

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Łódź

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

# Łódź

-  Powierzchnia miasta **293,25 km<sup>2</sup>**
-  Populacja **652 015** (stan z 31.12.2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,6%** (stan z 03.2024, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70 846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **7 659,38 PLN** (brutto) (03.2024, GUS)



## Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

- 1. MIEJSCE** w rankingu "Perły Samorządu 2023" Gazety Prawnej, w kategorii **Najlepszy Włodarz Gminy Miejskiej** pow. 100 tys. mieszkańców - Prezydent Łodzi (najwyżej w historii rankingu)
- 2. MIEJSCE** w rankingu "Perły Samorządu 2023" Gazety Prawnej, w kategorii **„Najlepszy Samorząd”** gminy powyżej 100 tys. mieszkańców (najwyżej w historii rankingu)
- 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**
- Wyróżnienie za **nowatorską emisję „Zielonych Obligacji” w kategorii duże miasta** w konkursie „Innowacyjny samorząd” Serwisu Samorządowego PAP
- National Geographic - **Best of The World 2022** wyróżnienie wśród 25 miast w kategorii zrównoważony rozwój

## Jakość życia w liczbach

- Cykl warsztatów ekologicznych.
- Karta Łodzianina.
- 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 km<sup>2</sup>**

## Fakty i liczby

-  Studenci **64 533**
-  Absolwenci **14 479**
-  Liczba uczelni **19**
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta **6 km**
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów **87 349** (I kw. 2024)
-  Sektor BSS - liczba centrów **107**
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych **35 000**

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

# Łódź

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**638 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**41 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**21,3%**
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**  
**0 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I kw. 2024)**  
**6 000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**15,00-28,00**
-  **Okres beczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**  
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**350,00-500,00**

▶ **Łódź posiada zasoby biurowe w wysokości 638 000 m<sup>2</sup>, co stanowi niecałe 5% całkowitych zasobów biurowych w Polsce.**

**Popyt na powierzchnie biurowe osłabł względem poprzednich kwartałów, wynosząc w I kw. 2024 roku blisko 6 400 m<sup>2</sup>. Osłabiony popyt wpłynął na wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec marca 2024 wyniósł 21,3%, co jest najwyższym wynikiem w Polsce.**

### PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec I kw. 2024 roku wyniosły 638 000 m<sup>2</sup>, co stanowi 5% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Zdecydowana większość budynków biurowych zlokalizowana jest w centrum miasta oraz w dzielnicy Widzew. Od stycznia do końca marca 2024 roku łódzki rynek nie wzbogacił się o żaden nowoczesny budynek biurowy.

W Łodzi na koniec I kw. 2024 roku w budowie pozostawało ponad 41 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to cała powierzchnia w budowie zostanie dostarczona na rynek jeszcze w tym roku. Największymi obiektami pozostającymi w budowie są Widzewska Manufaktura A o powierzchni 32 000 m<sup>2</sup> budowana przez Cavatina Holding oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja - 8 300 m<sup>2</sup>, realizowany przez Echo Investment.

### POPYT

Wolumen transakcji najmu w Łodzi w I kw. 2024 roku wyniósł 6 400 m<sup>2</sup>, co stanowiło 5% całkowitego wolumenu umów zawartych w tym okresie w miastach regionalnych. Był to najniższy wynik od 3 lat.

Największy udział w strukturze najmu (59%) stanowiły nowe umowy, renegotiacje zaś odpowiadały za pozostałe 41%. Żaden najemca w analizowanym okresie nie powiększył swojego biura.

### PUSTOSTANY






W związku z brakiem nowej podaży, a także niskim popytem na powierzchnie biurowe, wskaźnik pustostanów na koniec marca 2024 roku w Łodzi wyniósł 21,3%, co było najwyższym wynikiem wśród głównych miast w Polsce. Oznacza to wzrost o 1,0 pp. względem poprzedniego kwartału oraz wzrost o 0,8 pp. w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku.

### CZYNSZE

Czynsze wywoławcze na koniec I kw. 2024 roku w Łodzi pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 9,00 do 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj mieściły się w przedziale od 15,00 do 28,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2024

-  **Zasoby**  
**13 mln m<sup>2</sup>**
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**  
**80 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I kw. 2024)**  
**279 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia w budowie**  
**561 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,5%**

### SZCZECIN

185 000 m<sup>2</sup>  
5,5%  
10-14,5 EUR

### POZNAŃ

674 000 m<sup>2</sup>  
14,1%  
11-15,5 EUR

### WROCŁAW

1,37 mln m<sup>2</sup>  
19,1%  
10-16 EUR

### KATOWICE

751 000 m<sup>2</sup>  
20,6%  
9-14,5 EUR

### KRAKÓW

1,82 mln m<sup>2</sup>  
20,2%  
10-16 EUR

### TRÓJMIASTO

1,05 mln m<sup>2</sup>  
13,4%  
11-15,5 EUR

### WARSZAWA




6,24 mln m<sup>2</sup>  
11%  
10-27 EUR

### ŁÓDŹ

638 000 m<sup>2</sup>  
21,3%  
9-15 EUR

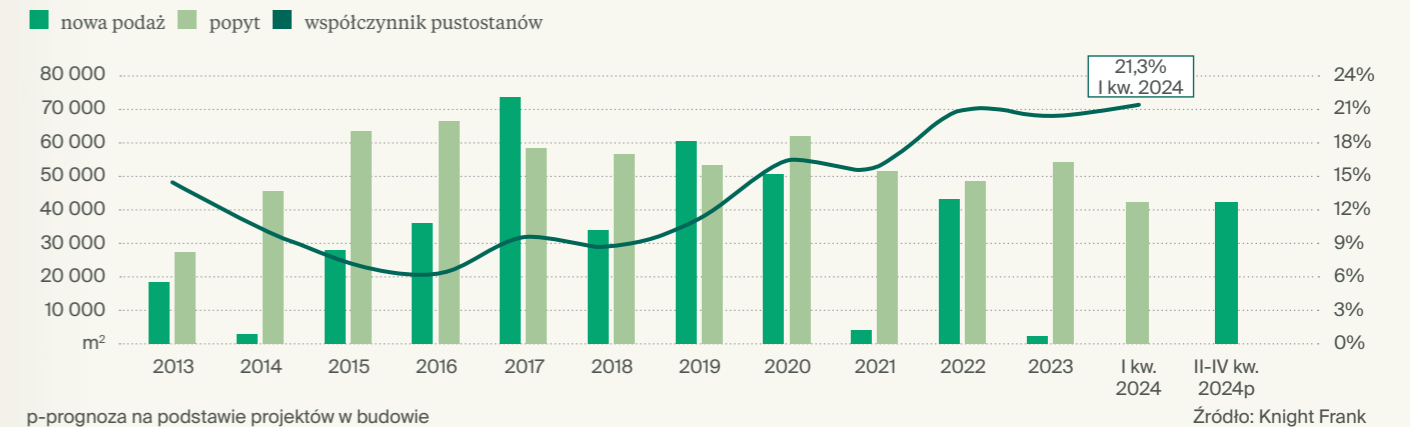
### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
12%  
9-13 EUR

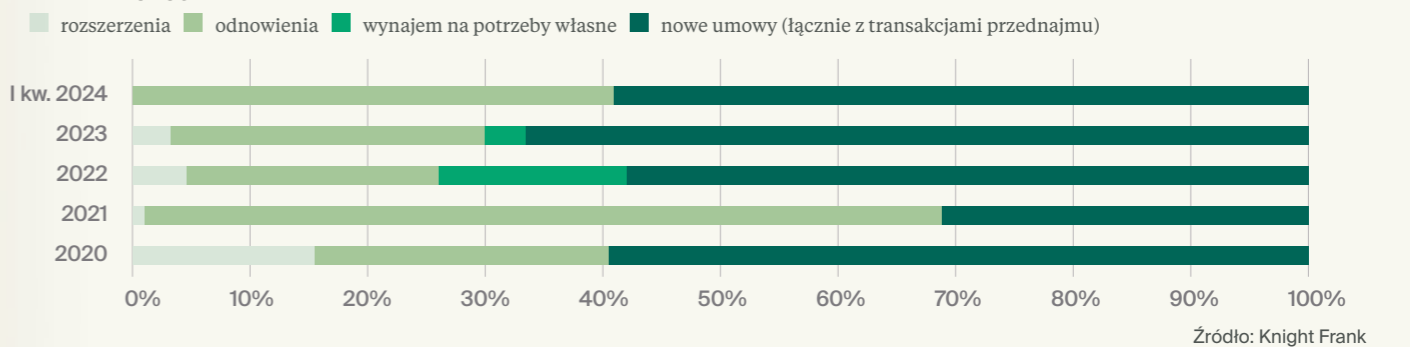
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi



## Struktura popytu w Łodzi



# Raport Talent Trends 2024 „The Expectation Gap” - wyzwania i perspektywy

Talent Trends 2024 to największe badanie dotyczące talentów przeprowadzone na ponad 50 000 specjalistów w 37 krajach na całym świecie. Badanie, którego wynikiem są unikalne na skalę światową spostrzeżenia, pomagające zrozumieć pracodawcom, czego naprawę oczekują ich pracownicy.

Z jednej strony, pracownicy mają coraz bardziej zindywidualizowane potrzeby, wykraczające poza tradycyjne korzyści, takie jak konkurencyjne wynagrodzenia czy elastyczność w miejscu pracy. Z drugiej strony, pracodawcy stają przed wyzwaniem sprostania tym potrzebom w szybko zmieniającym się środowisku biznesowym.

Tegoroczna edycja raportu skupia się na wypełnieniu tzw. luki między oczekiwaniami pracowników a pracodawców. Jednymi z głównych wątków poruszanych w Talent Trends 2024 są wzrost oczekiwań płacowych pracowników, rosnące zapotrzebowanie na elastyczność w miejscu pracy, tematy związane z kulturą organizacyjną czy równowagą między życiem prywatnym a zawodowym, rozwój sztucznej inteligencji (AI) oraz znaczenie wartości różnorodności, równości i inkluzywności (DE&I) na rynku pracy. Co ważne, rozbieżność oczekiwań przenika wszystkie aspekty współczesnego miejsca pracy.

## Wyzwania związane z DE&I

Pomimo rosnącego nacisku na kwestie DE&I, droga do stworzenia miejsc pracy, w których każdy będzie mógł czuć się sobą jest wciąż daleka. Większość Polaków zauważa rozbieżności pomiędzy ideami promowanymi przez DE&I a ich codziennymi doświadczeniami w pracy, jednocześnie sygnalizując pilną potrzebę wdrożenia przez pracodawców konkretnych, a nie tylko powierzchownych inicjatyw.

## Integracja sztucznej inteligencji (AI)

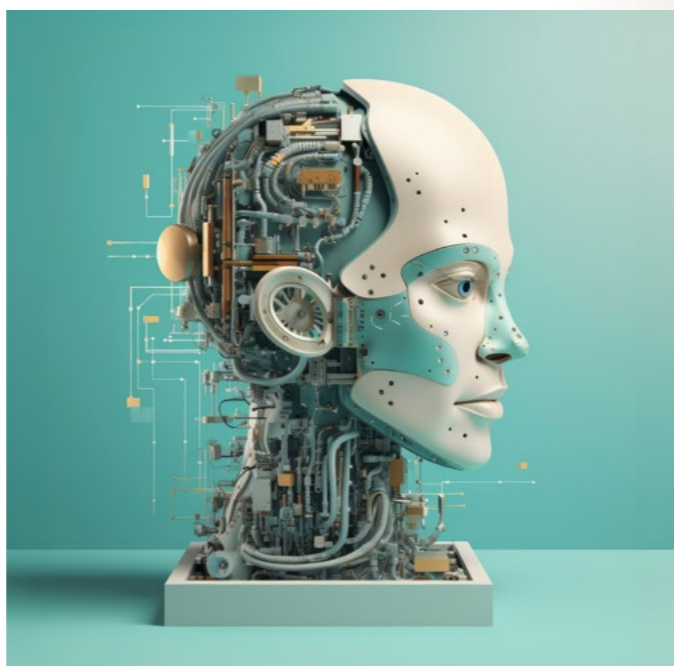
Chociaż narzędzia sztucznej inteligencji nie są jeszcze powszechnie wykorzystywane, mają one już wpływ na decyzje zawodowe ludzi. Należy jednak pamiętać o przestrzeganiu granic etycznych oraz prawnych, takich jak ochrona danych osobowych i poszanowanie praw własności intelektualnej.

## Autonomia i elastyczność

Pracownicy coraz częściej poszukują autonomii i elastyczności w organizacji pracy, co stanowi wyzwanie dla pracodawców, którzy coraz częściej preferują pracę w biurze. Ważne jest dostosowanie pracy do wymagań życia osobistego, a nie odwrotnie.

## Wynagrodzenie w dalszym ciągu priorytetem

Mimo spowolnienia wzrostu płac na całym świecie pracownicy wciąż oczekują wyższych wynagrodzeń, aby móc sprostać rosnącym kosztom życia. Niezadowolenie z obecnego wynagrodzenia skłania większość pracowników do aktywnego poszukiwania nowych możliwości zatrudnienia.



Talent Trends 2024 rzuca światło na coraz bardziej skomplikowaną dynamikę rynku pracy oraz relacji pracownik-pracodawca. Zrozumienie tych współzależności jest kluczowe dla opracowania skutecznych strategii HR-owych, które będą korzystne dla obu stron.

Michael Page jest globalnym liderem w obszarze doradztwa personalnego i rekrutacji wysokiej klasy specjalistów oraz średniej i wyższej kadry zarządzającej.  
<https://www.michaelpage.pl/>

## Specyfika rynku pracy w sektorze Business Services

w Polsce

W 2023 roku rynek usług dla biznesu rozwijał się nieco wolniej niż w poprzednich, rekordowych latach. W obliczu skomplikowanej sytuacji międzynarodowej i licznych wyzwań dla gospodarki, wiele organizacji działających na polskim rynku przyjęło postawę wyczekującą i ostrożniej przyglądało się inwestycjom oraz wydatkom, co przełożyło się również na obszar rekrutacji.

Polski rynek jest jednak wciąż bardzo atrakcyjny dla firm centralizujących swoje pierwsze funkcje, dzięki czemu w sektorze rozwijają się kolejne nowe inwestycje, w których pojawiają się prostsze, operacyjne role. W przypadku dojrzałych organizacji mniej zaawansowane procesy były i nadal są coraz częściej automatyzowane lub realizowane w innych krajach z uwagi na arbitraż płacowy. W polskich centrach atrakcyjność stanowią umiejętności językowe, przybywa jednak ról wymagających wysokich kompetencji, a firmy wciąż intensywnie rekrutują pracowników dysponujących wiedzą ekspercką. Ogromny atut dla organizacji stanowią przede wszystkim osoby, które będą efektywnie analizować coraz większe zbiory danych. W zeszłym roku szczególnie poszukiwani byli kandydaci na stanowiska takie jak Business Analyst, FP&A Specialist, Data Engineer czy BI Expert.

W 2023 roku popyt na wykwalifikowanych pracowników był większy niż dostępność osób spełniających oczekiwania organizacji. Skuteczna rekrutacja okazywała się tym trudniejsza, że warunki, które mogli zaoferować pracodawcy, często nie były dla kandydatów wystarczająco atrakcyjne. Osoby uczestniczące w rekrutacji spodziewały się m.in. wynagrodzenia wyższego o minimum 15% niż dotychczasowe. Kolejne wyzwanie stanowił fakt rozważniejszego niż w poprzednich latach wyboru stanowisk i pracodawców przez kandydatów, liczący się wizerunek firmy, produkt i wizja pracodawcy, a także możliwość dalszych szans rozwoju. Istotnym ryzykiem rekrutacyjnym okazywały się kontroferty obecnych pracodawców i dostosowywanie stanowisk „szytych na miarę”, które często stanowiły większą motywację niż czynnik wyłącznie finansowy.



W dobie powrotu do biur i obecnie dużo większego nacisku na hybrydowy model pracy, kandydaci zwracali również dużą uwagę na możliwość zdalnego świadczenia pracy, bądź na politykę firmy opartą na jak największej elastyczności. Potrzeby akcentowane przez kandydatów dotyczyły ponadto większej równowagi między życiem zawodowym i prywatnym - część kandydatów jest skłonna zrezygnować z awansu lub odrzucić wyższe stanowisko wiążące się z większą odpowiedzialnością przez wzgląd na obawy związane z zaburzeniem work-life balance. Pracodawcy i działy HR intensywnie starały się dostosowywać politykę do wspomnianych oczekiwań w miarę swoich możliwości.

## TOP 3

Najbardziej pożądanego stanowiska z obszaru SSC.

W przypadku dojrzałych centrów zauważamy duże zainteresowanie kompetencjami w poniższych obszarach i stanowiskach:

**1** ▶ **Role finansowe i księgowo z obszarów RTR/ Reporting/FP&A:**

**8 000 – 30 000\***  
 PLN brutto miesięcznie

**2** ▶ **Compliance/Risk/ Audit/Internal Control:**

**12 000 – 30 000\***  
 PLN brutto miesięcznie

**3** ▶ **Role w obszarze Transformation/ Transition:**

**14 000 – 40 000\***  
 PLN brutto miesięcznie

\* w zależności od poziomu doświadczenia i stanowiska

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ**  
T-REP Piotr Kalisz  
[piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2024

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 ŁÓDZI  
ul. Piotrkowska 104a  
90-926 Łódź

[a.brzostowski@uml.lodz.pl](mailto:a.brzostowski@uml.lodz.pl)

 /invest-in-lodz

## Michael Page

### KONTAKT:

Justyna Kłak  
Manager  
+48 798 507 659  
[justynaklak@michaelpage.pl](mailto:justynaklak@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)