

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



ŁÓDŹ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

I połowa 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

ŁÓDŹ



POWIERZCHNIA MIASTA

293,25 km²



POPULACJA

664.071
(grudzień 2021, GUS)



STOPA BEZROBOCIA

5,8%
(maj 2022, GUS)



WZROST PKB

4,7%



PKB PER CAPITA

70.846 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

5.939 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**



**69.320 (2021)
75.275 (2020)**

**SEKTOR BSS
- LICZBA
CENTRÓW**



105

**SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH**



30.000

RATING

BBB+ (PROGNOZA STABILNA 2022)

**AGENCJA
RATINGOWA**

S&P

RYNEK BIUROWY

ŁÓDŹ

II POŁ. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

629.600 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

56.300 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

18,6%



NOWA PODAŻ

41.500 m²



POPYT

31.600 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec II kw. 2022 roku wynosiły blisko 630.000 m². Od początku roku sukcesywnie oddawane są nowe projekty biurowe, a całkowita nowa podaż w pierwszej połowie 2022 roku wyniosła ponad 41.500 m². Od kwietnia do czerwca 2022 roku rynek zasilili dwa etapy inwestycji realizowanej przez Echo Investment: Fuzja C (9.600 m²) oraz Fuzja D (9.200 m²). Stanowiło to 27% powierzchni oddanej do użytkowania w II kw. 2022 roku w miastach regionalnych.

W budowie nadal znajduje się ponad 56.300 m² powierzchni, z czego blisko 82% tego wolumenu zostanie ukończone w 2023 roku. Największymi

inwestycjami pozostającymi w budowie są Monopolis M2 (8.000 m², Virako) oraz Widzewska Manufaktura (33.800 m², Cavatina Holding).

Od kwietnia do czerwca 2022 roku odnotowano relatywnie wysoki popyt wynoszący prawie 19.500 m² (wzrost o 60% kw/kw), który stanowił blisko 10% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Co więcej jest to poziom 2,8 raza wyższy niż w analogicznym kwartale 2021 roku. Największy udział, blisko 85%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let 11%), zaś renegotjacje odpowiadały za 15% wolumenu transakcji. Od początku roku w Łodzi podpisano umowy na blisko 31.600 m².

W wyniku oddania do użytku nowej powierzchni biurowej współczynnik pustostanów w Łodzi wzrósł o 0,2 pp. w ciągu kwartału i na koniec czerwca 2022 roku wyniósł 18,6%. W ciągu roku współczynnik pustostanów wzrósł o 0,3 pp., i jest to najwyższy wynik odnotowany w tym mieście w ostatnich latach, ale systematyczny wzrost popytu na biura w Łodzi pozwala na pozytywne prognozy w kolejnych kwartałach.

Czystsze wywoławcze w Łodzi pozostały stabilne i w II kw. 2022 roku wahały się od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. W najbliższym czasie w starszych budynkach należy oczekiwać presji ze strony najemców na renegotjacje stawek czynszów i pakietów zachęt ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. Z kolei w nowych inwestycjach, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów. 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
- III kw. 2022
- Stanley

MONOPOLIS M2

- 8.000 m²
- I kw. 2024
- Virako

WIDZEWSKA MANUFAKTURA

- 33.800 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
miesiące**



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

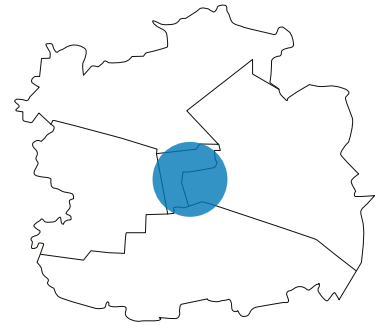
350-500

OPERATORZY COWORKINGOWI W ŁÓDZI

Business Zone | New Work |
Loftmill

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
CENTRUM	465.200 m ²	4.400 m ²	21,8%	9-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	164.300 m ²	51.900 m ²	9,6%	9-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

I POŁ. 2022



ZASOBY

6,34 mln m²



NOWA PODAŻ

312.000 m²



POPYT

343.000 m²



W BUDOWIE

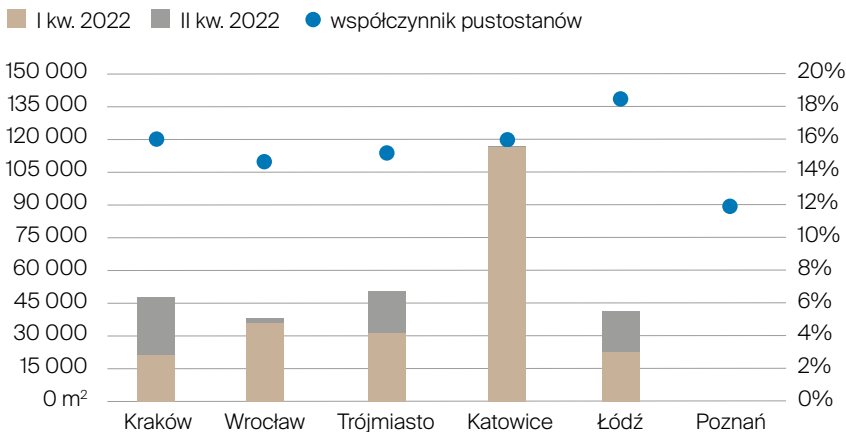
562.000 m²



POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

961.000 m²

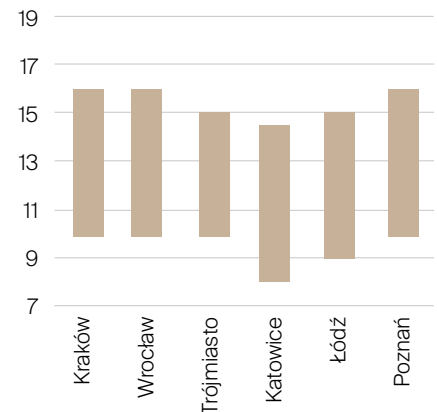
NOWA PODAŻ (I POŁ. 2022) I PUSTOSTANY (II KW. 2022)



CZYNsze WYWOŁAWCZE (II KW. 2022)

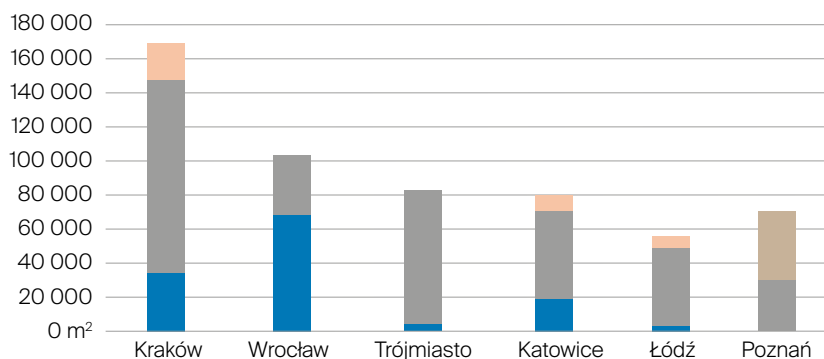
(II KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



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

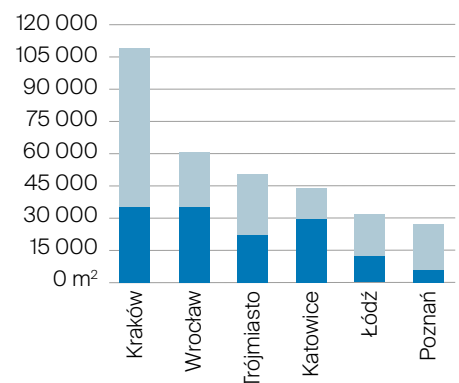
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (I POŁ. 2022)

(I POŁ. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022



PRECYZYJNE OCZEKIWANIA KANDYDATÓW

Wyniki badań przeprowadzonych przez firmę Michael Page wskazują, że potencjalnych pracowników w ogłoszeniu o pracę najbardziej interesuje lokalizacja – takiej odpowiedzi udzieliło 59 proc. respondentów. Zaraz potem, na drugim i trzecim miejscu, plasuje się typ umowy (47 proc.) i nazwa stanowiska (44 proc.). **Dopiero na dalszych pozycjach pojawiły się informacje dotyczące wynagrodzenia (37 proc.) oraz poziomu stanowiska (24 proc.).** Kandydaci zwracają również uwagę na nazwę firmy (19 proc.) oraz na datę publikacji oferty (18 proc.).



Mimo popularności home office, aż 6 na 10 respondentów, przeglądając ofertę pracy, w pierwszej kolejności zwraca uwagę na adres potencjalnego pracodawcy. Oznacza to, że kandydatom zależy na dobrze skomunikowanej, a często także prestiżowej lokalizacji. Możemy przypuszczać, że dla wielu osób praca zdalna jest bardzo wygodną alternatywą, ale czasami warunki domowe nie są w stanie zastąpić nam udogodnień nowoczesnego i komfortowego biura, z którego wiele osób chciałoby nadal korzystać. Pracodawcy, którzy zaoferują kandydatom rozwiązanie hybrydowe z pewnością zyskają na atrakcyjności na rynku pracy.

Badanie Michael Page pokazuje również, jakich informacji w ofertach pracy brakuje kandydatom. **Niemal dziewięciu na dziesięciu (88 proc.) respondentów uważa, że ogłoszenia powinny zawierać informacje o kulturze organizacyjnej firmy, czyli o zasadach i wartościach, które wyznaje dane przedsiębiorstwo.** Podobny odsetek kandydatów (87 proc.) chciałby poznać widełki płacowe, podczas gdy 69 proc. interesuje pakiet benefitów. Wyniki te świadczą o dojrzałości kandydatów, ponieważ ich oczekiwania wobec pracodawcy są precyzyjne. Dodatkowo są spójne z trendami panującymi na rynku pracy, takimi jak coraz wyższe oczekiwania finansowe pracowników oraz przywiązywanie wagi do kwestii well-beingu w miejscu pracy czy aktywności CSR potencjalnego pracodawcy.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE IT

Na rynku pracy w branży IT niezmiennie utrzymuje się duża dynamika i w najbliższym czasie nie spodziewamy się spowolnień w tym sektorze.

Dzisiejsze trendy panujące w świecie IT stworzyły bardzo dobre warunki dla usług contractingowych. Obecnie specjaliści preferują współpracę B2B, która zapewnia większą swobodę pracy (szczególnie w kwestii miejsca i czasu wykonywania swoich obowiązków zawodowych), a także wyższe zarobki. Pracownicy IT wciąż najczęściej wybierają model home office, nawet w przypadku osób, których specyfika pracy w przeszłości przedcovidowej polegała na odwiedzaniu klienta w biurze. Kandydaci, szczególnie ci zainteresowani contractingiem, częściej decydują się na pracę w pełni zdalną, nawet jeśli siedziba klienta znajduje się w ich miejscu zamieszkania.



W branży IT również niezmiennie obserwujemy stały wzrost zarobków. Raporty płacowe przedstawiające stawki wynagrodzeń z poprzedniego roku okazują się nieadekwatne do rynkowych trendów panujących w 2022 roku.

Pomimo stale zwiększających się oczekiwań finansowych, dostępność ekspertów na rynku rekrutacyjnym maleje. Kandydatom bardzo szybko udaje się znaleźć nową pracę. Presja czasu oraz konkurencyjność ofert prowadzą do tego, że firmy poszukujące specjalistów IT decydują się na zatrudnienie pracowników nawet o bardzo wygórowanych wymaganiach.

Firmy najczęściej stawiają na specjalistów IT na stanowiskach średniego szczebla (Middle) oraz seniorskich, dzięki czemu poświęcają mniej czasu, a co za tym idzie kosztów, na wdrożenie nowego pracownika. Szczególnie w przypadku contractingu pracodawcy decydują się na współpracę z bardziej doświadczonymi ekspertami, którzy w przypadku krótkotrwałego kontraktu wnoszą większy wkład w prace projektowe.

TOP 3

STANOWISKA NAJBARDZIEJ POŻĄDANE PRZEZ PRACODAWCÓW W 2021 R.:

1.

JAVASCRIPT DEVELOPER

2.

JAVA DEVELOPER

3.

SOFTWARE TESTER

STAWKI DOTYCZĄ RÓL DEVELOPERSKICH (JAVASCRIPT DEVELOPER I JAVA DEVELOPER):

JUNIOR (2-3 LATA)	80 - 120 zł/h
MIDDLE (3-5 LAT)	130 - 170 zł/h
SENIOR (5+ LAT)	160 - 200 zł/h

STAWKI DOTYCZĄ ROLI SOFTWARE TESTER:

	JUNIOR (2-3 LATA)	MIDDLE (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
TESTER MANUALNY	60-100 zł/h	70 - 120 zł/h	120 - 150 zł/h
TESTER AUTOMATYZUJĄCY	80-120 zł/h	130 - 170 zł/h	160 - 200 zł/h

KONTAKTY W POLSCE:

+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

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
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. 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