

# Siła miast



## Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2024

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Łódź

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

# Łódź



Powierzchnia miasta  
**293,25 km<sup>2</sup>**



Populacja  
**648 711**  
(stan z 30.06.2024, GUS)



Stopa bezrobocia  
**4,4%**  
(stan z 11.2024, GUS)



Wzrost PKB  
**4,7%**



PKB per capita  
**70 846 PLN**



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie  
**7 937,12 PLN (brutto)**  
(11.2024, 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](http://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  
**260,5 km**



Tereny zielone  
**51,51 km²**

## Fakty i liczby



Studenci  
**>70 000**



Absolwenci  
**14 479**



Liczba uczelni  
**18**



Lotnisko - odległość od centrum miasta  
**6 km**



Lotnisko - liczba obsługiwanych pasażerów  
**343 265** (I-III kw. 2024)



Sektor BSS - liczba centrów  
**107**



Sektor BSS - liczba zatrudnionych  
**35 000**

AGENCJA  
RATINGOWA

S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

# Łódź

IV KW. 2024

- 

**Zasoby powierzchni biurowej**  
**646 000 m<sup>2</sup>**
- 

**Powierzchnia biurowa w budowie**  
**9 000 m<sup>2</sup>**
- 

**Wskaźnik pustostanów**  
**22,7%**
- 

**Nowa podaż**  
**11 000 m<sup>2</sup>**
- 

**Popyt**  
**60 000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu w nowych budynkach

- 

**Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**15,00-28,00**
- 

**Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**  
na rok obowiązywania umowy
- 

**Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**350,00-500,00**

▶ Łódź posiada zasoby biurowe w wysokości 646 000 m<sup>2</sup>, co stanowi niecałe 5% całkowitych zasobów biurowych w Polsce. Popyt na wynajem powierzchni biurowych pozostaje umiarkowany w porównaniu z innymi regionami, choć wykazuje tendencję rosnącą. W 2024 roku wynajęto w Łodzi ponad 60 000 m<sup>2</sup>, co odpowiada 8% całkowitego wolumenu wynajętego w miastach regionalnych.

Pomimo rosnącego popytu wskaźnik pustostanów pozostaje wysoki, wynosząc 22,7%, jednak niewielka liczba powierzchni biurowej w budowie oraz utrzymujący się trend wzrostu popytu wpłyną na obniżenie wskaźnika w kolejnych kwartałach.

### PODAŻ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2024 roku wyniosły 646 000 m<sup>2</sup>. Od początku roku na łódzki rynek dostarczono blisko 11 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co stanowi 9% nowej podaży na rynkach regionalnych.

Obecnie w budowie pozostaje jeden projekt – budynek biurowy o powierzchni 9 000 m<sup>2</sup>, należący do kompleksu Fuzja, realizowany przez Echo Investment. Jego oddanie do użytkowania planowane jest na początek 2025 roku.

### POPYT

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w Łodzi rośnie trzeci rok z rzędu, osiągając na koniec 2024 roku niemal 60 000 m<sup>2</sup>. To o 8% więcej niż wynosi średnia z ostatnich pięciu lat i stanowi ponad 8% całkowitego wolumenu umów podpisanych w miastach regionalnych.

Największy udział w strukturze najmu stanowiły nowe umowy (48%), natomiast renegotiacje odpowiadały za 36% wolumenu wynajętej powierzchni. Rekordowy, niemal 15% udział w wolumenie, odnotowały umowy na potrzeby własne, dzięki transakcji firmy Rossmann na niemal 9 000 m<sup>2</sup> w Parku Biznesu Teofilów C. Pozostałą część wolumenu stanowiły ekspansje.

### PUSTOSTANY

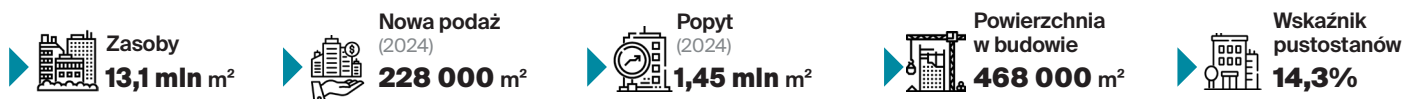
Na koniec 2024 roku współczynnik pustostanów w Łodzi wyniósł 22,7%, co oznacza wzrost o 1,6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 2,4 pp. względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Jednak ograniczona liczba powierzchni w budowie przy zachowaniu tendencji rosnącego popytu, może wpłynąć na spadek wskaźnika pustostanów w kolejnych kwartałach.

### CZYSZSZE

Na koniec IV kwartału 2024 roku czynsze wywoławcze w Łodzi pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem, oscylując w przedziale od 9,00 do 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały stabilne, wynosząc zazwyczaj od 15,00 do 28,00 PLN/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

# Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2024



## SZCZECIN

187 000 m<sup>2</sup>  
7,7%  
10-14,5 EUR

## POZNAŃ

676 000 m<sup>2</sup>  
13,4%  
11-16 EUR

## WROCŁAW

1,38 mln m<sup>2</sup>  
19,3%  
10-16 EUR

## KATOWICE

778 000 m<sup>2</sup>  
23,2%  
9-14,5 EUR

## TRÓJMIASTO

1,07 mln m<sup>2</sup>  
12,5%  
11-16 EUR

## WARSZAWA

6,29 mln m<sup>2</sup>  
10,6%  
10-28 EUR

## ŁÓDŹ

648 000 m<sup>2</sup>  
22,7%  
9-15 EUR

## LUBLIN

221 000 m<sup>2</sup>  
11,6%  
9-13 EUR

## KRAKÓW

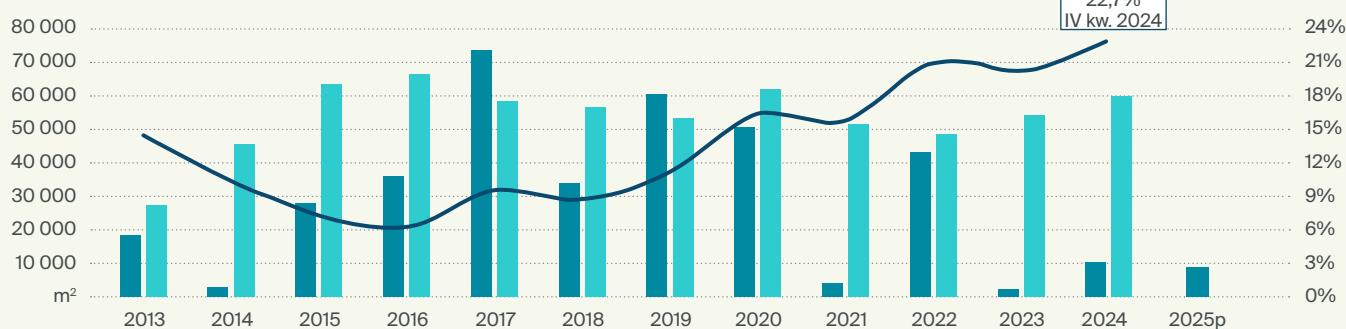
1,83 mln m<sup>2</sup>  
19,0%  
10-18 EUR

🏢 - całkowite zasoby 📊 - współczynnik pustostanów  
🏗️ - wywoławcze stawki czynszu (m<sup>2</sup>/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

## Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi

■ nowa podaż ■ popyt ■ współczynnik pustostanów

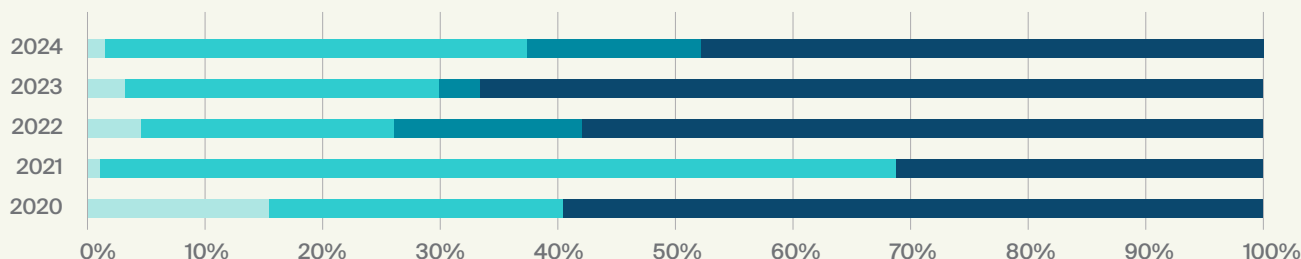


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

## Struktura popytu w Łodzi

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



Źródło: Knight Frank

# Przegląd Wynagrodzeń i trendów w logistyce produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów i wyzwań z poprzedniego roku dla sektora logistyki produkcyjnej, magazynowej i produkcji w Polsce. Oczywiście, kontekst wyzwań jest szerszy i dotyczy zmian w obrębie całej Europy, jak i globalnie. Rynek boryka się z kilkoma istotnymi trudnościami, związanymi z rosnącymi wyzwaniami dotyczącymi efektywności operacyjnej, koniecznością pozyskiwania wykwalifikowanych pracowników oraz zmieniającymi się oczekiwaniami w zakresie wynagrodzeń, które dotyczą całej Europy, a w Polsce wzrost ten jest szczególnie mocno widoczny.

Choć branża produkcji i logistyki odgrywa kluczową rolę w gospodarce, jej dynamika nieustannie ewoluuje, wymagając od firm elastyczności oraz dostosowywania się do nowych realiów ekonomicznych i wyzwań rynku pracy.

## Wynagrodzenia w logistyce i produkcji

Z danych dostępnych w raportach branżowych, między innymi z raportu opublikowanego przez Michael Page, wynika, że w 2025 roku średnie wynagrodzenie dla produkcji i logistyki wciąż będzie rosnąć, aczkolwiek będzie to niższe tempo wzrostu niż w roku ubiegłym. Wysokość wynagrodzeń w dużej mierze zależy od specyfiki stanowiska, lokalizacji oraz wielkości przedsiębiorstwa, ale całemu rynkowi towarzyszy trend wzrostu oczekiwań finansowych. Na czynniki makroekonomiczne oraz inflację nałożyć należy również wzrost minimalnego wynagrodzenia, co przekłada się nie tylko na zmianę poziomu wynagrodzeń produkcyjnych pracowników fizycznych czy magazynierów, ale również na stanowiska specjalistyczne, eksperckie i managerskie.

Kolejny rok z rzędu dochodzić będzie do zacierania się różnic wynagrodzeń między wykwalifikowanymi ekspertami a managerami, gdzie dystans wynagrodzeń między tymi grupami stanowisk coraz bardziej się zmniejsza.

Wzrost wynagrodzeń w ostatnich latach, mimo dużej konkurencji na rynku pracy, jest efektem rosnącej automatyzacji oraz digitalizacji procesów produkcyjnych i logistycznych. Coraz większe znaczenie ma efektywność operacyjna, która bez odpowiednich zasobów ludzkich oraz technologicznych jest trudna do osiągnięcia.

## Rekrutacja w logistyce i produkcji: wyzwania i potrzeby

Z roku na rok wraz z automatyzacją procesów rośnie również zapotrzebowanie na pracowników w sektorze logistyki i produkcji, szczególnie w obszarze zarządzania magazynami, transportu oraz utrzymania ruchu. W 2025 roku szacuje się, że liczba ofert pracy w tej branży w Polsce może przekroczyć 100 000. Sektor logistyki, choćby z uwagi na intensywny rozwój e-commerce, wymaga odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, którzy są w stanie sprostać rosnącym wymaganiom związanym z szybkością i precyzją dostaw.

Według raportu Polskiego Instytutu Logistyki i Magazynowania (PILM) z 2024 roku, aż 60% firm w branży magazynowej oraz logistycznej deklaruje trudności w rekrutacji, zwłaszcza w obszarze pracowników fizycznych oraz średniego szczebla kadry menedżerskiej.





Pracodawcy muszą stawiać na innowacyjne metody pozyskiwania talentów, takie jak współpraca z uczelniami technicznymi, organizowanie staży, czy tworzenie programów rozwoju kariery zawodowej. Często firmy korzystają również z usług wyspecjalizowanych firm headhunterskich, celem pozyskania najlepszych talentów, do których samodzielnie mają trudności dotarcia.

## Automatyzacja a przyszłość zatrudnienia

Trendy wskazują na dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych, magazynowych i produkcyjnych, co w krótkiej perspektywie może ograniczyć zapotrzebowanie na pracowników fizycznych. Z drugiej strony, rośnie zapotrzebowanie na specjalistów z zakresu obsługi nowoczesnych technologii, takich jak robotyka, automatyka, sztuczna inteligencja, czy Internet Rzeczy (IoT). Przemiany te skłaniają firmy do inwestowania w rozwój kompetencji swoich pracowników, oferując im kursy i szkolenia związane z obsługą nowoczesnych systemów magazynowych, czy zaawansowanych linii produkcyjnych oraz skłaniają do poszukiwania nowych talentów dla wzmocnienia już istniejących zespołów.

Według ekspertów w najbliższych latach najbardziej poszukiwani będą specjaliści z zakresu zarządzania łańcuchem dostaw, analitycy danych logistycznych, czy inżynierowie ds. automatyzacji. Z kolei, w obszarze produkcji rosnące znaczenie będą miały osoby zajmujące się projektowaniem i wdrażaniem nowych rozwiązań technologicznych, które pozwolą na jeszcze bardziej efektywne zarządzanie procesami. Również branży produkcyjnej nie ominie trend rozwoju sztucznej inteligencji i postępującej automatyzacji, mającej na celu spełnienie licznych norm, ustabilizowanie cen produktów i efektywności kosztowej.

## Najlepsze praktyki w zarządzaniu personelem w logistyce i produkcji

Firmy z sektora logistyki i produkcji, które skutecznie przyciągają i zatrzymują pracowników, stosują szereg praktyk. Jeszcze przed rozpoczęciem współpracy z potencjalnym kandydatem znaczenie ma transparentność procesu rekrutacyjnego, dostosowanie ofert do rzeczywistych potrzeb pracowników oraz stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju kariery. Pracodawcy coraz częściej decydują się na elastyczność pracy, stosując hybrydowe modele pracy na wszystkich stanowiskach, na jakich technologicznie lub procesowo jest to możliwe. Co więcej, pracodawcy coraz częściej inwestują w programy motywacyjne i lojalnościowe, które wspierają długoterminowe zatrzymanie talentów w firmach. Obejmuje to między innymi programy premiowe, czy rozwój ścieżek kariery.

Branża logistyki i produkcji w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, jednak jej rozwój jest niezbędny dla utrzymania konkurencyjności gospodarki. Rosnące wynagrodzenia, zmieniające się oczekiwania pracowników oraz rosnąca rola technologii, to kluczowe elementy, które będą kształtować przyszłość sektora. Firmy, które skutecznie zaadaptują się do tych zmian, zyskają przewagę na rynku i będą mogły liczyć na dalszy rozwój oraz wzrost efektywności operacyjnej.

## Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**  
Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ**  
T-REP Piotr Kalisz  
[piotr.kalisz@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.kalisz@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**  
Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY**  
Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto:malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com)

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**  
Marta Sobieszczak  
[marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com](mailto:marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com)

**INDUSTRIAL AGENCY**  
Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto: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/](http://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© 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.

### PARTNERZY PUBLIKACJI:



INVEST IN ŁÓDŹ

**URZĄD MIASTA ŁÓDZI**  
ul. Piotrkowska 104a  
90-926 Łódź

[a.brzostowski@uml.lodz.pl](mailto:a.brzostowski@uml.lodz.pl)

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

## Michael Page

### KONTAKT:

**Krzysztof Tuszyński**  
Head of Engineering Practice Poland

+48 798 506 871  
[krzysztoftuszynski@michaelpage.pl](mailto:krzysztoftuszynski@michaelpage.pl)

[www.michaelpage.pl](http://www.michaelpage.pl)