

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

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



# Katowice

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

# Katowice

-  Powierzchnia miasta **164,7 km<sup>2</sup>**
-  Populacja **279 100** (Katowice, GUS 2023)  
**2 142 800** (GZM, InfoGZM 2022)
-  Prognoza populacji **261 050** (2030)
-  Stopa bezrobocia **1,0%** (06.2024, GUS)
-  Wzrost PKB **18,0%**
-  PKB per capita **85 131 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 636,77 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 06.2024, 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, 197 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 – 21,8 mln PLN.


Zadania przewidziane do zakończenia w 2024 r.:

- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach – 355,3 mln PLN.
- Budowa nowych układów drogowych dla skomunikowania terenów o funkcjach mieszkaniowych i usługowych w mieście - 224,1 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach – 42,2 mln PLN.
- Poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez budowę i modernizację obiektów inżynierskich w ciągu dróg publicznych na terenie miasta Katowice – 31,8 mln PLN.
- MDK Witosa – budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku - 28,8 mln PLN.
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa - Velostrada - budowa drogi dla rowerów Velostrady nr 6 – ok. 18,5 mln PLN.
- Katowicka Karta Mieszkańca – 133 604 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone **197 km**

 Tereny zielone **50% powierzchni miasta**

## Fakty i liczby

 **Studenci** **50 848** (Katowice) **91 083** (GZM)

 **Absolwenci** **12 549** (Katowice) **22 862** (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) **140** (GZM)

 **Sektor BSS - liczba zatrudnionych** **26 600** (Katowice) **33 400** (GZM)

# Katowice

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**751 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**59 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**20,8%**
-  **Nowa podaż**  
**0 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**25 000 m<sup>2</sup>**

## 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  
**14,00-26,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca** na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**350,00-500,00**

▶ W Katowicach znajduje się obecnie ponad 751 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, co sprawia, że jest czwartym największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. W drugim kwartale 2024 roku popyt na wynajem powierzchni biurowej wzrósł względem poprzedniego kwartału i wyniósł 14 000 m<sup>2</sup>. Mimo że zasoby pozostały na tym samym poziomie jak w I kw., poziom pustostanów zanotował delikatny wzrost. Stawki czynszowe nie uległy zmianie.

### PODAŻ

W Katowicach od trzech kwartałów nie oddano do użytkowania żadnego nowego budynku biurowego. W budowie znajduje się jednak ponad 59 000 m<sup>2</sup>, co jest najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają terminów, do końca roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach zwiększą się o ponad 36 000 m<sup>2</sup>, a reszta powierzchni zostanie dostarczona na rynek w 2025 roku. Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 21 000 m<sup>2</sup> planowany na koniec 2024 roku oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m<sup>2</sup> planowany na 2025 rok.

### POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach rośnie. W II kw. 2024 roku w miesiące wynajęto niemal 14 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co oznacza wzrost o 18% względem poprzedniego kwartału. W całej pierwszej połowie zrealizowany popyt wyniósł ponad 25 000 m<sup>2</sup> i był o 6% większy niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

W I poł. 2024 roku najczęściej powierzchni biurowej wynajęto na podstawie renegotjacji istniejących umów najmu oraz nowych umów (odpowiednio 41% i 40%). Ponad 10% wynajętej powierzchni stanowiły ekspansje, co jest drugim najlepszym wynikiem w Polsce, więcej powiększania przestrzeni zanotowaliśmy jedynie na rynku lubelskim. Pozostałe 9% wolumenu wynajętej powierzchni w Katowicach stanowił wynajem na potrzeby własne.

### PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Katowicach w II kw. 2024 roku wyniósł 20,8%. Oznacza to delikatny wzrost względem I kwartału 2024 roku, kiedy wyniósł 20,6% i spadek względem IV kw. 2023 roku, kiedy wyniósł 21,5%. Poziom pustostanów w Katowicach jest silnie zróżnicowany. W centrum miasta wynosi 17%, natomiast w lokalizacjach pozacentralnych 24,9%.

Wskaźnik pustostanów w Katowicach pozostaje drugim najwyższym wynikiem wśród miast regionalnych, tuż za Łodzią, gdzie wskaźnik pustostanów wyniósł 23,3%.

### CZYSZSE

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec II kw. 2024 roku pozostały stabilne i zazwyczaj wahały się od 9,00 do 14,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne natomiast zwykle mieściły się w przedziale od 14,00 do 26,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2024



### SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
6,3%  
10-14,5 EUR

### POZNAŃ

674 000 m<sup>2</sup>  
13,9%  
11-15,5 EUR

### WROCŁAW

1,38 mln m<sup>2</sup>  
18,2%  
10-16 EUR

### KATOWICE

751 000 m<sup>2</sup>  
20,8%  
9-14,5 EUR

### KRAKÓW

1,82 mln m<sup>2</sup>  
20,2%  
10-16 EUR

### TRÓJMIASTO

1,05 mln m<sup>2</sup>  
12,5%  
11-15,5 EUR

### WARSZAWA




6,26 mln m<sup>2</sup>  
10,9%  
10-27 EUR

### ŁÓDŹ

645 000 m<sup>2</sup>  
23,3%  
9-15 EUR

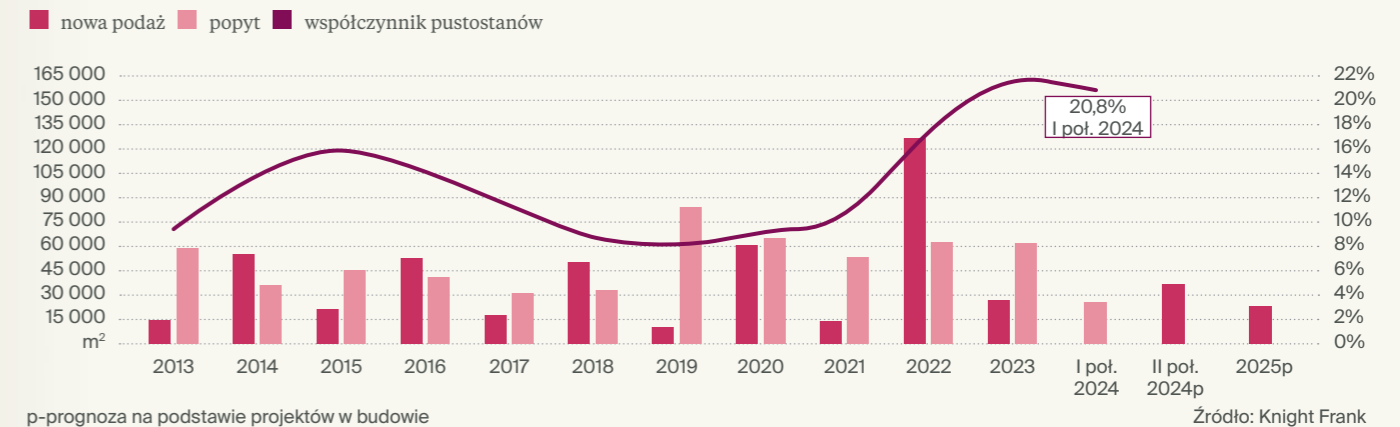
### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
12,3%  
9-13 EUR

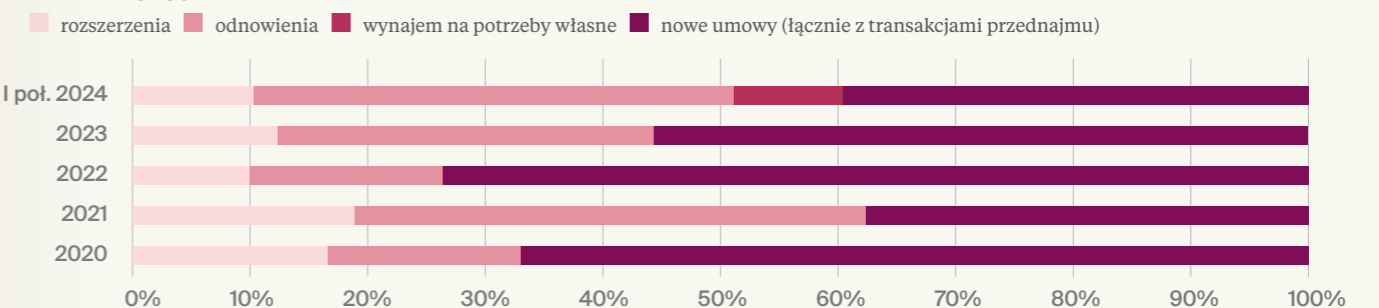
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



## Struktura popytu w Katowicach



# Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

## Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

## Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

## Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

## Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

## Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

### Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

### Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

### Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



## TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

### ► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**  
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**  
20 000 – 27 000 PLN brutto

### ► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**  
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

### ► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**  
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

## Kontakty

w Polsce

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

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@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**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://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](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:

Krzysztof Tuszyński  
Executive Manager I  
Manufacturing & Supply Chain Division  
+48 798 506 871  
[krzysztoftuszynski@michaelpage.pl](mailto:krzysztoftuszynski@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)