

Opracowane  
we współpracy z



KATOWICE  
dla odmiany

Michael Page



# KATOWICE

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

2021

knightfrank.com.pl/research



fol. POLANDONAIR.com

# KATOWICE

FAKTY I LICZBY



**164,7 km<sup>2</sup>**



Katowice: **270.277**  
GZM **2,2 mln**



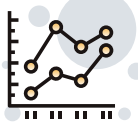
**261.050** (2030)



**1,8%**



**11,6%**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2020)



**60.091 PLN**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2020)



**9.034,97 PLN**  
(brutto)

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

**5.**

5. miejsce w rankingu **najlepszych dużych europejskich miast** fDi European Cities and Regions of the Future 2020/21.

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.

**7.**

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

RATING | **A-**

AGENCJA RATINGOWA | **Fitch**

## JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

### 2. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

**KATOWICE EUROPEJSKIM MIASTEM NAUKI 2024**

**1.**

1. miejsce w **Rankingu Forbes najbardziej ekologicznych miast w Polsce** (w latach 2018-2019).

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

**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**. Dodatkowo w tegorocznej edycji konkursu nagrodzono projekt budowy basenów w dzielnicach miasta.

### 3. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

#### Najważniejsze projekty infrastrukturalne w Katowicach w trakcie realizacji

- Przebudowa Dworcowej i Tylnej Mariackiej (planowany budżet – 41.547.704 PLN).
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa (planowany budżet – 54.858.899 PLN).
- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach (planowany budżet - 245 mln PLN).
- Rozbudowa drogi krajowej 81 od węzła autostrady A4 z drogą krajową 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej – Etap I (planowany budżet – 331.866.140 PLN).
- Budowa nowej linii tramwajowej wzdłuż ul. Grundmanna – pierwsza od 75 lat nowa linia tramwajowa w Katowicach – będzie to 1.900 m toru pojedynczego z fragmentami torowisk na połączeniu nowej trasy z liniami biegnącymi w ul. Gliwickiej i wzdłuż ul. Chorzowskiej. Sam odcinek dwutorowej linii wzdłuż ul. Grundmanna ma nieco ponad 600 m.
- Rewitalizacja Doliny Pięciu Stawów (opracowanie dokumentacji: 2.661.439 PLN).
- „Dzielnica Nowych Technologii w Katowicach” - inicjatywa utworzenia Katowickiego Hubu Gamingowo-Technologicznego. Planowany kompleks biurowo-technologiczny hub'u ma służyć jako miejsce edukacyjne i centrum projektowe dla potrzeb technologicznych. W praktyce stanie się siedzibą firm wysokich technologii, w szczególności branży gier komputerowych i e-sportu. Na potrzeby projektu zostanie zagospodarowany obszar wokół Szybu Pułaski wchodzącego w skład wygaszonej kopalni „Wieczorek”. Inwestycja będzie kolejnym etapem rewitalizacji dzielnicy Nikiszowiec.
- Katowice jako pierwsze miasto w Polsce wprowadziły „Plan Gospodarki Niskoemisyjnej”.
- Realizacja planu przyczynia się do poprawy jakości powietrza oraz wzrostu bezpieczeństwa energetycznego.
- Rozwój ekologicznego transportu miejskiego oraz sieci rowerów miejskich:
  - 20 autobusów elektrycznych;
  - 144 punkty ładowania dla samochodów elektrycznych (68 stacji);
  - City by bike – 107 stacji rowerowych z ponad 866 rowerami, ponad 183 km infrastruktury rowerowej;
  - 4 nowoczesne centra przesiadkowe, w tym 3 w formule park & ride, z ponad 1.100 miejscami parkingowymi.
- AWAIR - największy system monitorowania stanu powietrza w Polsce, składa się z 127 czujników zamontowanych na terenie całego miasta oraz 154 ekranów, na których prezentowane są stężenia pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5.
- Dofinansowanie wymiany 7.440 nieekologicznych źródeł ciepła na łączną kwotę 59,7 mln PLN, a także dofinansowanie montażu prawie 1.360 szt. odnawialnych źródeł energii na kwotę 7,7 mln PLN.
- Projekt budowy 25 podziemnych zbiorników retencyjnych kanalizacji deszczowej o łącznej pojemności obiektów ponad 11.000 m<sup>3</sup>, z czego 17 jest już wykonanych.
- „Dobry klimat” to inicjatywa miasta Katowice, która powstała w związku z organizacją szczytu klimatycznego COP24 w grudniu 2018 roku. Obecnie profil prowadzony jest przez pracowników Biura Zarządzania Energią, którzy zamieszczają na nim informacje dotyczące szeroko rozumianego klimatu i jego ochrony.
- Zielony Budżet - w aktualnej edycji budżetu zrealizowanych zostanie 89 projektów o wartości blisko 2,8 mln PLN.
- Projekt „Przywróćmy światu Staw Kozubek! Dla Osiedla Witosa, Załęża i całych Katowic” (planowany budżet – 1.800.000 PLN), obejmujący rewitalizację Stawu Kozubek, położonego na terenie po byłej Kopalni Kleofas, oraz urządzenie wokół niego zielonej strefy odpoczynku.



**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK  
ROWEROWYCH**

**183 km**  
(2021)



**POWIERZCHNIA  
TERENÓW ZIELONYCH**

**82 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY

**STUDENCI**



Katowice:  
**52.476**  
GZM: **85.655**

**ABSOLWENCI**



Katowice:  
**13.764**  
GZM: **22.757**

**LICZBA  
UCZELNI**



Katowice: **11**  
GZM: **18**

**LOTNISKO  
- ODLEGŁOŚĆ OD  
CENTRUM MIASTA**



**30 km**

**LOTNISKO  
- LICZBA OBSŁUŻONYCH  
PASAŻERÓW**



**2.328.973** (2021)  
**4.843.889** (2019)

**SEKTOR BSS  
- LICZBA CENTRÓW**



Katowice: **96**  
GZM: **120**

**SEKTOR BSS  
- LICZBA  
ZATRUDNIONYCH**



Katowice:  
**22.900**  
GZM: **27.500**

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

**RATING**

**A-**

**AGENCJA  
RATINGOWA**

**Fitch**

# KATOWICE

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

603.000 m<sup>2</sup>



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

210.000 m<sup>2</sup>



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

10,5%



NOWA PODAŻ (2021)

13.500 m<sup>2</sup>



POPYT (2021)

53.400 m<sup>2</sup>

Na koniec 2021 roku zasoby w Katowicach osiągnęły niemal 603.000 m<sup>2</sup>, przekraczając kolejną symboliczną granicę. W minionym roku do użytku oddano cztery projekty, które powiększyły ofertę lokalnego rynku biurowego o niecałe 13.500 m<sup>2</sup>. Największą inwestycją oddaną do użytku w 2021 roku była Kolońska Park o powierzchni 7.900 m<sup>2</sup>.

Należy podkreślić, że w Katowicach utrzymuje się bardzo duża jak na skalę lokalnego rynku aktywność deweloperów. W budowie znajduje się prawie 210.000 m<sup>2</sup>, przy czym największe projekty mają zostać ukończone w 2022 roku.

Przykłady największych realizowanych aktualnie inwestycji to Global Office Park A1 i A2 o powierzchni 56.000 m<sup>2</sup> (Cavatina Holding) oraz .KTW II (42.000 m<sup>2</sup>, TDJ Estate).

Aktywność deweloperów na rynku katowickim nie słabnie, jednak po stronie popytu skutki pandemii zdecydowanie są nadal widoczne. Przedmiotem najmu było zaledwie nieco ponad 53.000 m<sup>2</sup>, co stanowi spadek o 18% względem wolumenu transakcji z 2020 roku. Prawie połowa umów zawartych w 2021 roku to renowacje (23.150 m<sup>2</sup>), zaś nowe umowy stanowiły prawie 38% (z czego 14,6% umowy pre-let). Pozytywnym sygnałem

jest relatywnie duży udział ekspansji w strukturze transakcji, który osiągnął niemal 19% całkowitego popytu.

Na koniec grudnia 2021 roku wskaźnik pustostanów wynosił 10,5% i był wyższy o 0,4 pp. względem ubiegłego kwartału oraz o 1,6 pp. porównując z analogicznym okresem 2020 roku. Był to skutek utrzymującej się osłabionej aktywności najemców. Warto jednak podkreślić, że jest to drugi najniższy wynik wśród największych miast regionalnych w Polsce, zaraz za Szczecinem.

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec 2021 roku wahały się od 8,00 EUR do 14,50 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Oczekiwany znaczący wzrost dostępności nowej powierzchni biurowej w kolejnych kwartałach na lokalnym rynku i wciąż utrzymujący się ograniczony popyt mogą zachęcać najemców do podejmowania renowacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### GLOBAL OFFICE PARK A1, A2

- 56.000 m<sup>2</sup>
- II kw. 2022
- Cavatina Holding

### CRAFT

- 26.700 m<sup>2</sup>
- II kw. 2023
- Ghelamco Poland

### ECO CITY KATOWICE I&II

- 18.000 m<sup>2</sup>
- I kw. 2023
- GPP

### CARBON OFFICE

- 8.450 m<sup>2</sup>
- I kw. 2022
- Opal Maksimum

### .KTW II

- 42.000 m<sup>2</sup>
- I kw. 2022
- TDJ Estate

### DL TOWER

- 10.800 m<sup>2</sup>
- II kw. 2022
- DL Invest Group

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

16-20



OKRES BEZCZYNŠOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup>

300-450

## OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

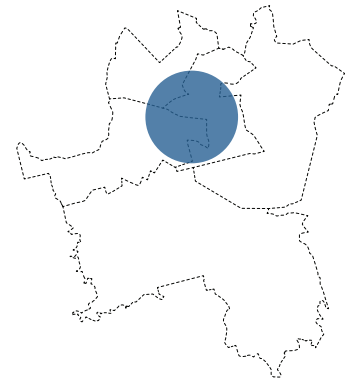
City Space

Regus

Własne B.

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

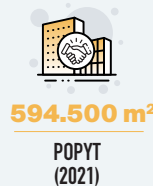
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
<b>CENTRUM</b>	262.100 m <sup>2</sup>	127.800 m <sup>2</sup>	8,9%	8-14,5 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POZA CENTRUM</b>	340.800 m <sup>2</sup>	82.100 m <sup>2</sup>	11,7%	8-14 EUR/m <sup>2</sup>



# GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

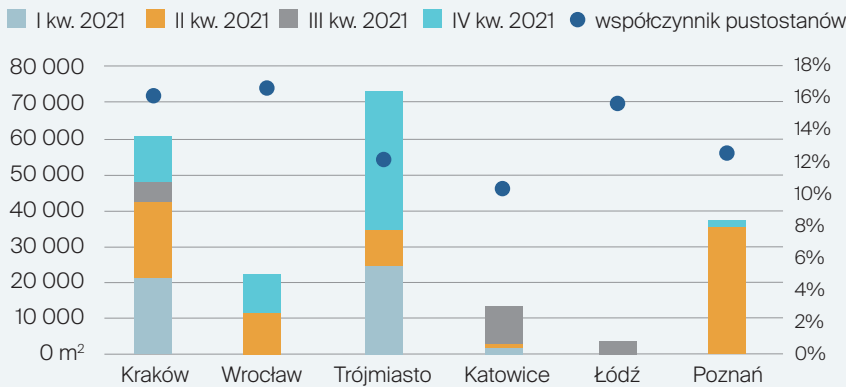
IV kw. 2021



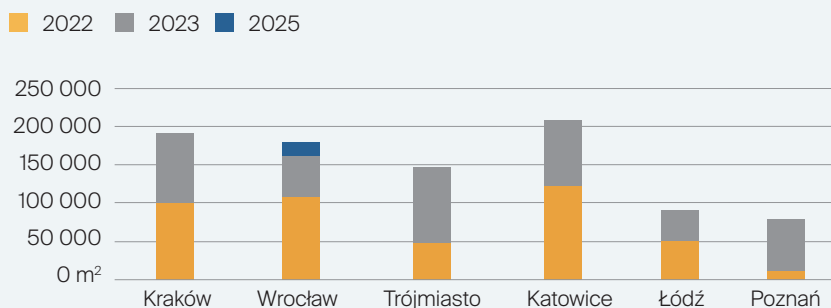
## KATOWICE NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Katowice należą do rynków biurowych o mniejszej skali niż wiodące ośrodki biznesowe, jednak ostatnie lata przyniosły miastu dynamiczny rozwój. W ostatnich latach potencjał Katowic dostrzegli deweloperzy skupiający się dotychczas na największych rynkach biurowych. Dzięki temu w Katowicach obecnie w budowie znajduje się około 210.000 m<sup>2</sup>, a zdecydowana większość tej powierzchni zasili rynek w 2022 roku, dając szeroki wybór powierzchni klasy A potencjalnym najemcom.

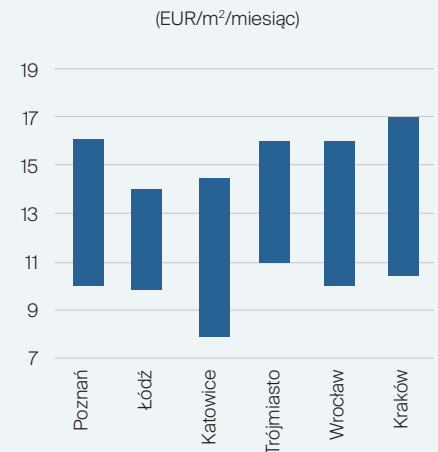
## NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



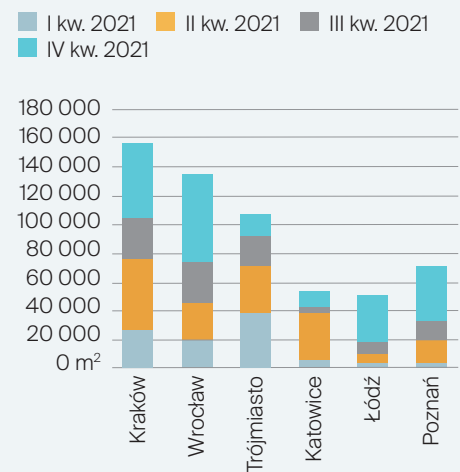
## PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)



## CZYNsze WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)



## POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)



# POLSKA

## OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

#### SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN  
brutto**

#### MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN  
brutto**



## OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA  
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN  
brutto**

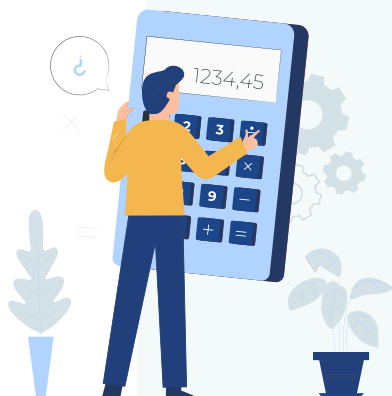
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM  
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN  
brutto**

**SPECJALISTA  
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN  
brutto**

## OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statuty, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często niezależne od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**JUNIOR**

**od 8.000 PLN  
brutto**

**SPECJALISTA**

**14.000 - 15.000 PLN  
brutto**

**KONTAKTY W POLSCE:**

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

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**KONTAKT W KATOWICACH:**

Iwona Kalaga  
iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

**COMMERCIAL AGENCY - OFFICE**

L-REP Janusz Garstka  
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś  
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT**

Izabela Miazgowska  
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT  
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

**PROJECT MANAGEMENT**

Urszula Łuszczyńska  
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

**VALUATION & ADVISORY**

Grzegorz Chmielak  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
marta.sobieszczak@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. 2022

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