

Rynek Biurowy w Katowicach. 3 kwartał 2016 r.

Rynek biurowy w Katowicach jest stabilny i pełen możliwości

Zasób powierzchni
428.900 mkw.

Pustostany
15,5%

Poziom najmu
9.900 mkw.

Absorpcja
16.100mkw.

Obraz 1. Przykład budynku klasy A w Katowicach

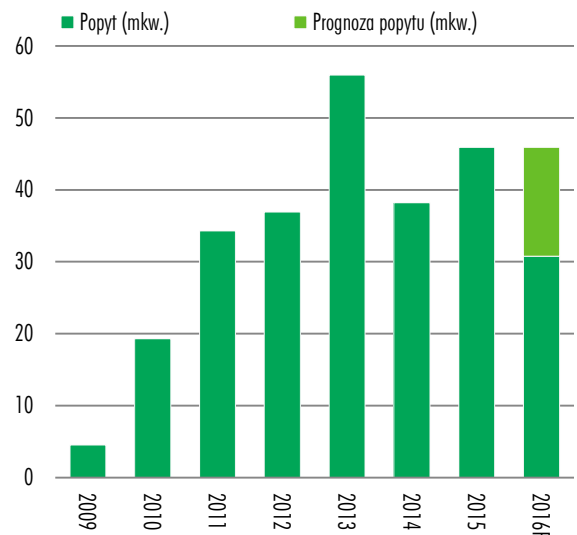
**A4 Business Park III
Echo**



12.100 mkw.
12% dostępne

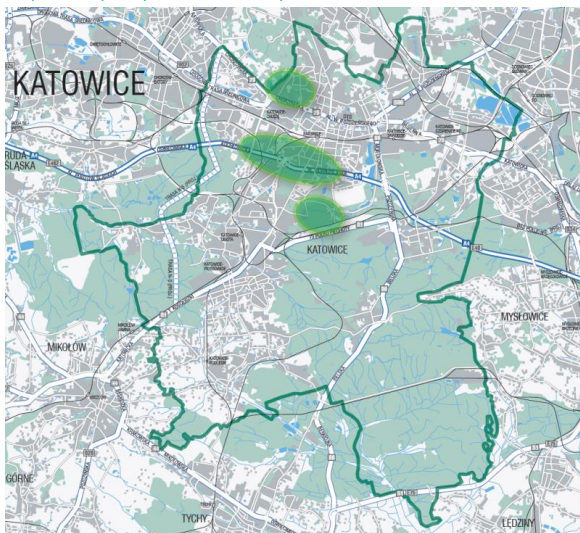
*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 1. Poziom najmu w Katowicach (mkw.)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016, p – prognoza

Mapa 1. Skupiska powierzchni biurowych



Największe skupisko powierzchni biurowej znajduje się w okolicach Spodka, który jest charakterystycznym budynkiem w Katowicach.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Katowicach

Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	428.900 mkw.
Nowa podaż w 3 kw. 2016 r.	24.500 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	49.500 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	51.900 mkw.
Współczynnik pustostanów	15,5%
Poziom najmu w 3 kw. 2016 r.	9.900 mkw.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Podaż

Pomimo wzmożonej aktywności deweloperów na rynku biurowym w całej Polsce, rynek powierzchni biurowych w aglomeracji Katowickiej charakteryzuje się wolniejszym tempem rozwoju w porównaniu do sąsiadujących aglomeracji takich jak Kraków czy Wrocław. Niemniej jednak, zasób powierzchni biurowej w Katowicach rośnie od 2009 roku, głównie dzięki dynamicznemu rozwojowi firm z sektora BPO, które rozważają Katowice jako alternatywę dla bardziej rozwiniętych lokalizacji. W ostatnich latach podaż powierzchni biurowej w Katowicach miała charakter skokowy, gdzie szczyt aktywności deweloperów został zarejestrowany wraz z oddaniem do użytku takich projektów jak Katowice Business Point i Centrum Biurowe Francuska w 2010 roku czy Silesia Business Park, A4 Business Park i Green Park w 2014 roku.

Pustostany oraz stawki czynszu

Nowoczesne projekty biurowe oddawane do użytku w Katowicach mają znaczący wpływ na kształtowanie się wskaźnika pustostanów z racji swojej skali oraz relatywnie małego zasobu powierzchni biurowej dostępnego w Katowicach. Wraz ze wzrostem aktywności deweloperów, wskaźnik pustostanów wzrasta od 2013 roku. Niemniej jednak, rosnące zainteresowanie ze strony najemców z sektora BPO pozwala prognozować, że wskaźnik pustostanów nie przekroczy 16% do końca 2018 roku.

Na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Katowicach były na poziomie 13,00 EUR/mkw./m-c.. Przedstawiona stawka pozostanie na niezmiennym poziomie aż do ukończenia budynku .KTW w 2018 roku.

KONTAKTY

Kamil Tyszkiewicz

Director, Advisory & Transaction Services

+48 500 100 019

kamil.tyszkiewicz@cbre.com

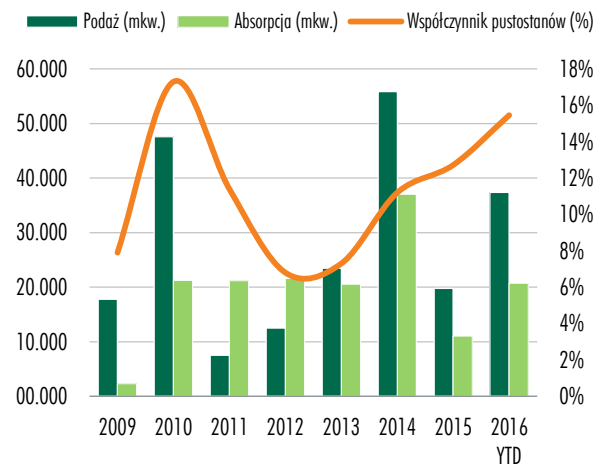
FOLLOW US ON.



Poziom najmu

Od 2010 roku popyt na powierzchnię biurową w Katowicach jest na ścieżce stabilnego wzrostu. Dynamika wzrostu oraz wolumen transakcji utrzymuje się na znacznie mniejszym poziomie w porównaniu do sąsiadujących aglomeracji Krakowa i Wrocławia. Największy wolumen transakcji w Katowicach zarejestrowany został w 2013 roku, kiedy firmy takie jak IBM, PWC czy ING podpisały umowy przednajmu w budynkach dostarczonych w 2014 roku, który był rekordowy pod względem ilości powierzchni biurowej dostarczonej na rynek.

Wykres 2. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Katowicach



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Odwiedź Global Research Gateway at

www.cbre.com/research-and-reports

Joanna Mroczek

Senior Director, Research & Marketing

+48 22 544 80 61

joanna.mroczek@cbre.com