

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2023

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 **1,0%** (12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **18,0%**
-  PKB per capita **85 131 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) **9 177,26 PLN** (w sektorze przedsiębiorstw, 12.2023)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

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

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.
- Skomunikowanie terenów mieszkaniowych i usługowych w Katowicach - 200 mln PLN oraz inwestycja poprawiająca bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego w Katowicach - 30 mln PLN (projekty dofinansowane z RFPL Program Inwestycji Strategicznych).
- Budowa nowej linii tramwajowej – zakończona w IV kw. 2023 r.; szacowany koszt ok. 37 mln PLN netto, z czego ok. 20 mln PLN netto z UE.
- Katowicki Inteligentny System Zarządzania Transportem – system dostosowania sygnalizatorów świetlnych do aktualnego natężenia ruchu - zakończony 91,7 mln PLN (w tym 72,8 mln PLN z UE).
- Dzielnica nowych technologii - Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny oraz zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski (etap VI) - 596,6 mln PLN – 2,5 mln PLN (dokumentacja).
- Budowa farmy fotowoltaicznej – zakończona w IV kw. 2023 r. - 4,7 mln PLN.
- Budowa stadionu miejskiego w Katowicach - 289 mln PLN.
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 81,6 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" wraz z wystaw stałą – 21,2 mln PLN.
- MDK Witosa – budowa domu kultury wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych w formie parku - 27,5 mln PLN.
- Budowa i modernizacja parków miejskich – 42,4 mln PLN (dofinansowano środkami RFPL – 36,9 mln PLN). Zazielenienie ulicy Warszawskiej – zakończone w IV kw. 2023 roku – 18 mln PLN. Zazielenienie Placu Sejmu Śląskiego - obecnie trwają uzgodnienia 0,3 mln PLN (dokumentacja).
- Rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wokół stawu Starganiec – zakończone w II kw. 2023 roku – 7,2 mln PLN (dofinansowano środkami RFIL – 5,8 mln PLN).
- Karta Mieszkańca Katowic – 123 547 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

 Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone **185 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

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
749 000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
69 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
21,5%
-  **Nowa podaż (2023)**
27 000 m²
-  **Popyt (2023)**
61 000 m²

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
14,00-27,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

Katowice są czwartym co do wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce z zasobami powierzchni biurowej wynoszącymi blisko 750 000 m². Popyt na powierzchnię biurową pozostaje stabilny, w 2023 roku wynajęto ponad 61 000 m², podczas gdy nowa podaż wyniosła 27 000 m². Wskaźnik pustostanów utrzymał się jednak na wysokim poziomie 21,5%, głównie ze względu na znaczny napływ nowych powierzchni biurowych dostarczonych na rynek w 2022 roku.

PODAŻ

W 2023 roku w Katowicach ukończono tylko jeden budynek, Craft o powierzchni 27 000 m², co zwiększyło całkowitą podaż biurową w mieście do prawie 750 000 m². W budowie znajduje się natomiast 69 000 m² z czego tylko 39% ma zostać ukończone w 2024 roku. Największe realizowane budynki to Grundmanna Office Park A o powierzchni 20 700 m² planowany na 2025 rok, oraz kompleks Eco City Katowice o powierzchni 18 000 m² planowany na 2024 rok.

Ograniczoną obecnie aktywność deweloperów można przypisać rekordowej ilości powierzchni biurowej dostarczonej na rynek w 2022 roku, która wyniosła prawie 130 000 m² i była ponad dwukrotnie wyższa od pięcioletniej średniej.

POPYT

Popyt na powierzchnie biurowe w Katowicach utrzymał się na stabilnym poziomie z ponad 61 000 m² wynajętymi w 2023 roku. Wynik ten jest nieznacznie niższy od ubiegłorocznego, który wyniósł 63 000 m² i pięcioletniej średniej na poziomie 65 000 m².

Struktura popytu w 2023 roku była zdominowana przez nowe transakcje, które stanowiły 56% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni. Wśród miast regionalnych Katowice miały najwyższy udział ekspansji na poziomie 12%, podczas gdy renowacje stanowiły pozostałe 32% wynajętej powierzchni.

PUSTOSTANY

Gwałtowny wzrost podaży w 2022 roku przyczynił się do wzrostu wskaźnika pustostanów, który na koniec 2023 roku wyniósł 21,5%. Wskaźnik pustostanów w centrum miasta, gdzie znajduje się prawie 60% katowickiej powierzchni biurowej, jest znacznie niższy i wynosi 17,4%. Z kolei wskaźnik pustostanów w lokalizacjach pozacentralnych wyniósł 26%. Niższy wskaźnik pustostanów w centrum podkreśla silny popyt na wysokiej klasy powierzchnie biurowe w prestiżowych lokalizacjach.

Co istotne, stabilny popyt wraz z oraz ograniczoną liczbą powierzchni biurowej planowanej do oddania w roku 2024, powinny pozytywnie wpłynąć na poziom pustostanów w nadchodzących kwartałach.

CZYNSZE

Czynsze wywoławcze w Katowicach pozostały stabilne na koniec 2023 roku w porównaniu z poprzednim kwartałem i wahały się od 8,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne, po znacznym wzroście kosztów mediów w ciągu ostatnich dwóch lat, również pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 14,00 do 27,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (2023)**
342 000 m²
-  **Popyt (2023)**
1,5 mln m²
-  **Powierzchnia w budowie**
534 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%

SZCZECIN

185 000 m²
4,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

672 000 m²
14,7%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

748 000 m²
21,5%
8-14,5 EUR

KRAKÓW

1,81 mln m²
19,8%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,3%
10-15 EUR

WARSZAWA




6,15 mln m²
12,7%
10-25 EUR

ŁÓDŹ

637 000 m²
20,3%
9-15 EUR

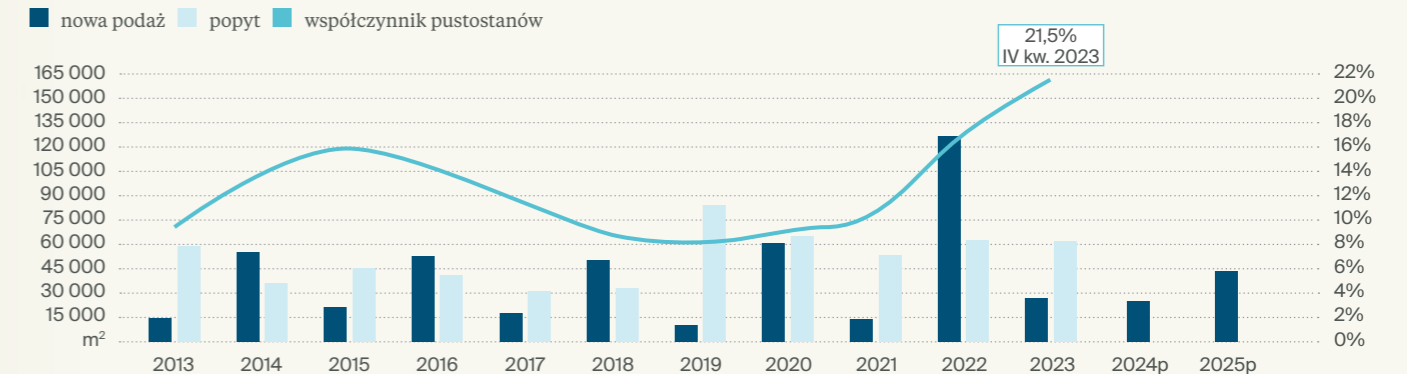
LUBLIN

221 000 m²
11,9%
8-13 EUR

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

Źródło: Knight Frank

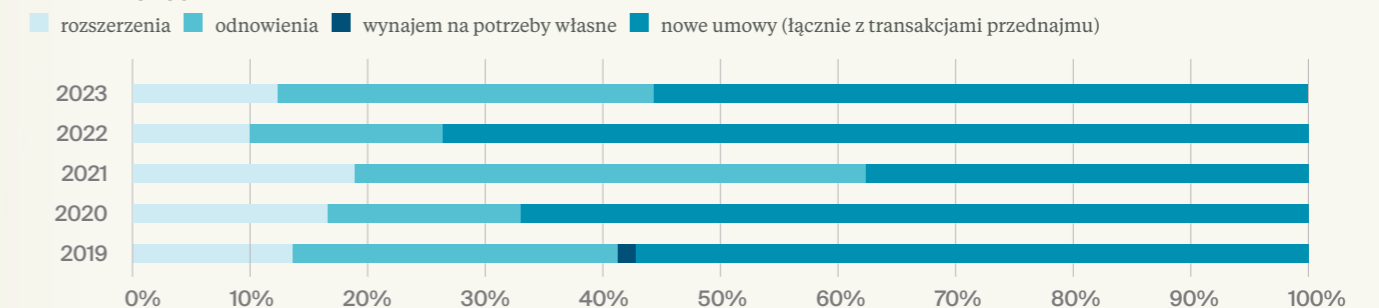
Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach



Firmy poszukują skutecznych liderów

- dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- 1 ▶ IT Business Analyst:**
20.000 – 24.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2 ▶ BI Developer:**
18.000 – 23.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3 ▶ SAP Implementation Consultant:**
23.000 – 27.000
 PLN brutto miesięcznie

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:

Bogumiła Siwiec
Executive Manager
+48 607 299 533
bogumilasiwiec@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl