



---

# Analiza nasycenia rynku nieruchomości premium w Katowicach

Q3 2024

Opracowanie: Deweloperskie P.S.A.

# Spis treści

1. Wprowadzenie
2. Charakterystyka segmentu premium
3. Koncepcja 15-minutowego miasta
4. Charakterystyka popytu
5. Charakterystyka podaży
6. Czynniki konkurencyjności
7. Wnioski
8. Prognozy rozwoju rynku w Katowicach

# 1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości premium w Katowicach rozwija się w odpowiedzi na rosnące oczekiwania klientów poszukujących wyjątkowego standardu życia. Rozwój oraz transformacja Katowic, z miasta przemysłowego w nowoczesne centrum biznesowe sprawia, że nabywcy indywidualni coraz częściej wybierają Katowice jako miejsce życia. Nie bez znaczenia jest także fakt centralnego położenia miasta w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

W niniejszej analizie przedstawiamy aktualny stan rynku nieruchomości premium w Katowicach, omawiając charakterystykę tego segmentu, analizując popyt i podaż oraz prognozując jego dalszy rozwój. W opracowaniu uwzględniamy również koncepcję 15-minutowego miasta, która zyskuje na znaczeniu w nowoczesnym planowaniu urbanistycznym.

Prowadzona przez nas analiza wymaga zdefiniowania trzech podstawowych segmentów mieszkań wraz z krótką charakterystyką. Możemy zatem wyróżnić

- **mieszkania w zwykłym standardzie** – do tej kategorii zaliczamy nieruchomości o podstawowym standardzie wykończenia w metrażu poniżej lub w granicach średniej dla nowego budownictwa, dla Katowic wynoszącej w 2023 roku 57 m<sup>2</sup>.
- **mieszkania premium** – segment obejmuje lokale o podwyższonym standardzie i metrażu przekraczającym średnią, najczęściej ulokowane w nowym budownictwie, oferującym udogodnienia dedykowane dla mieszkańców oraz lepszą jakość materiałów oraz funkcjonalność.
- **mieszkania i apartamenty luksusowe** – występujące w metrażu zdecydowanie przekraczającym średnią, realizowane w projektach tworzonych bez kompromisów, zapewniających najwyższy standard życia i i funkcjonowania oraz najwyższej klasy materiały i rozwiązania techniczne.

## Katowice – podstawowe informacje

Katowice, stolica województwa śląskiego, w 2024 roku pozostaje dynamicznie rozwijającym się ośrodkiem miejskim i przemysłowym, który łączy dziedzictwo przemysłowe z nowoczesnością. Miasto, niegdyś kojarzone głównie z górnictwem i hutnictwem, od wielu lat konsekwentnie stawia na różnorodność gospodarczą, rozwijając sektory technologiczny, usługowy i kulturalny.

Katowice są ważnym centrum akademickim, przyciągającym studentów z różnych części Polski i zagranicy, co nadaje miastu młodzieżowego charakteru. Liczne zielone tereny pomagają utrzymać wysoki poziom życia mieszkańców i równowagę intensywną zabudowę centrum, oferując miejsca do wypoczynku i rekreacji.

Pod względem demograficznym Katowice, podobnie jak wiele innych miast w Polsce, mierzą się

z wyzwaniami związanymi ze starzeniem się społeczeństwa i odpływem ludności do podmiejskich osiedli. Choć miasto prowadzi aktywną politykę prorodzinną i inwestuje w jakość życia, migracje wewnętrzne i niski przyrost naturalny wpływają na strukturę demograficzną. Warto przy tym nadmienić, że niskie wskaźniki demograficzne w dużej mierze wynikają ze sporej liczby osób zamieszkujących Katowice bez formalnego zgłoszenia stałego lub tymczasowego miejsca zamieszkania. Realna liczba mieszkańców jest zatem wyraźnie wyższa od podawanej przez Urząd Statystyczny wartości 278 100 osób (2024).

Katowice w 2024 roku to nadal miasto kontrastów, cechujące dużymi dysproporcjami w zakresie jakości życia i dostępności infrastruktury. Chociaż tempo rozwoju robi wrażenie, a kształt stolicy

metropolii zmienił się ogromnie na przestrzeni ostatnich 30 lat, przed samorządem lokalnym nadal stoi wyzwanie nadrobienia zaniedbań poprzedniej epoki.

Jako stolica województwa oraz metropolii, z najwyższym przeciętnym poziomem

wynagrodzeń, wynoszącym w III kwartale 2024 roku 9974,44 zł, miasto pozostaje koniem pociagowym rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i zarazem najatrakcyjniejszym rynkiem pracy w regionie.

## 2. Charakterystyka segmentu premium

Nieruchomości premium to segment rynku, który odróżnia się od standardowych mieszkań kilkoma czynnikami. Warto wspomnieć, że według danych GUS za 2023 rok przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w Katowicach wyniosła 57m<sup>2</sup>. Z tego względu mamy wątpliwości co do prestiżowości mieszkań o mniejszym metrażu.

Kluczowe cechy charakteryzujące nieruchomości premium to:

- Lokalizacja: dla większości klientów atrakcyjność lokalizacji określa bliskość centrum miasta (rynek, Spodek) oraz jakość powietrza (odległość od zabudowy jednorodzinnej).

- Jakość wykończenia: zastosowanie materiałów wysokiej jakości, nowoczesny design oraz dbałość o detale.
- Udogodnienia tylko dla mieszkańców: takie jak strefy fitness, recepcja lub patio.
- Widok: pozostaje ważnym czynnikiem determinującym odbiór konkretnego mieszkania premium.

Rynek nieruchomości w Katowicach dynamicznie się rozwija, o czym świadczy liczba 14 022 mieszkań realizowanych w projektach deweloperskich tylko w północnej i środkowej części miasta. Z tego względu scharakteryzowane przez nas cechy mogą ulec zmianie. Jednocześnie na dzień pisania tej analizy pozwalają określić czy dana nieruchomość może być nazywana premium.

## 3. Koncepcja 15-minutowego miasta

Koncepcja 15-minutowego miasta zakłada, że wszystkie podstawowe potrzeby mieszkańców mogą zostać zaspokojone w zasięgu 15-minutowego spaceru lub jazdy rowerem od miejsca zamieszkania. Jest to model urbanistyczny, który promuje zrównoważony rozwój, ograniczenie emisji dwutlenku węgla oraz poprawę jakości życia poprzez zmniejszenie konieczności korzystania z samochodów do zaspokojenia każdej najmniejszej potrzeby. W 15-minutowym mieście mieszkańcy powinni mieć łatwy dostęp do pracy, edukacji, zdrowia, rekreacji i aktywności fizycznej, zakupów, kultury oraz rozrywki. Idea ta sprzyja tworzeniu

bardziej zintegrowanych społeczności, wspiera lokalny handel oraz rozwija przestrzeń przyjazną pieszym i rowerzystom. Przeciętnemu mieszkańcowi miasta, który ma łatwy i szybki dostęp do większości z wymienionych kategorii potrzeb, 15-minutowe miasto oferuje wygodę i znaczące oszczędności czasu, które normalnie byłyby przeznaczone na codzienne dojazdy.

W kontekście Katowic, należy już na wstępie wskazać, że z uwagi na policentryczny charakter urbanistyczny miasta, można wydzielić obszary, na których realizacja założeń koncepcji będzie niemal

niemożliwa, oraz takie, gdzie będzie ona relatywnie prosta lub już teraz jest w przynajmniej częściowej realizacji. Szczególnie korzystnie pod tym względem prezentuje się śródmieście Katowic, które z uwagi na swoje położenie oraz mnogość dostępnych usług, w największym stopniu spełnia założenia koncepcji. Piętą Achillesową śródmieścia pozostaje jednak dostęp do nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej - chociaż w śródmieściu Katowic nie brakuje lokali mieszkalnych, bardzo niewielka część istniejącej zabudowy oferuje nie tylko współczesne, ale wręcz nowoczesne standardy. Zdecydowana większość projektów inwestycyjnych w Katowicach omija centrum, najczęściej z powodu niedostępności terenów inwestycyjnych, ale także świadomości inwestora, który ponad wszystko dąży do maksymalizacji swojego wyniku finansowego.

Według danych z III kwartału 2024 roku, poszukujący mieszkania w standardzie premium we współczesnym budownictwie, spełniającym najwięcej kryteriów koncepcji 15-minutowego miasta, może wybierać spośród już zrealizowanych

projektów : Sokolska Towers, Global Office Park, a także niedawno ogłoszonego projektu Mikato. Warto przy tym zauważyć, że w skali całego miasta, największą uwagę deweloperów przykuwa katowicka Strefa Kultury, która choć niejednokrotnie życzeniowo przypisywana jest do śródmieścia Katowic, nie spełnia praktycznie żadnych kryteriów koncepcji 15-minutowego miasta.

W ramach konkluzji chcemy wskazać, że koncepcja 15-minutowego miasta została wybrana dla niniejszej analizy ze względu na jej silne zorientowanie na potrzeby i oczekiwania konkretnych społeczności, relatywną łatwość wdrożenia oraz proste zasady i obiektywne kryteria oceny. Jednocześnie pragniemy wskazać, że koncepcja ta nie stoi w sprzeczności z innymi współczesnymi koncepcjami urbanistycznymi takimi jak Smart City, miasto o mieszanym użytkowaniu terenu, czy też miasto biofilne. Każda z tych koncepcji inaczej odpowiada na pytanie o sposób kształtowania tkanki miejskiej.

## 4. Charakterystyka popytu

**Rosnący popyt na nieruchomości premium** wynika z rosnących oczekiwań zamożnych klientów, którzy poszukują nie tylko wysokiej jakości, ale także prestiżu i wyjątkowych udogodnień. Klientami na tego typu nieruchomości są najczęściej osoby o wysokich dochodach. Ich podstawowe potrzeby to komfort, bezpieczeństwo, prywatność oraz dostęp do udogodnień, takich jak funkcjonalne wnętrza, innowacyjne technologie, całodobowa ochrona czy zaplecze rekreacyjne – strefy relaksu, odpoczynku czy fitness.

Z uwagi na specyfikę segmentu premium i jego ulokowanie pośrodku między zwyczajnym standardem i luksusem, możemy wyróżnić kilka podstawowych kategorii klientów:

- Inwestorzy - klienci profesjonalni, postrzegający zakup nieruchomości premium w ramach rozwijania portfolio swoich aktywów bądź dywersyfikacji portfela inwestycyjnego, jednoznacznie oczekując konkretnego zysku

z inwestycji zgodnie z własną strategią inwestycyjną i przyjętymi w niej perspektywami.

- Konsumenci premium - poszukują nieruchomości na własne potrzeby mieszkaniowe, z tego względu przywiązują wysoką wagę zarówno do inwestycyjnego potencjału nieruchomości, jak i do wysokiego (wyższego niż dotychczas) komfortu funkcjonowania w apartamencie oraz w jego najbliższym otoczeniu. Ta kategoria klientów ma wysoko zaznaczoną potrzebę komfortu życia w konkretnej lokalizacji. Niejednokrotnie do tej kategorii zaliczyć można też zamożniejszych obcokrajowców.
- Executive Suite - uwzględniająca globalizację i mocną pozycję Katowic i Śląska na gospodarczej mapie Europy Środkowej: klientami nie są osoby indywidualne, lecz duże korporacje, dla których lokata kapitału w apartament premium stanowi nierzadko

korzystniejsze rozwiązanie podatkowe i organizacyjne niż korzystanie z bazy hotelowej na potrzeby przyjmowania delegacji kadry dyrektorskiej.

Oczekiwania klientów premium obejmują przede wszystkim doskonałą lokalizację, często w prestiżowych dzielnicach lub w otoczeniu przyrody, bliskość wysokiej klasy restauracji, butików i ośrodków kultury. Istotna jest także unikalność projektu – klienci cenią sobie oryginalną architekturę, wysokiej jakości materiały wykończeniowe oraz możliwość personalizacji wnętrza. Preferencje obejmują również zrównoważony rozwój i ekologiczne rozwiązania, takie jak energooszczędne technologie czy dostęp do zielonych przestrzeni. Dla każdej z grup klientów, nieruchomości premium muszą spełniać zarówno funkcje użytkowe, jak i aspiracyjne, stając się symbolem statusu oraz inwestycją w przyszłość.

## 5. Charakterystyka podaży

Cechą charakterystyczną Katowic w okresie pierwszych dwóch dekad XXI wieku był znaczny niedobór nieruchomości klasy premium, wynikający z kwestii historycznych. Stolica województwa dawno temu pokonała drogę prowadzącą od miasta przemysłowego z zasadniczym udziałem przemysłu górniczego, do miasta nowoczesnych usług i technologii, prężnie działających centrów biznesu i usług wspólnych oraz ważnego ośrodka akademickiego, kształcącego kadry na pokolenia. Zmiana wizerunku miasta okazała się zdecydowanie trudniejszym i bardziej złożonym wyzwaniem, które dzięki przemyślanej strategii promocji i konsekwencji działania jest systematycznie realizowane, decydując o sposobie postrzegania miasta tak wewnątrz metropolii, jak i poza jej granicami.

Historyczne zaległości w realizowaniu projektów deweloperskich klasy premium zaczęły być adresowane stosunkowo niedawno. Sukces pierwszych projektów rozpałił wyobraźnię deweloperów, którzy zdali sobie sprawę z ogromnego potencjału, który może zagospodarować popyt własny Katowic,

Według danych Ministerstwa Finansów za 2022 rok przytoczony w raporcie JLL wynika, że województwo śląskie zajmuje 1. miejsce pod względem zagęszczenia na km<sup>2</sup> liczby bogatych i bardzo bogatych osób (o zarobkach powyżej 50 tys. zł brutto miesięcznie i powyżej 1 mln zł brutto rocznie). Pod względem liczby mieszkańców województwo śląskie znajduje się na 3. miejscu, zaraz za województwem wielkopolskim. Liderem jest województwo mazowieckie.

Warto podkreślić, że klienci premium dostrzegają niską elastyczność cenową nieruchomości premium, a co za tym idzie łatwość i swobodę upłynnienia aktywów w przyszłości, szczególnie w odniesieniu do nieruchomości luksusowych, wymagających zupełnie innego poziomu zaangażowania kapitału.

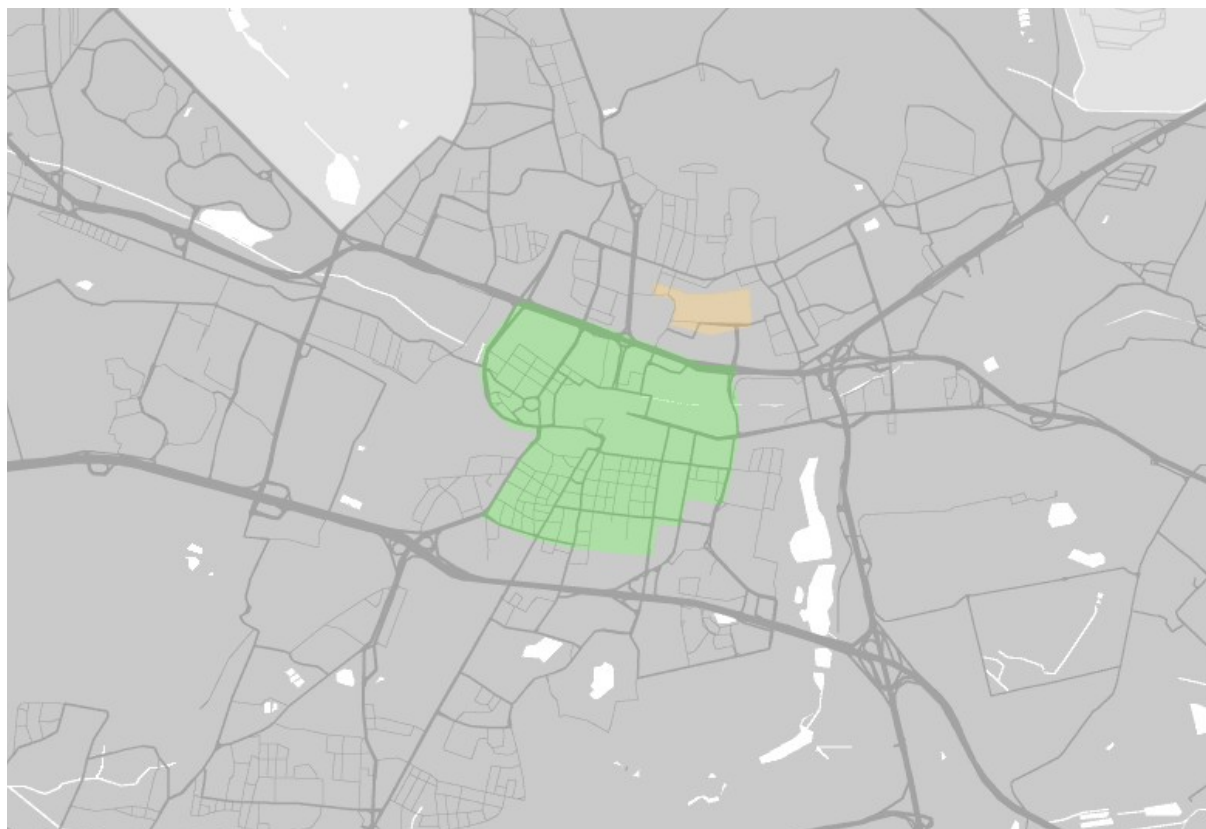
ale i zapotrzebowanie sięgające daleko poza granice administracyjne miasta. W następstwie tego boomu, na mapie miasta pojawiły się duże projekty deweloperskie, zlokalizowane na południu oraz na północy Katowic, gdzie podstawowym czynnikiem była dostępność dużych, otwartych terenów inwestycyjnych, dających większą swobodę zainwestowania terenu niż mniejsze, wymagające więcej uwagi tereny położone w centrum Katowic. Warto jednak wskazać, że część przedsięwzięć realizowanych w okresie ostatnich 15 lat można było zaliczyć do klasy premium jedynie życzeniowo.

Należy także wspomnieć o indywidualnych przedsięwzięciach polegających na podniesieniu standardu mieszkań do poziomu klasy premium w starej zabudowie, jednak z uwagi na ograniczenie inwestycji do co najwyżej wnętrza mieszkania, klatki schodowej i elewacji, mieszkania takie nie stanowią odpowiedzi na rosnący popyt oczekujących współczesnych rozwiązań w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie warto mieć na względzie, że duża liczba tego typu rewitalizacji nie pozostaje bez wpływu na ceny nieruchomości w otoczeniu.

W Śródmieściu Katowic widoczny jest wyraźny niedobór lokali mieszkalnych i apartamentów klasy premium w nowoczesnym budownictwie. Możemy wskazać jedynie kilka przedsięwzięć inwestycyjnych ostatnich 15 lat. To sugeruje, że źródłem

ograniczonej podaży jest trudność w pozyskaniu gruntów w atrakcyjnej lokalizacji.

Uwzględniając powyższe, w ramach analizy wydzieliśmy trzy strefy, w ramach których dokonujemy dalszych analiz i wnioskowania.



**Strefa I**  
Ścisłe centrum Katowic

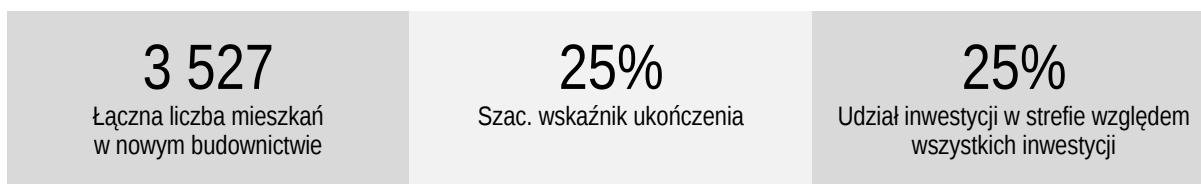
**Strefa II**  
Strefa Kultury

**Strefa III i pozostałe  
obszary w północnej i  
środkowej części miasta**

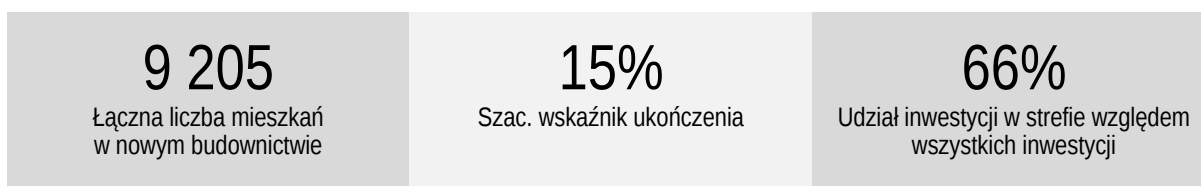
## Strefa I - Centrum Katowic



## Strefa II - Otoczenie Centrum

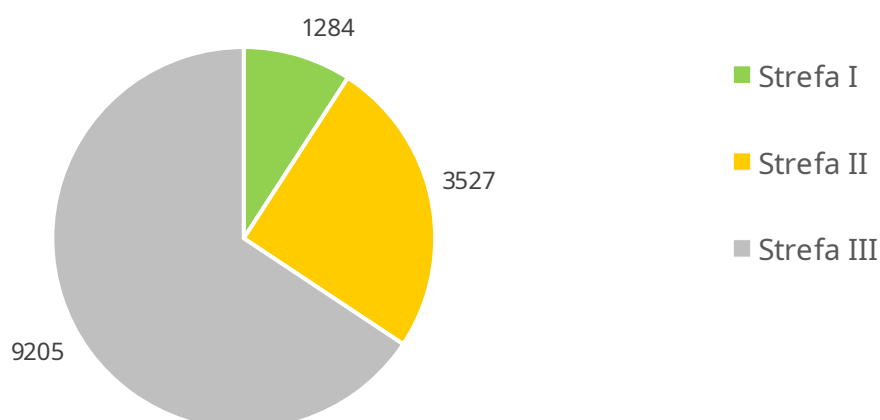


## Strefa III - Pozostałe przedsięwzięcia



## Podaż – dane sumaryczne

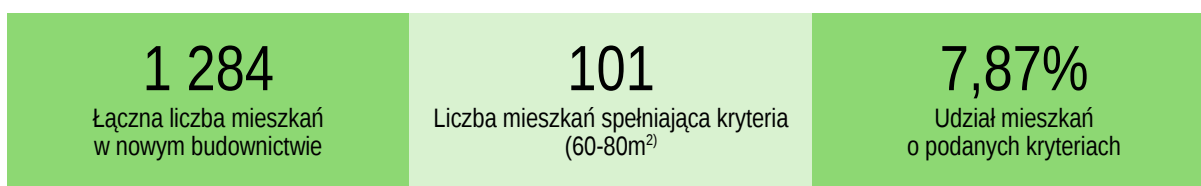
Proporcja liczby nowych mieszkań w skali całości analizowanych projektów





W strefie I realizowanych jest obecnie 1284 mieszkań w ramach nowego budownictwa mieszkaniowego, co na pierwszy rzut oka wydaje się znaczną liczbą. Jednakże nie wszystkie z nich spełniają kryteria kwalifikujące je do segmentu premium. Przy założeniu metrażu w przedziale 60–80 m<sup>2</sup>, umożliwiającego wydzielenie trzech niezależnych pokoi, oraz lokalizacji na co najmniej 12. kondygnacji, liczba mieszkań spełniających te wymagania spada do jedynie 49, co stanowi zaledwie 3,8% całkowitej oferty. Choć powszechna jest świadomość, że większość nowych mieszkań charakteryzuje się metrażem mniejszym od średniej dla Katowic, zaskakująco niski odsetek nieruchomości kwalifikujących się do segmentu premium w analizowanych inwestycjach może budzić szczególną uwagę. W naszym przekonaniu niska podaż będzie czynnikiem decydującym o wzroście wartości nieruchomości w segmencie premium w centrum Katowic.

## Strefa I



## Strefa II



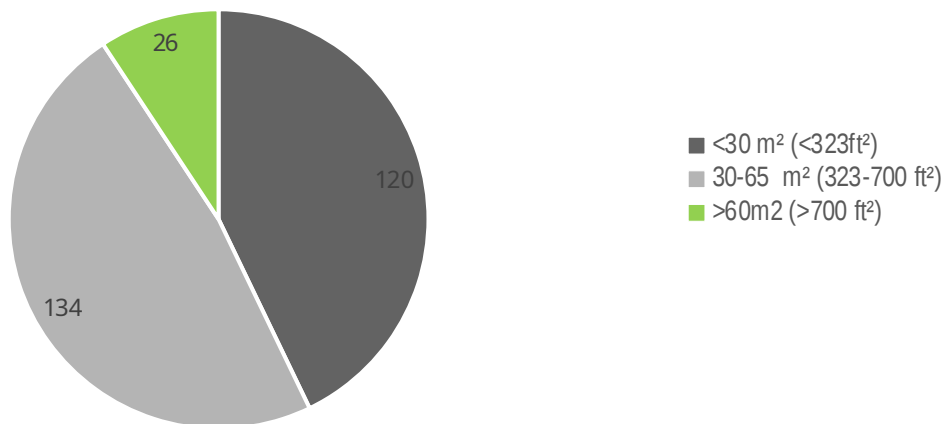
\* - oszacowanie na podstawie danych pochodzących z kluczowych inwestycji

## Strefa III

Z uwagi na niedostatek projektów wpisujących się w segment premium oraz trudność w jednoznacznej klasyfikacji mieszkań należących do segmentu premium, kalkulacje dla strefy III nie są miarodajne i nie pomagają w unaocznieniu przedmiotowego zagadnienia. Z tego też względu zostały pominięte.

## Strefa I – struktura mieszkań wg metrażu

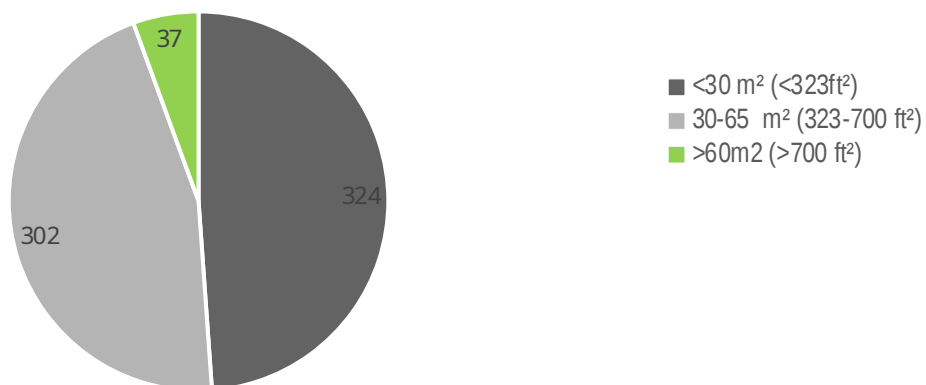
Sokolska Towers - struktura mieszkań wg metrażu (280 mieszkań)



Mikato - struktura mieszkań wg metrażu (341 mieszkań)



Global Office Park - struktura mieszkań wg metrażu (663 mieszkań)



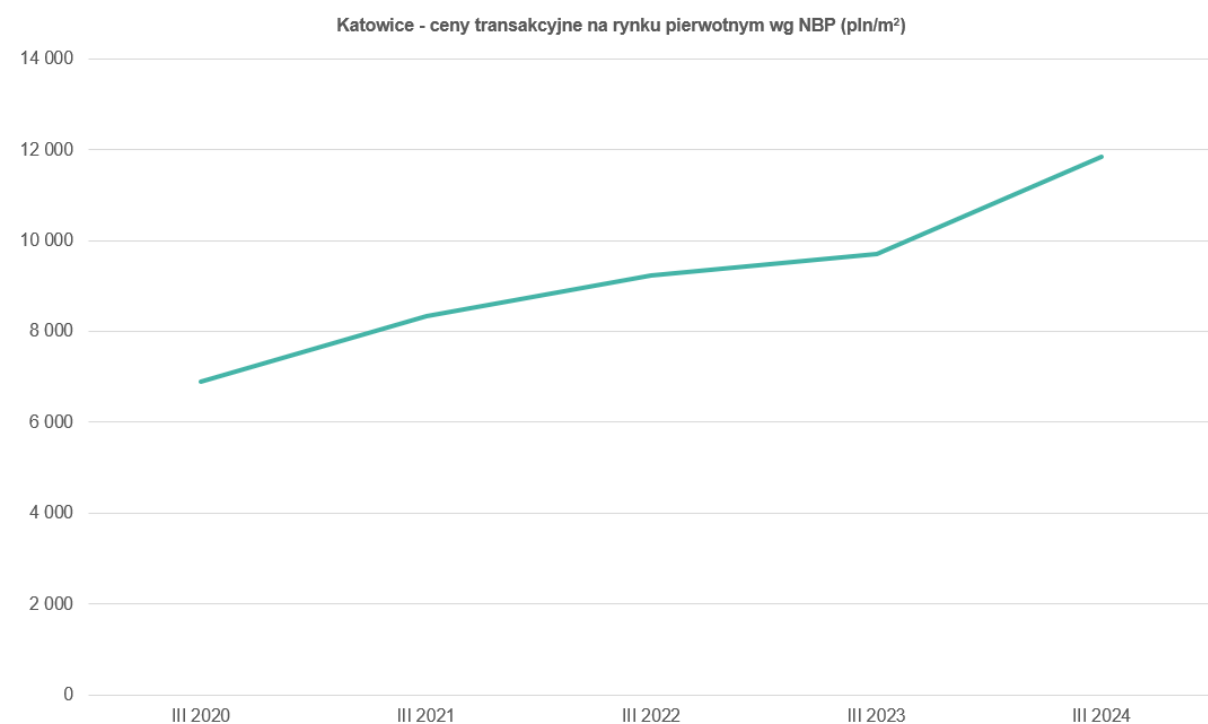
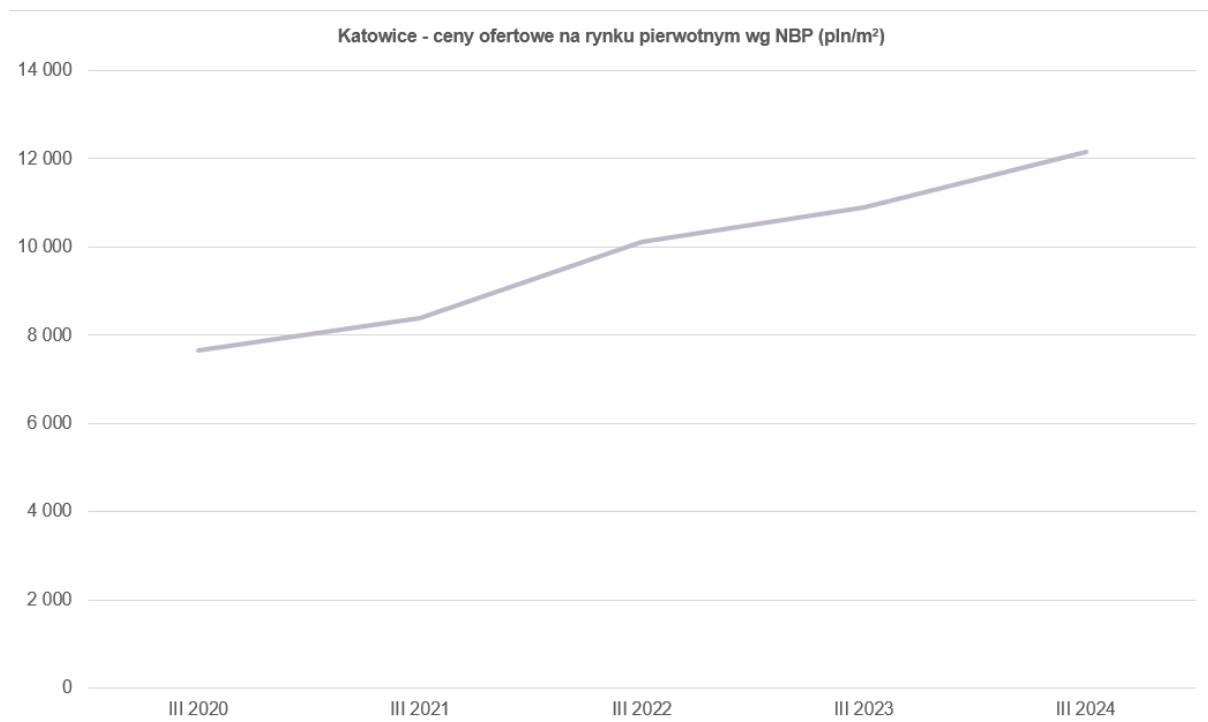
## 6. Czynniki konkurencyjności

Jak wskazano w drugiej części analizy, nieruchomości premium wyróżniają się czterema kluczowymi cechami, które decydują o ich przynależności do tego segmentu oraz o stopniu ich atrakcyjności. Warto omówić te elementy bardziej szczegółowo, ponieważ stanowią one fundament oceny wartości takich inwestycji.

- **Lokalizacja:** Centrum Katowic, dzięki w pełni rozwiniętej infrastrukturze, stanowi doskonałe miejsce do życia. Oferuje ono dostęp do wszystkich udogodnień wynikających z koncepcji 15-minutowego miasta, a także zapewnia szybkie połączenia komunikacyjne z głównymi arteriami regionu, takimi jak autostrada A4 czy Drogowa Trasa Średnicowa (DTS). Kluczową rolę odgrywa również dobrze rozwinięty transport publiczny, w tym bliskość dworca kolejowego i autobusowego. W ostatnich latach w centrum Katowic powstało kilka nowoczesnych biurowców, co zwiększyło zainteresowanie mieszkaniem w standardzie premium w tej lokalizacji. Dodatkowo bliskość terenów zielonych, takich jak Park Śląski, znacząco podnosi atrakcyjność centralnych części miasta. Nie bez znaczenia jest także dostępność do międzynarodowych szlaków transportowych, wykorzystywanych biznesowo oraz do celów turystycznych.
- **Jakość wykończenia:** Standard wykończenia to kluczowy wyznacznik nieruchomości premium, odnoszący się zarówno do bryły budynku, jak i wnętrza poszczególnych lokali. W segmencie premium oczekuje się, że budynek będzie wyróżniał się niebanalnym, a jednocześnie ponadczasowym designem, który harmonijnie wpisze się w istniejącą tkankę miejską. Dla klientów istotne jest, aby budynek łączył prestiż z estetyką i funkcjonalnością. Podobnie

wysokie wymagania dotyczą samych mieszkań. Klienci tego segmentu oczekują dopracowanych wnętrz, wykonanych z najwyższej jakości materiałów, przy jednoczesnej dbałości o detale.

- **Udogodnienia tylko dla mieszkańców:** Coraz większą rolę w ocenie nieruchomości premium odgrywają udogodnienia dostępne wyłącznie dla mieszkańców. Recepcja, obecna w wielu projektach, staje się standardem, natomiast bardziej wyspecjalizowane części wspólne, takie jak bawialnie, strefy fitness czy sauny są nadal rzadkością. Tego typu udogodnienia znacząco zwiększają atrakcyjność inwestycji, podkreślając jej ekskluzywny charakter. Co istotne, udogodnienia obejmują zarówno przestrzeń wewnętrzną, jak i zewnętrzną. Strefy wspólne, takie jak patio, nie tylko podnoszą komfort życia, ale także często stanowią kluczowy element pozwalający ocenić, czy dana inwestycja faktycznie aspiruje do miana premium. Przy ocenianiu tego parametru warto mieć na uwadze na ile konkretne udogodnienie odpowiada oczekiwaniom potencjalnego nabywcy, a także liczbę mieszkań, którym to udogodnienie ma służyć.
- **Widok:** pozostaje ważnym czynnikiem determinującym odbiór konkretnego mieszkania premium. O ile niskiej jakości budownictwo nie obroni się samym widokiem z okna, o tyle nieodpowiedni widok może wpłynąć na ostateczną decyzję o wyborze konkretnego mieszkania premium. Istotne jest także, aby poza dzisiejszą panoramą widoczną za oknem, zainteresować się również zmianami tego widoku w przyszłości.



## 7. Wnioski i obserwacje

- Wg danych na koniec III kwartału 2024, inwestycje zlokalizowane w centrum stanowią zaledwie 9% ogółu nieruchomości, Inwestycje w strefie II w "strefie Kultury" oraz w strefie III odpowiadają za odpowiednio, 25% i 66% inwestycji.
- Poziom ukończenia inwestycji dla stref I-III wynosi 74% (strefa I), 25% (strefa II), oraz 15% (strefa III). Przekłada się to na utrudnienia i dyskomfort funkcjonowania w sąsiedztwie placów budowy w perspektywie czasowej uzależnionej od etapu realizacji danego przedsięwzięcia. Problem ten będzie wyjątkowo mocno odczuwalny przy dużych przedsięwzięciach deweloperskich. Dodatkowo przekłada się to na konieczność oczekiwania aż kolejne etapy inwestycji zostaną zakończone. Z tego względu przewagę uzyskują już zrealizowane projekty.
- Ograniczona podaż nieruchomości klasy premium w centrum jest spowodowana mniejszą liczbą łatwo dostępnych terenów inwestycyjnych oraz koniecznością wpasowania architektury i rozwiązań w istniejącą zabudowę i tkankę miejską. Ograniczona podaż przełoży się na utrzymanie ekskluzywności i wyjątkowości tych projektów.
- Miażdżąca większość nieruchomości pozycjonowanych jako klasa premium w II strefie obejmuje obszar Strefy Kultury. Podaż dużej liczby bardzo podobnych parametrami lokali mieszkalnych oznacza silną konkurencję na rynku wtórnym. O ile nie ma podstaw by na tym etapie przypuszczać, że spowoduje to spadek cen nieruchomości, z pewnością ich wzrost będzie znacząco zahamowany, szczególnie w miarę uruchamiania kolejnych inwestycji i ich etapów.
- Chociaż inwestycje w strefie III są nieco bardziej rozproszone, tutaj też dominującym pod względem wolumenu powierzchni użytkowej pozostaje Nowy Wełnowiec, powierzchniowo dwukrotnie większy od wszystkich inwestycji realizowanych w Strefie Kultury. Co prawda inwestor nie przedstawił żadnych konkretnych danych na temat poszczególnych projektu oraz jego etapowania, należy założyć że w tym miejscu może powstać ok. 7000 lokali mieszkaniowych. Całościowo wskaźnik ukończonych realizacji w strefie III wynosi jedynie 14%.
- W przypadku niektórych terenów istnieje ryzyko tzw. efektu przesycenia: Powstaje on wtedy, kiedy tkanka miejska rozwijana jest powyżej górnej granicy limitu chłonności infrastruktury. Efekt ten może wystąpić nawet, gdy pojedyncza inwestycja (lub jej etap) sama w sobie nie jest przeskalowana, natomiast całościowy wysiłek inwestycyjny przekracza chłonność okolicznej infrastruktury. Jeśli rozwój organiczny zastępowany jest uruchomieniem dużej liczby inwestycji w podobnym horyzoncie czasowym, może dojść do rozwodnienia prestiżu i stworzenia silnie monofunkcyjnej przestrzeni która tworzy więcej problemów niż rozwiązuje.
- O ile centrum Katowic posiada spory potencjał rozwojowy w zakresie nieruchomości premium, nie ma podstaw by przypuszczać, że nowe projekty deweloperskie będą dostępne szybko. W śródmieściu występuje niedobór odpowiednich, niezagospodarowanych działek budowlanych. Może się zatem okazać, że kolejne projekty będą wymagały wyburzenia części istniejącej zabudowy. Jeżeli tak się stanie, na nowe przedsięwzięcia będziemy musieli poczekać długo, nawet do kilkunastu lat.
- Swoistym papierkiem lakmusowym oceniającym kondycję danej inwestycji może być pojawianie się niewykończonych lokali mieszkalnych jako ofert z rynku wtórnego. Inwestorzy indywidualni mogą odstąpić od wykończenia mieszkania po weryfikacji kosztów i przeliczeniu zwrotu z inwestycji. Pospieszna sprzedaż takiego mieszkania stanowi próbę odzyskania kapitału i wycofania się z projektu deweloperskiego. Nie sposób upatrywać w tym

okazji inwestycyjnych - jeśli takie oferty trafiają na rynek, realizacja kolejnych etapów projektu deweloperskiego jeszcze pogorszą szanse na sprzedaż takiego mieszkania.

- Analizując ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w nowych projektach deweloperskich na przestrzeni, możemy wskazać, że rynek oczekuje kontynuacji obecnych trendów.

Wzrost wartości nie będzie jednak jednolity w skali miasta. Może się okazać, że dwa projekty deweloperskie zlokalizowane w niedużej odległości od siebie, będą rejestrowały zupełnie inne poziomy zainteresowania potencjalnych klientów. Oczekujemy także, że unikatowość realizacji będzie czynnikiem zyskującym na znaczeniu.

## 8. Prognozy rozwoju rynku w Katowicach

Rynek nieruchomości premium w Katowicach w nadchodzących latach będzie rozwijał się dynamicznie, jednak zmiany w lokalizacji nowych inwestycji są nieuniknione. Centrum miasta, obecnie najbardziej prestiżowa lokalizacja dla tego segmentu, boryka się z coraz mniejszą dostępnością działek pod nowe projekty. Niedobór gruntów w tej części miasta ograniczy podaż nowych inwestycji, co przyczyni się do utrzymania wysokiej wartości nieruchomości już istniejących. Warto przytoczyć przykład mieszkań o metrażu 60 – 80m<sup>2</sup> z trzema pokojami zlokalizowanymi na co najmniej 12. kondygnacji których w centrum jest jedynie 49. Taka niewielka podaż będzie skutkować stabilnością wartości nieruchomości. Jednocześnie na rynku wtórnym, zwłaszcza w obrębie Katowickiej Strefy Kultury, może pojawić się problem nadpodaży podobnych ofert, co wpłynie na konkurencyjność sprzedających. Podobne obawy można wysnuwać również względem szeregu inwestycji realizowanych w okolicy górnego odcinka Alei Korfańskiego.

Aby zaspokoić rosnący popyt na nieruchomości premium, deweloperzy będą zmuszeni przenieść swoją działalność na obszary oddalone od ścisłego centrum miasta. Taka sytuacja wymaga jednak rozbudowy infrastruktury, w tym nowych dróg oraz połączeń komunikacji publicznej w pobliżu

planowanych osiedli. Należy pamiętać, że nie każda dzielnica Katowic posiada zabezpieczoną w tym celu, odpowiednią rezerwę terenu. Planowane zakończenie inwestycji związanej z przebudową wiaduktów kolejowych w 2030 roku powinno usprawnić transport do południowych dzielnic Katowic, co zwiększy ich atrakcyjność jako lokalizacji dla inwestycji premium. Pod znakiem zapytania stoi natomiast dostępność usług edukacyjnych, medycznych oraz sportowo-rekreacyjnych na obszarach wysokiej koncentracji nowej zabudowy - jeżeli deweloperzy nie wydziela odpowiedniej przestrzeni na realizację tych funkcji, lokalna infrastruktura nie będzie w stanie przyjąć i obsłużyć tak dużej liczby nowych mieszkańców bez włączania na drogi tysięcy samochodów.

Deweloperzy nadal będą starali się wdrażać koncepcję 15-minutowego miasta, która, jak pokazują dotychczasowe realizacje w centrum, funkcjonuje bardzo dobrze. Jednak w przypadku nowych projektów na obrzeżach miasta istnieją uzasadnione obawy dotyczące ich wpływu na infrastrukturę lokalną. Znaczący wzrost liczby mieszkańców w krótkim czasie może doprowadzić do przeciążenia istniejących zasobów. Sytuacja ta będzie wymagała szybkiej reakcji ze strony władz miejskich, aby zapewnić zrównoważony rozwój nowych dzielnic.

## Dane kontaktowe

### Deweloperskie P.S.A.

Adres: Katowice Al. Murckowska 14C

40-266 Katowice

Tel. +48 666 000 999

www: [deweloperskie.pl](http://deweloperskie.pl)