

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice




Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiary

Michael Page

Katowice

-  Powierzchnia miasta
164,7 km²
-  Populacja
279 100
(Katowice, GUS 2023)
2 142 800
(GZM, InfoGZM 2022)
-  Prognoza populacji
261 050 (2030)
-  Stopa bezrobocia
1,1%
(03.2024, GUS)
-  Wzrost PKB
18,0%
-  PKB per capita
85 131 PLN
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)
9 289,37 PLN
(w sektorze przedsiębiorstw, 03.2024, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

7. MIEJSCE w rankingu „**Top 10 Large European Cities of the Future 2024 – 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 MMiŚP.

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: 28 autobusów elektrycznych, 22 autobusy hybrydowe i 8 gazowych, 147 punktów ładowania samochodów elektrycznych.
- Dzielnica nowych technologii - Katowicki HUB gamingowo-technologiczny 596,6 mln PLN.
- Dzielnica nowych technologii - zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski etap VI - 2,5 mln PLN (dokumentacja).
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 81,6 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" wraz z wystawą stałą – 21,2 mln PLN.

Zadania przewidziane do zakończenia w 2024r:

- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach – 312,8 mln PLN.
- Budowa nowych układów drogowych dla skomunikowania terenów o funkcjach mieszkaniowych i usługowych w mieście - 224 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach – 42,4 mln PLN.
- Poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez budowę i modernizację obiektów inżynierskich w ciągu dróg publicznych na terenie miasta Katowice – 31,7 mln PLN.
- MDK Witosa – budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku - 27,5 mln PLN.
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa – Velostrada - budowa drogi dla rowerów Velostrady nr 6 – ok. 18 mln PLN.
- Karta Mieszkańca Katowic – 129 868 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
196 km






 Tereny zielone
50% powierzchni miasta

Fakty i liczby

-  **Studenci**
50 848 (Katowice)
90 725 (GZM)
-  **Absolwenci**
12 549 (Katowice)
22 707 (GZM)
-  **Liczba uczelni**
12 (Katowice)
19 (GZM)
-  **Lotnisko - odległość od centrum miasta**
30 km
-  **Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów**
5,61 mln (2023)
-  **Sektor BSS - liczba centrów**
105 (Katowice)
135 (GZM)
-  **Sektor BSS - liczba zatrudnionych**
26 600 (Katowice)
32 000 (GZM)

Katowice

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
751 000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
59 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,6%
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
0 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
12 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
14,00-26,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

Katowice, jako czwarty największy regionalny rynek biurowy w Polsce, posiada zasoby powierzchni biurowej wynoszące ponad 751 000 m², co stanowi prawie 6% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.

W I kw. 2024 roku popyt na powierzchnię biurową spadł o 28% w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniósł prawie 12 000 m². Brak nowej podaży spowodował jednak, że mimo osłabionego popytu, wskaźnik pustostanów kontynuował trend spadkowy obserwowany od trzech kwartałów.

PODAŻ

Na koniec I kw. 2024 roku całkowite zasoby biurowe w Katowicach wyniosły ponad 751 000 m². W okresie styczeń – marzec 2024 roku nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu biurowego, jednak w budowie znajdowało się ponad 59 000 m². To najwyższy wynik wśród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają terminów, do końca roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach zwiększą się o ponad 36 000 m².

Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 20 650 m² planowany na koniec 2024 roku oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m² planowany na 2025 rok.

POPYT

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Katowicach w I kw. 2024 roku wyniosła prawie 12 000 m² i była o 28% niższa niż w poprzednim kwartale oraz 40% niższa od wyniku zanotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W I kw. 2024 roku największej powierzchni biurowej (58%) wynajęto na podstawie nowych umów. Renegocjacje odpowiadały za 20% wolumenu wynajętej powierzchni, natomiast ekspansje za pozostałe 22%.

PUSTOSTANY

W związku z brakiem nowej podaży, wskaźnik pustostanów w Katowicach w I kw. 2024 roku zmalał o 0,9 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniósł 20,6%. Jest to drugi najwyższy wynik odnotowany w miastach regionalnych, tuż za Łodzią, gdzie wskaźnik pustostanów wyniósł 21,3%.

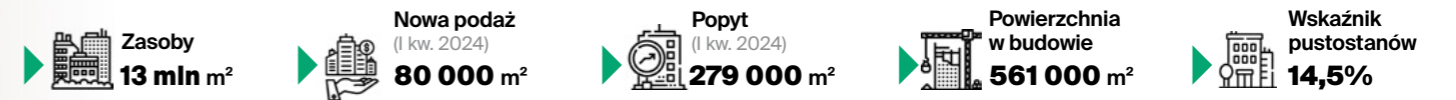
Poziom pustostanów w Katowicach jest silnie zróżnicowany. W centrum miasta wynosi 17%, natomiast w lokalizacjach pozacentralnych 24,3%.

CZYNSZE

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec I kw. 2024 roku uległy delikatnej korekcie i zazwyczaj wahały się od 9,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne natomiast zwykle mieściły się w przedziale od 14,00 do 26,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2024



SZCZECIN

185 000 m²
5,5%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
14,1%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,1%
10-16 EUR

KATOWICE

751 000 m²
20,6%
9-14,5 EUR

KRAKÓW

1,82 mln m²
20,2%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,4%
11-15,5 EUR

WARSZAWA




6,24 mln m²
11%
10-27 EUR

ŁÓDŹ

638 000 m²
21,3%
9-15 EUR

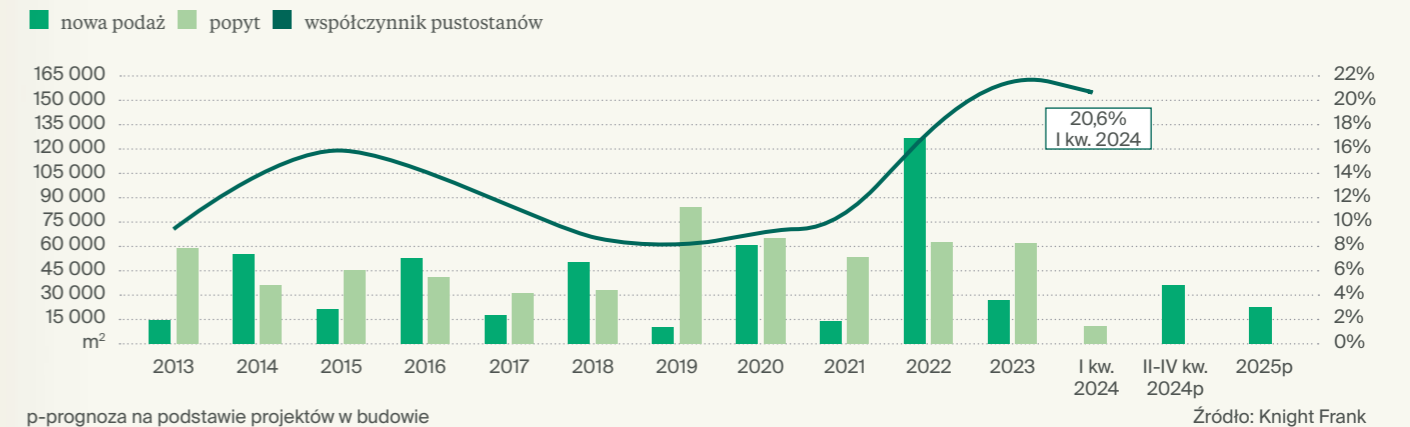
LUBLIN

221 000 m²
12%
9-13 EUR

 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

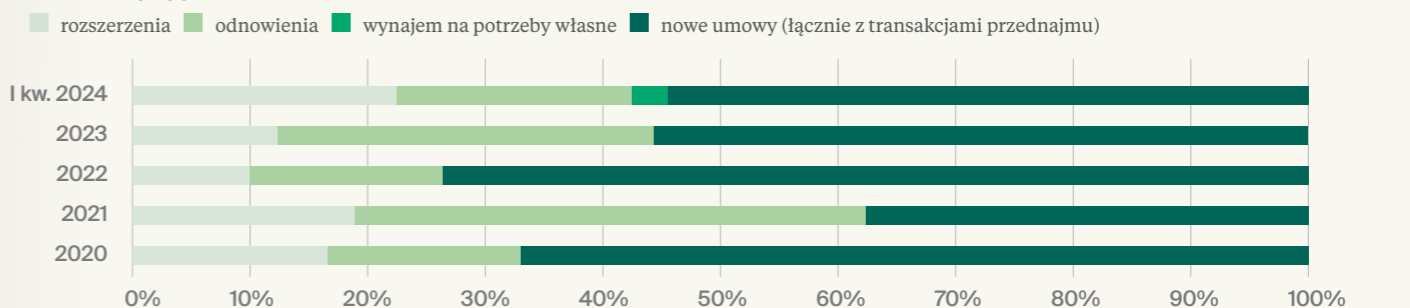
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach



Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

Integracja sztucznej inteligencji (AI)

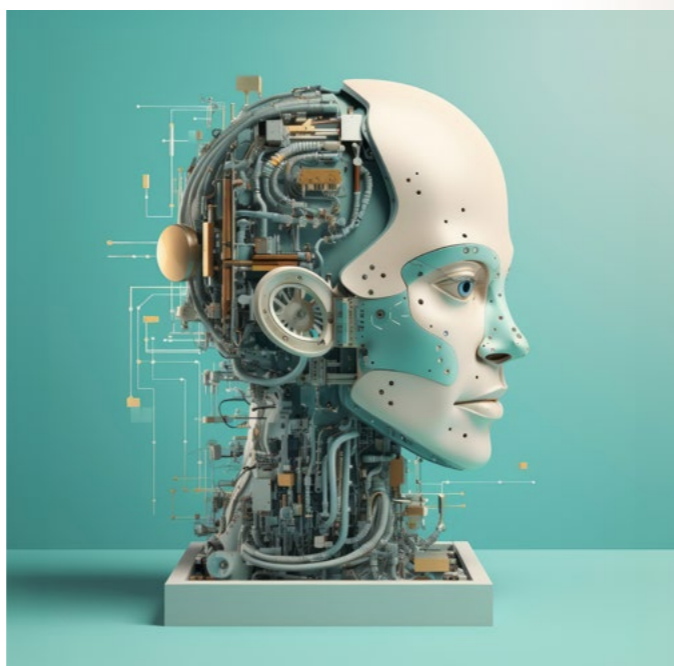
Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.
<https://www.michaelpage.pl/>

Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

1 ▶ **Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:**

8 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

2 ▶ **Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:**

12 000 – 30 000*
 PLN brutto miesięcznie

3 ▶ **Role w obszarze Transformation/ Transition:**

14 000 – 40 000*
 PLN brutto miesięcznie

* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - KATOWICE
Iwona Kalaga
iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
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/

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2024

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
[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:

Greta Wikiera
Senior Executive Manager
+48 517 377 400
gretawikiera@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl