

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiany

Michael Page

Katowice

-  Powierzchnia miasta
164,7 km²
-  Populacja
279 100 (Katowice, GUS 2023)
2 142 800 (GZM, InfoGZM 2022)
-  Prognoza populacji
261 050 (2030)
-  Stopa bezrobocia
1,0% (06.2024, GUS)
-  Wzrost PKB
18,0%
-  PKB per capita
85 131 PLN
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 636,77 PLN (w sektorze przedsiębiorstw, 06.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

7. MIEJSCE w rankingu „**Top 10 Large European Cities of the Future 2024 – 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 MMiŚP.

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, 197 punktów ładowania samochodów elektrycznych.
- Dzielnica nowych technologii - Katowicki HUB gamingowo-technologiczny 596,6 mln PLN.
- Dzielnica nowych technologii - zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski etap VI - 2,5 mln PLN (dokumentacja).
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 81,6 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" wraz z wystawą stałą – 21,8 mln PLN.


Zadania przewidziane do zakończenia w 2024 r.:


- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach – 355,3 mln PLN.
- Budowa nowych układów drogowych dla skomunikowania terenów o funkcjach mieszkaniowych i usługowych w mieście - 224,1 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach – 42,2 mln PLN.
- Poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez budowę i modernizację obiektów inżynierskich w ciągu dróg publicznych na terenie miasta Katowice – 31,8 mln PLN.
- MDK Witosa – budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku - 28,8 mln PLN.
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa - Velostrada - budowa drogi dla rowerów Velostrady nr 6 – ok. 18,5 mln PLN.
- Katowicka Karta Mieszkańca – 133 604 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
197 km

 Tereny zielone
50% powierzchni miasta

Fakty i liczby

 **Studenci**
50 848 (Katowice)
91 083 (GZM)

 **Absolwenci**
12 549 (Katowice)
22 862 (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)
140 (GZM)

 **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
26 600 (Katowice)
33 400 (GZM)

Katowice

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
751 000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
59 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,8%
-  **Nowa podaż**
0 m²
-  **Popyt**
25 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
14,00-26,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

▶ W Katowicach znajduje się obecnie ponad 751 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co sprawia, że jest czwartym największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. W drugim kwartale 2024 roku popyt na wynajem powierzchni biurowej wzrósł względem poprzedniego kwartału i wyniósł 14 000 m². Mimo że zasoby pozostały na tym samym poziomie jak w I kw., poziom pustostanów zanotował delikatny wzrost. Stawki czynszowe nie uległy zmianie.

PODAŻ

W Katowicach od trzech kwartałów nie oddano do użytkowania żadnego nowego budynku biurowego. W budowie znajduje się jednak ponad 59 000 m², co jest najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają terminów, do końca roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach zwiększą się o ponad 36 000 m², a reszta powierzchni zostanie dostarczona na rynek w 2025 roku. Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 21 000 m² planowany na koniec 2024 roku oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m² planowany na 2025 rok.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach rośnie. W II kw. 2024 roku w miesiące wynajęto niemal 14 000 m² powierzchni biurowej, co oznacza wzrost o 18% względem poprzedniego kwartału. W całej pierwszej połowie zrealizowany popyt wyniósł ponad 25 000 m² i był o 6% większy niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

W I poł. 2024 roku najczęściej powierzchni biurowej wynajęto na podstawie renegotjacji istniejących umów najmu oraz nowych umów (odpowiednio 41% i 40%). Ponad 10% wynajętej powierzchni stanowiły ekspansje, co jest drugim najlepszym wynikiem w Polsce, więcej powiększania przestrzeni zanotowaliśmy jedynie na rynku lubelskim. Pozostałe 9% wolumenu wynajętej powierzchni w Katowicach stanowił wynajem na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Katowicach w II kw. 2024 roku wyniósł 20,8%. Oznacza to delikatny wzrost względem I kwartału 2024 roku, kiedy wyniósł 20,6% i spadek względem IV kw. 2023 roku, kiedy wyniósł 21,5%. Poziom pustostanów w Katowicach jest silnie zróżnicowany. W centrum miasta wynosi 17%, natomiast w lokalizacjach pozacentralnych 24,9%.





Wskaźnik pustostanów w Katowicach pozostaje drugim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych, tuż za Łodzią, gdzie wskaźnik pustostanów wyniósł 23,3%.

CZYSZSE

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec II kw. 2024 roku pozostały stabilne i zazwyczaj wahały się od 9,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne natomiast zwykle mieściły się w przedziale od 14,00 do 26,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2024

-  **Zasoby**
13 mln m²
-  **Nowa podaż (I poł. 2024)**
125 000 m²
-  **Popyt (I poł. 2024)**
602 000 m²
-  **Powierzchnia w budowie**
530 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,4%

SZCZECIN

187 000 m²
6,3%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
13,9%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,8%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
12,5%
11-15,5 EUR

WARSZAWA




6,26 mln m²
10,9%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
23,3%
9-15 EUR

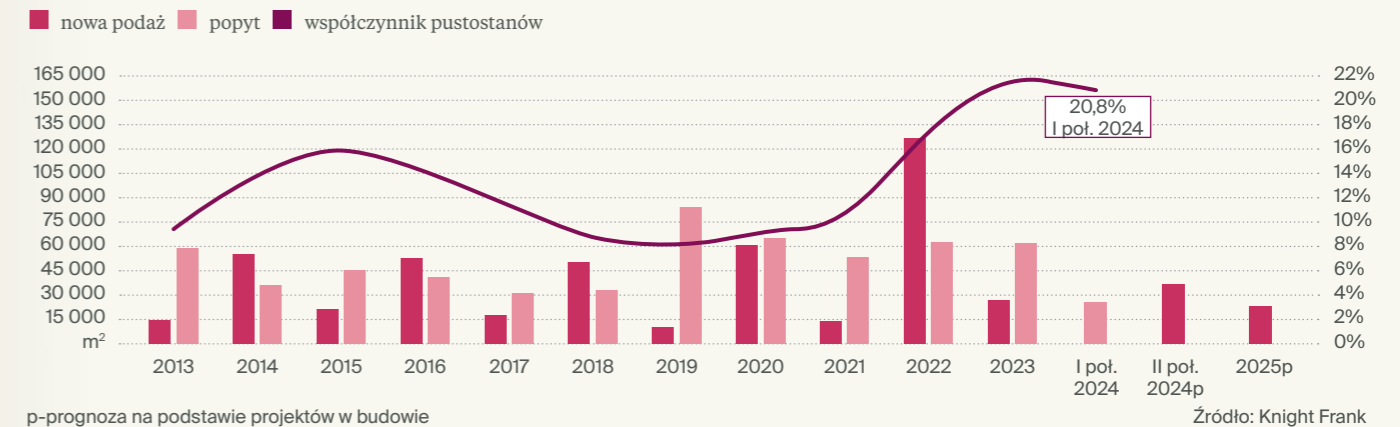
LUBLIN

221 000 m²
12,3%
9-13 EUR

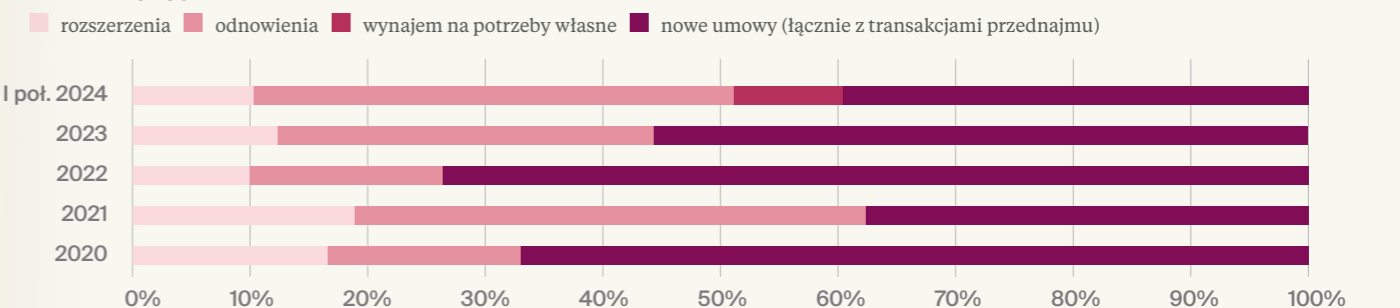
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



Struktura popytu w Katowicach



Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**
20 000 – 27 000 PLN brutto

► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**
20 000 – 25 000 PLN brutto

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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. 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
[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:

Krzysztof Tuszyński
Executive Manager I
Manufacturing & Supply Chain Division
+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl