

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2023

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Łódź

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Łódź

-  Powierzchnia miasta **293,25 km²**
-  Populacja **658.444** (stan z 31.12.2022, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,4%** (stan z 08.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70.846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **7029,87 PLN (brutto)** (08.2023, 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)
- 2. MIEJSCE** w rankingu "Perły Samorządu 2023" 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 km²

Fakty i liczby

-  Studenci **75.047**
-  Absolwenci **17.397**
-  Liczba uczelni **19**
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta **6 km**
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów **179.926** (2022)
-  Sektor BSS - liczba centrów **107**
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych **35.000**

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
636.700 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
42.300 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
22,6%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
1.900 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
39.500 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
15,00-28,00
-  **Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca
na rok obowiązywania umowy
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
350,00-500,00

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec III kw. 2023 roku wynosiły ponad 636.700 m². Zdecydowana większość budynków biurowych zlokalizowana jest w centrum miasta oraz w dzielnicy Widzew. Od początku roku oddano do użytku jeden budynek biurowy będący częścią kompleksu Fuzja (1.900 m², Echo Investment), co stanowiło niecały 1% powierzchni oddanej do użytkowania w okresie I-III kw. 2023 roku w miastach regionalnych.

W Łodzi na koniec września 2023 roku w budowie pozostawało blisko 42.300 m² powierzchni biurowej, która ma być systematycznie oddawana w kolejnych dwóch latach. Największymi inwestycjami pozostającymi w budowie są Widzewska Manufaktura (32.000 m², Cavatina Holding) oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja (8.300 m², Echo Investment).



Od początku roku popyt na powierzchnie biurowe w Łodzi wyniósł blisko 39.500 m², co stanowiło 7% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych, pozostając na praktycznie tym samym poziomie co w analogicznym okresie 2022 roku. Największy udział w strukturze transakcji, 75%, stanowiły nowe umowy, zaś renegecje odpowiadały za 22% wolumenu. Ekspansje wyniosły 3% powierzchni wynajętej w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku w Łodzi. W III kw. 2023 roku podpisano umowy najmu na zaledwie nieco ponad 8.300 m².

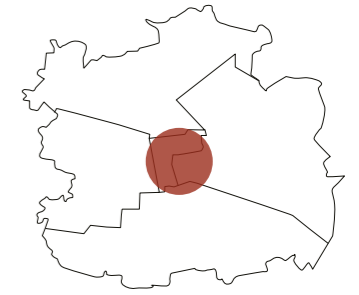
Współczynnik pustostanów w Łodzi spadł o 0,8 pp. w ciągu kwartału i na koniec września 2023 roku wyniósł 22,6%. W ciągu roku współczynnik ten zanotował jednak wzrost o 0,7 pp.

Czynsze wywoławcze w Łodzi na koniec września 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie. Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest wzrost stawek czynszów. Stawki opłat eksploatacyjnych wahały się od 15,00 do 28,00 PLN/m²/miesięcznie.

Przestrzeń biurowa

Główne obszary koncentracji

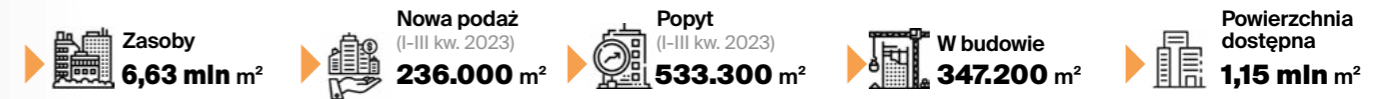
	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYNsze WYWOŁAWCZE
 Centrum	470.500 m ²	2.000 m ²	26,5%	9-15 EUR/m ²
 Poza centrum	166.200 m ²	40.300 m ²	11,8%	9-14 EUR/m ²



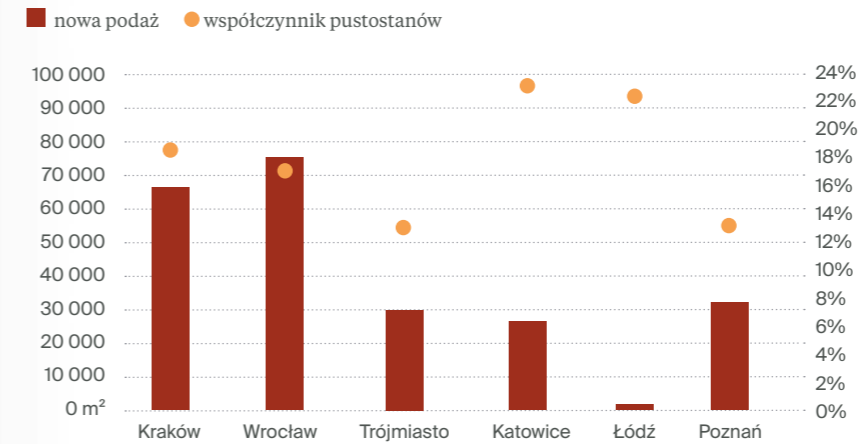
Główne miasta regionalne

III KW. 2023

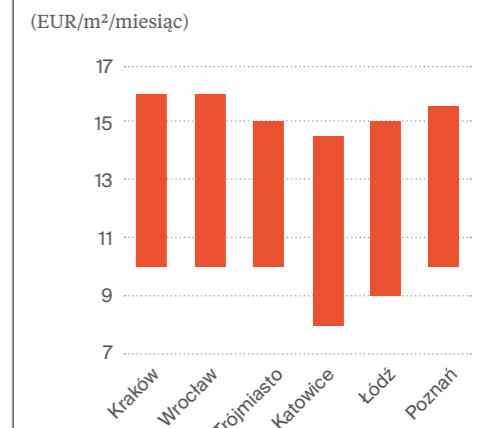
Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin



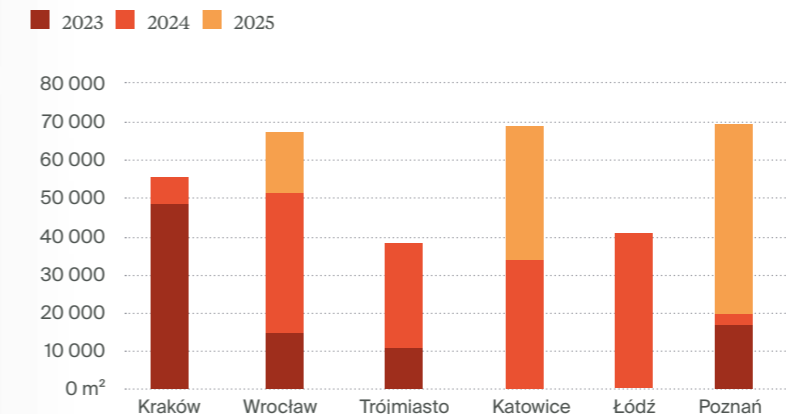
Nowa podaż (I-III kw. 2023) i pustostany (III kw. 2023)



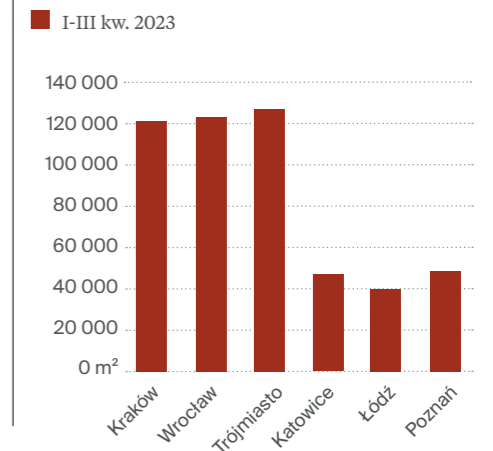
Czynsze wywoławcze (III kw. 2023)



Podaż w budowie wg lat oddania do użytku (III kw. 2023)



Popyt na powierzchnię biurową



Poproszę o work-life balance i konkurencyjne wynagrodzenie!

Czas pandemii bezpośrednio wpłynął na zmianę w podejściu ludzi do pracy, doprowadzając do stworzenia całkiem nowej kultury zatrudnienia. Na obecnym rynku pracy łowcy talentów muszą wyjątkowo się starać, aby ich oferta nie tylko trafiła pod właściwy adres, ale też spotkała się z pozytywną reakcją.

Elastyczność przede wszystkim

Raport Talent Trends 2023 nie pozostawia wątpliwości - rośnie znaczenie work-life balance i tę tendencję trudno będzie już zatrzymać. Równowaga między karierą a życiem prywatnym stała się kluczowym elementem życia zawodowego. Aż 7 na 10 osób postawiłoby zdrowie psychiczne i balans między życiem zawodowym a osobistym ponad sukces w pracy, a 40 proc. pracowników odmówiłoby awansu, gdyby uznało, że może on mieć niekorzystny wpływ na ich samopoczucie. Dlatego zatrudnieni oczekują dziś od pracodawców przede wszystkim elastyczności, stawiając na swobodę w wyborze tego jak, gdzie i kiedy pracują.

Idealna oferta kusi dobrą pensją i benefitami

Dodatki dni wolne w roku, krótszy tydzień pracy, możliwość skorzystania z firmowej siłowni w porze lunchu czy lekcje języka obcego w godzinach biurowych. Tak naszpikowana oferta może być bardzo efektywna, pod warunkiem, że oczekiwania finansowe zostaną zaspokojone. Jeśli pracownik jest usatysfakcjonowany wysokością pensji, kolejnym wabikiem pozostają zaawansowane benefity. Na szczególną kreatywność w tym zakresie muszą się zdobyć rekrutujący w branżach, gdzie popyt wciąż przewyższa podaż. Mimo że proporcje w ostatnich miesiącach się zmieniają, i nawet pracownikom branży IT zaczyna zagrażać konkurencja, ten sektor nadal wiezie prym i wciąż rozdaje karty.

Obietnice z pokryciem

Idealna oferta pracy spełnia wiele kryteriów. By skutecznie przyciągała talenty, musi być dopasowana do profilu poszukiwanego kandydata i powinna szczegółowo odpowiadać na wszelkie wątpliwości. Jednak nawet najlepiej przygotowane ogłoszenie nie spełni swojej roli w perspektywie długofalowej, jeśli obietnice w nim zawarte nie okażą się tożsame z faktyczną ofertą zatrudniającego.



Po więcej informacji nt. transformacji kultury miejsca pracy zapraszamy do zapoznania się z wynikami naszego najnowszego badania [Talent Trends 2023](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT Contractingu

w Polsce

Obszar technologii już w trakcie pandemii bardzo mocno przyspieszył swoje tempo i taka sytuacja utrzymywała się do końca 2022 roku. Początek 2023 roku przyniósł ze sobą masowe zwolnienia u technologicznych gigantów za oceanem, co wpłynęło również na nastroje firm IT nad Wisłą. Sytuacji nie pomogła także wysoka inflacja, która stopuje nasz rozwój gospodarczy i zmusza firmy do większej rezerwy w zakresie rozwijania nowych projektów IT, a co za tym idzie – zapotrzebowania na usługi freelancerów IT na rynku. Sporo podmiotów, które są podwykonawcami gigantów IT z USA odczuły bardzo wysokie spadki w swoich obrotach – m.in. producenci oprogramowania oraz firmy outsourcingowe IT. Istnieją jednak branże, w których zapotrzebowanie na kompetencje IT nie słabnie np. instytucje finansowe oraz firmy ubezpieczeniowe, które cały czas rozwijają m.in. zespoły developerskie i obszar security.



Freelancerzy IT wciąż najchętniej wybierają współpracę, która oferuje tryb 100% pracy zdalnej. Tego typu oferty są wciąż najbardziej atrakcyjne, zwłaszcza jeśli są oferowane przez globalne firmy.

Wymagania finansowe specjalistów IT nie rosną w tak ekspresowym tempie jak obserwowaliśmy to jeszcze w 2021 i 2022 roku. Istnieje większa przestrzeń do negocjacji nawet z doświadczonymi konsultantami i ekspertami. Jest to również efekt lekkiego spadku zapotrzebowania na ich pracę projektową. Projekty, które firmy musiały wdrożyć, aby dopasować się do pandemicznej i obecnie postpandemicznej rzeczywistości, właśnie dobiegają końca, w efekcie popyt na freelancerów spadł.

Mimo opisanych zmian najlepsi pracownicy wciąż są rozchwytywani na rynku. Zwłaszcza jeśli w danej dziedzinie mogą pochwalić się doświadczeniem z kategorii senior lub ekspert, ponieważ ich umiejętności pozwalają znacznie skrócić czas trwania projektu IT przy zachowaniu wysokiej jakości usług. Obszary, które nadal dominują to: software development, security i SAP.

Pomimo gorszej kondycji w 2023 roku wielu z naszych klientów planuje zapotrzebowanie na IT Contracting w 2024 roku i obecnie jest na etapie analizowania budżetów na nowe projekty. W trakcie roku sytuacja w USA oraz na rynkach europejskich uspokoiła się, cykliczny spadek inflacji również daje nadzieję na poprawę koniunktury w przyszłym roku.

TOP 3

Stanowiska najbardziej pożądane przez pracodawców w 2023 roku:

1 ▶ Software Tester

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-185 PLN/h	185-200 PLN/h

2 ▶ Frontend Developer

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
105-145 PLN/h	155-195 PLN/h	185-225 PLN/h

3 ▶ DevOps

STAWKA (ZA GODZINĘ, NETTO)

JUNIOR (1-3 LAT)	REGULAR (3-5 LAT)	SENIOR (5+ LAT)
115-155 PLN/h	165-205 PLN/h	210-250 PLN/h

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@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

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
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/

© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2023

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

 /invest-in-lodz

Michael Page

KONTAKT:

Magdalena Szabelska
Business Development Manager
+48 573 790 227
magdalenaszabelska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl