



**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**

# **ANALIZA RYNKU BIUROWEGO W KATOWICACH**

**Rok 2010**

**Krzysztof Rożko  
Michał Moos**

*Katowice, styczeń 2011*

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302,  
NIP 677-227-92-06  
e-mail: zarzad@mrn.pl

## Katowice - opis ogólny

Katowice to miasto położone w południowej Polsce, główny ośrodek Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Z liczbą ponad 307 tysięcy mieszkańców jest dziesiątym miastem w kraju pod względem liczby ludności i jedenastym pod względem powierzchni, mając prawie 165 km<sup>2</sup>. Teren miasta odznacza się urozmaiconą rzeźbą terenu, a różnice wysokości względnych wynoszą około 100 m, najwyższe wzniesienie jest położone 352 m n.p.m. (znajduje się ono w dzielnicy Murcki), a najniższy punkt leży na wysokości 261 m n.p.m. (w dzielnicy Zarzecze). Pod względem geologicznym, Katowice położone są w Górnośląskim Zagłębiu Węglowym, obejmującym Górnośląski Okręg Przemysłowy oraz Rybnicki Okręg Węglowy.

Katowice są także stolicą województwa śląskiego, sercem ponad dwumilionowej aglomeracji górnośląskiej i najważniejszym ośrodkiem gospodarczym, akademickim i kulturalnym centralnej części południowej Polski.

Katowice graniczą z Chorzowem, Siemianowicami Śląskimi, Sosnowcem, Mysłowicami, Łędzinami, Tychami, Mikołowem, Rudą Śląską i Czeladzią. W obrębie kilkuset kilometrów od Katowic leży 6 europejskich stolic: Berlin, Bratysława, Budapeszt, Praga, Warszawa i Wiedeń.

Katowice stanowią bardzo atrakcyjną lokalizację biznesową nie tylko ze względu na swój olbrzymi potencjał zasobów ludzkich i dogodną lokalizację w rejonie węzła europejskich korytarzy transportowych łączących Polskę z Czechami i Słowacją, Niemcami i Ukrainą ale także najlepiej w kraju rozwiniętą infrastrukturę.

Miasto Katowice składa się z 22 dzielnic zgrupowanych w 5 zespołach dzielnic:

### I. Zespół dzielnic śródmiejskich

1. Śródmieście
2. Koszutka
3. Bogucice - Zawodzie
4. Os. Paderewskiego – Muchowiec

### II. Zespół dzielnic północnych

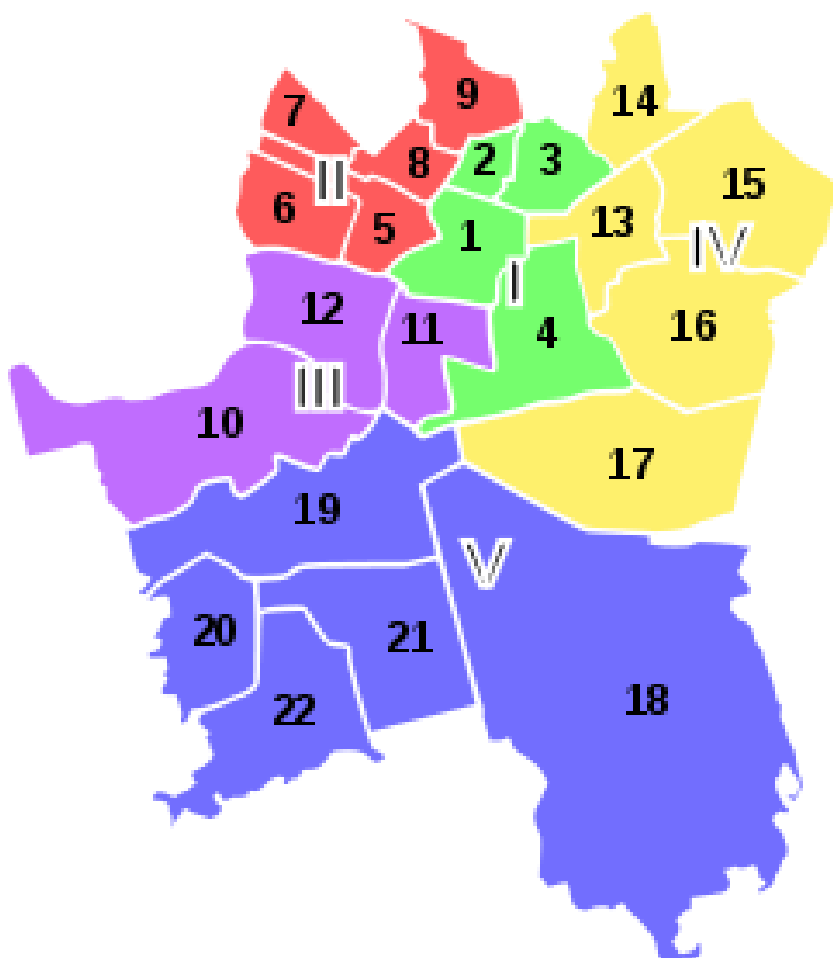
5. Załęże
6. Os. Witosa
7. Osiedle Tysiąclecia
8. Dąb
9. Wełnowiec-Józefowiec

### III. Zespół dzielnic zachodnich

10. Ligota-Panewniki
11. Brynów-Osiedle Zgrzebnioka
12. Załęska Hałda-Brynów

### IV. Zespół dzielnic wschodnich

13. Zawodzie
14. Dąbrówka Mała
15. Szopienice-Burowiec
16. Janów-Nikiszowiec
17. Giszowiec



## V. Zespół dzielnic południowych

18. Murcki
19. Piotrowice-Ochojec
20. Zarzecze
21. Kostuchna
22. Podlesie

Na ponad 307 tysięcy mieszkańców Katowic blisko 16% jest w wieku przedprodukcyjnym, w wieku poprodukcyjnym jest ponad 19% mieszkańców, natomiast w wieku produkcyjnym jest 65% mieszkańców. Świadczy to o bardzo niekorzystnym zjawisku starzenia się społeczeństwa, a w porównaniu z innymi dużymi miastami Polski i Europy Katowice są jednym z najstarszych demograficznie miast.

Gospodarka Katowic opiera się obecnie na sektorze usług. Z ponad 150 tys. zatrudnionych w Katowicach ponad 73% stanowią osoby zatrudnione w tym sektorze (dane z 31 grudnia 2006, bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób). Jest to wynik przemian gospodarczych w ostatnich latach. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto kształtuje się na poziomie 4,3 tys. zł i jest najwyższe w Polsce (dane na rok 2006). Ponadto Katowice mają jeden z najwyższych w Polsce wskaźników PKB na jednego mieszkańca – 67.432 PLN (ponad 27 tys. \$).

Dane urbanistyczne terenów miasta Katowice kształtują się następująco:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 12%
- tereny komunikacji i transportu – 12,5%
- tereny przemysłowe – 8,5%
- obszary zieleni urządzonej – 7,5%
- lasy i inne użytki – 55%
- nieużytki – 4,5%

W granicach Katowic znajduje się prawie 66 km<sup>2</sup> lasów. Lasy te są pod ochroną.

W Katowicach znajdują się ważniejsze urzędy i instytucje, takie jak:

- Śląski Urząd Wojewódzki (Gmach Sejmu Śląskiego)
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego
- Pierwszy i Drugi Urząd Skarbowy, Urząd Kontroli Skarbowej, Izba Skarbowa,
- Izba Celna
- Wojewódzki Urząd Pracy
- Wyższy Urząd Górniczy, Okręgowy UG
- Obwodowy Urząd Miar oraz Okręgowy Urząd Miar
- Okręgowy Inspektorat Pracy
- Wojewódzki Inspektorat Farmaceutyczny
- Wojewódzki Inspektorat Weterynarii
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska
- Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej
- Wojewódzki Inspektorat Transportu Drogowego
- Narodowy Fundusz Zdrowia – Śląski Oddział Wojewódzki
- Sąd Okręgowy, Sąd Rejonowy, Sąd Apelacyjny oraz Sąd Metropolitalny
- Prokuratura Okręgowa, Prokuratura Rejonowa oraz Prokuratura Apelacyjna
- Śląskie Kuratorium Oświaty
- Śląski Związek Gmin i Powiatów
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
- Instytut Pamięci Narodowej oddział
- Archiwum Państwowe
- Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna
- Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Górnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego
- Górnośląski Związek Metropolitalny
- Rzecznik Praw Obywatelskich – Pełnomocnik Terenowy
- Konsulaty obcych państw
- INTERREG – Punkt informacyjny

Katowice to znakomite miejsce do studiowania, dysponuje potężnym ośrodkiem akademickim, z 20 uczelniami wyższymi i ponad 80-cio tysięczną armią studentów. Warto wiedzieć, że tutejsza Akademia Ekonomiczna im. K. Adamieckiego jest jedną z najstarszych uczelni ekonomicznych w kraju, a na Akademii Muzycznej mieści się jedyny w Polsce Instytut Jazzu i Muzyki Rozrywkowej. Uniwersytet Śląski i Śląska Akademia Medyczna od lat zaliczane są do grona najbardziej prestiżowych polskich uczelni. Licznymi sukcesami również może poszczycić się katowicka Akademia Wychowania Fizycznego oraz wiele innych uczelni państwowych i prywatnych corocznie zajmujących wysokie miejsca we wszystkich rankingach branżowych. Ciągłe starania lokalnego samorządu pozwalają rozwijać bazę akademicką w Katowicach.

Dzięki pomocy miasta powstały nowe budynki uczelni - podnosząc standard śląskich uczelni - a dalsze nakłady w tej sferze umożliwią powstanie nowych kampusów akademickich w śródmieściu i bezpośrednim sąsiedztwie największych katowickich uczelni.

## **Rynek biurowy Katowic - analiza ogólna**

Obecną sytuację na rynku nieruchomości biurowych w Katowicach można określić jako stagnację. Po niezwykle szybkim rozwoju w okresie koniunktury pod koniec roku 2008 nastąpiło załamanie rynku na skutek ogólnoswiatowego kryzysu finansowego, po czym rynek ustabilizował się. Obecnie nie widać gwałtownego wzrostu lub spadku pustostanów, szybkich zmian popytu i podaży, realizowania wielkich inwestycji biurowych na wielką skalę, czy też innych niż marginalne zmian stóp kapitalizacji.

Aglomeracja katowicka jest zazwyczaj porównywana z innymi dużymi aglomeracjami – Warszawą, Trójmiastem, Krakowem, Wrocławiem, Poznaniem i Łodzią. Pod względem parametrów rynku biurowego od lat przegrywa ona w rywalizacji z pozostałymi miastami, z wyjątkiem Łodzi. Jest postrzegana przez międzynarodowych inwestorów jako mniej atrakcyjna i charakteryzuje się niższymi cenami sprzedaży oraz stawkami najmu powierzchni biurowej.

Literatura podaje, że rozwój rynku biurowego jest silnie związany z rozwojem usług BPO (Business Process Offshoring) w regionie. Ośrodki BPO obejmują co najmniej pięć rodzajów usług: techniki informacyjne, usługi finansowo - księgowo, badawczo - rozwojowe, logistyczno - magazynowe oraz centra telefoniczne (tzw. call centers). Offshoring nie jest zjawiskiem nowym, jednak jego dynamiczny rozwój nastąpił dopiero wtedy, gdy popularne stały się techniki komunikacji umożliwiające szybki przesył danych.

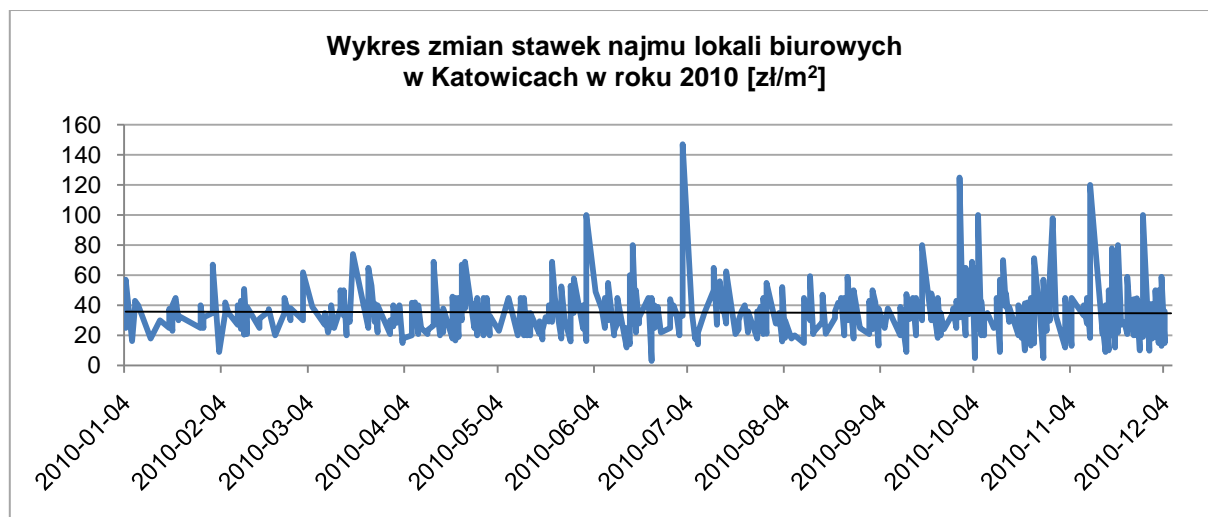
Właśnie słaby rozwój ośrodków BPO wymieniany jest jako główna przyczyna niskiej pozycji Katowic w rankingach rynków biurowych dużych miast. Inną ważną przyczyną jest bardzo słaba oferta kulturalna, szczególnie w porównaniu z tą, którą oferuje pobliski Kraków. Zagraniczni inwestorzy zwracają też uwagę na słabą dostępność międzynarodowych szkół i przedszkoli, które pozwoliłyby na przeprowadzkę całych rodzin do Polski.

Innymi czynnikami pozytywnie stymulującymi rynek biurowy aglomeracji katowickiej jest dostępność dobrze wykształconych kadr oraz chłonny rynek.

Zgodnie z prognozami, w dłuższym horyzoncie czasowym rynek nieruchomości biurowych w Katowicach czekają dobre perspektywy, jednakże podobne prognozy dotyczą także innych dużych miast. Wydaje się wątpliwe, aby w najbliższych latach Katowice „dogoniły” takie ośrodki jak Poznań czy Kraków.

## Stopy kapitalizacji, czynsze, podaż

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży oraz ofert dzierżawy można stwierdzić, że w 2010 roku mieliśmy do czynienia z niewielkim spadkiem cen powierzchni biurowej, jak i stawek dzierżawy. Ilustruje to poniższy wykres:



Należy zauważyć, że jest to spadek bardzo niewielki, rzędu 3% - 4% w skali rocznej.

Przyczyna tego stanu rzeczy jest oczywista: nadpodaż powierzchni biurowej. W 2010 roku oddano do użytku dwa duże biurowce Francuska Office Center (21,5 tys. mkw.) oraz Katowice Business Point (17,5 tys. mkw.). Zwiększyło to podaż rynku biurowego w Katowicach o ponad 30%. W związku z tym wskaźnik pustostanów, który Cushman & Wakefield oceniał na około 8% pod koniec roku 2009 wzrósł do 25,9% na koniec roku 2010. Należy przy tym zauważyć, że fachowcy tego rynku wskazują, iż typowy wskaźnik pustostanów dla dużych miast w Europie wynosi 10%.

Efektom tego stanu rzeczy jest zamrożenie większości opisywanych dalej nowych projektów i inwestycji na tym rynku. Należy się spodziewać, że stan ten potrwa dopóki podaż nie zrównoważy popytu. Trudno zatem rozsądnie prognozować, czy w roku 2011 nastąpi wzrost czy spadek cen sprzedaży i stawek najmu, należy jednak przypuszczać, iż na początku roku utrzyma się niewielka tendencja spadkowa.

W 2011 roku można spodziewać się co najwyżej dokończenia budynków biurowych Brynów Center i Silesia Atrium, których budowa obecnie trwa. Dzięki nim może przybyć około 18 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej.

Zgodnie z raportami Cushman&Wakefield najwyższe czynsze za powierzchnie biurowe w Katowicach w całym roku 2010 nie przekraczały 15 EUR (około 58 zł/m<sup>2</sup>), a wyliczone przez nich najlepsze stopy kapitalizacji (w najlepszych budynkach biurowych) kształtowały się na poziomie 8,80%.

Na podstawie analizy ofert sprzedaży oraz ofert najmu lokali biurowych w Katowicach z grudnia 2010 roku wyliczono, że średnia ofertowa stawka czynszu w Katowicach wynosi 35,49 zł/m<sup>2</sup>, a średnia ofertowa cena sprzedaży w Katowicach wynosi 4.355,46 zł/m<sup>2</sup>.

Wobec tego relacja średniej miesięcznej stawki czynszu do średniej ceny sprzedaży w Katowicach wyniesie:

$$35,49 \text{ zł/m}^2 : 4.355,46 \text{ zł/m}^2 = 0,81\%$$

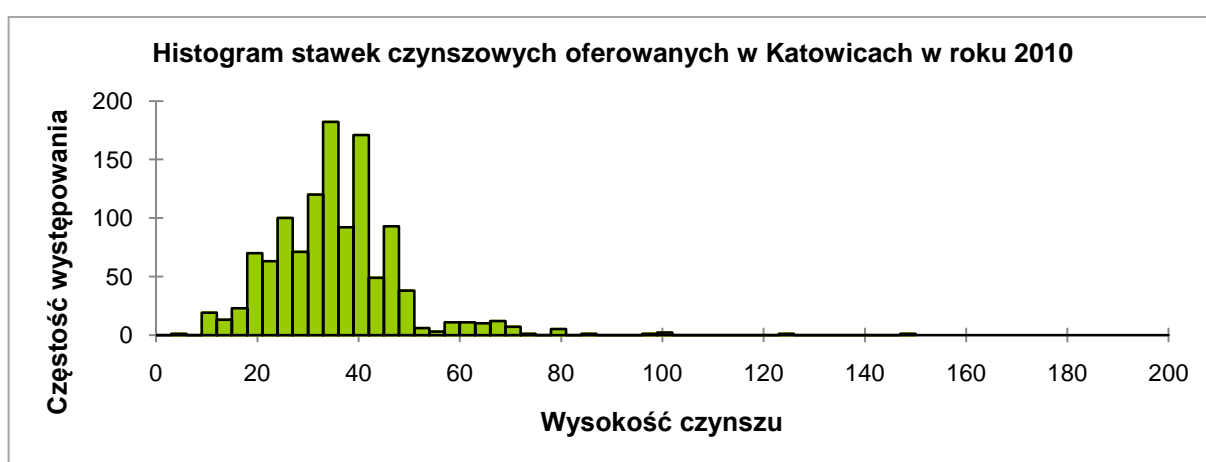
Natomiast relacja rocznej miesięcznej stawki czynszu do średniej ceny sprzedaży w Katowicach wyniesie:

$$0,81\% \times 12 \text{ miesięcy} = 9,78\%$$

Wielkość tę należy traktować jako średnią stopę kapitalizacji brutto dla rynku lokali biurowych w Katowicach.

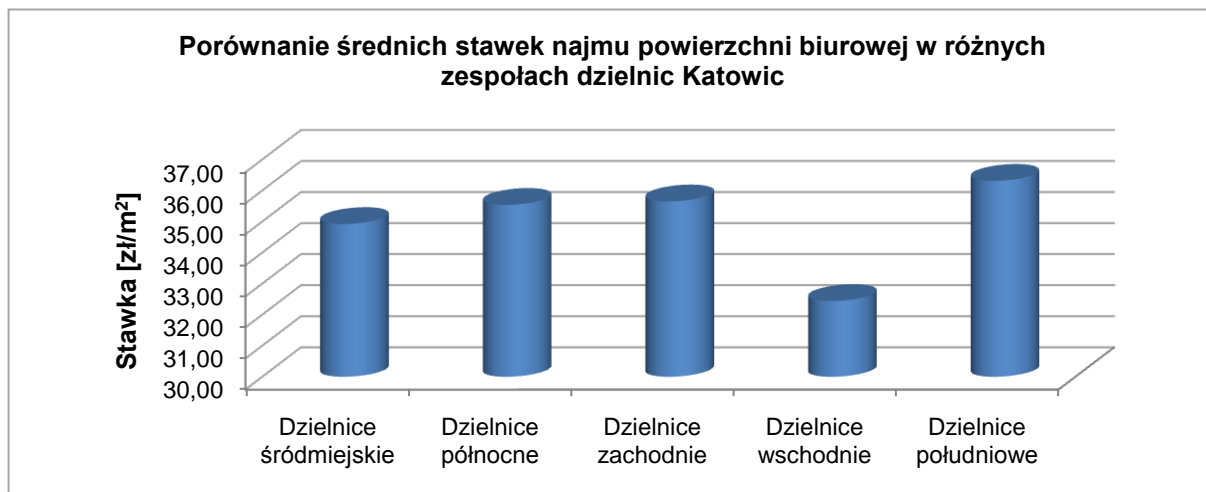
## Analiza ofert najmu oraz ofert i transakcji sprzedaży powierzchni biurowej w Katowicach w roku 2010

Na portalu internetowym [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl) na początku grudnia 2010 znaleziono 1177 ofert dzierżawy powierzchni biurowej (po odrzuceniu ofert, dla których nieznana była stawka dzierżawy), z czego około 3% przekroczyło górną, możliwą do osiągnięcia w najlepszych biurowcach stawkę 60 zł/m<sup>2</sup>. Średnia stawka najmu za metr kwadratowy lokalu wyniosła 35,03 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 35 zł/m<sup>2</sup>.

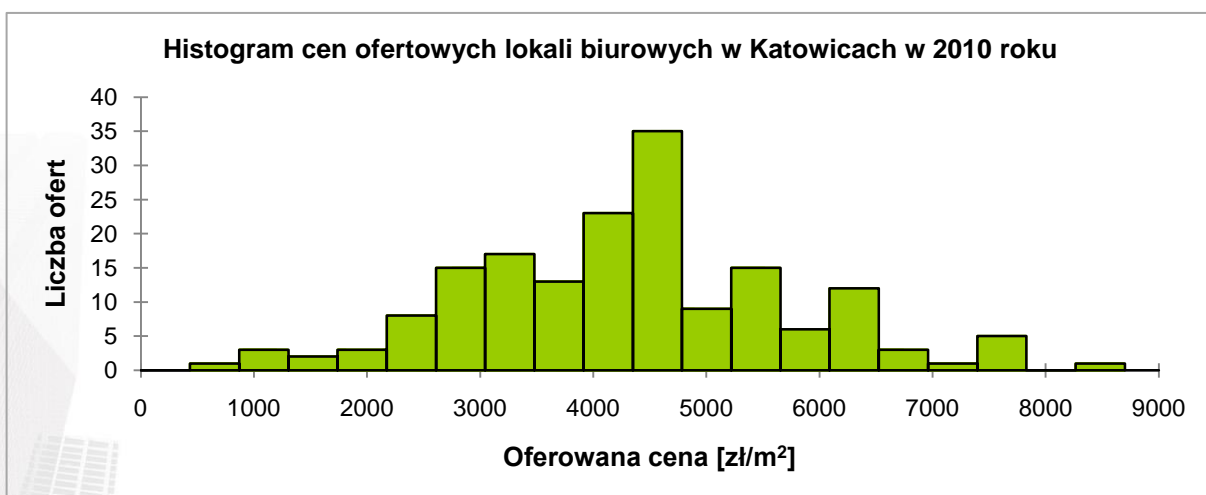


Rozdzielając oferty dzierżawy terytorialnie zauważymy, że w Katowicach rynek biurowy skupia się głównie w dzielnicach śródmiejskich, ale na podstawie średnich stawek dzierżawy trudno jest powiedzieć, który fragment Katowic jest najbardziej atrakcyjny – jedynie dzielnice wschodnie, w których dominuje stare budownictwo, wydają się być mniej ciekawe. Prezentuje to poniższa tabela oraz wykresy:

Zespół dzielnic	Stawka średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	Liczba ofert
Dzielnice śródmiejskie: Śródmieście, Koszutka, Bogucice, osiedle Paderewskiego – Muchowiec	34,92	815
Dzielnice północne: Załęże, osiedle Witosa, osiedle Tysiąclecia, Dąb, Wełnowiec-Józefowiec	35,54	78
Dzielnice zachodnie: Ligota-Panewniki, Brynów-Osiedle Zgrzebnioka, Załęska Hałda-Brynów	35,65	107
Dzielnice wschodnie: Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice-Burowiec, Roździeń, Janów-Nikiszowiec, Giszowiec	32,44	48
Dzielnice południowe: Murcki, Piotrowice-Ochojec, Zarzecze, Kostuchna, Podlesie	36,31	27



W porównaniu do ofert dzierżawy, na portalu [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl) ofert sprzedaży lokali biurowych znaleziono zaledwie 212 (po odrzuceniu ofert, dla których nieznana była cena sprzedaży), a po wyeliminowaniu ofert nieprawdopodobnych, dla których cena 1 m<sup>2</sup> była mniejsza niż 500 zł/m<sup>2</sup> lub większa niż 10 tys. zł/m<sup>2</sup> pozostało 172 oferty. Po tej selekcji średnia oferowana cena 1 m<sup>2</sup> lokalu biurowego w Katowicach wyniosła 4.328,80 zł/m<sup>2</sup>, a mediana 4.367 zł/m<sup>2</sup>.



Zgodnie ze stanem bazy danych Walor-Silesia z dnia 9 stycznia 2011 roku, w 2010 roku w Katowicach sprzedano 7 lokali biurowych o maksymalnej cenie przeliczonej na metr kwadratowy powierzchni użytkowej 9.744,06 zł/m<sup>2</sup>, cenie minimalnej 835,91 zł/m<sup>2</sup>, średniej cenie jednostkowej 3.868,04 zł/m<sup>2</sup> i medianie 2.217,30 zł/m<sup>2</sup> oraz 6 budynków o charakterze biurowym o cenie maksymalnej 7.120,08 zł/m<sup>2</sup>, cenie minimalnej 743,33 zł/m<sup>2</sup>, średniej cenie jednostkowej 3.410,09 zł/m<sup>2</sup> i medianie 2.172,10 zł/m<sup>2</sup>.

## Analiza obecnych inwestycji związanych z obiektami biurowymi w Katowicach

W ostatnich latach trwa intensywny rozwój Katowic i innych miast Górnego Śląska. Liczne inwestycje infrastrukturalne miast są wspomagane przez środki finansowe z Unii Europejskiej. Najważniejszym zadaniem infrastrukturalnym zrealizowanym niedawno w Katowicach była przebudowa ronda.

Górny Śląsk, w tym szczególnie Katowice, są bardzo interesujące dla hipermarketów i firm motoryzacyjnych ze względu na bardzo gęste zaludnienie regionu, co oznacza dużą liczbę potencjalnych klientów.

Bardzo znacząco na rozwój regionu wpłynęły Specjalne Strefy Ekonomiczne, dzięki którym właściwie od zera bardzo szybko zaczęły powstawać zupełnie nowe przedsiębiorstwa i to w masowej skali. Zgodnie z doniesieniami prasowymi Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest najszybciej rozwijającą się strefą w kraju.

Po dawnych ogromnych zakładach przemysłowych (Górny Śląsk przez dziesiątki lat był krajową stolicą przemysłu ciężkiego) pozostało wprawdzie dużo powierzchni biurowych i produkcyjno-magazynowych, jednak są to powierzchnie niskiej klasy. W Katowicach do niedawna charakterystyczny był za to ogromny niedosyt tego typu powierzchni klasy wysokiej.

Z tego względu w ostatnich latach rozpoczęła się realizacja szeregu nowych projektów inwestycyjnych. Błyskawiczny rozwój regionu został jednakże zahamowany w połowie drugiego półrocza 2008 roku ze względu na globalny kryzys finansowy. Miało to swoje przełożenie na wstrzymanie lub spowolnienie prac nad wymienionymi projektami. Projekty te nadal są realizowane, jednak opóźnił się termin ukończenia części z nich. Należy zwrócić uwagę, że światowy kryzys finansowy generalnie już się zakończył i rynek powoli wrócił do normy.

Poniżej przedstawiono opisy najważniejszych projektów opisywanych przez prasę w ostatnich trzech latach w Katowicach:



**Centrum Biurowe „Francuska”** Centrum Biurowe Francuska to kompleks dwóch budynków klasy A posiadających 7 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne każdy. Powierzchnia typowego piętra w budynku wynosi 1 630 m<sup>2</sup>, łącznie budynek oferuje około 21.500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych. Posiada nowoczesny system zarządzania budynkiem, systemy telekomunikacyjne, klimatyzację, zapewnia profesjonalną ochronę oraz oferuje 370 miejsc na parkingach podziemnych.

Kompleks został oddany do użytku w czerwcu 2010 r.

Budynek znajduje się w obrębie Centrum Katowic.

W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek Sądu Okręgowego.

W bliskiej okolicy istnieją również inne urzędy administracji państwowej. Dodatkową zaletą lokalizacji jest dogodne połączenie z autostradą A4 oraz drogą krajową nr 86 Warszawa - Katowice.



Do budowy **40-piętrowej wieży biurowej między ul. Bagienną, a 1 Maja** przymierza się katowicka firma Kamssoft. Budynek, jeśli powstanie, byłby wyższy aż o 10 pięter od najwyższego dziś w Katowicach Altusa. Firma Kamssoft buduje go jednak bardziej pod kątem zaspokojenia własnych potrzeb niż na wynajem.

Budynek jest na razie w fazie planowania. Istnieje ryzyko, że nie uda się go wybudować. Ze względu na sąsiedztwo rzeki Rawy może się okazać, że teren jest zbyt podmokły dla tak dużej inwestycji. Innym problemem, z którym zmagają się inwestor, są protesty okolicznych mieszkańców.

Planowany termin realizacji to rok 2011.



Kolejnym projektem budowlanym jest przebudowa **biurowca PKP** przy katowickim rondzie. Jest to na razie biurowiec niskiego standardu o jednej z najlepszych lokalizacji w Katowicach. Firma Hines Polska chce go zmodernizować, a obok wybudować nową wieżę. Nad projektem pracuje Helmut Jahn, uznany amerykański architekt, autor Sony Center w Berlinie.

Tuż obok istniejącego dziś budynku zostanie wybudowany nowy z powierzchnią biurową ok. 41 tys. metrów kwadratowych. Stary budynek zostanie odnowiony i powiększony m.in. o kolejne cztery kondygnacje. Całość ma kosztować 180 mln euro. Nowa wieża najprawdopodobniej będzie miała 32 piętra i będzie górować nad wieżowcem DOKP, który po nadbudowie osiągnie 21 kondygnacji.

Inwestycja aktualnie zastała wstrzymana z powodu braku wystarczającej liczby najemców.



Luksusowe apartamenty i biurowiec **Jupiter Plaza** zostaną wybudowane tuż obok katowickiego Spodka przez NFI Jupiter. Wartość projektu to 150 mln zł.

Na działkę, zlokalizowaną w samym centrum Katowic, fundusz wydał 11,2 mln zł. W zamian otrzymał 51 proc. udziałów w projekcie. Resztę ma firma Roma Office Center, doświadczony deweloper (zrealizował takie projekty, jak ośrodek sportów zimowych w Wierchomli czy sieć kin Kinoplex).

Jupiter Plaza będzie się składał z dwóch połączonych budynków. Równoległe do ul. Sokolskiej stanie część biurowa, dostawiona do istniejącej zabudowy i odpowiadająca jej wysokości. Budynek mieszkalny został zaplanowany prostopadle do Sokolskiej, wzdłuż Rawy. To właśnie ta część jest wizytówką całej inwestycji. Apartamentowiec będzie 33-piętrową, 110-metrową wieżą. Niższe kondygnacje zostaną przeznaczone na parkingi, część mieszkalna zacznie się dopiero od 11 piętra.

Na najwyższych piętrach, gdzie nie wolno budować już balkonów, pojawią się zimowe ogrody. Przez szklane ściany mieszkań widoczna będzie panorama miasta bądź porastające dach drzewa (z możliwością zasłonięcia przeszklenia zewnętrznymi żaluzjami z drewna). Projektowana elewacja zewnętrzna ma być wykonana ze szkła, które daje przestrzeń, ozdobnego betonu i stalowej okładziny.

Budowa budynku miała być zakończona w roku 2010. Termin ten został przełożony z powodu opóźnień i budynek powinien zostać oddany do użytku najwcześniej w roku 2011.



Największym z nowych projektów jest jednak **Silesia Business Park**. Wybuduje go firma Skanska Property Poland na działce, która graniczy z kościołem Świętych Jana i Pawła z jednej strony i ze starymi halami Huty Baildon - z drugiej. Projekt ten wiąże się z wyburzeniem kilku przemysłowych obiektów.

Silesia Business Park to cztery 55-metrowe biurowce, których łączna powierzchnia to ok. 46 000 mkw. W każdym z budynków będzie się znajdować ok. 10 tys. mkw. powierzchni biurowej, ok. 800 mkw. powierzchni handlowej oraz 5 wind. Pod budynkami znajdować się będzie parking podziemny mieszczący ok. 510 samochodów, natomiast parking naziemny pomieści ok. 90.

Budynki będą miały charakterystyczne elewacje. Po obwodzie budynków pobiegą połamane grafitowe pasy oddzielające poszczególne kondygnacje. Budynki będą sprawiać wrażenie przekroju przez warstwy geologiczne, z pasami betonu niczym pokładami węgla.

Projekt otrzymał dwa certyfikaty, GreenBuilding - to projekty w których zużycie energii jest o 25% niższe od normy krajowej, oraz LEED, certyfikat ten jest przyznawany projektom wyróżniającym się dbałością o środowisko w procesie budowlanym.

Biurowiec powinien zostać oddany do użytku w drugim lub trzecim kwartale 2012 r.



Przy ulicy Sokolskiej między Śląskimi Technicznymi Zakładami Naukowymi a Bankiem Śląskim ma powstać kolejny mieszkalny wysokościowiec. Do tej inwestycji przymierza się firma z angielskim kapitałem Hollybrook. Firma planuje tu budowę biurowca mającego 13 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne.

Zdaniem zarządu firmy, taka lokalizacja to znakomite miejsce pod budowę biurowca klasy A. Budowa budynku jest wstrzymana i nie jest znany termin jej ukończenia.

Firma Eurocape P.I.A. Limited stała się właścicielem działki naprzeciwko dwóch wież Stalexportu. Spółka wykupiła 100 procent udziałów krakowskiej firmy Havre, która była poprzednim właścicielem terenu. Nie wiadomo jeszcze jaki dokładnie budynek pojawi się na placu przy ulicy Mickiewicza.

Też przy ulicy Sokolskiej, ale bliżej Placu Wolności, na rogu z ul. Opolską hiszpański deweloper z Torca szykuje budowę kolejnego apartamentowca o pow. ok. 12 tys. m<sup>2</sup>. W pobliżu dawnego Geanta, na prawie dwuhektarowej działce firma ta chce jesienią ruszyć z budową wielkiego zespołu mieszkaniowego (około 60 tys. m<sup>2</sup>), a w planach ma też apartamentowiec koło OPT, za stacją Jet.



Znane są już wyniki konkursu architektonicznego na **Międzynarodowe Centrum Kongresowe**, które powstanie przy katowickim Spodku. Wygrał projekt uznanej warszawskiej pracowni JEMS Architekci, która zaproponowała czarny prostopadłościan „zmiękczonej zieloną doliną”. Przez budynek będzie można swobodnie przejść w stronę przyszłego Muzeum Śląskiego.

Zwycięski projekt ma kształt olbrzymiego prostopadłościanu, jego kanciasta bryła kontrastuje z obłym Spodkiem, ale bez zgrzytu. Nie jest to proste pudełko, bowiem architekci „zmiękczyli je zieloną doliną”, która rozбивa bryłę na pół, biegnąc po przekątnej.

Doliną będzie można nie tylko swobodnie przejść na drugą stronę obiektu, ale i wejść na dach. Pod nią zlokalizowano główny hol budynku, który jest bardzo rzeźbiarski. Wznosi się od placu przy Spodku w stronę wyżej położonej ulicy Olimpijskiej.

Wcięcie w budynku zarazem oddziela główną wielofunkcyjną salę od części z mniejszymi salami konferencyjnymi. Dzięki temu zabiegowi oba fragmenty budynku będą mogły działać niezależnie. Pierwszy posłuży na wystawy, targi czy koncerty, drugi na kongresy. Od strony placu przy Spodku pojawi się również przeszklona restauracja. Cały budynek będzie opleciony stalowymi siatkami, przez co wszystkie elewacje zyskają jednorodny wyraz.

Budowa MCK jest jednym z projektów kluczowych województwa śląskiego, może liczyć nawet na 36 mln euro z funduszy unijnych. Realizacja planowana jest jednak dopiero na rok 2013.



W lipcu został oddany do użytku biurowiec Katowice Business Point, kolejny budynek biurowy przy ulicy Chorzowskiej. Jest to pierwsza inwestycja na Górnym Śląsku firmy Ghelamco Poland - dewelopera z belgijskim kapitałem.

Nad projektem pracowało belgijskie biuro architektoniczne Jaspers Evers & Partners i znana na Śląsku pracownia Tomasza Koniora.

Budynek posiada 11 kondygnacji naziemnych oraz 3 podziemne, ma zaokrągloną bryłę i wysoki parter na słupach. Kolejne piętra mają gładkie szklane elewacje, a ostatnia kondygnacja została wycofana i zwieńczona sporym okapem. Powierzchnia użytkowa budynku to aż 17 tys. m<sup>2</sup>. Na parkingu pod biurowcem zmieści się 200 samochodów. Wnętrza są zrobione elastycznie, by najemcy mogli je dowolnie kształtować według potrzeb. Umożliwia to system podnoszonych podłóg, pod którymi znajdzie się przestrzeń na instalacje. Na parterze znajdują się lokale handlowo-usługowe.

Biurowiec wykonany jest w standardzie klasy A.

Ghelamco to międzynarodowy deweloper i generalny wykonawca. Firma buduje budynki biurowe, centra dystrybucyjne i apartamentowce w Belgii, Holandii, Francji, Polsce, na Ukrainie i w Rosji.



**Centrum Biurowe Mikołowska** będzie zlokalizowane przy ulicy Mikołowskiej w Katowicach. Architekci chcą, by biurowce zadziały jak wielkie lustro, w ich elewacjach odbije się neogotycka świątynia stojąca naprzeciwko planowanej inwestycji.

Zgodnie z założeniami po ukończeniu inwestycji kierowcy jadący ulicą Mikołowską będą widzieli po obu bokach dwa kościoły. Jeden rzeczywisty - ukończony w 1902 roku kościół Świętych Apostołów Piotra i Pawła - oraz drugi, niematerialny - będący odbiciem lustrzanym pierwszego. Wielkim lustrem będą szklane elewacje nowego kompleksu biurowego, które firma Global Trade Center wybuduje pomiędzy istniejącymi kamienicami a stacją paliw.



Centrum Biurowe Mikołowska to łącznie 25.500 mkw. powierzchni biurowej. Budynki będą różniły się wysokością, jeden z nich będzie miał 9 pięter i 13,5 tys. mkw. pow. biurowej natomiast drugi będzie niższy o piętro, a jego powierzchnia biurowa wyniesie 12 tys. mkw. Na parterze mają znaleźć się butiki i punkty usługowe. Pod budynkami powstanie parking na łącznie 350 samochodów.

W chwili obecnej inwestycja przy ulicy Mikołowskiej jest wstrzymana, ale pierwszy z dwóch budynków zostanie oddany do użytku w 2012 roku.

Za budynkami biurowymi planowana jest jeszcze jedna inwestycja GTC - Apartamenty Moderna. Mieścić się będzie w nich 383 mieszkania, od kawalerek po dwu poziomowe apartamenty. W budynkach znajdą się także parkingi podziemne z miejscami dla motocykli. Wspólną częścią kompleksu będzie zamknięty, prywatny dziedziniec z zielenią oraz wydzielona część na plac zabaw dla dzieci.



**Brynów Center** to czterokondygnacyjny biurowiec klasy A. Całkowita powierzchnia budynku wynosi 11.196 mkw., całkowita powierzchnia biurowa 5.787 mkw. Powierzchnia typowego piętra wynosi 1.929 mkw. W sąsiedztwie znajduje się parking naziemny oraz dwie kondygnacje parkingów podziemnych. Łącznie na 361 miejsc.

Brynów Center charakteryzuje się nowoczesną architekturą, wysokiej jakości elementami wykończeniowymi oraz ciekawą aranżacją przestrzeni wspólnych. Wnętrza zaplanowano tak, aby tworzyły przestrzenną i wygodną powierzchnię użytkową dla zapewnienia maksymalnego komfortu pracownikom biur. Powierzchnie umożliwiają dowolną aranżację przestrzeni, zgodnie z wymaganiami Klienta. Planowany termin oddania obiektu do użytku to czwarty kwartał 2011 roku.



Górnśląski Park Przemysłowy chce wybudować w Katowicach **Biurowiec termos** - największy pasywny budynek w Europie o powierzchni użytkowej 23,5 tys. m<sup>2</sup>. Nie będzie miał on kaloryferów ani kominków, a w zimie i tak będzie w nim ciepło.

Koncepcja budynku pasywnego sprowadza się do tego, że ludzie przebywający w pomieszczeniach plus żarówki, komputery, lodówki i inne urządzenia elektryczne wytwarzają tyle ciepła, że wcale nie trzeba montować kosztownego ogrzewania. Wystarczy, że budynek będzie na tyle szczelny, że prawie całkowicie zostaną wyeliminowane straty energii. Dodatkowo ciepło mają dostarczać baterie słoneczne, a jego część ma być nawet odzyskiwana z powietrza, które jest wymieniane w czasie wentylacji.

Do tej pory na całym świecie powstało już kilka tysięcy tego typu domów jednorodzinnych, jednak pasywne biurowce wciąż należą do rzadkości. W Polsce nie ma jeszcze ani jednego. Wynika to z faktu, iż w Polsce koszty

budowy takiego obiektu są o około 20 proc. wyższe od normalnej technologii. Opłacalność budowy tego typu obiektów zmieni się jednakże nieuchronnie wraz ze wzrostem cen energii.

Katowicki biurowiec ma stanąć przy ul. Konduktorskiej, w miejscu zrehabilitowanej hałdy wełnowieckiej cynkowni, tuż obok hali produkcyjno-biurowej, pierwszej inwestycji GPP. Siedmiokondygnacyjna bryła z zewnątrz niczym nie będzie się różnić od tradycyjnych biurowców.

Budynek można porównać do olbrzymiego termosu z super szczelnymi ścianami i oknami, których nie będzie można otwierać. Komputery mają sterować efektywnym oświetleniem, a nawet kątem nachylenia żaluzji w ciągu dnia, tak żeby do środka wpadało jak najwięcej słońca.

To doświadczalna inwestycja, przy której Górnśląski Park Przemysłowy współpracuje z naukowcami z Politechniki Śląskiej w Gliwicach i Politechniki Krakowskiej. Budowa pochłonie 190 mln zł, być może uda się zdobyć dofinansowanie z Unii Europejskiej.



Przy ulicy Ofiar Katynia, tuż obok autostrady A4, dobiegła końca budowa biurowca **Atrium**. Budynek posiada 12.666 mkw. powierzchni biurowych spełniającej standardy klasy A.

Atrium to 7 - kondygnacyjny budynek biurowy oferujący nowoczesne powierzchnie do wynajęcia. Atutem obiektu jest łatwość aranżacji wewnątrz. Podział piętra możliwy jest zarówno w układzie "open space", jak i z podziałem na gabinety. Do dyspozycji najemców oddano 170 podziemnych miejsc parkingowych. Powierzchnia typowego piętra wynosi 1.600 – 2.100 mkw.

Deweloperem jest firma Arkad-Invest Sp. z o.o., mająca już na koncie realizację parku przemysłowego Greenpark - Europark w Katowicach.



W położonym na północ od centrum Wełnowca trwa budowa kompleksu biurowo-usługowego **Reinhold Center**. Kompleks powstaje na terenie dawnych zakładów poligraficznych Cartotecnica, przy Alei Korfantego, na działce oznaczonej numerem 138.

Kompleks powstaje na terenie dawnych zakładów poligraficznych Cartotecnica, przy alei Korfantego, na działce oznaczonej numerem 138. W pierwszej fazie powstały dwa niższe budynki o łącznej powierzchni ponad 8.600 metrów kwadratowych. Będą połączone przeszklonym atrium, które będzie kompozycyjną i funkcjonalną osią kompleksu. Budowa tego etapu jest na ukończeniu.

Budynki A i B, które powstaną w pierwszej fazie, będą oferowały powierzchnie biurowe o standardzie A. Znajdzie się w nich również miejsce na handel i usługi oraz miejsca parkingowe. Tych przewidziano 139.

W drugiej fazie ma powstać biurowiec o powierzchni około 9000 metrów kwadratowych i 300 miejsc w parkingu podziemnym. Oddanie zaplanowano na rok 2012. Po nim mają powstać kolejne dwa biurowce, które łącznie będą oferować 26.000 metrów kwadratowych powierzchni.



W ramach III etapu projektu miejskiego Silesia City Center węgierski deweloper TriGránit rozpoczął budowę 60 tys. metrów kw. nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A.

W skład biurowej części projektu **Silesia Office Towers**, obecnie największej tego typu inwestycji w mieście, wejdą dwa połączone ze sobą budynki:

- wyższy, 34-kondygnacyjny, o wys. 125 m i pow. użytkowej 40 tys. mkw.;
- oraz niższy, 15-kondygnacyjny o wys. 55 m i pow. użytkowej 20 tys. mkw.

Będą wyposażone w najwyższej klasy urządzenia techniczne, w tym nowoczesny system wind i monitoring. Całość uzupełnią naziemne i podziemne parkingi.

Koncepcja architektoniczna biurowców powstała w Autorskiej Pracowni Architektury Kuryłowicz & Associates, której szefem jest wybitny polski architekt Stefan Kuryłowicz.

Pierwszy oddamy do użytku budynek o powierzchni. 20 tys. mkw. i wysokości 55 m na zostać oddany do użytku w roku 2011.



Z dużym opóźnieniem **KCB Residential** rozpocznie budowę nowoczesnego biurowca przy ul. Chorzowskiej, w którym ma być 400 mieszkań oraz ponad 400 miejsc w podziemnym parkingu. Będą też punkty usługowe oraz restauracja.

Biurowiec będzie posiadał 27 kondygnacji. Zakończenie inwestycji jest planowane na rok 2012.



Deweloper **LC Corp** planuje rozpocząć budowę wieżowca przy ul. Roździeńskiego, jednak nie są znane jeszcze dokładne szczegóły projektu.

Planowany budynek ma mieć wysokość 222 m i posiadać 56 kondygnacji naziemnych i 4 podziemne. Planowana powierzchnia użytkowa wynosi 160500 mkw. Do budynku ma należeć parking mieszczący 744 samochody.



Spółka Gant zapowiada budowę kompleksu biurowo-mieszkalnego przy ul. Olimpijskiej, zaraz za Spodkiem.

Kompleks ma składać się z trzech wież Gant Tower 1, Gant Tower 2 i Gant Tower 3 o 36 – 38 kondygnacjach naziemnych, 4 kondygnacjach podziemnych i 1.080 miejscach parkingowych.



Nieopodal słynnego katowickiego Spodka spółka Rank Progress SA planuje budowę Centrum Multifunkcyjnego o łącznej powierzchni ok. 93 tys. m<sup>2</sup>. Rank Tower Center to trzy wieże (o wysokości 168, 184 i 200 metrów) układające się w kwiat orchidei. W skład obiektu wejdą budynki mieszkalne, biurowo – usługowe (w tym hotel), obiekty handlowe i rekreacyjne. Według zamierzenia każda z wież ma pełnić inną funkcję.

Pierwsze założenie związane z zakończeniem budowy (z 2008) mówiło o przełomie 2010 i 2011. Obecnie projekt został zamrożony.



Ostatnia z planowanych inwestycji nosi nazwę **Galeria Południe**.

Elewacje kompleksu biurowo-handlowego Galeria Południe autorstwa pracowni Medusa Group zmieniają się wraz ze zmianą pór roku, ponieważ podwójna fasada składa się z wewnętrznego szklenia i zewnętrznej siatki miejscami porośniętej roślinnością. Daje to wiele zalet: poprawia komfort cieplny w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, tłumi hałas, latem zapewnia cień a w zimie redukuje utratę ciepła. Dodatkowo pozytywnie wpływa na aspekty estetyczno - psychologiczne zarówno użytkowników jak i odbiorców budynku.

Budynki będą integrowały w sobie dwie podstawowe funkcje: handlową i biurową. Wyściowym założeniem funkcjonalnym projektu było wyraźne rozdzielenie obu części tak, by mogły działać niezależnie od siebie. Efekt uzyskano przez zaprojektowanie na wysokości pierwszej kondygnacji płyty z zielonym dachem, łączącej wszystkie trzy budynki. Jest ona dodatkowo efektywnym zadaszaniem strefy wejściowej biurowców a jako zielony ogród - strefą wypoczynku dostępną tylko dla użytkowników biur.

Nowa katowicka inwestycja zostanie zlokalizowana przy ulicy Kolejowej i ma zostać zrealizowana w 2011 roku.

Należy zwrócić uwagę, że jeszcze do niedawna dużym ograniczeniem dla planów budowy wieżowców w Katowicach był brak studium aeronautycznego, co uniemożliwiało planowanie wysokich budynków. Obecnie studium takie zostało wykonane.

Z planowanych inwestycji największe szanse powodzenia wydają się mieć te projekty, które mogą liczyć na dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej. Inwestycje biurowe stymuluje też postępująca przebudowa miasta, która stwarza nowe potrzeby i możliwości dla rozwoju lokalnej społeczności.

#### **Krzysztof Rożko**

Od 1997 roku jest aktywnie działającym rzeczoznawcą majątkowym. Obecnie także biegłym sądowym z zakresu wycen nieruchomości oraz wycen przedsiębiorstw. Za swoją działalność w 2007 roku uzyskał srebrną odznakę „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”. W 2010 uzyskał Świadectwo Uznania Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych REV.

Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl

#### **Michał Moos**

Ukończył Politechnikę Śląską w Gliwicach na wydziale Mechaniczny Technologiczny i uzyskał tytuł mgr inż. materiałoznawca. Obecnie jest członkiem zespołu pracującego w Biurze Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „PRESTIŻ” S.C.

#### **Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko**

Biuro powstało w 2003 roku, a w roku 2010 rozwinęło swoją działalność o pośrednictwo i zmieniło nazwę firmy na Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko. Działalność Biura zaowocowała wykonaniem kilkuset wycen nieruchomości, maszyn i urządzeń.



ul. 1000-lecia 1/150, 40-873 Katowice  
NIP: 634-25-13-125  
tel: (32) 250-66-26, fax (32) 757-06-26

Wyceny majątkowe:

tel. kom. 608-425-387- Krzysztof Rożko  
tel. kom 604-53-50-19 - Karina Rożko  
e-mail: [prestiz\\_rozko@o2.pl](mailto:prestiz_rozko@o2.pl), [preztiz\\_rozko@o2.pl](mailto:preztiz_rozko@o2.pl),  
strona: [www.prestiz-wyceny.pl](http://www.prestiz-wyceny.pl)

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami:

tel. kom. 696 662 431- Dorota Woźniak  
tel. kom. 695-61-51-27 - Wojciech Szarek  
tel. 0048 (32) 749 38 95