

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV 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 **655 279** (stan z 30.06.2023, GUS)
-  Stopa bezrobocia **4,4%** (stan z 12.2023, GUS)
-  Wzrost PKB **4,7%**
-  PKB per capita **70 846 PLN**
-  Przeciętne miesięczne wynagrodzenie **7 611,46 PLN** (brutto) (12.2023, 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 **64 533**
-  Absolwenci **14 479**
-  Liczba uczelni **19**
-  Lotnisko - odległość od centrum miasta **6 km**
-  Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów **153 859** (2023)
-  Sektor BSS - liczba centrów **107**
-  Sektor BSS - liczba zatrudnionych **35 000**

AGENCJA RATINGOWA






S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

IV KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni biurowej**
637 000 m²
-  **Powierzchnia biurowa w budowie**
42 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
20,3%
-  **Nowa podaż (2023)**
2 000 m²
-  **Popyt (2023)**
55 000 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

▶ **Łódź jest szóstym największym rynkiem regionalnym w Polsce z zasobami biurowymi wynoszącymi 637 000 m², co stanowi prawie 5% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Popyt na powierzchnię biurową w Łodzi pozostaje stabilny, osiągając w 2023 roku poziom 55 000 m². Pomimo wysokiego popytu współczynnik pustostanów w IV kw. 2023 roku wyniósł 20,3%, co jest drugim najwyższym wskaźnikiem w Polsce, tuż za Katowicami.**

PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2023 roku wyniosły 637 000 m². Od początku roku na łódzki rynek dostarczono zaledwie 2 000 m² powierzchni biurowej, co jest najniższą roczną nową podażą w historii. Taki wynik stanowi niecały 1% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w miastach regionalnych w całym 2023 roku. Jedynym projektem, który oddano do użytku w 2023 roku jest budynek Fuzja J, będący częścią kompleksu Fuzja, realizowanego przez Echo Investment.

W Łodzi na koniec grudnia 2023 roku w budowie pozostawało ponad 42 000 m² powierzchni biurowej, która ma być w całości oddana do użytku w 2024 roku. Największymi obiektami pozostającymi w budowie są Widzewska Manufaktura A o powierzchni 32 000 m² budowana przez Cavatina Holding oraz kolejny budynek kompleksu Fuzja, o powierzchni 8 300 m², realizowany przez Echo Investment.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w Łodzi utrzymuje się na stabilnym poziomie. W 2023 roku najemcy wynajęli blisko 55 000 m² powierzchni biurowej, o 6 200 m² więcej niż w 2022 roku, co stanowiło 7% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych. Największy udział w strukturze najmu (ponad 70%) stanowiły nowe umowy, renegotjacje zaś odpowiadały za blisko 27% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni biurowej. Pozostałe 3% stanowiły natomiast ekspansje.

PUSTOSTANY

W związku z rekordowo niską liczbą nowej podaży w 2023 roku, współczynnik pustostanów w Łodzi spadł do 20,3% z 22,6% w poprzednim kwartale oraz 21% na koniec 2022 roku.

CZYNSZE

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

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2023

-  **Zasoby**
12,9 mln m²
-  **Nowa podaż (2023)**
342 000 m²
-  **Popyt (2023)**
1,5 mln m²
-  **Powierzchnia w budowie**
534 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
14,1%

SZCZECIN

185 000 m²
4,8%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

672 000 m²
14,7%
10-15,5 EUR

WROCŁAW

1,35 mln m²
18,2%
10-16 EUR

KATOWICE

748 000 m²
21,5%
8-14,5 EUR

KRAKÓW

1,81 mln m²
19,8%
10-16 EUR

TRÓJMIASTO

1,05 mln m²
13,3%
10-15 EUR

WARSZAWA




6,15 mln m²
12,7%
10-25 EUR

ŁÓDŹ

637 000 m²
20,3%
9-15 EUR

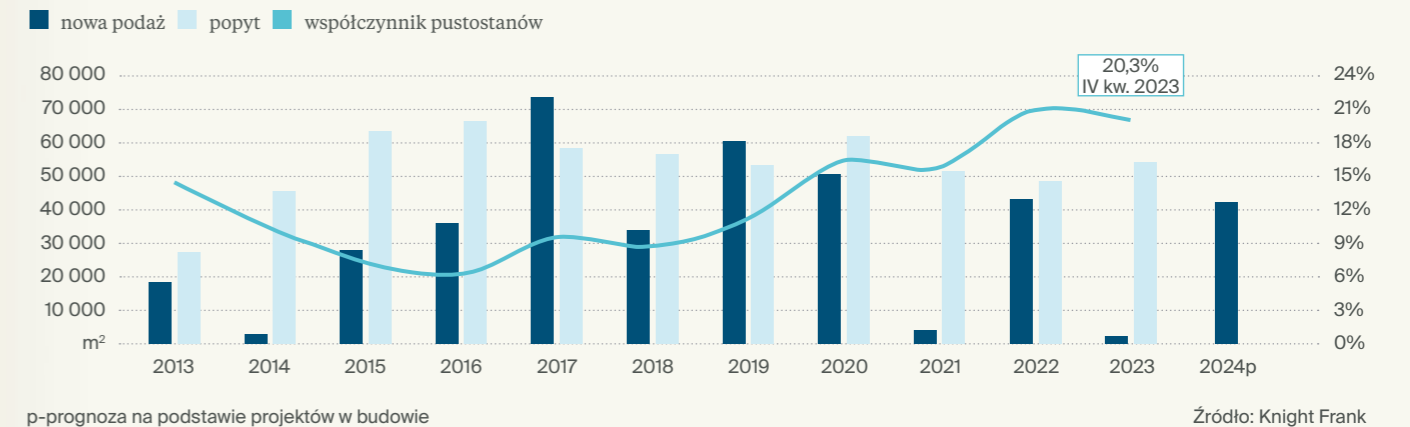
LUBLIN

221 000 m²
11,9%
8-13 EUR

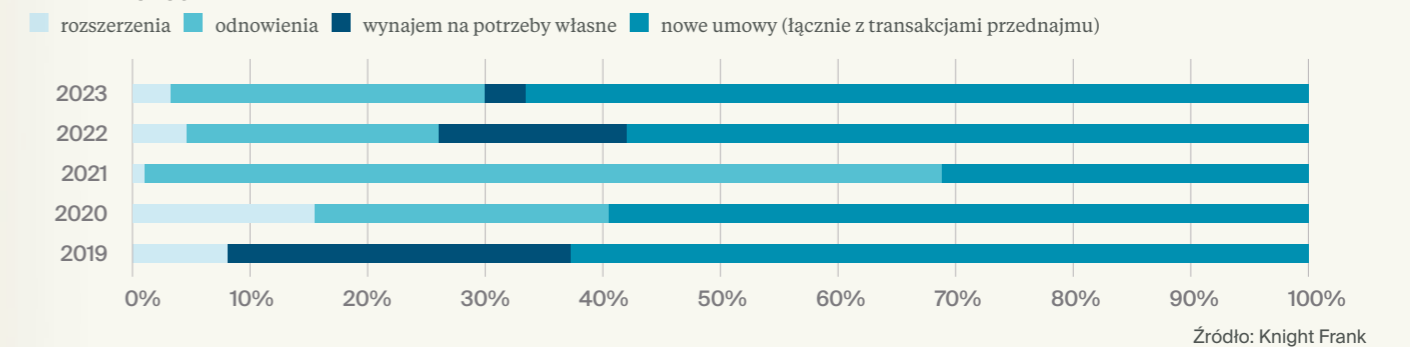
 - całkowite zasoby  - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi



Struktura popytu w Łodzi



Firmy poszukują skutecznych liderów

- dowodzi Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy w 2024 r. Michael Page

Bieżąca dekada jest dla biznesu czasem transformacji. Coraz większe znaczenie zyskują zagadnienia ESG i DE&I, obserwujemy silniejszy wpływ nowych technologii, szczególnie sztucznej inteligencji, a zmiana postaw pracowników, którzy zwracają szczególną uwagę na work-life balance, doskonale obrazuje daleko idącą transformację kultury miejsca pracy.



Pracownicy oczekują od firm zaangażowania i wyraźnej aktywności w zakresie ESG oraz Diversity, Equity & Inclusion. Kandydaci nierzadko podejmują decyzję o dołączeniu do danej organizacji, biorąc pod uwagę to, czy będą utożsamiać się z wartościami wyznawanymi przez danego pracodawcę.

Sztuczna inteligencja jest stałym elementem pracy w wielu sektorach – pracownicy na różnych stanowiskach wykorzystują narzędzia AI do optymalizacji swoich codziennych zadań. Rozwój tej technologii wiąże się również z powstawaniem coraz to nowych stanowisk w wielu zespołach.

W warunkach rynku pracownika obserwujemy z kolei daleko idącą transformację kultury miejsca pracy. Kandydaci akcentują potrzeby związane z większą równowagą między życiem zawodowym a prywatnym, którą przedkładają nad sukces zawodowy. Dlatego też pracownicy niechętnie rezygnują z bardziej elastycznych godzin pracy czy hybrydowego modelu pracy, które umożliwiła pandemia.

W obliczu tych zmian, firmy potrzebują skutecznych liderów, którzy będą w stanie przyciągnąć i zatrzymać talenty w organizacji. Ostatnie miesiące 2023 r. pokazały jednak, że jakość przywództwa w nowych realiach bywa niewystarczająca. Deficyt kompetencji liderek to wyzwanie, z którym organizacje muszą się zmierzyć, jeśli chcą sprawnie funkcjonować w zmieniającej się rzeczywistości.

► Po więcej informacji nt. obserwacji rynku pracy, prognoz na 2024 rok i struktury płac w 9 sektorach zapraszamy do raportu [Przegląd Wynagrodzeń i Trendów na Rynku Pracy](#). Publikację opracowali eksperci Michael Page.

Specyfika rynku pracy w sektorze IT

w Polsce

Po wybuchu pandemii nastąpił skokowy wzrost zapotrzebowania na produkty i usługi IT, z którym wiązały się zwiększone potrzeby rekrutacyjne firm. W 2023 roku liczba projektów z obszaru nowych technologii była już mniejsza, a tym samym liczba rekrutacji powróciła do poziomów znanych sprzed pandemii. Przedstawiciele sektora z uwagą śledzili w tym czasie rozwój sztucznej inteligencji, starając się przewidzieć jej wpływ na rynek pracy w IT. W związku z częściowym wyhamowaniem popytu na nowe technologie, globalni potentaci zdecydowali się na redukcję zatrudnienia. Polska była jednak wciąż postrzegana jako lokalizacja, w której warto tworzyć huby technologiczne i rekrutować ekspertów IT.



Dużym zainteresowaniem pracodawców cieszyli się niezmiennie eksperci ds. rozwiązań chmurowych. Firmy poszukiwały także software developerów, w szczególności specjalizujących się w takich językach programowania jak Java i Python. Na duże zainteresowanie pracodawców mogli ponadto liczyć specjaliści w obszarach: ERP i big data.

Kandydaci podchodzili natomiast z większą rezerwą do perspektywy zmiany miejsca pracy. Zwracali uwagę na możliwości rozwoju w nowej firmie, uwzględniając w tym kontekście obecnie realizowane i planowane projekty, wykorzystywane technologie, a także ofertę pracodawcy w zakresie dofinansowania do szkoleń. Osoba zmieniająca pracę mogła zwykle liczyć na zarobki wyższe o ok. 10-20% od dotychczasowych.

Na podobnym poziomie kształtowały się przeciętne podwyżki wynagrodzeń w firmach. Najwięcej zyskały w tym zakresie osoby specjalizujące się w cyberbezpieczeństwie, rozwiązaniach chmurowych, rozwoju oprogramowania i data science. W 2023 roku przybywało firm, które akceptowały pracę zdalną tylko w ograniczonym zakresie. Zwłaszcza młodym spółkom, wciąż budującym swoją kulturę organizacyjną, zależało na obecności pracowników w biurze przynajmniej w wybrane dni tygodnia.

TOP 3

Najbardziej pożądane stanowiska z obszaru IT:

- IT Business Analyst:**
20 000 – 24 000
 PLN brutto miesięcznie
- BI Developer:**
18 000 – 23 000
 PLN brutto miesięcznie
- SAP Implementation Consultant:**
23 000 – 27 000
 PLN 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 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. 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 ŁODZI
ul. Piotrkowska 104a
90-926 Łódź

a.brzostowski@uml.lodz.pl

 /invest-in-lodz

Michael Page

KONTAKT:

Magda Tarkowska
Executive Manager
+48 798 506 886
magdatarkowska@michaelpage.pl

www.michaelpage.pl