

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I kw. 2026

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Opracowane
we współpracy z



MichaelPage

Łódź



Powierzchnia miasta
293,25 km²



Populacja
642 530
(stan z 30.06.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
5,5%
(stan z 11.2025, GUS)



Wzrost PKB
4,7%



PKB per capita
70 846 PLN



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
8 455,98 PLN (brutto)
(11.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1 MIEJSCE

dla Prezydent Łodzi Hanny Zdanowskiej w rankingu "Perły Samorządu 2025" Gazety Prawnej, w kategorii „Najlepszy Włodarz” miasta powyżej 100 tys. mieszkańców

1 MIEJSCE

w rankingu **XIV Rankingu Miast Polskiego Związku Firm Deweloperskich**

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



wyróżnienie w konkursie „**Innowacyjny samorząd**” Serwisu Samorządowego PAP za nowatorską emisję „Zielonych Obligacji” dla Łodzi w kategorii dużych miast



nagroda Prime Property Prize 2024 r. dla Łodzi: **Łódź miastem przyjaznym inwestorom**



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 magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**Business Friendliness**”

4. MIEJSCE

w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2022 oraz miano **Lidera Dobrych Praktyk w kategorii Cyfryzacja**

|||||

Wyróżnienie za **nowatorską emisję "Zielonych Obligacji" w kategorii duże miasta** w konkursie „Innowacyjny samorząd” Serwisu Samorządowego PAP

3. MIEJSCE

w rankingu **Zielonych Miast Europolis**

7. MIEJSCE

w rankingu magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**Human Capital and Lifestyle**”

8. MIEJSCE

w rankingu magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**FDI Strategy**” (średnie miasta)

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 hulajnogę 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

260,5 km



Tereny zielone

51,51 km²

Fakty i liczby



Studenci

~70 000

(rok akademicki 2025/26)



Absolwenci

14 479



Liczba uczelni

18



Lotnisko - odległość od centrum miasta

6 km



Lotnisko - liczba obsłużonych pasażerów

385 565 (2025)



Sektor BSS - liczba centrów

107



Sektor BSS - liczba zatrudnionych

35 000

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

I KW. 2026



Zasoby powierzchni
biurowej
641 000 m²



Powierzchnia biurowa
w budowie
0 m²



Wskaźnik pustostanów
19,6%



Nowa podaż
0 m²



Popyt
11 700 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
16,00-29,00



Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²
350,00-500,00

► Łódź zajmuje szóste miejsce wśród największych rynków biurowych w Polsce, oferując około 641 000 m² powierzchni, co stanowi blisko 5% krajowych zasobów.

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w mieście jest relatywnie stabilny ze średnią pięcioletnią wynosząca ok. 53 000 m². W pierwszym kwartale odnotowano jednak spadek aktywności najemców, co przełożyło się na wzrost poziomu pustostanów. Brak powierzchni biurowej w budowie powinien jednak ograniczyć ten trend.

PODAŻ

Od pięciu kwartałów w Łodzi nie oddano żadnego budynku biurowego, żaden obiekt nie pozostaje również w budowie. Tendencja ta jest zgodna z trendem ogólnopolskim, w skali całego kraju aktywność deweloperska jest bardzo ograniczona, choć Łódź to jedyne miasto w Polsce obok Wrocławia i Szczecina, gdzie nie ma żadnej powierzchni w budowie.

POPYT

W pierwszym kwartale 2026 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła niemal 12 000 m² i była o 22% niższa niż w poprzednim kwartale jednak o blisko 40% wyższa niż w tym samym kwartale roku poprzedniego.

W pierwszym kwartale popyt pochodził głównie ze strony sektora bankowego, który odpowiadał za 55% wolumenu najmu. W dalszym ciągu popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Łodzi kształtowany jest również przez sektor publiczny, który w I kw. 2026 odpowiadał za 12% wolumenu (aż 27% w roku 2025). Trzecią największą grupę najemców stanowił sektor produkcyjny mający 10% udziału w całkowitej liczbie wynajętej powierzchni biurowej.

Największy udział w strukturze najmu stanowiły rozszerzenia istniejących umów najmu (54% wolumenu najmu) i nowe umowy (28%), co stanowi pozytywny sygnał dla rynku najmu w nadchodzących kwartałach. Renegocjacje odpowiadały za 13% wolumenu wynajętej powierzchni, a pozostałą część wolumenu stanowił najem na potrzeby własne właścicieli budynków.

PUSTOSTANY

Zmniejszony popyt względem poprzedniego kwartału spowodował wzrost poziomu pustostanów do 19,6% z 18,3% odnotowanych na koniec 2025 roku.

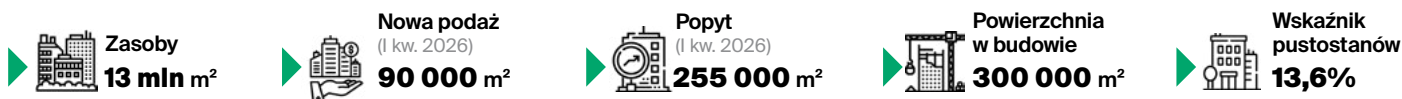
Brak obiektów biurowych w budowie powinien jednak wpłynąć na obniżenie wskaźnika pustostanów w następnych kwartałach.

CZYNSZE

Na koniec I kwartału 2026 roku czynsze wywoławcze w Łodzi pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i mieściły się w przedziale od 9,00 do 15,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne również nie uległy istotnym zmianom i zazwyczaj wynosiły między 16,00 a 29,00 PLN/m²/miesiąc

Rynek biurowy w Polsce

I KW. 2026



SZCZECIN

192 000 m²
 7,9%
 10-14,5 EUR

POZNAŃ

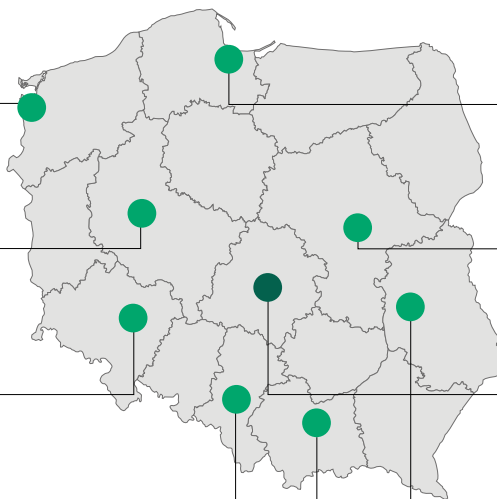
673 000 m²
 13,8%
 11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,36 mln m²
 21,9%
 11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
 22,1%
 10-14,5 EUR



TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
 10,8%
 11-16 EUR

WARSZAWA

6,28 mln m²
 9,5%
 12-32 EUR

ŁÓDŹ

641 000 m²
 19,6%
 9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
 10,5%
 9-13 EUR

KRAKÓW

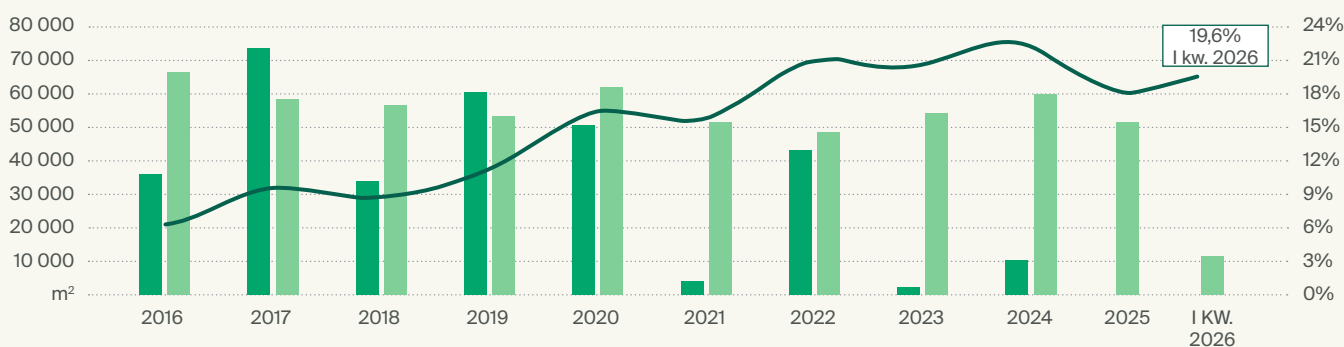
1,85 mln m²
 18,4%
 10-18 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

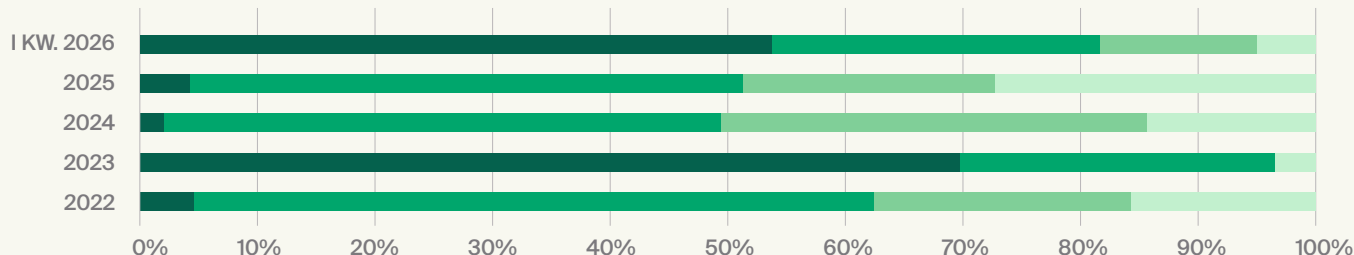


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Łodzi

ekspansje nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu) renegotiacje wynajem na potrzeby własne



Źródło: Knight Frank

Nowe inwestycje w Polsce w 2026 r.: stabilizacja, skokowy wzrost projektów i powrót dużych decyzji kapitałowych

► Polska w 2026 roku ponownie staje się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc do lokowania inwestycji w Europie Środkowo Wschodniej. Po kilku latach spowolnienia i ostrożności ze strony biznesu wracają projekty o skali, która jeszcze niedawno była rzadkością. Wyraźnie widać przyspieszenie zarówno w sektorze produkcyjnym i logistycznym, jak i w szeroko rozumianym obszarze usług biznesowych oraz IT. Z perspektywy rekrutacyjnej i konsultingowej obserwujemy gwałtowny wzrost zapytań dotyczących analiz dotyczących dostępności talentów, mapowania kompetencji w konkretnych regionach oraz oceny możliwości skalowania zatrudnienia.

Co istotne, zmienia się rozmiar typowych inwestycji. O ile jeszcze dwa lata temu mówiliśmy zwykle o projektach liczących od 50 do 200 etatów (w zależności od branży), dziś zdarzają się inicjatywy zakładające zatrudnienie kilkuset osób, a coraz częściej również plany stworzenia miejsc pracy dla tysiąca lub nawet kilku tysięcy specjalistów. To skok, którego nie obserwowaliśmy w poprzednich latach, a z pewnością nie w takiej skali. Dynamika ta jest szczególnie widoczna w dwóch głównych grupach inwestycji: centrach usług biznesowych oraz projektach produkcyjno logistycznych.

INWESTYCJE BIUROWE: SSC/ GBS/BPO I IT

Według najnowszego raportu KPMG „German Central and Eastern European Business Outlook 2026” Polska pozostaje najczęściej wybieranym kierunkiem dla niemieckich firm planujących inwestycje w regionie. Wskazuje ją 56 procent respondentów, co stanowi wzrost o jedenaście punktów procentowych rok do roku i jest najwyższym wynikiem spośród wszystkich państw Europy Środkowo Wschodniej. Co więcej, aż 63 procent firm niemieckich spodziewa się wzrostu znaczenia regionu CEE w swoich strategiach w perspektywie pięciu lat. Dane te potwierdzają, że Polska stała się kluczowym rynkiem operacyjnym, sourcingowym i technologicznym dla inwestorów z Niemiec.

"Globalna presja na oszczędności, centralizację procesów, digitalizację i wdrażanie rozwiązań opartych na AI powodują, że firmy szukają lokalizacji łączącej doświadczenie operacyjne z wysoką jakością pracy."

Co jednak szczególnie istotne – podobne nastroje widoczne są również wśród inwestorów ze Stanów Zjednoczonych czy krajów skandynawskich. Analizując zaledwie trzy nowe projekty, nad którymi pracowaliśmy jako Michael Page na przełomie 2025 i 2026 roku (dwa z sektora SSC oraz jeden z branży IT) inwestorzy zadeklarowali łączne zatrudnienie na poziomie 1200 specjalistów. To skala stojąca w wyraźnej kontrze do wcześniejszych prognoz rynkowych, według których nowe centra w Polsce miały liczyć od 50 do 100 pracowników.

SSC, GBS i BPO pozostają najbardziej atrakcyjnym modelem operacyjnym dla globalnych firm. Polska, dzięki dużej dostępności kompetencji, nowoczesnej infrastrukturze biznesowej i dojrzałym rynkom w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu, Katowicach czy Gdańsku, wciąż jest jednym z najbardziej konkurencyjnych krajów w regionie. Globalna presja na oszczędności, centralizację procesów, digitalizację i wdrażanie rozwiązań opartych na AI powodują, że firmy szukają lokalizacji łączącej doświadczenie operacyjne z wysoką jakością pracy. Polska spełnia te kryteria nie tylko dzięki relatywnie atrakcyjnym – choć już nie najniższym – kosztom zatrudnienia, lecz przede wszystkim dzięki szerokiemu zasobowi

talentów oraz czynnikowi trudnemu do zmierzenia, lecz wielokrotnie podkreślanemu w rozmowach z inwestorami: gotowości polskich specjalistów do „przebiegnięcia dodatkowej mili”, czyli przejmowania inicjatywy, elastyczności i wychodzenia poza schemat.

Podobna dynamika widoczna jest w obszarze IT. Wzrasta liczba projektów związanych z cyberbezpieczeństwem, analizą danych, automatyzacją, sztuczną inteligencją oraz transformacją cyfrową. Polska coraz częściej buduje dla globalnych organizacji regionalne lub globalne huby technologiczne, odpowiadające za zaawansowane procesy IT, automatyzację biznesu czy rozwój rozwiązań opartych na AI.

PRODUKCJA I LOGISTYKA: RELOKACJE, AUTOMATYZACJA I LOGISTYCZNY „SKOK BLISKOŚCI”

Coraz więcej firm przenosi produkcję i magazyny z Azji do Europy Środkowo Wschodniej, a Polska jest głównym beneficjentem tego zjawiska. Oczywiście nie jedynym, dlatego w analizach dla inwestorów bardzo często porównywane są rynki polski, węgierski, rumuński, czy bułgarski. Jednak obecnie to Polska

"Trend nearshoringu nie jest już krótkotrwałą reakcją na kryzysy, ale fundamentalną zmianą globalnej strategii łańcuchów dostaw."

wydaje się najczęściej wybieraną lokalizacją. Trend nearshoringu nie jest już krótkotrwałą reakcją na kryzysy, ale fundamentalną zmianą globalnej strategii łańcuchów dostaw.

Polska zyskuje dzięki korzystnemu położeniu między Wschodem a Zachodem, przewidywalnemu otoczeniu biznesowemu oraz nowoczesnej infrastrukturze magazynowej i transportowej. Jak wskazują dane Locura Consulting, nearshoring napędzają cztery główne czynniki: konieczność zabezpieczenia łańcuchów dostaw po doświadczeniach pandemii i blokad portowych; rosnące napięcia geopolityczne i wojny handlowe; regulacje unijne związane z ESG, które faworyzują krótsze i mniej emisyjne łańcuchy dostaw; a także postęp technologiczny, który pozwala automatyzować procesy i obniżyć koszty produkcji w Europie.

Według PropertyNews Polska pozostaje jednym z najbardziej perspektywicznych rynków magazynowych na kontynencie, a nearshoring oraz inwestycje infrastrukturalne będą głównymi motorami wzrostu tego segmentu w 2026 roku. Potwierdzają to także obserwacje Michael Page: liczba zapytań dotyczących inwestycji w obiekty produkcyjne lub logistyczne o powierzchni 70-100 tys. m² przestaje dziwić, a coraz częściej pojawiają się zapytania o znacznie większe powierzchnie, co zwykle przekłada się również na wyższe deklarowane zatrudnienie. O ile z perspektywy rekrutacyjnej są to projekty możliwe do obsłużenia, o tyle dla inwestorów równie ważne jak dostępność kadry stają się czynniki infrastrukturalne: odpowiednio duże działki inwestycyjne, parametry budynków, dostępność energii i mediów oraz stabilność lokalnych łańcuchów dostaw.

BRANŻA OBRONNA: MIĘDZYNARODOWY KAPITAŁ, TECHNOLOGIE DUAL USE I NOWY KIERUNEK DLA PRZEMYSŁU

Branża obronna w Polsce przechodzi obecnie głęboką transformację i coraz bardziej przyciąga inwestycje międzynarodowe. Co kluczowe, nie jest to sektor oparty wyłącznie na klasycznej produkcji militarnej. Coraz większą rolę odgrywa technologia dual use, czyli



rozwiązania opracowane na potrzeby rynku cywilnego, które mogą znaleźć zastosowanie w obronności. Zjawisko to staje się jednym z najważniejszych impulsów modernizacyjnych dla całego krajowego przemysłu.

"Coraz większą rolę odgrywa technologia dual use, czyli rozwiązania opracowane na potrzeby rynku cywilnego, które mogą znaleźć zastosowanie w obronności. Zjawisko to staje się jednym z najważniejszych impulsów modernizacyjnych dla całego krajowego przemysłu."

W wielu sektorach – automatyce, elektronice, chemii, produkcji maszyn, robotyce czy zaawansowanych materiałach – pojawia się dziś pytanie o możliwość wykorzystania kompetencji w sektorze bezpieczeństwa. Z obserwacji Michael Page wynika, że coraz więcej firm aktywnie analizuje szansę wejścia do łańcuchów dostaw obronnych, rozważa procesy akredytacyjne i certyfikacyjne oraz bada potencjał rozszerzenia działalności o technologie o strategicznym znaczeniu. To trwała zmiana o charakterze strukturalnym.

Ważnym sygnałem dla polskiego rynku było chociażby wejście Jastrzębskiej Spółki Węglowej w produkcję materiałów wybuchowych oraz komponentów stosowanych w branży obronnej. Pokazuje to, że nawet przedsiębiorstwa spoza sektora defence widzą w nim

atrakcyjny kierunek dywersyfikacji. Jednocześnie do Polski wciąż napływają inwestycje globalnych koncernów, ale do ekosystemu branży coraz częściej dołączają również firmy technologiczne, producenci komponentów elektronicznych, przedsiębiorstwa automotive czy dostawcy rozwiązań energetycznych.

Jednym z powodów tej dynamiki jest wysoka marżowość produktów specjalnych oraz rosnące wydatki na bezpieczeństwo w państwach NATO. Ważną rolę odgrywają także programy finansowania uruchamiane przez Unię Europejską, w tym European Defence Industry Programme (EDIP), które stymulują rozwój sektora. Wraz z tym rośnie skala inwestycji w polskim przemyśle: przedsiębiorstwa modernizują linie produkcyjne, wdrażają automatyzację, rozwijają kompetencje w obszarach elektroniki, obróbki precyzyjnej czy inżynierii materiałowej, a także budują zespoły badawczo rozwojowe dedykowane nowym technologiom. To z pewnością początek trendu, który będziemy obserwować przez najbliższe lata.

Rok 2026 może okazać się momentem zwrotnym – od ostrożnych decyzji lat 2024 i 2025 do dużych, długofalowych inwestycji. Polska coraz wyraźniej przestaje być „alternatywą”, a staje się jednym z pierwszych wyborów dla firm planujących skalowanie działalności w Europie.

Autor: Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development w Michael Page

Kontakty

w Polsce

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

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Jaromir Sejud
jaromir.sejud@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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.

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:



INVEST IN ŁÓDŹ

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
ul. Piotrkowska 104a
90-926 Łódź

a.brzostowski@uml.lodz.pl

 /invest-in-lodz

Michael Page

KONTAKT:

Krzysztof Tuszyński

Head of Business Development

krzysztoftuszynski@michaelpage.pl

+48 798 506 871

www.michaelpage.pl