

2021

ŁÓDŹ

# POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA



Colliers

randstad



Szanowni Państwo,

Lata 2020-2021 na długo zostaną w naszej pamięci jako pełne nowych wyzwań, z którymi przyszło się zmierzyć zarówno światowej gospodarce, jak i lokalnym samorządom i przedsiębiorcom. Mimo to, nie chcemy koncentrować się na tym, co negatywne, ale patrzeć w przyszłość i korzystając z potencjału gospodarczego i spolecznego Miasta eksplorować nowe szanse rozwoju.

Od kilkunastu lat Łódź bardzo dynamicznie się zmienia i obecnie jest jednym z najlepszych miejsc do rozwijania biznesu w Polsce i w Europie, co znajduje swoje odzwierciedlenie w wysokich notowaniach Łodzi w zestawieniach przygotowywanych m.in. przez takie organizacje jak ABSL czy Emerging Europe. Nie sposób nie wspomnieć tutaj też o Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, która została w 2020 roku uznana przez ranking fDi Magazine (Financial Times) za najlepszą strefę ekonomiczną w Polsce i trzecią najlepszą na świecie.

To z czego jesteśmy jednak szczególnie dumni to fakt, że uznanie na arenie międzynarodowej zdobywają działające w Łodzi firmy i realizowane przez nie w naszym mieście projekty. Warto wymienić tu szczególnie ważną z uwagi na tematykę raportu, który trzymają Państwo w rękach, prestiżową nagrodę MIPIM Awards – Best Mixed-Use Development dla projektu Monopols realizowanego przez Virako.

Łódź ma dzisiaj do zaoferowania nie tylko swój kluczowy atut, a mianowicie centralną lokalizację i doskonałe skomunikowanie, które dodatkowo wzmocnią trwające obecnie strategiczne inwestycje infrastrukturalne, takie jak budowa tunelu średnicowego, dzięki któremu Łódź Fabryczna stanie się głównym dworcem przesiadkowym w centralnej Polsce. Niebagatelne znaczenie dla rozwoju naszego miasta ma także rewitalizacja i rozbudowa Nowego Centrum Łodzi – nowoczesnej dzielnicy biznesowej położonej w ścisłym centrum miasta i doskonale skomunikowanej zarówno z Warszawą, jak i planowanym Centralnym Portem Komunikacyjnym.

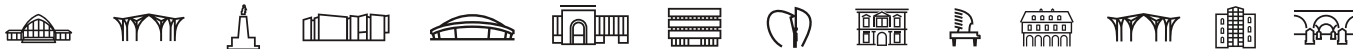
Kiedyś miasto głównie przemysłowe, dzisiaj Łódź stawia na dywersyfikację kierunków rozwoju swojej gospodarki. Z jednej strony nadal przyciąga i wspiera firmy działające w sektorze produkcyjnym i logistycznym. Z drugiej - Łódź aspiruje do czołówki miejsc w Polsce jako lokalizacja firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych, którego udział w tworzeniu nowych miejsc pracy jest z roku na rok coraz wyższy. Do tego należy dodać bogate zaplecze akademickie i obecność renomowanych uczelni wyższych, zapewniających najwyższej jakości wykształcenie specjalistom z najróżniejszych dziedzin i otwartych na współpracę z biznesem. Warto tu wspomnieć też o naszym flagowym łódzkim projekcie „Młodzi w Łodzi” – platformie współpracy między pracodawcami, uczelniami wyższymi oraz ich studentami i absolwentami. W nowoczesnych gospodarkach miasta konkurują jednak nie tylko o inwestorów, ale także o mieszkańców, dla których kluczowa jest, obok atrakcyjnych miejsc pracy, jakość życia. Dlatego na dużą skalę inwestujemy w rewitalizację całych kwartałów kamienic w centrum miasta, a także w walkę ze smogiem, w remonty ulic i chodników, w budowę dróg rowerowych – nie tylko w centrum, ale na terenie całej Łodzi. Mieszkańcy także w znaczący sposób decydują o tym, co zmienić w Łodzi na lepsze, stąd tak duże znaczenie ma Budżet Obywatelski, a także działania podejmowane w ramach inicjatywy Ekopaktu dla Łodzi, określającego proekologiczne cele naszego samorządu. Wreszcie wizja „miasta tworzonego wspólnie”, czyli główne założenie powstającej nowej strategii Łodzi, która zakłada włączenie w proces wspólnego zarządzania miastem i decydowania o jego kształcie jak największej liczby łodzian, która będzie stanowiła odpowiedź na wyzwania nowej rzeczywistości, w której się obecnie znajdujemy.

Raport, który oddajemy w Państwa ręce, przygotowany we współpracy z firmą Colliers, od wielu lat aktywnie działającą również na łódzkim rynku nieruchomości, zawiera zarówno kompleksowe podsumowanie informacji ogólnogospodarczych dotyczących naszego miasta, jak i diagnozę obecnej sytuacji na rynku nieruchomości biurowych, handlowych i przemysłowych oraz prognozy dalszego rozwoju tego sektora.



Życzę miłej lektury!

*Anna Ziemińska*



<b>WPROWADZENIE</b>	<b>4</b>
<b>EDUKACJA W ŁODZI</b>	<b>7</b>
<b>NOWE CENTRUM ŁODZI</b>	<b>16</b>
<b>NOWA STRATEGIA ŁODZI / MIASTO TWORZONE WSPÓLNIE</b>	<b>18</b>
<b>ZIELONA ŁÓDŹ (EKO PAKT)</b>	<b>20</b>
<b>RYNEK HANDLOWY</b>	<b>22</b>
<b>PROJEKTY MIXED-USE</b>	<b>24</b>
<b>RYNEK BIUROWY</b>	<b>32</b>
<b>RYNEK MAGAZYNOWY W ŁODZI</b>	<b>34</b>
<b>RYNEK PRACY</b>	<b>36</b>
<b>KONTAKT</b>	<b>40</b>

# WPROWADZENIE WIZYTÓWKA MIASTA

Łódź - trzecie co do wielkości miasto liczące 690 tys. osób, a w całej aglomeracji 1,2 mln mieszkańców, jest jednym z największych rynków pracy w Polsce. Liczba ludności w wieku produkcyjnym w Łodzi to blisko 400 tysięcy osób.

Łódź jest postrzegana jako przyjazne miejsce pracy wśród menadżerów, specjalistów, jak również studentów, zarówno tych z Polski jak i zza granicy.

Choć stopa bezrobocia w Łodzi została skutecznie obniżona z ok. 30% w latach 90. do 4,8% w 2020 r., nadal pozostaje stosunkowo wysoka w porównaniu z innymi dużymi miastami w Polsce. We wrześniu 2021 poziom bezrobocia wyniósł 6,1%. W Powiatowym Urzędzie Pracy zarejestrowanych jest ok. 20 tys. bezrobotnych, z czego 4 tys. posiada wykształcenie techniczne. Powiatowy Urząd Pracy w Łodzi oferuje dostęp do wykwalifikowanych pracowników poszukujących pracy, jak również szeroki wachlarz narzędzi wspomagających proces zatrudnienia.

Atutem miasta jest jego centralne położenie oraz dobrze rozwinięte i stale ulepszane połączenia drogowe i kolejowe, a także rozbudowany system komunikacji miejskiej i podmiejskiej. Łódzka Kolej Aglomeracyjna (ŁKA) jest jedną z największych polskich kolei regionalnych w województwie, łączącą Łódź z wieloma miejscowościami w regionie. Zasięg oddziaływania ŁKA to około 1,5 mln mieszkańców. Centrum Łodzi jest dobrze skomunikowane ze wszystkimi największymi dzielnicami mieszkaniowo-przemysłowymi miasta. Czas dojazdu do centrum z największych dzielnic przemysłowych Łodzi nie przekracza 30 minut - z dwóch największych dworców w Łodzi (Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska) oraz z głównego centrum przesiadkowego, komunikacja miejska kursuje co 2 minuty, z kampusu Uniwersytetu Łódzkiego i Politechniki Łódzkiej - co 3-5 minut w godzinach szczytu. W Łodzi funkcjonuje 108 linii autobusowych i 19 linii tramwajowych.





