

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiary

Michael Page

Katowice

- 

Powierzchnia miasta
164,7 km²
- 

Populacja
278 100
(Katowice, GUS 06.2024)
2 128 034
(GZM, InfoGZM 2023)
- 

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)
12 578,20 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 11.2024, 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

3 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 – 630 mln PLN.
- Dzielnica Nowych Technologii - zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski etap VI - 2,7 mln PLN (dokumentacja).
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 82,8 mln PLN.
- Mobilna Metropolia - Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych - węzeł "św. Jana" – 7,4 mln PLN.
- Mobilna Metropolia - Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – węzeł „Kostuchna” – 74,6 mln PLN.

Zadania przewidziane do zakończenia w 2025 r.:

- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach – 363,4 mln PLN.
- Budowa nowych układów drogowych dla skomunikowania terenów o funkcjach mieszkaniowych i usługowych w mieście – 222,9 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" wraz z wystaw stałą – 22,1 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 – 28,9 mln PLN.
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa – Velostrada nr 6 – 11,5 mln PLN.
- Katowicka Karta Mieszkańca - 141 884 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.



Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
200 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

IV KW. 2024

- 

Zasoby powierzchni biurowej
778 000 m²
- 

Powierzchnia biurowa w budowie
38 000 m²
- 

Wskaźnik pustostanów
23,2%
- 

Nowa podaż
27 000 m²
- 

Popyt
48 000 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

Zasoby biurowe w Katowicach wynoszą obecnie 778 000 m², co stanowi ok. 6% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. W 2024 roku popyt na wynajem biur w Katowicach osłabił i wyniósł 48 000 m², co przełożyło się na wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu 23,2%. Jednak ograniczona aktywność deweloperów przyczyni się do odwrócenia trendu w perspektywie długookresowej.

PODAŻ

Na koniec 2024 roku zasoby biurowe w Katowicach wyniosły 778 000 m², zachowując pozycję czwartego największego miasta regionalnego. W całym roku oddano do użytku niemal 27 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowiło 21% nowej podaży na rynkach regionalnych. Tym samym Katowice zajęły drugie miejsce wśród miast regionalnych pod względem powierzchni oddanej do użytkowania, ustępując jedynie Wrocławowi. W IV kwartale ukończono największy projekt biurowy poza Warszawą - Grundmana Office Park A o powierzchni blisko 21 000 m², zrealizowany przez Cavatina Holding.

W budowie znajduje się niemal 38 000 m² w ramach pięciu projektów, wszystkie z nich zostaną ukończone w 2025 roku. Największym jest kompleks Eco City Katowice o łącznej powierzchni 18 000 m².

POPYT

Popyt na powierzchnie biurową w Katowicach w 2024 roku wyniósł niemal 48 000 m² i stanowił 7% wynajętej powierzchni w miastach regionalnych. Największy udział w transakcjach (25%) przypadł na sektor usług biznesowych. W samym IV kwartale wynajęto w Katowicach ponad 16 000 m².

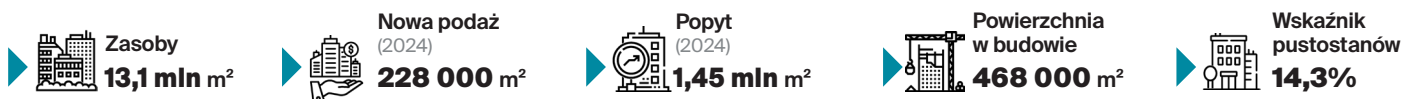
W 2024 roku w Katowicach ponad połowę odnotowanego wolumenu transakcji (51%) stanowiły nowe umowy. Renegocjacje dalej odgrywały istotną rolę, obejmując 37% wolumenu na koniec roku. Ekspansje stanowiły ponad 7%, co było drugim najwyższym wynikiem w Polsce, zaraz po Lublinie. Pozostałe 5% wolumenu wynajętej powierzchni stanowiły umowy na potrzeby własne.

PUSTOSTANY

Na koniec 2024 roku wskaźnik pustostanów w Katowicach wyniósł 23,2%, będąc tym samym najwyższym w historii lokalnego rynku. Wynika to z oddania do użytkowania w IV kwartale dwóch budynków biurowych o łącznej powierzchni niemal 26 000 m². Przyczyniło się to do wzrostu wskaźnika aż o 2,7 pp. względem poprzedniego kwartału (wzrost o 1,7 pp. rok do roku). Ze względu na stosunkowo niewielką liczbę powierzchni w budowie, przewidujemy, że w perspektywie długookresowej wskaźnik pustostanów zacznie spadać.

CZYNSZE

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec IV kw. 2024 roku pozostały na stabilnym poziomie i zazwyczaj wynosiły od 9,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały na tym samym poziomie jak w poprzednim kwartale, mieszcząc się w przedziale od 14,00 do 26,00 PLN/m²/miesiąc.



SZCZECIN

187 000 m²
 7,7%
 10-14,5 EUR

POZNAŃ

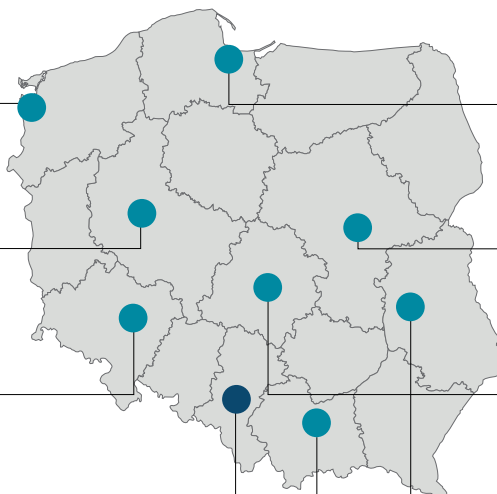
676 000 m²
 13,4%
 11-16 EUR

WROCŁAW

1,38 mln m²
 19,3%
 10-16 EUR

KATOWICE

778 000 m²
 23,2%
 9-14,5 EUR



TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
 12,5%
 11-16 EUR

WARSZAWA

6,29 mln m²
 10,6%
 10-28 EUR

ŁÓDŹ

648 000 m²
 22,7%
 9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
 11,6%
 9-13 EUR

KRAKÓW

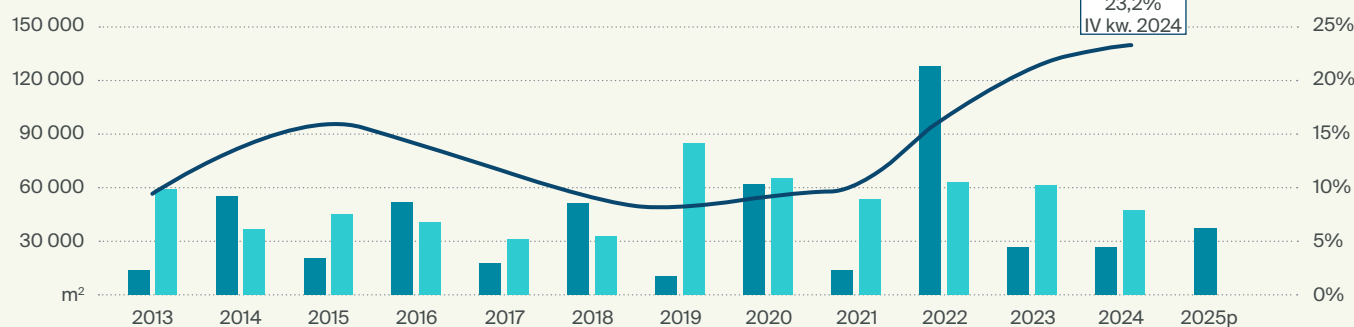
1,83 mln m²
 19,0%
 10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

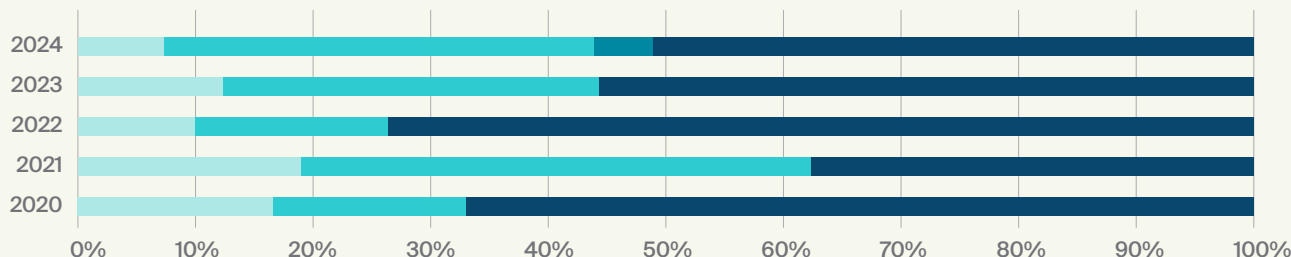


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach

rozszerzenia odnowienia wynajem na potrzeby własne nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosło, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

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. 2025

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
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871
krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl