

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiany

Michael Page



KATOWICE

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

KATOWICE



POWIERZCHNIA MIASTA

164,7 km²



POPULACJA

Katowice: **282.800**
GZM **2,3 mln**



PROGNOZA POPULACJI

261.050
(2030)



STOPA BEZROBOCIA

1,5%



WZROST PKB

11,6%
(woj. śląskie)
(GUS, 2020)



PKB PER CAPITA

60.091 PLN
(woj. śląskie)
(GUS, 2020)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

9.576,81 PLN
(brutto)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

1.

1. miejsce w rankingu **Miast Przyjaznych dla Biznesu** miesięcznika „Forbes” w kategorii miast i gmin od 150.000 – 299.000 mieszkańców (2022)

7.

7. miejsce w globalnym rankingu miast **fDi Tier 2 Cities of the Future 2020/21**

5.

5. miejsce w rankingu fDi Intelligence European Cities and Regions of the Future 2022/2023 w kategorii **najlepszych dużych europejskich miast pod względem przyciągania zagranicznych inwestycji bezpośrednich** (fDi, 2022)

Wg raportu „**Potencjał inwestycyjny Katowic**”, w ramach Business Environment Assessment Study, Katowice są zaliczane do **pierwszej czwórki** obszarów najkorzystniejszych pod inwestycje zagraniczne w kilku kategoriach

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

■ Katowice Europejskim Miastem Nauki 2024

1.

1. miejsce w **Rankingu Miast Przyjaznych Ludziom** miesięcznika „Forbes” (2021)

■ Katowice gospodarzem 11 edycji Światowego Forum Miejskiego (WUF)

2.

2. miejsce w „**Rankingu Elektromobilnych Miast**”, przygotowanym przez Politykę Insight we współpracy z Fundacją Promocji Pojazdów Elektrycznych. Katowice zostały docenione także za transport zbiorowy oraz czyste powietrze

1.

1. miejsce w Rankingu **pod względem działań na rzecz jakości powietrza** według raportu „**Europolis**”: Zielone miasta. Polskie miasta na rzecz klimatu, środowiska i zdrowia mieszkańców

2.

2. miejsce w Rankingu zielonych miast według raportu „**Europolis**”: Zielone miasta. Polskie miasta na rzecz klimatu, środowiska i zdrowia mieszkańców

Miasto Katowice znalazło się w gronie zwycięzców jubileuszowej edycji prestiżowego plebiscytu „**Top Inwestycje Komunalne Dekady**” – doceniona została **Strefa Kultury**

Katowice zostały laureatem prestiżowej nagrody **Zielony Orzeł „Rzeczpospolitej” w kategorii Samorząd**. Redakcja dziennika oraz kapituła doceniły miasto za systematyczne i różnorodne działania ekologiczne na rzecz ochrony środowiska

JAKOŚĆ ŻYCIA W LICZBACH

Najważniejsze projekty infrastrukturalne w Katowicach w trakcie realizacji

Kluczowe inwestycje w zakresie aktywnej mobilności miejskiej i zrównoważonego transportu

- Rozwój ekologicznego transportu miejskiego oraz sieci rowerów miejskich: 20 autobusów elektrycznych; 147 punktów ładowania dla samochodów elektrycznych (69 stacji); City by bike - 125 stacji rowerowych z ponad 1.010 rowerami, ponad 185 km infrastruktury rowerowej.
- Rozbudowa Drogi Krajowej nr 81 od węzła autostrady A4 z DK 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej - etap I inwestycji składa się z dwóch części, pierwsza polega na budowie bezkolizyjnego węzła dróg krajowych DK81 i DK86 oraz rozbudowie DK86 od autostrady A4 do ul. Górniczego Stanu, usprawniając skomunikowanie południowej części Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii z jej strefą centralną, a druga obejmuje rozbudowę istniejącego węzła drogowego DK86 z ulicami 73 Pułku Piechoty-Karolinki-Kolistą, obsługującego ruch lokalny; nakłady - 334,1 mln PLN.
- Budowa nowej linii tramwajowej wzdłuż ul. Grundmanna - pierwsza od 75 lat nowa linia tramwajowa w Katowicach - inwestycja spółki Tramwaje Śląskie; planowane nakłady - 39,7 mln PLN.
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem - budowa systemu kamer monitorujących sytuację na drogach do analizy natężenia ruchu i dostosowania pracy sygnalizatorów świetlnych; planowane nakłady - ponad 85 mln PLN, z czego ponad 67 mln PLN to środki UE.

Rewitalizacja i rozwój infrastruktury biznesowej

- „Dzielnica Nowych Technologii – Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny” – inwestycja jest zlokalizowana na terenie likwidowanej kopalni „Wieczorek”, w dzielnicy Nikiszowiec. Będzie koncentrować przedsiębiorców z branży gier komputerowych, e-sportu, sektora kreatywnego oraz pokrewnych firm technologicznych. Kompleks poza niezbędną infrastrukturą techniczną ma oferować przyszłym najemcom również tereny rekreacyjne i obiekty gastronomiczne. W lutym 2022 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla I etapu inwestycji. Trwają prace projektowe dotyczące adaptacji i rewitalizacji istniejących, historycznych budynków wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych oraz rozwiązaniami dla skomunikowania terenu (10.2023). Nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej – 14,3 mln PLN.

Atrakcyjne spędzanie wolnego czasu

- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach wraz z halą sportową, 2 boiskami treningowymi, parkingiem oraz infrastrukturą drogową (kontynuacja); planowane nakłady – 286 mln PLN.
- Centrum Himalajzmu im. Jerzego Kukuczki – zakładane funkcje obiektu to wystawiennicza, rekreacyjna oraz muzealna; nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej – 2,7 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” – planowana funkcja obiektu to m.in. prezentacja dorobku Wojciecha Kilara, edukacja muzyczna, wystawa multimedialna; planowane nakłady – 17,8 mln PLN.
- MDK Witosa - budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku – 28,6 mln PLN.

Zielone miasto i czyste powietrze

- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach – zaplanowano budowę dwóch nowych parków oraz rewitalizację i rozbudowę trzech parków już istniejących: rewitalizacja i rozbudowa parku na Wełnowcu, budowa parku przy ul. Leopolda/Le Ronda, modernizacja parku w dolinie rzeki Ślepiotki, budowa parku przy ul. Wantuły oraz rewitalizacja terenu przy Stawie Kajakowym w Katowickim Parku Leśnym; planowane nakłady – 48 mln PLN, w tym dofinansowanie z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych.
- Zazielenienie ul. Warszawskiej w Katowicach – przywrócenie zieleni w ścisłym centrum miasta oraz stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej dla pieszych i rowerzystów; planowane nakłady – 18,9 mln PLN.
- Rekreacyjno - wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec – zagospodarowanie oraz umocnienie plaży wraz z zaadaptowaniem małego stawu na kąpielisko, wraz z nowymi ścieżkami spacerowymi, małą architekturą, domkami dla owadów oraz tablicami informacyjno-edukacyjnymi; planowane nakłady – 7,2 mln PLN.
- Zazielenienie Placu Sejmu Śląskiego – w ramach procesu odbetonowania przestrzeni centralnych w mieście planuje się zastąpienie istniejących miejsc postojowych zielenią; planowane nakłady – 4 mln PLN.
- Budowa farmy fotowoltaicznej na terenie MPGK w miejscu zamkniętej i zrehabilitowanej części składowiska odpadów. Będzie to pierwsza w Katowicach inwestycja w energię słoneczną na tak dużą skalę. Wartość inwestycji - 5,7 mln PLN.



**DLUGOŚĆ
ŚCIEŻEK
ROWEROWYCH**

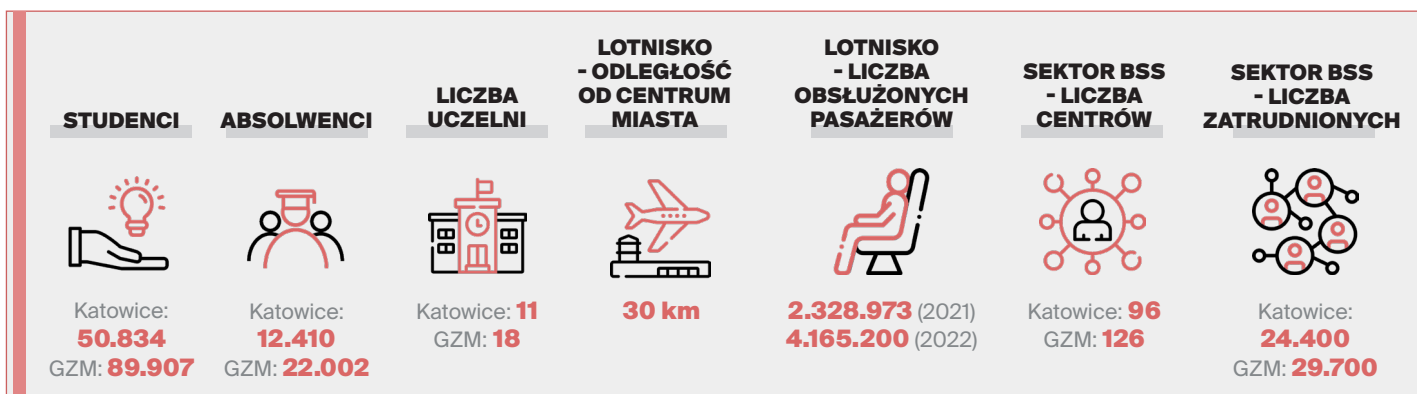
ponad
185 km



**TERENY
ZIELONE**

82 km²

FAKTY I LICZBY



GZM - Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (Metropolię tworzą Katowice wraz z 40 miastami i gminami)

RATING

A-

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RYNEK BIUROWY KATOWICE

IV KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

726.500 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

96.600 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

17,1%



NOWA PODAŻ (2022)

127.300 m²



POPYT (2022)

62.700 m²

Na koniec 2022 roku zasoby biurowe w Katowicach osiągnęły niemal 726.500 m², co oznacza że są czwartym pod względem wielkości rynkiem regionalnym w Polsce. W minionym roku do użytku oddano 10 projektów (włączając zmianę funkcji części powierzchni handlowej na funkcję biurową w projekcie Supersam), które powiększyły ofertę lokalnego rynku biurowego o rekordowe blisko 127.300 m². Był to historycznie najwyższy wynik odnotowany w Katowicach, a zarazem największy wolumen nowej podaży odnotowany w miastach regionalnych, stanowiący 31% całkowitej nowej powierzchni dostarczonej w regionach. Największymi projektami ukończonymi w 2022 roku były: KTW II (39.900 m², TDJ Estate) oraz dwa budynki kompleksu Global Office Park o łącznej powierzchni blisko 55.200 m² (Cavatina Holding).

Dodatkowo, na koniec grudnia 2022 roku w budowie znajdowało się 96.600 m² powierzchni biurowej, z czego 79% ma zostać ukończone w 2023 roku. Jest to poziom znacznie niższy niż w latach 2019-2021, kiedy to w budowie pozostawało około 160.000-200.000 m². Największymi projektami w budowie są: budynek Craft (26.700 m², Ghelamco Poland) oraz kompleks Eco City Katowice (18.000 m², Górnośląski Park Przemysłowy).

Wolumen transakcji najmu w Katowicach w 2022 roku wyniósł 62.700 m² i stanowił 10% powierzchni wynajętej w tym okresie w miastach regionalnych. W porównaniu ze średnim rocznym popytem z ostatnich 5 lat (60.900 m²) utrzymał się na podobnym poziomie, jednak był wyższy o niemal 20% w odniesieniu do roku

2021. Większość umów zawartych w 2022 roku stanowiły nowe transakcje (ponad 46.200 m², 74% całkowitego wolumenu). Renegocjacje wyniosły 16% całkowitego popytu, zaś ekspansje 10%.

W związku z rekordową ilością nowej powierzchni biurowej dostarczonej na katowicki rynek w 2022 roku, współczynnik pustostanów na koniec grudnia 2022 roku wzrósł do 17,1% i w porównaniu z końcem 2021 roku był wyższy aż o 6,6 pp. (wzrost o 0,2 pp. kw/kw).

Czystsze wywoławcze w Katowicach na koniec 2022 roku wahały się od 8,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie ulegając delikatnemu wzrostowi w porównaniu z końcem 2021 roku. Utrzymująca się bardzo wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 23,00 PLN/m²/miesiąc.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

CRAFT

26.700 m²

II kw. 2023

Ghelamco Poland

CROSS OFFICE

8.800 m²

2023/2024

Opal

ECO CITY KATOWICE

18.000 m²

IV kw. 2023

GPP



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Developer / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-23



OKRES
BEZCZYNŠOWY

5-8
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

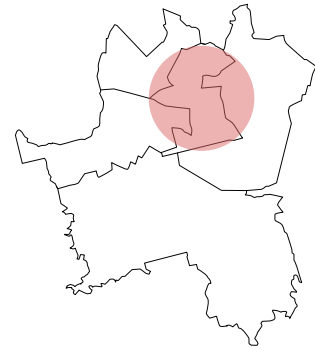
350-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	370.100 m ²	69.800 m ²	17,5%	8-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	356.400 m ²	26.800 m ²	16,8%	8-13,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN

IV KW. 2022



ZASOBY

6,44 mln m²



NOWA PODAŻ (2022)

405.300 m²



POPYT (2022)

623.200 m²



W BUDOWIE

567.200 m²

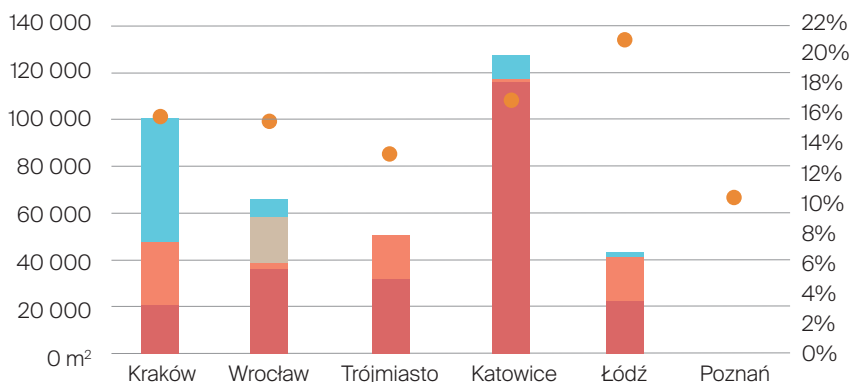


POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

985.100 m²

NOWA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)

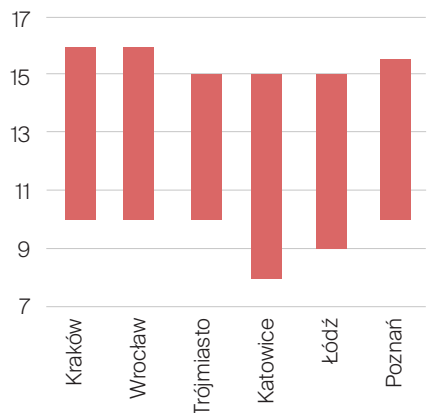
I kw. 2022 II kw. 2022 III kw. 2022 IV kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)

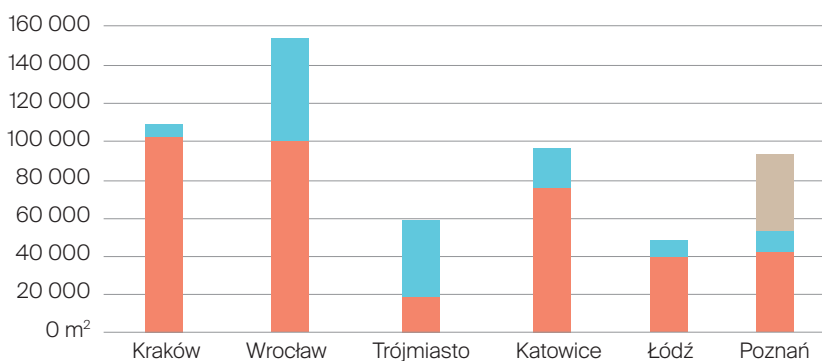
(IV KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



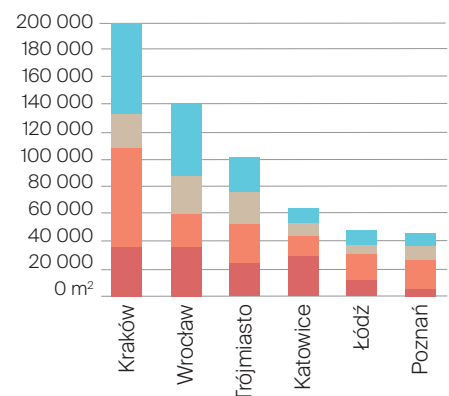
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (IV KW. 2022)

2023 2024 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2022)

I kw. 2022 II kw. 2022 III kw. 2022 IV kw. 2022



BENEFITY KRÓLUJĄ NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACOWNIKA

Jak wynika z raportu przygotowanego w 2021 przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców już w ubiegłym roku pracownicy oczekiwali benefitów, które pomogą im zaspokoić indywidualne potrzeby i będą odpowiedzią na skutki pandemii. Badanie pokazało, że dodatkowe świadczenia powinny gwarantować stabilizację, być spersonalizowane i elastyczne. Warto zaznaczyć, że w obszarze pozapłacowych korzyści nastąpiła mała rewolucja. Te, które były atrakcyjne przed pandemią, stały się niewystarczające lub nieaktualne w dzisiejszych realiach. Multisport czy opieka medyczna to już standard na naszym rynku pracy i raczej nie są one w stanie przyciągnąć uwagi potencjalnych pracowników. Tak samo jak pyszna kawa z ekspresu czy owocowe wtorki.

ELASTYCZNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Niewątpliwie obecnie na rynku pracy najważniejsza jest możliwość wykonywania swoich obowiązków zdalnie. Zgodnie z badaniami Michael Page większość respondentów (59%) najchętniej pracowałaby wyłącznie online lub w systemie hybrydowym. Elastyczne godziny pracy, możliwość wykonywania swoich obowiązków z domu to nie tylko oszczędność czasu i kosztów związanych z dojazdem do pracy, ale również ułatwienie utrzymania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym, co jest istotne dla aż 88% badanych. To właśnie wyjście naprzeciw oczekiwaniom pracownika, podejście szanujące jego potrzeby i życie rodzinne daje poczucie wsparcia i w dłuższej perspektywie jest w stanie zbudować więź z organizacją. Warto tu również podkreślić rolę managerów. Z jednej strony bowiem pracownicy oczekują od swoich przełożonych zaufania i możliwości pracy w trybie home office, ale jednocześnie też chcą czuć się częścią zespołu i brać udział w wydarzeniach integracyjnych. Doskonale wiemy, że niełatwo jest budować przynależność do firmy czy zespołu w czasach spotkań wirtualnych. Benefit w postaci pracy zdalnej/hybrydowej pociąga za sobą kolejne oczekiwania pracowników w postaci dofinansowania lub wyposażenia przez pracodawcę miejsca pracy w domu (dopłata do biurka, fotela czy pokrycie części kosztów energii). Kolejną odpowiedzią na wysoką inflację i potrzeby rynku pracy są coraz częściej karty przedpłacone, dofinansowanie do posiłków czy auto służbowe z kartą paliwową.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

TOP 3

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**EKSPERT
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 PLN
brutto**

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

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH
I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, 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.

PARTNER PUBLIKACJI:

KATOWICE
dla odmiany

WYDZIAŁ OBSŁUGI INWESTORÓW

www.invest.katowice.eu
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