

Opracowane  
we współpracy z



KATOWICE  
dla odmiany

Michael Page



# KATOWICE

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

III kwartał 2021

knightfrank.com.pl/research



fdt@POLANDONAIR.COM



# KATOWICE

FAKTY I LICZBY



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



Katowice: **290.553**  
GZM **2,2 mln**



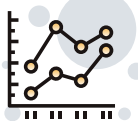
**261.050** (2030)



**1,8%**



**12,1%**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2019)



**60.963 zł**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2019)



**6.429 zł**  
(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-**  
(PERSPEKTYWA STABILNA)

**AGENCJA RATINGOWA**

**Fitch**

## JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

### 2. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

**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, które są w trakcie realizacji

- Przebudowa Dworcowej i Tylnej Mariackiej (planowany budżet – 4.016.204 PLN).
- Katowicka Infrastruktura Rowerowa (planowany budżet – 54.796.579 PLN).
- Rozbudowa drogi krajowej 81 od węzła autostrady A4 z drogą krajową 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej – Etap I (planowany budżet – 298.525.140 PLN).
- Budowa nowej linii tramwajowej wzdłuż ul. Grundmanna – pierwsza od 74 lat nowa linia tramwajowa – 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 (planowany budżet – 50.000.000 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. Miasto regularnie poprawia skuteczność funkcjonowania gospodarki odpadami.
- Rozwój ekologicznego transportu miejskiego oraz sieci rowerów miejskich:
  - 15 autobusów elektrycznych;
  - 144 punkty ładowania dla samochodów elektrycznych (68 stacji);
  - City by bike – 107 stacji rowerowych z ponad 860 rowerami, blisko 182 km infrastruktury rowerowej;
  - 4 nowoczesne centra przesiadkowe 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.
- Budowa 11 zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 6.500 m<sup>3</sup> oraz remont i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej to kolejny punkt w walce miasta Katowice ze skutkami zmian klimatycznych.
- „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 zł.
- Gospodarka o obiegu zamkniętym oznacza racjonalizację gospodarki zasobami oraz ograniczenie wpływu odpadów na środowisko. Katowice są pierwszym miastem, które zdecydowało się na wprowadzenie takiego modelu gospodarki.



**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK  
ROWEROWYCH**

**182 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



**1.445.781** (2020)

SEKTOR BSS  
- LICZBA CENTRÓW



Katowice: **90**  
GZM: **115**

SEKTOR BSS  
- LICZBA  
ZATRUDNIONYCH



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

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

# KATOWICE

I-III KW. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

601.500 m<sup>2</sup>



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

200.000 m<sup>2</sup>



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

10,1%



NOWA PODAŻ

12.000 m<sup>2</sup>



POPYT

41.500 m<sup>2</sup>

Na koniec III kw. 2021 roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach przekroczyły 600.000 m<sup>2</sup>. W minionym kwartale do użytku oddano ponad 10.000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej w dwóch inwestycjach: Kolońska Park o powierzchni 7.900 m<sup>2</sup> oraz Młyńska.6 oferująca prawie 2.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na wynajem. W budowie pozostaje nadal ponad 200.000 m<sup>2</sup>, z czego 60% ma zostać ukończonych w 2022 roku. Do końca roku nie zostanie oddany do użytku żaden nowy projekt biurowy.

Największymi inwestycjami, których oddanie planowane jest na 2022 rok są .KTW II (42.000 m<sup>2</sup>) oraz Global Office Park A1 i A2 (56.000 m<sup>2</sup>).

Po rekordowych transakcjach mających miejsce w I poł. 2021 roku, między lipcem a wrześniem zawarto umowy jedynie na 2.400 m<sup>2</sup>. Wszystkie transakcje zawarte na rynku katowickim w III kw. były to nowe umowy z najemcami. Od początku 2021 roku wynajęto w mieście ponad 41.000 m<sup>2</sup>.

W wyniku spadku zainteresowania najemców i oddania do użytku nowych inwestycji, wskaźnik pustostanów wzrósł o 0,9 pp. w porównaniu z II kw. 2021 roku. Na koniec września 2021 roku wskaźnik powierzchni dostępnej na wynajem wyniósł 10,1% i w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku był wyższy o 3,5 pp. Należy jednak zaznaczyć, że jest to jeden z niższych wskaźników pustostanów wśród największych miast w Polsce w tym okresie.

Czynsze wywoławcze w Katowicach w III kw. 2021 roku pozostają na stabilnym poziomie wahając się od 8,00 EUR do 15,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### GLOBAL OFFICE PARK A1, A2

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

### CRAFT

- 26.700 m<sup>2</sup>
- I 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

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

## WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

Capgemini | Fujitsu

Technology Solutions |

Groupon Shared Services |

Honeywell Services |

ING Tech Poland | ista Shared

Services | Orange | PwC

Service Delivery Center | Sii

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



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

16-20



OKRES BEZCZYNszOWY

5-8 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M<sup>2</sup>

300-450

## OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

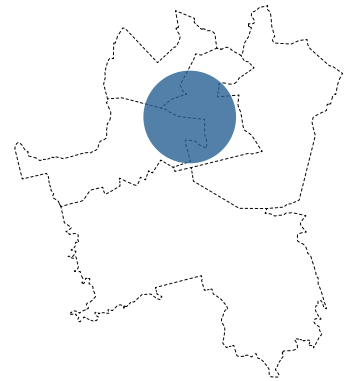
City Space

Spaces

Własne B.

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
<b>CENTRUM</b>	262.117 m <sup>2</sup>	128.846 m <sup>2</sup>	7,1%	8-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POZA CENTRUM</b>	339.393 m <sup>2</sup>	71.922 m <sup>2</sup>	12,5%	8-14 EUR/m <sup>2</sup>



## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

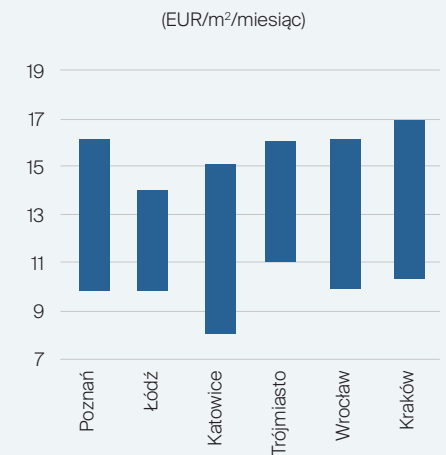
I-III kw. 2021



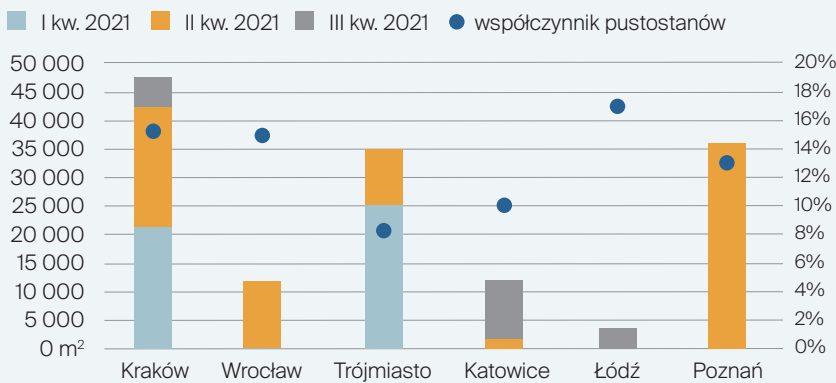
### KATOWICE NA TLE GŁÓWNYCH MIAST REGIONALNYCH

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 200.000 m<sup>2</sup>, a zdecydowana większość tej powierzchni zasili rynek w 2022 roku, dając szeroki wybór powierzchni klasy A potencjalnym najemcom.

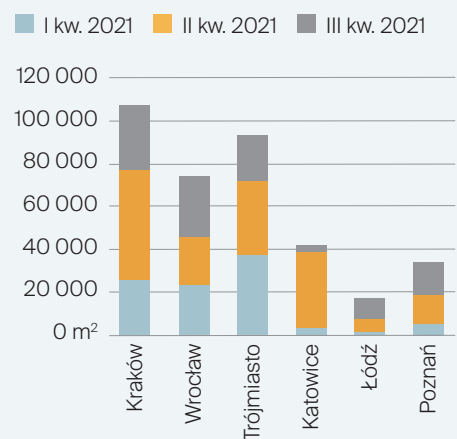
### CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)



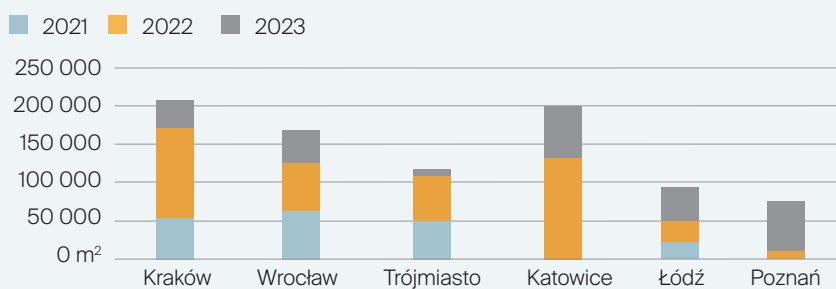
### NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (III KW. 2021)



### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)



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



# KATOWICE

## REKRUTACJA W OBSZARZE IT



Rozwój sektora IT w Katowicach jest bardzo widoczny. Co roku powstaje tu **ok. 20%** miejsc pracy w sektorze usług dla biznesu, w tym – przede wszystkim stanowiska dla specjalistów z branży IT.



Katowicki rynek pracy jest atrakcyjny dla inwestorów, m.in. ze względu na tutejszych **11 szkół wyższych**, które rocznie kończy **14 tys. absolwentów**, a **blisko 52 tys. osób jest w trakcie studiów**.



Nie bez znaczenia są również zasoby metropolitalne, zwiększające dostęp do wykwalifikowanych specjalistów, których profil kształcenia odpowiada potrzebom firm świadczących usługi informatyczne lub telekomunikacyjne.



## TOP 3

1.

FRONTEND  
DEVELOPER

15.000 zł - 26.000 zł  
brutto

2.

QA ENGINEER

14.000 zł - 20.000 zł  
brutto

3.

ANDROID  
DEVELOPER

18.000 zł - 26.000 zł  
brutto



## KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

## NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



## ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



**KONTAKTY W POLSCE:**

+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)

**KONTAKT W KATOWICACH:**

Iwona Kalaga  
[iwona.kalaga@pl.knightfrank.com](mailto:iwona.kalaga@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - OFFICE**

L-REP Janusz Garstka  
[janusz.garstka@pl.knightfrank.com](mailto:janusz.garstka@pl.knightfrank.com)

T-REP Monika Sułdecka-Karaś  
[monika.suldecka@pl.knightfrank.com](mailto:monika.suldecka@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT**

Izabela Miazgowska  
[izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT  
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

**PROJECT MANAGEMENT**

Urszula Łuszczyńska  
[urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com](mailto:urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**

Grzegorz Chmielak  
[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

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](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)