

# Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



## Katowice

Opracowane  
we współpracy z



**KATOWICE**  
dla odmiary

Michael Page

# Katowice

-  Powierzchnia miasta **164,7 km<sup>2</sup>**
-  Populacja **279 100** (Katowice, GUS 2023)  
**2 142 800** (GZM, InfoGZM 2022)
-  Prognoza populacji **261 050** (2030)
-  Stopa bezrobocia **1,0%** (12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **18,0%**
-  PKB per capita **85 131 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 177,26 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

**6. MIEJSCE** w rankingu „**Top 10 Large European Cities of the Future 2023 – fDi Strategy**” - przyciąganie bezpośrednich inwestycji zagranicznych (fDi Intelligence)

**2. MIEJSCE** w rankingu **Miast Przyjaznych dla Biznesu** miesięcznika „Forbes” - miasta i gminy 150 000-299 000 mieszkańców

**3. MIEJSCE** w rankingu „**Polskie Miasta Przyszłości 2050**” – w podrankingu biurowym, mieszkalnym i „po godzinach” oraz **1. miejsce w kategorii szkoły**

**TYTUŁ:** Katowice „**Europejskim Miastem Nauki**” 2024 przyznany przez Stowarzyszenie EuroScience

**CERTYFIKAT:** „**Standardy Obsługi Inwestora w Samorządzie**”

## Zachęty inwestycyjne

Wydział Obsługi Inwestorów to jednostka Urzędu Miasta Katowice, która zapewnia kompleksową obsługę: od wspierania inwestorów tworzących centra usług biznesowych, deweloperów mieszkaniowych, hotelarskich i biurowych, po wspieranie rozwoju ekosystemu dla start-upów i przyjaznego środowiska dla sektora MMiSP.

Zapewnienie wsparcia dla inwestora w oparciu o indywidualne oczekiwania i wymagania: tworzenie analiz rynku, przygotowywanie informacji o lokalizacji inwestycji, pomoc w zakresie budowania wizerunku, organizowanie wizyt inwestorskich, koordynowanie współpracy z uczelniami, etc.

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna – najlepsza w Europie i jedna z najlepszych na świecie (fDi Intelligence), oferująca zwolnienia z podatku dochodowego.

Ustrukturyzowane projekty edukacyjne wspierające rozwój talentów w mieście od etapu szkół średnich po studia wyższe: P-TECH, Corporate Readiness Certificate (CRC).

Inwestowanie w mieście realizującym od lat politykę zrównoważonego rozwoju w oparciu o Agendę 2030, ONZ.

## Jakość życia w mieście

Rankingi

**2. MIEJSCE** w rankingu Business Insider - **Najlepsze miasto do życia**

**2. MIEJSCE** w rankingu „Europolis” Fundacji Schumana **na najbardziej ekologiczne polskie miasta**

**1. MIEJSCE** w plebiscycie Portalu Samorządowego „Top Inwestycje Komunalne Dekady” **za Strefę Kultury**

**2. MIEJSCE** w „**Rankingu Elektromobilnych Miast**” Polityki Insight


**6. MIEJSCE** w Polsce wśród miast liczących powyżej 100 000 mieszkańców w rankingu „Newsweek” **pod względem oceny jakości życia**

**Srebrna nagroda za zrównoważony rozwój**, w kategorii miast powyżej 400.000 dziennej populacji, w konkursie The International Awards for Liveable Communities LivCom Awards 2023

## Jakość życia w liczbach

- Realizacja 17 celów zrównoważonego rozwoju ONZ oraz celów Strategii rozwoju miasta 2030 - sprawiedliwa transformacja, zmiany klimatu i równe traktowanie.
- Ekologiczny transport miejski: 28 autobusów elektrycznych, 22 autobusy hybrydowe i 8 gazowych, 147 punktów ładowania samochodów elektrycznych.
- Skomunikowanie terenów mieszkaniowych i usługowych w Katowicach - 200 mln PLN oraz inwestycja poprawiająca bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego w Katowicach - 30 mln PLN (projekty dofinansowane z RFPŁ Program Inwestycji Strategicznych).
- Budowa nowej linii tramwajowej – zakończona w IV kw. 2023 r.; szacowany koszt ok. 37 mln PLN netto, z czego ok. 20 mln PLN netto z UE.
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem – system dostosowania sygnalizatorów świetlnych do aktualnego natężenia ruchu - zakończony 91,7 mln PLN ( w tym 72,8 mln PLN z UE).
- Dzielnica nowych technologii - Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny oraz zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski (etap VI) - 596,6 mln PLN – 2,5 mln PLN (dokumentacja).
- Budowa farmy fotowoltaicznej – zakończona w IV kw. 2023 r. - 4,7 mln PLN.
- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach - 289 mln PLN.
- Realizacja Centrum Himalajzmu im. Jerzego Kukuczki – 81,6 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" wraz z wystaw stałą – 21,2 mln PLN.
- MDK Witosa – budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku - 27,5 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich – 42,4 mln PLN (dofinansowano środkami RFPŁ – 36,9 mln PLN). Zazielenienie ulicy Warszawskiej – zakończone w IV kw. 2023 roku – 18 mln PLN. Zazielenienie Placu Sejmu Śląskiego - obecnie trwają uzgodnienia 0,3 mln PLN (dokumentacja).
- Rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec – zakończone w II kw. 2023 roku – 7,2 mln PLN (dofinansowano środkami RFIL – 5,8 mln PLN).
- Karta Mieszkańca Katowic – 123 547 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone **185 km**






 Tereny zielone **50% powierzchni miasta**

## Fakty i liczby

-  **Studenci** **50 848** (Katowice) **90 725** (GZM)
-  **Absolwenci** **12 549** (Katowice) **22 707** (GZM)
-  **Liczba uczelni** **12** (Katowice) **19** (GZM)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta** **30 km**
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów** **5,61 mln** (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów** **105** (Katowice) **135** (GZM)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **26 600** (Katowice) **32 000** (GZM)

# Katowice

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**749 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**69 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**21,5%**
-  **Nowa podaż (2023)**  
**27 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (2023)**  
**61 000 m<sup>2</sup>**

## Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus  
Własne B. | Cluster Offices

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**14,00-27,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca** na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**350,00-500,00**

**Katowice są czwartym co do wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce z zasobami powierzchni biurowej wynoszącymi blisko 750 000 m<sup>2</sup>. Popyt na powierzchnię biurową pozostaje stabilny, w 2023 roku wynajęto ponad 61 000 m<sup>2</sup>, podczas gdy nowa podaż wyniosła 27 000 m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów utrzymał się jednak na wysokim poziomie 21,5%, głównie ze względu na znaczny napływ nowych powierzchni biurowych dostarczonych na rynek w 2022 roku.**

### PODAŻ

W 2023 roku w Katowicach ukończono tylko jeden budynek, Craft o powierzchni 27 000 m<sup>2</sup>, co zwiększyło całkowitą podaż biurową w mieście do prawie 750 000 m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się natomiast 69 000 m<sup>2</sup> z czego tylko 39% ma zostać ukończone w 2024 roku. Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 20 700 m<sup>2</sup> planowany na 2025 rok, oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m<sup>2</sup> planowany na 2024 rok.

Ograniczoną obecnie aktywność deweloperów można przypisać rekordowej ilości powierzchni biurowej dostarczonej na rynek w 2022 roku, która wyniosła prawie 130 000 m<sup>2</sup> i była ponad dwukrotnie wyższa od pięcioletniej średniej.

### POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Katowicach utrzymał się na stabilnym poziomie z ponad 61 000 m<sup>2</sup> wynajętymi w 2023 roku. Wynik ten jest nieznacznie niższy od ubiegłorocznego, który wyniósł 63 000 m<sup>2</sup> i pięcioletniej średniej na poziomie 65 000 m<sup>2</sup>.

Struktura popytu w 2023 roku była zdominowana przez nowe transakcje, które stanowiły 56% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni. Wśród miast regionalnych Katowice miały najwyższy udział ekspansji na poziomie 12%, podczas gdy renowacje stanowiły pozostałe 32% wynajętej powierzchni.

### PUSTOSTANY

Gwałtowny wzrost podaży w 2022 roku przyczynił się do wzrostu wskaźnika pustostanów, który na koniec 2023 roku wyniósł 21,5%. Wskaźnik pustostanów w centrum miasta, gdzie znajduje się prawie 60% katowickiej powierzchni biurowej, jest znacznie niższy i wynosi 17,4%. Z kolei wskaźnik pustostanów w lokalizacjach pozacentralnych wyniósł 26%. Niższy wskaźnik pustostanów w centrum podkreśla silny popyt na wysokiej klasy powierzchnie biurowe w prestiżowych lokalizacjach.

Co istotne, stabilny popyt wraz z oraz ograniczoną liczbą powierzchni biurowej planowanej do oddania w roku 2024, powinny pozytywnie wpłynąć na poziom pustostanów w nadchodzących kwartałach.

### CZYSZSZE

Czynsze wywoławcze w Katowicach pozostały stabilne na koniec 2023 roku w porównaniu z poprzednim kwartałem i wahały się od 8,00 do 14,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne, po znacznym wzroście kosztów mediów w ciągu ostatnich dwóch lat, również pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 14,00 do 27,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**  
**12,9 mln m<sup>2</sup>**
-  **Nowa podaż (2023)**  
**342 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (2023)**  
**1,5 mln m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia w budowie**  
**534 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,1%**

### SZCZECIN

185 000 m<sup>2</sup>  
4,8%  
10-14,5 EUR

### POZNAŃ

672 000 m<sup>2</sup>  
14,7%  
10-15,5 EUR

### WROCŁAW

1,35 mln m<sup>2</sup>  
18,2%  
10-16 EUR

### KATOWICE

**748 000 m<sup>2</sup>**  
**21,5%**  
**8-14,5 EUR**

### KRAKÓW

1,81 mln m<sup>2</sup>  
19,8%  
10-16 EUR

### TRÓJMIASTO

1,05 mln m<sup>2</sup>  
13,3%  
10-15 EUR

### WARSZAWA




6,15 mln m<sup>2</sup>  
12,7%  
10-25 EUR

### ŁÓDŹ

637 000 m<sup>2</sup>  
20,3%  
9-15 EUR

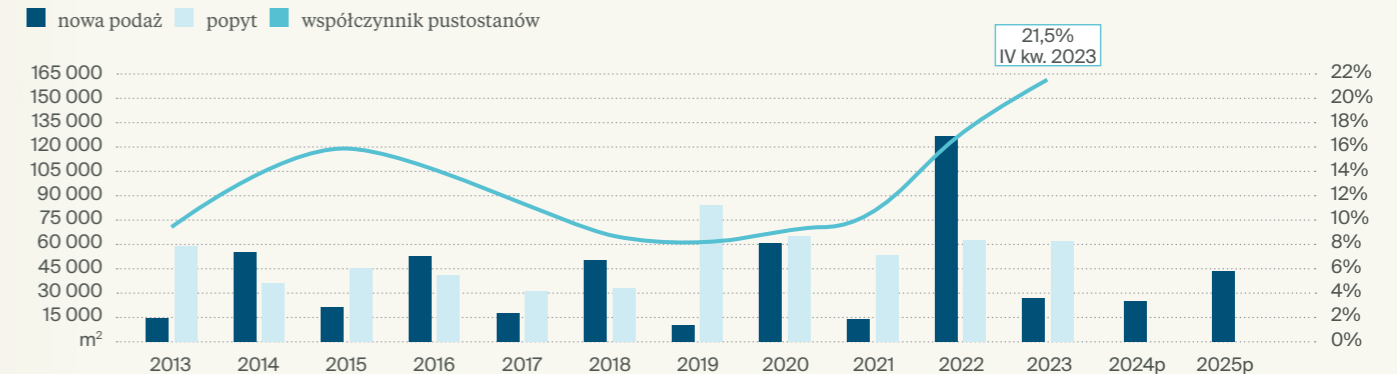
### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
11,9%  
8-13 EUR

 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

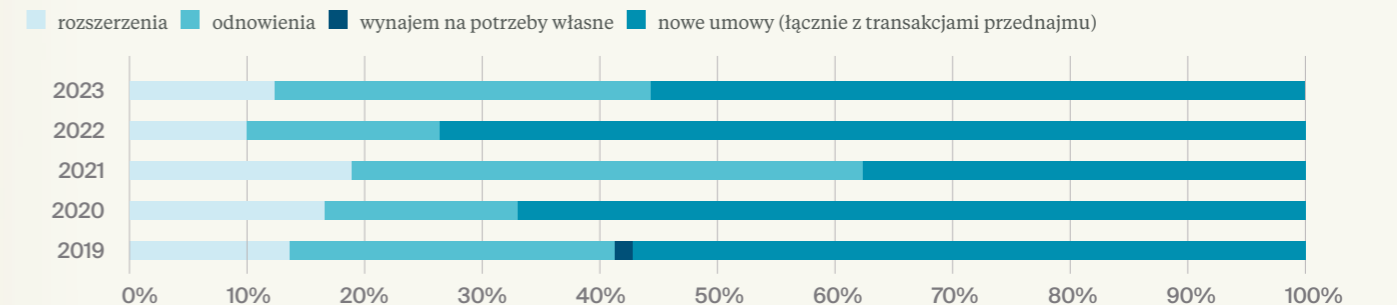
## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

## Struktura popytu w Katowicach



# Firmy poszukują skutecznych liderów

## - dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

## Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

## TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

**1** ▶ **IT Business Analyst:**

**20.000 – 24.000**  
PLN brutto miesięcznie

**2** ▶ **BI Developer:**

**18.000 – 23.000**  
PLN brutto miesięcznie

**3** ▶ **SAP Implementation Consultant:**

**23.000 – 27.000**  
PLN brutto miesięcznie

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - KATOWICE**  
Iwona Kalaga  
[iwona.kalaga@pl.knightfrank.com](mailto:iwona.kalaga@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto:przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com)

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ▶ doradztwo strategiczne,
- ▶ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ▶ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie:  
[knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

### © KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2024

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

### PARTNERZY PUBLIKACJI:



### WYDZIAŁ OBSŁUGI INWESTORÓW

[www.invest.katowice.eu](http://www.invest.katowice.eu)  
[linkedin.com/company/invest-in-katowice](https://www.linkedin.com/company/invest-in-katowice)

Wydział Obsługi Inwestorów (WOI) to dedykowana jednostka Urzędu Miasta Katowice, która zapewnia kompleksową obsługę: od wspierania inwestorów usług biznesowych, deweloperów mieszkaniowych i biurowych, po tworzenie ekosystemu dla start-upów i przyjaznego środowiska dla sektora MŚP. WOI skupia się na dostarczaniu rozwiązań dostosowanych do potrzeb projektów inwestycyjnych. Dzięki szerokiej gamie innowacyjnych produktów doświadczony zespół ekspertów wspiera inwestorów w realizacji celów biznesowych w Katowicach oraz w uzyskaniu i utrzymaniu przewagi konkurencyjnej.

## Michael Page

### KONTAKT:

Bogumiła Siwiec  
Executive Manager  
+48 607 299 533  
[bogumilasiwiec@michaelpage.pl](mailto:bogumilasiwiec@michaelpage.pl)

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