

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Łódź

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Łódź

-  Powierzchnia miasta **293,25 km²**
-  Populacja **658.444** (stan z 31.12.2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,5%** (stan z 06.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70.846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **6665,41 PLN** (brutto) (06.2023, GUS)



Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w kategorii **Najlepszy Włodarz Gminy Miejskiej** pow. 100 tys. mieszkańców - Prezydent Łodzi Hanna Zdanowska
- 2. MIEJSCE** w kategorii **„Najlepszy Samorząd”** gminy powyżej 100 tys. mieszkańców
- 1. MIEJSCE** w rankingu miast Polskiego Związku Firm Deweloperskich jako **najsprawniejsze miasto w zakresie działalności administracyjnej w 2021 roku**
- wyróżnienie w konkursie **„Innowacyjny samorząd”** Serwisu Samorządowego PAP za nowatorską emisję „Zielonych Obligacji” dla Łodzi w kategorii dużych miast
- 1. MIEJSCE** w kategorii: **City of The Year**, XII edycja konkursu „Europa Property Investment & Manufacturing Awards”
- 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

Zachęty inwestycyjne

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

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

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

Spersonalizowana oferta terenów inwestycyjnych (miejskich i prywatnych).

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

Wsparcie w ramach ŁSSE.

Jakość życia w mieście

Rankingi

- 2. MIEJSCE** w rankingu Forbes „Miasta Przyjazne Ludziom 2021”
- 3. MIEJSCE** w rankingu **Zielonych Miast Europolis**
- 4. MIEJSCE** w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2022 oraz miano **Lidera Dobrych Praktyk w kategorii Cyfryzacja**
- 5. MIEJSCE** w rankingu **Zielonych Miast Forbes 2021**
- National Geographic - **Best of The World 2022** wyróżnienie wśród 25 miast w kategorii zrównoważony rozwój

Jakość życia w liczbach

- Cykl warsztatów ekologicznych.
- Karta Łódzianina.
- Działania w zakresie elektromobilności i ekologicznych środków transportu publicznego.
- Budżet obywatelski.
- Miejskie programy przeciwdziałające uzależnieniom.
- Organizacja imprez rekreacyjno-sportowych oraz 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.





Ścieżki rowerowe i pasy wydzielone
230,3 km



Tereny zielone
51,51 km²

Fakty i liczby

-  Studenci **75.047**
-  Absolwenci **17.397**
-  Liczba uczelni **19**
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta **6 km**
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów **86.488** (II kw. 2023) **179.926** (2022)
-  Sektor BSS - liczba centrów **107**
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych **35.000**

AGENCJA RATINGOWA




S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

I POŁ. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
635.400 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
42.000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
23,4%
-  **Nowa podaż**
1.900 m²
-  **Popyt**
30.700 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec II kw. 2023 roku wynosiły ponad 635.400 m². Od początku roku oddano do użytku jeden budynek biurowy będący częścią kompleksu Fuzja (1.900 m², Echo Investment), co stanowiło niecałe 2% powierzchni oddanej do użytkowania w I poł. 2023 roku w miastach regionalnych.

W Łodzi na koniec czerwca 2023 roku w budowie pozostawało ponad 42.000 m² powierzchni biurowej, która ma być systematycznie oddawana w kolejnych dwóch latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to ponad 40.000 m² zostanie dostarczone w 2024 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Widzevska Manufaktura (32.000 m², Cavatina Holding) oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja (8.300 m², Echo Investment).

Od początku roku, popyt na powierzchnie biurowe w Łodzi wyniósł blisko 30.700 m², co stanowiło 9% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych, pozostając na praktycznie tym samym poziomie co w analogicznym okresie 2022 roku. Największy udział w strukturze transakcji, 74%, stanowiły nowe umowy, zaś renowacje odpowiadały za 24% wolumenu. Ekspansje wyniosły 2% powierzchni wynajętej w I poł. 2023 roku w Łodzi. W II kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na ponad 16.000 m².


Współczynnik pustostanów w Łodzi wzrósł o 2,9 pp. w ciągu kwartału i na koniec czerwca 2023 roku wyniósł 23,4%. W ciągu roku współczynnik ten zanotował wzrost aż o 4,8 pp. Co więcej jest to najwyższa w historii tego rynku wartość współczynnika. Pozostał on również najwyższy spośród wszystkich miast regionalnych.

Czynsze wywoławcze w Łodzi na koniec czerwca 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 15,00 do 28,00 PLN/m²/miesięcznie.

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
15,00-28,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

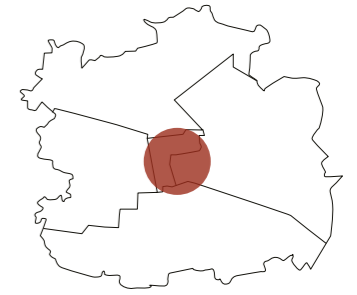
Wybrane projekty w budowie

FUZJA I		WIDZEWSKA MANUFAKTURA	
 8.300 m ²	 I kw. 2024	 32.000 m ²	 2023/2024
 Echo Investment		 Cavatina Holding	
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel	

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	469.200 m ²	2.000 m ²	27,5%	9-15 EUR/m ²
 Poza centrum	166.200 m ²	40.000 m ²	11,7%	9-14 EUR/m ²



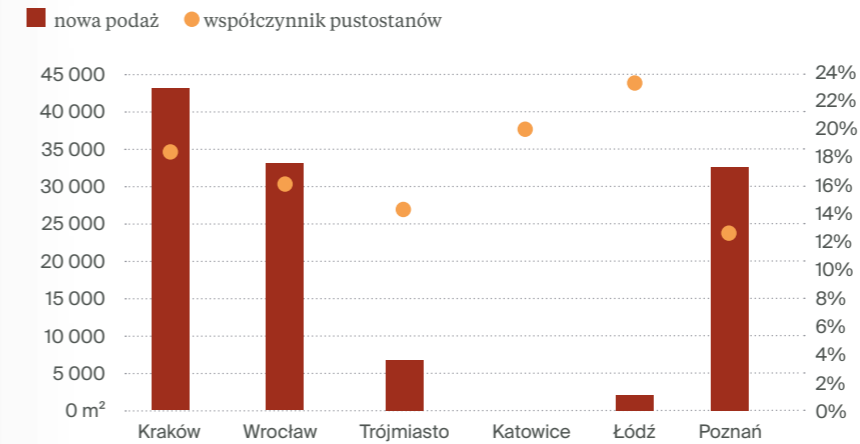
Główne miasta regionalne

I POŁ. 2023

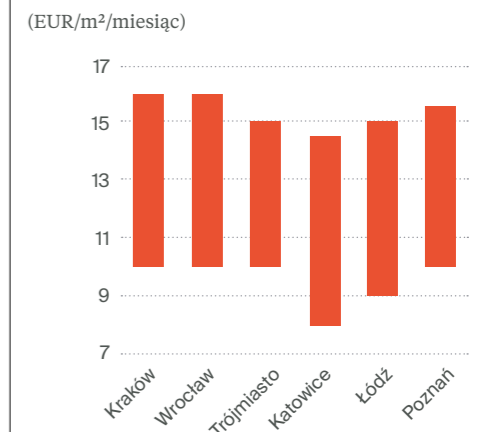
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



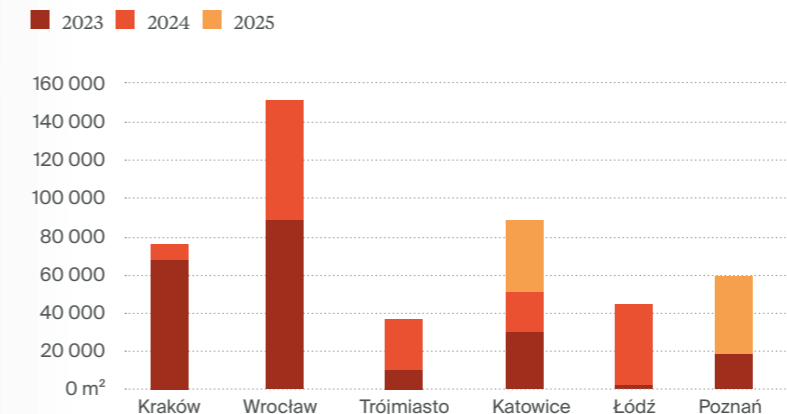
Nowa podaż i pustostany (I poł. 2023)



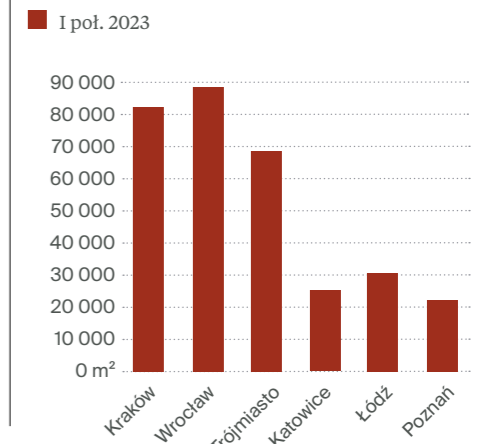
Czynsze wywoławcze (I poł. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (I poł. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Raport Talent Trends 2023 – całkowita transformacja kultury miejsca pracy

80% osób, które rozpoczęły nową pracę w ciągu ostatniego roku, jest otwartych na poszukiwanie kolejnych wyzwań zawodowych. Czynnikiem wywierającym największy wpływ na kandydatów przy wyborze nowego miejsca zatrudnienia są: wynagrodzenie (26%), elastyczność (15%) i rozwój kariery (14%) – pokazują wyniki badania Talent Trends 2023 zrealizowanego przez ekspertów PageGroup na polskiej grupie respondentów.

Pracownicy otwarci na poszukiwanie nowych wyzwań zawodowych

Pracownicy są coraz bardziej otwarci na zmianę i bardzo elastyczni. Spośród niemal 1000 osób, które wzięły udział w badaniu Talent Trends w Polsce, 94% respondentów jest otwartych na nowe wyzwania zawodowe, a ponad połowa stwierdziła, że aktywnie poszukuje pracy albo planuje szukać jej w ciągu najbliższych sześciu miesięcy. Co ciekawe, taką postawę prezentują nawet pracownicy, którzy są zadowoleni zarówno z obecnego pracodawcy, jak i z zarobków.

Wynagrodzenie najsilniejszym motywatorem dla zmiany

Wynagrodzenie jest dziś najczęstszym powodem rezygnacji z pracy, najczęstszym powodem przyjęcia nowego stanowiska, a także najważniejszym elementem ogłoszenia o pracę oraz osią procesu rekrutacyjnego.

Elastyczność to nowa podstawa

Pracodawcy powinni dostosować swój sposób myślenia do nowej rzeczywistości, stawiając na pierwszym miejscu równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz dobre samopoczucie pracowników. 7 na 10 osób postawiłoby bowiem zdrowie psychiczne i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym ponad profesjonalny sukces.

Rozwój zawodowy jako kluczowy element strategii rekrutacyjnej

Dla 37% pracowników priorytetem są firmy, które inwestują w ich rozwój zawodowy. Plan rozwoju kariery powinien zostać jasno zakomunikowany i być spójny z kulturą organizacji. Chcąc poprawić wskaźnik lojalności pracowników, warto opracować przejrzystą ścieżkę awansu, która będzie miała określone ramy czasowe.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze SSC

w Polsce

W ostatnich latach globalny biznes skupił się na przekształceniach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Polska stała się jednym z głównych beneficjentów tego trendu, potwierdzając swoją atrakcyjność. Duża liczba utalentowanych i kompetentnych kandydatów w naszym kraju stanowi główny czynnik przyciągający nowych inwestorów.

Oto 4 najważniejsze trendy z obszaru SSC, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w 2023 roku:

Doświadczeni rekruterzy = skuteczne rekrutacje

W czasach dużej konkurencyjności o wyspecjalizowanych kandydatów niezwykle istotna jest efektywna komunikacja i doświadczenie rekrutera. Rozumiejąc mechanizmy, które zachodzą na rynku pracy, konsultanci ds. rekrutacji mogą skutecznie odpowiadać na potrzeby zarówno pracodawców, jak i kandydatów.

20 dni

Cykl aktywności kandydata na rynku wynosi maksymalnie 20 dni, wynika on ze wzmożonej liczby otrzymywanych ofert pracy. Największą skuteczność i przewagę osiągają pracodawcy, którzy rekrutację opierają o maksymalnie 2 etapy.

Budowanie marki własnej w rozmowach z kandydatami

Aż 77% kandydatów przed podjęciem decyzji o podjęciu pracy zwraca uwagę na wizerunek firmy na rynku. W 2023 roku spotkania z kandydatami są kluczowe dla pokazania wartości i pozycji organizacji.

Dywersyfikacja rynku

Zachodzi również centralizacja kolejnych, coraz to bardziej strategicznych funkcji. W 2022 roku w południowej Polsce dominowały role w obszarze łańcucha dostaw, zakupów oraz zasobów ludzkich, z kolei w północnej części przeważały pozycje w działach kontrolingu i analizy finansowej. Przewidujemy, że trend ten będzie się utrzymywał również w obecnym roku.



TOP 4

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru SSC:

- 1** ▶ **FP&A Expert:**
12.000 – 19.000
 PLN brutto miesięcznie
- 2** ▶ **Process Excellence Lead:**
16.000 – 22.000
 PLN brutto miesięcznie
- 3** ▶ **Procurement/Supply Chain Specialist:**
10.000 – 15.000
 PLN brutto miesięcznie
- 4** ▶ **Reporting/Management Accounting:**
12.000 – 18.000
 PLN brutto miesięcznie

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ
T-REP Izabela Dąbrowska
izabela.dabrowska@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. 2023

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:



INVEST IN ŁÓDŹ

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