

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

I poł. 2025

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  
**645 693**  
(stan z 31.12.2024, GUS)



Stopa bezrobocia  
**4,8%**  
(stan z 05.2025, GUS)



Wzrost PKB  
**4,7%**



PKB per capita  
**70 846 PLN**



Przeciętne miesięczne  
wynagrodzenie  
**8 125,77 PLN** (brutto)  
(05.2025, 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](http://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 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  
**260,5 km**



Tereny  
zielone  
**51,51 km²**

## Fakty i liczby



Studenci  
**>70 000**



Absolwenci  
**14 479**



Liczba uczelni  
**18**



Lotnisko - odległość  
od centrum miasta  
**6 km**



Lotnisko - liczba  
obsłużonych pasażerów  
**86 720** (I kw. 2025)



Sektor BSS  
- liczba centrów  
**107**



Sektor BSS  
- liczba zatrudnionych  
**35 000**

AGENCJA  
RATINGOWA

**S&P**

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

# Łódź

I POŁ. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

▲ **643 000 m<sup>2</sup>**



Powierzchnia biurowa w budowie

● **9 000 m<sup>2</sup>**



Wskaźnik pustostanów

▼ **21,6%**



Nowa podaż

● **0 m<sup>2</sup>**



Popyt

▲ **10 000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc

**16,00-29,00**



Okres bezczynszowy

**1-1,5 miesiąca**

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out  
EUR/m<sup>2</sup>

**350,00-500,00**

► Łódź jest siódmym co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami sięgającymi 643 000 m<sup>2</sup>. Popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostaje ograniczony, na koniec czerwca 2025 roku wyniósł zaledwie 10 000 m<sup>2</sup>.

Podobnie jak w większości miast regionalnych, w pierwszej połowie roku nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego, co przyczyniło się do spadku wskaźnika pustostanów do poziomu 21,6%. Mimo to, wskaźnik pustostanów w Łodzi pozostaje jednym z najwyższych wśród głównych rynków biurowych w Polsce.

### PODAŻ

Na koniec czerwca 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Łodzi wyniosły 643 000 m<sup>2</sup>, co stanowi około 5% krajowych zasobów. Zdecydowana większość budynków biurowych zlokalizowana jest w centrum miasta oraz w dzielnicy Widzew.

Aktywność deweloperska w Łodzi pozostaje ograniczona, w pierwszej połowie 2025 roku na rynek nie trafił żaden nowoczesny budynek biurowy. Obecnie w budowie znajduje się tylko jeden projekt: Fuzja I01 o powierzchni 9 000 m<sup>2</sup>, realizowany przez Echo Investment jako część kompleksu Fuzja. Jeśli deweloper dotrzyma planowanego terminu, obiekt zostanie oddany do użytku jeszcze w 2025 roku.

### POPYT

Od początku roku popyt na powierzchnie biurowe w Łodzi wyniósł 10 000 m<sup>2</sup>, co było jednym z najsłabszych wyników w historii rynku. Wolumen odpowiadał jedynie za 3% całkowitej wynajętej powierzchni w miastach regionalnych.

Największy udział w strukturze najmu miały nowe umowy, które stanowiły 50% wolumenu, zaś renegotiacje obejmowały 37% wolumenu. Znacząco wzrósł poziom ekspansji, które odpowiadały za 13% wolumenu, najwięcej spośród wszystkich rynków w Polsce.

### PUSTOSTANY

Poziom pustostanów w Łodzi spadł o 0,7 pp. względem poprzedniego kwartału i w I poł. 2025 roku wyniósł 21,6%. Mimo to nadal pozostaje znacząco powyżej średniej ogólnopolskiej, która wynosi 14,2%, oraz średniej dla miast regionalnych w wysokości 17,5%. Ograniczona nowa podaż może jednak pozytywnie wpłynąć na poziom pustostanów w Łodzi.

### CZYNsze

Na koniec czerwca 2025 roku czynsze wywoławcze w Łodzi pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem i zazwyczaj kształtowały się w przedziale od 9,00 do 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również utrzymały się na stabilnym poziomie, zwykle mieszcząc się w zakresie od 16,00 do 29,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

# Rynek biurowy w Polsce

I POŁ. 2025



## SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
7,3%  
10-14,5 EUR

## POZNAŃ

678 000 m<sup>2</sup>  
14,8%  
11,5-16 EUR

## WROCŁAW

1,36 mln m<sup>2</sup>  
20,5%  
11-16 EUR

## KATOWICE

761 000 m<sup>2</sup>  
22,7%  
10-14,5 EUR

## TRÓJMIASTO

1,07 mln m<sup>2</sup>  
12,7%  
11-16 EUR

## WARSZAWA

6,33 mln m<sup>2</sup>  
10,8%  
10-28 EUR

## ŁÓDŹ

643 000 m<sup>2</sup>  
21,6%  
9-15 EUR

## LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
10,4%  
9-13 EUR

## KRAKÓW

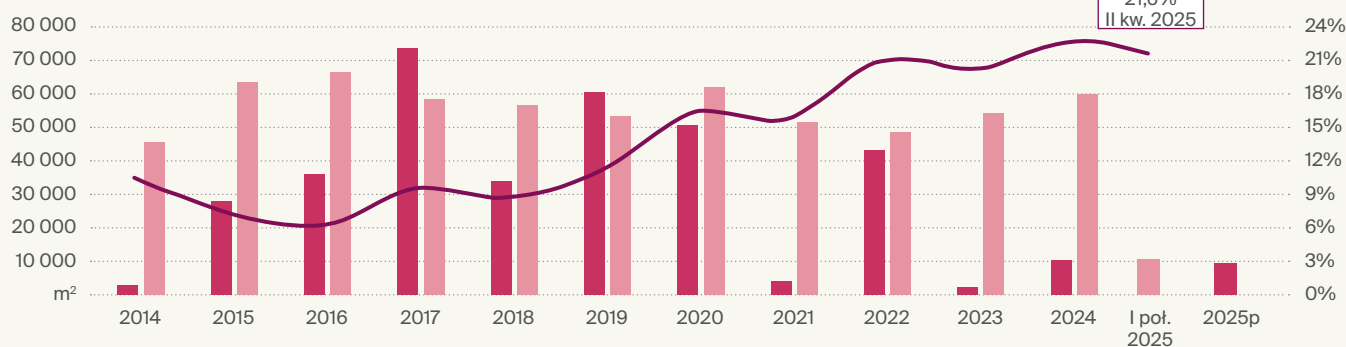
1,83 mln m<sup>2</sup>  
17,3%  
10-18 EUR

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

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

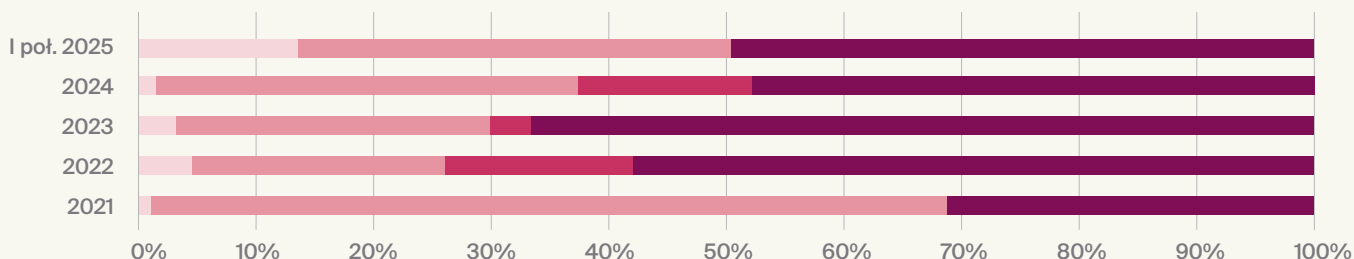


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

## Struktura popytu w Łodzi

rozszerzenia odnowienia wynajem na potrzeby własne nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu)



Źródło: Knight Frank

# Transparentność wynagrodzeń: realia i wyzwania rynku pracy

► Transparentność wynagrodzeń miała być przełomem na rynku pracy – narzędziem do budowania zaufania, równości i nowoczesnego employer brandingu. Zgodnie z unijną dyrektywą, polskie firmy już od grudnia 2025 roku będą zobowiązane do ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych, a także do raportowania luki płacowej i zapewnienia pracownikom prawa do informacji o wynagrodzeniach na porównywalnych stanowiskach.

## ZDERZENIE IDEI Z PRAKTYKĄ

Sposób, w jaki zaplanowano wdrożenie dyrektywy w Polsce, nie implementuje w pełni wszystkich zapisów dyrektywy, pozostawiając luki interpretacyjne i niejasności co do zakresu obowiązków pracodawców oraz sposobu egzekwowania przepisów. Przy czym, publikowanie widełek płacowych to dopiero początek, kluczowe będzie wartościowanie stanowisk, spójność polityki płacowej i gotowość na trudne

pytania od pracowników. W praktyce, część firm, jak to miało miejsce przy wcześniejszych dyrektywach, nie planuje aktywnego wdrażania nowych rozwiązań. Zamiast inwestować w systemy raportowania i przejrzyste struktury płacowe, niektóre wolą zaryzykować zapłacenia kar, jeśli zostaną nałożone. Wynika to z przekonania, że ryzyko kontroli i sankcji jest relatywnie niskie, a koszty wdrożenia transparentności przewyższają potencjalne konsekwencje finansowe.

## OCZEKIWANIA KONTRA WYZWANIA

Jak wynika z raportu Michael Page Talent Trends 2025, dla kandydatów kluczowe są jasne zasady

wynagradzania, elastyczność i wartości organizacji. Transparentność płacowa jest postrzegana jako standard przez młodsze pokolenia, a firmy, które ją wdrażają, zyskują przewagę w przyciąganiu talentów. Jednocześnie niemal 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach, a blisko co trzecia nie jest zadowolona z działań pracodawcy w tym zakresie<sup>1</sup>. Niedoskonałe wdrożenie przepisów może prowadzić do rozczarowania – zarówno wśród kandydatów, jak i obecnych pracowników – oraz do pogłębienia frustracji związanej z brakiem realnej równości i przejrzystości.

Na tle tych wyzwań warto zwrócić uwagę na sektory, w których

**"Niemał 4 na 10 kobiet uważa, że w ich firmie wciąż istnieją różnice w wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach."**

**"53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety."**

kobiety od lat odgrywają istotną rolę. Dobrym przykładem może być branża nieruchomości, która w Polsce wyróżnia się wysokim udziałem kobiet wśród pośredników. Jak wynika z danych portalu Otodom, aż 53% aktywnych agentów nieruchomości to kobiety<sup>2</sup>. Ich dominacja w tym zawodzie utrzymuje się od ponad 20 lat, co wynika m.in. z ceniejnych umiejętności miękkich i dopasowania do oczekiwań klientów. Według

<sup>1</sup> Talent Trends 2025, Michael Page, 26.06.2024, <https://www.michaelpage.pl/talent-trends>, dostęp 14 lipca 2025.





---

### "Od grudnia 2025 roku unijna dyrektywa nakłada obowiązek ujawniania wysokości wynagrodzeń lub widełek płacowych w ogłoszeniach rekrutacyjnych."

---

najnowszych analiz, sektor obsługi rynku nieruchomości cechuje się również wyższym poziomem równości płac niż wiele innych branż. Różnice w zarobkach kobiet i mężczyzn są tu minimalne, głównie dzięki transparentnym zasadom wynagradzania i systemowi prowizyjnemu. Rosnąca świadomość branży oraz inicjatywy mentoringowe, szkoleniowe i networkingowe sprawiają, że otrzymują one coraz większe wsparcie w rozwoju kariery, dzięki czemu coraz częściej awansują. Choć w segmencie nieruchomości komercyjnych nadal dominują mężczyźni, to odsetek kobiet na stanowiskach kierowniczych i menedżerskich sukcesywnie rośnie.

Jednocześnie, w skali całego rynku pracy różnice są bardziej wyraźne, co potwierdza wskaźnik zatrudnienia, który w 2023 roku wśród kobiet pozostawał o niemal 15 punktów procentowych niższy niż u mężczyzn.

Wyzwaniem wciąż są także luka płacowa i różnice w dostępie do awansów, które transparentność wynagrodzeń miała pomóc rozwiązać. Jednak niepełne wdrożenie przepisów może ograniczyć ten efekt.

### NIŻ DEMOGRAFICZNY – CORAZ TRUDNIEJSZE POZYSKANIE PRACOWNIKÓW

Polski rynek pracy stoi dziś przed bezprecedensowym wyzwaniem demograficznym, ponieważ według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie aż o 2,1 mln, czyli o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo<sup>2</sup>. W tej sytuacji kluczowe staje się nie tylko pozyskiwanie nowych talentów, ale także skuteczna aktywizacja kobiet na rynku pracy. Największe

---

### "Według prognoz do 2035 roku liczba pracowników w Polsce spadnie o ponad 12% względem obecnej liczby aktywnych zawodowo."

---

deficity już teraz obserwowane są w kluczowych specjalizacjach, a niska dzietność i starzenie się społeczeństwa będą jeszcze pogłębiać ten problem. Oznacza to rosnącą konkurencję o

talenty, a także konieczność inwestycji w employer branding oraz nowoczesne strategie rekrutacyjne.

Dyrektywa o transparentności wynagrodzeń może zrewolucjonizować polski rynek pracy. Jej pełny potencjał zależy jednak od skutecznego i konsekwentnego wdrożenia, a to wciąż napotyka bariery – od niedoskonałych przepisów, po niechęć części firm do realnych zmian. Te wyzwania nie omijają również branży nieruchomości, która mimo wysokiego udziału kobiet, podobnie jak pozostałe sektory musi zmierzyć się z wyzwaniami demograficznymi i rosnącą presją na budowanie autentycznej kultury zaufania i równości. Przyszłość należy do organizacji, które potraktują transparentność nie jako obowiązek, lecz jako szansę na rozwój i przewagę konkurencyjną.

<sup>2</sup> Dane Otodom, Otodom, 05.02.2021, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/profesjonalisci/posrednicy/kim-sa-polscy-posrednicy-nieruchomosci-poznaj-dane>, dostęp 14 lipca 2025.

<sup>3</sup> Konsekwencje zmian demograficznych dla podaży pracy w Polsce, Polski Instytut Ekonomiczny, 14.10.2024, <https://pie.net.pl/przy-obecnym-trendach-demograficznych-do-2035-r-zatrudnienie-w-polsce-moze-spsc-o-ponad-12-proc/>, dostęp 14 lipca 2025.

## 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**  
Natalia Mika  
[natalia.mika@pl.knightfrank.com](mailto:natalia.mika@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. 2025

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 merytoryczne: Michał Kusy, Dorota Lachowska / Research / 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](mailto:a.brzostowski@uml.lodz.pl)

 [/invest-in-lodz](https://www.linkedin.com/company/invest-in-lodz)

## Michael Page

### KONTAKT:

+48 (22) 319 30 00  
[contact@michaelpage.pl](mailto:contact@michaelpage.pl)

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