

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla admnistracji

Michael Page

Katowice

Powierzchnia miasta
164,7 km²

Populacja
281.400 (Katowice)
2.279.600 (GZM)
 (02.2023, GUS)

Prognoza populacji
261.050 (2030)

Stopa bezrobocia
1,1%
 (06.2023, GUS)

Wzrost PKB
4,7%

PKB per capita
71.400 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9.161,55 PLN
 (w sektorze przedsiębiorstw, 06.2023)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

6

MIEJSCE

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

1

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

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

1

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: 20 autobusów elektrycznych, 22 autobusy hybrydowe i 8 gazowych (w 2023 r.), 147 punktów ładowania samochodów elektrycznych, 69 stacji ładowania.
- 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 RFPL Program Inwestycji Strategicznych).
- Budowa nowej linii tramwajowej (końcowy etap).
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem – system dostosowania sygnalizatorów świetlnych do aktualnego natężenia ruchu / 85 mln PLN (67 mln PLN to środki UE).
- Dzielnica nowych technologii: Katowicki HUB gamingowo-technologiczny oraz zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski (etap VI) - 26,9 mln PLN (dokumentacja), realizacja inwestycji to wartości ponad 600 mln PLN.
- Budowa farmy fotowoltaicznej - 5,7 mln PLN.
- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach - 289 mln PLN.
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki - 2,9 mln PLN - dokumentacja.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” - 17,8 mln PLN.
- MDK Witosa oraz park - 28,6 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach - 48 mln PLN, (dofinansowanie z RFPL Program Inwestycji Strategicznych). Zazielenienie ul. Warszawskiej - 18 mln PLN, zazielenienie Placu Sejmu Śląskiego - 5,2 mln PLN.
- Zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec - 7,2 mln PLN.
- Karta Mieszkańca Katowic – 109.820 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN oraz Zielony Budżet – 3 mln PLN.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone

185 km



Tereny zielone

50% powierzchni miasta

Fakty i liczby

Studenci
50.864 (Katowice)
89.907 (GZM)

Absolwenci
12.410 (Katowice)
22.002 (GZM)

Liczba uczelni
11 (Katowice)
18 (GZM)

Lotnisko - odległość od centrum miasta
30 km

Lotnisko - liczba obsługanych pasażerów
4.419.090 (2022)

Sektor BSS - liczba centrów
96 (Katowice)
126 (GZM)

Sektor BSS - liczba zatrudnionych
24.400 (Katowice)
29.700 (GZM)

Katowice

I POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
725.800 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
86.400 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,1%
-  **Nowa podaż**
0 m²
-  **Popyt**
24.900 m²

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
14,00-27,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

Na koniec II kw. 2023 roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach wynosiły prawie 725.800 m². W I poł. 2023 roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu biurowego.

Deweloperzy pozostają jednak aktywni i na koniec czerwca 2023 roku aż 86.400 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, co jest drugim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych. W kolejnych kwartałach 2023 roku na katowicki rynek ma trafić 35% powierzchni w budowie, zaś pozostała część ma zasilić rynek biurowy w latach 2024-2025. Projektami pozostającymi w realizacji są bunek Craft (26.700 m², Ghelamco Poland) oraz kompleks Eco City Katowice (18.000 m², Górnośląski Park Przemysłowy).

W I poł. 2023 roku popyt na powierzchnie biurowe w Katowicach wyniósł niecałe 25.000 m², co stanowiło 7% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych i było wynikiem o ponad 43% gorszym od zanotowanego w analogicznym okresie 2022 roku. Największy udział w strukturze transakcji, ponad 46%, stanowiły renegotiacje, zaś nowe umowy odpowiadały za 34% wolumenu powierzchni wynajętej w I poł. 2023 roku w Katowicach. Ekspansje wyniosły pozostałe ponad 20%. W II kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na zaledwie 5.700 m².

W związku z niewielkim popytem zanotowanym w II kw. 2023 roku w Katowicach, współczynnik pustostanów wzrósł o 3 pp. i na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 20,1% (wzrost o 4 pp. względem analogicznego okresu w 2022 roku). Jest to również drugi najwyższy wynik zanotowany w miastach regionalnych (zaraz za Łodzią, gdzie współczynnik wynosi 23,4%).

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec czerwca 2023 roku wahały się od 8,00 EUR do 14,50 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 14,00 do 27,00 PLN/m²/miesięcznie.

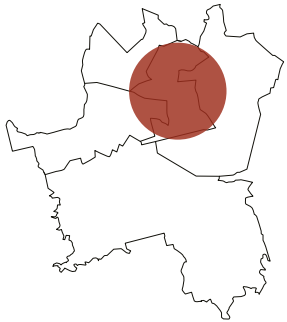
Wybrane projekty w budowie

CRAFT	ECO CITY KATOWICE	GRUNDMANNA OFFICE PARK A
 26.700 m ²	 18.000 m ²	 20.650 m ²
 III kw. 2023	 2023/2024	 2025
 Ghelamco Poland	 GPP	 Cavatina Holding
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	369.400 m ²	50.700 m ²	16,7%	8-14,5 EUR/m ²
 Poza centrum	356.400 m ²	35.700 m ²	23,6%	8-13,5 EUR/m ²



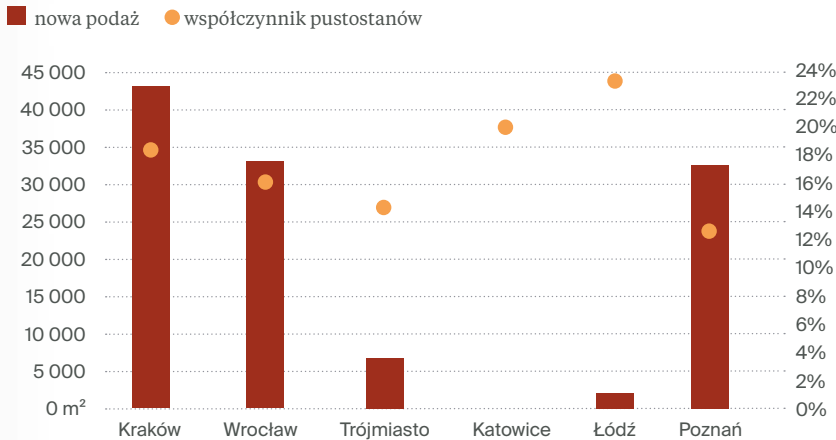
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

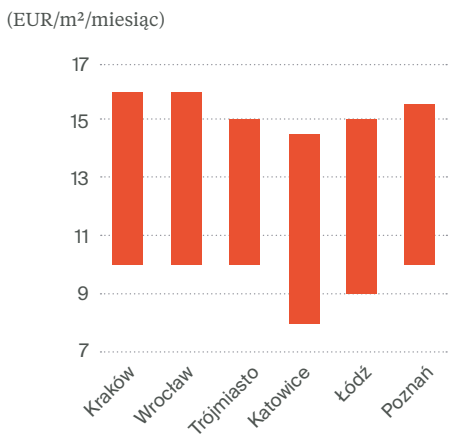
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin

-  **Zasoby**
6,51 mln m²
-  **Nowa podaż**
116.300 m²
-  **Popyt**
333.760 m²
-  **W budowie**
465.000 m²
-  **Powierzchnia dostępna**
1,09 mln m²

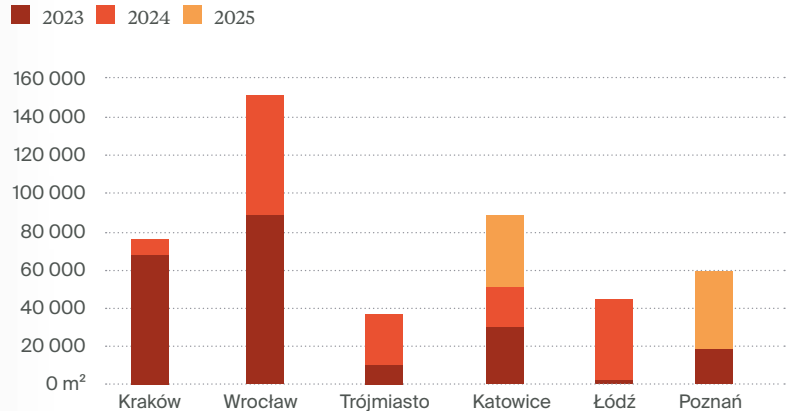
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



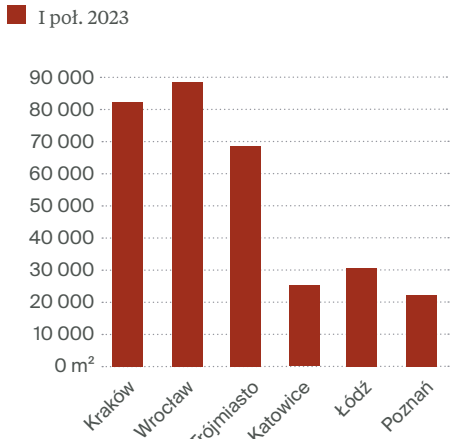
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I poł. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KATOWICE
Iwona Kalaga
iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
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/

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2023

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
[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:
www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl