

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 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



MichaelPage

# Łódź

-  Powierzchnia miasta **293,25 km<sup>2</sup>**
-  Populacja **652 015** (stan z 31.12.2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,5%** (stan z 05.2024, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70 846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **7 614,75 PLN (brutto)** (05.2024, 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)
- 1. MIEJSCE** w rankingu "Perły Samorządu 2024" 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 **107 967** (II kw. 2024)
-  Sektor BSS - liczba centrów **107**
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych **35 000**

AGENCJA RATINGOWA **S&P** RATING **BBB+** (prognoza stabilna 2022)

# Łódź

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni biurowej**  
**645 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**  
**11 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**23,3%**
-  **Nowa podaż**  
**8 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**23 000 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 jest szóstym największym rynkiem regionalnych w Polsce z zasobami biurowymi wynoszącymi 645 000 m<sup>2</sup>, co stanowi 5% całkowitych zasobów w Polsce.**

Popyt na powierzchnie biurowe wzrósł względem poprzednich kwartałów i w I poł. 2024 roku wyniósł 23 000 m<sup>2</sup>. Nowa podaż w Łodzi, która ukształtowała się na poziomie 8 000 m<sup>2</sup>, miała istotny wpływ na wzrost współczynnika pustostanów, który na koniec czerwca wyniósł 23,3%, co było najwyższym wynikiem w Polsce.

### PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi w I poł. 2024 roku wyniosły 645 000 m<sup>2</sup>. Od początku roku na łódzki rynek dostarczono prawie 8 000 m<sup>2</sup>, co jest najwyższą nową podażą od 2 lat. Taki wynik stanowi 13% powierzchni biurowej oddanej do użytku w I poł. 2024 roku w miastach regionalnych. Wszystko za sprawą jednego projektu – Willa Leona Rappaporta zrealizowanego przez Bodex.

Na koniec czerwca 2024 roku w Łodzi w budowie pozostawało ponad 11 000 m<sup>2</sup>. Jest to znacznie mniejsza suma niż w poprzednich kwartałach, ponieważ Widzevska Manufaktura, która miała przynieść na rynek około 30 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, zmieniła swoją funkcję na mieszkaniową. Obecnie w budowie znajdują się dwa obiekty biurowe, które powinny zostać oddane do użytku jeszcze w 2024 roku.

### POPYT

Od początku roku popyt na powierzchnie biurowe wyniósł ponad 23 000 m<sup>2</sup>, co stanowiło 8% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze najmu miały renowacje, które stanowiły aż 71%. Nowe umowy zaś obejmowały 25% wolumenu. Pozostałe 4% stanowiły ekspansje. W samym II kw. 2024 roku podpisano umowy najmu na niemal 17 000 m<sup>2</sup>.

### PUSTOSTANY





Współczynnik pustostanów w Łodzi wzrósł w ciągu kwartału aż o 2 pp. i na koniec czerwca 2024 roku wyniósł 23,3%, będąc najwyższym wynikiem w Polsce i jednym z najwyższych w historii rynku. Istotny wpływ na wzrost wskaźnika miała nowa podaż, która była najwyższą od 2 lat. W ciągu roku współczynnik pustostanów zanotował spadek o 0,1 pp.

### CZYNSZE

Czynsze wywoławcze w Łodzi na koniec czerwca 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i zazwyczaj 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 POŁ. 2024

-  **Zasoby**  
**13 mln m<sup>2</sup>**
-  **Nowa podaż (I poł. 2024)**  
**125 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I poł. 2024)**  
**602 000 m<sup>2</sup>**
-  **Powierzchnia w budowie**  
**530 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**14,4%**

### SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
6,3%  
10-14,5 EUR

### POZNAŃ

674 000 m<sup>2</sup>  
13,9%  
11-15,5 EUR

### WROCŁAW

1,38 mln m<sup>2</sup>  
18,2%  
10-16 EUR

### KATOWICE

751 000 m<sup>2</sup>  
20,8%  
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>  
12,5%  
11-15,5 EUR

### WARSZAWA




6,26 mln m<sup>2</sup>  
10,9%  
10-27 EUR

### ŁÓDŹ

645 000 m<sup>2</sup>  
23,3%  
9-15 EUR

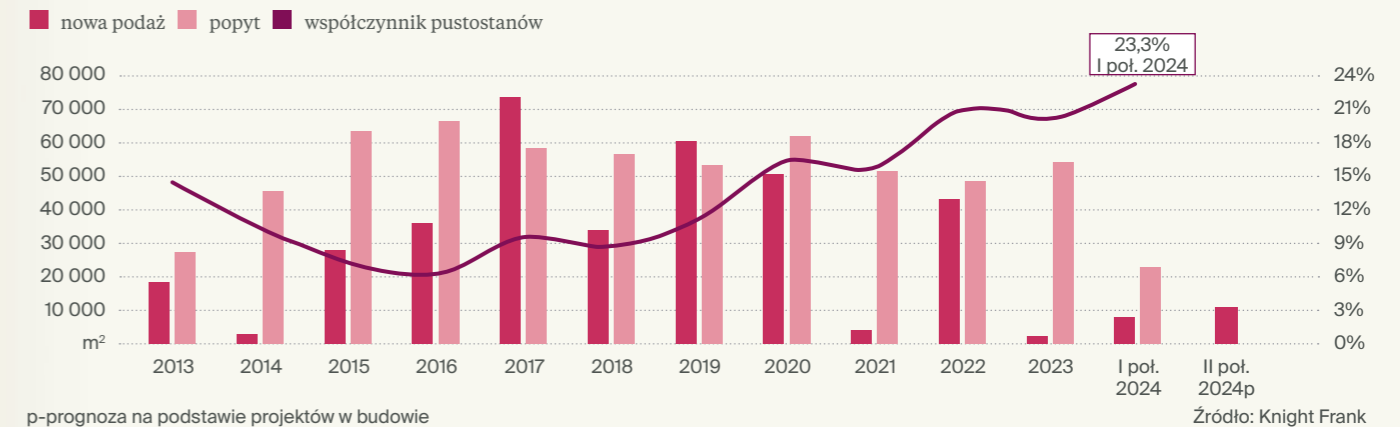
### LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
12,3%  
9-13 EUR

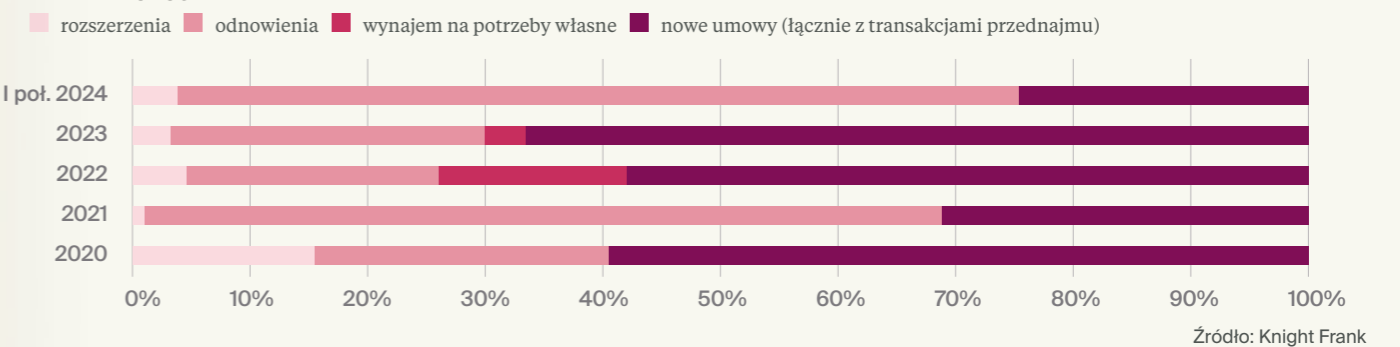
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów  
 - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi



## Struktura popytu w Łodzi



# Human Leadership: Jak skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej?

Mimo że Polska osiągnęła najniższą stopę bezrobocia w UE, liczba wolnych miejsc pracy, szczególnie w IT, analizie danych, sprzedaży, marketingu, oraz specjalnościach związanych z cyfryzacją i AI, stale rośnie. Komisja Europejska alarmuje, że 77% firm ma problemy z zatrudnieniem odpowiednich specjalistów. W obliczu tych zmian, liderzy muszą dostosować swoje strategie, aby skutecznie zarządzać zespołami w erze cyfrowej, stosując podejście Human Leadership.

## Human Leadership

Human Leadership to zarządzanie oparte na empatii, zrozumieniu potrzeb pracowników i budowaniu zaufania. W obecnych realiach rynku pracy, gdzie pozyskiwanie i zatrzymywanie talentów ma kluczowe znaczenie, liderzy muszą postrzegać pracowników jako ludzi z unikalnymi potrzebami i aspiracjami. Skuteczna komunikacja, elastyczność, adaptacja do zmian oraz biegłość technologiczna są fundamentalne.

## Komunikacja i empatia

Efektywna komunikacja i empatia są kluczowe w zarządzaniu zespołami, zwłaszcza w kontekście pracy zdalnej. Liderzy powinni regularnie spotykać się z zespołem, wsłuchiwać się w opinie pracowników, zrozumieć ich potrzeby i zachęcać do otwartego dialogu. Na konkurencyjnym rynku pracy, zrozumienie indywidualnych potrzeb pracowników może znacznie poprawić wskaźniki retencji.

## Elastyczność i adaptacja

Liderzy muszą szybko dostosowywać się do zmian, przyjmując nowe modele pracy i dostosowując strategie do dynamicznego rynku. Raport Talent Trends 2024 wskazuje, że 45% firm planuje zwiększyć zatrudnienie w 2024 roku, co podkreśla znaczenie elastyczności w przyciąganiu talentów.

## Korzyści z wdrożenia Human Leadership

Firmy, które wdrożyły Human Leadership odnotowują zwiększone zaangażowanie i produktywność pracowników, lepsze wskaźniki przyciągania i zatrzymywania talentów oraz silniejszą kulturę organizacyjną. Koncentracja na rozwoju kariery, work-life balance, konkurencyjnym wynagrodzeniu, inwestowaniu w rozwój pracowników, otwartej komunikacji i budowaniu zaufania przyczynia się do sukcesu organizacji.



► Po więcej informacji nt. Human Leadership i retencji pracowników zapraszamy naszego najnowszego badania [Talent Trends 2024](#).

## Rekrutacja pracowników w sektorze produkcji i łańcucha dostaw

Z danych GUS wynika, że w sektorze przedsiębiorstw pracuje dzisiaj w Polsce około 6,5 mln osób. W samym przemyśle - 2,8 mln. To 17,5% z 16 mln wszystkich zatrudnionych. Niska stopa bezrobocia rejestrowanego, 4,9% sprawia, że na rynku rekrutacji pracowników produkcyjnych, pracodawcy muszą walczyć coraz bardziej atrakcyjnymi ofertami. Czy warto? Tak. Specjaliści podkreślają, że dobrze dobrani i zmotywowani członkowie zespołów gwarantują wzrost ich wydajności sięgający nawet 18% i poprawę jakości produkcji o 15%.

### Efektywność operacyjna w rękach pracownika produkcyjnego

Pozyskanie wykwalifikowanych pracowników w ramach procesu rekrutacji w produkcji stanowi jedno z kluczowych wyzwań dla firm z sektora przemysłowego. Warunkuje utrzymanie przez nie zarówno płynności operacji produkcyjnych, wysokiej jakości produktów, jak i optymalizacji kosztów.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Polacy o cudzoziemcach na rynku pracy – fakty, mity, opinie” wynika, że w ubiegłym roku 70% pracodawców wskazywało na problemy z pozyskaniem polskich pracowników. Dlatego coraz częściej zatrudniają oni pracowników zza granicy.

Specjaliści Konfederacji Lewiatan oceniają, że rocznie polska gospodarka potrzebuje około 2,5 mln pracowników spoza granic kraju. I nic nie wskazuje na to by ta liczba miała spadać. Nasze społeczeństwo się starzeje. Liczba dostępnych, wykwalifikowanych pracowników maleje.

### Konsekwencje błędów rekrutacyjnych

Błędy rekrutacyjne mogą znacząco wpłynąć na wydajność i rentowność organizacji, generując wysokie koszty finansowe związane z ponownym procesem rekrutacji, szkoleniami i adaptacją nowych pracowników. Odejście pracownika kilka miesięcy po jego zatrudnieniu, w trakcie którego otrzymywał np. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w wysokości 7998,81 PLN brutto, może realnie kosztować pracodawcę nawet ok. 100 tys. PLN.

### Najlepsze praktyki

Skuteczna rekrutacja w sektorze produkcyjnym obejmuje również precyzyjne definiowanie wymagań stanowiskowych, wykorzystywanie wielu kanałów rekrutacji, stosowanie zaawansowanych narzędzi selekcji oraz promowanie silnej kultury firmy i możliwości rozwoju. Systematyczna ewaluacja i optymalizacja procesu rekrutacyjnego są kluczowe dla jego efektywności.



## TOP 3

stanowiska w sektorze Produkcji i łańcucha dostaw.

### ► KATOWICE I KRAKÓW:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Inżynier Procesu**  
13 000 – 16 000 PLN brutto
- **Technical Manager**  
20 000 – 27 000 PLN brutto

### ► WROCŁAW I POZNAŃ:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 14 000 PLN brutto
- **Inżynier Planowania Jakości**  
10 000 – 13 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

### ► WARSZAWA, ŁÓDŹ I TRÓJMIĄSTO:

- **Inżynier Automatyk**  
12 000 – 16 000 PLN brutto
- **Project Manager**  
15 000 – 25 000 PLN brutto
- **Quality Manager**  
20 000 – 25 000 PLN brutto

## 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:

Jakub Świdorski  
Recruitment Consultant |  
Manufacturing & Supply Chain Division  
+48 798 507 665  
[jakubswidorski@michaelpage.pl](mailto:jakubswidorski@michaelpage.pl)

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