

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



ŁÓDŹ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

III kwartał 2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

ŁÓDŹ



POWIERZCHNIA MIASTA

293,25 km²



POPULACJA

664.071
(grudzień 2021, GUS)



STOPA BEZROBOCIA

5,5%
(maj 2022, GUS)



WZROST PKB

4,7%



PKB PER CAPITA

70.846 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.218 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**



**34.809 (II kw. 2022)
216 operacji**

**SEKTOR BSS
- LICZBA
CENTRÓW**



105

**SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH**



30.000

RATING

BBB+ (PROGNOZA STABILNA 2022)

**AGENCJA
RATINGOWA**

S&P

RYNEK BIUROWY

ŁÓDŹ

III KW. 2022



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

630.000 m²



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

56.400 m²



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

22,0%



NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022)

41.550 m²



POPYT (I-III KW. 2022)

37.800 m²

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec III kw. 2022 roku wynosiły blisko 630.000 m². Mimo, że od początku roku sukcesywnie oddawane są do użytku nowoczesne projekty biurowe, to w samym III kw. 2022 roku łódzki rynek nie wzbogacił się o żaden nowy budynek biurowy.

W budowie wciąż znajduje się ponad 56.000 m² powierzchni biurowej, z czego przeszło 80% tego wolumenu zostanie ukończone 2023 roku. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Monopolis M2 (8.000 m², Virako) oraz Widzewska Manufaktura (33.800 m², Cavatina Holding).

Od lipca do września 2022 roku odnotowano niższy popyt niż

w poprzednich kwartałach wynoszący niecałe 6.800 m², który stanowił nieco ponad 6% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Jest to wynik niższy o 21% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.

Od początku roku w Łodzi podpisano umowy na niespełna 40.000 m² (dla porównania średnioroczny popyt z ostatnich 5-ciu lat wynosi w Łodzi 57.000 m²). Największy udział, blisko 76%, stanowiły nowe umowy (z czego umowy pre-let 6%), zaś renegotjacje odpowiadały za ponad 18% wolumenu transakcji. Ekspansje obejmowały nieco ponad 6% wynajętej powierzchni.

Współczynnik pustostanów w Łodzi wzrósł o 3,4 pp. w ciągu minionych

trzech miesięcy i na koniec III kw. 2022 roku osiągnął poziom 22%. Z kolei w ciągu roku współczynnik odnotował wzrost o 5,2 pp. i osiągnął najwyższy wynik, nienotowany dotąd na tym rynku. Niski wolumen nowej podaży, której oddanie do użytku przewidywane jest na IV kw. 2022 roku (zaledwie 2.400 m²) może jednak przyczynić się do obniżenia współczynnika pustostanów na koniec 2022 roku.

Czystsze wywoławcze w Łodzi pozostały na stabilnym poziomie w III kw. 2022 roku i 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. Zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych, które na koniec września 2022 roku w Łodzi wahały się od 15 do 21 PLN/m²/miesięcznie.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

NOVA MILIONOWA 21

2.400 m²

IV 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



Developer / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC

15-21



OKRES
BEZCZYNszOWY

**5-9
miesiący**



BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²

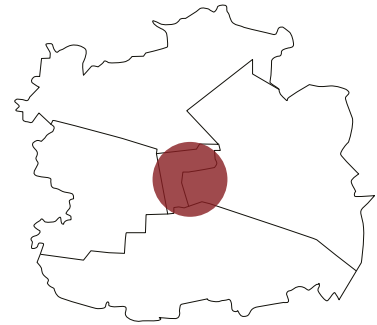
350-500

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	25,8%	9-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	164.300 m ²	52.000 m ²	11,2%	9-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

III KW. 2022



ZASOBY

6,36 mln m²



NOWA PODAŻ
(I-III KW. 2022)

332.100 m²



POPYT
(I-III KW. 2022)

450.600 m²



W BUDOWIE

628.800 m²

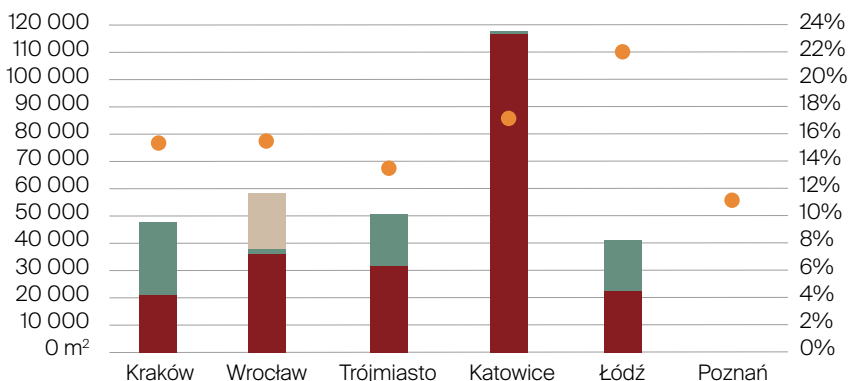


POWIERZCHNIA DOSTĘPNA

967.200 m²

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2022) I PUSTOSTANY (III KW. 2022)

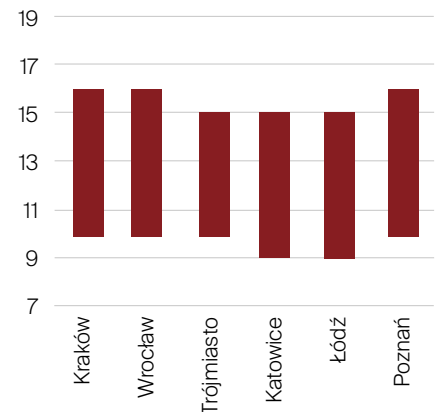
■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022 ● współczynnik pustostanów



CZYNsze WYWOŁAWCZE

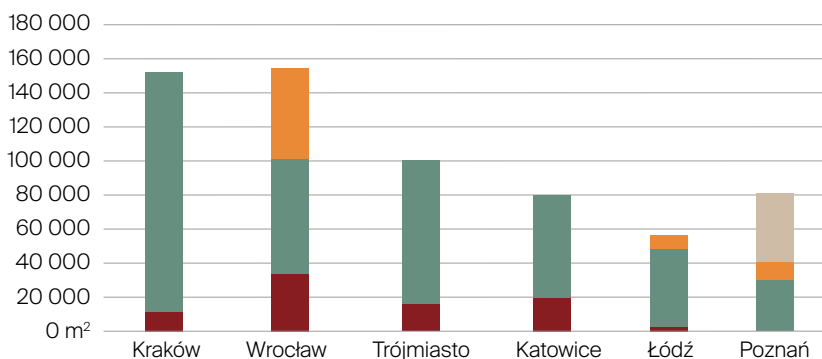
(III KW. 2022)

(EUR/m²/miesiąc)



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

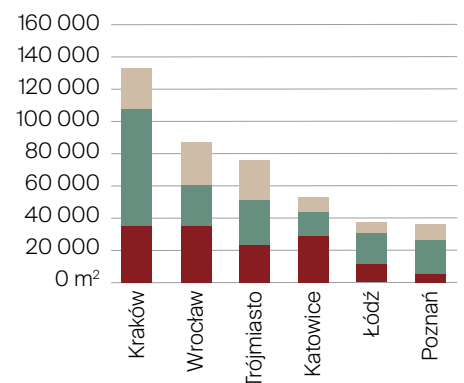
■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

(I-III KW. 2022)

■ I kw. 2022 ■ II kw. 2022 ■ III kw. 2022



PRACA MARZEŃ - CZYLI JAKA?

Z badania firmy Michael Page wynika, że praca marzeń oznacza obecnie stałą umowę (80% wskazań) w średniej firmie (41%) z transparentnym podziałem obowiązków (93%). Jednocześnie u idealnego lidera kandydaci najbardziej doceniliby pomoc w rozwijaniu potencjału (48%), szacunek (47%), profesjonalne przywództwo (46%) i dobrą komunikację (44%). Co jeszcze składa się na pracę marzeń, a co zniechęca do przyjęcia oferty lub motywuje do szukania innego pracodawcy?

SKALA FIRMY MA ZNACZENIE

Z jaką firmą kandydaci skłonni by byli się związać? Wprawdzie wyborem nr 1 jest organizacja średniej wielkości, ale podpisuje się pod nim 41% respondentów, a na dużą lub małą wskazuje odpowiednio 30 i 25%. Średnie firmy są przez kandydatów odbierane jako te, w których można liczyć na wyraźne poczucie sprawczości i wpływu. Tak można odczytać fakt, że o takiej preferencji w największym stopniu decyduje krótki proces decyzyjny (dla 36%), możliwość szkolenia (30%) i jasna wizja strategiczna (27%).

W przypadku dużych organizacji najsilniejszym motywem jest możliwość rozwoju poprzez oferowane w nich programy szkoleniowe – na ten aspekt wskazywała niemal połowa badanych (46%). Na kolejnych pozycjach uplasowała się szansa na awans (39%) oraz wyższe wynagrodzenie (27%). Taki rozkład odpowiedzi potwierdza też, że pensja nie jest już najważniejszym kryterium przyciągającym kandydatów do danej firmy. Rośnie natomiast znaczenie rozwijania kompetencji i szansa na przyspieszenie kariery.

Takich perspektyw – według kandydatów – nie oferują małe firmy, wybierane najrzadziej przez ankietowanych. Jako wymarzone miejsce zatrudnienia wskazała je tylko jedna czwarta osób biorących udział w badaniu Michael Page. Nie znaczy to jednak, że nie mają one ważnych atutów – szczególnie dla tych, którzy cenią możliwość szybkiego spontanicznego działania, kameralne środowisko pracy i niezależność. Tu również, podobnie jak w średnich organizacjach, szybki proces decyzyjny jest kluczowym kryterium, liczącym się dla 41% preferujących tej wielkości pracodawcę. Taki sposób działania ma związek także ze zwykle mniej formalną kulturą organizacyjną, która przyciąga do małych firm niemal tyle samo kandydatów (40%). Powiązaną z powyższymi cechami możliwość bardziej samodzielnego zarządzania swoimi obowiązkami wymienia z kolei jedna trzecia respondentów (34%).



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE SSC

Już od kilkunastu lat obserwujemy na całym świecie stały, rokroczny wzrost rynku scentralizowanych usług dla biznesu pod każdym względem: liczby zatrudnionych w centrach osób, liczby firm tworzących takie miejsca oraz krajów, w których one powstają, a także udziału w PKB. Polska nie tylko uczestniczy w tym trendzie, ale wręcz go wyznacza, będąc jego liderem - jednym z największych na kontynencie, a z pewnością największym ośrodkiem tego typu usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Oprócz usług transakcyjnych centralizowane są coraz bardziej złożone procesy, dlatego też na popularności zyskują przede wszystkim obsługujące je Centers of Excellence (CoE) i Global Business Services oraz Shared Services Centers (SSC), przejmujące coraz bardziej zaawansowane działania. Centra biznesowe rozwijają się również pod kątem różnorodności świadczonych w nich usług. Oprócz procesów księgowych, które niegdyś dominowały, obszar finansów wzbogaca się o reporting, FP&A czy podatki. Nieprzerwanie rośnie też zainteresowanie centralizacją funkcji IT i korzystaniem z bogatego i wysoko wykwalifikowanego pod tym kątem talent poolu naszego kraju.



Cechą charakterystyczną branży jest również bardzo duża konkurencyjność w pozyskiwaniu najlepszych talentów na rynku. Firmy zabiegają już nie tylko o absolwentów uczelni wyższych z wysokimi kompetencjami językowymi, ale także o osoby z już bogatym portfolio doświadczeń i umiejętności. To oznacza wyzwanie dla firmy rekrutacyjnej i jej konsultantów, którzy poszukując doświadczonych specjalistów, sami muszą wykazać się długą praktyką i dużą wiedzą ekspercką. Ponieważ rośnie odsetek ról wymagających wysokich kompetencji, tzw. knowledge-intensive, oczywiste jest też, że pensje na takich stanowiskach są odpowiednio wyższe. Z pewnością można też stwierdzić, że dynamika wzrostu płac wyprzedza inflację. Mimo atrakcyjności wynagrodzenia oraz wyzwań zawodowych w tym sektorze, popyt na pracowników przewyższa podaż.

TOP 4

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU SSC:

1.	2.	3.	4.
FP&A EXPERT	CUSTOMER SERVICE SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PROCUREMENT / SUPPLY CHAIN SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)	PAYROLL SPECIALIST (ze znajomością języków obcych, innych niż angielski)
12.000 – 18.000 PLN brutto	6.000 – 10.000 PLN brutto + bonus językowy	9.000 – 12.000 PLN brutto	7.500 – 10.500 PLN brutto

KONTAKTY W POLSCE:

+48 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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