

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

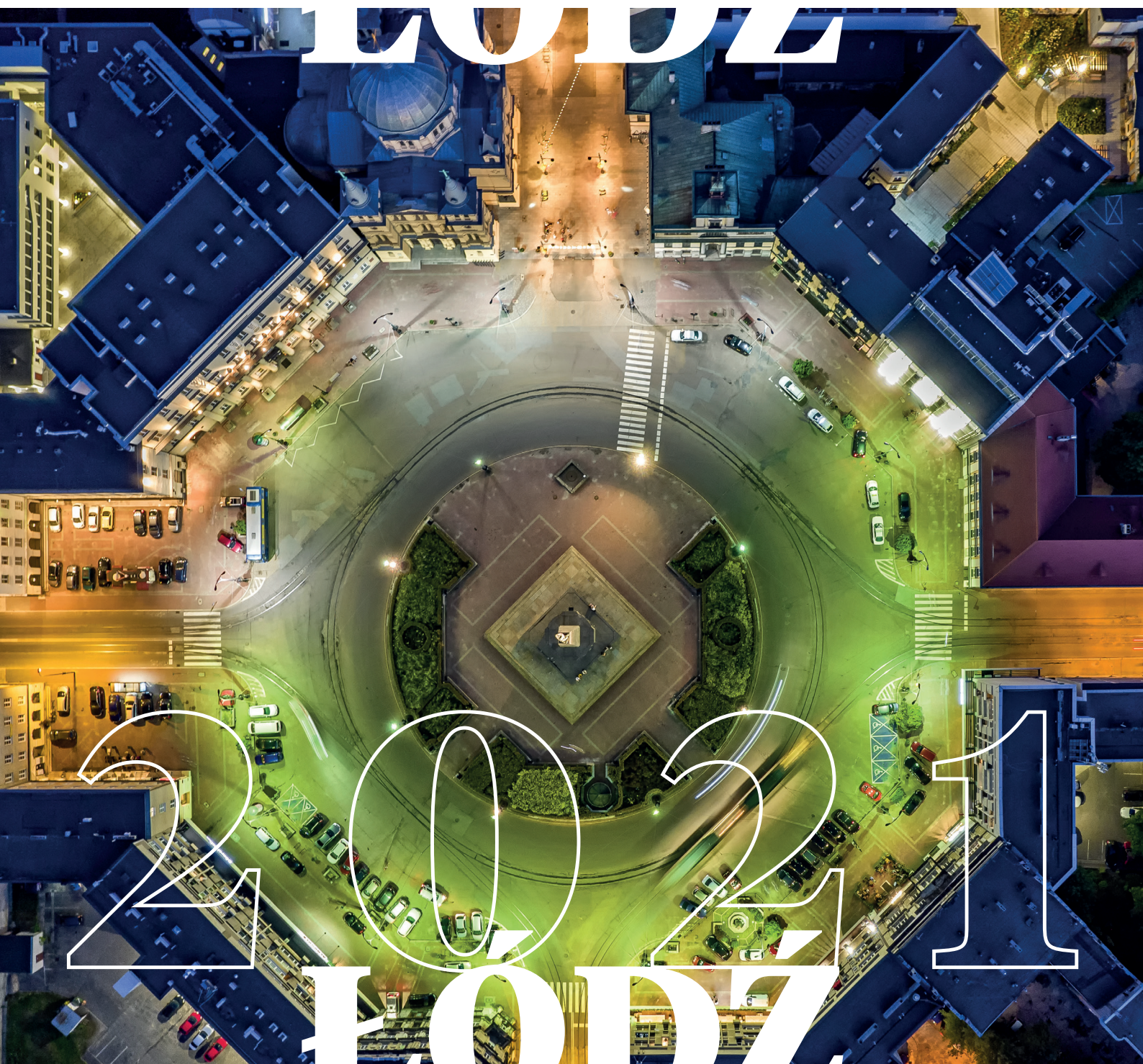


ŁÓDŹ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2021

knightfrank.com.pl/research



ŁÓDŹ

FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA
MIASTA**

293,25 km²



POPULACJA

667.923
(30 VI 2021)



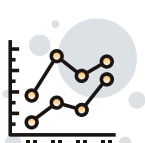
**PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE
WYŃAGRODZENIE**

5.707,45 zł
(XI 2021)



**WZROST
PKB**

4,7%



PKB PER CAPITA

70.846 zł



**STOPA
BEZROBOCIA**

5,9%
(30 XI 2021)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

3.

3. miejsce w rankingu CEO Magazine w kategorii „Best Country to Invest in 2020”.

1.

1. miejsce w kategorii **współpraca z lokalnymi uniwersytetami oraz w kategorii dostępność komunikacyjna (koleją)**, a trzykrotnie 3. miejsce za jakość lokalnych uniwersytetów, dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej i współpracę z lokalną jednostką obsługi inwestorów wg raportu ABSL.

1.

1. miejsce w rankingu Emerging Europe – Business Friendly Cities Perception Index 2020 w kategorii **Business Climate – the most business-friendly city**.

2.

2. miejsce w kategorii **Local Authority Support – business-friendly city**.

Najlepsza Specjalna Strefa Ekonomiczna w Europie, trzecia na świecie według FDI Free Zones of the Year 2020.

Wyróżnienie pod nazwą „City of The Year ” od Europa Property.

2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Baza wiedzy w kluczowych obszarach: regularnie opracowywane raporty z zakresu HR i nieruchomości oraz coroczny przewodnik gospodarczy.

Spersonalizowana oferta terenów inwestycyjnych (miejskich i prywatnych).

Dedykowany opiekun ze strony UMŁ (np. wsparcie dla inwestycji w procesie wyboru lokalizacji, w procesach administracyjnych dotyczących się w urzędzie i jednostkach z nim powiązanych).

Inne wsparcie w działaniach rekrutacyjnych: program stażowy organizowany przez UMŁ we współpracy z Inwestorami, aktywności z zakresu employer branding.

Wsparcie marketingowe: organizacja konferencji prasowych, publikacje w mediach społecznościowych (FB, LinkedIn, www.investinlodz.pl).

Wsparcie w ramach ŁSSE.

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

2.

2. miejsce w rankingu **Forbes „Miasta Przyjazne Ludziom 2021”**

3.

3. miejsce Prezydent Hanny Zdanowskiej **w kategorii Włodarz Miasta** w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2021

3.

3. miejsce w rankingu **Zielonych Miast Europolis**

5.

5. miejsce **w rankingu Perły Samorządu 2021 w kategorii Gmina**

5.

5. miejsce **w rankingu Zielonych Miast Forbes 2021**

4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

- Program „ZazieleniaMY”.
- Rewitalizacja parków np. Parku Helenów.
- Cykl warsztatów ekologicznych.
- Program dotacji do wymiany pieców.
- Budowa nowej infrastruktury np. Orientarium.
- Karta Łodzianina.
- Działania w zakresie elektromobilności i ekologicznych środków transportu publicznego.
- Budżet obywatelski.
- Miejskie programy przeciwdziałające uzależnieniom.
- Organizacja imprez rekreacyjno-sportowych.
- Organizacja wydarzeń kulturalnych i artystycznych.
- Rewitalizacja śródmieścia.
- Likwidacja dzikich wysypisk śmieci.
- Rower Miejski, publiczne hulajnogi elektryczne, rozbudowa sieci ścieżek rowerowych i stacji ładowarek elektrycznych.
- Rozbudowa systemu transportu miejskiego: budowa łódzkiego metra (tunel średnicowy).
- Podniesienie poziomu bezpieczeństwa.
- Prowadzenie intensywniejszych działań CSR – „biznes dla środowiska”, w ramach realizacji Ekopaktu.
- Przeprowadzenie kampanii antysmogowej „Łódź OddychaMy” obejmującej działania informacyjno - edukacyjne w zakresie ekologii i promocji postaw prośrodowiskowych, m.in. poprzez informowanie.
- Uruchomienie połączenia autobusowego pomiędzy Łodzią a Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną w Ksawerowie.
- Zakończono wymianę nawierzchni jezdni na 12 ulicach w całym mieście.
- Zorganizowanie przy udziale MPK-Łódź Sp. z o.o. wydarzenia promującego ekologiczne i zrównoważone metody przemieszczania się po mieście w celu zmniejszenia ilości pojazdów na ulicach na korzyść transportu zbiorowego, rowerowego czy pieszego.



DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

176 km
(IV kw. 2021)



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH

51,51 km²

FAKTY I LICZBY

STUDENCI



75.047

ABSOLWENCI



17.412

LICZBA UCZELNI



18

LOTNISKO - ODLEGŁOŚĆ OD CENTRUM MIASTA



6 km

LOTNISKO - LICZBA OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



69.320 (2021)
241.707 (2019)

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



99

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



30.000

RATING

BBB+ (PROGNOZA STABILNA)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

ŁÓDŹ

IV kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

583.000 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

91.900 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

15,8%



NOWA PODAŻ (2021)

3.600 m²



POPYT (2021)

51.600 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2021 roku przekroczyły 583.000 m². Co prawda, w 2021 roku do użytku oddano jeden projekt oferujący 3.600 m² powierzchni biurowej (Dowborczyków 30/34), jednak aktywność deweloperów na łódzkim rynku utrzymuje się na dość wysokim poziomie. W budowie znajduje się ponad 90.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej z czego ponad połowa ma zostać oddana do użytkowania w 2022 roku. Największymi inwestycjami, które mają zostać ukończone w pierwszej połowie 2022 roku są Fuzja, React oraz kolejny etap projektu Monopolis.

W 2021 roku najemcy nadal wstrzymywali się z decyzjami dotyczącymi wynajmu powierzchni biurowej, w konsekwencji wolumen transakcji najmu w Łodzi wyniósł nieco ponad 51.000 m² i był niższy o 21% w porównaniu z rokiem 2020. Warto jednak zaznaczyć, że od początku roku, z każdym kwartałem popyt systematycznie rósł i między październikiem a grudniem 2021 roku podpisano umowy najmu na około 34.000 m². Ta rosnąca aktywność najemców może być pozytywną prognozą dla lokalnego rynku na kolejny rok. W strukturze transakcji najmu większość umów zawartych w 2021 roku stanowiły renegecje (prawie 35.000 m²). Nowe

umowy wyniosły 31% całkowitego wolumenu transakcji (z czego umowy prelet 28%), zaś ekspansje obejmowały 1% wynajętej powierzchni.

Pomimo niewielkiej ilości nowej powierzchni oddanej do użytku w 2021 roku, ograniczony popyt obserwowany w Łodzi przełożył się na utrzymanie współczynnika pustostanów na wysokim poziomie. Na koniec grudnia 2021 roku wyniósł on 15,8%, warto jednak podkreślić, że odnotowano spadek wskaźnika o 0,5 pp. względem poziomu z ubiegłego roku.

Stawki wywoławcze czynszu na łódzkim rynku biurowym pod koniec 2021 roku pozostawały stabilne i wynosiły od 10,00 EUR do 14,00 EUR za m² miesięcznie. Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz ograniczony popyt mogą zachęcać najemców do podejmowania renegecji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

WIDZEWSKA MANUFAKTURA

- 28.000 m²
- IV kw. 2023
- Cavatina Holding

REACT

- 15.500 m²
- I kw. 2022
- Echo Investment

MONOPOLIS M3

- 7.900 m²
- I kw. 2022
- Virako

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPLATA EKSPLOATACYJNA PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES BEZCZYNSZOWY

5-9 miesięcy



BUDŻET NA FIT-OUT EUR/M²

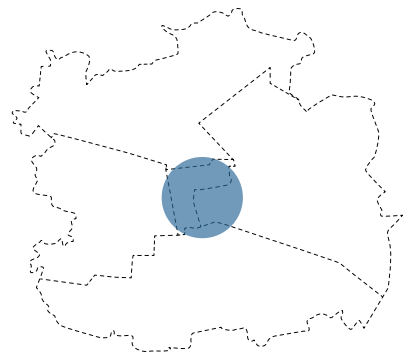
350-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W ŁÓDZI

Business Zone | New Work
Rise.pl

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

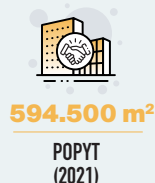
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	445.100 m ²	18.000 m ²	18,6%	11-14 EUR/m ²
POZA CENTRUM	138.000 m ²	74.000 m ²	6,8%	10-13,5 EUR/m ²



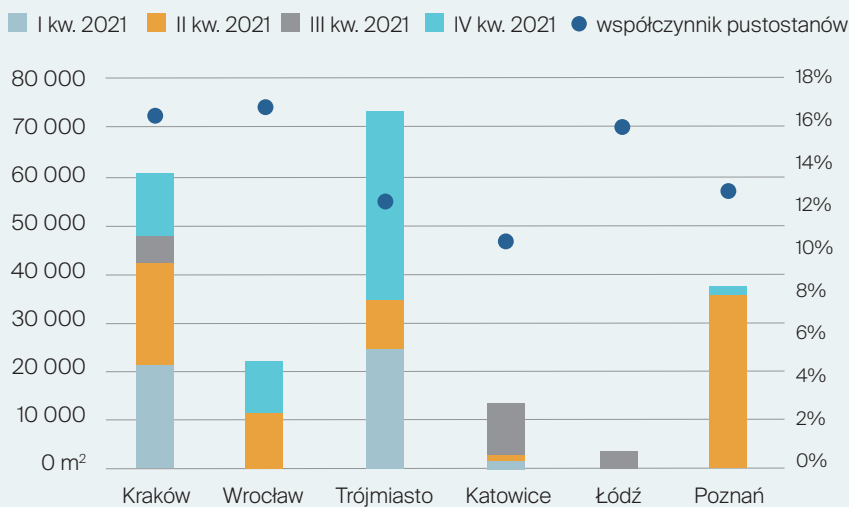
GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

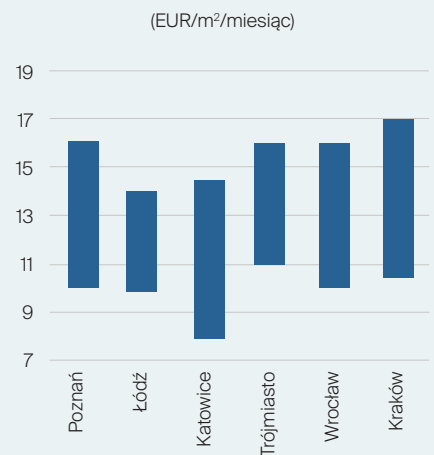
IV kw. 2021



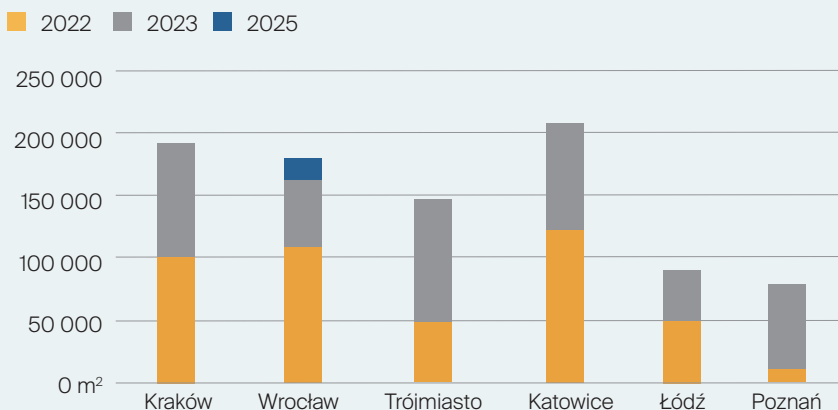
NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (2021)



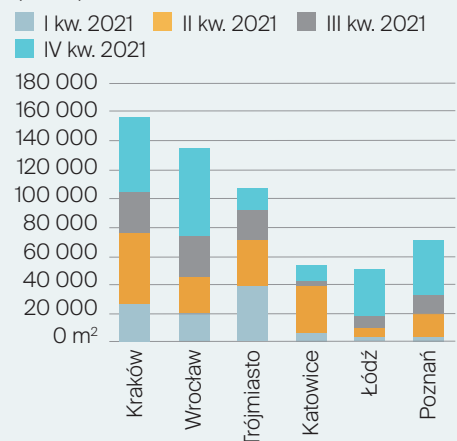
CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2021)



PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (2021)



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2021)



POLSKA

OBSZAR FP&A – SPECJALIŚCI I MANAGEROWIE

To jedna z najbardziej popularnych funkcji finansowych, które masowo centralizowane są obecnie w centrach biznesowych. Kiedy swoją niezaprzeczną jakością i efektywnością udowodniły funkcje z zakresu księgowości, tego samego firmy zaczęły poszukiwać w obszarze analizy finansowej, planowania i szeroko pojętego controllingu – ze świetnymi zresztą skutkami. Wynagrodzenia specjalistów zaczynają się od 11.000 PLN brutto miesięcznie, dochodząc nawet do 15.000/16.000 PLN, podczas gdy managerowie mogą liczyć na zarobki w przedziale 17.000 – 25.000 PLN brutto miesięcznie. Do tego dochodzą w obu przypadkach dodatkowe benefity, w przypadku kadry zarządzającej coraz częściej pojawia się samochód służbowy.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

SPECJALISTA

**11.000 - 15.000 PLN
brutto**

MANAGER

**17.000 - 25.000 PLN
brutto**



OBSZAR CUSTOMER SERVICE

Jedna z najbardziej „pojemnych” funkcji umieszczanych w biznesowych centrach w Polsce. Obsługa klienta to już coraz rzadziej „call center” rozwiązujące podstawowe problemy klientów lub pracowników firmy macierzystej – obecny kierunek to często zaawansowane role skupione wokół sprzedaży produktów i usług (lub jej wsparcia), obsługi posprzedażowej czy drugie lub trzecie linie wsparcia dla klientów, mające na celu rozwiązywanie bardziej skomplikowanych spraw i zadań. Wynagrodzenia specjalistów mocno uzależnione są od wymaganego języka – są to bowiem w zdecydowanej większości role tzw. „language-dependent” gdzie kluczową kompetencją jest bardzo dobra znajomość języka regionu, dla którego ma się pracować. Doświadczeni kandydaci mogą liczyć w tym obszarze na zarobki w przedziale od 7.000 PLN brutto miesięcznie (w przypadku znajomości wyłącznie j. angielskiego) do 9.000 – 10.000 PLN (w przypadku języków zachodnioeuropejskich jak niemiecki, włoski, francuski czy hiszpański, a także języki regionu skandynawskiego) lub nawet 11.000 – 12.000 PLN, kiedy mowa o językach wyjątkowo niszowych, aczkolwiek coraz bardziej popularnych – chiński, arabski czy hebrajski.



ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM ANGIELSKIM**

**7.000 - 9.000 PLN
brutto**

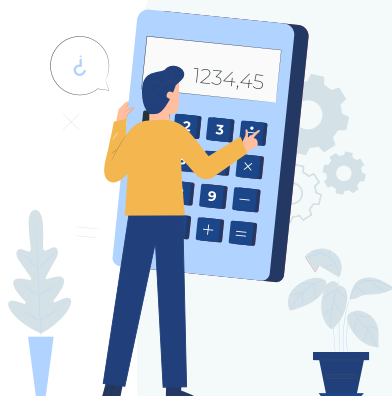
**SPECJALISTA Z JĘZYKIEM
ZACHODNIOEUROPEJSKIM**

**9.000 - 10.000 PLN
brutto**

**SPECJALISTA
Z JĘZYKIEM NISZOWYM**

**11.000 - 12.000 PLN
brutto**

OBSZAR PODATKÓW I RAPORTOWANIA



Księgowość obsługiwana w centrach biznesowych to już nie tylko proste role transakcyjne, które coraz częściej lądują w azjatyckich SSC, a przede wszystkim obszary intercompany, statutory, tax, compliance czy reporting. Sukces centralizacji tych funkcji zachęca kolejne firmy do dołączania tego serwisu do portfolio usług świadczonych w centrum biznesowym, a także do dalszej penetracji tego obszaru w ramach już istniejących struktur. Są to bowiem role często nieuzależnione od znajomości języków obcych innych niż angielski, co pozwala na rekrutowanie świetnych merytorycznie specjalistów, którzy cały czas stanowią satysfakcjonującą populację na polskim rynku pracy. Wynagrodzenia w tym sektorze zaczynają się od 8.000 PLN brutto miesięcznie dla osób z podstawowym doświadczeniem, dochodząc do 14.000 – 15.000 PLN brutto miesięcznie dla doświadczonych ekspertów z bogatą wiedzą merytoryczną i dodatkowymi certyfikacjami.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE:

JUNIOR

**od 8.000 PLN
brutto**

SPECJALISTA

**14.000 - 15.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

KONTAKT W ŁODZI:

Izabela Dąbrowska
izabela.dabrowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Janusz Garstka
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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:**URZĄD MIASTA ŁODZI**

ul. Piotrkowska 104a
90-926 Łódź

a.brzostowski@uml.lodz.pl

 /invest-in-lodz

Michael Page

KONTAKT:

www.michaelpage.pl
contact@michaelpage.pl