

Rynek biurowy



Opracowane
we współpracy z

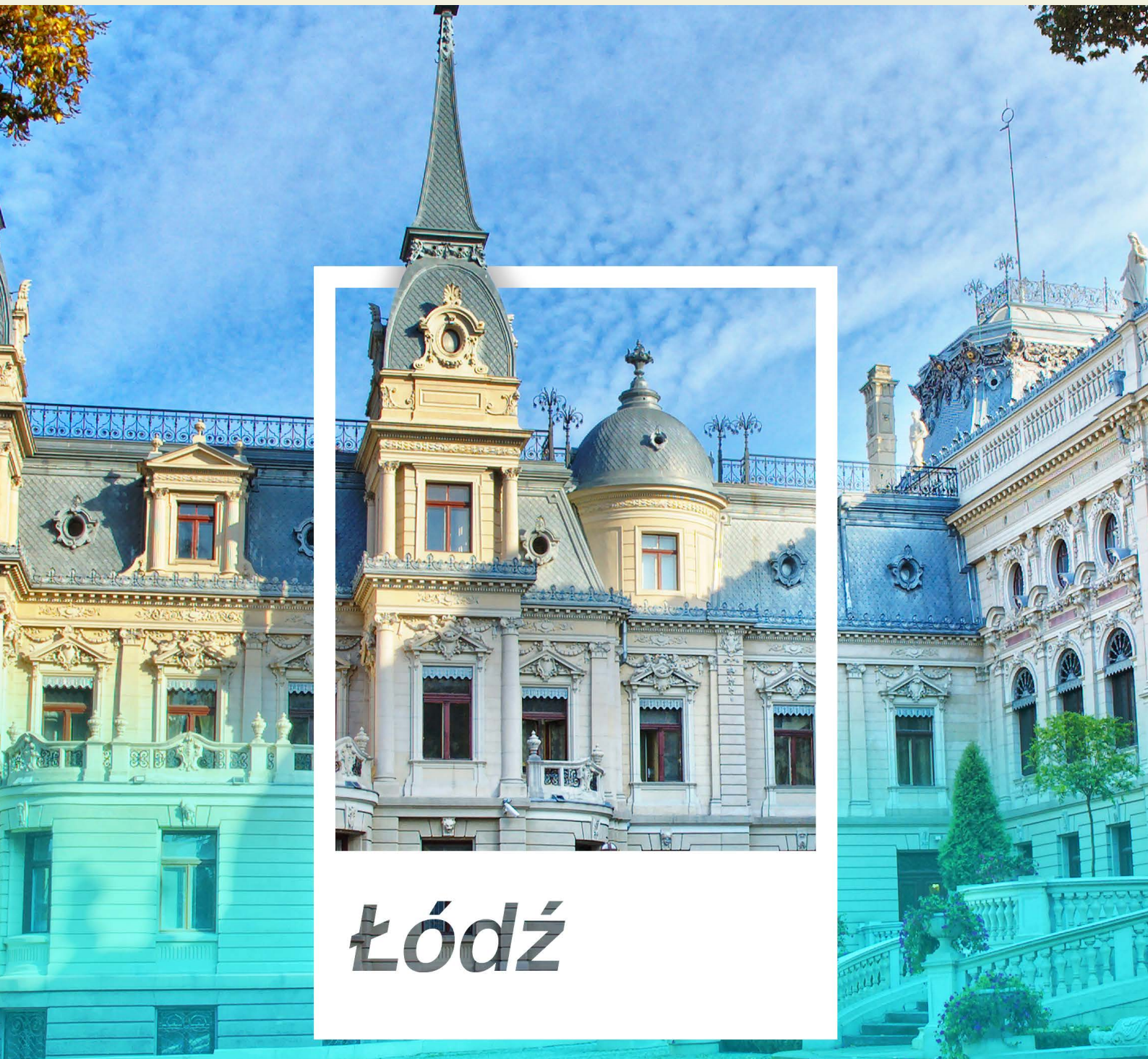


Michael Page

I kw. 2023

Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

knightfrank.com.pl/research



Łódź

Łódź

-  Powierzchnia miasta **293,25 km²**
-  Populacja **661.329** (stan z 30.06.2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,6%** (stan z 28.02.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70.846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **6588,26 PLN** (brutto) (01.2023, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 3. MIEJSCE** w rankingu CEO Magazine w kategorii „Best Country to Invest in 2020”
- 1. MIEJSCE** w rankingu Emerging Europe – Business Friendly Cities Perception Index 2020 w kategorii Business Climate – the most business-friendly city
- 1. MIEJSCE** w rankingu miast Polskiego Związku Firm Deweloperskich jako **najsprawniejsze miasto w zakresie działalności administracyjnej w 2021 roku**
- 2. MIEJSCE** w kategorii Local Authority Support – **business-friendly city**
- 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
- 3. MIEJSCE** Prezydent Hanny Zdanowskiej w kategorii Wódarz Miasta w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej **Perły Samorządu 2022**
- 5. MIEJSCE** w rankingu Zielonych Miast Forbes 2021
- 4. MIEJSCE** w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2022 oraz miano **Lidera Dobrych Praktyk w kategorii Cyfryzacja**
- 4. MIEJSCE** 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 **52.767** (IV kw. 2022) **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 KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
632.000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
48.100 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,5%
-  **Nowa podaż**
0 m²
-  **Popyt**
14.600 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec I kw. 2023 roku wynosiły blisko 632.000 m². Zdecydowana większość budynków biurowych zlokalizowana jest w centrum miasta oraz w dzielnicy Widzew. W 2022 roku aktywność inwestorów pozostawała na wysokim poziomie, a do użytku oddano ponad 40.000 m², z kolei od stycznia do marca 2023 roku łódzki rynek nie wzbogacił się o żaden nowy obiekt biurowy.

W Łodzi na koniec marca 2023 roku w budowie pozostawało 48.100 m² powierzchni biurowej, która ma być systematycznie oddawana w kolejnych dwóch latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to ponad 40.000 m² zostanie dostarczone jeszcze w tym roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Widzevska Manufaktura (29.900 m², Cavatina Holding) oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja (8.300 m², Echo Investment).

Wolumen transakcji najmu w Łodzi w I kw. 2023 roku wyniósł ponad 14.600 m², co stanowiło 8% całkowitego wolumenu umów najmu zawartych w tym okresie w miastach regionalnych. Był to wynik wyższy o 32% w porównaniu z tym odnotowanym w ostatnim kwartale 2022 roku oraz o 20% w porównaniu z I kw. 2022 roku.

W strukturze transakcji najmu zawartych w I kw. 2023 roku dominowały nowe umowy (82%). Renegocjacje stanowiły pozostałe 18%, natomiast nie odnotowano żadnej umowy ekspansji.

W związku z brakiem nowej podaży, a także dość wysokim popytem, współczynnik pustostanów na koniec marca 2023 roku wyniósł 20,5% i obniżył się o 0,5 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Jednakże w porównaniu z I kw. 2022 roku odnotowano jego wzrost o 2,1 pp., co jest wynikiem oddania do użytku w minionym roku znaczącego wolumenu nowej podaży w znacznym stopniu niewynajętej. Co więcej, współczynnik pustostanów w Łodzi jest wciąż najwyższym odnotowanym wynikiem wśród miast regionalnych.













Stawki wywoławcze czynszu na łódzkim rynku biurowym na koniec I kw. 2023 roku wynosiły 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 dalszy wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, nadal należy oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych z uwagi na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów. Stawki opłat eksploatacyjnych na koniec marca 2023 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 28,00 PLN/m²/miesiąc.

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

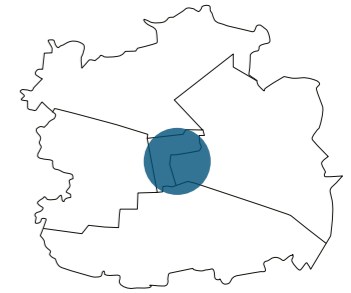
Wybrane projekty w budowie

FUZJA I	MONOPOLIS M2	WIDZEWSKA MANUFAKTURA
 8.300 m ²	 8.000 m ²	 29.900 m ²
 III kw. 2023	 2024	 2023/2024
 Echo Investment	 Virako	 Cavatina Holding
 Powierzchnia biurowa	 Data ukończenia	 Deweloper / Właściciel

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	467.600 m ²	2.000 m ²	24,1%	9-15 EUR/m ²
 Poza centrum	164.300 m ²	46.100 m ²	10,4%	9-14 EUR/m ²



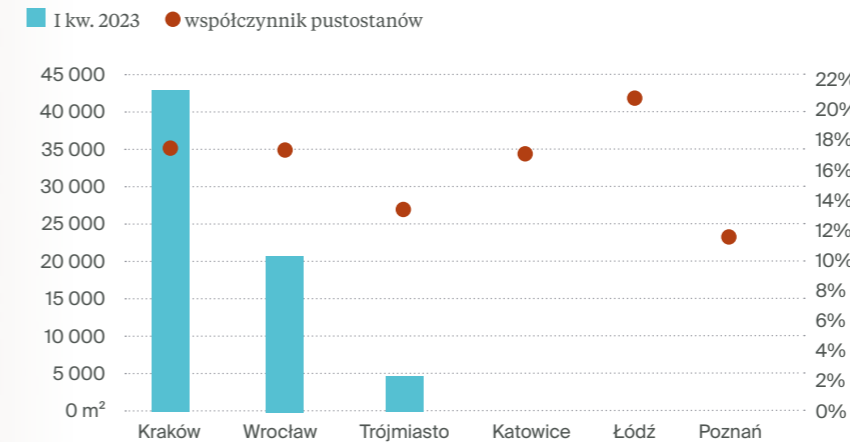
Główne miasta regionalne

I KW. 2023

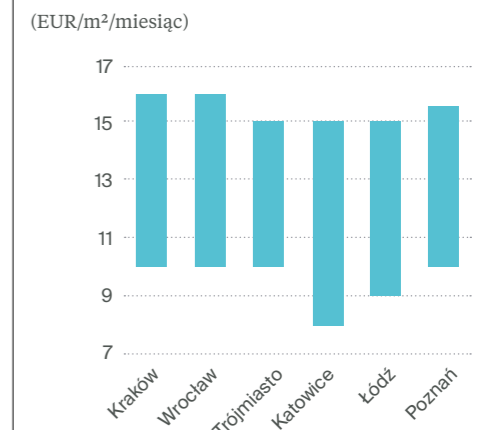
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin

-  **Zasoby**
6,47 mln m²
-  **Nowa podaż**
68.100 m²
-  **Popyt**
175.000 m²
-  **W budowie**
502.000 m²
-  **Powierzchnia dostępna**
1,03 mln m²

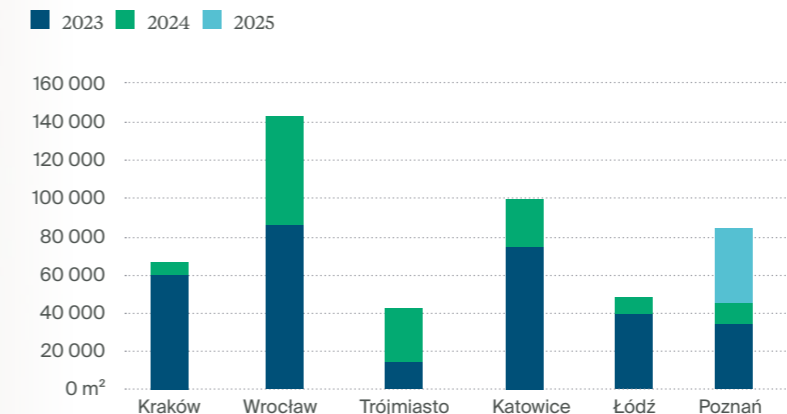
Nowa podaż i pustostany (I kw. 2023)



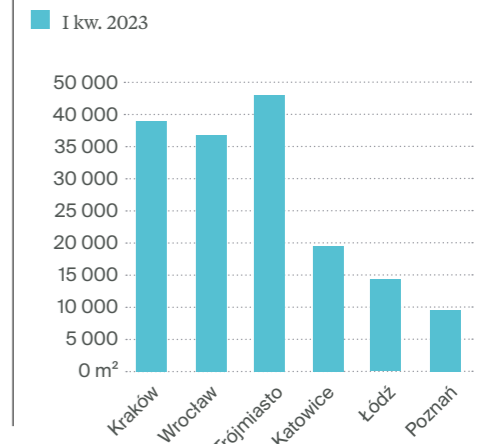
Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)



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



Popyt na powierzchnię biurową



Awans w pracy – czy tego najbardziej pragną pracownicy?

Z badania firmy Michael Page wynika, że dla ogromnej większości pracowników (92% respondentów) awans w pracy jest „bardzo ważny” lub „ważny”. 23% twierdzi nawet, że rozważałoby odejście z pracy, gdyby oczekiwany awans nie doszedł do skutku. Tak można odczytać fakt, że współcześni pracownicy są ambitni, a także gotowi na rozwój kariery.

Dlaczego warto awansować?

Choć podwyżka jest jednym z najważniejszych czynników dla pracowników rozważających awans, to nie jest ona jedyną motywacją. Niemal 9 na 10 respondentów uważa, że większy zakres odpowiedzialności i dostęp do szkoleń to kluczowe składniki promocji. Publiczne uznanie, czyli wewnętrzna i/lub zewnętrzna komunikacja na temat nowego statusu pracownika, jest istotnym czynnikiem dla 69% kandydatów, a szczególnie dla starszych pracowników.

Kto powinien zrobić pierwszy krok?

Badanie Michael Page wykazało również, że większość pracowników nie podjęła walki o swoje cele i nigdy nie poprosiła o awans. Niemal połowa kandydatów (45%) jest przekonana, że to pracodawca powinien rozpocząć rozmowę na ten temat. Pracodawcy powinni wziąć pod uwagę, że niektórzy utalentowani pracownicy nie proszą o awans np. z powodu braku pewności siebie. Z kolei pracownicy powinni rozwijać umiejętność ubiegania się o awans i negocjacji podwyżki.

Pracownicy uznają dostęp do profesjonalnych szkoleń oraz obecność mentora za kluczowe składniki awansu. Jednak, według badania, jedynie 14% firm oferuje regularne szkolenia, a 67% badanych nie posiada mentora, który mógłby pomóc im w rozwoju kariery. W związku z tym, pracodawcy oferujący programy rozwoju umiejętności, mentoring i jasne informacje na temat kryteriów awansu będą mieli większe szanse na przyciągnięcie i zatrzymanie talentów.



Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Ostatnie lata charakteryzują się niespotykaną dynamiką zmian i wydarzeń na płaszczyźnie zarówno społecznej, jak i biznesowej. Globalny biznes skupił się na transformacjach związanych z digitalizacją i usprawnianiem procesów. Jednym z beneficjentów tego trendu jest Polska, która w XXI wieku potwierdziła swoją atrakcyjność inwestycyjną – głównie za sprawą bogatego zasobu talentów i umiejętności, które posiadają kandydaci w naszym kraju.

Oto 5 najważniejszych trendów z obszaru IT, które wyznaczają trajektorię zmian na rynku pracy w roku 2023:

Czterodniowy tydzień pracy

Temat czterodniowego tygodnia pracy wciąż zyskuje na popularności, szczególnie w branży IT. Być może jeszcze w tym roku w Polsce zostaną wprowadzone rozwiązania podobne do tych już zaimplementowanych w Anglii, Hiszpanii czy Belgii.

BIG DATA

W 2023 roku wzrośnie popyt na kompetencje związane z pracą z big data. Trend wzmacnia rozwój produktów AI oraz dążenie firm do podejmowania decyzji w oparciu o dane pozyskane w czasie rzeczywistym.

Ataki w cyberprzestrzeni

W tym roku spodziewamy się wzmocnienia zapotrzebowania na Analityków ds. Bezpieczeństwa IT. Jednym z trudniejszych do obsadzenia wakatów będzie stanowisko Specjalisty ds. Zarządzania Tożsamością i Dostępem (IAM).

Nowe pozycje w strukturze

Już w 2022 roku obserwowaliśmy zjawisko tworzenia ról, które nie mają standardowego zakresu odpowiedzialności. Nowe wyzwania, przed którymi stają firmy i organizacje, często nie wpisują się w charakterystykę znanych nam dotąd stanowisk,



dlatego powstaje coraz więcej ofert pracy o niestandardowym zakresie zadań. Tych samych tendencji spodziewamy się również w roku 2023, czego dowodem może być zwiększenie zapotrzebowania na stanowisko Enterprise Architect.

Cyfryzacja przedsiębiorstw

Digitalizacja procesów to kolejny z wyraźnych trendów w branży IT. Najczęściej prowadzone są rekrutacje w obrębie SAP oraz MS Dynamics z uwzględnieniem każdego modułu, zarówno na pozycje Wewnętrznych Konsultantów Funkcjonalnych, jak i Developerów ERP. Stanowiska z obszaru transformacji cyfrowej, które są najtrudniejsze do zrekrutowania to:

1. SAP EWM Consultant;
2. SAP QM Consultant;
3. MS Dynamics F&O Senior Consultant (Manufacturing/Logistics).

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 ▶ IT Project Manager:</p> <p>19.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>2 ▶ SAP Consultant (różne moduły):</p> <p>21.000 – 25.000
PLN brutto miesięcznie</p> | <p>3 ▶ Java Developer – Mid (3-4 lata doświadczenia):</p> <p>16.000 – 23.000
PLN brutto miesięcznie</p> |
|--|---|---|

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
Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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. 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