

Opracowane
we współpracy z



Michael Page



ŁÓDŹ

Atrakcyjność miasta i rynek biurowy

2022

knightfrank.com.pl/research



ATRAKCYJNOŚĆ MIASTA

ŁÓDŹ



POWIERZCHNIA MIASTA

293,25 km²



POPULACJA

661.329
(stan z 30.06.2022, GUS)



STOPA BEZROBOCIA

4,5%
(stan z 30.11.2022, GUS)



WZROST PKB

4,7%



PKB PER CAPITA

70.846 PLN



PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE

6.314 PLN (brutto)
(w sektorze przedsiębiorstw,
stan na 30.11.2022, GUS)

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

1.

1. miejsce w rankingu miast **Polskiego Związku Firm Deweloperskich** jako **najsprawniejsze miasto w zakresie działalności administracyjnej w 2021 roku**

1.

1. miejsce w kategorii: **City of The Year, XII edycja konkursu „Europa Property Investment & Manufacturing Awards”**

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 2022

5.

5. miejsce w rankingu **Zielonych Miast Forbes 2021**

National Geographic - Best of The World 2022
wyróżnienie wśród 25 miast w kategorii zrównoważony rozwój

4.

4. miejsce w ogólnopolskim rankingu **Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2022** oraz miano **Lidera Dobrych Praktyk** w kategorii **Cyfryzacja**

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 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.
- Uruchomienie połączenia autobusowego pomiędzy Łodzią a Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną w Ksawerowie.



**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
OBSŁUŻONYCH
PASAŻERÓW**



**52.767 (IV kw. 2022)
179.926 (2022)**

**SEKTOR BSS
- LICZBA
CENTRÓW**



105

**SEKTOR BSS
- LICZBA
ZATRUDNIONYCH**



30.000

RATING

BBB+ (PROGNOZA STABILNA 2022)

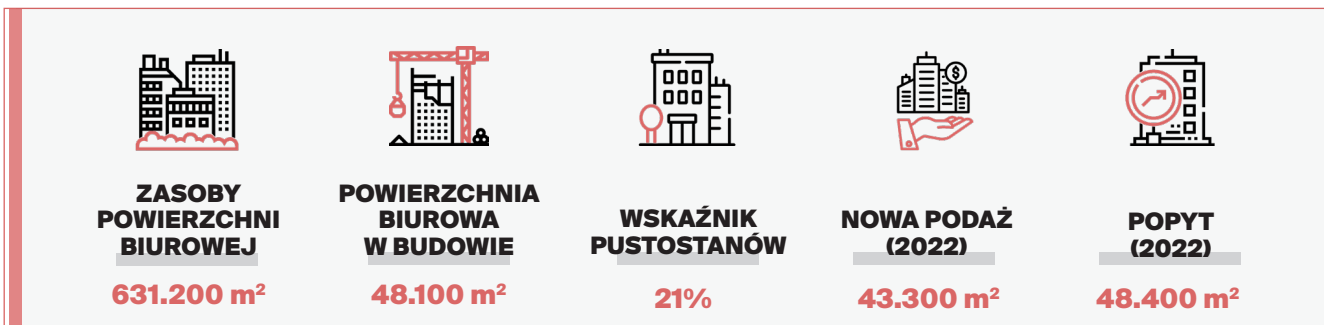
**AGENCJA
RATINGOWA**

S&P

RYNEK BIUROWY

ŁÓDŹ

IV KW. 2022



Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2022 roku wynosiły ponad 631.000 m². Od początku 2022 roku na łódzki rynek biurowy dostarczone blisko 43.300 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w takich projektach jak kompleks Fuzja C i D (18.700 m², Echo Investment) czy React I (14.200 m², Echo Investment), co było wynikiem zbliżonym do średniej rocznej podaży z ostatnich 5 lat wynoszącej ponad 39.000 m² i stanowiło 11% powierzchni biurowej oddanej w minionym roku w miastach regionalnych. W IV kw. 2022 roku zakończono budowę tylko jednego kameralnego projektu biurowego – Milionowa 21 o powierzchni 1.800 m².

Należy podkreślić, że w Łodzi aktywność deweloperów wciąż utrzymuje się na dość wysokim poziomie. Na koniec grudnia 2022

roku w budowie znajdowało się ponad 48.100 m² nowoczesnej powierzchni biurowej z czego 85% ma zostać ukończone w 2023 roku. Inwestycjami wciąż pozostającymi w budowie są Widzevska Manufaktura (29.880 m², Cavatina Holding) oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja (8.300 m², Echo Investment).

Wolumen transakcji w Łodzi w 2022 roku utrzymał się na poziomie porównywalnym z 2021 rokiem i wyniósł blisko 48.400 m², co stanowiło niecałe 8% całkowitego wolumenu transakcji najmu zawartych w miastach regionalnych. Co więcej, należy zauważyć, że jest to poziom niższy niż w latach przed pandemicznych, a także w porównaniu do średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat wynoszącego ponad 55.000 m². Od

października do grudnia 2022 roku podpisano umowy na blisko 11.100 m². W strukturze transakcji najmu zawartych w minionym roku dominowały nowe umowy (74%). Renegocjacje stanowiły 21%, zaś ekspansje wyniosły zaledwie 5%.




W związku ze znaczącą ilością nowej powierzchni biurowej dostarczanej na łódzki rynek w 2022 roku i utrzymaniem się popytu na relatywnie niskim poziomie, choć zbliżonym do wyniku z 2021 roku, współczynnik pustostanów w porównaniu z końcem 2021 roku wzrósł aż o 5,2 pp. do poziomu 21% na koniec grudnia 2022 roku. Jest to wciąż najwyższy współczynnik pustostanów odnotowany w miastach regionalnych, choć IV kwartał 2022 przyniósł spadek współczynnika o 1 pp.

Stawki wywoławcze czynszu na łódzkim rynku biurowym pod koniec 2022 roku wynosiły od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m² miesięcznie.

Utrzymująca się bardzo wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach. Nadal zauważalny jest również wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 15,00 do 21,00 PLN/m²/miesiąc.

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE




FUZJA I

 8.300 m²
 I kw. 2023
 Echo Investment

MONOPOLIS M2

 8.000 m²
 2024
 Virako

WIDZEVSKA MANUFAKTURA

 29.880 m²
 2023/2024
 Cavatina Holding

 Powierzchnia biurowa  Data ukończenia  Deweloper / Właściciel

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH

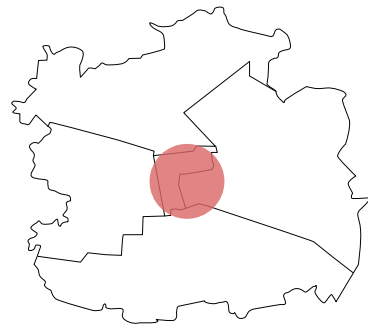

OPŁATA EKSPLOATACYJNA
PLN/M²/MIESIĄC
15-21


OKRES
BEZCZYNŠOWY
5-9
miesiący


BUDŻET NA FIT-OUT
EUR/M²
350-500

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
CENTRUM	466.900 m ²	2.000 m ²	24,9%	9-15 EUR/m ²
POZA CENTRUM	164.300 m ²	46.100 m ²	9,8%	9-14 EUR/m ²



GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

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

IV KW. 2022



ZASOBY

6,44 mln m²



NOWA PODAŻ
(2022)

405.300 m²



POPYT
(2022)

623.200 m²



W BUDOWIE

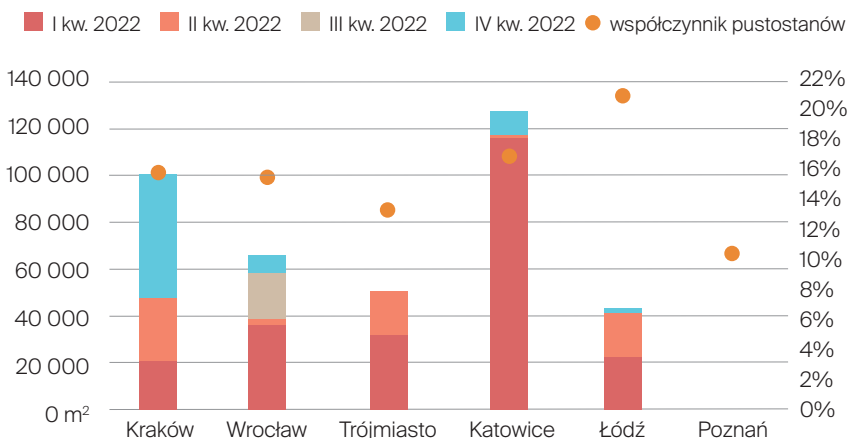
567.200 m²



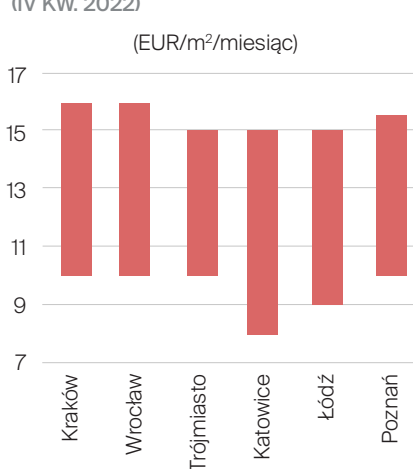
POWIERZCHNIA
DOSTĘPNA

985.100 m²

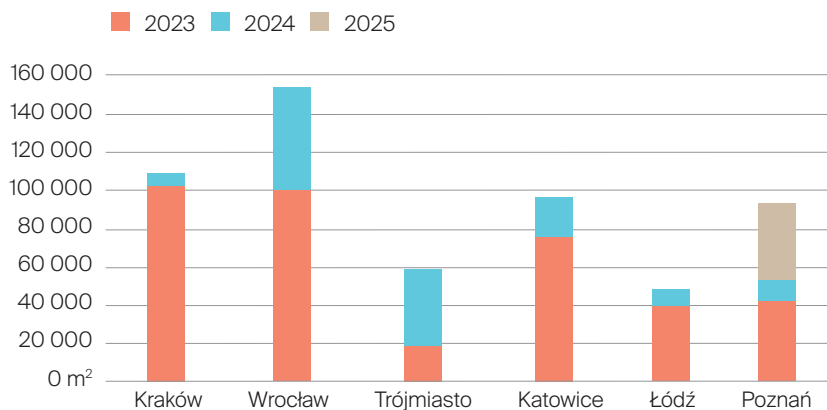
NOWA PODAŻ (2022) I PUSTOSTANY (IV KW. 2022)



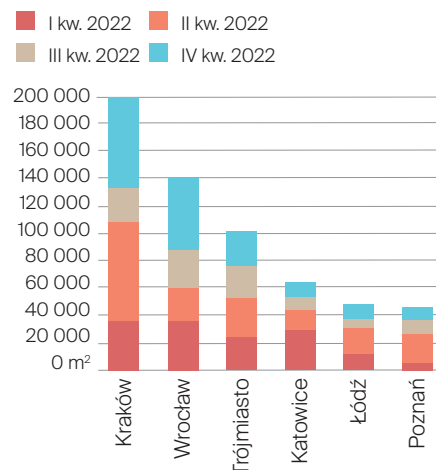
CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (IV KW. 2022)



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



POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (2022)



BENEFITY KRÓLUJĄ NA WSPÓŁCZESNYM RYNKU PRACOWNIKA

Jak wynika z raportu przygotowanego w 2021 przez Związek Przedsiębiorców i Pracodawców już w ubiegłym roku pracownicy oczekiwali benefitów, które pomogą im zaspokoić indywidualne potrzeby i będą odpowiedzią na skutki pandemii. Badanie pokazało, że dodatkowe świadczenia powinny gwarantować stabilizację, być spersonalizowane i elastyczne. Warto zaznaczyć, że w obszarze pozapłacowych korzyści nastąpiła mała rewolucja. Te, które były atrakcyjne przed pandemią, stały się niewystarczające lub nieaktualne w dzisiejszych realiach. Multisport czy opieka medyczna to już standard na naszym rynku pracy i raczej nie są one w stanie przyciągnąć uwagi potencjalnych pracowników. Tak samo jak pyszna kawa z ekspresu czy owocowe wtoki.

ELASTYCZNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Niewątpliwie obecnie na rynku pracy najważniejsza jest możliwość wykonywania swoich obowiązków zdalnie. Zgodnie z badaniami Michael Page większość respondentów (59%) najchętniej pracowałaby wyłącznie online lub w systemie hybrydowym. Elastyczne godziny pracy, możliwość wykonywania swoich obowiązków z domu to nie tylko oszczędność czasu i kosztów związanych z dojazdem do pracy, ale również ułatwienie utrzymania równowagi między życiem zawodowym i prywatnym, co jest istotne dla aż 88% badanych. To właśnie wyjście naprzeciw oczekiwaniom pracownika, podejście szanujące jego potrzeby i życie rodzinne daje poczucie wsparcia i w dłuższej perspektywie jest w stanie zbudować więź z organizacją. Warto tu również podkreślić rolę managerów. Z jednej strony bowiem pracownicy oczekują od swoich przełożonych zaufania i możliwości pracy w trybie home office, ale jednocześnie też chcą czuć się częścią zespołu i brać udział w wydarzeniach integracyjnych. Doskonale wiemy, że niełatwo jest budować przynależność do firmy czy zespołu w czasach spotkań wirtualnych. Benefit w postaci pracy zdalnej/hybrydowej pociąga za sobą kolejne oczekiwania pracowników w postaci dofinansowania lub wyposażenia przez pracodawcę miejsca pracy w domu (dopłata do biurka, fotela czy pokrycie części kosztów energii). Kolejną odpowiedzią na wysoką inflację i potrzeby rynku pracy są coraz częściej karty przedpłacone, dofinansowanie do posiłków czy auto służbowe z kartą paliwową.



SPECYFIKA RYNKU PRACY W SEKTORZE HR

Pracownicy HR, niezależnie od branży, codziennie mierzą się z wyzwaniami, które postawiły przed nimi ostatnie lata. IV kw. roku to okres wzmożonej pracy, ale też okres wielu zmian personalnych w organizacjach. Firmy chcą przejść przez kolejny rok pełen wyzwań z kompetentnymi pracownikami. Idealnym łącznikiem i ambasadorem zmian w organizacjach są **HR Business Partnerzy**. Wysokie zapotrzebowanie na specjalistów z tej dziedziny sprawia, że liczba poszukiwanych pracowników na te stanowiska stale rośnie.



Realną wartością dla biznesu stanowi również skuteczna strategia w obszarze Learning & Development. Monitorowanie i dostarczanie narzędzi mających na celu rozwijanie kompetencji pracowników, co przekłada się na zwiększanie zysków, należy do obowiązków **ekspertów i koordynatorów** z obszaru **L&D**. To właśnie oni w ostatnim czasie mogli zauważyć więcej dedykowanych dla nich procesów rekrutacyjnych.

Przyszłość bezwzględnie należy do cyfryzacji. Zmiany w tym obszarze dotyczyć będą działań także kadrowo-płacowych, ponieważ skala zastosowań nowych rozwiązań technologicznych stale rośnie. Najbardziej pożądane są narzędzia, które usprawniają procesy i pozwalają zaoszczędzić czas. Tym samym, jednym z najczęściej poszukiwanych profili w IV kw. 2022 roku byli **liderzy działów kadrowo-płacowych**, którzy mają doświadczenie w automatyzacji procesów i digitalizacji zasobów.

TOP 3

NAJBARDZIEJ POŻĄDANE STANOWISKA Z OBSZARU HR:

Przedstawione wynagrodzenia są zgodnie z Przeglądem Wynagrodzeń Michael Page & Page Executive | Part of PageGroup. Podana w nich mediana reprezentuje ogólnopolskie stawki wynagrodzenia.

1.

**HR
BUSINESS PARTNER:**

**12.000 – 18.000 PLN
brutto**

2.

**EKSPERT
LEARNING & DEVELOPMENT:**

**14.000 – 18.000 PLN
brutto**

3.

**KIEROWNIK
DS. KADR I PŁAC:**

**13.000 – 24.000 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

**WYCENY NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWO**

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH
I PRZEMYSŁOWYCH**

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. 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.

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