Zlokalizowany w centrum miasta Dworzec Łódź Fabryczna jest jednym z najnowocześniejszych dworców kolejowych w Europie. Od 2020 r. trwa budowa tunelu średnicowego, który połączy dworzec Łódź Fabryczna z dworcami Łódź Kaliska i Żabieniec. Dzięki tunelowi Dworzec Łódź Fabryczna zyska nowe połączenia, które ułatwią komunikację z innymi miastami. W planach jest również budowa dwóch dodatkowych stacji w centrum miasta. Nowa linia będzie swoistym odpowiednikiem łódzkiego metra. Obecnie Dworzec Łódź Fabryczna oferuje dostęp do wielu środków transportu, w tym pociągów, autobusów oraz tramwajów.



Dzięki trzeciemu co do wielkości lotnisku cargo w Polsce oraz bezpośredniemu kolejowemu połączeniu towarowemu z Chinami, Łódź jest jedną z najlepszych lokalizacji logistycznych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

130 km od Łodzi znajduje się największe lotnisko w Polsce - Lotnisko Chopina w Warszawie, które oferuje loty do ponad 100 destynacji na całym świecie. Czas dojazdu i komunikacja między miastami jest na tyle wygodna, że podróż z centrum Łodzi na Lotnisko Chopina w Warszawie zajmuje zaledwie 90 minut.





Na 2027 rok planowane jest uruchomienie Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), który zostanie zlokalizowany pomiędzy Łodzią a Warszawą.

Rozwój koncepcji Duopolis (m.in. inwestycje infrastrukturalne mające na celu wzmocnienie integracji gospodarczej Łodzi i Warszawy oraz planowana budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego) umożliwiają Łódzким firmom dostęp do zasobów rynku warszawskiego (pracownicy, klienci, kontrakty biznesowe) przy niższych kosztach prowadzenia działalności.

Łódź, będąca przez ostatnie stulecia głównym ośrodkiem handlu i przemysłu włókienniczego, po jego upadku ponownie doświadcza dynamicznego rozwoju, tym razem jednak zmierzającego w kierunku nowoczesnej gospodarki opartej na branżach zaawansowanych technologii. Początek lat dziewięćdziesiątych upłynął pod znakiem odbudowy wolnego rynku w Polsce i pojawienia się inwestorów zagranicznych. W Łodzi ich obecność rozpoczęła się budową centrów produkcyjnych wykonujących najprostsze zadania, by stopniowo ewoluować w coraz to bardziej zaawansowane procesy, takie jak centra badawczo-rozwojowe i księgowo czy innowacyjne linie produkcyjne.

W ostatnich latach Łódź doświadczyła także zakrojonego na szeroką skalę procesu rewitalizacji urbanistycznej i adaptacji dawnej tkanki przemysłowej miasta. Dzięki realizacji projektu całe zespoły budynków przemysłowych, a nawet całe dzielnice, takie jak Nowe Centrum Łodzi, otrzymały „nowe życie”. W ten sposób w historycznych, postindustrialnych wnętrzach z czerwonej cegły, przekształconych w nowoczesne przestrzenie coworkingowe, funkcjonują dziś innowacyjne i kreatywne firmy z różnych branż.



# EDUKACJA W ŁÓDZI

## UCZELNIE POTENCJAŁ AKADEMICKI

### Gdzie się uczyć w Łodzi?

Łódź jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Polsce. Miasto zapewnia obecnym i przyszłym mieszkańcom swobodny dostęp do wychowania i edukacji. Centralne położenie, bogata oferta edukacyjna i akademicka, programy wspierające rozwój kariery młodych, perspektywy pracy, umiarkowane koszty utrzymania to kilka powodów, dla których warto studiować w Łodzi.

W samej Łodzi jest **18 uczelni**, w tym **6 publicznych i 12 prywatnych**. Dodatkowo działa tu **30 instytucji badawczo-rozwojowych**.

Liczba studentów w roku akademickim 2020/21 w Łodzi wyniosła **75 047**. Absolwentów, którzy uzyskali dyplomy ukończenia studiów wyższych do 31 grudnia 2020 r., było **17 412**.<sup>[1]</sup> Liczba studentów zagranicznych na łódzkich uczelniach wynosi 3 424, z ponad 100 krajów świata. Na uczelniach posługują się językiem angielskim i językiem polskim.



Wybrane kierunki kształcenia	studenci	absolwenci
filologie (języki obce): studenci	3 145	784
administracja, biznes i prawo	16 621	4 975
IT / ICT	8 650	1 551
inżynieryjno-techniczne	6 731	1 618
logistyka	2 586	755
architektura i budownictwo	1 987	460

<sup>[1]</sup> Dane z GUS. Studenci według województw, uczelni, grup, podgrup, nazw i kierunków studiów (łącznie z cudzoziemcami). Stan na 31 XII 2020 r.

<sup>[2]</sup> Dane GUS. Stan na 31 XII 2019 r.

**Ponad 17 000  
absolwentów  
do grudnia 2020 r.**

(w roku akademickim 2020/2021)

**Liczba szkół wyższych  
w Łodzi**  
(stan na dzień 31.12.2020)

**18**

**Liczba studentów  
szkół wyższych w Łodzi**  
(w roku akademickim 2020/2021)

**75 000**

**Liczba szkół średnich  
w Łodzi**

**127**

**Liczba szkół  
podstawowych**

**128**

**Liczba przedszkoli**

**232**

**Liczba żłobków**

**74**









**Liczba studentów i absolwentów w największych uczelniach w Łodzi** (stan na 31.12.2020 r., GUS)

## UCZELNIE PUBLICZNE

	LICZBA STUDENTÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
UNIwersytet Łódzki	24 284	5 960
POLITECHNIKA Łódzka	12 440	2 962
UNIwersytet Medyczny w Łodzi	9 807	1 846
Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera w Łodzi	869	141
Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi	939	267
Akademia Muzyczna im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów w Łodzi	865	193



## UCZELNIE NIEPUBLICZNE

	LICZBA STUDENTÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
AKADEMIA HUMANISTYCZNO-EKONOMICZNA W ŁODZI	6 807	1 360
SPOŁECZNA AKADEMIA NAUK W ŁODZI	13 213	4 022
WYŻSZA SZKOŁA INFORMATYKI I UMIEJĘTNOŚCI W ŁODZI	692	144
WYŻSZA SZKOŁA BIZNESU I NAUK O ZDROWIU W ŁODZI	1 272	271
WYŻSZA SZKOŁA BEZPIECZEŃSTWA WEWNĘTRZNEGO	2 480	0
UCZELNIA NAUK SPOŁECZNYCH W ŁODZI	346	92
WYŻSZA SZKOŁA KOSMETYKI I NAUK O ZDROWIU W ŁODZI	404	91
WYŻSZA SZKOŁA COSINUS W ŁODZI	104	15
ASBIRO	167	0

Łódź akademicka charakteryzuje się dużą koncentracją znanych szkół wyższych o profilu artystycznym oraz kierunków kształcenia związanych ze specjalizacjami: ekonomia, rachunkowość i finanse, logistyka, architektura, budownictwo, informatyka, włókiennictwo oraz przemysł odzieżowy. Na Uniwersytecie Medycznym w Łodzi jest jedyny w Polsce kierunek kształcący oficerów lekarzy dla wojskowej służby zdrowia. Politechnika Łódzka posiada unikatowe włókiennictwo połączone z przemysłem mody. Łódzkie uczelnie to także znaczący i stali pracodawcy na łódzkim rynku pracy, a studenci przybywający do miasta na okres studiów to społeczność wzmacniająca lokalny popyt na rynku dóbr i usług konsumpcyjnych.



## O randze łódzkiego ośrodka akademickiego świadczą bardzo wysokie miejsca w ogólnopolskich i międzynarodowych rankingach.

Według Rankingu Uczelni Akademickich Fundacji Edukacyjnej „Perspektywy” w 2021 r.

### **POLITECHNIKA ŁÓDZKA:**

- **5. MIEJSCE WŚRÓD POLSKICH UCZELNI TECHNICZNYCH**
- **3. MIEJSCE WŚRÓD NAJBARDZIEJ INNOWACYJNYCH UCZELNI**
- **8. MIEJSCE W RANKINGU WSZYSTKICH POLSKICH UCZELNI**

Dodatkowo Politechnika Łódzka znalazła się na 6. miejscu w pierwszej edycji rankingu EngiRank - European Ranking of Engineering Studies, rzygotowanym przez Fundację „Perspektywy” we współpracy z Foundation for the Development of the Education System – FRSE. W rankingu uczelni kształcących inżynierów wzięło udział 81 uczelni technicznych z 12 krajów europejskich.

Jako pierwsza i jedyna uczelnia w Polsce Politechnika Łódzka otrzymała w tym roku międzynarodową akredytację HCERES – przyznaną przez francuską Najwyższą Radę ds. Oceny Badań Naukowych i Szkolnictwa Wyższego. Instytucja wysoko oceniła bogatą ofertę kształcenia, dostosowaną do potrzeb rynku pracy, jak również działania uczelni w doskonaleniu programów nauczania.

Z najnowszych danych z rekrutacji na studia za rok 2020/2021 podanych w raporcie Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, wynika, że Politechnika Łódzka zajmuje 5. miejsce wśród uczelni technicznych, cieszących się największym zainteresowaniem kandydatów.



## **UNIWERSYTET ŁÓDZKI:**

- **6. MIEJSCE WŚRÓD POLSKICH UNIWERSYTETÓW**
- **4. MIEJSCE W KATEGORII KIERUNKÓW STUDIÓW:  
PRAWO, ADMINISTRACJA I STOSUNKI MIĘDZYNARODOWE**

## **UNIWERSYTET MEDYCZNY:**

- **5. MIEJSCE WŚRÓD UCZELNI MEDYCZNYCH W POLSCE**
- **1. MIEJSCE W KATEGORII KIERUNKU STUDIÓW LEKARSKO-DENTYSTYCZNYCH**

## **PAŃSTWOWA WYŻSZA SZKOŁA FILMOWA, TELEWIZYJNA I TEATRALNA IM. L. SCHILLERA W ŁODZI:**

(znana jako Łódzka Filmówka) wymieniona została w prestiżowym rankingu „The 20 Best International Film Schools of 2021” jako jedyna z polskich uczelni oraz znalazła się wśród 50 najlepszych szkół filmowych 2019 r., na liście przygotowanej przez magazyn „Variety”, jako jedna z czterech europejskich uczelni uwzględnionych w zestawieniu.

## **AKADEMIA SZTUK PIĘKNYCH IM. W. STRZEMIŃSKIEGO:**

- **4. MIEJSCE W RANKINGU TOP 10 UCZELNI W ŁODZI PORTALU ABSOLVENT.PL**

Według Raportu przygotowanego przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych ABSL 2020, **Łódź** uplasowała się na **1. miejscu** według kryterium **jakości lokalnych uczelni**, zaś w najnowszym rankingu **ABSL 2021 Łódź jest najlepszym miastem współpracującym z lokalnymi uczelniami (1. miejsce)**.

Dysponując szeroką bazą naukowo-akademicką Łódź jest w stanie zaoferować i dostarczyć potencjalnym inwestorom liczne i dobrze wykształcone kadry o różnorodnych specjalnościach.

Kierunki najbardziej poszukiwane na łódzkim rynku to inżynieryjne, IT, lingwistyczne oraz ekonomiczno-finansowe<sup>3</sup>.

NAZWA KIERUNKU	INŻYNIERYJNE <sup>4</sup>	IT <sup>5</sup>	LINGWISTYCZNE	EKONOMICZNO-FINANSOWE
LICZBA STUDENTÓW	13 582	8 166	3 220	5 353
LICZBA ABSOLWENTÓW	3 139	1 622	857	1 799

Kooperacja uczelni z przedsiębiorcami staje się podstawą rozwoju gospodarki. Dzięki takiej współpracy firmy otrzymują dostęp do specjalistów, a uczelnie mogą doskonalić swoje programy kształcenia dzięki dodatkowym środkom, prowadzić badania wspólnie z praktykami czy skomercjalizować wyniki prac badawczych. W Łodzi współpraca szkół wyższych z firmami staje się coraz bardziej powszechna i kładzie się na nią duży nacisk.

Zdynamizowane środowisko biznesowe wraz z szeregiem inwestycji o charakterze rewitalizacyjnym wpływają pozytywnie na postrzeganie miasta przez globalnych inwestorów jako potencjalne miejsce do lokowania inwestycji w kluczowych dla miasta obszarach gospodarczych, w tym high-tech.

<sup>3</sup> Dane GUS. Studenci województwa łódzkiego według kierunków studiów. Stan na 31XII 2020 r.

<sup>4</sup> Kierunki: Mechatronika, Włókiennictwo, Zarządzanie i inżynieria produkcji, Technologia żywności i żywienia człowieka, Inżynieria materiałowa, Papiernictwo i poligrafia, Włókiennictwo, Inżynieria produkcji, Technologia kosmetyków, Budownictwo, Biogospodarka, Chemia budowlana – k. unikatowy, Inżynieria bezpieczeństwa pracy – k. unikatowy, Inżynieria biomedyczna, Mechanika i budowa maszyn, Transport, Logistyka, Inżynieria środowiska, Logistyka, Biotechnologia, Farmacja, Chemia.

<sup>5</sup> Kierunki: Analiza danych, Matematyka, Informatyka, Informatyka i ekonometria, Edukacja techniczno-informatyczna, Elektrotechnika, Automatyka i robotyka, Elektronika i telekomunikacja, Mechatronika.





Dodatkową zachętą do studiowania w Łodzi i związania z nią swojej przyszłości jest stworzony przez Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej Urzędu Miasta Łodzi program „**Młodzi w Łodzi**” - wielokrotnie uznany za najlepszy w Polsce, unikatowy i najbardziej rozpoznawalny przez ludzi młodych, przybywających i mieszkających w naszym mieście.

W ramach programu Miasto współpracuje z niemal 300 łódzkimi firmami oraz największymi łódzkimi uczelniami publicznymi i niepublicznymi, wspierając rozwój kariery zawodowej łódzkich studentów i absolwentów.

Uczestnikom Programu jest oferowane wsparcie w postaci:

- Programu stypendialnego (stypendia finansowe, kursy językowe i programistyczne),
- Portalu praktyk i staży,
- Programu Praktykuj w Łodzi – staże wakacyjne,
- Bezpłatnych szkoleń,
- Dni Otwartych w łódzkich firmach,
- Pośrednictwa w nawiązywaniu współpracy z łódzkimi pracodawcami.

## Kluczowi Partnerzy programu „Młodzi w Łodzi”

### PARTNERZY - UCZELNIE



### PARTNERZY - FUNDATORZY





# NOWE CENTRUM ŁÓDZI

Łódź to miasto postindustrialnego dziedzictwa, związanego z dynamicznym gospodarczym rozwojem na przełomie XIX i XX wieku, kiedy to stała się tekstylnym imperium porównywanym do takich ówczesnych metropolii jak Manchester czy Chicago. Od czasów upadku tej gałęzi przemysłu w okresie transformacji, do dziś miasto zmaga się z jego skutkami - z wieloma problemami, przede wszystkim infrastrukturalnymi, ale także społecznymi. W ramach przyjętej w 2012 r. Strategii Rozwoju Miasta zaplanowano, a następnie konsekwentnie wdrażano w życie ideę przekształcenia Łodzi w nowoczesną metropolię przyszłości, miejsce atrakcyjne dla mieszkańców, przedsiębiorców i turystów.

Główną ośią tych przemian stał się Gminny Program Rewitalizacji skupiony na odnowie infrastrukturalnej i społecznej, najbardziej zdegradowanej, zabytkowej Strefy Śródmiejskiej, a pierwszym i priorytetowym zadaniem stała się realizacja programu Nowego Centrum Łodzi.

Celem tego obecnie największego w Europie projektu infrastrukturalnego, obejmującego obszar 100 hektarów w centrum miasta, była nie tylko rewitalizacja obiektów historycznych na jego terenie czy budowa nowych, ale przede wszystkim podniesienie rangi miasta zarówno w Polsce, jak i na arenie międzynarodowej, jego promocja jako miejsca atrakcyjnego do mieszkania, pracy i prowadzenia biznesu, odważnie konkurującego z innymi dużymi miastami regionalnymi.



Przygotowując się do projektowania nowej biznesowo-kulturalno-mieszkaniowej dzielnicy szukano inspiracji i najlepszych praktyk z całego świata, a także czerpano wiedzę z doświadczeń tych polskich miast, które wcześniej przeżyły inwestycyjny boom, w szczególności na rynku biurowym.

Obszar całej dzielnicy objęto trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których rozłożono akcenty funkcji dominujących. Najważniejszą strefą Nowego Centrum jest przestrzeń zlokalizowana wokół przebudowanego w 2016 r. Dworca Kolejowego Łódź-Fabryczna. Uwolnione, po umieszczeniu torowisk pod ziemią, grunty inwestycyjne zostały przeznaczone pod nową zabudowę biurową, hotelową i mieszkalną. Na terenie NCŁ rodzime i międzynarodowe firmy zrealizowały swoje projekty biurowe. Wśród nich znalazły się takie firmy jak Skanska (Nowa Fabryczna, Brama Miasta), Ghelamco (Przystanek mBank) czy inwestycja mieszkaniowa warszawskiej firmy PROFBUD.

Na różnym etapie realizacji w Nowym Centrum łodzi są kolejne komercyjne inwestycje biurowe (łącznie w planach jest ok. 100 tys. m<sup>2</sup> powierzchni), hotelowe (np. firmy Hocan Estate) i mieszkaniowe (np. planowana wielofunkcyjna inwestycja firmy Ghelamco pn. Nowe Soho i projekt mixed-use firmy HB Reavis). W 2020 r. firma Vantage Development rozpoczęła swoją inwestycję mieszkań pod wynajem.

Nowe Centrum Łodzi to atrakcyjne przestrzenie publiczne (m.in. zrewitalizowany Park im. St. Moniuszki oraz Park im. H. Sienkiewicza), rozbudowana i zmodernizowana infrastruktura drogową (nowe ulice np. ul. Scheiblerów, ul. Grohmanów) oraz sfera kulturalno-rozrywkowa (EC-1: Planetarium, kino sferyczne, interaktywne Centrum Nauki i Techniki, Mediateka i in.)

Projekt nowej, wielofunkcyjnej dzielnicy zlokalizowanej w centrum miasta stał się najbardziej rozpoznawalnym symbolem przemian toczących się w całej Łodzi. Jest to także jedna z głównych zachęt inwestycyjnych pokazująca niezaprzeczalny potencjał biznesowy miasta.

Prezentując założenia projektu Nowego Centrum Łodzi należy zwrócić uwagę na jego istotną rolę w realizacji idei duopolis Łodzi i Warszawy. Bliskie sąsiedztwo stolicy Polski oraz modernizacja i rozwój infrastruktury kolejowej i drogowej pomiędzy miastami pozytywnie wpływają na wytworzenie naturalnej synergii biznesowej. Oba miasta mogą wspólnie prezentować ofertę dla przyciągnięcia nowych projektów inwestycyjnych ponieważ ich komplementarny charakter pozwala zaspokoić potrzeby przedsiębiorstw w zakresie dostępu zarówno do zasobów ludzkich i ich kompetencji jak i do odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego.

Oferta Łodzi w zakresie atrakcyjnej cenowo, najnowocześniejszej powierzchni biurowej (np. w Nowym Centrum Łodzi) i wykształconej na najwyższym poziomie kadry jest idealną alternatywą lub uzupełnieniem dla projektów, które chcą się lokować w stolicy lub w jej pobliżu, uwzględniając dogodny i szybki przejazd pomiędzy tymi dwoma lokalizacjami.

Należy spodziewać się, że rozwojowi projektu duopolis będzie sprzyjać realizacja pomiędzy Łodzią i Warszawą największego w kraju, a także w tej części Europy, hubu pod nazwą Centralny Port Komunikacyjny, łączącego krajowy i międzynarodowy transport drogowy, kolejowy oraz lotniczy.





# NOWA STRATEGIA ŁÓDZI MIASTO TWORZONE WSPÓLNIE

Łódź obecnie tworzy nową strategię, która stawia przede wszystkim na proekologiczny rozwój oraz zwiększanie odporności miasta na ewentualne kryzysy, także ekologiczne. Nowa strategia zakłada aktywne i synergiczne współdziałanie trzech jej głównych podmiotów i wykonawców – społeczności, instytucji i administracji. Urząd Miasta Łodzi ma być w tym procesie przede wszystkim moderatorem.

Szybko zmieniające się otoczenie stawia nowe wyzwania dla miasta. Aby im sprostać, w tworzonej obecnie nowej strategii, szczególna uwaga została poświęcona programom tworzącym „zielone miasto” i zrównoważoną gospodarkę, rozwojowi kapitału ludzkiego, budowie w Łodzi mechanizmów pogłębionej partycypacji oraz systemom zrównoważonej infrastruktury, przede wszystkim transportowej. Idea nowej strategii Łodzi zakłada, że to łodzianie są podmiotem wszelkich lokalnych zmian, w tym również tych, które dopiero się zaczynają. To dla mieszkańców i przy ich aktywnym udziale budowane są programy strategiczne rozwoju miasta przyjaznego i otwartego.



Włączanie mieszkańców w proces zarządzania i projektowania zmian daje możliwość stworzenia ośrodka o wysokiej jakości życia. W tworzonej strategii cele rozwojowe Łodzi zostały podzielone na cztery części:

### **CEL STRATEGICZNY I - ŁÓDŹ SILNA I ODPORNA**

Warunkiem stabilnego funkcjonowania miasta będzie dbałość o utrzymanie w jak najlepszym stanie infrastruktury, w tym społecznej oraz zapewnienie sprawności systemów zarządzania miastem w sferach społecznej, gospodarczej i przestrzennej, tak aby były one odporne na trudne uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne.

### **CEL STRATEGICZNY II - ŁÓDŹ EKONOMICZNEGO I SPOŁECZNEGO ROZWOJU**

Rozwój kapitału ekonomicznego i kapitału społecznego staną się kluczowymi warunkami zapewnienia przetrwania i rozwoju obecnych oraz przyszłych pokoleń mieszkańców. Wiele decyzji rozwojowych podejmowanych dziś, stanowi inwestycje w jakość życia, przestrzeni i jakość prowadzenia aktywności gospodarczej w przyszłości.

### **CEL STRATEGICZNY III - ŁÓDŹ ODPOWIADAJĄCA NA OCZEKIWANIA INTERESARIUSZY**

Miasto powinno być nie tylko sprawnym systemem zarządczym, zapewniającym możliwie najwyższej jakości usługi publiczne oraz warunki rozwoju, ale także środowiskiem i przestrzenią, w których możliwa okaże się realizacja potrzeb dotyczących jak najlepszego życia we wspierającym człowieka otoczeniu. Kluczowe jest zatem dostosowanie oferty miasta do oczekiwań tych, którzy w nim mieszkają, pracują i realizują swoje inicjatywy.

### **CEL STRATEGICZNY IV - ŁÓDŹ ZACHWYCAJĄCA**

Mieszkańcy oczekują, że miasto, w którym żyją, nie tylko zaspokoi ich podstawowe oczekiwania, ale będzie także inspirować i zapewniać podstawę do dumy. Tworzona strategia zakłada, że głos łodzian będzie kluczowy i przyczyni się do stworzenia nowych idei i programów proekologicznych, a w konsekwencji miasta wzbudzającego zachwyty.

W tworzonej strategii duży akcent został postawiony na nowoczesne finansowanie. Poza środkami miejskimi i pochodzącymi z komercjalizacji zasobów miasta oraz finansowaniem zewnętrznym, uwzględniono także współpracę z biznesem na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego, crowdfunding oraz aktywne uczestnictwo łodzian w proponowanych przez nich projektach. Dodatkowe wsparcie mają zapewnić projekty i inicjatywy rozwojowe, polityki sektorowe i programy operacyjne, wspólne przedsięwzięcia z łódzkimi uczelniami oraz franchising.





# ZIELONA ŁÓDŹ (EKO PAKT)

W ramach projektu o nazwie Zielona Łódź, przez cały rok w łódzkich parkach organizowane są różnego rodzaju bezpłatne imprezy i aktywności skierowane do mieszkańców naszego miasta. Oferta spędzania wolnego czasu wśród miejskiej zieleni dostosowana jest do wszystkich grup wiekowych.

Jedną z większych imprez Zielonej Łodzi jest cykl „Letnich Koncertów w Altanie”, przygotowywanych we współpracy z Akademią Muzyczną z Łodzi. Te odbywające się w zabytkowym Parku Źródlika I spotkania, co tydzień gromadzą w okresie wakacyjnym setki amatorów muzyki poważnej. W ramach projektu w łódzkich parkach odbywają się również inne koncerty prezentujące różnorodne gatunki muzyczne.

Dla urozmaicenia spędzania wolnego czasu Zielona Łódź organizuje rodzinne pikniki, podczas których uczestnicy korzystać mogą m.in. z warsztatów plastycznych i rękodzielniczych, gier i zabaw sportowych, pokazów i prezentacji poświęconych różnym dziedzinom nauki. W formie pikników realizowane są również imprezy tematyczne, takie jak np.: Powitanie Jesieni, czy nawiązujące do tradycji Nocy Świętojańskiej.



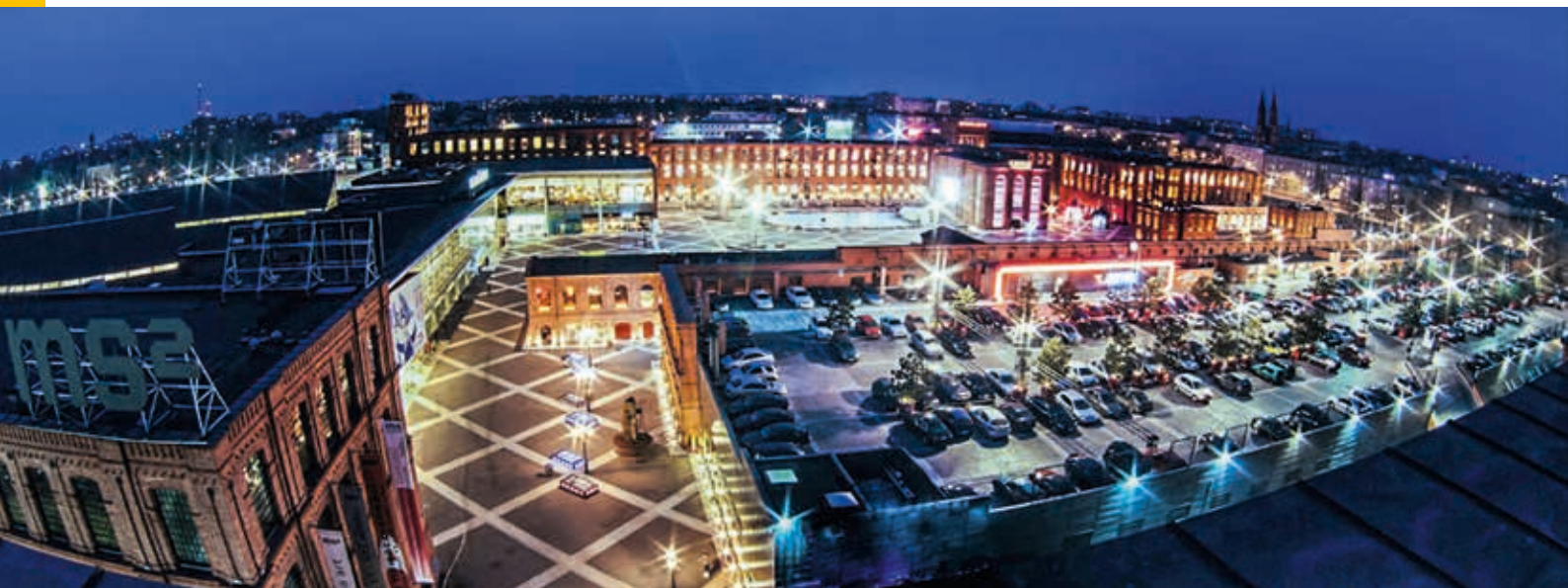


W ramach Zielonej Łodzi odbywają się bezpłatne, cykliczne zajęcia sportowe, np.: joga, capoeira, tai-chi, fitness, zumba, bule, nordic walking. Prowadzone są one przez wykwalifikowanych instruktorów zachęcających do uprawiania sportu na świeżym powietrzu. Biegi na orientację i wycieczki rowerowe pozwalają na poznanie łódzkich terenów zielonych.

Przez cały rok Zielona Łódź prowadzi z przewodnikami cykliczne spaceracje, mające na celu przedstawienie przyrody łódzkich parków, przybliżenie ich historii, a także zachęcenie do aktywnego spędzania wolnego czasu. Wiele osób ceni sobie bardziej wyspecjalizowane zajęcia takie jak: warsztaty fotograficzne, warsztaty rysunku pejzażowego, czy też obserwacje astronomiczne - setki łodzian gromadzi co roku Noc Spadających Gwiazd.

Zimą jesteśmy jedynym miejscem w Polsce, gdzie w centrum miasta można bezpłatnie i pod opieką instruktora nauczyć się biegać na nartach. Zielona Łódź, dysponując odpowiednim sprzętem, a także wyznaczoną trasą w największym łódzkim parku im. J. Piłsudskiego, prowadzi zajęcia narciarskie cieszące się ogromną popularnością.

Na przestrzeni całego roku projekt integruje działania różnych instytucji, organizacji i stowarzyszeń, podnosząc atrakcyjność oferty wypoczynku w łódzkich terenach zieleni.



## RYNEK HANDLOWY

- Liczba obiektów handlowych – 16
- Powierzchnia centrów/parków handlowych – 490 tys m<sup>2</sup>
- Najwyższe czynsze w centrach handlowych – 35-39 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc
- Poziom nasycenia powierzchnią handlową – 513 m<sup>2</sup>/1000 osób
- Liczba hiper/supermarketów – 140
- Największy obiekt handlowy – Manufaktura

Łódź ma do dyspozycji 16 nowoczesnych centrów i parków handlowych o łącznej powierzchni handlowej 490 tys. m<sup>2</sup>. Miasto oferuje różnorodne formy handlu: duże centra, parki i ulice handlowe, projekty wielofunkcyjne oraz małe centra zakupów codziennych o powierzchni 2-5 tys. m<sup>2</sup>. Nasycenie powierzchnią handlową w ramach aglomeracji łódzkiej jest stabilne i wynosi 513 m<sup>2</sup>/1 000 osób.

\* źródło Colliers 2021



Miłośników zakupów Łódź zaprasza przede wszystkim do funkcjonujących od wielu lat dwóch „stutysięczników” handlowych: do Manufaktury, znajdującej się między ul. Drewnowską, Zachodnią i Ogrodową, na terenie dawnego kompleksu fabrycznego Izraela Poznańskiego oraz do Portu Łódź, zlokalizowanego przy ul. Pabianickiej, z jedynym w regionie sklepem IKEA. Zarówno jedno jak i drugie centrum należy do najczęściej odwiedzanych w tym regionie, tym samym zaspokajając zróżnicowane potrzeby nie tylko mieszkańców Łodzi, ale również turystów.

Osoby, które planują wybrać się na zakupy w Łodzi, powinny zarezerwować więcej czasu niż zwykle, dotyczy to w szczególności miłośników nowoczesnej mody i designu. W mieście obecnych jest większość krajowych i międzynarodowych sieci handlowych prowadzących sklepy w Polsce, w tym Grupa LPP, Grupa Inditex, H&M, C&A, Peek&Cloppenburg, Van Graaf i TK Maxx, czy 4F. Podczas spaceru ulicami Łodzi warto również odwiedzić przestrzenie promujące twórczość polskich projektantów. Zwolennicy ekonomicznych zakupów mogą skorzystać z oferty takich sieci jak: Pepco, KIK, Tedi, Dealz czy Action.

Łódź to także miasto sklepów wielkoformatowych (m.in. Auchan, Carrefour), dyskontów spożywczych (Biedronka, Lidl), sklepów budowlano-remontowych (m.in. OBI, Castorama, Leroy Merlin, ), sportowo-turystycznych (np. Decathlon), supermarketów oferujących sprzęt RTV i AGD (np. Media Expert, Media Markt).

W mieście wciąż z powodzeniem funkcjonują targowiska, bazary i rynki. Zmotoryzowani mogą sprawdzić jak ewoluowała strefa handlowa w Rzgowie k. Łodzi – od targowiska z lat 90. do jednego z największych w Europie wielofunkcyjnego kompleksu handlowo-rozrywkowego, funkcjonującego obecnie pod nazwą - MiastoMody PTAK. W 2020 r. do dotychczasowej oferty dołączył park handlowy Ptak Market, a od lipca br. działa całoroczny park rozrywki Mandoria.

Amatorów slow shoppingu Łódź zaprasza na jedną z najdłuższych ulic handlowych w Europie, ulicę Piotrkowską, na której znajdziemy ok. 320 sklepów, butików, punktów usługowych, restauracji, piekarni, cukierni, kawiarni i lodziarni. Okres pandemiczny mocno dał się we znaki właścicielom sklepów i punktów usługowo-gastronomicznych. W 2020 r. z inicjatywy przedsiębiorców oraz menadżerów lokali z ul. Piotrkowskiej przeprowadzono wspólną kampanię promocyjną, z pomocą Łódzkiego Centrum Wydarzeń, dzięki której można odbyć wirtualny spacer po tej najdłuższej ulicy handlowej i zobaczyć gdzie można zrobić zakupy oraz jak funkcjonują sklepy. W ostatnich miesiącach, wraz ze zniesieniem najbardziej dotkliwych obostrzeń, ul. Piotrkowska powraca do życia, jako miejsce gdzie realizują się najlepsze pomysły, czego przykładem może być m.in. uruchomienie nowej kawiarni Kraftowa w lokalu pod numerem 48.

## PROJEKTY MIXED-USE

Łódź to także miejsce, gdzie od kilku lat dynamicznie rozwija się segment projektów wielofunkcyjnych. Tworzone nowe powierzchnie handlowe, biurowe i mieszkaniowe często łączą ze sobą architekturę historyczną z nowoczesnymi elementami projektowymi. Zakrojone na szeroką skalę działania rewitalizacyjne, prowadzone zarówno przez władze miasta, jak i inwestorów prywatnych, stały się znakiem rozpoznawczym Łodzi.

Wybrane projekty:

### **KSIĘŻY MŁYN**

to największy zabytkowy kompleks fabryczny, obejmujący posiadłości rodziny Scheiblerów oraz Grohmanów. Dzięki realizacji szeregu inwestycji w 2022 roku Księży Młyn stanie się miejscem, do którego chętnie przebywać będą nie tylko mieszkańcy Łodzi, ale także turyści. Gruntownie wyremontowanych i kompleksowo przebudowanych zostanie 47 budynków. W jednym z nich już przeprowadzono przebudowę na potrzeby działalności gastronomicznej i handlowej i obecnie działa tu restauracja pod nazwą Księży Młyn.



\* źródło GUS, 2020





## MONOPOLIS

to unikatowy projekt usytuowany w centrum Łodzi, łączący w sobie nowoczesne biura, usługi i kulturę z szeroką ofertą gastronomiczną. Jego największym atutem jest rewitalizacja zabytkowych zakładów Monopoli Wódczanego z 1902 roku. MONOPOLIS oferuje 5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych z przeznaczeniem na restauracje, kawiarnie, winiarnie, galerie, kwaciarnie, myjnię samochodową i basen z fitnesssem. W roku 2020 projekt Monopolis został uhonorowany prestiżową nagrodą w konkursie MIPIM AWARDS 2020 w kategorii „mixed-use development” jako jedyny projekt z Europy i jedna z czterech najlepszych inwestycji na świecie.



## TEXTORIAL PARK

to przede wszystkim centrum biurowe, położone przy ulicy Fabrycznej. Składa się z trzech budynków biurowych, połączonych przeszklonym atrium. Textorial Park oferuje 11.600 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Na terenie kompleksu znajdują się także przestrzenie rekreacyjne: Amfiteatr oraz zielone patio, gdzie osoby spragnione chwili wytchnienia z pewnością znajdą miejsce. Na smakoszy czeka francuska restauracja Three Chimneys oraz Kofeina Lunch Bar specjalizująca się w drugich śniadaniach i lunchach.







## PIOTRKOWSKA 217

to kulturalno-rozrywkowy kompleks, który powstał w przestrzeni po dawnej odlewni żelaza Józefa Johna. Na 8 tys. m<sup>2</sup> zabytkowej powierzchni funkcjonują pasjonaci z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki i sztuki. Na terenie kompleksu organizowane są wydarzenia, składające się z cyklu wystaw, warsztatów, koncertów i festiwali, takich jak festiwale lodów rzemieślniczych, piwa, sushi, festiwal śniadań czy street food w wydaniu vege (np. Street Food Festival). To miejsce z dobrą energią i kulinarnymi specjałami serwowanymi m.in. przez restauracje wegetariańskie Klubokawiarnia Owoce i Warzywa 2 czy Falla Łódź. Do Strefy Piotrkowskiej 217 zostanie dobudowana Strefa Progres, czyli zespół czterech budynków mieszkalnych, w ramach których powstanie 276 mieszkań. Budowa ma się zakończyć pod koniec 2023 r.



## OGRODY GEYERA

to kompleks 19 rewitalizowanych budynków z funkcją mieszkalno-rozrywkową, który powstaje na terenie należącym niegdyś do jednego z największych łódzkich przemysłowców, Ludwika Geyera. Na blisko 10 tys. m<sup>2</sup> znajdują się wykończone w wysokim standardzie powierzchnie o różnorodnym przeznaczeniu np. restauracje, butiki, biura, sklepy, salony SPA a także fitness kluby. W dawnym magazynie i kotłowni powstała jedna z największych siłowni w Łodzi, a swoje drzwi dla klientów otworzyli także: restauracja Ryby&Owce, pizzeria Tutti Santi, bistro U Geyera, a także salon fryzjerski Krystiana Wojewody.







## FUZJA

to projekt wieloetapowy, realizowany na działce o powierzchni prawie 8 ha. Składa się z przestrzeni biurowej, handlowo-usługowej, gastronomicznej, budynków mieszkalnych, placu miejskiego i otwartych, zielonych terenów wspólnych liczących blisko 4ha. Zaplanowano także przestrzeń pod działalność biobazaru. Całość otoczona jest historyczną zabudową dawnych zakładów włókienniczych Karola Scheiblera, które stanowią dziedzictwo Łodzi Fabrycznej. Na terenie Fuzji sukcesywnie pojawiać się będą restauracje oraz urokliwe kawiarenki. Bardzo ciekawym i wartym odwiedzenia miejscem jest Hala Restauracyjna skupiająca na powierzchni ponad 3 tys. m<sup>2</sup> punkty gastronomiczne. Odrestaurowana elektrownia stanie się miejscem wystaw, festiwali, spektakli i wydarzeń kulturalnych. Północna część kompleksu od strony ulicy Tymienieckiego zagospodarowana zostanie na funkcje handlowo-usługowe.





## WIDZEWSKA MANUFAKTURA

to blisko 4 ha powierzchni i cztery 140-letnie pofabryczne obiekty wpisane do ewidencji zabytków jako zespół urbanistyczny pofabrycznej Łodzi. Składają się na nie: przędzalnia, skręcalnia, przewijalnia oraz kantor. Nowoczesne biura klasy A wzbogacone o punkty usługowe znajdują swoje miejsce w dawnym budynku przędzalni i zajmą 30 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Na cele mieszkaniowe wraz z funkcjami usługowymi zostaną zaadaptowane obiekty dawnej skręcalni oraz przewijalni. Widzevska Manufaktura zaoferuje 414 mieszkań na wynajem.





## TARGOWA 2

to planowany projekt wielofunkcyjny dewelopera HB Reavis w ramach NCT w pobliżu dworca Łódź Fabryczna, w sąsiedztwie zrewitalizowanego kompleksu kulturalno-edukacyjnego EC1. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powstaną tu biurowce z ogólnodostępnymi sklepami i punktami usługowymi na parterach oraz przyjazną przestrzenią dla pieszych. Zachowane zostaną również istniejące na działce zabytkowe budynki.



## RYNEK BIUROWY

- Liczba nowoczesnych budynków biurowych – 96
- Podaż / Powierzchnia istniejących projektów biurowych - 583 tys. m<sup>2</sup>
- Popyt (2020 – Q3 2021) - 79,2 tys. m<sup>2</sup>
- Wywoławcze stawki czynszu - 12 – 14 EUR/m<sup>2</sup>/ miesiąc
- Współczynnik pustostanów – 16,8%
- Wybrani najwięksi deweloperzy - Avestus, Echo Investment, Ghelamco, HB Reavis, Master Management Group, OKAM, OPG, Skanska, Virako

Łódzki rynek nowoczesnych powierzchni biurowych liczy ponad 583 tys. m<sup>2</sup>. Dzięki konsekwentnej realizacji strategii rozwoju miasto przykuwa uwagę coraz większej liczby zarówno deweloperów, jak i najemców z sektora BPO/SSC. Szacuje się, że 40% istniejącej powierzchni biurowej ma mniej niż 5 lat. Powstające projekty biurowe odmieniają wygląd centralnych części miasta. W rewitalizowanym i unowocześnianym rejonie Dworca Łódź Fabryczna (Nowe Centrum Łodzi), a także w okolicy skrzyżowania ul. Mickiewicza i ul. Piotrkowskiej (tzw. stare centrum) oraz obszaru „Skrzyżowania Marszałków” (skrzyżowanie al. Piłsudskiego i al. Śmigłego-Rydza) krystalizują się huby biurowe skupiające najemców konkretnych sektorów. Uznanie nie tylko łodzian, ale i inwestorów, zyskały projekty mixed-use, eksponujące charakterystyczną dla Łodzi czerwoną cegłę a jednocześnie prezentujące nowoczesną formę.

W okresie od początku 2020 r. do końca III kw. 2021 r. na rynek biurowy deweloperzy dostarczyli 7 nowych budynków o łącznej powierzchni najmu 54,4 tys. m<sup>2</sup> tym samym odnotowując znaczącą aktywność.

\* Źródło: Colliers





Na koniec III kw. 2021 r. w budowie znajdowały się kolejne 57,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która planowana jest do oddania w latach 2021-2023. Największe inwestycje pozostające w budowie to Fuzja (bud. J, I-01, C i D – łącznie 29,1 tys. m<sup>2</sup>), React (14,2 tys. m<sup>2</sup>) oraz Monopolis M3 (8,6 tys. m<sup>2</sup>).

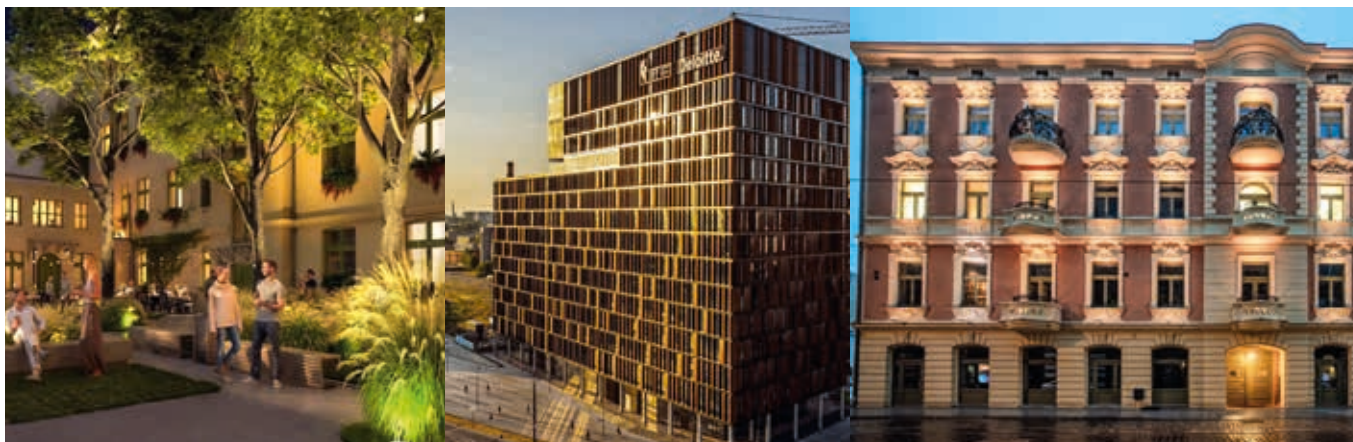
Łódź oferuje również doskonale warunki do rozwoju firm z sektora nowych technologii promując się wśród firm gamingowych, z branży e-commerce i digital agencies oraz fintech. Wśród nowo pozyskanych w ostatnich kwartałach inwestorów znajdują się Globallogic, Godel Technologies, softserve i TechArt.

Łączny popyt brutto w Łodzi w okresie 2020 – III kw. 2021 r. ukształtował się na poziomie 79,2 tys. m<sup>2</sup>, z czego większość wolumenu została wynajęta w 2020 roku. Dominującą część całkowitej aktywności najemców w opisanym okresie stanowiły nowe transakcje – 60%. Renegocjacje i przedłużenia umów stanowiły 28%, ekspansję 12%. Na etapie planowania oraz budowy budynków biurowych w ramach transakcji pre-leń najemcy wynajęli 21,5 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło ok. 27% wolumenu popytu.

Najwięcej umów podpisali najemcy z sektora IT (31%). Na drugim miejscu znalazł się sektor produkcji (16%), a na trzecim sektor finanse i bankowość (10%). Przeciętna wielkość transakcji najmu wyniosła ok. 1,2 tys. m<sup>2</sup>.

Na koniec III kw. 2021 r. współczynnik pustostanów wzrósł o 2,5 p.p. w porównaniu do III kw. 2020 r. i wyniósł 16,8%, co przełożyło się na 98,1 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Tak wysoki współczynnik pustostanów to wynik dużej ilości nowej powierzchni oddanej do użytku w 2019 oraz 2020 r. Prognozowane jest, że nowo oddana powierzchnia biurowa ulegnie absorpcji w najbliższym czasie.

Łódź stanowi konkurencyjny rynek w stosunku do pozostałych miast. Czynsze wywoławcze w najlepszych budynkach kształtują się na poziomie 12-14 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Starsze obiekty oferują niższe stawki w granicach 9-12 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc.



## RYNEK MAGAZYNOWY W ŁODZI

- Podaż / Powierzchnia istniejących projektów magazynowych - 3,3 mln m<sup>2</sup>
- Popyt (2019 – III kw. 2021) – 1,3 mln m<sup>2</sup>
- Efektywne stawki czynszu – 1,9 – 2,6 euro/m<sup>2</sup>/ miesiąc
- Współczynnik pustostanów – 6,0%
- Udział głównych sektorów najemców (2019 – III kw. 2021)
  - Handel – 35%
  - 3PL – 23%
  - E-commerce – 12%
  - Produkcja – 11%
  - Pozostałe – 19%
- Wybrani najwięksi deweloperzy - Panattoni Europe, SEGRO, Hillwood, Prologis

Na rynku magazynowym Łódź stanowi część regionu Polski Centralnej, który od wielu lat pozostaje w czołówce polskich rynków magazynowych i obecnie jest trzecim, po Warszawie i Górnym Śląsku, największym rynkiem regionalnym pod względem ilości powierzchni magazynowej w Polsce. Główną zaletą regionu jest jego doskonała lokalizacja w centrum kraju oraz wysoce rozwinięta infrastruktura drogowa ze skrzyżowaniem dwóch najważniejszych autostrad w Polsce: A1 będącej jedyną autostradą o przebiegu północ-południe w kraju oraz A2 łączącej Polskę w ramach drogi europejskiej E-30 z między innymi Rosją, Niemcami i Holandią. Lokalizacja Polski Centralnej jest szczególnie atrakcyjna dla przedsiębiorstw z sektora e-commerce oraz operatorów logistycznych. Dodatkowym atutem dla najemców jest bezpośrednie połączenie kolejowe cargo między Łodzią a Chinami, które pozwala na przetransportowanie towaru w zaledwie 2 tygodnie.

\* Źródło: Colliers





Nowoczesne powierzchnie magazynowe w Polsce Centralnej ulokowane są przede wszystkim we wschodniej części łodzi oraz w okolicach Strykowa (rejon skrzyżowania autostrad). Znajdują się tu zarówno rozległe parki logistyczne z wieloma halami magazynowymi, jak i obiekty typu BTS budowane na miarę, głównie dla przedstawicieli sektora handlowego oraz e-commerce. Pod względem ilości oddanej powierzchni magazynowej liderem wśród deweloperów na rynku Polski Centralnej pozostaje Panattoni Europe, który odpowiada za wybudowanie ponad połowy istniejących powierzchni magazynowych w regionie. W łódzkim portfolio tego dewelopera znajduje się między innymi Central European Logistics Hub, będący największym parkiem logistycznym w Polsce.

## RYNEK PRACY

Ze względu na położenie Łodzi przy skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, motorem rozwoju lokalnej gospodarki pozostaje logistyka i transport. Na terenach wokół Łodzi powstają kolejne magazyny, a bezpośrednie połączenie kolejowe z Chinami napędza rozwój e-commerce nie tylko w regionie, ale i w całym kraju. Sytuacja na rynku pracy w Łodzi jest korzystna, ponad 57% z spośród prawie 700 tys. mieszkańców stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Stopa bezrobocia kształtuje się na relatywnie niskim poziomie 6,1%.



Konkurencyjne warunki życia, duża liczba studentów oraz dostęp do wykwalifikowanych pracowników, to czynniki, które sprawiają, że wiele firm rozważa przeniesienie swoich siedzib do Łodzi. Potencjał zasobów ludzkich w Łodzi od wielu lat utrzymuje się na wysokim poziomie. Na łódzkich uczelniach największa liczba studentów kształci się na kierunkach biznesowych i administracyjnych oraz inżynieryjno-technicznych. Zapotrzebowanie na specjalistów w branży informatycznej, inżynieryjno-technicznej oraz w sektorze SSC/BPO nieustannie wzrasta i sprawia, że pracodawcy coraz częściej oferują zatrudnienie studentom ostatnich lat studiów.

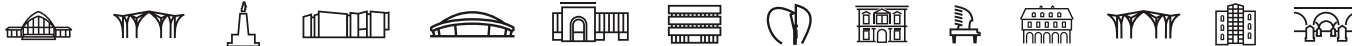


Region łódzki znajduje się obecnie na 3. miejscu w Polsce pod względem dostępności nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stan infrastruktury liniowej poprawia się, a zatrudnienie w branży logistycznej dynamicznie wzrasta.

WYNAGRODZENIA W SEKTORZE PRODUKCJA / LOGISTYKA / MAGAZYN		ŁÓDŹ
<b>PRODUKCJA</b>	<b>MIN/OPT/MAX (PLN)</b>	
Kierownik	12 000/14 000/18 000	
Mistrz	6 000/7 000/9 000	
Brygadzysta	5 500/6 500/7 500	
Pracownik fizyczny	3 300/3 500/3 800	
<b>LOGISTYKA</b>	<b>MIN/OPT/MAX (PLN)</b>	
Kierownik	12 000/14 000/20 000	
Specjalista	5 500/8 000/10 000	
Pracownik fizyczny	3 800/4 000/4 500	
<b>JAKOŚĆ</b>	<b>MIN/OPT/MAX (PLN)</b>	
Kierownik	10 000/14 000/16 000	
Pracownik fizyczny	3 600/3 800/4 000	
<b>MAGAZYN</b>	<b>MIN/OPT/MAX (PLN)</b>	
Kierownik	10 000/13 000/18 000	
Pracownik fizyczny	3 800/4 000/4 200	

WYNAGRODZENIA W SEKTORZE USŁUG DLA BIZNESU		ŁÓDŹ
<b>F&amp;A AP/AR</b>	<b>MIN/MAX (PLN)</b>	
junior accountant	4 200/5 000	
accountant	5 000/6 500	
senior accountant	6 000/8 000	
team leader (5-15 ppl)	9 000/12 000	
manager(up to 50 ppl)	11 500/16 000	
<b>F&amp;A: GL</b>	<b>MIN/MAX (PLN)</b>	
junior accountant	4 200/5 000	
accountant	5 000/6 500	
senior accountant	6 500/8 000	
team leader (5-15 ppl)	9 000/12 000	
manager(up to 50 ppl)	11 500/16 000	
<b>IT</b>	<b>MIN/MAX (PLN)</b>	
1st line support	4 000/6 000	
2nd line support	6 000/8 000	
3rd line support	8 500/12 000	
IT Admin	7 000/15 000	
Network/Security	10 000/20 000	
Business/Sys Analyst	8 000/15 000	
Developer	8 000/15 000	
Tester	5 000/12 000	
team leader (5-15 ppl)	5 500/9 000	
Project Manager (up to 50)	8 000/15 000	





WYNAGRODZENIA W SEKTORZE USŁUG DLA BIZNESU		ŁÓDŹ
<b>CUSTOMER SERVICE</b>	<b>MIN/MAX (PLN)</b>	
Junior Specialist	4 000/4 800	
specialist	4 800/6 000	
Senior Specialist	5 500/7 000	
team leader (5-15 ppl)	7 500/10 000	
Manager (up to 50 ppl)	10 000/15 000	
<b>R&amp;D</b>	<b>MIN/MAX (PLN)</b>	
Laboratory specialist	5 000/7 500	
technologist	6 000/9 000	
Design Engineer	6 500/10 000	
Product Development	7 000/10 000	
Senior Product Development	8 500/11 000	
Quality Engineer	7000/10000	
R&D Manager	13000/20000	

**Outsourcing**

# KONTAKT



## URZĄD MIASTA ŁODZI

### Adam Brzostowski

Dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego  
i Współpracy Międzynarodowej

ul. Piotrkowska 104a  
90-926 Łódź

[www.invest.lodz.pl](http://www.invest.lodz.pl)  
[a.brzostowski@uml.lodz.pl](mailto:a.brzostowski@uml.lodz.pl)  
[boi@uml.lodz.pl](mailto:boi@uml.lodz.pl)

## COLLIERS

### Marcin Włodarczyk

Regional Director | Łódź  
Office Agency

+48 882 014 548  
[marcin.wlodarczyk@colliers.com](mailto:marcin.wlodarczyk@colliers.com)

### Andrzej Szczepanik

Senior Associate | Łódź  
Office Agency

+48 664 920 137  
[andrzej.szczepanik@colliers.com](mailto:andrzej.szczepanik@colliers.com)  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

## RANDSTAD

### Paweł Kopec

Head of Enterprise Solutions Center  
Randstad Polska Sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

M +48 605 216 184  
[pawel.kopec@randstad.pl](mailto:pawel.kopec@randstad.pl)  
[www.randstad.pl](http://www.randstad.pl)