

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



ŁÓDŹ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

ŁÓDŹ



POWIERZCHNIA MIASTA

293,25 km²



POPULACJA

667.923



STOPA BEZROBOCIA

5,8%



WZROST PKB

4,7%



PKB PER CAPITA

70.846 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.100 PLN (brutto)
(w sektorze przedsiębiorstw)

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

RANKINGI

3.

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

2.

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

1.

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

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

**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

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

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

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)

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

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

Spersonalizowana oferta terenów
inwestycyjnych (miejskich i prywatnych)

Wsparcie w ramach ŁSSE

JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

RANKINGI

2.

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

3.

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

3.

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

5.

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

- Rewitalizacja parków np. Parku Helenów.
- Cykl warsztatów ekologicznych.
- 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.
- Uruchomienie połączenia autobusowego pomiędzy Łodzią a Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną w Ksawerowie.



ŚCIEŻKI ROWEROWE I PASY WYDZIELONE

218,6 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 OBSŁUŻONYCH PASAŻERÓW



24.654

SEKTOR BSS - LICZBA CENTRÓW



102

SEKTOR BSS - LICZBA ZATRUDNIONYCH



30.000

RATING

BBB+ (PROGNOZA STABILNA 2022)

AGENCJA RATINGOWA

S&P

RYNEK BIUROWY

ŁÓDŹ

I KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

611.600 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

71.600 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

18,4%



NOWA PODAŻ

22.800 m²



POPYT

12.100 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec I kw. 2022 roku wynosiły ponad 611.000 m². Po bardzo ograniczonej nowej podaży zrealizowanej w 2021 roku, z początkiem 2022 roku do użytku zostały oddane trzy projekty: Monopolis III i IV o łącznej powierzchni ponad 8.600 m² (Virako) oraz React I (14.200 m², Echo Investment).

W budowie nadal znajduje się ponad 70.000 m² powierzchni, z czego ponad 30% tego wolumenu zostanie ukończone jeszcze w 2022 roku. Pozostałe, prawie 50.000 m² ma zostać oddane do użytkowania w 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Monopolis M2 (9.000 m², Virako)

oraz Widzevska Manufaktura (28.000 m², Cavatina Holding).

Popyt na powierzchnię biurową w I kw. 2022 roku utrzymał się na porównywalnym poziomie z wolumenem notowanym kwartalnie w poprzednich latach. Od stycznia do marca 2022 roku podpisano umowy na ponad 12.100 m², z czego największa umowa, na blisko 7.700 m², została podpisana w budynku Olimpia Software Pool. Strukturę umów najmu zdominowały renegotjacje, które stanowiły prawie 75%, zaś nowe umowy odpowiadały jedynie za 9% wolumenu. Ekspansje wyniosły ponad 16% powierzchni wynajętej w I kw. 2022 roku w Łodzi.

Znacząca ilość nowej powierzchni biurowej oddanej do użytku w I kw. 2022 roku wpłynęła na wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec marca 2022 roku wyniósł 18,4% (wzrost o 2,6 pp. kw/kw). Również w porównaniu z analogicznym kwartałem 2021 roku nastąpił jego wzrost o 1,5 pp.

Czystsze wywoławcze w Łodzi w I kw. 2022 roku wahały się od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej. 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

NOVA MILIONOWA 21

2.400 m²
 II kw. 2022
 Stanley

MONOPOLIS M2

9.000 m²
 2023
 Virako

WIDZEWSKA MANUFAKTURA

28.000 m²
 IV kw. 2023
 Cavatina Holding

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-18



OKRES
BEZCZYNszOWY

5-9
miesiący



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

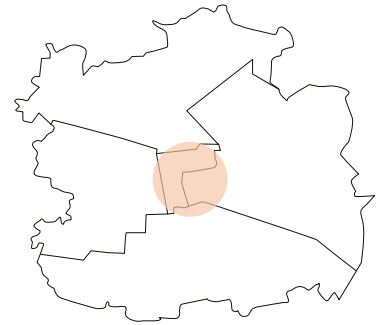
350-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W ŁODZI

Business Zone | New Work |
Rise.pl

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	466.000 m ²	4.400 m ²	20,2%	10-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	145.600 m ²	67.200 m ²	12,5%	9-13,5 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, KATOWICE, ŁÓDŹ, POZNAŃ, SZCZECIN, LUBLIN

I KW. 2022



ZASOBY

6,27 mln m²



NOWA PODAŻ

243.500 m²



POPYT

153.500 m²



W BUDOWIE

673.900 m²

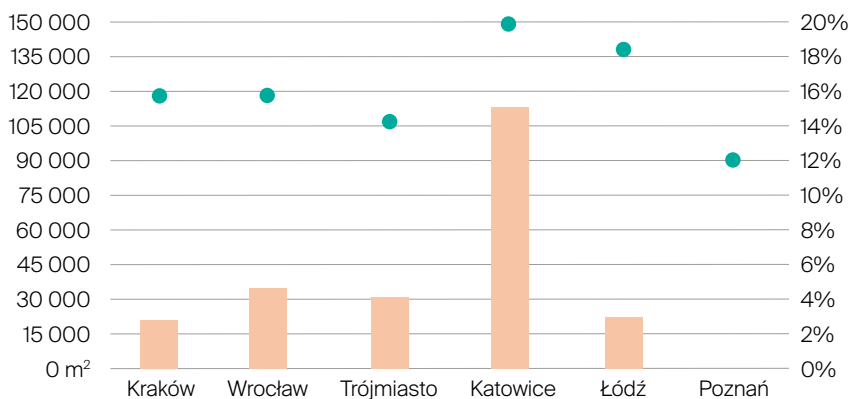


POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

970.100 m²

NOWA PODAŻ I PUSTOSTANY (I KW. 2022)

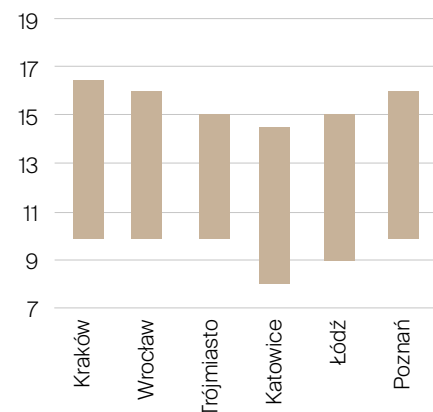
■ nowa podaż ● współczynnik pustostanów



CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (I KW. 2022)

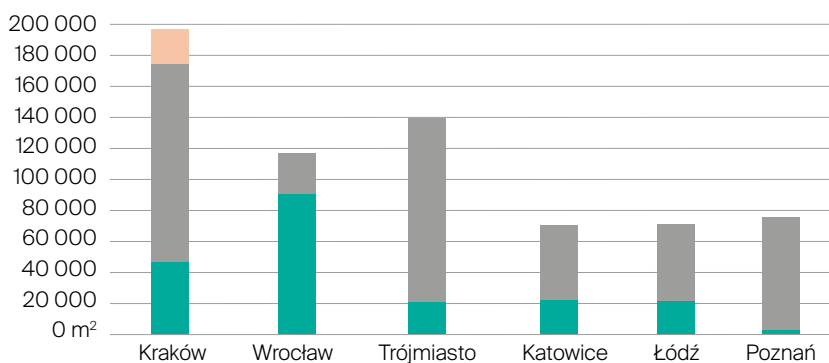
(I KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



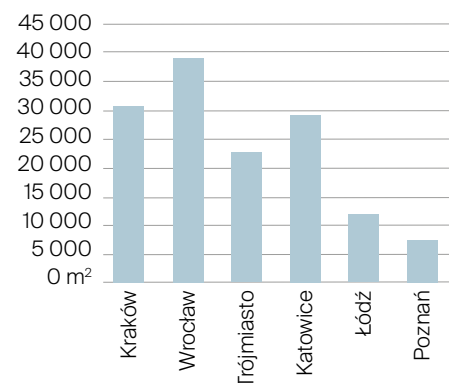
PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (I KW. 2022)

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I KW. 2022)

(I KW. 2022)



BLISKO POŁOWA KANDYDATÓW ZMIENIŁA BRANŻĘ OD CZASU ROZPOCZĘCIA KARIERY.

JAK WYGLĄDAJĄ STRATEGIE ROZWOJU ZAWODOWEGO NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACY?

Wyniki badania Michael Page przeprowadzonego pod koniec 2021 roku pokazują, że Polacy coraz częściej korzystają z różnych opcji rozwoju zawodowego. Niemal połowa (47%) przebadanych kandydatów przebranżowiła się od czasu rozpoczęcia swojej kariery, podczas gdy jedynie 10% respondentów nigdy nie myślało o zmianie pracy. Nadal popularny jest rozwój zawodowy w obrębie jednej organizacji – 45% ankietowanych przyznało, że otrzymało awans, pracując cały czas w tej samej firmie.

POLACY SĄ CHĘTNI DO ZMIANY

Strategie rozwoju kariery dynamicznie się zmieniają. Niezależnie od tego, czy pracownik jest związany z jedną organizacją, zmienia miejsce zatrudnienia lub branżę – czasy, kiedy sukces zawodowy był definiowany przez stabilność zatrudnienia w obrębie jednego działu lub przedsiębiorstwa, minęły. Firma rekrutacyjna Michael Page zapytała kandydatów, jak długo byliby skłonni pozostać na tym samym stanowisku przed dokonaniem zmiany. Ponad jedna trzecia (35%) wybrała okres od trzech do pięciu lat, a najczęstszym wskazaniem były trzy lata. **40% ankietowanych przyznało jednak, że decyzja o zmianie zależy od dynamiki firmy, co sugeruje, że elastyczne podejście pracodawcy jest niezbędne do planowania skutecznych ścieżek awansu.**

JAKIE SĄ MOTYWACJE DO ZMIANY?

Ankietowani zostali również zapytani o to, czego spodziewają się, zmieniając swoje stanowisko lub zawód. Okazuje się, że potrzeba rozwoju zawodowego nie jest jedynym czynnikiem motywującym osoby poszukujące pracy. Wielu kandydatów pragnie poczucia spełnienia w życiu zawodowym. Niemal 39% ankietowanych chce pracować dla firmy silnie nastawionej na realizację swoich celów, podczas gdy 32% poszukuje ścieżki kariery, która byłaby bardziej zgodna z ich wartościami. **Inne obowiązki i zainteresowania pracowników są również istotne – dla 41% kandydatów kwestią priorytetową jest utrzymanie work-life balance.**



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie jesteśmy świadkami wyraźnego ożywienia w sektorze nieruchomości, dlatego większość doświadczonych kandydatów nie ma problemów z szybkim znalezieniem nowej pracy w tej branży. Rotacja jest na umiarkowanym poziomie i zależy m.in.: od organizacji, skali działania, liczby projektów oraz kultury organizacyjnej i stylu zarządzania. Równolegle obserwujemy duże zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, magazynowych oraz mieszkaniowych. Sektor magazynowy notuje duże wzrosty i zjawisko to od pewnego czasu ma charakter trwały. Liderzy umacniają swoje pozycje, do tego pojawiają się nowi gracze oraz deweloperzy z innych sektorów, którzy dostrzegli skalę i możliwości rozwoju, dlatego dywersyfikują swoje portfele również w oparciu o inwestycje magazynowe. W sektorze mieszkaniowym mamy do czynienia z falą fuzji, przejęć oraz skupienia na inwestycjach PRS. Ze względu na wysoki rynkowy popyt, większość deweloperów podpisała umowę sprzedaży swoich projektów lub jest w trakcie finalizacji transakcji.

Największe zapotrzebowanie na kandydatów dotyczy stanowisk związanych z kreowaniem i pozyskiwaniem biznesu, co ma ścisły związek ze wspomnianym intensywnym rozwojem segmentu magazynowego i mieszkaniowego. Firmy intensywnie poszukują m.in. Land Managerów, Development Managerów czy Leasing Managerów. Popyt na kandydatów na te stanowiska jest większy niż dostępna na rynku pula talentów, dlatego rekruterzy muszą przygotować się na kompromisy, takie jak proponowanie wyższego wynagrodzenia, zatrudnienie kandydatów z innych sektorów lub angaż mniej doświadczonego kandydata i stopniowe podnoszenie jego kompetencji na potrzeby danego stanowiska. Obecnie przeciętny czas realizacji rekrutacji na stanowiska specjalistyczne i managerskie niższego szczebla trwa jeden miesiąc. W przypadku wyższej kadry managerskiej i dyrektorskiej proces rekrutacji zamyka się średnio w trzech miesiącach.

ŁÓDŹ TOP 3

NAJCZĘŚCIEJ POSZUKIWANE STANOWISKA Z OBSZARU NIERUCHOMOŚCI & BUDOWNICTWO

1.

**INŻYNIER BUDOWY
(KUBATURA)**

**5.500 – 9.000 PLN
brutto**

2.

**KIEROWNIK BUDOWY
(MAGAZYNY)**

**9.000 – 14.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK PROJEKTU
(KUBATURA)**

**18.000 – 21.000 PLN
brutto**

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ

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

T-REP Izabela Dąbrowska
izabela.dabrowska@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

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@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