

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2025

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Katowice

Opracowane
we współpracy z



KATOWICE
dla odmiany

Michael Page

Katowice



Powierzchnia miasta

164,7 km²



Populacja

277 900

(Katowice, GUS 06.2025)

2 113 023

(GZM, InfoGZM 2024)



Prognoza populacji

261 050 (2030)



Stopa bezrobocia

1,5%

(12.2025, GUS)



Wzrost PKB

3,6%



PKB per capita

97 509 PLN



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)

10 600,03 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw, 12.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

9 MIEJSCE

w rankingu „**Top 10 Large European Cities of the Future 2025 – fDi Strategy**” - przyciąganie 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 MMiSP.

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: Fujitsu Tech, Kyndryl Future Achievers, Technologiczny Kompas Kariery (Sopra Steria), CivicPUNK, Corporate Readiness Certificate (Accenture, ING Hubs, Kyndryl).

Inwestowanie w mieście realizującym od lat politykę zrównoważonego rozwoju w oparciu o Agendę 2030, ONZ.

Jakość życia w mieście

Rankingi

1 MIEJSCE

w rankingu Business Insider - **Najlepsze miasto do życia w Polsce**

2 MIEJSCE

w rankingu „Europolis” Polskiej Fundacji im. Roberta Schumana **na najbardziej ekologiczne polskie miasta**

1 MIEJSCE

w plebiscycie Portalu Samorządowego „Top Inwestycje Komunalne Dekady” **za Strefę Kultury**

2 MIEJSCE

wśród miast powyżej 100 tys. mieszkańców w rankingu **„Perły Samorządu 2025”**

6 MIEJSCE

w Polsce wśród miast liczących powyżej 100 000 mieszkańców w rankingu „Newsweek” **pod względem oceny jakości życia**

|||||

Laureat Srebrnej Nagrody LivCom Awards 2024 w kategorii Technology and Solution Project, w ramach LivCom Awards for Sustainable Development Goals – The International Awards for Liveable Communities

Jakość życia w liczbach

- Realizacja 17 celów zrównoważonego rozwoju ONZ oraz celów Strategii Rozwoju Miasta
- Katowice 2030 – sprawiedliwa transformacja, zmiany klimatu i równe traktowanie.
- Ekologiczny transport miejski: 43 autobusy elektryczne, 22 autobusy hybrydowe i 8 gazowych, 197 punktów ładowania samochodów elektrycznych.
- Katowicka Karta Mieszkańca – 154 752 zarejestrowanych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

Wybrane zadania inwestycyjne w trakcie realizacji:

- Projekt strategiczny – Dzielnica Nowych Technologii – Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny – 888,6 mln PLN
- Dzielnica Nowych Technologii - zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski – 1,6 mln PLN (dokumentacja)
- Mobilna Metropolia - Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych - węzeł „św. Jana” – 7,4 mln PLN
- Mobilna Metropolia – Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – węzeł „Kostuchna” – 87,6 mln PLN
- Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 88,9 mln PLN
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej "Dom Kilara" – wraz z wystawą stałą – 20 mln PLN
- Modernizacja infrastruktury na terenie Lotniska Muchowiec – 33,6 mln PLN



Długość infrastruktury rowerowej

208,9 km



Tereny zielone

50% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci

50 321 (Katowice)
95 817 (GZM)



Absolwenci

12 162 (Katowice)
23 377 (GZM)



Liczba uczelni

12 (Katowice)
19 (GZM)



Lotnisko - odległość od centrum miasta
30 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
7,2 mln (2025)



Sektor BSS - liczba centrów

156 (Katowice i GZM)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych

36 800 (Katowice i GZM)

Katowice

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

● **742 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↓ **30 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **21,6%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **56 000 m²**

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Oплата 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

► Na koniec 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Katowicach wyniosły 742 000 m², co pozwoliło miastu utrzymać pozycję czwartego największego rynku regionalnego. Popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostawał stabilny i na koniec 2025 roku osiągnął poziom 56 000 m², co stanowiło 7% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni w miastach regionalnych. Stabilny popyt oraz brak nowej podaży przełożyły się na spadek wskaźnika pustostanów do poziomu 21,6%.

PODAŻ

Na koniec 2025 roku zasoby biurowe w Katowicach wyniosły 742 000 m², co stanowi 6% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. W całym roku nie oddano do użytku żadnego budynku biurowego.

W budowie natomiast znajduje się ponad 30 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach trzech obiektów. Największym z nich jest kompleks Eco City Katowice o łącznej powierzchni 18 000 m² realizowany przez Górnośląski Park Przemysłowy.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach w 2025 roku wzrósł o 17% względem poprzedniego roku i wyniósł 56 000 m².

W samym IV kwartale wynajęto niemal 23 000 m², co jest najwyższym kwartalnym wynikiem od niemal 3 lat.

