

Opracowane  
we współpracy z



KATOWICE  
dla odmiany

MichaelPage



# KATOWICE

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

**III kwartał 2022**

knightfrank.com.pl/research



# ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

# KATOWICE



## POWIERZCHNIA MIASTA

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



## POPULACJA

Katowice: **282.800**  
GZM **2,3 mln**



## PROGNOZA POPULACJI

**261.050**  
(2030)



## STOPA BEZROBOCIA

**1,6%**



## WZROST PKB

**11,6%**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2020)



## PKB PER CAPITA

**60.091 PLN**  
(woj. śląskie)  
(GUS, 2020)



## PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

**9.063 PLN**  
(brutto)

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### RANKINGI

1.

1. miejsce w rankingu **Miast Przyjaznych dla Biznesu** miesięcznika „Forbes” w kategorii miast i gmin od 150.000 – 299.000 mieszkańców (17.10.2022 rok)

7.

7. miejsce w globalnym rankingu miast **fDi Tier 2 Cities of the Future 2020/21**

5.

5. miejsce w rankingu fDi Intelligence European Cities and Regions of the Future 2022/2023 w kategorii **najlepszych dużych europejskich miast pod względem przyciągania zagranicznych inwestycji bezpośrednich** (fDi, 2022)

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**

# 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; 147 punktów ładowania dla samochodów elektrycznych (69 stacji); City by bike - 125 stacji rowerowych z ponad 1.010 rowerami, ponad 185,47 km infrastruktury rowerowej.
- Rozbudowa Drogi Krajowej nr 81 od węzła autostrady A4 z DK 86 do budowanego węzła z ul. Armii Krajowej - etap I inwestycji składa się z dwóch części, pierwsza polega na budowie bezkolizyjnego węzła dróg krajowych DK81 i DK86 oraz rozbudowie DK86 od autostrady A4 do ul. Górniczego Stanu, usprawniając skomunikowanie południowej części aglomeracji katowickiej z jej strefą centralną, a druga obejmuje rozbudowę istniejącego węzła drogowego DK86 z ulicami 73 Pułku Piechoty-Karolinki-Kolista, obsługującego ruch lokalny; 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.
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem - budowa systemu kamer monitorujących sytuację na drogach do analizy natężenia ruchu i dostosowania pracy sygnalizatorów świetlnych; planowane nakłady - ponad 85 mln PLN, z czego ponad 67 mln PLN to środki UE.

### 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 roku rozstrzygnięto konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla I etapu inwestycji. Trwają prace projektowe dotyczące adaptacji i rewitalizacji istniejących budynków wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych oraz rozwiązaniami dla skomunikowania terenu (10.2023); Nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej - 14,3 mln PLN.

### Atrakcyjne spędzanie wolnego czasu

- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach wraz z halą sportową, 2 boiskami treningowymi, parkingiem oraz infrastrukturą drogową (kontynuacja); planowane nakłady - 286 mln PLN.
- Centrum Himalajzmu im. Jerzego Kukuczki - zakładane funkcje obiektu to wystawiennicza, rekreacyjna oraz muzealna; Nakłady na opracowanie dokumentacji projektowej - 2,7 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 i czyste powietrze

- Budowa i modernizacja parków miejskich w Katowicach - zaplanowano budowę dwóch nowych parków oraz rewitalizację i rozbudowę trzech parków już istniejących: rewitalizacja i rozbudowa parku na Wełnowcu, budowa parku przy ul. Leopolda/Le Ronda, modernizacja parku w dolinie rzeki Ślepiotki, budowa parku przy ul. Wantuły oraz rewitalizacja terenu przy Stawie Kajakowym w Katowickim Parku Leśnym; planowane nakłady - 48 mln PLN, w tym dofinansowanie z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych.
- Zazielenienie ul. Warszawskiej w Katowicach - przywrócenie zieleni w ścisłym centrum miasta oraz stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej dla pieszych i rowerzystów; planowane nakłady - 18,9 mln PLN.
- Rekreacyjno - wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec - zagospodarowanie oraz umocnienie plaży wraz z zaadaptowaniem małego stawu na kąpielisko, wraz z nowymi ścieżkami spacerowymi, małą architekturą, domkami dla owadów oraz tablicami informacyjno-edukacyjnymi; planowane nakłady - 7,2 mln PLN.
- Zazielenienie Placu Sejmu Śląskiego - w ramach procesu odbetonowania przestrzeni centralnych w mieście planuje się zastąpienie istniejących miejsc postojowych zielenią; planowane nakłady - 4 mln PLN.
- Budowa farmy fotowoltaicznej na terenie MP GK w miejscu zamkniętej i zrehabilitowanej części składowiska odpadów. Będzie to pierwsza w Katowicach inwestycja w energię słoneczną na tak dużą skalę. Wartość inwestycji - 5,7 mln PLN.



### DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

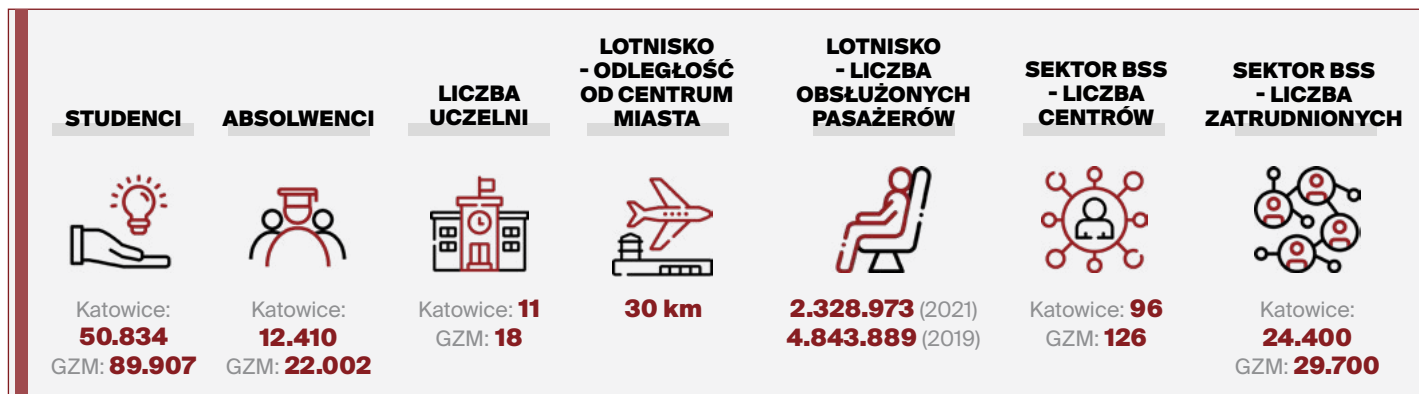
ponad  
**185 km**



### TERENY ZIELONE

**82 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY



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

RATING

**A-**

AGENCJA  
RATINGOWA

**Fitch**

# RYNEK BIUROWY KATOWICE

III KW. 2022



## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

**716.600 m<sup>2</sup>**



## POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

**79.800 m<sup>2</sup>**



## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

**16,9%**



## NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)

**117.300 m<sup>2</sup>**



## POPYT (I-III KW. 2022)

**54.000 m<sup>2</sup>**

Na koniec września 2022 roku zasoby powierzchni biurowej w Katowicach wynosiły ponad 716.600 m<sup>2</sup>. Mimo, że od początku roku oddano do użytku rekordowo dużo nowoczesnej powierzchni biurowej, to w samym III kw. 2022 roku katowicki rynek nie wzbogacił się o żaden nowy budynek biurowy.

W budowie znajduje się wciąż blisko 80.000 m<sup>2</sup>, z czego prawie 20.000 m<sup>2</sup> ma zostać ukończone jeszcze w 2022 roku, zaś pozostała część powierzchni biurowej (75%) ma zostać dostarczona na rynek w 2023 roku. Największymi projektami pozostającymi w budowie są: budynek Craft (26.700 m<sup>2</sup>, Ghelamco) oraz kompleks Eco City Katowice I&II

(18.000 m<sup>2</sup>, Górnośląski Park Przemysłowy).

Przedmiotem najmu od lipca do września 2022 roku było blisko 10.300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co stanowi blisko 10% całkowitego wolumenu transakcji zawartych w miastach regionalnych w III kw. 2022 roku. Co więcej, od początku 2022 roku najemcy wynajęli w Katowicach już ponad 54.000 m<sup>2</sup> powierzchni, co w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku jest wynikiem wyższym o 30%. Największy udział w strukturze transakcji, ponad 73%, stanowiły nowe umowy, zaś renegotjacje odpowiadały za blisko 16% wolumenu. Ekspansje wyniosły ponad 11% powierzchni

wynajętej w pierwszej połowie 2022 roku w Katowicach.

Mimo braku dostarczenia nowej powierzchni biurowej na katowicki rynek wskaźnika pustostanów na koniec III kw. 2022 roku wyniósł 16,9% i w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrósł o 0,8 pp. (wzrost o 6,8 pp. względem analogicznego okresu 2021 roku).

Czystsze wywoławcze w Katowicach na koniec września 2022 roku wahały się od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów. Jednocześnie, ze względu na rosnące koszty mediów i usług, zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku w Katowicach wahały się od 15 do 23 PLN/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### CRAFT

26.700 m<sup>2</sup>

II kw. 2023

Ghelamco Poland

### BAGIENNA

8.800 m<sup>2</sup>

2023/2024

Opal

### ECO CITY KATOWICE

18.000 m<sup>2</sup>

IV kw. 2023

GPPI



Powierzchnia biurowa



Data ukończenia



Developer / Właściciel

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



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

**15-23**



OKRES  
BEZCZYNszowy

**5-8  
miesiący**



BUDŻET NA FIT-OUT  
EUR/M<sup>2</sup>

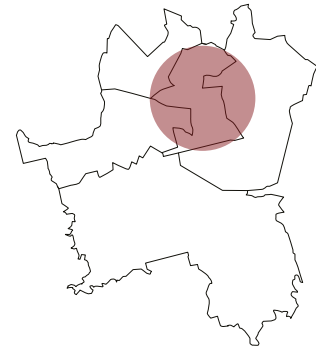
**350-500**

## OPERATORZY COWORKINGOWI W KATOWICACH

City Space | Regus  
Własne B. | Cluster Offices

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
<b>CENTRUM</b>	360.200 m <sup>2</sup>	34.000 m <sup>2</sup>	17,3%	9-15 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POZA CENTRUM</b>	356.400 m <sup>2</sup>	45.800 m <sup>2</sup>	16,5%	9-14 EUR/m <sup>2</sup>



## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

III KW. 2022



ZASOBY

6,36 mln m<sup>2</sup>



NOWA PODAŻ  
(I-III KW. 2022)

332.100 m<sup>2</sup>



POPYT  
(I-III KW. 2022)

450.600



W BUDOWIE

628.800 m<sup>2</sup>

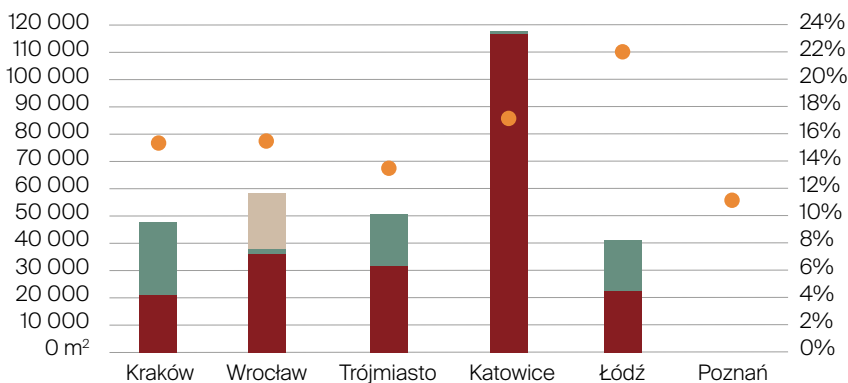


POWIERZCHNIA  
DOSTĘPNA

967.200 m<sup>2</sup>

### NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)

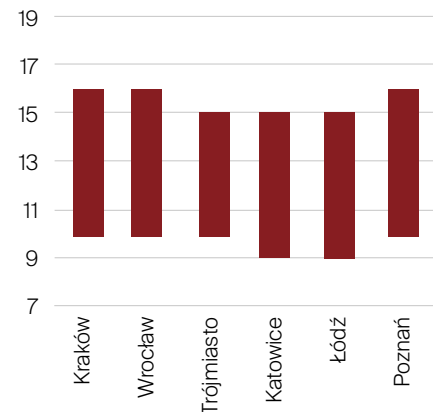
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



### CZYNsze WYWOŁAWCZE

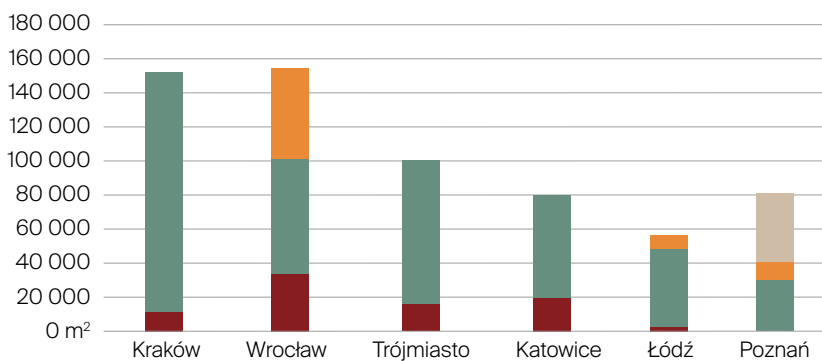
(III KW. 2022)

(EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



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

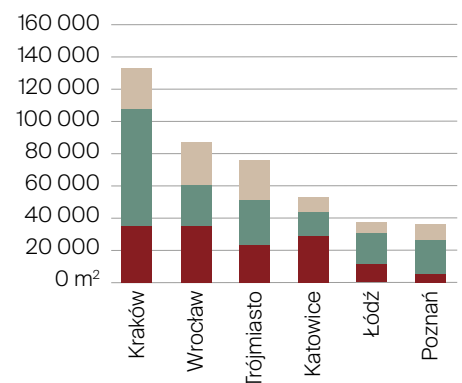
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I-III KW. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022



## PRACA MARZEŃ - CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

## SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



# SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

## TOP 4

### NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
<b>FP&amp;A EXPERT</b>	<b>CUSTOMER SERVICE SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	<b>PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	<b>PAYROLL SPECIALIST</b> (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
<b>12.000 – 18.000 PLN brutto</b>	<b>6.000 – 10.000 PLN brutto</b> + <b>bonus językowy</b>	<b>9.000 – 12.000 PLN brutto</b>	<b>7.500 – 10.500 PLN brutto</b>

**KONTAKTY W POLSCE:**

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

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**COMMERCIAL AGENCY - KATOWICE**

Iwona Kalaga  
iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH  
INDUSTRIAL AGENCY**

Michał Kozdrój  
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/**

© 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 odmiany*

**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