

# Rynek biurowy



Opracowane  
we współpracy z



**KATOWICE**  
dla odmiany

Michael Page

I kw. 2023

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



## ***Katowice***



# Katowice

-  Powierzchnia miasta  
**164,7 km<sup>2</sup>**
-  Populacja  
**281.400** (Katowice)  
**2.279.600** (GZM)  
(02.2023, GUS)
-  Prognoza populacji  
**261.050** (2030)
-  Stopa bezrobocia  
**1,4%**  
(02.2023, GUS)
-  Wzrost PKB  
**4,7%**
-  PKB per capita  
**71.400 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)  
**7.709,03 PLN**  
(w sektorze przedsiębiorstw, 01.2023)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

**6. MIEJSCE** w rankingu „**Top 10 Large European Cities of the Future 2023 - fDi Strategy**” - przyciąganie bezpośrednich inwestycji zagranicznych (fDi Intelligence)

**1. 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

## 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 tworzenie ekosystemu dla start-upów i przyjaznego środowiska dla sektora MŚP.

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: 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

**1. 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**

**2. MIEJSCE** w **Rankingu Samorządów „Rzeczypospolitej”**



## Jakość życia w liczbach

- Ekologiczny transport miejski: 20 autobusów elektrycznych, 147 punktów ładowania samochodów elektrycznych, 69 stacji ładowania.
- Przebudowy dwóch węzłów DK 81 (dwie inwestycje o wartości prawie 400 mln PLN w Piotrowicach i Giszowcu oddzieliły ruch lokalny od tranzytowego).
- Budowa nowej linii tramwajowej.
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem – system dostosowania sygnalizatorów świetlnych do aktualnego natężenia ruchu / 85 mln PLN (67 mln PLN to środki UE).
- Dzielnice 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 - 286 mln PLN.
- Realizacja Centrum Himalajzmu im. Jerzego Kukuczki - 2,9 mln PLN - dokumentacja.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” - 17,8 mln PLN.
- MDK Witosa oraz park - 28,6 mln PLN.
- Poprawa jakości życia mieszkańców w terenach zurbanizowanych poprzez budowę i modernizację parków miejskich w Katowicach (48,6 mln PLN) m.in. 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 – 103.943 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN oraz Zielony Budżet – 3 mln PLN.
- Realizacja 17 Celów zrównoważonego rozwoju ONZ.

 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**  
**96** (Katowice)  
**126** (GZM)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**  
**24.400** (Katowice)  
**29.700** (GZM)

# Katowice

I KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**725.800 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**99.300 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**17,1%**
-  **Nowa podaż**  
**0 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**19.200 m<sup>2</sup>**

Na koniec I kw. 2023 roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach wynosiły blisko 725.800 m<sup>2</sup>. Od stycznia do marca 2023 roku nie został oddany do użytku żaden obiekt biurowy, jednakże należy podkreślić, że ubiegły rok był rekordowy pod względem nowej podaży.

Deweloperzy pozostają jednak aktywni i na koniec marca 2023 roku aż 99.300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, co jest drugim najwyższym wynikiem spośród miast regionalnych. W kolejnych kwartałach 2023 roku na katowicki rynek ma trafić ponad 75% powierzchni w budowie. Największymi projektami pozostającymi w realizacji są budynek Craft (26.700 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland) oraz kompleks Eco City Katowice (18.000 m<sup>2</sup>, Górnośląski Park Przemysłowy). Obie inwestycje mają zasilić katowicki rynek jeszcze w tym roku.

W I kw. 2023 roku najemcy na katowickim rynku biurowym byli dużo bardziej aktywni niż w poprzednim kwartale. Od stycznia do marca 2023 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był ponad dwukrotnie wyższy niż w IV kw. 2022 roku i osiągnął blisko 19.200 m<sup>2</sup>. Jednakże w porównaniu z analogicznym kwartałem 2022 roku popyt na powierzchnie biurowe był niższy o blisko 35%.

Większość umów zawartych od stycznia do marca 2023 roku stanowiły renegecje (ponad 8.600 m<sup>2</sup>, 45% całkowitego wolumenu). Nowe umowy wyniosły 29% całkowitego popytu, zaś ekspansje 26%.

W związku z brakiem nowej podaży i stosunkowo dobrym kwartałem po stronie popytowej, wskaźnik pustostanów pozostał na analogicznym poziomie jak w grudniu 2022 roku i wyniósł 17,1%, co oznacza, że powierzchnia dostępna od zaraz wynosiła ponad 124.300 m<sup>2</sup>.

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec I kw. 2023 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 8,00 EUR do 15,00 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 dalszy wzrost stawek czynszów.

Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec marca 2023 roku w Katowicach wahały się od 14,00 do 28,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesięcznie.













## Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus  
Własne B. | Cluster Offices

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

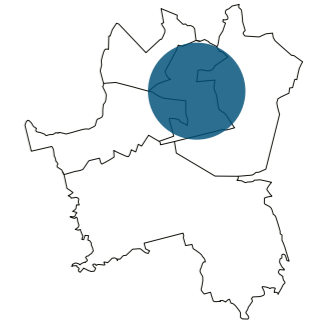
-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**14,00-28,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca** na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**350,00-500,00**



## Wybrane projekty w budowie

CRAFT	CROSS OFFICE	ECO CITY KATOWICE
 26.700 m <sup>2</sup>	 8.800 m <sup>2</sup>	 18.000 m <sup>2</sup>
 II kw. 2023	 2023/2024	 IV kw. 2023
 Ghelamco Poland	 Opal	 GPP
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

## Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji



	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 <b>Centrum</b>	369.400 m <sup>2</sup>	69.700 m <sup>2</sup>	16,7%	8-15 EUR/m <sup>2</sup>
 <b>Poza centrum</b>	356.400 m <sup>2</sup>	29.600 m <sup>2</sup>	17,6%	8-13,5 EUR/m <sup>2</sup>

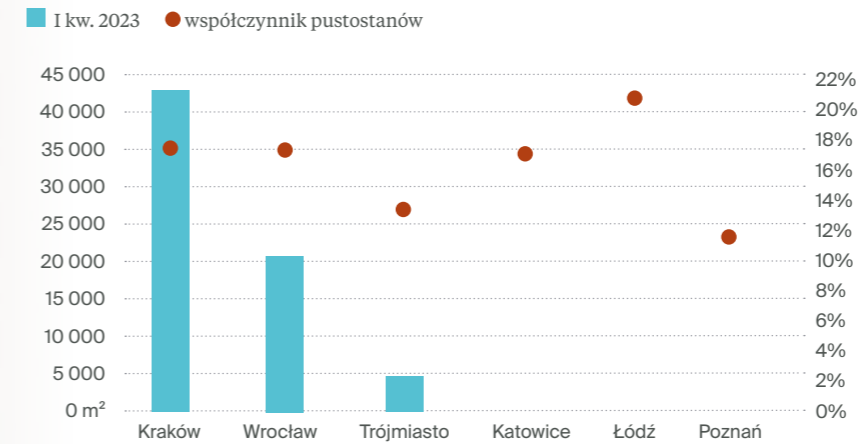
## Główne miasta regionalne

I KW. 2023

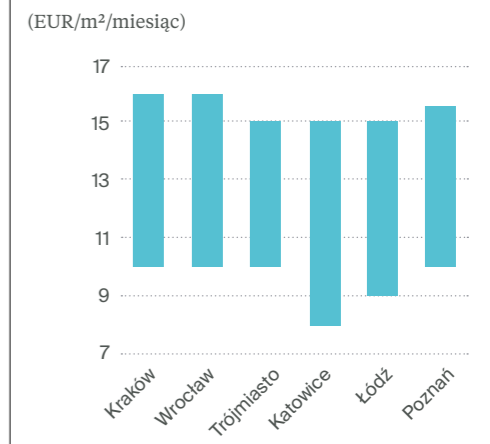
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



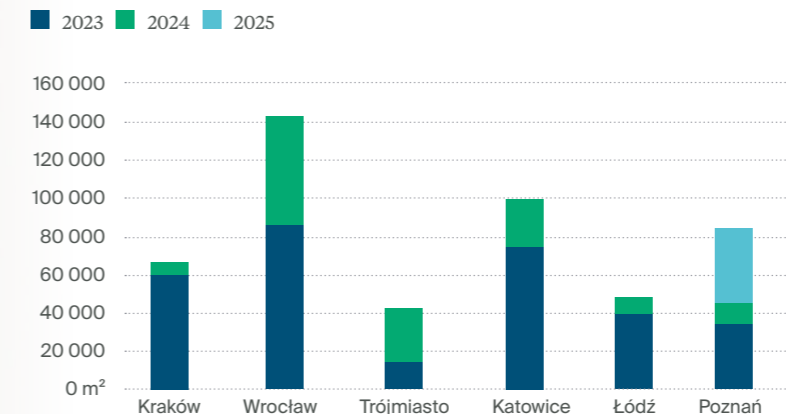
### Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



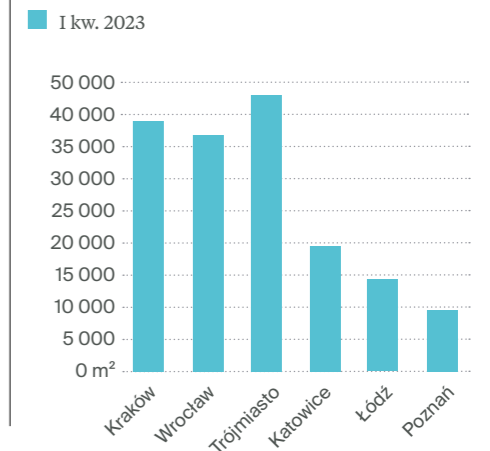
### Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)



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



### Popyt na powierzchnię biurową





# Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

## Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

## Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



## Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

## Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

### Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

### BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

### Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

### Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

### Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

## TOP 3

### Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>1</b> ▶ <b>IT Project Manager:</b><br/><b>19.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>2</b> ▶ <b>SAP Consultant (różne moduły):</b><br/><b>21.000 – 25.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> | <p><b>3</b> ▶ <b>Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):</b><br/><b>16.000 – 23.000</b><br/>PLN brutto miesięcznie</p> |
|--|---|---|

## Kontakty

w Polsce

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

**RESEARCH**  
Elżbieta Czerpak  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@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**  
Michał Kozdrój  
[michal.kozdroj@pl.knightfrank.com](mailto: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/](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:**  
[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)  
[contact@michaelpage.pl](mailto:contact@michaelpage.pl)