W 2025 roku nowe umowy stanowiły ponad 76% wolumenu wynajętej powierzchni, co odzwierciedla rosnący sentyment na rynku najmu oraz dążenie do poprawy warunków najmu. Renegocjacje odpowiadały za ponad 20% wolumenu wynajętej powierzchni, a pozostałe 3,5% stanowiły ekspansje. Najbardziej aktywną grupą najemców był sektor IT, który odpowiadał za 23% wynajętej powierzchni w Katowicach w 2025 roku.

PUSTOSTANY

Wobec braku nowej podaży oraz silnego popytu na koniec 2025 roku, wskaźnik pustostanów w Katowicach w IV kwartale spadł o 1,8 pp. względem poprzedniego kwartału oraz o 1,6 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku i ukształtował się na poziomie 21,6%. Niewielka liczba powierzchni biurowej w budowie może przyczynić się do dalszego spadku wskaźnika pustostanów.

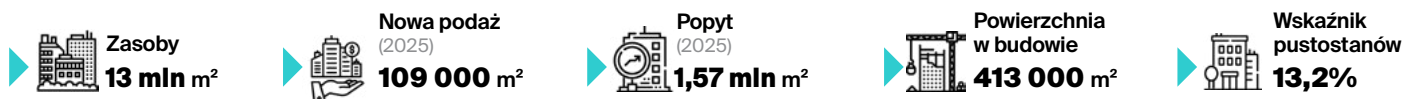
Mimo wyraźnych spadków pustostanów, Katowice pozostają rynkiem z najwyższym wskaźnikiem wolnej powierzchni biurowej w Polsce.

CZYNsze

Na koniec IV kwartału 2025 roku wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowych w Katowicach pozostały stabilne i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 10,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały stabilne i wynosiły od 14,00 do 26,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
13,9%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
19,9%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
21,6%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,23 mln m²
9,1%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
18,3%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,4%
9-13 EUR

KRAKÓW

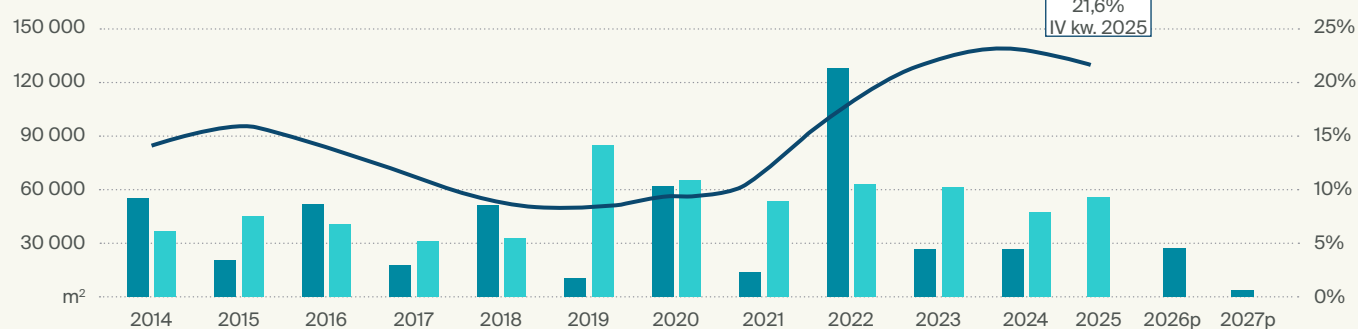
1,84 mln m²
18,4%
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

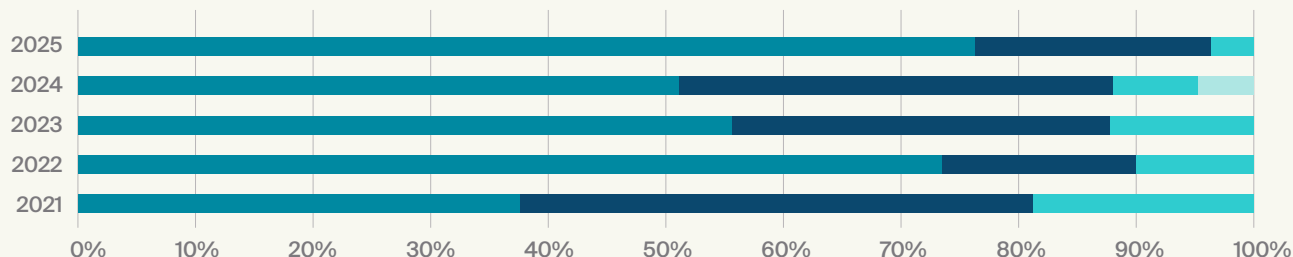


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach

nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu) odnowienia rozszerzenia wynajem na potrzeby własne



Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

Kontakty

w Polsce

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

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

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 Piętaś
przemyslaw.pietak@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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / 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 sięgających 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:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl