

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III 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)  
**2.279.600** (GZM)  
(09.2023, GUS)
-  Prognoza populacji  
**261.050** (2030)
-  Stopa bezrobocia  
**1,1%**  
(09.2023, GUS)
-  Wzrost PKB  
**4,7%**
-  PKB per capita  
**71.400 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)  
**8.622,89 PLN**  
(w sektorze przedsiębiorstw, 09.2023)

## 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: 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 RFPŁ Program Inwestycji Strategicznych).
- Budowa nowej linii tramwajowej (końcowy etap).
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem – system dostosowania sygnalizatorów świetlnych do aktualnego natężenia ruchu / 91,7 mln PLN (72 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 - 3,1 mln PLN - dokumentacja.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” - 20,6 mln PLN.
- MDK Witosa oraz park - 28,6 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach - 48 mln PLN, (dofinansowanie z RFPŁ 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 – 115.784 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**  
**50.864** (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 obsługiwanych pasażerów**  
**4.419.090** (2022)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**  
**105** (Katowice)  
**135** (GZM)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**  
**26.600** (Katowice)  
**32.000** (GZM)

# Katowice

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**748.500 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**68.600 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**23,2%**
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**  
**26.700 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**  
**47.200 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 to czwarty największy regionalny rynek biurowy w Polsce. Na koniec III kw. 2023 roku zasoby biurowe w Katowicach wynosiły 748.500 m<sup>2</sup>. W I poł. 2023 roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu biurowego, zaś w III kw. 2023 roku katowicki rynek biurowy wzbogacił się o 26.700 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, poprzez oddanie do użytku budynku Craft (Ghelamco Poland). Stanowiło to 11% powierzchni oddanej do użytku we wszystkich miastach regionalnych od początku roku.

W Katowicach w budowie pozostaje 68.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to blisko połowa powierzchni w budowie zostanie dostarczona na rynek w 2024 roku. Projektami pozostającymi w budowie są: kompleks Eco City Katowice (18.000 m<sup>2</sup>, Górnośląski Park Przemysłowy) oraz Grundmanna Office Park A (20.650 m<sup>2</sup>, Cavatina).



Od początku 2023 roku popyt na powierzchnie biurowe w Katowicach wyniósł ponad 47.200 m<sup>2</sup>, co stanowiło 9% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych i było wynikiem o 16% gorszym od zanotowanego w analogicznym okresie 2022 roku. Największy udział w strukturze transakcji, 53%, stanowiły nowe umowy, zaś renegecje odpowiadały za 36% wolumenu. Ekspansje wyniosły pozostałe 12%. W III kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na zaledwie 21.700 m<sup>2</sup>.

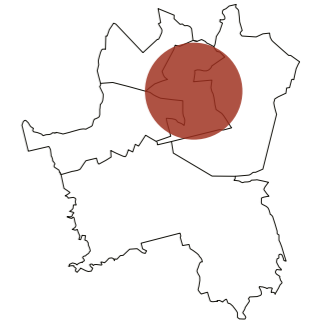
Mimo dobrego wyniku po stronie popytowej, dość wysoka nowa podaż sprawiła, że współczynnik pustostanów uległ wzrostowi. Na koniec września 2023 roku wyniósł 23,2% i był to najwyższy wynik zanotowany w miastach regionalnych. W porównaniu z poprzednim kwartałem współczynnik wzrósł o 3,1 pp, zaś w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłym roku aż o 6,3 pp.

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec września 2023 roku wahały się od 8,00 EUR do 14,50 EUR za m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

## Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 <b>Centrum</b>	387.400 m <sup>2</sup>	24.050 m <sup>2</sup>	19,1%	8-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
 <b>Poza centrum</b>	361.100 m <sup>2</sup>	44.500 m <sup>2</sup>	27,5%	8-13,5 EUR/m <sup>2</sup>



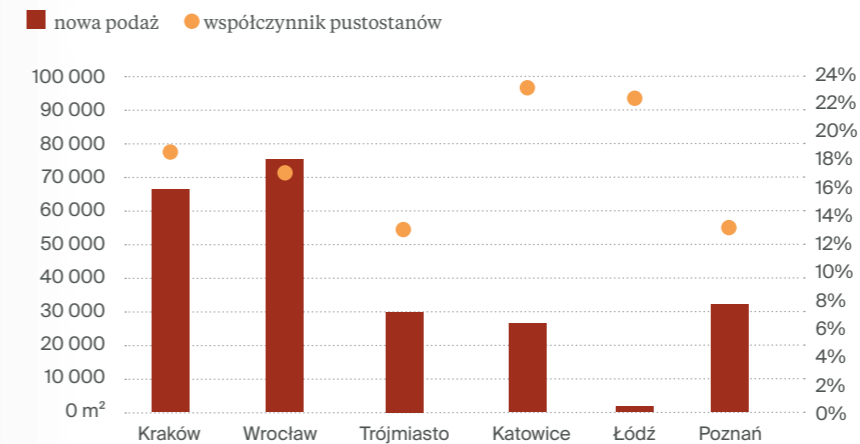
## Główne miasta regionalne

III KW. 2023

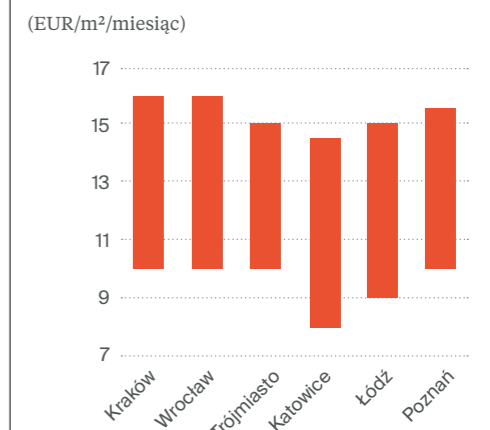
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



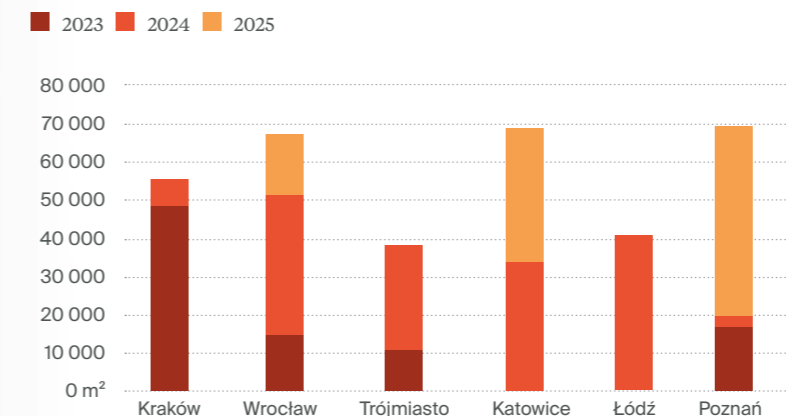
### Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



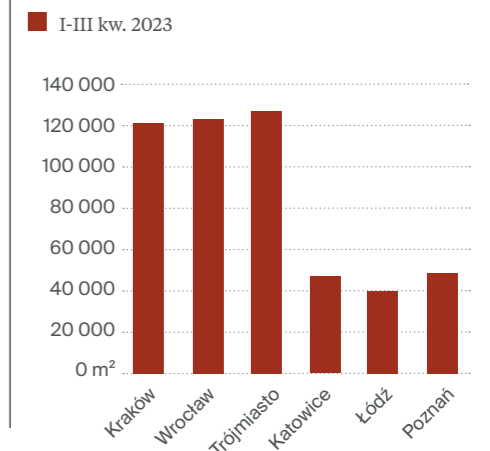
### Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



### Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (III kw. 2023)



### Popyt na powierzchnię biurową



# Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

## Elastyczność przede wszystkim

Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

## Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatki dni wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają, i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiedzie prym i wciąż rozdaje karty.

## Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



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 IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomagała także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresowym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

## TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

### 1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-185 PLN/h	185-200 PLN/h

### 2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-195 PLN/h	185-225 PLN/h

### 3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
115-155 PLN/h	165-205 PLN/h	210-250 PLN/h

## Kontakty

w Polsce

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

**RESEARCH**  
Katarzyna Bojar  
[katarzyna.bojar@pl.knightfrank.com](mailto:katarzyna.bojar@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. 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](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:

Magdalena Szabelska  
Business Development Manager  
+48 573 790 227  
[magdalenaszabelska@michaelpage.pl](mailto:magdalenaszabelska@michaelpage.pl)

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