

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

III kw. 2024

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
652 015
(stan z 31.12.2023, GUS)



Stopa bezrobocia
4,6%
(stan z 31.08.2024, GUS)



Wzrost PKB
4,7%



PKB per capita
70 846 PLN



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
7 810,20 PLN (brutto)
(31.08.2024, 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**

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 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
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

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni biurowej
645 000 m²
- 
Powierzchnia biurowa w budowie
11 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
21,1%
- 
Nowa podaż
7 000 m²
- 
Popyt
45 000 m²

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

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

► Powierzchnia biurowa w Łodzi wynosi 645 000 m² i stanowi jedynie 5% zasobów biurowych Polski oraz 10% zasobów miast regionalnych.

Popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostaje umiarkowany w porównaniu z innymi dużymi miastami, choć wykazuje tendencję rosnącą. W okresie I-III kw. 2024 roku wynajęto w Łodzi ponad 45 000 m², czyli 9% całkowitego wolumenu wynajętego w miastach regionalnych.

Pomimo lekkiego wzrostu popytu oraz ograniczonej nowej podaży poziom pustostanów pozostaje wysoki i wynosi 21,1%, co jest najwyższą wartością wśród głównych rynków biurowych. Wywoławcze stawki czynszów pozostają jednak relatywnie stabilne i podobnie jak w porównywalnych miastach ich górna granica oscyluje zazwyczaj wokół 15 EUR/m²/miesiąc.

PODAŻ

Aktywność deweloperska w Łodzi pozostaje ograniczona. W roku 2023 nowa podaż wyniosła jedynie 2 000 m², a w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2024 oddano do użytkowania 7 000 m². Jeżeli deweloperzy dotrzymają terminów, w czwartym kwartale nowa podaż lekko wzrośnie, bowiem oddanych ma zostać kolejnych 11 000 m². Natomiast zgodnie z obecnymi planami deweloperów w roku 2025 w Łodzi nie powstanie żaden nowy budynek biurowy.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w Łodzi wykazuje lekką tendencję rosnącą, w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2024 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła ponad 45 000 m² i była o odpowiednio 14% i 19% wyższa niż w tym samym okresie 2023 oraz 2022 roku.

W strukturze umów najmu w okresie I-III kw. 2024 roku największy udział miały nowe umowy oraz renegocjacje, na podstawie których wynajęto w tym okresie odpowiednio 42% i 37% powierzchni biurowej. Udział umów z przeznaczeniem na własny użytek wzrósł dzięki jednej transakcji do 19%. Rozszerzenia w dalszym ciągu stanowią niewielką część rynku najmu, w okresie I-III kw. ich udział wyniósł jedynie 2,2%, spadek z 3,1% w roku 2023.

PUSTOSTANY

Poziom pustostanów w III kw. 2024 roku spadł o 2,2 pp. względem poprzedniego kwartału i wyniósł 21,1%, jednak wciąż jest na poziomie znacznie przewyższającym średnią ogólnopolską w wysokości 14,1% oraz średnią dla miast regionalnych w wysokości 17,3%.

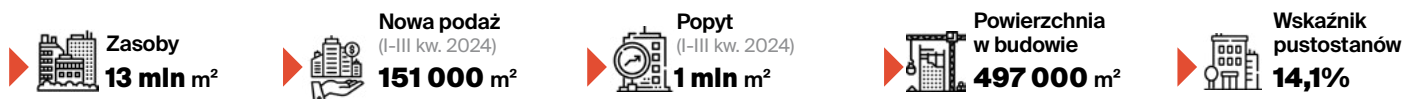
Pozytywnie na poziom pustostanów wpłynie jednak ograniczona nowa podaż w budowie, zwłaszcza przy zachowaniu tendencji rosnącego popytu.

CZYNsze

Czynsze wywoławcze w Łodzi na koniec trzeciego kwartału 2024 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 15,00 do 28,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

III KW. 2024



SZCZECIN

187 000 m²
6,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

674 000 m²
12,5%
11-15,5 EUR

WROCŁAW

1,37 mln m²
19,7%
10-16 EUR

KATOWICE

752 000 m²
20,5%
9-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
12,7%
11-15,5 EUR

WARSZAWA

6,26 mln m²
10,7%
10-28 EUR

ŁÓDŹ

645 000 m²
21,1%
9-15 EUR

LUBLIN

221 000 m²
12,6%
9-13 EUR

KRAKÓW

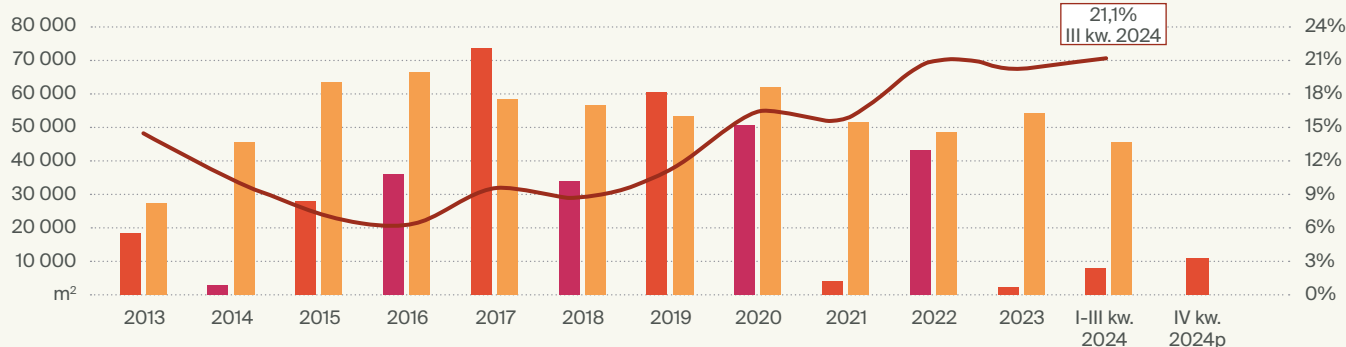
1,82 mln m²
18,9%
10-16 EUR

- 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

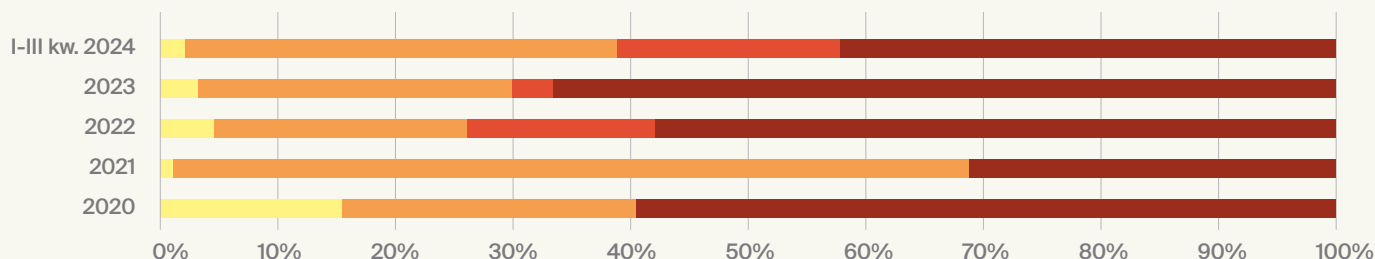


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Łodzi

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



Źródło: Knight Frank

Przegląd Wynagrodzeń 2025 – jak dostosować się do nowych realiów na rynku pracy?

W 2025 roku polski rynek pracy będzie nadal przechodził istotne zmiany. Wyzwania globalne, takie jak zmiany społeczne, polityczne, postępująca digitalizacja, demograficzne przekształcenia, rosnąca konkurencja o talenty oraz oczekiwania kandydatów, kształtują strategię wynagrodzeń i rekrutacji w różnych sektorach gospodarki. W tym świetle „Przegląd Wynagrodzeń 2025” autorstwa ekspertów z Michael Page dostarcza przedsiębiorcom, menedżerom HR i specjalistom ds. rekrutacji szczegółową analizę trendów oraz prognozy na nadchodzący rok.

Najważniejsze trendy w wynagrodzeniach w 2025 roku

Rok 2025 przyniesie kilka kluczowych zmian, które będą miały wpływ na wynagrodzenia w Polsce. Raport płacowy Michael Page wskazuje na sektory, które będą rozwijać się najszybciej oraz na te, które borykają się z wyzwaniami związanymi z wynagrodzeniami.

1. Wzrosty w sektorze IT i technologii

W sektorze IT zauważalne są zmieniające się trendy rekrutacyjne. Rezygnuje się ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Właśnie w tych obszarach obserwuje się wzrost stawek wynagrodzeń.

2. Kandydaci oczekują więcej

Pracownicy coraz częściej oczekują nie tylko atrakcyjnego wynagrodzenia, ale także elastycznych warunków pracy, możliwości rozwoju i wartości zgodnych z ich przekonaniami. Firmy, które nie dostosują się do tych oczekiwań, mogą mieć trudności z przyciągnięciem i zatrzymaniem talentów.

3. Rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju

W 2025 roku i kolejnych latach rosły będą potrzeby związane z zatrudnieniem managerów ESG w Polsce. Wymusza to wprowadzenie dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Do 2026 roku obowiązkiem raportowania ESG będzie objętych około 3,5 tys. organizacji. Sektor ESG jest stosunkowo nowy w Polsce, dlatego liczba dostępnych specjalistów w tej dziedzinie jest ograniczona.

4. Wzrost znaczenia kompetencji miękkich i multidyscyplinarność

Oczekiwania wobec kandydatów do pracy, w tym w sektorach finansowym i księgowości, rzucają światło na obecne oczekiwania pracodawców wobec ekspertów z różnych dziedzin. Oprócz przygotowania merytorycznego i doświadczenia, pracodawcy wymagają dzisiaj sprawności w aktualizowaniu wiedzy, dostrzeganie i komunikowanie biznesowych szans i ryzyk, bardzo dobrego rozumienia procesów w organizacji, umiejętności analizy i prezentacji danych, tworzenia wartościowych rekomendacji dla biznesu oraz wspierania organizacji w ich wdrażaniu.



- Skorzystaj z możliwości dostosowania swojej strategii płacowej i procesów rekrutacyjnych do wyzwań, z którymi się mierzysz. Zapewnij swojej firmie sukces na konkurencyjnym rynku pracy. Nie pozwól, aby zmiany na rynku pracy Cię zaskoczyły. Skorzystaj z eksperckiej wiedzy zawartej w „Przeglądzie Wynagrodzeń 2025” przygotowanym przez Michael Page – wiodącego eksperta w zakresie rekrutacji i doradztwa personalnego. Pobierz bezpłatny raport na naszej stronie i zyskaj przewagę konkurencyjną dzięki najnowszym danym i dogłębnej analizie trendów. Pobierz ["Przegląd Wynagrodzeń"](#).

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

Zmienne trendy ze wskazaniem na cyberbezpieczeństwo i AI

Sektor IT zmagają się ze zmieniającymi się trendami rekrutacyjnymi. Rezygnuje ze specjalistów z małym doświadczeniem. Zauważalny jest natomiast wzrost zainteresowania pracownikami na poziomie eksperckim. Zwłaszcza w zakresie cyberbezpieczeństwa, AI, machine learning i software development. Firmy intensywnie poszukują ekspertów, którzy potrafią integrować AI z istniejącymi systemami oraz tych, którzy mogą zabezpieczyć infrastrukturę IT przed rosnącymi zagrożeniami cybernetycznymi.

Wzrost wynagrodzeń w kluczowych specjalizacjach

Wynagrodzenia w sektorze IT utrzymują się na stabilnym poziomie, jednak w obszarach AI, machine learning i cybersecurity, obserwuje się wzrost stawek. Firmy są gotowe płacić więcej za wykwalifikowanych specjalistów w tych dziedzinach.

Nearshoring Center i migracja usług

Coraz bardziej widoczne jest tworzenie Nearshoring Centers, trendu przenoszenia usług IT z Europy Zachodniej do Polski. Firmy, szukając oszczędności w związku z rosnącymi kosztami energii i spadającą marżowością w produkcji, decydują się na przeniesienie swoich usług IT do Polski. Dzięki temu liczba procesów rekrutacyjnych w sektorze IT w Polsce wzrośnie. Przewiduje się, że nastąpi to w czwartym kwartale 2024 roku.

Odpływ najniższych stanowisk

Równocześnie z napływem nowych miejsc pracy, wiele stanowisk na najniższym poziomie migrowanych jest do krajów takich jak Indie czy Filipiny. Specjaliści średniego i wyższego szczebla, zwłaszcza w obszarach zarządzania IT, inżynierii oprogramowania oraz konsultingu, nadal znajdują zatrudnienie w Polsce, co wynika z wysokiej jakości pracy polskich konsultantów oraz braku odpowiednich kompetencji na rynkach zagranicznych.

Powrót do rozwiązań on-premises

Chmura przestaje być jedynym rozwiązaniem dla firm IT. Ze względu na wysokie koszty i ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy, firmy wracają do rozwiązań on-premises. Zyskają na znaczeniu managerowie FinOps, do obowiązków, których należało będzie efektywne zarządzanie kosztami usług chmurowych

Rola kompetencji miękkich

Firmy coraz bardziej cenią sobie kompetencje miękkie u kandydatów. Umiejętności komunikacyjne, zdolność do pracy zespołowej i empatia stają się równie ważne, co umiejętności techniczne.

Znaczenie etyki w pracy

Młodsze pokolenie pracowników zwraca dużą uwagę na wartości i etykę firmy. Kandydaci coraz częściej wybierają pracodawców, którzy działają zgodnie z ich wartościami, unikając firm z branż uznawanych za nieetyczne.

Angażowanie absolwentów uczelni technicznych

Liczba absolwentów kierunków technicznych polskich uczelni utrzymuje się na wysokim poziomie, co zapewnia stały napływ nowych talentów na rynek pracy.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT

- 1 ▶ SAP Consultant:**
25 000 – 29 000 zł
brutto miesięcznie
- 2 ▶ Security Engineer:**
18 000 – 25 000 zł
brutto miesięcznie
- 3 ▶ Cloud Engineer:**
25 000 – 31 000 zł
brutto miesięcznie



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
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. 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

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

Michael Page

KONTAKT:
+48 (22) 319 30 00
contact@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl