

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2025

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
645 693
(stan z 31.12.2024, GUS)



Stopa bezrobocia
5,3%
(stan z 09.2025, GUS)



Wzrost PKB
4,7%



PKB per capita
70 846 PLN



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
8 284,29 PLN (brutto)
(08.2025, 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).

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 Łódzianina.
- 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
(rok akademicki 2025/26)



Absolwenci
14 479



Liczba uczelni
18



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
6 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
169 917 (III kw. 2025)



Sektor BSS
- liczba centrów
107



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
35 000

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

III KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

● **643 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

↓ **0 m²**



Wskaźnik pustostanów

↓ **19,7%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

↑ **34 000 m²**

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

16,00-29,00



Okres bezczynszowy

1-1,5 miesiąca

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

350,00-500,00

▶ Łódź jest siódmym co do wielkości rynkiem biurowym w Polsce, z zasobami wynoszącymi 643 000 m², co stanowi około 5% krajowych zasobów. Popyt na wynajem powierzchni biurowych jest ograniczony, jednak brak nowej podaży wpłynął na spadek wskaźnika pustostanów do 19,7%, najniższego poziomu od ponad 3 lat.

PODAŻ

Aktywność deweloperska w Łodzi pozostaje bardzo ograniczona. W trzech pierwszych kwartałach 2025 roku nie oddano do użytku żadnego budynku biurowego, a w całym 2024 roku ukończono zaledwie 10 000 m². Ponadto żaden obiekt nie jest obecnie w trakcie budowy.

POPYT

W okresie I-III kw. 2025 w Łodzi wynajęto niemal 34 000 m² powierzchni biurowej, co oznacza spadek o 33% względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Jednak w samym III kwartale podpisano umowy najmu na ponad 23 000 m², co jest jednym z najwyższych kwartalnych wyników w historii rynku.

Największy udział w strukturze najmu miały umowy na potrzeby własne, co wynika z podpisania jednej z największych umów najmu w Łodzi. Samorząd Województwa Łódzkiego wprowadził się do swojego nowo zakupionego budynku Brama Miasta, gdzie będzie zajmował powierzchnię ponad 14 000 m², transakcja ta stanowi ok. 40% całkowitego popytu odnotowanego w Łodzi w okresie I-III kw. 2025. Nowe umowy stanowiły 36% wolumenu podpisanych umów, a renegecje 17%. Za pozostałe 5% wolumenu odpowiadały ekspansje.

PUSTOSTANY

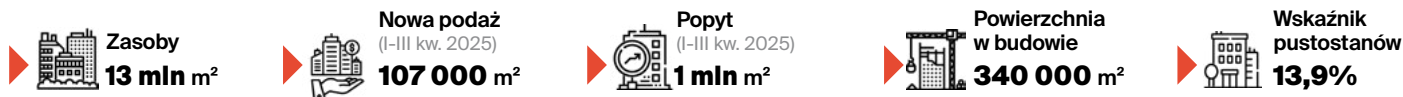
Ze względu na wysoki poziom popytu zarejestrowany w trzecim kwartale, poziom pustostanów na koniec września spadł o 1,9 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 19,7%. Biorąc pod uwagę brak powierzchni biurowej w budowie wskaźnik pustostanów powinien utrzymać tendencję spadkową.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Łodzi na koniec trzeciego kwartału 2025 roku pozostały stabilne i zwykle mieściły się w przedziale od 9,00 do 15,00 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych ustabilizowały się natomiast na poziomie od 16,00 do 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

675 000 m²
13,6%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
21,8%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
23,4%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,25 mln m²
9,7%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
19,7%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,3%
9-13 EUR

KRAKÓW

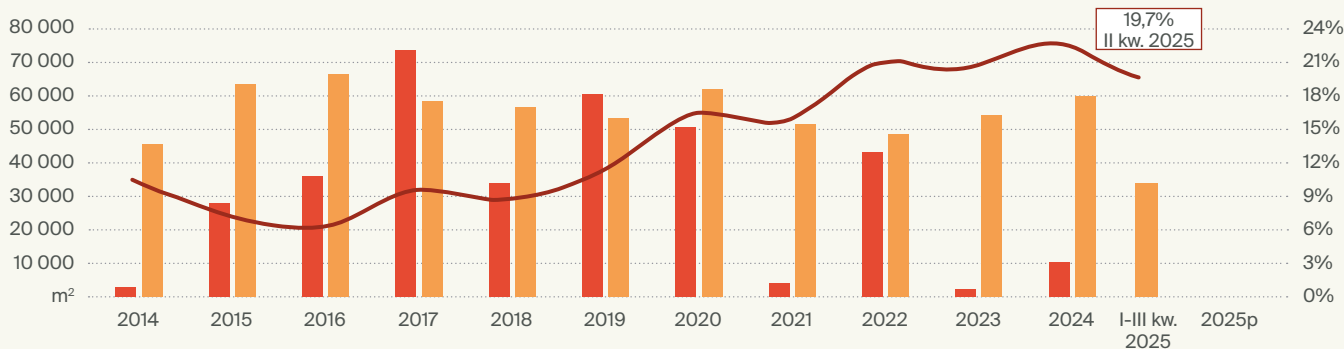
1,85 mln m²
18,6%
10-18 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

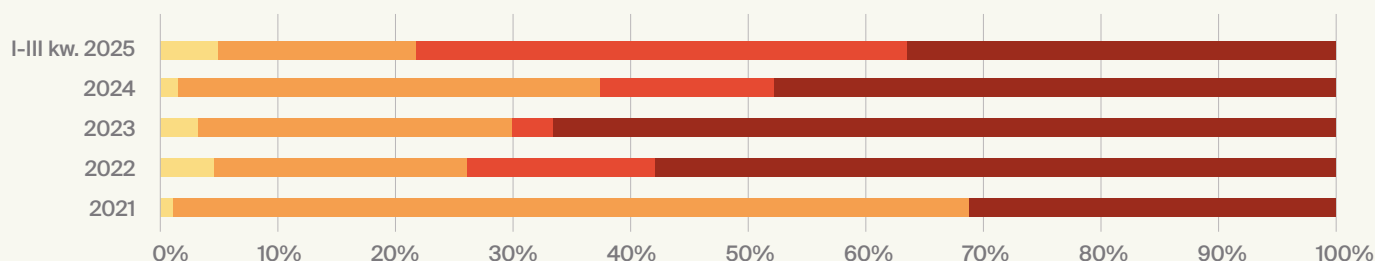


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Łodzi

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



Źródło: Knight Frank

Michael Page Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy 2026:

Wynagrodzenia pod lupą – rynek pracy w dobie stabilizacji

- Na polski rynek pracy wróciła stabilizacja, jednak wzrosła także ostrożność pracowników i przedsiębiorstw. Dwucyfrowe podwyżki przy zmianie pracodawcy stają się rzadkością, a wzrost wynagrodzeń zależy głównie od roli i sytuacji rynkowej. Z raportu Michael Page Talent Trends 2025 wynika, że aktywnie pracy szuka jedynie 34% specjalistów. W deficytowych specjalizacjach, takich jak finanse i IT, zwłaszcza w obszarach restrukturyzacji, optymalizacji procesów, cyberbezpieczeństwa i analityki big data, przewagę nadal mają kandydaci. W większości branż rynek wyraźnie sprzyja jednak pracodawcom.

Po okresie zmian i nieprzewidywalności polski rynek pracy wszedł w fazę swoistej stabilizacji. Firmy, działając w warunkach gospodarczej i geopolitycznej niepewności oraz niższej inflacji, ostrożniej kształtują politykę wynagrodzeń. Dlatego, zdaniem ekspertów Michael Page nie powinniśmy spodziewać powrotu do dwucyfrowych podwyżek wynikających wyłącznie ze zmiany pracodawcy. Częstsze będą raczej korekty płac powiązane z daną rolą i realiami rynkowymi. W deficytowych specjalizacjach nadal to kandydaci mają silniejszą pozycję, jednak w większości branż coraz częściej mamy do czynienia z rynkiem pracodawcy.

Zmiana ta wyraźnie widoczna jest w procesach rekrutacyjnych. Kandydaci, którzy w ostatnich latach przywykli do napędzanych inflacją podwyżek rzędu 20–30%, dziś rzadko zmieniają pracę tylko ze względu na niewielki, 5–10% wzrost wynagrodzenia. Podczas, gdy podwyżka na poziomie 30% nadal stanowi silną motywację. Ten trend potwierdzają także dane z raportu Michael Page Talent Trends 2025, według których jedynie 34%

specjalistów aktywnie poszukuje nowej pracy. Z drugiej strony, procesy rekrutacyjne znacząco się wydłużyły, z około 50 dni do 80, a w niektórych przypadkach nawet 100 dni. Pracodawcy podejmują decyzje ostrożniej, wprowadzając dodatkowe etapy weryfikacji kandydatów.

- Rynek wszedł obecnie w fazę, którą określam mianem „taktycznej cierpliwości”, ponieważ zarówno kandydaci, jak i pracodawcy są ostrożni. Obserwujemy pewien spadek dynamiki, który objawia się wydłużeniem procesów rekrutacyjnych oraz ostrożniejszą polityką wynagrodzeń. W rolach deficytowych przewagę nadal mają kandydaci. Dotyczy to na przykład stanowisk związanych z cyberbezpieczeństwem, którego rola znacząco wzrosła. W większości sektorów rynek coraz wyraźniej przesuwają się jednak w stronę pracodawcy. Jednocześnie, podejmując decyzję o zmianie miejsca zatrudnienia warto zwrócić też uwagę na perspektywy związane z nową rolą, które mogą napędzić naszą karierę w kolejnych latach – komentuje Radosław Szafranski, dyrektor zarządzający i członek zarządu Michael Page.

NAJBARDZIEJ POSZUKIWANI SPECJALIŚCI – NA JAKIE ZAROBKI MOGĄ LICZYĆ?

Do najbardziej poszukiwanych specjalistów należą obecnie eksperci z obszaru finansów, zwłaszcza w dziedzinach związanych z restrukturyzacją, optymalizacją biznesu oraz digitalizacją procesów i sprzedaży. Księgowi mogą liczyć średnio na około 10 tys. zł brutto miesięcznie, a na stanowisku samodzielnego księgowego wynagrodzenie wzrasta do 11–14 tys. zł brutto. Dyrektor działu księgowości zarabia od 29 do 35 tys. zł brutto. W przypadku analityków finansowych najczęściej oferowane pensje mieszczą się w przedziale 11,5–14 tys. zł, a dyrektorzy finansowi mogą liczyć na około 35 tys. zł brutto.

Drugim sektorem oferującym znaczące możliwości jest IT, zwłaszcza w obszarach cyberbezpieczeństwa oraz analityki big data. Przy zatrudnieniu na umowę o pracę security analyst zarabia od 18 do 22 tys. zł brutto, IT security officer od 20 do 25 tys., a Chief Info Sec Officer (CISO) od 35 do 50 tys. zł brutto. W przypadku

analityków big data, data analyst może liczyć na wynagrodzenie od 12 do 18 tys. zł brutto, a data architect od 20 do 30 tys. zł brutto.

Z drugiej strony branże takie jak automotive czy przemysł wysokoenergochłonny prowadzą rekrutację bardziej ostrożnie. Ciekawy trend obserwujemy także w sektorze centrów usług wspólnych, w którym rośnie popyt na stanowiska o wyższej wartości biznesowej, takich jak: analitycy procesów, kontrolerzy finansowi oraz specjaliści ds. automatyzacji.

– Obecnie największe zapotrzebowanie obserwujemy w sektorach finansów i IT, m.in. w obszarach cyberbezpieczeństwa, analityki big data czy restrukturyzacji procesów. Widać, że największą wartość dla biznesu generują specjaliści

potrafiący usprawniać procesy i wprowadzać optymalizacje. Kluczową kompetencją przyszłości będą liderzy charakteryzujący się adaptacyjnością – zdolni szybko reagować na zmiany, elastycznie dostosowywać strategie i przewidywać trendy. To te cechy pozwalają utrzymać przewagę konkurencyjną w erze permanentnych zmian i rosnącego znaczenia sztucznej inteligencji – tłumaczy Szafranski.

NOWE OCZEKIWANIE KANDYDATÓW I PRACODAWCÓW

W dojrzałym i bardziej ostrożnym rynku pracy zmieniają się wzajemne oczekiwania pracodawców i kandydatów. Firmy coraz częściej poszukują osób, które mają mierzalny wpływ na wyniki organizacji, potrafią działać w złożonym otoczeniu i są

odporne na zmiany. Kandydaci z kolei zwracają uwagę na transparentność wynagrodzeń, sensowny model pracy hybrydowej, możliwość rozwoju zawodowego oraz zaufanie w relacjach z przełożonymi. W tym kontekście, istotną zmianą jest wprowadzenie obowiązku publikowania widełek płacowych, który może wpłynąć na oczekiwania kandydatów. Z drugiej strony, będzie on także sprzyjać lepszemu dopasowaniu oraz ograniczy ryzyko rozczarowań. Jak podkreśla ekspert Michael Page - *Przewagę zyskają te firmy, które osiągną równowagę między strategią biznesową a ludzkim wymiarem pracy.* W obliczu niżu demograficznego, w wyniku którego według danych Eurostatu rynek pracy opuszcza około 136 tysięcy osób, taki balans będzie w przyszłości kluczowy w konkurencji o najlepsze talenty.



Autorem komentarza jest Piotr Sulerzycki, director w Michael Page

Rynek pracy w nieruchomościach nadal pozostaje rynkiem kandydata. Pracodawcom trudno znaleźć doświadczonych specjalistów, szczególnie w obszarach technicznych i menedżerskich.

Wśród najbardziej poszukiwanych kompetencji coraz ważniejszą rolę odgrywają umiejętności miękkie, takie jak samodzielność, kreatywność, zdolność rozwiązywania złożonych problemów i budowania relacji. Coraz większe znaczenie mają też kompetencje cyfrowe, szczególnie w marketingu i sprzedaży, gdzie nowe narzędzia technologiczne zyskują na znaczeniu. W projektowaniu i zarządzaniu nieruchomościami pojawiają się pierwsze zastosowania sztucznej inteligencji, choć branża dopiero wchodzi w etap adaptacji technologicznej.

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@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
Natalia Mika
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

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

Michael Page

KONTAKT:

Piotr Sulerzycki
Director, Property & ESG
piotrsulerzycki@michaelpage.pl

Paweł Tysiąc
Associate Manager, Property & Construction
paweltysiac@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl