i doposażenia stanowiska pracy, szkolenia w trybie indywidualnym. Koszty pokrywa Powiatowy Urząd Pracy.

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (KSSE)

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, będąca pod względem wartości inwestycji i zatrudnienia największą polską specjalną strefą, jest odpowiednim rozwiązaniem dla przedsiębiorstw, chcących wykorzystać pomoc publiczną w formie ulg w podatku CIT, obliczanych na podstawie poniesionych nakładów inwestycyjnych lub tworzonych nowych miejsc pracy.

Dla małych i średnich przedsiębiorstw zwolnienie wynosi dodatkowo: 10 punktów procentowych brutto dla firm średnich oraz 20 punktów procentowych brutto dla firm małych.

Rekrutacja pracowników

Katowice wraz z Powiatowym Urzędem Pracy oferują wsparcie przy rekrutacji pracowników np. poprzez organizację giełd pracy. Ponadto dla studentów i absolwentów tworzone są akademickie centra kariery w celu wspierania ich zatrudnienia. Centra kariery we współpracy z Urzędem Miasta mogą tworzyć dedykowane strony www oraz miejsca do zamieszczania ofert pracy np. specjalne tablice ogłoszeniowe. Centra kariery prowadzą bazy danych, które znacznie upraszczają poszukiwanie odpowiednich kandydatów.

Wsparcie marketingowe

Katowice oferują zorganizowanie kampanii marketingowej dot. inwestycji w Katowicach przy wykorzystaniu reklamy zewnętrznej, on-line, w portalach społecznościowych oraz w prasie.

Powierzchnie biurowe

W fazie przygotowawczej inwestycji Miasto Katowice wraz z Powiatowym Urzędem Pracy może zapewnić pomieszczenia biurowe, w których zespół rekrutacyjny będzie mógł przeprowadzać rozmowy kwalifikacyjne lub intensywne szkolenia.

Dostosowanie transportu publicznego

W Katowicach istnieje możliwość zorganizowania dodatkowych przystanków autobusowych (lub dodatkowych połączeń autobusowych) dla przyszłych pracowników danego inwestora strategicznego.

Mieszkania dla pracowników inwestora

Dla pracowników największych inwestorów miasto Katowice może zaoferować nowoczesne, umeblowane i atrakcyjne mieszkania zlokalizowane w centrum. Jednym z atutów takiego rozwiązania jest stosunkowo niski poziom czynszu.

Rynek pracy

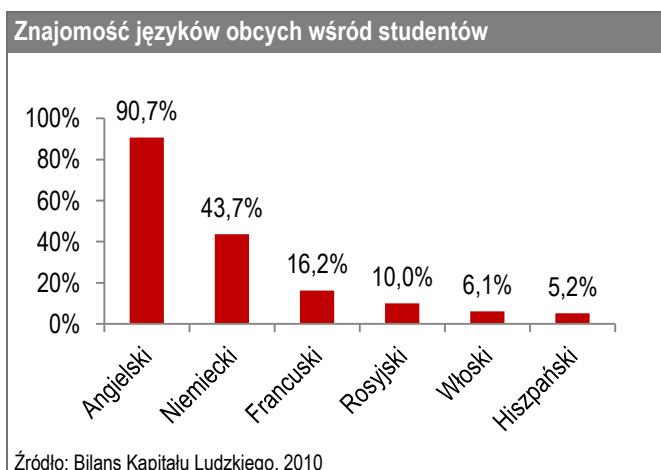
Katowice są jednym z dziesięciu największych polskich miast jeśli chodzi o liczbę ludności i jednym z kilku największych ośrodków, w których zlokalizowane są centra nowoczesnych usług biznesowych. Są one także największym miastem aglomeracji śląskiej, zwanej również Metropolia Silesia. W jej skład można jeszcze zaliczyć m.in. Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Rudę Śląską oraz Tychy. Ze względu na bliską współpracę tych miast, Katowice warto omówić z uwzględnieniem informacji dotyczących całego regionu.

Studenci i absolwenci

Na terenie Metropolii Silesia w 2011 roku na 28 uczelniach kształciło się prawie 123 000 studentów. W samych Katowicach w 15 szkołach wyższych studiowało ponad 76 000 osób. Jeśli chodzi o kierunki kluczowe z punktu widzenia sektora usług biznesowych, to uczyła się na nich prawie 1/3 katowickich studentów - 21 000 na kierunkach ekonomiczno-administracyjnych, prawie 2 000 na informatycznych i prawie 1 000 na inżynieryjno-technicznych. W tym samym czasie liczba absolwentów w Katowicach wyniosła prawie 22 000 osób, a w całym regionie – 35 500. Tylko w 2011 roku w Metropolii Silesia 8 900 osób ukończyło kierunki ekonomiczno-administracyjne, 2 300 inżynieryjno-techniczne, a 1 200 – informatyczne.

Znajomość języków obcych

Dane dotyczące znajomości języków obcych wśród katowickich studentów zdecydowanie napawają optymizmem. Ponad 90% deklaruje znajomość języka angielskiego, z czego około 1/3 ocenia ją jako bardzo dobrą.



Znajomość niemieckiego, rosyjskiego i hiszpańskiego plasuje się na podobnym poziomie jak w przypadku największych polskich miast, natomiast wartości dla francuskiego i włoskiego są najwyższe w całym kraju.

Doświadczone kadry

Katowice są jednym z kilku największych ośrodków outsourcingu w Polsce. W 2011 roku zajmowały one piąte miejsce pod względem liczby wszystkich centrów, a trzecie jeśli chodzi o centra usług wspólnych, ustępując tylko Łodzi i Krakowowi. W mieście od kilku lat działają takie światowe marki jak Capgemini, Unilever czy Ericsson. Widać też ciągle napływ nowych firm – w zeszłym roku decyzję o otwarciu centrów usług w Katowicach ogłosiły m. in. Oracle czy Tele-Fonika Kable. Dowodem na liczne działania miasta sprzyjające inwestorom może być nagroda przyznana w konkursie "Poland Outsourcing and Shared Services Awards". Katowice zostały nagrodzone w kategorii "Newcomer city of the year" w uznaniu za wspieranie rozwoju sektora nowoczesnych usług biznesowych.

Liczba inwestycji z obszaru outsourcingu w Katowicach pokazuje, że miasto dysponuje nie tylko dużą pulą kandydatów na wejściowe stanowiska, lecz także doświadczonymi kadrami, mogącymi z powodzeniem zarządzać zespołami, czy też całymi procesami. Średnie wynagrodzenia sektora SSC / BPO na przykładzie księgowości GL pokazuje tabela poniżej.

Średnie Miesięczne Wynagrodzenia na Stanowiskach w Sektorze BPO/SSC w księgowości GL w Katowicach (kwoty w PLN brutto)			
Stanowisko	Wynagrodzenie		
	Min	Opt.	Max
Młodszy księgowy	2800	3500	4500
Księgowy	4200	4800	5500
Starszy księgowy	5000	6500	7000
Team Leader	7000	8000	9500
Process Manager	11000	14000	17000

Źródło: Hays Poland, Luty 2013

Rynek powierzchni biurowych

Katowice to największy rynek nieruchomości biurowych w ramach aglomeracji śląskiej o całkowitych zasobach szacowanych na około 290 000 m². Do końca lat 90tych podaż biurową stanowiły głównie odrestaurowane kamienice, zmodernizowane, niskiej klasy biurowce oraz budynki wybudowane przez właścicieli na własne potrzeby.

Po ukończeniu w 2001 roku biurowców Millennium Plaza i Chorzowska 50, Katowice zaczęły oferować dobrej jakości powierzchnię biurową przeznaczoną na wynajem.

Aktualnie Katowice są dobrze przygotowane, aby spełnić wymagania najemców pod kątem dostępności powierzchni biurowej. Dotyczy to zarówno firm, które dopiero rozpoczynają swoją działalność w mieście, jak również tych, które już tutaj funkcjonują i poszukują większych biur.

Miasto oferuje kilka lokalizacji biurowych:

Centrum – Obszar Centrum – obszar zlokalizowany pomiędzy Rynkiem, Al. Korfantego i ul. Sokolską oraz wzdłuż ul. Chorzowskiej i dalej Al. Roździeńskiego. Podaż powierzchni biurowej w tym rejonie to 122 000 m², co stanowi około 42% całkowitych zasobów miasta. Największe inwestycje biurowe w tej strefie biurowej to m.in. Katowice Business Point, Nowe Katowickie Centrum Biznesu, Chorzowska 50, Altus, ING Bank Śląski, Citi Bank Handlowy oraz biurowiec NBP.

Autostrada A4 – rejon ten jest drugim pod kątem wielkości dystryktem biurowym z zasobami na poziomie 102 000 m². Zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Graniczną, Francuską, Mikołowską oraz Powstańców Śląskich zapewniając dogodny dostęp do autostrady A4 i centrum miasta. Głównymi inwestycjami biurowymi w tej lokalizacji są Millennium Plaza, Atrium, PKO BP, BRE Bank oraz Centrum Biurowe Francuska A&B.

Północ – okolice na północ od Ronda im. Gen. Jerzego Ziętka to mały rejon biurowy skupiający jedynie 10% zasobów miasta. Największymi inwestycjami biurowymi są Reinhold Centre i GPP Business Park.

Południowo-Zachodni – obszar ograniczony ulicami Ligocką, Gawronów, Kolejową i Tadeusza Kościuszki.

Jego zasoby biurowe ograniczają się do kompleksu biurowego Euro-Centrum (7 istniejących budynków oferujących około 19 000 m²).

Wschód – najmniejszy rejon biurowy z podażą na poziomie około 15 000 m².

Rozwój w odpowiednim tempie

W 2012 r. w Katowicach oddano do użytku około 20 650 m² nowych biur, czyli ponad dwa razy więcej niż w roku 2011. Powierzchnia biurowa jest dobrze wchłaniana przez rynek, co zostało zauważone przez deweloperów, którzy chętniej rozpoczynają nowe inwestycje.

Podsumowanie	IV kw. 2012	Zmiana r-d-r	Prognoza na 12 miesięcy
Popyt brutto* (m ²) dane roczne	51 400	+15 600	➔
Popyt netto (m ²) dane roczne	42 100	+16 800	➔
Wolna powierzchnia (m ²)	29 000	-100	➔
Współczynnik powierzchni niewynajętej (%)	10.0	-1.5 b.p.	➔
Oddane do użytkowania (m ²) dane roczne	20 650	+12 250	➔
Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m ² / miesiąc)	12-13.5	0%	➔
W budowie (m ²)	32 500	-8 300	➔

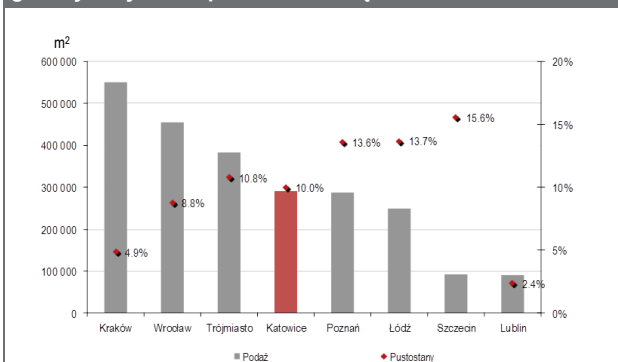
*-popyt brutto = popyt netto + zarejestrowane odnowienia umów

Aktualnie około 32 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej pozostaje w trakcie realizacji, z czego 77% zostanie oddane do użytkowania w 2013 roku. W fazie budowy znajdują się m.in. takie budynki jak: A4 Business Park I (9 120 m²), Euro-Centrum VIII (6 300 m²) i nowa siedziba firmy Polski Koks (6 150 m²). Co więcej, w fazie planowania pozostają takie projekty biurowe jak Silesia Business Park (cztery budynki o łącznej powierzchni około 43 000 m², deweloper – Skanska), A4 Business Park II&III (23 620 m², deweloper – Echo Investment) oraz kolejne etapy GPP Business Park (22 500 m², deweloper – Górnośląski Park Przemysłowy).

Współczynnik powierzchni niewynajętej na rozsądnym poziomie

Na koniec 2012 roku, współczynnik powierzchni niewynajętej w Katowicach wynosił 10%, co przekłada się na około 29 000 m² dostępnych w istniejących budynkach. Kolejne 20 800 m² jest oferowane do wynajęcia w aktualnie realizowanych biurowcach.

Współczynnik powierzchni niewynajętej oraz podaż na głównych rynkach poza Warszawą



Źródło: Jones Lang LaSalle, 2013

Ze względu na umiarkowaną aktywność budowlaną i prognozowany stabilny poziom popytu na biura, szacujemy, że w 2013 roku współczynnik powierzchni niewynajętej może ulec obniżeniu. Niemniej jednak, nadchodzące lata mogą przynieść wzmożoną aktywność budowlaną deweloperów biurowych, co w konsekwencji może wywrzeć presję zwyżkową na wskaźnik pustostanów.

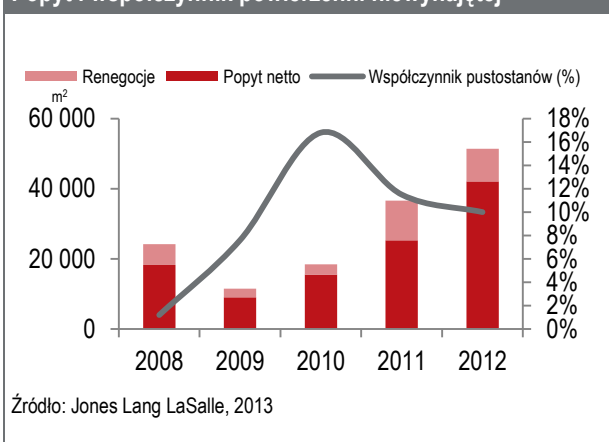
Znaczny poziom popytu na biura

2012 rok charakteryzował się relatywnie wysoką aktywnością najemców, którzy wynajęli łącznie około 51 400 m² powierzchni biurowej (o 43% więcej niż w roku 2011). Około 82% zawartych umów to nowe transakcje (wliczając umowy przednajmu) połączone w większości przypadków z relokacją najemcy lub rozpoczęciem jego działalności w mieście. Przedłużenia umów najmu w tej samej lokalizacji stanowiły około 18% umów najmu zawartych w 2012 roku. Do największych transakcji zawartych w 2012 roku zaliczamy: Unilever (przednajem na 5 400 m²), Tele-Fonika Kable (nowa umowa na 3 280 m² i ekspansja na 1 500 m²), ING Group (nowa umowa na 2 400 m²), Getin Bank (nowa umowa na 2 200 m²), Rockwell Automation (nowa umowa na 2 000 m²). Dodatkowo umowy najmu odnowiły firmy Steria (2 840 m²), Aegon (2 450 m²) oraz PZU (2 110 m²).

Czynsze

Najwyższe czynsze transakcyjne za powierzchnię biurową w ostatnich latach ulegały presjom zniżkowym i na koniec 2012 roku wynosiły około 12,00–13,50 €/m²/miesiąc.

Popyt i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: Jones Lang LaSalle, 2013

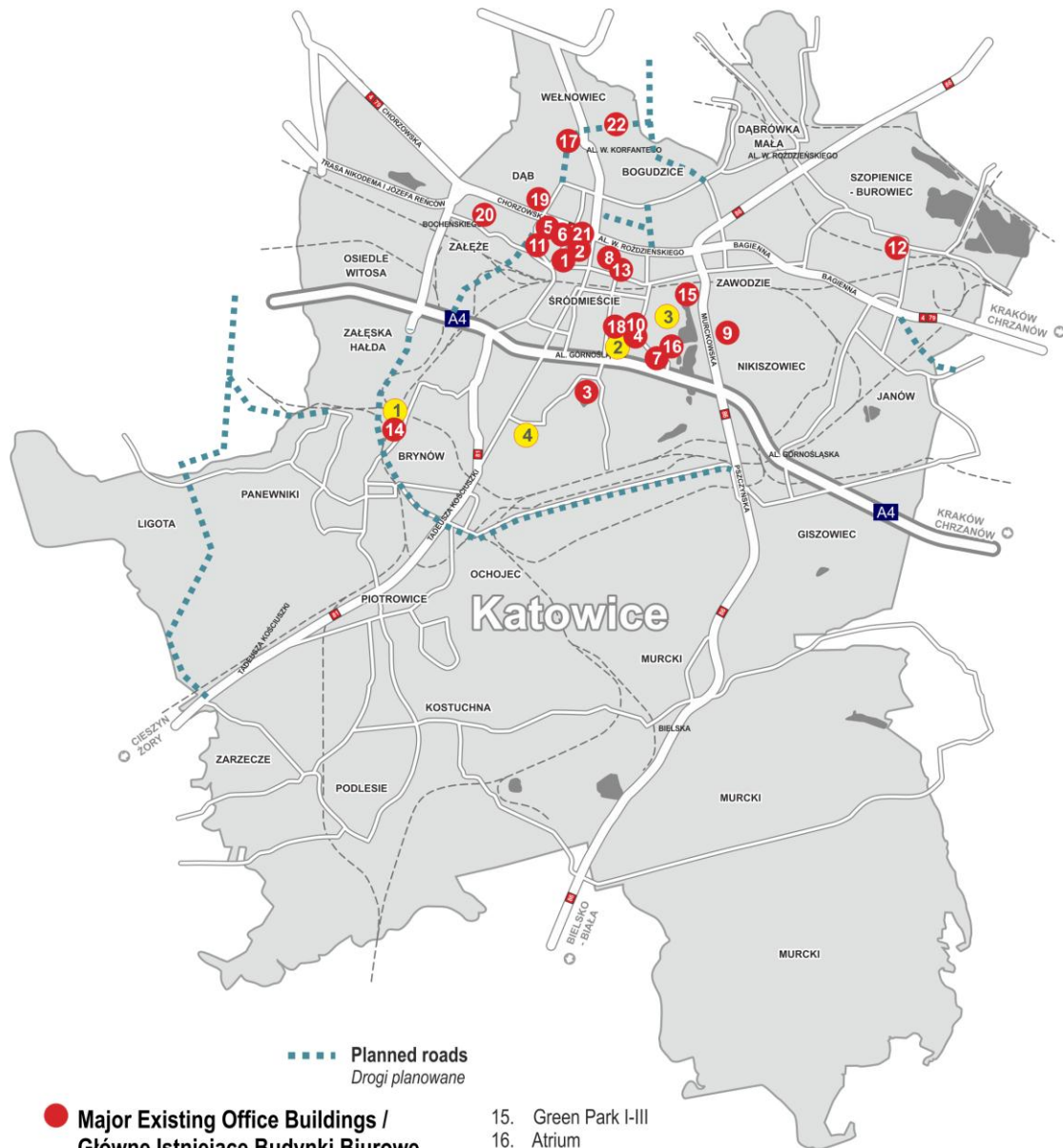
Stawki czynszów najmu w Katowicach są nieco niższe niż w przypadku większości największych miast Polski. Jest to oczywiście korzystne dla najemców. Co więcej, deweloperzy dodatkowo zachęcają najemców do wynajęcia powierzchni w ich budynkach poprzez oferowanie okresów wolnych od płatności czynszu najmu i/lub kontrybucji finansowych na wykończenie powierzchni. Wysokość dopłat zależy od wyjściowego standardu powierzchni biurowej w danym biurowcu.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe zachęty oferowane najemcom, czynsze efektywne będą o około 10-20% niższe niż czynsze bazowe. Szacujemy, że w 2013 roku stawki efektywne zaczną lekko rosnać ze względu na polepszające się warunki rynkowe dla deweloperów.

„Nagroda ‘Newcomer city of the year’, którą otrzymało miasto Katowice jest ukoronowaniem działań lokalnych władz, aby miasto stało się prężnym ośrodkiem nowoczesnych usług dla biznesu. Firma Capgemini uwierzyła w potencjał tego miasta i regionu już w 2006 roku, a obecnie zatrudniamy tu 1,5 tysiąca pracowników będąc największym inwestorem sektora usług nowoczesnych”

Marcin Nowak, Dyrektor Zarządzający Capgemini Polska

Mapa wybranych biurowców w Katowicach



**Major Existing Office Buildings /
Główne Istniejące Budynki Biurowe**

1. Energomontaż
2. CitiBank
3. Plus Centrum
4. BRE Bank
5. Centrum Chorzowska 50
6. ING Bank Śląski
7. Millenium Plaza
8. Altus
9. Atal
10. Bank PKO BP
11. Opolska 22 (A,B,C,D,E,F)
12. Browar Factory Centrum
13. NBP
14. Euro-Centrum I-VII

15. Green Park I-III
16. Atrium
17. Reinhold Center A&B
18. GTC Francuska A&B
19. Katowice Business Point
20. Opal Gliwicka
21. Nowe Katowickie Centrum Biznesu
22. GPP Business Park I

**Major Office Buildings Under Construction /
Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji**

1. Euro-Centrum VIII - Green Building
2. A4 Business Park I
3. Polski Koks HQ
4. Brynów Center I



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Kontakty

Rafał Oprocha
Associate Director
Head of Office Kraków & Katowice
Jones Lang LaSalle

+48 12 294 9430
rafal.oprocha@eu.jll.com

Julita Spychalska
National Director
Tenant Representation
Jones Lang LaSalle

+48 318 0000
julita.spychalska@eu.jll.com

Patricia Lannoije
Head of Research and Consultancy
Poland
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0417
patricia.lannoije@eu.jll.com

Mateusz Skowroński
Pełnomocnik Prezydenta ds. Inwestorów
Strategiczných, **Urząd Miasta Katowice**

+48 32 25 93 823
mateusz.skowronski@katowice.eu
www.invest.katowice.eu

Jadwiga Naduk
Head of Market Research & Consultancy
Hays Poland

+48 22 584 56 79
naduk@hays.pl
HAYS Recruiting experts
worldwide

Katowice – Rynek nieruchomości biurowych – Marzec 2013

www.joneslanglasalle.pl

Zaawansowane wyszukiwarki | Raporty | Aktualności | Reprezentacja Najemcy



JONES LANG
LASALLE®

bazabiur.pl

magazyny.pl

Try also warehousefinder.pl

Advanced property search portals | Reports | News | Tenant Representation