

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmianny

Michael Page

Katowice

- 

Powierzchnia miasta
164,7 km²
- 

Populacja
279 200
(Katowice, GUS 12.2023)
2 142 800
(GZM, InfoGZM 2022)
- 

Prognoza populacji
261 050 (2030)
- 

Stopa bezrobocia
1,0%
(08.2024, GUS)
- 

Wzrost PKB
18,0%
- 

PKB per capita
85 131 PLN
- 

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 093,83 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 08.2024, 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 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

4 MIEJSCE w rankingu Business Insider - **Najlepsze miasto do życia**

2 MIEJSCE w rankingu „Europolis” Polskiej Fundacji im. Roberta 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 Katowice 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 - 22 mln PLN.
- Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych - węzeł „św. Jana” - 7,5 mln PLN.
- Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych - węzeł „Kostuchna” - 74,8 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 - 222,9 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 - 139 330 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

III KW. 2024

- 

Zasoby powierzchni biurowej
752 000 m²
- 

Powierzchnia biurowa w budowie
51 000 m²
- 

Wskaźnik pustostanów
20,5%
- 

Nowa podaż
1 000 m²
- 

Popyt
35 000 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 beczynszowy
1-1,5 miesiąca na rok obowiązywania umowy
- 

Budżet na fit-out
EUR/m²
350,00-500,00

► Liczba powierzchni biurowej w Katowicach wynosi obecnie 752 000 m², co stanowi ok. 6% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach osłabł w trzech pierwszych kwartałach i wyniósł 35 000 m², jednak ograniczona nowa podaż przyczyniła się do spadku wskaźnika pustostanów do poziomu 20,5%. Wywoławcze stawki czynszowe pozostają stabilne i zwykle mieszczą się w przedziale 9-14,5 EUR/m²/miesiąc.

PODAŻ

W okresie I-III kw. 2024 na rynek biurowy w Katowicach dostarczono niespełna 1 000 m² powierzchni biurowej w wyniku rozbudowy budynku Tetris. Równocześnie w budowie znajduje się niemal 51 000 m², co jest drugim najlepszym wynikiem wśród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają terminów, jeszcze w IV kw. 2024 roku na rynek zostanie dostarczona prawie połowa tej powierzchni. Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 21 000 m² z planowaną datą oddania na koniec 2024 roku oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m² z datą oddania na 2025 rok.

POPYT

W okresie I-III kwartał 2024 roku popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach osłabł i wniósł 35 000 m², co stanowi 23% spadek względem tego samego okresu poprzedniego roku.

Pozytywnym sygnałem jest jednak rosnąca liczba ekspansji, które stanowiły 7% wynajętej powierzchni biurowej w tym okresie. Był to drugi najlepszy wynik w Polsce tuż za Lublinem. Największy udział (45%) w strukturze umów najmu w dalszym ciągu miały renegotjacje, natomiast 41% powierzchni zostało wynajętej na podstawie nowych umów. Pozostałe 7% wolumenu stanowiły umowy na potrzeby własne.

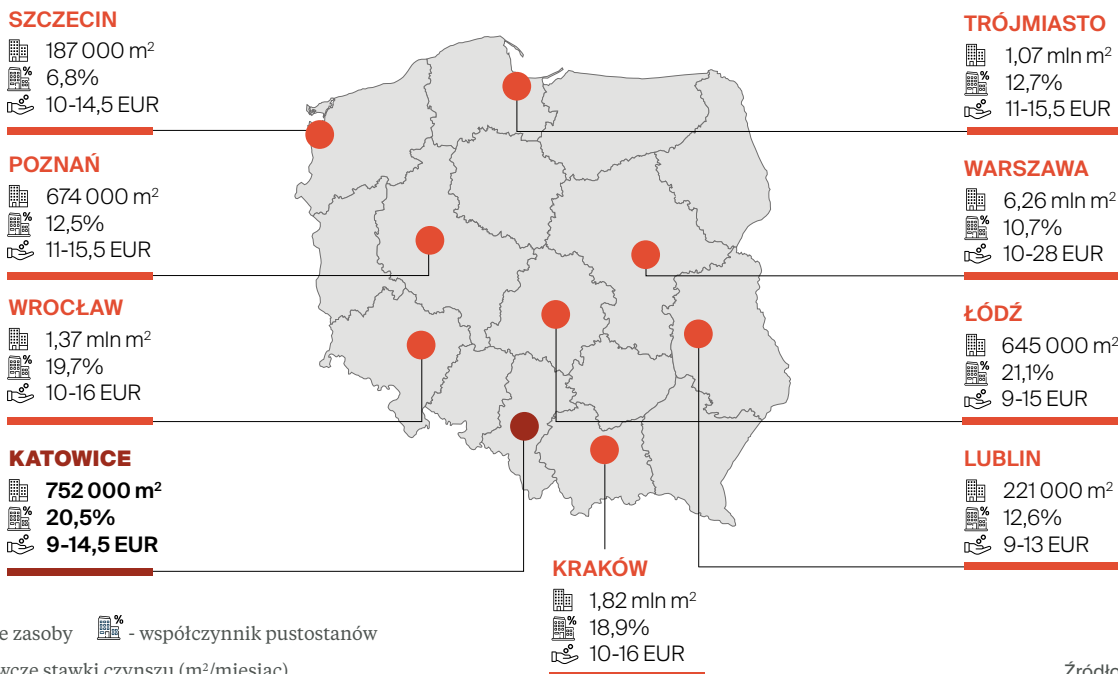
PUSTOSTANY

Pomimo słabszego popytu poziom pustostanów spadł, co wynikało z niewielkiej nowej podaży oddanej do użytkowania ostatnich czterech kwartałach. Na koniec września wskaźnik pustostanów wyniósł 20,5%, co oznacza spadek o 0,3 pp. względem poprzedniego kwartału oraz spadek o 2,7 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku, kiedy to wskaźnik pustostanów odnotował rekordowy dla Katowic poziom.

Jednak duża liczba powierzchni biurowej w budowie z terminem oddania do użytku na koniec 2024 roku może przyczynić się do odwrócenia trendu.

CZYSZSZE

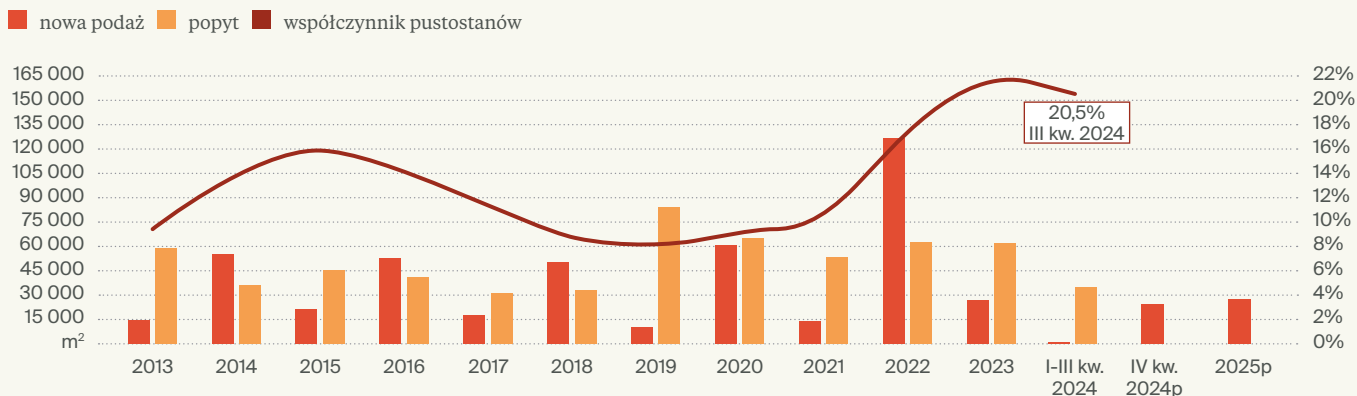
Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec września 2024 roku utrzymały się na stabilnym poziomie i zazwyczaj wahały się między 9,00 a 14,50 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych mieściły się między 14,00 a 27,00 PLN/m²/miesiąc.



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

Źródło: Knight Frank

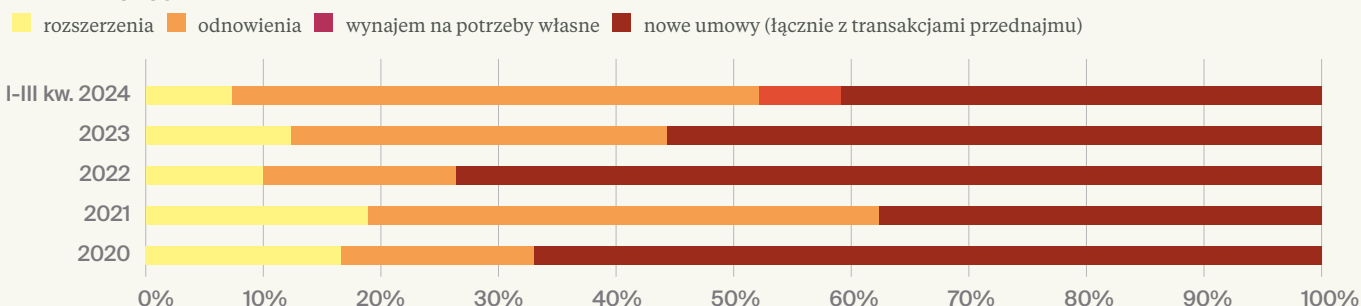
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach



Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategie wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrosła. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpyływanie najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskują na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



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:

Monika Wiśniewska
Director | Technology
+48 663 322 422
monikawisniewska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl