



Tereny inwestycyjne na obszarze Aglomeracji Górnośląskiej

2006

■ Wprowadzenie

Niniejszy raport stanowi kompleksowe opracowanie dotyczące terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne na obszarze Aglomeracji Górnośląskiej. Jego celem jest przedstawienie podstawowych czynników mających wpływ na rynek nieruchomości w regionie oraz dokonanie analizy popytu, podaży oraz kształtowania się cen w poszczególnych segmentach rynku.

Zaprezentowane informacje są podsumowaniem doświadczeń Metropolia Nieruchomości Komercyjne związanych z działalnością na Górnym Śląsku w okresie ostatnich 2 lat. W tym czasie obserwowaliśmy narastające zainteresowanie regionem ze strony inwestorów, co było wynikiem m.in. wejścia Polski do Unii Europejskiej. Uważamy, że trend wzrostowy utrzyma się, a nowe projekty będą realizowane także w mniejszych, dotychczas niedocenianych miejscowościach Aglomeracji.

W raporcie wiele uwagi poświęcono inwestorom już zlokalizowanym w regionie oraz zamierzającym podjąć tu działalność. Ich obecność silnie wpływa na postrzeganie Aglomeracji jako terenu atrakcyjnego dla prowadzenia działalności gospodarczej. Szczegółowe omówienie zasad funkcjonowania Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej jest uzasadnione ze względu na jej znaczenie dla gospodarki terenami przeznaczonymi pod działalność gospodarczą w regionie.

Mamy nadzieję, iż opracowanie, które oddajemy w Państwa ręce przyczyni się do poszerzenia wiedzy w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej Górnego Śląska oraz ściśle z nią powiązanego rynku nieruchomości.

Z poważaniem,



Marek Wollnik
Dyrektor Zarządzający
Metropolia Nieruchomości Komercyjne

■ Spis treści:

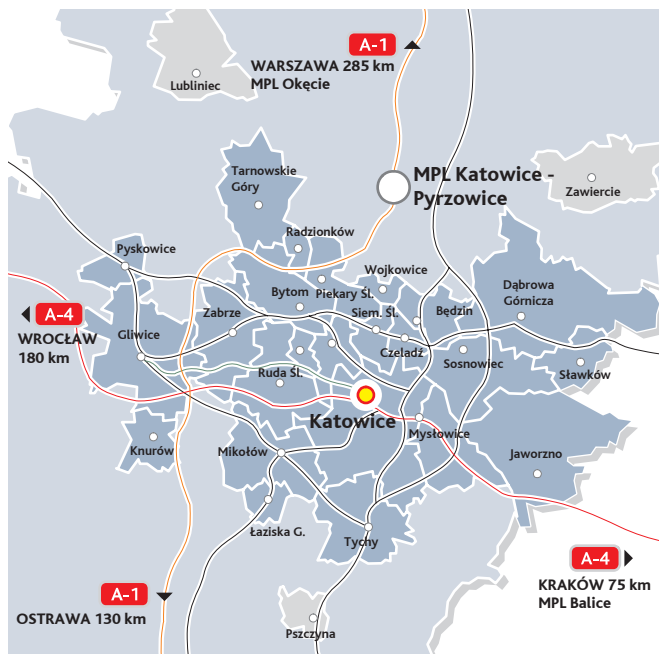
Wprowadzenie	.....	1
Spis treści	.....	1
1. Aglomeracja Górnośląska	.....	2
■ Podstawowe informacje	.....	2
■ Potencjał ludzki	.....	4
■ Główne branże w regionie	.....	4
2. Infrastruktura i komunikacja	.....	5
3. Atrakcyjność inwestycyjna Aglomeracji Górnośląskiej	.....	8
4. Oferta terenów inwestycyjnych na terenie Aglomeracji	...	11
■ Tereny przeznaczone pod inwestycje przemysłowe i logistykę	...	11
■ Tereny handlowe	...	12
■ Tereny mieszkaniowe	...	13
■ Tereny pod budynki biurowe i hotelowe	...	14

1. Aglomeracja Górnośląska

■ Podstawowe informacje

Agglomeracja Górnośląska to **największy obszar miejski w Polsce, zamieszkiwany przez 2,7 miliona ludzi w 24 miastach i kilku mniejszych ośrodkach**, połączonych ze sobą w jeden organizm gospodarczy. Stolicą regionu są Katowice, z 321 tys. osób, a rolę lokalnych ośrodków administracyjno-biznesowych pełnią Gliwice (200 tys. mieszkańców) i Sosnowiec (228 tys. mieszkańców).

Mapa 1. Miasta Aglomeracji Górnośląskiej.



Źródło: Metropolis Nieruchomości Komercyjne.

Tabela 1. Miasta Aglomeracji Górnośląskiej.

LICZBA LUDNOŚCI	MIASTA
3 miasta z liczbą ludności pow. 200 tys.	Gliwice Katowice Sosnowiec
6 miast z liczbą ludności 100 - 200 tys.	Bytom Chorzów Dąbrowa Górnicza Ruda Śląska Tychy Zabrze
7 miast z liczbą ludności 50 - 100 tys.	Będzin Jaworzno Mysłowice Piekary Śląskie Tarnowskie Góry Siemianowice Śląskie Świętochłowice
8 miast z liczbą ludności poniżej 50 tys.	Czeladź Knurów Łaziska Górne Mikołów Pyskowitz Radzionków Stawków Wojkowice

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

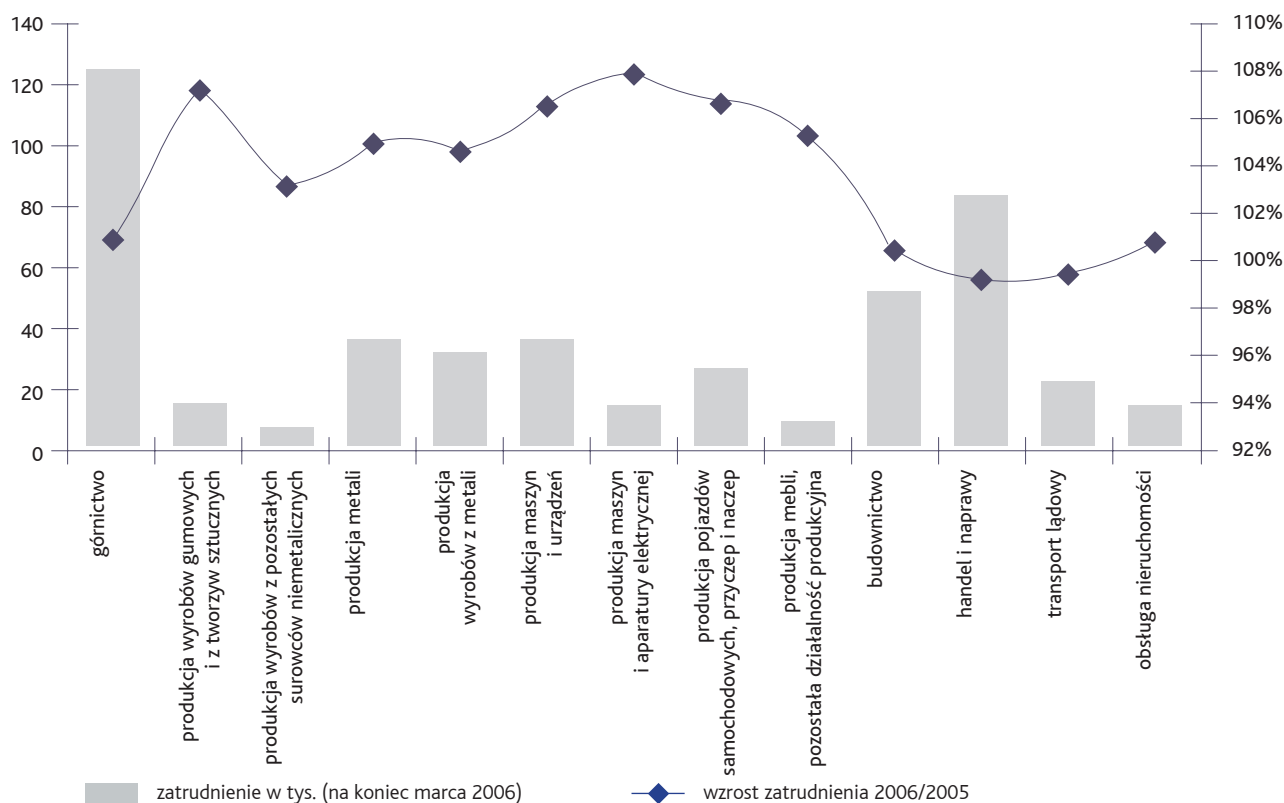
Tabela 2. Aglomeracja Górnośląska na tle Polski.

	AGLOMERACJA GÓRNOŚLĄSKA	POLSKA
Liczba ludności	2 700 000	38 000 000
Średnie wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw	2 700 PLN	2 570 PLN
PKB <i>per capita</i>	26 100 PLN (podregion centralny śląski)	22 000 PLN
Stopa bezrobocia	15,6% (województwo śląskie)	17,8%
Wzrost produkcji sprzedanej przemysłu (I kw. 2006 r.)	17%	11%
Wzrost PKB (2005)		4,7%
Inflacja (gdzie maj 2005 = 100%)		100,9%

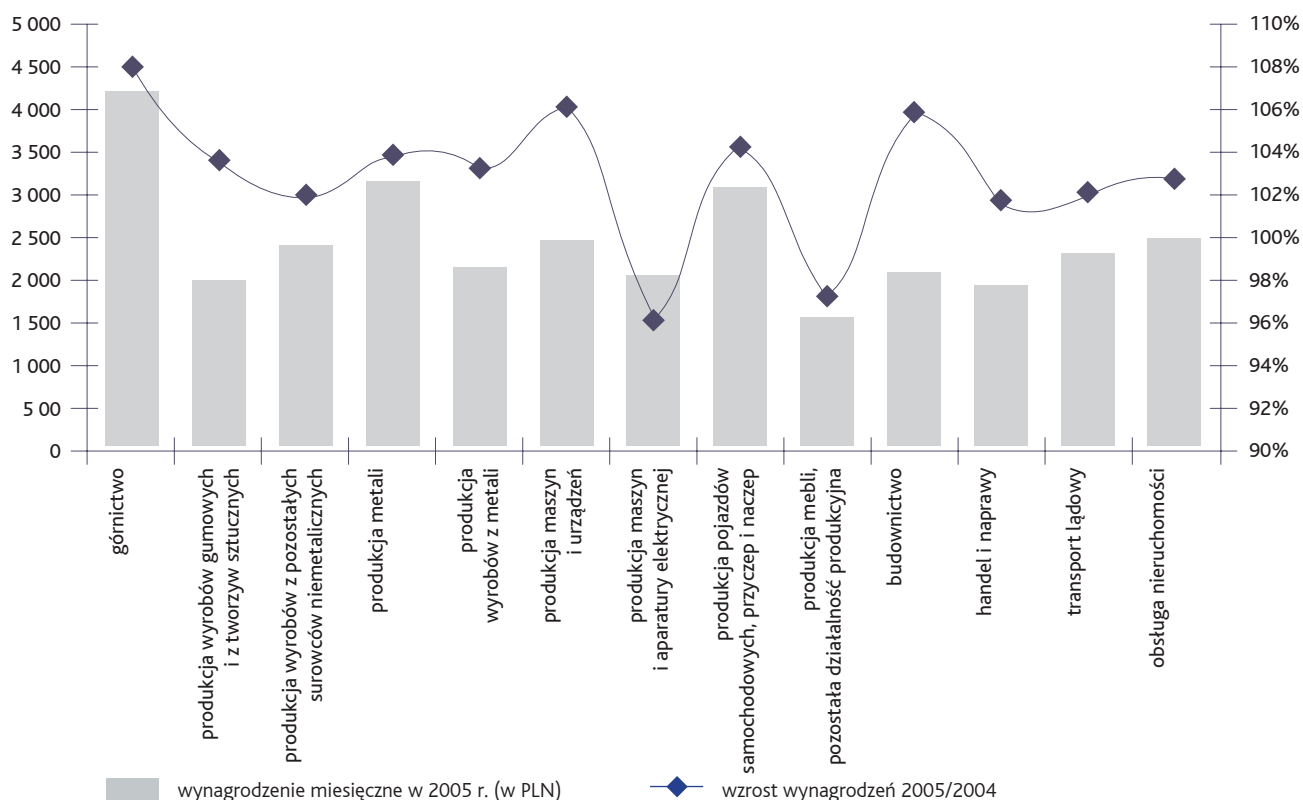
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

Region jest silny ekonomicznie, PKB *per capita* wynosi tu 120% średniej krajowej. Tradycje przedsiębiorczości oraz etos pracy przyczyniają się do szybkiego wzrostu gospodarczego. Wzrost produkcji przemysłowej w kwietniu 2006 r. w porównaniu z kwietniem 2005 wystąpił we wszystkich branżach, w tym największy w przetwórstwie przemysłowym – o 9,4%.

Rozwój gospodarki skutkowało wzrostem zatrudnienia w niemal wszystkich rodzajach działalności gospodarczej (z wyj. handlu i napraw oraz transportu drogowego), co spowodowało spadek bezrobocia (z niemal 300 tys. bezrobotnych w województwie w maju 2005 do 268 tys. w maju 2006). Mimo to, koszty pracy w regionie kształtują się na stosunkowo niskim poziomie (Rys. 2).

Rysunek 1. Pracujący w sektorze przedsiębiorstw i wzrost zatrudnienia w województwie śląskim w 2006 r.


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

Rysunek 2. Wynagrodzenia w województwie śląskim na koniec 2005 r.


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

■ Potencjał ludzki

W Aglomeracji studiuje obecnie ok. 150 tys. osób, co stanowi ok. 15% liczby studentów w Polsce. Dużym zainteresowaniem cieszą się kierunki związane z ekonomią i finansami (47 tys. studentów), naukami humanistycznymi (35 tys. studentów) oraz specjalnościami inżynierskimi i naukami ścisłymi (odpowiednio 12 i 7 tys. studentów), głównie ze względu na tradycje przemysłowe regionu.

Śląskie szkoły wyższe są silnie związane z przedsiębiorstwami regionu, większość z nich na bieżąco współpracuje z firmami zainteresowanymi pozyskaniem nowych, dobrze wykształconych pracowników. Realizowane są wspólne przedsięwzięcia badawcze, programy praktyk i stażów. Do branż najbardziej aktywnych należą: przemysł maszynowy i motoryzacyjny oraz firmy produkujące oprogramowanie.

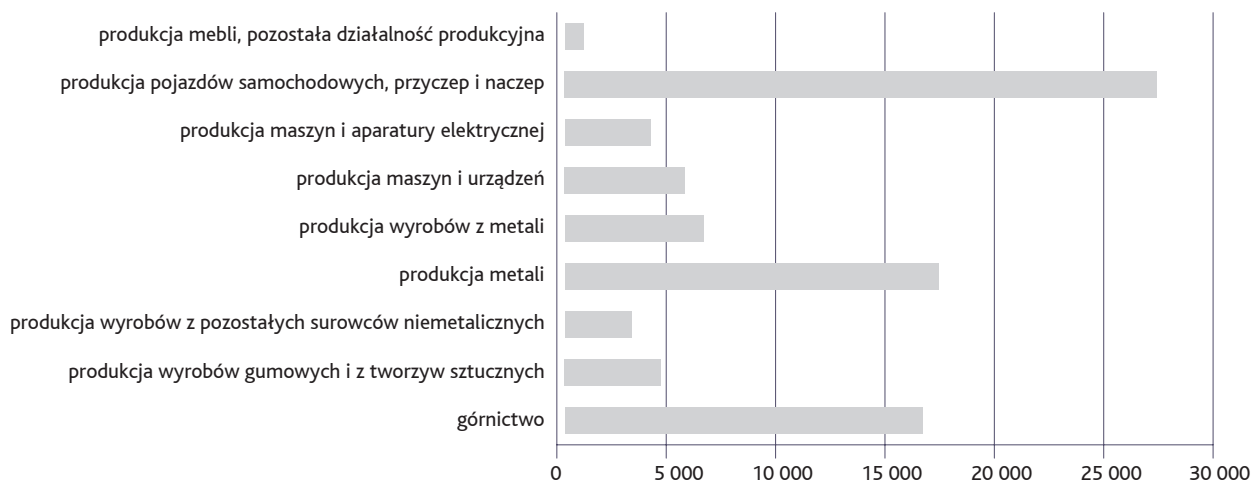
■ Główne branże w regionie

Specjalnością Aglomeracji Górnośląskiej jest przemysł metalowy, maszynowy oraz szybko rozwijająca się motoryzacja (Rys. 3). Region jest obecnie największym producentem samochodów w Polsce, z czego większość przeznaczona jest na eksport. Polskie zakłady znajdują się w czołówce pod względem jakości produkcji i produktywności.

Zakład General Motors w Gliwicach został uznany za najlepsze europejskie przedsiębiorstwo Grupy. Fiat w Tychach - za najbardziej produktywną fabrykę Fiata na terenie Europy. Sukces zawdzięczają przede wszystkim wysoko wykwalifikowanym i zaangażowanym w działalność firmy kadrom.

Z roku na rok w strukturze gospodarczej Aglomeracji coraz większego znaczenia nabierają dynamicznie rozwijające się przedsiębiorstwa usługowe obsługujące firmy oraz mieszkańców regionu (Tabela 3).

Rysunek 3. Produkcja sprzedana przemysłu w województwie śląskim (2005, w mln PLN).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

Tabela 3. Liczba podmiotów i zatrudnienie w poszczególnych sekcjach PKB (sektor prywatny).

SEKCJA PKD	WZROST % LICZBY PODMIOTÓW NA ŚLĄSKU (2005/2001)	UDZIAŁ WOJ. ŚLĄSKIEGO W ZATRUDNIENIU W BRANŻY W POLSCE (2005)
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego	142%	13%
Hotele i restauracje	165%	13%
Transport, gospodarka magazynowa i łączność	137%	12%
Pośrednictwo finansowe	147%	12%
Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	152%	12%
Edukacja	150%	6%
Ochrona zdrowia i pomoc społeczna	151%	10%
Działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała	157%	13%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

2. Infrastruktura i komunikacja

Aglomeracja Górnośląska położona jest na południu Polski, w centralnej części województwa śląskiego.

Doskonałe skomunikowanie dzięki autostradzie A4 przebiegającej w kierunku zachód (granica polsko-niemiecka) – wschód (Kraków i dalej do granicy polsko-ukraińskiej) oraz A1 (północ-południe), wpływa na rozwój regionu jako bazy logistycznej oraz produkcyjnej o skali międzynarodowej.

Wśród gęstej sieci połączeń drogowych głównymi trasami komunikacyjnymi, stanowiącymi swoiste „osie transportowe” Aglomeracji są:

- Autostrada A4, usprawniająca przepływ ruchu lokalnego i tranzytowego w kierunku wschód - zachód
- Drogowa Trasa Średnicowa, łącząca Katowice i Rudę

Śląską, która docelowo ma stanowić główną wewnętrzną arterię komunikacyjną, biegnącą z Gliwic do Dąbrowy Górniczej

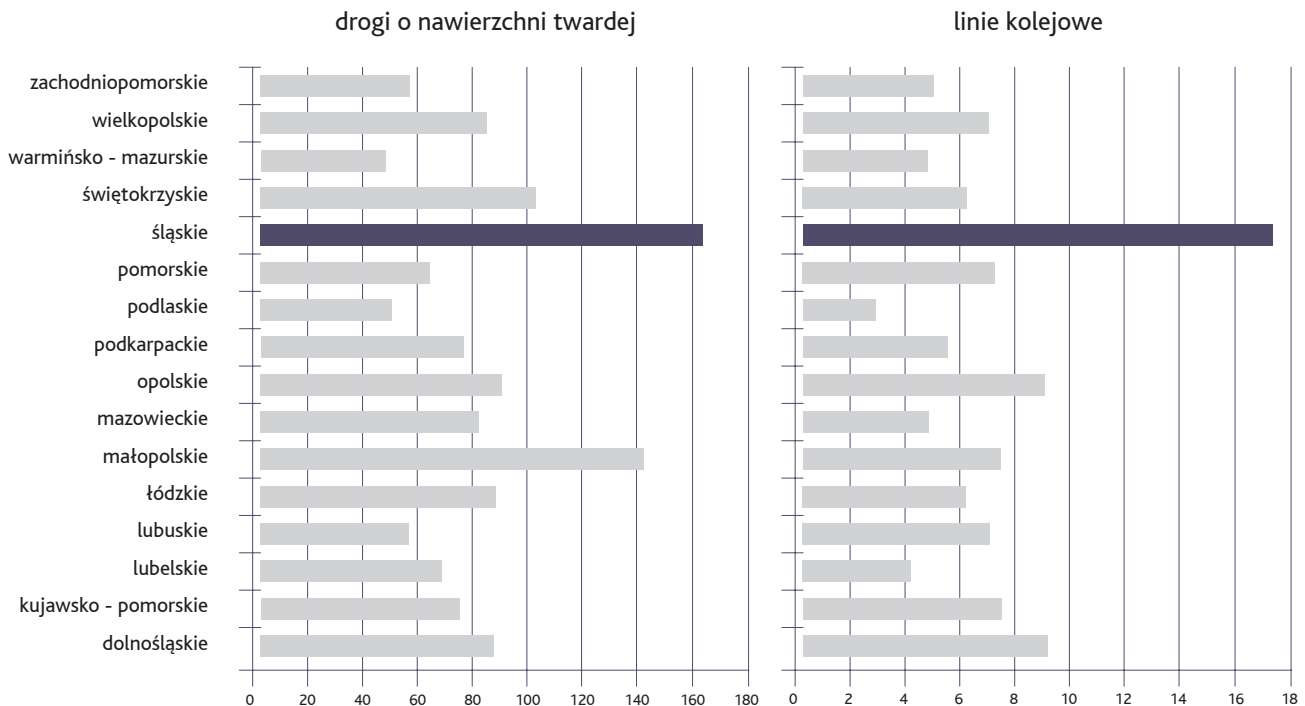
- Droga Krajowa nr 1 (DK 1), wschodnia obwodnica Aglomeracji biegnąca z Warszawy przez Dąbrowę Górniczą, Sosnowiec, Mysłowice, Tychy i Pszczynę do Cieszyna
- Droga Krajowa nr 86 (DK 86) przebiegająca przez Będzin, Sosnowiec, Katowice i Mysłowice oraz Tychy
- Droga Krajowa nr 94 (DK 94) przez Dąbrowę Górniczą, Sosnowiec, Będzin, Czeladź, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Bytom i Zabrze do Pyskowic
- Droga Krajowa nr 88 (DK 88) z Gliwic przez Zabrze do Bytomia
- Droga Krajowa nr 44 (DK 44) z Gliwic przez Mikołów do Tychów.

Mapa 2. Mapa głównych połączeń drogowych i lotniczych Aglomeracji Górnośląskiej.



Źródło: Metropolis Nieruchomości Komercyjne.

Rysunek 4. Gęstość dróg utwardzonych oraz gęstość linii kolejowych w województwach (2004, w km/ha).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Katowicach.

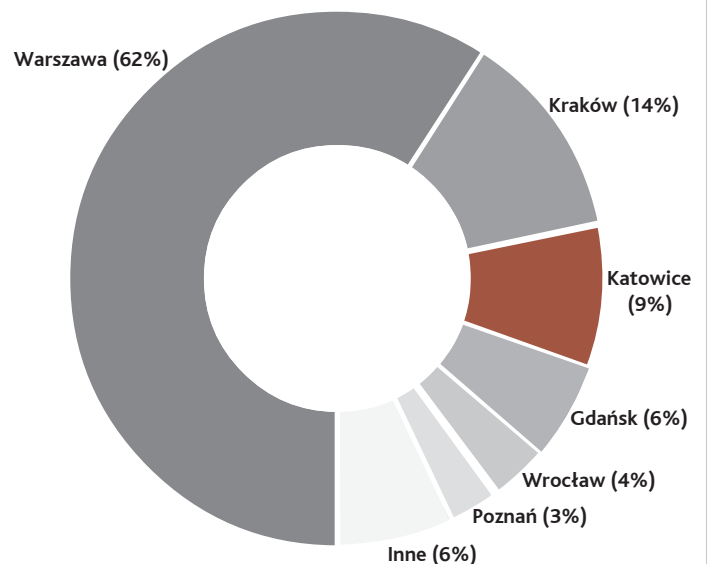
Żadne inne polskie województwo nie posiada tak gęstej sieci drogowej i kolejowej (Rys. 4). Obsługują one zarówno ruch tranzytowy, jak i komunikację wewnątrz Aglomeracji.

Infrastruktura komunikacyjna regionu obejmuje gęstą sieć linii kolejowych, stanowiących zasadniczy środek dalekobieżnego transportu towarowego. Bocznicę kolejową zlokalizowaną są na obszarze większości kompleksów przemysłowych i logistycznych, zarówno tych starszych, jak i budowanych na przełomie XX/XXI wieku.

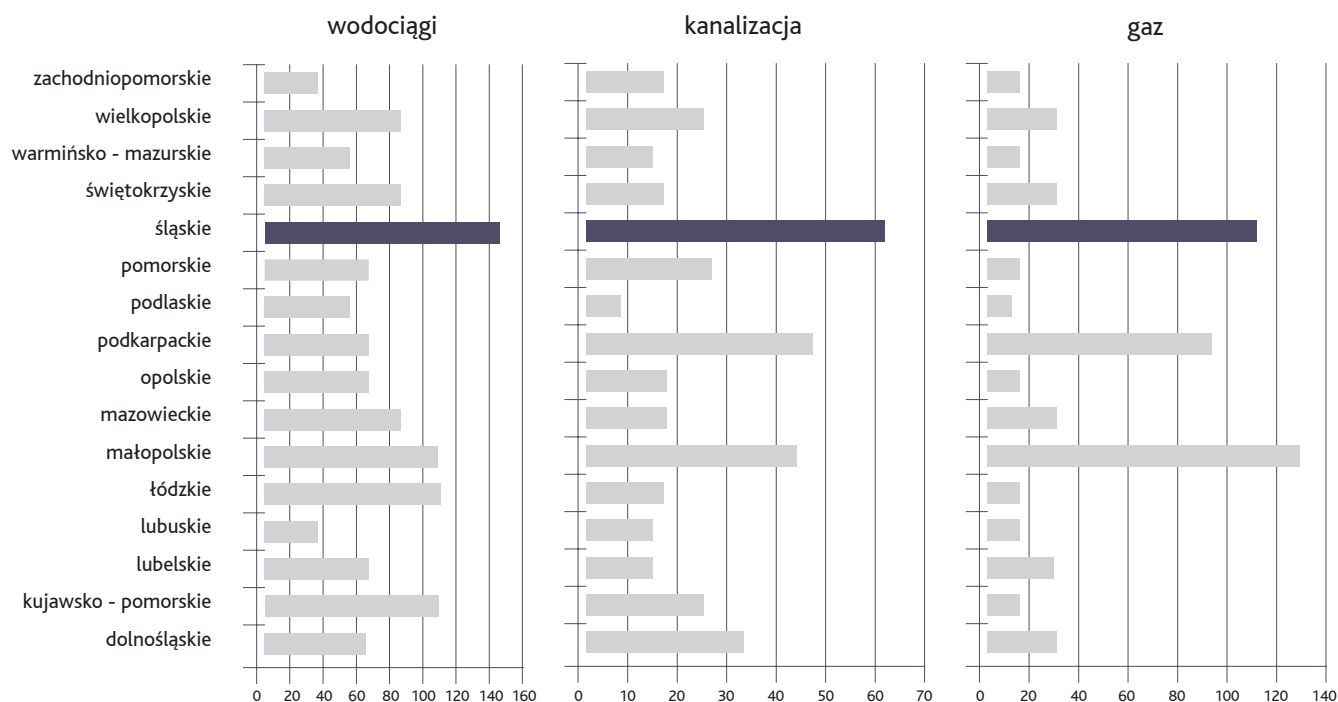
System komunikacyjny Aglomeracji uzupełnia Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach. Jest to trzecie największe lotnisko w Polsce pod względem liczby odprawianych pasażerów. Zlokalizowane na północy Aglomeracji, realizuje połączenia z wieloma miastami europejskimi oraz zapewnia dostęp do ważnych na skalę światową centrów przesiadkowych we Frankfurcie i w Londynie.

Dodatkowym atutem regionu jest bliskość portów lotniczych w Krakowie (Balice) oraz w Ostrawie (Mosnov) - w rezultacie region jako jedyny w Polsce obsługiwany jest komunikacyjnie przez trzy międzynarodowe lotniska. Porty lotnicze w Pyrzowicach i Balicach odpowiadają za obsługę niemal 25% ruchu pasażerskiego w kraju (Rys. 5).

Rysunek 5. Udział polskich portów lotniczych w liczbie pasażerów odprawianych w Polsce w 2005 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Rysunek 6. Gęstość sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej w województwach (2004, w km/100 km²).


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela 4. Wybrane projekty modernizacji infrastruktury w Aglomeracji Górnośląskiej.

MIASTO	PROJEKT	WARTOŚĆ INWESTYCJI (KOSZTY KWALIFIKOWANE)
Katowice	Budowa Drogowej Trasy Średnicowej w centrum miasta oraz przebudowa Ronda	335 mln PLN
Gliwice	Modernizacja i rozbudowa systemu wodociągowego, budowa siedmiu pompowni oraz poprawa systemu kanalizacyjnego	66,4 mln PLN
Katowice	Projekt składa się z dwóch elementów: budowy nowej sieci kanalizacyjnej w celu zwiększenia ilości przyłączy do oczyszczalni ścieków i modernizacji istniejącej sieci kanalizacyjnej, zwłaszcza wzdłuż rzeki Rawy, a także modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków Gigablok Centrum (trzeci stopień oczyszczania)	50,5 mln PLN
Ruda Śląska	Budowa systemu kanalizacji w dzielnicach nim nie objętych i przebudowa obecnego systemu, zwiększenie wykorzystania nowej oczyszczalni ścieków Orzepowice, zamknięcie czterech starych oczyszczalni	45,9 mln PLN
Pyskowice	Rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych z miasta Pyskowice do Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Gliwicach	8,9 mln PLN
Łaziska Górne	Rozbudowa kanalizacji w gminie	7,9 mln PLN

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, Ministerstwa Rozwoju Regionalnego.

Sieci wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe w województwie są silnie rozwinięte, dzięki czemu większość potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzbrojona lub szybko może zostać wyposażona w infrastrukturę techniczną. Mimo, iż województwo charakteryzuje się największą gęstością infrastruktury w Polsce (Rys. 6), miasta Aglomeracji prowadzą liczne projekty finansowane w znacznej mierze ze środków Unii Europejskiej, mające na celu modernizację lub rozbudowę istniejących sieci (Tabela 4).

■ 3. Atrakcyjność inwestycyjna Aglomeracji Górnośląskiej

Dynamiczny rozwój regionu stymulowany jest zarówno przez inwestycje firm od dawna związanych z Aglomeracją, jak i napływ inwestorów zagranicznych, doceniających potencjał ludzki, rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną oraz gęstość sieci uzbrojenia technicznego.

Szereg projektów zrealizowanych w regionie w ciągu ostatnich kilkunastu lat potwierdza atuty inwestycyjne Aglomeracji. Charakterystyczne dla początku lat 90-tych przedsięwzięcia prywatyzacyjne obecnie ustępują miejsca inwestycjom typu *greenfield*. Wyjątkiem od tej reguły była prywatyzacja hutnictwa w 2005 r. i pojawienie się na Śląsku jednego z największych inwestorów w Polsce: firmy Mittal Steel. Obecnie w rękach państwa w zdecydowanej większości wciąż pozostaje górnictwo, którego prywatyzacja może oznaczać znaczny napływ kapitału zagranicznego do regionu.

Inwestycje zagraniczne stanowią motor napędowy śląskiej gospodarki, w tym jej głównej specjalności – motoryzacji. Branża samochodowa opiera się w Aglomeracji na dwóch filarach: zakładach Fiata i General Motors. Nie można jednak zapominać o innych inwestorach, przede wszystkim o poddostawcach wytwarzających podzespoły dla polskich i zagranicznych producentów pojazdów osobowych, ciężarowych i autobusów.

Produkcja maszyn i urządzeń wykorzystywanych zarówno w przemyśle, jak i gospodarstwach domowych to kolejna branża szeroko reprezentowana przez inwestorów zagranicznych w regionie. Aglomeracja to także miejsce produkcji wyrobów budowlanych: od cementu, przez uszczelnienia i systemy ociepleniowe po szkło oraz profile stalowe i pokrycia dachowe. W grupie inwestorów zagranicznych znaczące miejsce zajmuje także przetwórstwo spożywcze, energetyka, logistyka i handel oraz usługi finansowe i ubezpieczeniowe czy telekomunikacyjne.

Duże znaczenie w przyciąganiu inwestycji zagranicznych do regionu ma Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (KSSE S.A.), która została powołana w 1996 r. w celu wspierania procesów restrukturyzacyjnych w regionie. KSSE S.A. zarządza terenami Strefy, współpracuje z samorządami lokalnymi w celu stworzenia atrakcyjnej oferty dla inwestorów oraz realizuje szereg innych działań wspierających projekty inwestycyjne w regionie.

Strefa ma charakter rozproszony, obejmuje tereny w:

- Gliwicach i Zabrze (Podstrefa Gliwicka),
- Jastrzębiu Zdroju, Żorach, Rybniku, Czerwionce-Leszczynach, Pawłowicach, Godowie i Bielsku-Białej (Podstrefa Jastrzębsko-Żorska),
- Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, Siewierzu, Sławkowie, Siemianowicach Śląskich oraz Częstochowie (Podstrefa Sosnowiecko-Dąbrowska)
- Tychach, Bieruniu i Katowicach (Podstrefa Tyska).

Ogółem KSSE zajmuje 1 153 ha, obejmując ponad 35 różnych obszarów, co pozwala na przygotowanie bardzo szerokiej oferty dla inwestorów zainteresowanych terenami. W chwili obecnej na terenie Strefy zlokalizowanych jest ponad 130 podmiotów, z czego 80 prowadzi działalność produkcyjną. Wartość inwestycji osiągnęła ok. 2 mld EUR a liczba zatrudnionych wyniosła 21 tys. osób.

Do głównych atutów przyciągających inwestorów do Strefy zaliczyć należy:

- jasne procedury związane z zakupem gruntu oraz uzyskaniem pozwolenia na działalność w Strefie,
- ofertę uzbrojonych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- ulgi podatkowe dla inwestorów.

Warto zwrócić uwagę, że grunty stanowiące ofertę KSSE to przede wszystkim tereny będące w posiadaniu miast i gmin regionu. W związku z powyższym inwestor, zdecydowany na rozpoczęcie działalności w Strefie, musi przystąpić do przetargu na zakup gruntów i uzyskać pozwolenie na działalność w Strefie. Procedury są nieco czasochłonne, jednak zostały dopracowane w szczegółach i nie stanowią utrudnienia dla firm zainteresowanych inwestycjami.

Większość dużych przedsięwzięć inwestycyjnych (produkcyjnych i logistycznych) w regionie realizowana jest na terenie KSSE. Do nich można zaliczyć m.in. projekty takich firm, jak: GM Poland, Fiat, Brembo, Atlas, Duda, Saint-Gobain czy Electrolux. Sukces pierwszych projektów (m.in. GM Opel w Gliwicach) przyciągnął kolejnych inwestorów, tworząc jedno z największych skupisk kapitału zagranicznego w Polsce.

Polskie prawo dopuszcza możliwość rozciągnięcia terenu stref na dowolnie wybrane przez inwestora działki, o ile zamierza on zainwestować min. 40 mln EUR lub zatrudnić 500 osób. Stwarza to duże możliwości rozwoju Strefy oraz lokalizacji dużych projektów inwestycyjnych także poza dzisiejszym zasięgiem jej oddziaływania.

W celu poszerzenia oferty Strefy podjęto inicjatywę włączenia do KSSE powierzchni biurowych klasy A zlokalizowanych w biurowcu Altus (7 tys. m²) oraz Chorzowska 50 (3 tys. m²) w Katowicach, co pozwoli firmom zainteresowanym tworzeniem centrów usługowych na skorzystanie z ulg podatkowych oferowanych przez Strefę. W planach jest także włączenie do Strefy terenów w Czechowicach-Dziedzicach.

Tabela 5. Wybrani inwestorzy w Aglomeracji Górnośląskiej.

BRANŻA	NAZWA INWESTORA	DZIAŁALNOŚĆ W POLSCE	MIEJSCOWOŚĆ
Energetyka	Vattenfall	Vattenfall Poland - dawniej Górnośląski Zakład Energetyczny, jeden z dwóch głównych dystrybutorów energii elektrycznej na terenie Aglomeracji	Gliwice
	Electricite de France Internationale	Elektrownia Rybnik	Rybnik
Motoryzacja	General Motors	GM Gliwice: produkcja samochodów Opla	Gliwice
	Fiat	Produkcja samochodów Fiat Produkcja części samochodowych (Magneti Marelli)	Tychy, Sosnowiec
	Delphi Automotive Systems	Produkcja części samochodowych (kolumny kierownicze z elektrycznym wspomaganie)	Tychy
	Ispol-IMG Holdings	Isuzu Motors Polska - produkcja silników wysokoprężnych	Tychy
	Lear Corporation	Produkcja elementów wyposażenia wnętrza oraz siedzeń samochodowych	Tychy i Gliwice
	TRW Auto Holdings	Produkcja części samochodowych (systemów kierowniczych i hamulcowych)	Czechowice- Dziedzice, Gliwice
	Tenneco Global Holding	Tenneco Automotive Polska - produkcja układów wydechowych oraz amortyzatorów, centrum konstrukcyjne i ośrodek badawczy	Rybnik, Gliwice
	Brembo	Brembo Poland - produkcja tarcz hamulcowych	Dąbrowa Górnicza
	Manuli Auto Polska	Manuli Auto Polska i Manuli Hydraulics Polska - produkcja systemów hydraulicznych	Mysłowice, Tychy
	HUF	HUF Polska - produkcja systemów zabezpieczeń samochodów	Gliwice
Produkcja i przeróbka metali	Johnson Controls	Produkcja siedzeń samochodowych	Tychy, Siemianowice Śląskie
	Mittal	Mittal Steel Poland - wytwarzanie stali i produktów hutniczych	Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec i Świętochłowice
	Voigt & Schweitzer	Udziały w Ocynkowni Pokój	Ruda Śląska
	Final	Produkcja profili aluminiowych dla budownictwa	Dąbrowa Górnicza
	Martifer	Martifer Polska - produkcja części metalowych	Gliwice
	Ugine & ALZ (Arcelor)	Centrum serwisowe metali	Bytom
Handel	Voestalpine	Centrum serwisowe stali	Tychy
Handel	Metro (Real, Praktiker, Media Markt), Makro Cash&Carry, Auchan, Carrefour, Casino, Tesco, IKEA, OBI Heimwerkermarkt, Tengelmann (Plus), Germanos		
Logistyka	Parkridge CE Developments, AIG/Lincoln, ProLogis, Mueller - Die lila Logistik, Raben, DHL, Schenker	Sosnowiec, Gliwice, Pyskowice, Chorzów	
Maszyny, urządzenia	Electrolux	Produkcja suszarek i pralek	Siewierz
	MWCR	Udział z zakładach produkujących urządzenia kasowe Elzab	Zabrze
	Bitron	Produkcja urządzeń sterowniczych do AGD	Sosnowiec
	Saia-Burgess	Produkcja elementów sprzętu AGD	Dąbrowa Górnicza
	Sest-Luve	Produkcja urządzeń chłodniczych	Gliwice
	Voest Alpine Technika Górnicza i Tunelowa	Produkcja maszyn górniczych	Tychy
Plastiki i chemikalia	Pulverit	Produkcja farb proszkowych	Tychy
	Hobas	Produkcja rur plastikowych	Dąbrowa Górnicza
	Ergom, Ersi	Produkcja elementów plastikowych dla motoryzacji i AGD	Sosnowiec
	Plastal	Produkcja elementów plastikowych dla motoryzacji	Gliwice
Spożywcza	Danone	Produkcja przetworów mlecznych	Bieruń
	Unilever	Produkcja margaryny (Rama, Flora, Delma, Kasia) oraz konfekcjonowanie herbaty (Lepton, Brooke Bond, Saga)	Katowice
	SAB Miller	Produkcja piwa	Tychy
Budowlana, ceramika i szkło	Knauf	Produkcja gipsowych tynków i wylewek	Jaworzno
	Saint-Gobain Glass	Produkcja szkła typu float	Dąbrowa Górnicza
	Ekocem	Produkcja cementu	Dąbrowa Górnicza
	Saint-Gobain Isover	Produkcja wełny mineralnej	Gliwice

Tabela 5. cd. Wybrani inwestorzy w Aglomeracji Górnośląskiej.

BRANŻA	NAZWA INWESTORA	DZIAŁALNOŚĆ W POLSCE	MIEJSCOWOŚĆ
IT i telekomunikacja	Mentor Graphics	Oprogramowanie	Katowice
	Ontrack	Oprogramowanie	Katowice
	Liberty Global	Telekomunikacja, media (sieć telewizji kablowej UPC)	
	Capgemini	Usługi outsourcingowe (IT)	Katowice
	France Telecom	Telekomunikacja	
	Netia	Telekomunikacja	
Bankowość i finanse	ING, Citibank, Raiffeisen Bank, UniCredito, GE, Nordea, AIG, Deutsche Bank, Dresdner Bank		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, Metropolis Nieruchomości Komercyjne.

Tabela 6. Nowe projekty inwestycyjne w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

NAZWA FIRMY	RODZAJ DZIAŁALNOŚCI	LOKALIZACJA	LICZBA ZATRUDNIONYCH I NAKŁADY INWESTYCYJNE
Müller – Die lila Logistic Polska	Na terenie o pow. ok. 10 ha firma będzie prowadzić działalność polegającą m.in. na prowadzeniu transportu kolejowego, drogowego oraz usług magazynowania i przechowywania towarów	Gliwice	82 osoby docelowo 350 osób 36 mln PLN
BEST Poland	Produkcja sprzętu gospodarstwa domowego	Zabrze	270 osób 34 mln PLN
NMC Polska	Wytwarzanie materiałów izolacyjnych oraz tworzyw sztucznych na potrzeby budownictwa	Zabrze	40 osób 30 mln PLN
Joy Maszyny Górnicze	Produkcja maszyn i urządzeń dla sektora górniczego	Tychy	120 osób 17,5 mln PLN
STILPOL	Produkcja sprzętu gospodarstwa domowego oraz wyrobów metalowych	Zabrze	152 osoby 16 mln PLN
UGINE & ALZ Polska	Centrum produkcyjno-serwisowe metali nierdzewnych na 6 ha działki	Siemianowice Śląskie	85 osób 10 mln EUR
CONVERTRONIC	Produkcja urządzeń elektronicznych	Zabrze	80 osób 4 mln PLN

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Ministerstwa Gospodarki.

■ 4. Oferta terenów inwestycyjnych na terenie Aglomeracji

Ze względu na odmienne wymagania inwestorów zainteresowanych podjęciem działalności na terenie Aglomeracji Górnośląskiej oraz różnorodność oferowanych terenów, analizę przeprowadzono dla czterech grup nieruchomości:

- terenów przeznaczonych pod inwestycje przemysłowe i logistyczne,
- terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- terenów przeznaczonych pod budynki biurowe i hotelowe,
- terenów z przeznaczeniem handlowym.

Dla poszczególnych grup oceniono podaż, popyt oraz ceny.

■ Tereny przeznaczone pod inwestycje przemysłowe i logistykę

Podaż

Agglomeracja Górnośląska, dzięki bardzo dobrej sieci komunikacyjnej, stała się jednym z liderów lokalizacji inwestycji w Polsce i Europie. Najbardziej atrakcyjne działki znajdują się wzdłuż autostrady A4 oraz na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Warto zwrócić uwagę na fakt, że większość terenów o powierzchniach przekraczających 50 ha znajduje się w rękach samorządów lokalnych bądź Agencji Nieruchomości Rolnych. Działki w posiadaniu osób prywatnych wymagają w większości, scalenia oraz doprowadzenia sieci kanalizacyjnej, wodociągu, gazociągu, sieci elektrycznej oraz teletechnicznej. Gęsta sieć infrastruktury technicznej w regionie umożliwia jednak szybkie uzbrojenie dowolnego terenu.

Ze względu na charakterystyczny, policentryczny układ miast, część terenów przemysłowych i logistycznych zlokalizowanych jest przy trasach łączących jedno miasto z drugim, a nie na obszarach podmiejskich. Oferowane na rynku tereny to przede wszystkim działki o powierzchni 5 000 – 15 000 m², przy czym na obrzeżach Aglomeracji oraz przy głównych trasach wylotowych regionu (także przy autostradzie A4) niejednokrotnie przekraczają 150 000 m². Mimo wielu zrealizowanych inwestycji, miejsca na kolejne nadal istnieją, nawet w miastach o tak zagęszczonej zabudowie jak Katowice czy Chorzów.

Pewnym problemem jest obecność szkód górniczych, które ograniczają możliwość wykorzystania określonego terenu pod inwestycje bądź wymagają od inwestora dodatkowych nakładów związanych z zapobieganiem przyszłym uszkodzeniom budynku. Należy jednak stwierdzić, iż szkody górnicze występują na ograniczonym obszarze a ich oddziaływanie jest precyzyjnie określane przez wyspecjalizowane instytucje państwowe. Z drugiej strony warto zauważyć, że współczesne rozwiązania techniczne pozwalają na minimalizację ryzyka związanego z inwestowaniem na terenie zdegradowanym przez górnictwo.

W regionie o tak dużych tradycjach industrialnych udział terenów poprzemysłowych w ogólnej puli dostępnych obszarów inwestycyjnych jest znaczący. Są to zazwyczaj działki będące własnością byłych firm państwowych przechodzących procesy restrukturyzacyjne i wyprzedających majątek nieprodukcyjny. Często zabudowane obiektami magazynowymi bądź produkcyjnymi, nierzadko stanowią całe kompleksy produkcyjne (najczęściej pochodzące z lat 60 - 80-tych XX wieku).

Popyt

Stałym zainteresowaniem cieszą się tereny zlokalizowane w pobliżu autostrady A4 (Gliwice) oraz trasy Warszawa - Cieszyn (przede wszystkim okolice, Sosnowca, Tychów, Czechowic-Dziedzic). Inwestorzy dążą do nabycia działek, natomiast zainteresowanie dzierżawą jest niewielkie. Wynika to przede wszystkim ze strategii przyjętych przez przedsiębiorstwa inwestujące, a także z przyczyn kosztowych (w większości firm kupno działki traktowane jest jako inwestycja, a nie jako koszt).

Coraz większy popyt zgłaszany jest na lokalizacje nieopodal projektowanej autostrady A1, a w szczególności przy planowanym jej skrzyżowaniu z autostradą A4 oraz w pobliżu lotniska w Pyrzowicach. Poszukiwane są przede wszystkim działki o uregulowanym statusie prawnym, z obowiązującym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowane możliwie blisko zjazdów z autostrady i widoczne bezpośrednio z głównej trasy.

W miarę wzrostu popytu na atrakcyjnie zlokalizowane działki, pojawia się zwiększone zainteresowanie terenami poprzemysłowymi, dotychczas niedocenianymi przez inwestorów. Władze lokalne wspierają projekty koncentrujące się na rewitalizacji budynków, ulic czy kwartałów miejskich, bowiem działania sektora prywatnego w tym zakresie uzupełniają politykę miast mającą na celu przywrócenie funkcji użytkowych terenom zdegradowanym.

Ceny

Ceny nieruchomości przeznaczonych pod działalność przemysłową i logistykę są dość zróżnicowane w zależności od lokalizacji. Działki położone przy zjazdach z autostrady lub dróg szybkiego ruchu w Katowicach, Gliwicach czy Sosnowcu osiągają wartości powyżej 200 PLN/m², jednak możliwe jest nabycie bardzo atrakcyjnego terenu za ok. 100 PLN/m².

Niżej wyceniane są działki zlokalizowane w pobliżu ważniejszych tras komunikacyjnych, jednak nie stanowiących „osi transportowych” regionu (patrz mapa w Rozdz. 1), czyli np. przy drodze Chorzów - Bytom czy Zabrze - Gliwice. W takich miejscach możliwe jest pozyskanie terenu w cenie nie przekraczającej 50 PLN/m². Uzbrojone działki znajdujące się w odległości kilkuset metrów od autostrady, z dobrym dojazdem, osiągają wartość ok. 50 - 100 PLN/m².

Tabela 7. Wybrane projekty logistyczne i przemysłowe realizowane w chwili obecnej na terenie Aglomeracji Górnośląskiej.

INWESTOR	OPIS INWESTYCJI	LOKALIZACJA
Grupa Kapitałowa MLP	Budowa centrum logistycznego	Tychy, tereny przy ul. Oświęcimskiej
Menard Doswell	Budowa centrum logistycznego	Czeladź
ProLogis	Budowa centrum logistycznego, planowana powierzchnia magazynowa to ok. 150 tys. m ²	Chorzów, tuż przy zjeździe z autostrady A4
ProLogis	Rozbudowa centrum logistycznego	Będzin
Rockwell Automation	Firma zajmuje się wytwarzaniem automatyki przemysłowej, zamierza zatrudnić 500 osób w nowym zakładzie produkcyjnym, centrum rozwoju oprogramowania i usług biznesowych	Katowice, tereny byłej bazy PKS
Unilever	Budowa nowego zakładu konfekcjonowania herbaty (wartość inwestycji: ok. 60 mln PLN)	Katowice

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Ministerstwa Gospodarki.

■ Tereny handlowe

Podaż

Podaż terenów przeznaczonych pod większe obiekty handlowe (powyżej 2 000 m²) jest silnie ograniczona bowiem najlepsze lokalizacje (w pobliżu osiedli mieszkaniowych bądź przy trasach łączących miasta) zostały już pozyskane przez inwestorów.

Efektom braku nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe typu *greenfield* mogą być projekty związane z rewitalizacją terenów poprzemysłowych, przede wszystkim w centrach miast. Władze lokalne są przychylnie tego typu przedsięwzięciom, rozwiązują one bowiem istotny problem terenów zdegradowanych.

Aktualnie obserwujemy wzmożone zainteresowanie sieci supermarketów (np. Lidl, Plus, Biedronka) lokalizacjami w miejscowościach o liczbie ludności nieprzekraczającej 50 tys. mieszkańców. Opinie władz lokalnych o działalności supermarketów są podzielone. W większych miejscowościach zgody na budowę tego typu obiektów nie są wydawane z powodu nadmiaru powierzchni handlowej (w niektórych miastach przekracza ona średnią europejską). W mniejszych ośrodkach natomiast burmistrzowie widzą w handlu z jednej strony szansę na zmniejszenie bezrobocia w gminie, a z drugiej zagrożenia związane z protestami lokalnych kupców. Mimo tak skrajnych różnic w opiniach na temat handlu wielkopowierzchniowego, liczba placówek tego typu wciąż rośnie.

Popyt

Informacje o wejściu do Polski sieci Aldi czy plany inwestycyjne Tesco lub Auchan wywołują poruszenie na rynku, jednak w większych miastach można spodziewać się przede wszystkim dynamicznego rozwoju obiektów o mniejszych powierzchniach. Duże sieci handlowe znalazły swoje miejsce na Śląsku bądź są w trakcie realizacji swych projektów inwestycyjnych. W centrum zainteresowania znajdują się przede wszystkim mniejsze miasta Aglomeracji (poniżej 100 000 mieszkańców), nie nasycone nowoczesnym handlem wielkopowierzchniowym.

Trwa obecnie ostra rywalizacja o najlepsze lokalizacje. Poszukiwane są działki lub istniejące obiekty o powierzchni co najmniej 4 000 m².

Na szczególną uwagę zasługuje rosnąca liczba centrów handlowych trzeciej generacji, łączących funkcje handlowe, rozrywkowe i kulturalne. Obok zakończonego już projektu Silesia City Center powstają kolejne: gliwicki Focus Park i Forum Gliwice oraz centrum handlowo-rozrywkowe w Bytomiu.

Ceny

Najbardziej atrakcyjne tereny zlokalizowane w centrach miast lub przy dużych osiedlach mieszkaniowych mogą osiągać wartość powyżej 200 PLN/m². Inwestorzy doceniają także grunty położone przy trasach przelotowych, np. Zabrze - Gliwice, Rybnik - Gliwice itd., gdzie ceny terenów wahają się w okolicach 100 PLN/m². Wynika to z faktu, że lokalizacje takie dają dostęp do większych rynków zbytu, obejmujących dwa lub więcej miast. Oferowane są także działki przy głównych trasach komunikacyjnych w cenie ok. 450 PLN/m², jednak część z nich od dłuższego czasu nie znajduje nabywców. Warto zauważyć, że w mniej dynamicznie rozwijających się miejscowościach regionu, takich jak Czeladź czy Bytom, ceny nieruchomości przeznaczonych na cele handlowe nie rosną zbyt szybko - w chwili obecnej niektóre działki przeznaczone pod tę funkcję można nabyć nawet po ok. 50 PLN/m².

■ Tereny mieszkaniowe

Podaż

Przeciętne powierzchnie terenów oferowanych pod budownictwo mieszkaniowe to około 20 000 - 50 000 m². Zlokalizowane są przeważnie w okolicach lasów, parków, zbiorników wodnych lub głównych dróg. W pewnych przypadkach grunty wymagają doprowadzenia sieci wodnokanalizacyjnej, jednak władze niektórych miast, zainteresowane rozwojem budownictwa mieszkaniowego, wspierają deweloperów w procesie uzbrojenia terenu.

Tabela 8. Wybrane projekty rewitalizacyjne na Śląsku.

NAZWA OBIEKTU	LOKALIZACJA	ZREWITALIZOWANY OBIEKT	SZACOWANA WARTOŚĆ INWESTYCJI (EUR)	ZAAWANSOWANIE PRAC
Silesia City Center - centrum handlowo-rozrywkowe	Katowice	Kopalnia Węgla Kamiennego "Kleofas"	200 mln	zakończony pierwszy etap
Focus Park - centrum handlowo-rozrywkowe Gliwice	Gliwice	Huta Gliwice	100 mln	w trakcie budowy
Forum Gliwice - centrum handlowo-rozrywkowe	Gliwice	Gliwickie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych	75 mln	w trakcie budowy
Nowe Gliwice - centrum biznesowo-naukowe	Gliwice	Kopalnia Węgla Kamiennego "Gliwice"	15 mln	w trakcie budowy
Squash Ball Club - centrum sportowe, w tym hale do gry squasha	Gliwice	Gliwickie Zakłady Urzędzeń Technicznych	b.d.	oddane do użytku
Park Przemysłowy Euro-Centrum	Katowice	Zakłady Aparatury Chemicznej "Wimach"	13,5 mln	w trakcie budowy
Stary Browar - centrum biurowe	Katowice	Browar w Katowicach-Szopienicach	b.d.	oddane do użytku
Muzeum Śląskie	Katowice	Kopalnia Węgla Kamiennego "Katowice"	b.d.	w trakcie budowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Ministerstwa Gospodarki.

W ostatnim okresie obserwujemy wzrost liczby działek mieszkaniowych oferowanych deweloperom. Istnieje możliwość lokalizacji nowych projektów nawet w centrach miast - przykładem są Katowice i Gliwice, gdzie w strefie śródmiejskiej znaleźć można doskonałe tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Obszary te przeważnie posiadają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, są także wyposażone w niezbędne uzbrojenie techniczne. W takich lokalizacjach inwestorzy realizują zazwyczaj budynki wielorodzinne. Można oczekiwać zwiększenia podaży działek dla deweloperów ze względu na postępujące prace nad uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Popyt

Rośnie popyt na działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności w dwóch najprężniej rozwijających się miastach: Katowicach (zwłaszcza ich południowej części oraz w okolicach Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku) oraz Gliwicach. Wszystko wskazuje na to, że w ciągu najbliższych lat podaż mieszkań, a co za tym idzie liczba transakcji kupna działek budowlanych będzie wzrastać w szybkim tempie.

Pojawia się także zainteresowanie starymi, zniszczonymi fabrykami, które można dostosować do celów mieszkalnych. Wykorzystanie tradycyjnej architektury poprzemysłowej pozwala na odzyskanie nowych przestrzeni w centralnych strefach miast Aglomeracji.

Dla inwestorów najważniejsze cechy, jakie powinien spełniać grunt pod zabudowę mieszkaniową to:

- uregulowany status prawny,
- uchwalony miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego lub wydana decyzja o warunkach zabudowy,

- niewielka odległość i czas dojazdu do centrum miasta zarówno środkami transportu prywatnego, jak i publicznego,
- bliskość terenów zielonych.

Obecnie deweloperzy realizują w regionie szereg projektów, łączących w sobie zabudowę wolnostojącą, szeregową oraz

- wielorodzinną. Do największych inwestycji należą:
- Dębowe Tarasy realizowane przez firmę Tri Granit,
- Osiedle Bażantów budowane przez dewelopera Millenium Inwestycje,
- Osiedle Zagajnik realizowane przez przedsiębiorstwo MK Inwestycje.

W najbliższym czasie dużą inwestycję rozpocznie Nestin Polska. W odległości 7 minut od centrum Katowic powstanie ekskluzywne, zamknięte osiedle domów wolnostojących i szeregowych.

Ceny

Tereny mieszkaniowe przeznaczone dla deweloperów, zlokalizowane w południowych oraz zachodnich dzielnicach Katowic w pobliżu terenów zielonych wyceniane są na poziomie ok. 100 PLN/m². Popyt na działki mieszkaniowe jest stosunkowo duży także w Mysłowicach, Tychach, Mikołowie, w południowych dzielnicach Rudy Śląskiej oraz przede wszystkim w Gliwicach. Koszt zakupu działki w tych miejscowościach to kwota ok. 50 - 80 PLN/m². Wartość terenu wzrasta w zależności od sąsiedztwa oraz czynników omówionych powyżej. Najmniej atrakcyjne tereny charakteryzują się utrudnionym dojazdem oraz niekorzystnym położeniem w pobliżu terenów przemysłowych. Ich wartość nie przekracza 50 PLN/m².

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że wartość działki wzrasta w momencie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zezwalającego na zabudowę mieszkaniową. W wybranych przypadkach ceny takich terenów mogą przekroczyć 100 PLN/m².

W najbliższych latach nie spodziewamy się drastycznych skoków cen działek budowlanych. Średni wzrost cen nie powinien przekroczyć 10% w skali roku. Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że najlepiej zlokalizowane działki w centrach miast mogą drożeć w tempie nawet 40 do 200% rocznie.

■ Tereny pod budynki biurowe i hotelowe

Podaż

Podaż działek inwestycyjnych z przeznaczeniem pod budynki biurowe oraz hotele jest stosunkowo duża. Tereny te są w większości bardzo dobrze skomunikowane, zlokalizowane w centrach miast, co pozwala na bezproblemowy dojazd. Są to przede wszystkim działki o powierzchni pomiędzy 2 000 a 8 000 m². W przypadku powierzchni hotelowych idealne lokalizacje to okolice dworców PKP w większych miastach Aglomeracji oraz bezpośrednie sąsiedztwo głównych osi transportowych regionu. Widoczne jest powiększenie oferty terenów zlokalizowanych w pobliżu lotniska w Pyrzowicach, ma to związek z dynamicznie rosnącą liczbą odprawianych pasażerów.

Popyt

Na terenie Aglomeracji istnieje niedobór powierzchni biurowych wszystkich klas, w szczególności pozwalających na dowolną aranżację dostępnej przestrzeni (powierzchnie typu *openspace*). Podobna sytuacja występuje na rynku hotelarskim w zakresie wszystkich kategorii. Mimo, iż obecnie dwie duże inwestycje hotelowe są na etapie realizacji (hotel Diament oraz remont hotelu Senator), a przynajmniej dwie kolejne w fazie planowania (hotel sieci Radisson SAS oraz Hotel System Grupy Kapitałowej Salwator), z uwagi na dynamiczny rozwój gospodarczy regionu, obiekty te prawdopodobnie nie będą w pełni zaspokajać zapotrzebowania na miejsca noclegowe.

Dlatego też w ostatnim okresie można obserwować silny trend wzrostowy popytu na tereny przeznaczone pod tego typu inwestycje. Poszukiwane są przede wszystkim działki w dobrych lokalizacjach (głównie na terenie Katowic - w centrum oraz przy trasach wylotowych), a podstawowym warunkiem stawianym przez inwestora jest ich dobra dostępność komunikacyjna.

W przypadku powierzchni biurowej rośnie zapotrzebowanie na obiekty przekraczające 10 000 m² powierzchni. Nasycenie Krakowa i Wrocławia inwestycjami z branży BPO (*Business Process Offshoring*) powoduje, że Aglomeracja Górnośląska staje się optymalnym miejscem w skali całej Europy Środkowo-Wschodniej do realizacji tego typu projektów. Inwestorzy poszukują wysokiej klasy, dużych powierzchni biurowych z zapleczem usługowym oraz odpowiednią liczbą miejsc parkingowych.

Planowane inwestycje w obiekty biurowe stanowią odpowiedź inwestorów na zgłaszane przez firmy zapotrzebowanie. Największy projekt zakłada realizację w centrum Katowic obiektu wielofunkcyjnego (z dużą częścią mieszkalną) o łącznej pow. ponad 90 000 m². Obecnie na etapie planowania jest przynajmniej 5 dużych obiektów biurowych klasy A i B, położonych w centrum Katowic lub jego najbliższej okolicy.

Ceny

Najwyższą wartość, co nie jest zaskakujące, osiągają tereny zlokalizowane w centrum Katowic, Gliwic, Zabrze oraz innych większych miast Aglomeracji. Cena 1 m² może przekroczyć tu 500 PLN. Kwoty oczekiwane za podobne nieruchomości w mniejszych miejscowościach spadają drastycznie z powodu małej atrakcyjności i nie przekraczają 150 PLN/m². Potencjalnie atrakcyjne miejsca dla lokalizacji powierzchni biurowych oraz hoteli to także trasy łączące takie miasta jak Chorzów i Katowice, Katowice i Sosnowiec itd. W takich lokalizacjach cena osiąga wartość 100 - 400 PLN/m².

■ Metropolis Nieruchomości Komercyjne

Jesteśmy zespołem doradców zapewniającym naszym Klientom profesjonalne wsparcie we wszystkich obszarach związanych z pośrednictwem i inwestowaniem w nieruchomości komercyjne na Górnym Śląsku. Nasze doświadczenie oraz prowadzone przez nas analizy dostarczają niezbędnej wiedzy potrzebnej do podejmowania strategicznych decyzji w zakresie polityki inwestycyjnej.

Wspieramy naszych Klientów w każdym obszarze związanym z pośrednictwem i inwestowaniem w najbardziej zurbanizowanej i uprzemysłowionej aglomeracji w Polsce.

Nasz zakres usług:

- Specjalizujemy się w doradztwie dla inwestorów zainteresowanych kupnem nieruchomości przynoszących stabilny dochód lub mających potencjał do generowania zysków.
- Właścicielom nieruchomości jesteśmy w stanie zaoferować doradztwo w zakresie optymalnych rozwiązań dla danego obiektu, tak aby zmaksymalizować przychody we wskazanym okresie.
- Poszukującym nieruchomości oferujemy powierzchnie biurowe, magazyny, powierzchnie produkcyjne, handlowe i działki inwestycyjne. Nasi specjaliści wyszukują także obiekty i tereny dla klientów sieciowych.
- Deweloperom oferujemy specjalistyczne rozwiązania mające na celu dokonanie wyboru najlepszej lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowych, logistycznych, biurowych i przemysłowych.
- Jako specjaliści od Śląska rozumiemy ten region i dlatego jesteśmy w stanie zaproponować samorządom lokalnym rozwiązania dotyczące zagospodarowania obszarów wymagających rewitalizacji.

Aby uzyskać dodatkowe informacje o naszej działalności, zapraszamy do odwiedzin w serwisie www.metropolis.pl.

Kontakt:

Metropolis Nieruchomości Komercyjne
ul. Francuska 35
40-027 Katowice, Poland
tel.: +48 32 206 46 46
fax: +48 32 255 23 70
e-mail: biuro@metropolis.pl

Informacje zawarte w niniejszym opracowaniu zostały pozyskane ze źródeł wiarygodnych, z dołożeniem najwyższej staranności. Nie ponosimy prawnej odpowiedzialności za założenia, opinie, analizy i szacunki dokonywane na ich podstawie.

Informacje zawarte w tym opracowaniu mogą być wykorzystywane tylko z powołaniem na źródło i za zgodą firmy Metropolis Nieruchomości Komercyjne.