

强城



城市吸引力，办公市场，人力资源趋势

2025年第三季度

办公室市场情绪，城市的投资潜力
劳动力市场。

knightfrank.com.pl/zh/research



卡托维兹

合作准备



KATOWICE
for a change

Michael Page

卡托维兹



城市面积
164.7 sq km



人口
278,900
(卡托维兹, 波兰 2025年06月)
2,128,034
(GZM, InfoGZM 2023)



人口预测
261,050
(2030)



失业率
1.5%
(09.2025, gus)



GDP增长
18.0%



人均PKB
PLN 85,131



平均工资 (毛)
PLN 9,640.75
(在商业领域, 2025年09月, GUS)

投资吸引力

排名

9.

TH 地方

在未来2025年欧洲十大大城市排行榜—fDi策略中, 该市的吸引外商直接投资 (fDi情报) 的策略

2.

PLACE RD

在福布斯“商业友好城市”排名中 - 人口为15万至29.9万的城市和自治市

ND

3.

地点

在“2050年波兰未来城市”排名 - 在办公、住宅和“营业外”子排名 中 放在学校分类

标题:

“欧洲科学之城” 2024 由欧洲科学协会授予

证书:

地方政府投资者服务标准

投资激励

投资者援助部门是卡托维兹市政厅的一个特殊部门。它提供各种服务, 范围从支持创建商业服务中心的投资者, 到住宅空间、酒店和办公室的开发者, 再到为初创企业创建生态系统和为中小企业部门营造友好环境。

根据投资者的个人期望和需求提供支持: 准备市场分析、提供投资地点信息、提供形象构建协助、组织投资者访问、协调与大学的合作等。

卡托维兹自由贸易区 - 欧洲最佳, 世界顶尖之一 (fDi Intelligence), 提供所得税免税。

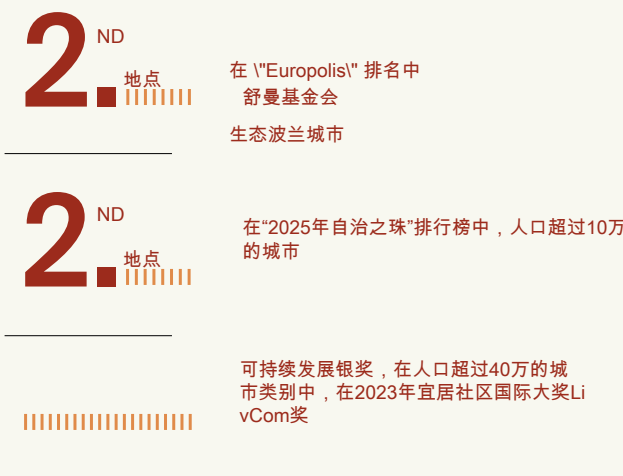
支持从中学到高等教育城市发展人才的结构化教育项目: FUJITSU-Tech、KYNDRYL未来成就者、企业准备证书 (CRC)。

在一个已根据2030年议程、联合国实施数字化发展政策的中心进行投资的机会



生活质量

排名



生活质量用数字衡量

- 实施联合国 17 个可持续发展目标及城市发展战略目标。
- 卡托维兹2030——公平转型、气候变化与公平。
- 绿色城市交通：28辆电动公交车、22辆混合动力公交车和8辆CNG公交车；197个电动汽车充电桩。
- 卡托维兹居民卡 – 153,279张有效卡。
- 参与式预算——超过2000万列纳，包括绿色预算——300万列纳。

正在进行的选定投资项目：

- 新科技区 – 卡托维兹游戏和技术中心 – PLN 650m。
- 新技术区——波尼亚托夫斯基矿井区域开发，第六阶段（文件），27万兹罗提。
- 杰兹·库库奇卡喜马拉雅中心的建设——8280万兹罗提。
- 卡托维兹综合转运枢纽系统——“圣约翰”枢纽——740万兹罗提。
- 卡托维兹综合转运枢纽系统——“科斯坦尼亚”枢纽——8730万兹罗斯。
- 卡托维兹“基拉之家”音乐教育中心和永久展览——2200万兹罗提。
- 科希秋斯科公园圣迈克尔大天使木教堂的修复——建设和保护工程——1080万兹罗提。
- 穆希韦茨机场基础设施现代化——跑道建设完成——1930万波兰兹罗提。

事实与数据



卡托维兹

2025年第三季度

 现有库存
742,000 sq m

 施工中供应
34,000 平方米

 空缺率
23.4%

 新供应
0 平方米

 拉紧
32,000 平方米

卡托维兹的协作空间运营商

城市空间 | Regus自有B. | 簇办公室

新建建筑的租赁标准条款

 服务费
PLN/平方米/月
14.00-26.00

 免租期
1-1.5 月
对于每一年份合同

 装修预算
欧/平方米
350.00-500.00

卡托维兹目前的办公库存总量为74.2万平方米，约占波兰办公总供应量的6%。卡托维兹办公空间租赁在第二季度和第三季度有所减弱，导致空置率上升，第三季度未达到23.4%。主要租金水平保持稳定，通常在10至14.50欧元/平方米/月之间。

供应

卡托维兹的开发活动仍有限，2025年1月至9月期间未录得新的办公楼完工。尽管如此，目前有四个项目正在建设约34,000平方米的现代办公空间。其中最大的是卡托维兹生态城综合体，该项目由上西里西亚工业园区开发，建成后总将交付18,000平方米。

提取

2025年1月至9月，卡托维兹的办公租赁活动总面积约为32,000平方米，仅占波兰区域办公市场的整体租赁量的6%。其中大部分交易记录在第一季度，当时交易了近18,500平方米，而第三季度则出现了显著放缓，租赁量不到9,000平方米。

截至2025年9月底，新租约继续主导卡托维兹市场，占总签约量的66%。续租仍扮演重要角色，占30%，而扩建则占剩余的4%。IT行业仍然是需求的主要来源，负责总租赁活动的37%。

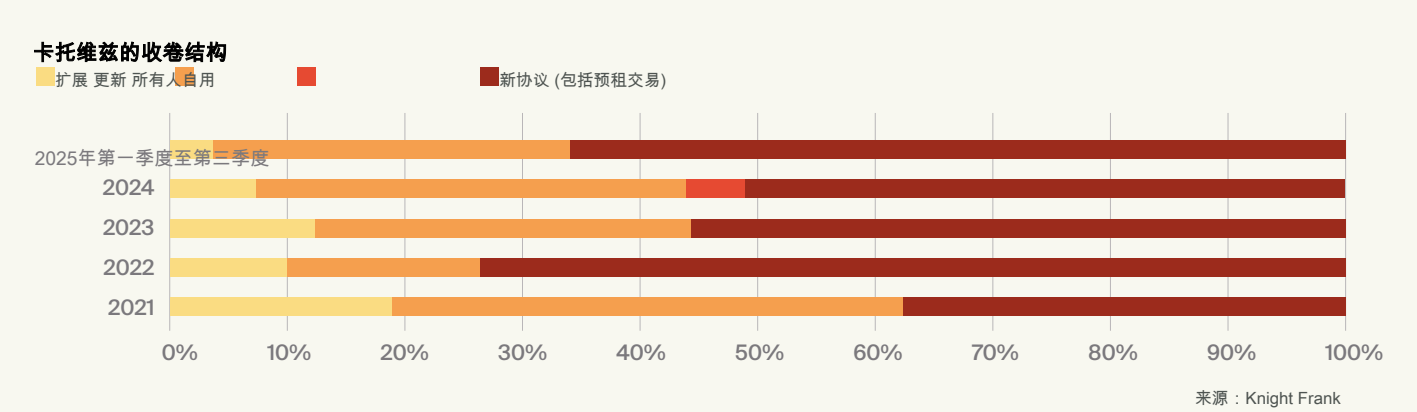
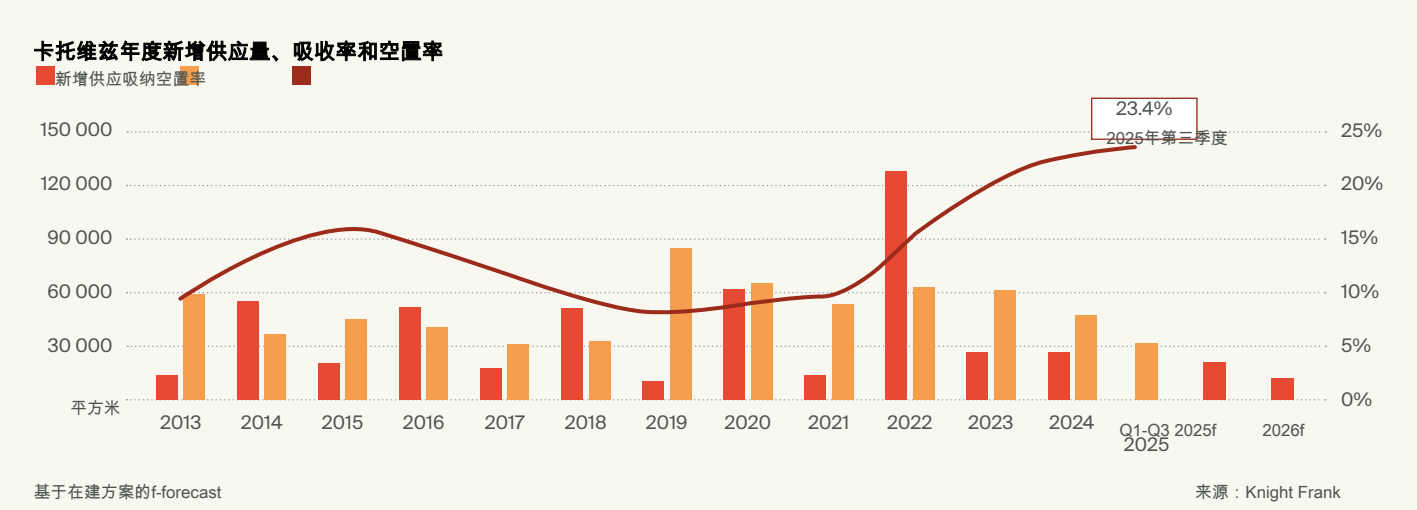
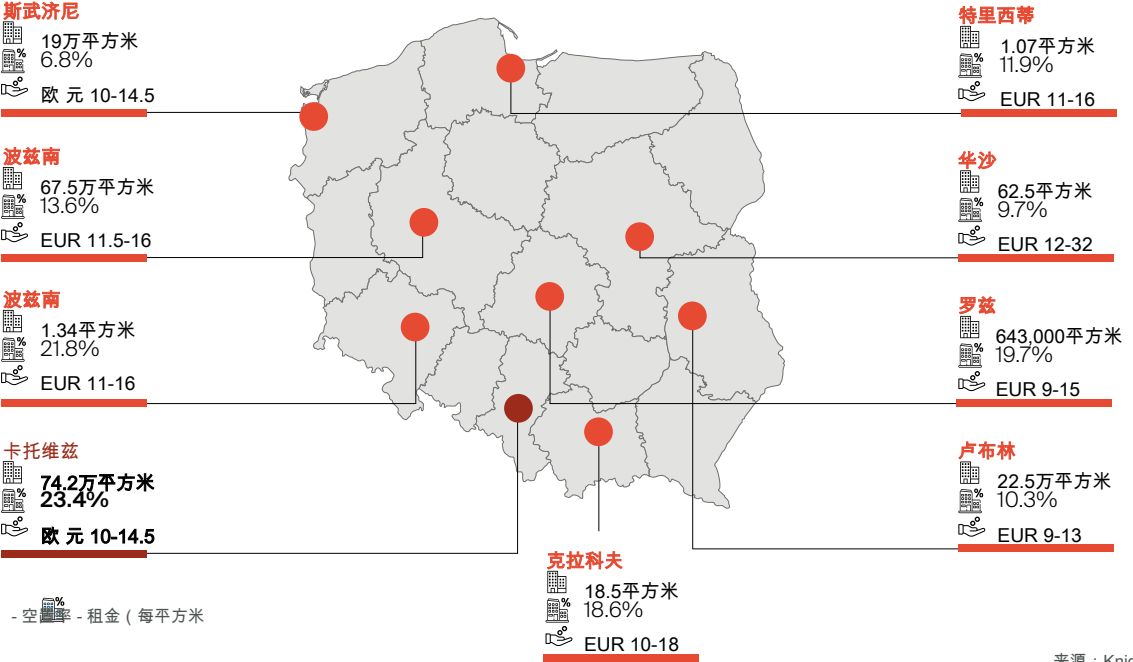
空缺率

在2025年第三季度，卡托维兹的空置率上升到创纪录的23.4%。与上一季度相比，上升了0.7个百分点，同比上升了2.9个百分点。这种上涨趋势主要是由过去两个季度观察到的需求疲软所驱动的。

鉴于目前在建的办公空间规模相对较小，空置率预计将在长期内逐渐下降。

租金

科特瓦夫的 headline 租金在 2025 年第三季度末保持稳定，通常在 10.00 至 14.50 欧元/平方米/月之间。服务费也保持在与前一季度相似的水平，通常在 14.00 至 26.00 泽罗提/平方米/月之间。



迈克尔·佩奇2026年薪酬与劳动力市场趋势回顾：薪酬在显微镜下——稳定时代的劳动力市场

波兰劳动力市场已恢复稳定，但员工和企业都变得更加谨慎。更换雇主时的两位数加薪现在已很少见，工资增长很大程度上取决于职位和市场状况。根据 Michael Page 人才趋势 2025 报告，只有 34% 的专业人士在积极寻找新工作。在财务和 IT 等人才短缺领域，尤其是在重组、流程优化、网络安全和大数据分析等领域，求职者仍然占据优势。然而，在大多数行业，市场越来越有利于雇主。

在经历了一段时间的变革和不可预测性之后，波兰劳动力市场已进入相对稳定的阶段。在经济增长和地缘政治不确定性以及通货膨胀较低的背景运营的公司，正在更加谨慎地制定它们的薪酬政策。因此，根据迈克尔·佩奇专家的说法，我们不应期望仅通过更换雇主就能回归两位数的薪酬增长。相反，薪酬调整更可能反映特定职位和市场现实。虽然候选人在短缺职位上仍然保持着强大的议价能力，但在大多数行业中，平衡正朝着有利于雇主的方面转变。

大约50天到80天，在一些情况下甚至长达100天。雇主在做决定时更加谨慎，引入了额外的候选人验证阶段。

“市场现已进入我所说的战术耐心阶段，因为候选人和雇主都更加谨慎。我们正看到动力的下降，这体现在招聘流程的延长和更谨慎的薪酬政策上。在短缺岗位上，候选人仍然具有优势——例如，与网络安全相关的职位，其重要性已大大提高。然而，在大多数行业，市场显然正转向雇主。同时，在决定换工作时，也值得考虑新职位提供的长期职业前景，”评论 Radosław Szafranski，Michael Page 的执行董事和董事会成员。

特别是在重组、业务优化以及流程和销售的数字化等领域。会计师可以预期每月赚取约10,000兹罗提的税前收入，而独立会计师通常获得税前11,000至14,000兹罗提的收入。会计部门负责人赚取税前29,000至35,000兹罗提的收入。财务分析师最常见的是获得税前11,500至14,000兹罗提的收入，而财务总监可以预期税前35,000兹罗提的收入。

这种转变在招聘流程中非常明显。近年来习惯了通货膨胀驱动下20-30%薪资增长的候选人，现在不太可能为了微薄的5-10%涨幅而换工作。然而，30%的薪资涨幅仍然是一个强有力的动力因素。《2025年人才趋势报告》也证实，只有34%的专业人士正在积极寻求新的职位。另一方面，招聘流程显著延长——从

IT行业也提供了良好的机会，特别是在网络安全和大数据分析领域。根据雇佣合同，一名安全分析师的年薪在18,000至22,000兹罗提之间，一名IT安全官员的年薪在20,000至25,000兹罗提之间，而一名首席信息安全官（CISO）的年薪在35,000至50,000兹罗提之间。在大数据领域，数据分析师的年薪在12,000至18,000兹罗提之间，而数据架构师的年薪在20,000至30,000兹罗提之间。

最受追捧的专家——他们能期待怎样的薪资？

当今需求量最大的专业人士包括金融专家

相反，像

汽车或高耗能制造业的招聘更加谨慎。共享服务中心行业也存在一个有趣的趋势，对流程分析师、财务控制师和自动化专家等高价值业务角色的需求正在增长。

能力有助于在持续变化和人工智能日益增长的影响力的时代保持竞争优势。解释了Szafranski。

在与管理人员的职场关系中建立信任。在这个背景下，强制薪资范围披露的引入代表着一种重大转变，可能会影响候选人的期望。另一方面，它也将有助于改善一致性，并降低失望的风险。正如迈克尔·佩奇专家所指出的，那些在商业战略与工作的人本方面取得恰当平衡的公司将占据优势。鉴于人口下降——根据欧洲统计局数据，大约有136,000人离开了劳动力市场——这种平衡将在争夺顶尖人才竞争中至关重要。

求职者和新雇主的新期望

目前，我们在金融和IT领域观察到最大的需求，特别是在网络安全、大数据分析和流程重组方面。能够改进和优化流程的专业人才才能为企业创造最大价值。未来的关键能力将是适应性——能够快速应对变化、灵活调整战略并预判趋势的领导者。

在成熟且更为谨慎的劳动力市场中，雇主和候选人的期望都在发生演变。公司越来越寻求能够带来可衡量影响力的专业人士，能够在复杂环境中有效运作，并能在变化中保持韧性。反过来，候选人重视薪酬透明度、务实的混合工作模式、职业发展机会，和



来自 Michael Page 的皮奥特·苏勒热茨基的评论

房地产劳动力市场仍然是一个候选人的市场。雇主们继续努力寻找经验丰富的专业人士，尤其是在技术和管理领域。

在众多备受追捧的技能中，软技能正发挥着越来越重要的作用，例如独立能力、创造能力、解决问题能力和建立关系的能力。数字技能也日益重要，尤其是在营销和销售领域，新的技术工具正变得越来越普及。在房地产设计和管理方面，人工智能的首次应用正在出现，尽管该行业才刚刚开始其技术转型。

该行业仍为专业发展提供机遇——无论是对经验丰富的专家还是希望进入房地产领域发展的职业新人而言。现在是培养技术技能并利用行业持续转型的最佳时机。此外还值得注意的是地区薪资差距正在缩小。大型全国性公司往往维持相似的薪资水平，而较小的本地公司通常提供的薪资略低。

联系人

在波兰

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

研究 多罗塔·拉霍夫斯卡 dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

估值及顾问 马尔戈热塔·克兹斯泰克 malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

商业代理 - 卡托维兹 Iwona Kalaga iwona.kalaga@pl.knightfrank.com

战略咨询欧洲、中东、非洲 Marta Sobieszczak marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

资本市场 克日什托夫·齐皮乌尔 krzysztof.cipior@pl.knightfrank.com

工业代理机构普热姆谢瓦·皮埃塔克 przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业地产市场运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank波兰提供战略建议、预测和咨询服务，服务范围广泛的商业客户，包括开发商、投资基金、金融机构和企业以及私人个人。我们提供：

- ▶ 战略咨询，根据客户的具体需求提供独立预测和分析，公开的市场报告和分析，为客户量身定制的演示文稿和市场报告。
- ▶
- ▶

报告按季度发布，涵盖波兰主要城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、西里西亚、三城、弗罗茨瓦夫、卢布林、斯武比采）以及波兰PRS行业的所有商业市场领域（办公、零售、工业、酒店）。我们在主要本地市场的长期存在，使我们的研究团队能够深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素。

报告库：

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2025



本报告仅为一般信息发布，不得以任何方式依赖。尽管本报告中的信息、分析、观点和预测采用了高标准，但Knight Frank对因使用、依赖或参考本文件内容而造成的任何损失或损害概不负责。作为一份一般报告，本材料不一定代表Knight Frank对特定物业或项目的观点。未经Knight Frank事先书面批准，不得以任何形式复制本报告的全部或部分内容。

实质性准备：米哈乌·库西，多罗塔·拉霍夫斯卡 / 研究 / 凯斯·弗兰克

平面设计：卡罗琳娜·霍达克-布热佐夫斯卡 / 艺术总监 / 公关与营销 / Knight Frank

出版合作伙伴：



投资者协助部门

www.invest.katowice.eu [linkedin.com/company/invest-in-katowice](https://www.linkedin.com/company/invest-in-katowice)

投资者援助部门是卡托维兹市政厅的一个专门部门，提供全面服务：从支持商业服务投资者、住宅和商业开发商，到为初创企业和中小企业创造友好环境。投资者援助部门专注于根据投资项目的需求提供定制化解决方案。得益于广泛创新产品以及经验丰富的专家团队，该部门支持投资者在卡托维兹实现其商业目标，并获得和维护竞争优势。

Michael Page

联系方式：

皮奥特·苏勒热茨基

总监，物业与ESG piotrsulerzycki@michaelpage.pl

帕维尔·蒂西亚克

高级经理，物业与建筑 paweltysiac@michaelpage.pl

www.michaelpage.cn