

Opracowane  
we współpracy z



Michael Page

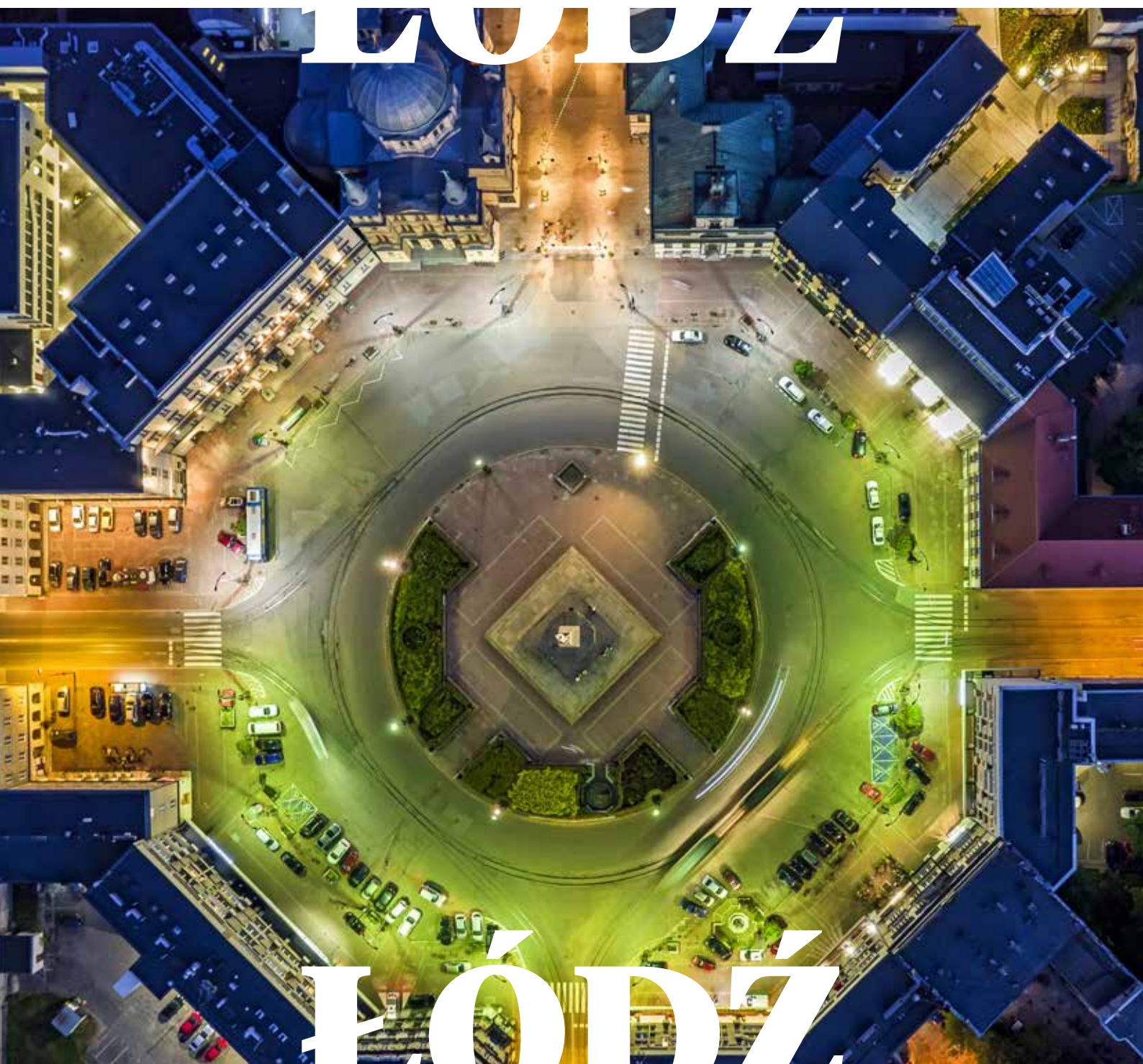


# ŁÓDŹ

*Atrakcyjność miasta i rynek biurowy*

III kwartał 2021

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



# ŁÓDŹ

## FAKTY I LICZBY



**POWIERZCHNIA  
MIASTA**

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



**POPULACJA**

**672.185**



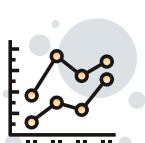
**PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE  
WYNAGRODZENIE**

**5.796,7 zł (brutto)**



**WZROST  
PKB**

**4,7%**



**PKB PER CAPITA**

**70.846 zł**



**STOPA  
BEZROBOCIA**

**6,1%**

## ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. RANKINGI DOTYCZĄCE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ MIASTA

**3.**

3. miejsce w rankingu CEO Magazine w kategorii „Best Country to Invest in 2020”

**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 Emerging Europe – Business Friendly Cities Perception 2020 w kategorii **Business Climate – the most business friendly city**

**2.**

2. miejsce w kategorii **Local Authority Support – business friendly city**

**Najlepsza Specjalna Strefa Ekonomiczna w Europie, trzecia na świecie** według FDI Free Zones of the Year 2020

**Wyróżnienie pod nazwą „City of The Year ”** od Europa Property

### 2. ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Baza wiedzy w kluczowych obszarach: regularnie opracowywane raporty z zakresu HR i nieruchomości oraz coroczny przewodnik gospodarczy.

Spersonalizowana oferta terenów inwestycyjnych (miejskich i prywatnych).

Dedykowany opiekun ze strony UMŁ (np. wsparcie dla inwestycji w procesie wyboru lokalizacji, w procesach administracyjnych toczących się w urzędzie o jednostkach z nim powiązanych).

Inne wsparcie w działaniach rekrutacyjnych: programy stażowy organizowany przez UMŁ we współpracy z Inwestorami, aktywności z zakresu employer branding.

Wsparcie marketingowe: organizacja konferencji prasowych, publikacje w mediach społecznościowych (FB, LinkedIn, www.investinlodz.pl).

Wsparcie w ramach ŁSSE.

# JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

## 3. RANKINGI DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

3.

3. miejsce  
w rankingu Perły Samorządu 2020

3.

3. miejsce Prezydent Hanny Zdanowskiej  
w kategorii **Włodarz Miasta**  
w ogólnopolskim rankingu Dziennika  
Gazety Prawnej Perły Samorządu 2021

**Forbes „Miasta Przyjazne Ludziom  
2020”** Łódź wyprzedziła w nim kolejno:  
Gdynię, Wrocław, Kraków, Szczecin i Opole.

5.

5. miejsce w rankingu Forbes w kategorii  
**Miasto otwarte na ludzi w 2020 r.**

Miasto Łódź zostało laureatem ogólnopolskiego konkursu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Generalnego Konserwatora Zabytków Samorząd dla Dziedzictwa w kategorii gmin miejskich, który nagradza gminy za **modelowe opracowanie i wdrażanie gminnych programów opieki nad zabytkami**, mając na celu motywowanie samorządów do sporządzania i wdrażania programów oraz promocję dobrych praktyk w tym zakresie.

## 4. INICJATYWY MIASTA SKIEROWANE NA PODNIESIENIE JAKOŚCI ŻYCIA W MIEŚCIE

- Program „ZazieleniaMY”.
- Rewitalizacja parków np. Parku Helenów.
- Działania prowadzone w parkach np. spacer, joga, wycieczki rowerowe.
- Cykl warsztatów ekologicznych.
- Program dotacji do wymiany pieców.
- 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.
- Organizacja 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 – m.in. sprzątanie w ramach Dnia Ziemi, zakładanie łąk kwietnych, rozwój terenów zieleni, warsztaty pszczelarskie, zakładanie pasiek.



**DŁUGOŚĆ ŚCIEŻEK  
ROWEROWYCH**

**171 km**



**POWIERZCHNIA  
TERENÓW ZIELONYCH**

**51,51 km<sup>2</sup>**

## FAKTY I LICZBY

STUDENCI



**75.047**

ABSOLWENCI



**17.412**

LICZBA  
UCZELNI



**18**

LOTNISKO  
- ODLEGŁOŚĆ OD  
CENTRUM MIASTA



**5 km**

LOTNISKO  
- LICZBA OBSŁUŻONYCH  
PASAŻERÓW



**34.689**

SEKTOR BSS  
- LICZBA CENTRÓW



**96**

SEKTOR BSS  
- LICZBA  
ZATRUDNIONYCH



**27.100**

RATING

**BBB+** (PROGNOZA STABILNA)

AGENCJA  
RATINGOWA

**S&P**

03

# ŁÓDŹ

I-III kw. 2021



ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

583.000 m<sup>2</sup>



POWIERZCHNIA BIUROWA W BUDOWIE

93.000 m<sup>2</sup>



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

16,8%



NOWA PODAŻ

3.600 m<sup>2</sup>



POPYT

16.880 m<sup>2</sup>

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec III kw. 2021 roku wyniosły 583.000 m<sup>2</sup>. Do użytku został oddany nowy budynek biurowy Dowborczyków 30/34 o powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się nadal około 93.000 m<sup>2</sup> powierzchni, która będzie systematycznie oddawana w kolejnych latach, z czego ponad 50% tego wolumenu zostanie ukończone w 2023 roku. Do końca tego roku na rynku powinno pojawić się jeszcze blisko 25.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej.

Popyt w III kw. 2021 roku, w porównaniu z ubiegłym kwartałem zwiększył się i wyniósł 8.600 m<sup>2</sup>. Ponad połowę tego wolumenu stanowiły nowe umowy, zaś pozostała część to renegecje istniejących już umów. Warto podkreślić, że aktywność najemców rośnie z każdym kwartałem 2021 roku, a od początku roku podpisano umowy na niemal 17.000 m<sup>2</sup>.

Łódź jest również rynkiem, na którym w ciągu minionego roku odnotowano największy współczynnik pustostanów spośród największych miast regionalnych.

Utrzymuje się on nadal na wyższym poziomie niż rok temu i wynosi 16,8% (wzrost o 4,0 pp.). Jednak obiecującą prognozą na kolejne miesiące jest jego spadek w porównaniu z II kw. 2021 roku o 1,5 pp.

Wysoki poziom pustostanów oraz osłabiony popyt w ostatnich kwartałach spowodowały lekki spadek czynszów w niektórych projektach biurowych. Po korekcie czynsze wywoławcze w Łodzi w III kw. 2021 roku wahają się od 10,00 EUR do 14,00 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

### WIDZEWSKA MANUFAKTURA

- 28.000 m<sup>2</sup>
- IV kw. 2023
- Cavatina Holding

### REACT

- 15.470 m<sup>2</sup>
- IV kw. 2021
- Echo Investment

### MONOPOLIS M2

- 7.830 m<sup>2</sup>
- IV kw. 2022
- Virako

Powierzchnia biurowa Data ukończenia Deweloper / Właściciel

## WYBRANE CENTRA BPO, SSC/ GBS, IT ORAZ R&D:

Accenture | Barry Callebaut |  
Clariant | Fujitsu Technology  
Solution | GFT | McCormick  
Shared Services |  
Nordea Bank | UPS Global  
Business Services

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W NOWYCH BUDYNKACH



OPLATA EKSPLOATACYJNA  
PLN/M<sup>2</sup>/MIESIĄC

15-18



OKRES  
BEZCZYNSZOWY

5-9  
miesiące



BUDŻET NA FIT-OUT  
EUR/M<sup>2</sup>

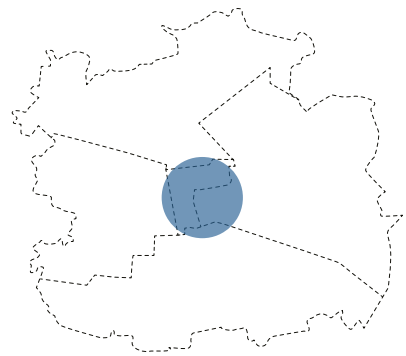
350-500

## OPERATORZY COWORKINGOWI W ŁÓDZI

Business Zone  
New Work  
Rise.pl

## GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI PRZESTRZENI BIUROWEJ

	ZASOBY	W BUDOWIE	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	CZYSZSZE WYWOŁAWCZE
<b>CENTRUM</b>	445.091 m <sup>2</sup>	19.388 m <sup>2</sup>	19,8%	11-14 EUR/m <sup>2</sup>
<b>POZA CENTRUM</b>	137.939 m <sup>2</sup>	73.882 m <sup>2</sup>	7,3%	10-13,5 EUR/m <sup>2</sup>



## GŁÓWNE MIASTA REGIONALNE

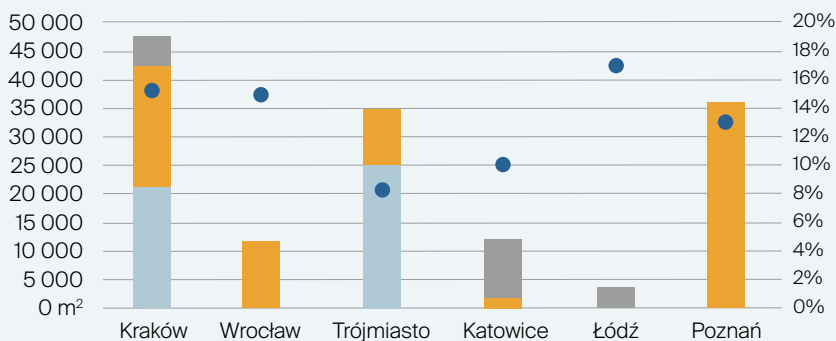
KRAKÓW, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, POZNAŃ, KATOWICE, ŁÓDŹ

I-III kw. 2021



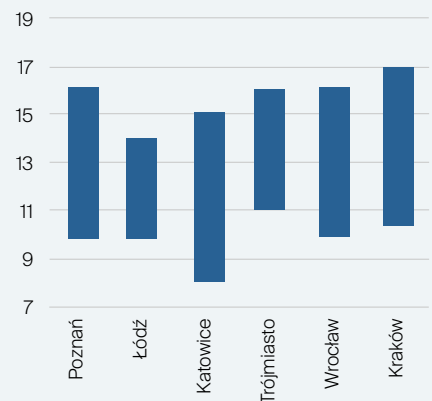
### NOWA PODAŻ (III KW. 2021) I PUSTOSTANY (III KW. 2021)

I kw. 2021 II kw. 2021 III kw. 2021 ● współczynnik pustostanów



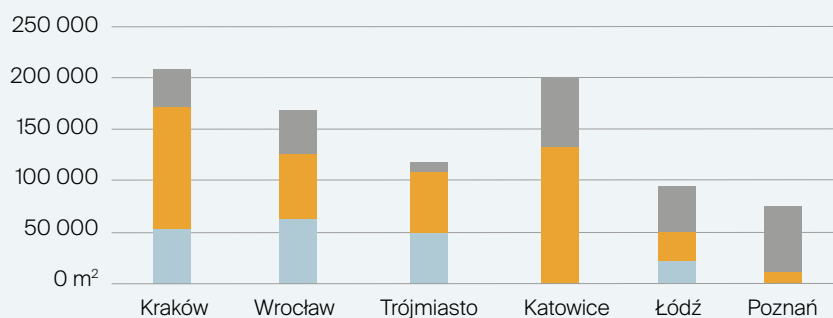
### CZYSZSZE WYWOŁAWCZE (III KW. 2021)

(EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



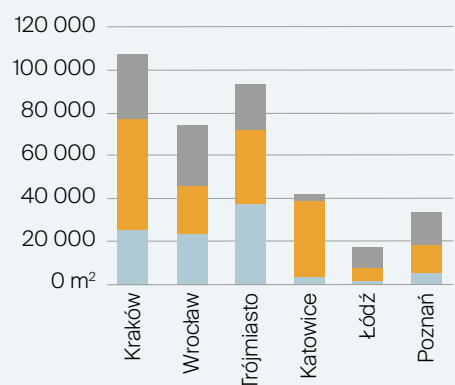
### PODAŻ W BUDOWIE WG LAT ODDANIA DO UŻYTKU (III KW. 2021)

2021 2022 2023



### POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ (III KW. 2021)

I kw. 2021 II kw. 2021 III kw. 2021



# ŁÓDŹ

## REKRUTACJA W OBSZARZE IT



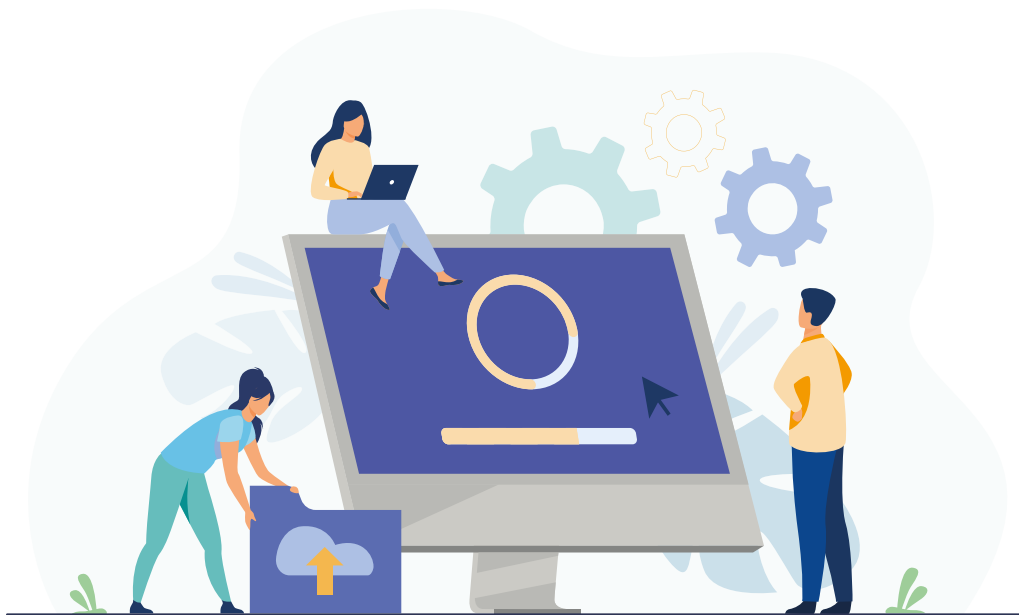
Zgodnie z rządowym Barometrem Zawodów w Łodzi i okolicach mamy do czynienia z **równowagą** między popytem a podażą pracowników z tej grupy zawodowej. Osoby poszukujące pracy w IT w Łodzi nie powinny mieć szczególnych problemów ze znalezieniem dla siebie odpowiednich ogłoszeń.



Korzystając ze swojej lokalizacji (bliskość Warszawy) **Łódź przyciąga firmy IT.**



Łódź zyskała miano **najbardziej atrakcyjnego miasta dla biznesu** w Europie Środkowo-Wschodniej, zgodnie z wynikami badania Business-Friendly Perception Index 2021, opublikowanymi przez stronę Emerging Europe. To pierwsze miasto w Polsce, poza Warszawą, które otrzymało tę nagrodę.



## TOP 3

1.

SCRUM  
MASTER

10.000 - 18.000  
brutto

2.

SALESFORCE  
ARCHITECT

19.000 - 27.000  
brutto

3.

IT SUPPORT  
SPECIALIST

8.000 - 13.000  
brutto



## KRYZYS BRANŻY HR BYŁ INTENSYWNY, ALE STOSUNKOWO KRÓTKI

Zmiany wprowadzone w pandemii zostaną z nami na dłużej. Zarówno rekruterzy, jak i kandydaci zdecydowanie docenili rozłączenie procesu rekrutacyjnego od fizycznej lokalizacji. Zdalne rozmowy o pracę będą trendem, który utrzyma się na długo po pokonaniu pandemii COVID-19. Rekrutacje online po prostu oszczędzają obu stronom znaczną część czasu. Spotkania na żywo dotyczyć teraz będą ostatnich etapów i kandydatów, którzy się do niego zakwalifikowali. Pierwsze oznaki odbicia widzieliśmy już w lipcu, potem mieliśmy spokojny, nieco wakacyjny sierpień. Od września wzrosty zaczęły się na dobre i trwają do dzisiaj. Klienci, którzy wcześniej się wstrzymywali zaczęli masowo potrzebować dodatkowych zasobów.

## NASTĄPIŁA DIGITALIZACJA PROCESU REKRUTACYJNEGO

Wcześniej standardem była wstępna weryfikacja kandydatów przez telefon, co kończyło się zaproszeniem na spotkanie twarzą w twarz. W pandemii normą stały się zaś „video interviews”, a konsultanci musieli błyskawicznie przenieść się w świat wirtualny. Około 99% rekrutacji, w tym spotkań finałowych, było realizowane online. Dotychczasowe przyzwyczajenia musiały ustąpić przed realiami stawianymi przez pandemię. Mimo początkowej niepewności okazało się, że można z powodzeniem zatrudniać zdalnie specjalistów, menedżerów czy dyrektorów wyższego szczebla.



## ROLA MOTYWACJI W TRAKCIE PROCESU REKRUTACYJNEGO

W dobie pandemii COVID-19, podczas rozmów rekrutacyjnych, w szczególności poruszane są kwestie motywacji do pracy. Ryzyko, że potencjalny pracownik zmieni miejsce zatrudnienia po kilku miesiącach jest w tym momencie wyjątkowo duże i pracodawcy dokładają wszelkich starań, żeby uniknąć takich sytuacji. Kandydaci są pytani także o to, dlaczego szukają nowej pracy i czym się kierują, decydując się na zmianę. W ten sposób sprawdzamy, czy osoba ubiegająca się o stanowisko odnajdzie się w strukturze organizacji, a jej wartości będą się pokrywać z misją firmy. Potencjalni pracownicy powinni swobodnie i szczerze odpowiadać na pytania zadane im podczas rozmowy rekrutacyjnej. Jeżeli chcą związać się z firmą na dłużej, muszą również mieć pewność, że dopasują się do jej kultury organizacyjnej. W związku z tym, że praca zdalna do pewnego stopnia utrudnia porozumiewanie się i więź pracodawcy z pracownikiem, firmy często pytają kandydatów o ich nastawienie do powrotu do biur, nawet w niepełnym wymiarze.



**KONTAKTY W POLSCE:**

+22 596 50 50  
www.knightfrank.com.pl

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**KONTAKT W ŁODZI:**

Izabela Dąbrowska  
izabela.dabrowska@pl.knightfrank.com

**COMMERCIAL AGENCY - OFFICE**

L-REP Janusz Garstka  
janusz.garstka@pl.knightfrank.com

T-REP Monika Sułdecka-Karaś  
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT**

Izabela Miazgowska  
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT  
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

**PROJECT MANAGEMENT**

Urszula Łuszczyńska  
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

**VALUATION & ADVISORY**

Grzegorz Chmielak  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

**STRATEGIC CONSULTING EMEA**

Marta Sobieszczak  
marta.sobieszczak@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-rynu/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

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

**KONTAKT:**

www.michaelpage.pl  
contact@michaelpage.pl