

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III 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

278 900

(Katowice, GUS 06.2025)

2 128 034

(GZM, InfoGZM 2023)



Prognoza populacji

261 050 (2030)



Stopa bezrobocia

1,5%

(09.2025, GUS)



Wzrost PKB

18,0%



PKB per capita

85 131 PLN



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto)

9 640,75 PLN

(w sektorze przedsiębiorstw, 09.2025, 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 MŚiP.

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, Corporate Readiness Certificate (CRC).

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**

|||||

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
- Katowice 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.
- Katowicka Karta Mieszkańca – 153 279 aktywnych kart.
- Budżet Obywatelski – ponad 20 mln PLN, w tym Zielony Budżet – 3 mln PLN.

Wybrane zadania inwestycyjne w trakcie realizacji:

- Dzielnica Nowych Technologii – Katowicki HUB Gamingowo-Technologiczny – 650 mln PLN.
- Dzielnica Nowych Technologii - zagospodarowanie terenu szybu Poniatowski etap VI – 2,7 mln PLN (dokumentacja).
- Realizacja Centrum Himalaizmu im. Jerzego Kukuczki – 82,8 mln PLN.
- Mobilna Metropolia – Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – węzeł „św. Jana” – 7,4 mln PLN.
- Mobilna Metropolia – Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – węzeł „Kostuchna” – 87,3 mln PLN.
- Katowickie Centrum Edukacji Muzycznej „Dom Kilara” wraz z wystaw stałą – 19,6 mln PLN
- Restauracja drewnianego kościoła pw.św. Michała Archaniola w Parku Kościuszki w Katowicach – prace budowlano-konserwatorskie 10,8 mln PLN.
- Modernizacja infrastruktury na terenie Lotniska Muchowiec – pas startowy 19,3 mln PLN.



Długość infrastruktury rowerowej

206,35 km



Tereny zielone

40% powierzchni miasta

Fakty i liczby



Studenci

50 123 (Katowice)
92 522 (GZM)



Absolwenci

12 173 (Katowice)
22 901 (GZM)



Liczba uczelni

12 (Katowice)
19 (GZM)



Lotnisko - odległość od centrum miasta
30 km



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów
3,00 mln (I poł. 2025)



Sektor BSS - liczba centrów

156 (Katowice i GZM)



Sektor BSS - liczba zatrudnionych

36 800 (Katowice i GZM)

Katowice

III KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

↓ **742 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

● **34 000 m²**



Wskaźnik pustostanów

↑ **23,4%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **32 000 m²**

Operatorzy coworkingowi w Katowicach

City Space | Regus
Własne B. | Cluster Offices

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

14,00-26,00



Okres bezczynszowy

1-1,5 miesiąca na rok
obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

350,00-500,00

► Liczba powierzchni biurowej w Katowicach wynosi obecnie 742 000 m², co stanowi niemal 6% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Popyt na wynajem powierzchni biurowej w Katowicach osłabł w drugim i trzecim kwartale, co spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów na koniec III kw. do poziomu 23,4%. Wywoławcze stawki czynszowe pozostają stabilne i zwykle mieszczą się w przedziale 10-14,50 EUR/m²/miesiąc.

PODAŻ

W okresie od stycznia do września w Katowicach nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego, co odzwierciedla ograniczoną aktywność po stronie deweloperów. W realizacji pozostaje jednak blisko 34 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach czterech projektów, z których największym jest kompleks Eco City Katowice, o łącznej powierzchni 18 000 m², realizowany przez Górnośląski Park Przemysłowy.

POPYT

W okresie I-III kw. 2025 roku wynajęto blisko 32 000 m², co stanowi jedynie 6% powierzchni wynajętej w miastach regionalnych. Większość powierzchni (niemal 18 500 m²) wynajęto w pierwszym kwartale. W samym trzecim kwartale wynajęto niecałe 9 000 m².

Na koniec września 2025 roku na katowickim rynku wciąż dominowały nowe umowy, odpowiadając za 66% wolumenu wynajętej powierzchni. Renegocjacje dalej odgrywają istotną rolę odpowiadając za 30% wolumenu, a pozostałe 4% stanowiły ekspansje. Największy udział w transakcjach (37%) przypadł na sektor IT.

