

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiany

Michael Page



KATOWICE

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

KATOWICE



POWIERZCHNIA MIASTA

164,7 km²



POPULACJA

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



PROGNOZA POPULACJI

261.050 (2030)



STOPA BEZROBOCIA

1,8%



WZROST PKB

11,6%
(woj. śląskie)
(GUS, 2020)



PKB PER CAPITA

60.091 PLN
(woj. śląskie)
(GUS, 2020)



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.749 PLN
(brutto)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

5.

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

7.

7. miejsce w **globalnym rankingu miast** fDi Tier 2 Cities 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

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

■ Katowice Europejskim Miastem Nauki 2024

1.

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

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

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; 177 punktów ładowania dla samochodów elektrycznych (68 stacji); City by bike – 107 stacji rowerowych z ponad 866 rowerami, ponad 183 km infrastruktury rowerowej.
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa – kontynuacja rozbudowy podstawowej sieci infrastruktury rowerowej; planowane nakłady – 38,1 mln PLN.
- Rozbudowa drogi krajowej 81 od węzła autostrady A4 z drogą krajową 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej – Etap I (zakończenie); planowane 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.

Rewitalizacja i rozwój infrastruktury biznesowej

- „Dzielnica Nowych Technologii – Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny” – inwestycja jest zlokalizowana na terenie likwidowanej kopalni, w dzielnicy Nikiszowiec. Będzie koncentrować przedsiębiorców z branży gier komputerowych, e-sportu, sektora kreatywnego oraz pokrewnych firm technologicznych. Poza niezbędną infrastrukturą zaplanowano tereny rekreacyjne, wystawiennicze i eventowe wraz z gastronomią. W lutym 2022 r. rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla I etapu inwestycji. Zwycięzca opracuje projekt adaptacji i rewitalizacji istniejących budynków wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych oraz rozwiązaniami dla skomunikowania terenu; planowane nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej – 14,3 mln PLN.

Atrakcyjne spędzanie wolnego czasu

- Budowa kompleksu sportowego przy ul. Asnyka – stadion piłkarsko-lekkoatletyczny, boisko do baseballu, piłki ręcznej i koszykówki, dwa boiska do siatkówki plażowej i plac treningowy street workout; planowane nakłady – 42 mln PLN.
- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach wraz z halą sportową, 2 boiskami treningowymi, parkingiem oraz infrastrukturą drogową (kontynuacja); planowane nakłady – 248,9 mln PLN.
- Centrum Himalajzmu im. Jerzego Kukuczki – zakładane funkcje obiektu to wystawiennicza, rekreacyjna oraz muzealna. W grudniu 2021 r. rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, zwycięzca opracuje dokumentację projektową; planowane nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej – 2,4 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” – planowana funkcja obiektu to m.in. prezentacja dorobku Wojciecha Kilara, edukacja muzyczna, wystawa multimedialna; planowane nakłady – 10,2 mln PLN.

Zielone miasto

- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach – zakłada się rewitalizację i rozbudowę parku na Wetnowcu, budowę parku przy ul. Leopolda/Le Ronda, modernizację parku w dolinie rzeki Ślepiotki, budowę parku przy ul. Wantuły, czy rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec. Planuje się m.in. utworzenie stref edukacyjnych, utrzymywanie stref o wysokich walorach przyrodniczych dla ochrony naturalnych siedlisk zwierząt oraz utrzymywanie prawidłowej retencji wód opadowych; planowane nakłady – 44,8 mln PLN.
- Zazielenienie ul. Warszawskiej w Katowicach – przywrócenie zieleni w ścisłym centrum miasta oraz stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej dla pieszych i rowerzystów; planowane nakłady – 12 mln PLN.
- Budowa „Katowickiej Doliny 5 Stawów w Szopienicach” – w ramach inwestycji powstaną m.in. kąpieliska wraz z zapleczem, promenada, połączenie wodne między stawami Morawa i Borki, drogi rowerowe, trasa rolkowa, miejsca odpoczynkowe; planowane nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej – 2,8 mln PLN.



DLUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH








ponad
183,3 km



TERENY ZIELONE

82 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI	ABSOLWENCI	LICZBA UCZELNI	LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA	LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW	SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW	SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH
						
Katowice: 52.021 GZM: 90.127	Katowice: 12.136 GZM: 21.836	Katowice: 11 GZM: 18	30 km	2.328.973 (2021) 4.843.889 (2019)	Katowice: 96 GZM: 120	Katowice: 22.900 GZM: 27.500

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

RATING

A-

AGENCJA
RATINGOWA

Fitch

RYNEK BIUROWY KATOWICE

I KW. 2022



**ZASOBY
POWIERZCHNI
BIUROWEJ**

715.000 m²



**POWIERZCHNIA
BIUROWA
W BUDOWIE**

71.000 m²



**WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW**

19,8%



NOWA PODAŻ

116.300 m²



POPYT

29.400 m²

Na koniec I kw. 2022 roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach wynosiły ponad 715.000 m². Od stycznia do marca 2022 roku do użytku oddano ponad 116.000 m², co w porównaniu z średnioroczną podażą z ostatnich pięciu lat wynoszącą ponad 30.000 m² jest rekordową wartością, do tej pory nienotowaną na tym rynku.

Ukończone zostały takie inwestycje jak: .KTW II (39.900 m², TDJ Estate), Global Office Park A1 i A2 o łącznej powierzchni ponad 55.000 m² (Cavatina), DL Tower (11.870 m², DL Invest) oraz Carbon Office (8.450 m², Opal). W budowie znajduje się wciąż ponad 70.000 m², z czego ponad 20.000 m² ma zostać ukończone jeszcze w 2022 roku. Największym projektem pozostającym

w budowie jest budynek Craft (26.700 m², Ghelamco).

Po stronie popytu odnotowano wzrost wolumenu transakcji o blisko 150% względem IV kw. 2021 roku. Przedmiotem najmu od stycznia do marca 2022 roku było ponad 29.500 m² powierzchni biurowej. Największy udział w strukturze transakcji, blisko 92%, stanowiły nowe umowy, zaś renegotjacje odpowiadały za pozostałe 8% wolumenu.

Mimo wysokiego popytu odnotowanego w I kw. 2022 roku, wskaźnik pustostanów na koniec marca 2022 roku wzrósł do rekordowego poziomu 19,8% i był wyższy o 9,3 pp. względem ubiegłego kwartału oraz 10,5 pp. porównując

z analogicznym okresem 2021 roku. Jest to najwyższy wynik wśród największych miast regionalnych w Polsce. Co więcej, tak wysokiego współczynnika pustostanów nie odnotowano na żadnym rynku regionalnym w ostatnich kilkunastu latach.

Czystsze wywoławcze w Katowicach na koniec marca 2022 roku wahały się od 8,00 EUR do 14,50 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. 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

CRAFT

26.700 m²

II kw. 2023

Ghelamco Poland

DL INVEST PIWNA (GLIWICE)

19.000 m²

IV kw. 2022

DL Invest Group

ECO CITY KATOWICE

18.000 m²

I kw. 2023

GPP



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Developer / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



**OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC**

16-20



**OKRES
BEZCZYNSZOWY**

**5-8
miesiący**



**BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²**

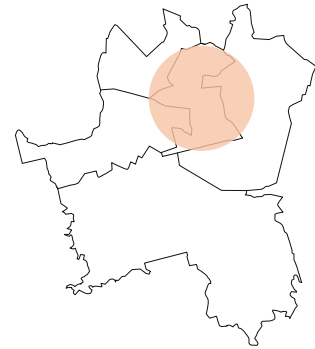
350-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

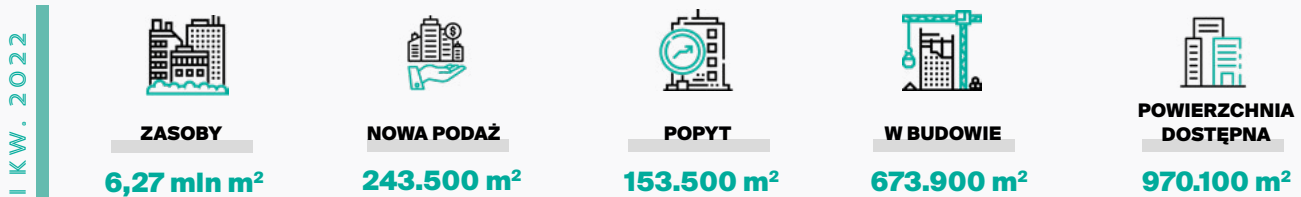
GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	358.600 m ²	34.000 m ²	18,0%	8-14,5 EUR/m ²
POZA CENTRUM	356.400 m ²	37.000 m ²	21,5%	8-13,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

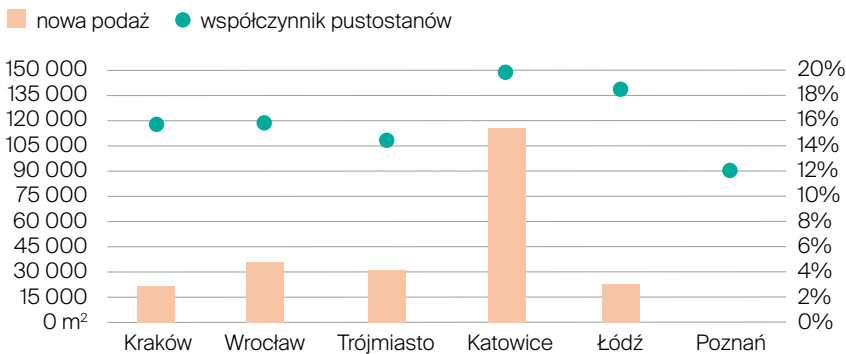
KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN



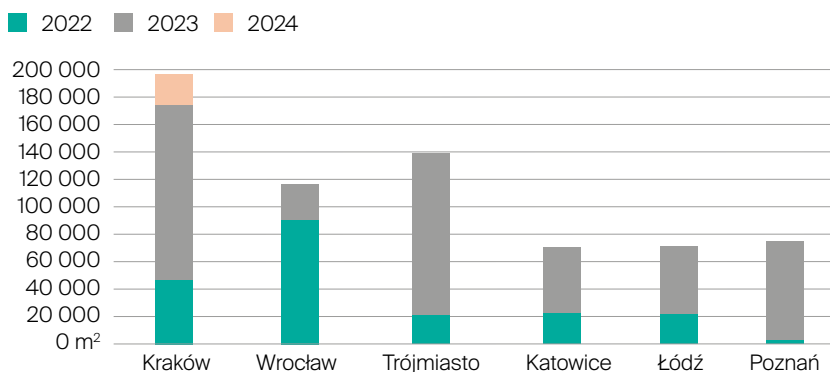
KATOWICE NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

Katowice należą do rynków biurowych o mniejszej skali niż wiodące ośrodki biznesowe, jednak ostatnie lata przyniosły miastu dynamiczny rozwój. Potencjał Katowic dostrzegli deweloperzy skupiający się dotychczas na największych rynkach biurowych. W związku z tym w I kw. 2022 roku oddano do użytku w Katowicach rekordową ilość powierzchni biurowej - ponad 116.000 m², dając potencjalnym najemcom szeroki wybór powierzchni biurowej klasy A.

NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

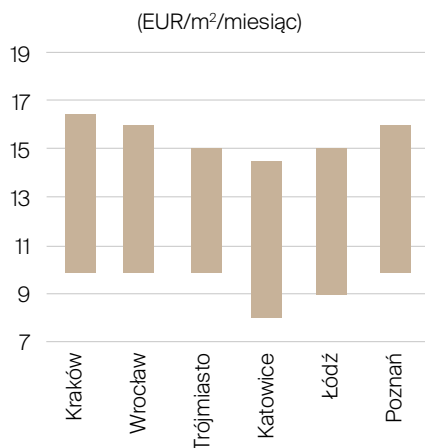


PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (I KW. 2022)



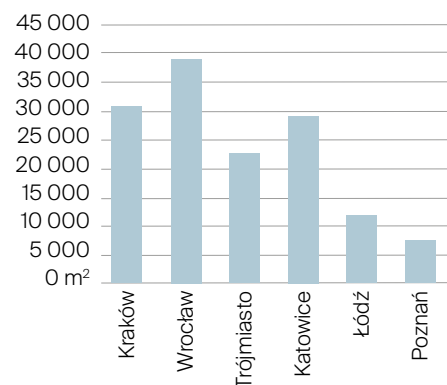
CZYNsze WYWOŁAWCZE

(I KW. 2022)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I KW. 2022)



BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

KATOWICE TOP 3 NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

PROJECT MANAGER

**15.000 – 21.000 PLN
brutto**

2.

KIEROWNIK BUDOWY

**13.000 – 17.000 PLN
brutto**

3.

**ARCHITEKT
(ARCHITEKT PROWADZĄCY)**

**9.000 – 13.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KATOWICE

L-REP Marta Bretner-Nogacka
marta.bretner-nogacka@pl.knightfrank.com

T-REP Iwona Kalaga
iwona.kalaga@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

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)
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 admnii

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