PUSTOSTANY

W III kw. 2025 roku wskaźnik pustostanów w Katowicach wzrósł do rekordowego poziomu 23,4%. Wysoki wzrost (o 0,7 pp. względem poprzedniego kwartału oraz aż o 2,9 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku) wynikał przede wszystkim z osłabionego popytu w ostatnich dwóch kwartałach.

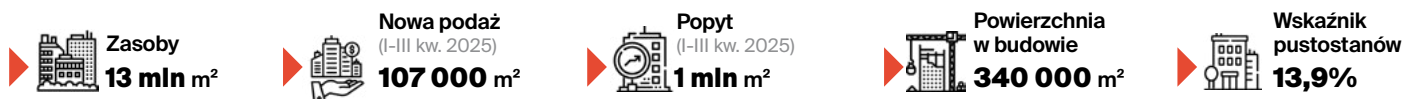
Ze względu na stosunkowo niewielką liczbę powierzchni w budowie, przewidujemy, że w perspektywie długookresowej wskaźnik pustostanów zacznie spadać.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Katowicach na koniec III kw. 2025 roku utrzymały się na stabilnym poziomie i zazwyczaj wynosiły od 10,00 do 14,50 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały na tym samym poziomie jak w poprzednim kwartale, mieszcząc się w przedziale od 14,00 do 26,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

675 000 m²
13,6%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
21,8%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
23,4%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,25 mln m²
9,7%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
19,7%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,3%
9-13 EUR

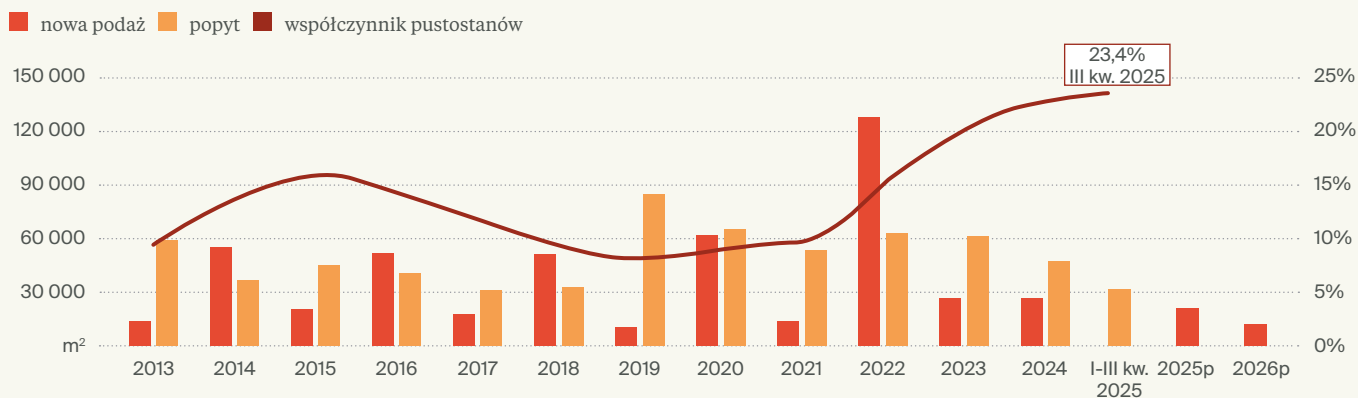
KRAKÓW

1,85 mln m²
18,6%
10-18 EUR

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

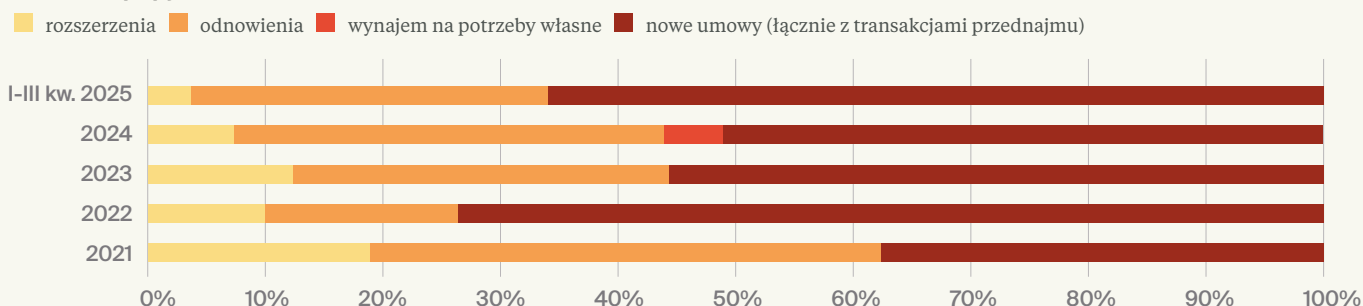
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Katowicach



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Katowicach



Michael Page Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy 2026:

Wynagrodzenia pod lupą – rynek pracy w dobie stabilizacji

- Na polski rynek pracy wróciła stabilizacja, jednak wzrosła także ostrożność pracowników i przedsiębiorstw. Dwucyfrowe podwyżki przy zmianie pracodawcy stają się rzadkością, a wzrost wynagrodzeń zależy głównie od roli i sytuacji rynkowej. Z raportu Michael Page Talent Trends 2025 wynika, że aktywnie pracy szuka jedynie 34% specjalistów. W deficytowych specjalizacjach, takich jak finanse i IT, zwłaszcza w obszarach restrukturyzacji, optymalizacji procesów, cyberbezpieczeństwa i analityki big data, przewagę nadal mają kandydaci. W większości branż rynek wyraźnie sprzyja jednak pracodawcom.

Po okresie zmian i nieprzewidywalności polski rynek pracy wszedł w fazę swoistej stabilizacji. Firmy, działając w warunkach gospodarczej i geopolitycznej niepewności oraz niższej inflacji, ostrożniej kształtują politykę wynagrodzeń. Dlatego, zdaniem ekspertów Michael Page nie powinniśmy spodziewać powrotu do dwucyfrowych podwyżek wynikających wyłącznie ze zmiany pracodawcy. Częstsze będą raczej korekty płac powiązane z daną rolą i realiami rynkowymi. W deficytowych specjalizacjach nadal to kandydaci mają silniejszą pozycję, jednak w większości branż coraz częściej mamy do czynienia z rynkiem pracodawcy.

Zmiana ta wyraźnie widoczna jest w procesach rekrutacyjnych. Kandydaci, którzy w ostatnich latach przywykli do napędzanych inflacją podwyżek rzędu 20–30%, dziś rzadko zmieniają pracę tylko ze względu na niewielki, 5–10% wzrost wynagrodzenia. Podczas, gdy podwyżka na poziomie 30% nadal stanowi silną motywację. Ten trend potwierdzają także dane z raportu Michael Page Talent Trends 2025, według których jedynie 34%

specjalistów aktywnie poszukuje nowej pracy. Z drugiej strony, procesy rekrutacyjne znacząco się wydłużyły, z około 50 dni do 80, a w niektórych przypadkach nawet 100 dni. Pracodawcy podejmują decyzje ostrożniej, wprowadzając dodatkowe etapy weryfikacji kandydatów.

- Rynek wszedł obecnie w fazę, którą określam mianem „taktycznej cierpliwości”, ponieważ zarówno kandydaci, jak i pracodawcy są ostrożni. Obserwujemy pewien spadek dynamiki, który objawia się wydłużeniem procesów rekrutacyjnych oraz ostrożniejszą polityką wynagrodzeń. W rolach deficytowych przewagę nadal mają kandydaci. Dotyczy to na przykład stanowisk związanych z cyberbezpieczeństwem, którego rola znacząco wzrosła. W większości sektorów rynek coraz wyraźniej przesuwają się jednak w stronę pracodawcy. Jednocześnie, podejmując decyzję o zmianie miejsca zatrudnienia warto zwrócić też uwagę na perspektywy związane z nową rolą, które mogą napędzić naszą karierę w kolejnych latach – komentuje Radosław Szafranski, dyrektor zarządzający i członek zarządu Michael Page.

NAJBARDZIEJ POSZUKIWANI SPECJALIŚCI – NA JAKIE ZAROBKI MOGĄ LICZYĆ?

Do najbardziej poszukiwanych specjalistów należą obecnie eksperci z obszaru finansów, zwłaszcza w dziedzinach związanych z restrukturyzacją, optymalizacją biznesu oraz digitalizacją procesów i sprzedaży. Księgowi mogą liczyć średnio na około 10 tys. zł brutto miesięcznie, a na stanowisku samodzielnego księgowego wynagrodzenie wzrasta do 11–14 tys. zł brutto. Dyrektor działu księgowości zarabia od 29 do 35 tys. zł brutto. W przypadku analityków finansowych najczęściej oferowane pensje mieszczą się w przedziale 11,5–14 tys. zł, a dyrektorzy finansowi mogą liczyć na około 35 tys. zł brutto.

Drugim sektorem oferującym znaczące możliwości jest IT, zwłaszcza w obszarach cyberbezpieczeństwa oraz analityki big data. Przy zatrudnieniu na umowę o pracę security analyst zarabia od 18 do 22 tys. zł brutto, IT security officer od 20 do 25 tys., a Chief Info Sec Officer (CISO) od 35 do 50 tys. zł brutto. W przypadku

analityków big data, data analyst może liczyć na wynagrodzenie od 12 do 18 tys. zł brutto, a data architect od 20 do 30 tys. zł brutto.

Z drugiej strony branże takie jak automotive czy przemysł wysokoenergochłonny prowadzą rekrutację bardziej ostrożnie. Ciekawy trend obserwujemy także w sektorze centrów usług wspólnych, w którym rośnie popyt na stanowiska o wyższej wartości biznesowej, takich jak: analitycy procesów, kontrolerzy finansowi oraz specjaliści ds. automatyzacji.

– Obecnie największe zapotrzebowanie obserwujemy w sektorach finansów i IT, m.in. w obszarach cyberbezpieczeństwa, analityki big data czy restrukturyzacji procesów. Widać, że największą wartość dla biznesu generują specjaliści

potrafiący usprawniać procesy i wprowadzać optymalizacje. Kluczową kompetencją przyszłości będą liderzy charakteryzujący się adaptacyjnością – zdolni szybko reagować na zmiany, elastycznie dostosowywać strategie i przewidywać trendy. To te cechy pozwalają utrzymać przewagę konkurencyjną w erze permanentnych zmian i rosnącego znaczenia sztucznej inteligencji – tłumaczy Szafrński.

NOWE OCZEKIWANIE KANDYDATÓW I PRACODAWCÓW

W dojrzałym i bardziej ostrożnym rynku pracy zmieniają się wzajemne oczekiwania pracodawców i kandydatów. Firmy coraz częściej poszukują osób, które mają mierzalny wpływ na wyniki organizacji, potrafią działać w złożonym otoczeniu i są

odporne na zmiany. Kandydaci z kolei zwracają uwagę na transparentność wynagrodzeń, sensowny model pracy hybrydowej, możliwość rozwoju zawodowego oraz zaufanie w relacjach z przełożonymi. W tym kontekście, istotną zmianą jest wprowadzenie obowiązku publikowania widełek płacowych, który może wpłynąć na oczekiwania kandydatów. Z drugiej strony, będzie on także sprzyjać lepszemu dopasowaniu oraz ograniczy ryzyko rozczarowań. Jak podkreśla ekspert Michael Page - *Przewagę zyskają te firmy, które osiągną równowagę między strategią biznesową a ludzkim wymiarem pracy.* W obliczu niżu demograficznego, w wyniku którego według danych Eurostatu rynek pracy opuszcza około 136 tysięcy osób, taki balans będzie w przyszłości kluczowy w konkurencji o najlepsze talenty.



Autorem komentarza jest Piotr Sulerzycki, director w Michael Page

Rynek pracy w nieruchomościach nadal pozostaje rynkiem kandydata. Pracodawcom trudno znaleźć doświadczonych specjalistów, szczególnie w obszarach technicznych i menedżerskich.

Wśród najbardziej poszukiwanych kompetencji coraz ważniejszą rolę odgrywają umiejętności miękkie, takie jak samodzielność, kreatywność, zdolność rozwiązywania złożonych problemów i budowania relacji. Coraz większe znaczenie mają też kompetencje cyfrowe, szczególnie w marketingu i sprzedaży, gdzie nowe narzędzia technologiczne zyskują na znaczeniu. W projektowaniu i zarządzaniu nieruchomościami pojawiają się pierwsze zastosowania sztucznej inteligencji, choć branża dopiero wchodzi w etap adaptacji technologicznej.

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 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. 2025

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, Dorota Lachowska / 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

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:

Piotr Sulerzycki
Director, Property & ESG
piotrsulerzycki@michaelpage.pl

Paweł Tysiąc
Associate Manager, Property & Construction
paweltysiac@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl