

2023

RAPORT ŁÓDŹ

corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem rocznym za rok 2022 dotyczącym Łodzi.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych: biura, coworkingi, magazyny, powierzchni handlowych oraz rynku PRS. Całość przedstawiliśmy w szerszym kontekście miejskim, uwzględniając podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz

Warszawa, 04.2023



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

Jestem związany z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. **Corees Polska** jest partnerem **The Instant Group**, należy do **SIOR** oraz **ProProgressio**.

ŁÓDŹ

Łódź jest miastem usytuowanym w centralnej części Polski, stolicą województwa łódzkiego. Jest czwartym co do wielkości pod względem liczby mieszkańców miastem Polski – zaraz po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

Na koniec czerwca 2022 roku Łódź zamieszkiwana była przez 661 tys. osób, z czego 396 tys. to osoby w wieku produkcyjnym. Wraz z okolicznymi miejscowościami, miasto tworzy Łódzki Obszar Metropolitalny, trzecią największą aglomerację w Polsce, którą zamieszkuje ponad 1,2 mln osób.

Łódź jest też czwartym co do wielkości miastem w Polsce pod względem powierzchni, wyprzedzanym zaledwie przez Warszawę, Kraków i Szczecin.

Obszar miasta obejmuje 293,3 km². Co ciekawe, od 1992 roku nie ma w nim dzielnic, a podział administracyjny jest jedynie umowny i wyznaczony na pięć rejonów działania Delegatur Urzędu Miasta Łódź. Miasto nie ma tradycji historycznych. Swoje zaludnienie i obszar zawdzięcza włączeniu jej w 1820 roku do grona osad przemysłowych.



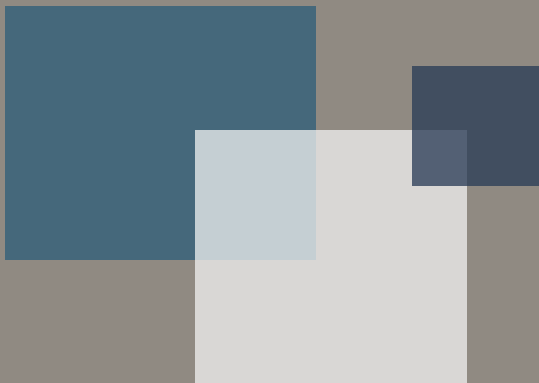
Rynek pracy

Do 1989 roku Łódź była polskim centrum przemysłu włókienniczego i filmowego. Likwidacja wielu zakładów pracy po 1989 roku spowodowała znaczny wzrost bezrobocia w regionie.

Od kilku lat jednak sytuacja na łódzkim rynku pracy znacznie się poprawia. Na koniec grudnia 2022 roku stopa bezrobocia w województwie łódzkim wyniosła 5,4 proc., a w samej Łodzi 4,4 proc. W ciągu 2022 roku w województwie łódzkim zarejestrowano 15,4 tys. osób bezrobotnych tj. o 24,1 proc. mniej niż na koniec 2021 roku.

Udział cudzoziemców w liczbie zarejestrowanych bezrobotnych ogółem wyniósł 3,9 proc., podczas gdy rok wcześniej wskaźnik ten kształtował się na poziomie 0,5 proc.

Zaznaczyć należy, że w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 12 marca 2022 roku o pomocy obywatelom Ukrainy z powodu konfliktu zbrojnego na terytorium tego państwa, możliwa jest rejestracja w powiatowych urzędach pracy obywateli Ukrainy w wieku 18 lat i więcej, jako osoby bezrobotne lub poszukujące pracy.



Odnotowuje się także spadek ilości ofert pracy w mieście. Od stycznia do grudnia 2022 roku do urzędów pracy w Łodzi zgłoszono 43,9 tys. (23,5 tys. mniej niż rok wcześniej) ofert pracy i aktywizacji zawodowej, z których 2,7 proc. było przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, a 2,1 proc. to miejsca aktywizacji zawodowej.

Z sektora publicznego pochodziło 5,7 proc. wszystkich ofert. Liczba ofert pracy będących w dyspozycji urzędu na koniec grudnia 2022 r. wyniosła 1045 (o 63,0 proc. mniej niż w końcu grudnia 2021 roku); na 1 ofertę pracy przypadało 15 bezrobotnych, tj. o 8 więcej niż w analogicznym okresie 2021 roku.

Największy wzrost liczby zatrudnionych zanotowano w działalności związanej z zakwaterowaniem i gastronomią (o 18,1 proc.), w sekcji informacja i komunikacja (o 15,9 proc.), budownictwo (o 4,5 proc.) oraz handel; naprawa pojazdów samochodowych (o 2,4 proc.). Spadek odnotowano w przemyśle (o 1,5 proc.) oraz w sekcji obsługa rynku nieruchomości (o 0,7 proc.). Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Łodzi na koniec grudnia 2022 roku wynosiło 6 219,82 zł i było wyższe o 10,1 proc. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

W ciągu ostatnich 30 lat Łódź diametralnie zmieniła swój charakter. Od typowego ośrodka w przemyśle włókienniczym ewoluowała do jednego z głównych centrów outsourcingowych i logistycznych w Polsce oraz jednego z najszybciej rozwijających się miast w Europie. Łódź rozwija się w oparciu o Regionalną Strategię Rozwoju, która zakłada wspieranie innowacyjności oraz kreowanie współpracy i partnerstwa między władzami regionalnymi a inwestorami.

Miasto nie zrywa z tradycją - kluczowe branże dla regionu to nadal przede wszystkim nowoczesny przemysł włókienniczy i modowy, a także zaawansowane materiały budowlane, medycyna, farmacja, kosmetyki, energetyka, informatyka i telekomunikacja. Łódź przyciąga inwestorów z sektora usług wspólnych i IT. Do największych zalicza się centrum księgowo Philipsa i Citibank, centrum informatyczne Accenture, główną siedzibę firmy Ericpol Telecom, centralę mBanku i multiBanku. Obecnie w Łodzi i regionie działa ponad stu międzynarodowych inwestorów.

Od lat 20. XIX w. w Łodzi działa Łódzki Okręg przemysłowy, który dzisiaj – po gruntownych zmianach – pełni rolę siedzib dla zakładów wielkich koncernów produkujących sprzęt AGD (Philips, Bosch, Siemens AG, General Electric i Indesit).

Działa tu także Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, składająca się z kilkudziesięciu podstref. Do największych inwestorów działających w ŁSSE S.A. zaliczają się m.in. Procter & Gamble, Whirlpool Corporation, Dell, Ceramika Tubądzin, Atlas i Hutchinson. ŁSSE w 2022 roku pozyskała 44 inwestycje na kwotę 4 mld zł.

To najlepszy wynik w tym roku wśród wszystkich polskich stref. W 2022 roku do dołączyło tam aż 70 firm, wśród których przeważają zakłady produkcyjne - aż 42 z 44. Dominują inwestorzy z branż spożywczej, meblarskiej, chemicznej, produkcji opakowań, konstrukcji stalowych czy maszyn rolniczych.

Udział małych i średnich przedsiębiorstw oraz dużych firm jest prawie identyczny, dużych firm jest zaledwie o dwie więcej. Prym nadal wiezie polski kapitał, 30 z 44 inwestycji realizują polskie firmy. Najwięcej w 2022 roku w ŁSSE zainwestował japoński Daikin, budując nowoczesną fabrykę pomp ciepła w podłódzkim Ksawerowie.

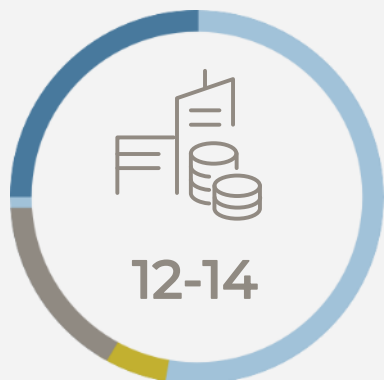
Łódź jest miastem przyjaznym dla inwestorów, co odzwierciedla się w licznie przyznawanych miastu nagrodach. Została wybrana najbardziej przyjaznym miejscem dla biznesu we wschodzącej Europie w ramach Future of Emerging Europe Awards 2021, znalazła się na czele listy miast przyjaznych dla biznesu (Business-Friendly Perception Index).

Miasto ma jeden z największych programów akceleracyjnych dla startupów - „Mam pomysł na Startup”, do którego w 2022 roku zgłosiło się rekordowe 150 innowacyjnych projektów z całego świata (wzrost 50 proc. rok do roku).

Rynek inwestycyjny



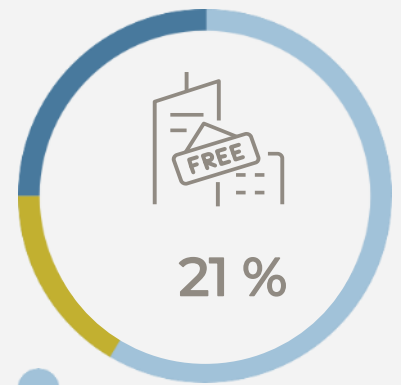
Rynek biurowy w liczbach



Wyjściowe stawki czynszu
€ / m² w zależności
od lokalizacji



Całkowite zasoby
biurowe (m²)



Wskaźnik pustostanów
wzrósł o 5,5 pp



Powierzchni biurowej (m²)
oddanej do użytku



Projektów w budowie (m²)



Rynek biurowy

Łódź pozostaje szóstym największym biurowym rynkiem regionalnym w Polsce. Wolumen powierzchni biurowej w Łodzi przekroczył na koniec 2022 roku wyniósł 628 tys. m², czyli o 7,1 proc. więcej niż na koniec poprzedniego roku.


Od początku do końca 2022 roku oddano w Łodzi powierzchnię biurową o łącznej powierzchni 41,5 tys. m² w dwóch nowoczesnych w budynkach:

- kompleks Fuzja C i D (18,7 tys. m², Echo Investment) i
- React I (14,2 tys. m², Echo Investment).

W 2022 roku zakończono budowę tylko jednego kameralnego projektu biurowego – Milionowa 21 (1,8 tys. m²).

Obecnie w budowie pozostaje kolejne 48 tys. m², które w 60 proc. mają być oddane do końca 2023 roku.

Największe inwestycje w budowie to:

- Fuzja bud. I (7,8 tys. m²),
 - Fern Office (7,6 tys. m²),
 - Re_connect (1,7 tys. m²) i
 - Widzewska Manufaktura (31,5 tys. m², Cavatina).
- 

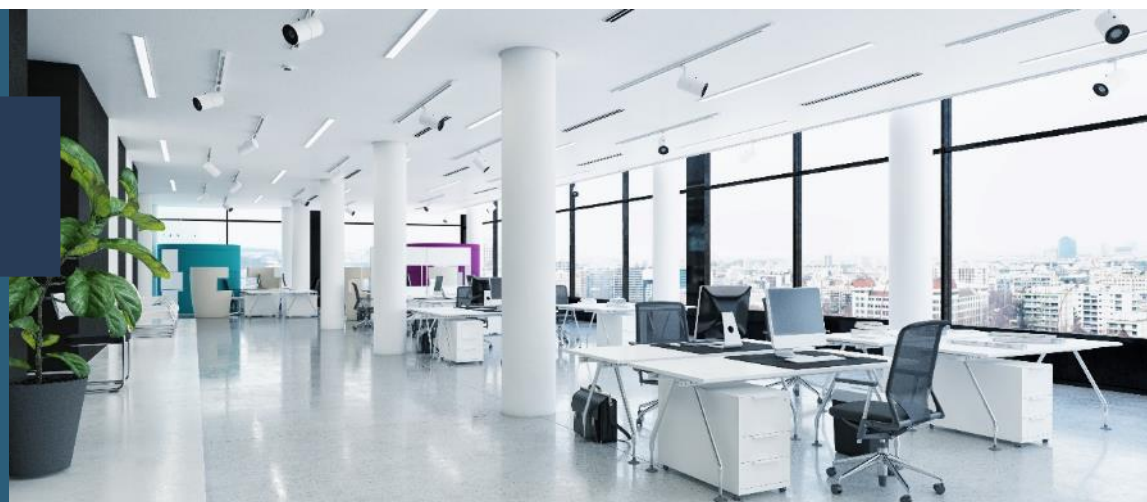
Łącznie w 2022 r. wynajęto w Łodzi 47,8 tys. m² powierzchni biurowej. Większość, bo aż 74 proc. transakcji stanowiły nowe umowy, 21 proc. renegocjacje, a 5 proc. ekspansje.

Najwięcej umów podpisali najemcy z sektora IT (31 proc.), produkcji (16 proc.), finansów i bankowości (10 proc.).

Mimo dużego popytu, nastąpił wzrost ilości pustostanów w stosunku do 2021 roku – pod koniec 2022 roku wynosił 21 proc., co stanowi wzrost o 5,2 p.p. rok do roku. Na koniec roku w Łodzi dostępnych było 98,1 tys. m² powierzchni do najmu.

Czynsze za najem powierzchni biurowej w budynkach klasy A wynoszą obecnie 12,00–14,00 euro/m² (plus koszty eksploatacji 2–4 euro/m²), a w budynkach klasy B 6–12 euro/m² (eksploatacja 2–4 euro/m²). W 2023 roku prognozowany jest wzrost stawek czynszu za wynajem biur, a także kosztów mediów, ogrzewania, prądu, materiałów budowlanych, pracy czy odbioru odpadów.

Rynek biurowy



Rynek coworkingów

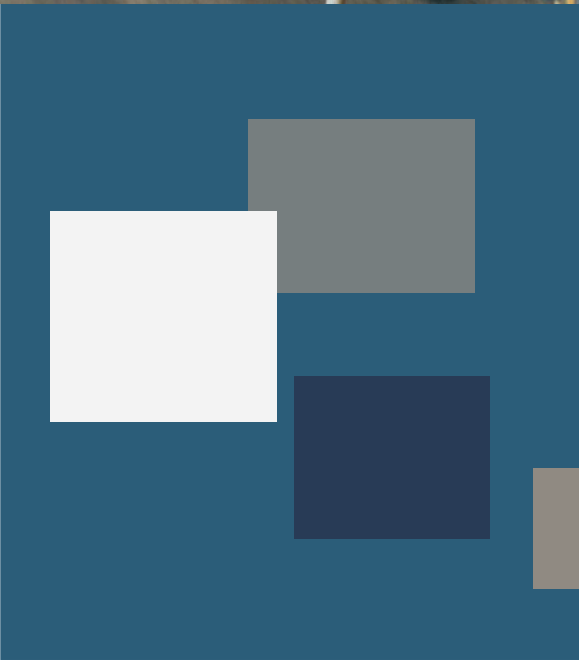
Na łódzkim rynku działa wielu operatorów co-workingowych, m.in.:

- Regus,
- Spaces,
- Business Zone czy
- New Work.

Obecnie w mieście funkcjonuje 17 punktów, oferujących na wynajem flexi biura i powierzchnie do pracy stacjonarnie.

Rynek przestrzeni coworkingowych w dalszym ciągu wzbudza duże zainteresowanie i ciągle się rozwija.

Cena najmu biurka, dzielonego z innymi najemcami (HotDesk) waha się między 300 PLN/miesiąc a 500 PLN/miesiąc, koszt stałego miejsca pracy wynosi od 400 PLN/miesiąc do 600 PLN/miesiąc, a prywatnego biura 700-1100 PLN/miesiąc.



Rynek PRS

Choć rynek PRS jest dopiero w początkowej fazie rozwoju w Polsce, Łódź znajduje się już wśród polskich, dysponujących takimi rozwiązaniami.

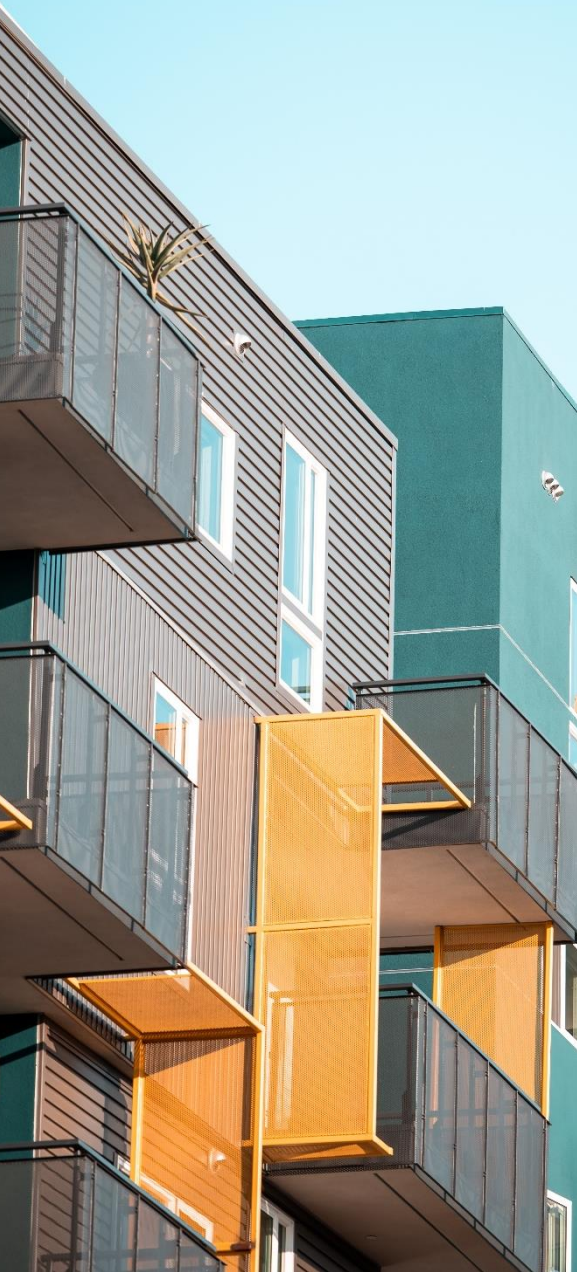
Około 0,60 proc. łódzkich mieszkań na wynajem stanowią zasoby PRS. To co prawda stosunkowo niewielki rynek, niemniej jednak wynik plasuje Łódź na siódmym miejscu w Polsce.

Do aktywnych graczy na rynku PRS w Łodzi należą:

- Resi4Rent (219 mieszkań) i
- PFRN (80 jednostek).

Obecnie aż 2573 lokali jest w budowie - inwestycje są częściowo rozszerzeniem istniejących zasobów (318 jednostek dla PFRN), a także wejściem na rynek nowych podmiotów:

- TAG Immobilien (255 jednostek do zarządzania przez Vantage Rent),
- Cavatina (1326 jednostek do zarządzania przez ResiCapital) i
- Ares (674 jednostki do zarządzania przez LifeSpot).



Rynek handlowy

Na terenie Łodzi znajduje się 490 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi ok. 5 proc. całkowitych zasobów kraju. Łódź jest piątym w kolejności miastem w Polsce pod względem nasycenia powierzchni handlowej na mieszkańca.

Na koniec 2022 roku liczba ta wynosiła 513 m²/1000 mieszkańców. Działa tu 16 centrów handlowych o łącznej powierzchni 490 tys. m² oraz około 140 hiper i supermarketów, w tym dyskontowych.

Większość łódzkich centrów handlowych zlokalizowana jest w pobliżu centrum miasta lub między głównymi osiedlami mieszkaniowymi i śródmieściem.

Dwa z łódzkich centrów - Manufaktura i Port Łódź, to W poszczególnych kategoriach wielkości centrów handlowych możemy wyróżnić kompleksy:

- Bardzo duże: Manufaktura (110 tys. m² GLA), Port Łódź (kolejno 110 tys. m² GLA i 103 tys. m² GLA),
- Duże: Galeria Łódzka (40 tys. m² GLA i Sukcesja, (79,9 tys. m² GLA),
- Średnie (10–39,9 tys. m² GLA) – M1, Pasaż Łódzki, Tulipan oraz Tesco (Widzewska i Pojezierska),
- Małe: Guliwer, Carrefour (Przybyszewskiego i Szparagowa) oraz Vis a Vis – (poniżej 20 tys. m² GLA).



W związku z dużym nasyceniem centrami handlowymi w Łodzi szuka się rozwiązań na uatrakcyjnienie już istniejących, poprzez ich modernizację, przebudowę lub zmianę formatu. W budowie są także obiekty wielofunkcyjne, łączące w sobie oferty zarówno handlowe, gastronomiczne, rozrywkowe, handlowe, jak i mieszkalne i do takich zalicza się Nowe Centrum Łodzi (ok. 100 ha), którego budowa finalnie ma zakończyć się w 2030 r., Fuzja (projekt na działce o powierzchni 8 ha), rozbudowa Książęcego Młyna czy kompleksu mieszkalno-rozrywkowego w Ogrodach Geyera. Rynek handlowy w Łodzi może także wzbogacić się w najbliższym czasie o kolejny obiekt typu „mixed-use” dzięki Widzewskiej Manufakturze. Ponadto Centrum handlowe Sukcesja (46,3 tys. m²), zamknięte w 2020 r., zostało w 2022 roku kupione przez Amush Investment Group i ma przejść przebudowę oraz częściową zmianę funkcji.

W 2022 roku w samej Łodzi nie powstała żadna nowa galeria handlowa. Do użytku oddano za to 6,3 tys. m² powierzchni parku handlowego Hepi Park w znajdującym się nieopodal Aleksandrowie Łódzkim.

Spośród ośmiu największych aglomeracji, Łódzka znajduje się w czołówce pod względem ilości niewynajętej powierzchni handlowej (3,8 proc.). By utrzymać najemców zauważalne stają się na rynku handlowym także „wojny czynszowe”. Tylko niektóre centra handlowe mogą sobie pozwolić na utrzymanie stawek lub ich podwyższenie. Czynsze za wynajem powierzchni handlowych prime w Łodzi, czyli za lokale ok. 100 m² z kategorii moda i dodatki w najlepszych centrach handlowych kształtują się na poziomie 35–39 euro/m².

Rynek handlowy



Rynek magazynowy

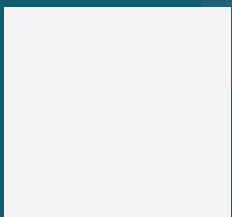
Centralne usytuowanie Łodzi i bliskość autostrad A1 i A2 sprawia, że jest ona atrakcyjnym miejscem dla rozwoju takich branż jak logistyka i transport.

Na koniec 2022 roku zasoby rynku nowoczesnych powierzchni logistyczno - magazynowych w Polsce Centralnej wyniosły 3,6 mln m², w tym nowa podaż 648 tys. m². Do oddanych obiektów należały Hillwood Stryków II (73 tys. m²), Hillwood Łowicz Południe (69 tys. m²), Hillwood Zgierz (58 tys. m²), Panattoni Park Zgierz (52,9 tys. m²), Panattoni Park Pabianice (44 tys. m²) i MLP Łódź (19,7 tys. m²).

Do największych projektów oddanych w 2022 roku należą też połączone hale Central European Logistics Hub z istniejącym budynkiem wynajmowanym przez Media Expert, tworząc centralny kompleks dla dystrybucji krajowej.

Trzy budynki zajmują łącznie 232 tys. m². (Całkowita powierzchnia wynajęta Media Expert przez Panattoni w regionie łódzkim to już ponad 270 tys. m², kolejne 35 tys. m² jest w budowie.).

Obecnie w budowie pozostaje jeszcze 673,7 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, m.in. Panattoni Park Tuszyń (57,2 tys. m²) i Hillwood Łódź II (97,1 tys. m²).



W 2022 roku w Polsce Centralnej wynajętej zostało 886 tys. m² powierzchni magazynowej, co plasuje ten region w ścisłej czołówce rynków magazynowych w kraju. Nadal głównym sektorem najemców (odpowiadającym średnio za połowę popytu) pozostają operatorzy logistyczni. Do najważniejszych umów najmu na rynku magazynowym Polski Centralnej w 2022 roku należały m.in.: przedłużenie najmu na 60,8 tys. m² przez poufnego najemcę z branży 3LP w obiekcie P3 Piotrków, przedłużenie i ekspansja na łączną ilość 59 tys. m² przez poufnego najemcę z branży FMCG w obiekcie EOT Exeter Park Stryków, nowy najem 59 tys. m² przez poufnego najemcę w Panattoni Park Sosnowiec III i nowa umowa na 47,7 tys. m² w obiekcie Hillwood Łowicz Południe podpisana przez Dealz (FMCG).

Wskaźnik pustostanów za cały 2022 rok jest rekordowo niski i wynosi 2,5 proc. i jest o 0,5 p.p. niższy niż w poprzednim roku. Z kolei czynsze w porównaniu do roku 2021 wzrosły. Bazowe stawki utrzymują się w przedziale 3,00–3,40 euro/m² w magazynach na obrzeżach Łodzi i 3,50–4,50 euro/m² w granicach miasta.

Rynek magazynowy



Rynek infrastruktury

Aglomeracja Łódzka ze względu na swoje położenie w centralnej Polsce, jest doskonale skomunikowana z resztą kraju.


Ale także jej umiejscowienie niemal w środku Europy sprawia, że przecinają się przez nią trasy z zachodu na wschód kontynentu, a samo miasto otoczone jest siecią dróg ekspresowych i autostrad - skrzyżowanie europejskich autostrad A1 i A2 znajduje się 10 km od miasta.

Poza drogami samochodowymi, Łódź ma doskonałe połączenia kolejowe z północy na południe i zachodu na wschód kraju.

Odrestaurowany w 2016 roku dworzec kolejowy Łódź Fabryczna jest największym dworcem w Polsce i jednym z najnowocześniejszych w Europie.

Ponadto Łódź oferuje bezpośrednie połączenie kolejowe do Chengdu w Chinach, które jest częścią Nowego Jedwabnego Szlaku.

Ponadto, znajdujący się w samym centrum Polski, Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta, znajduje się 6 km od centrum Łodzi. Lotnisko obsługuje coraz większą liczbę pasażerów – w 2022 roku ich liczba wyniosła 179,9 tys. osób, czyli ponad dwukrotnie więcej niż w pandemicznym 2021 roku.



Obecnie z Łodzi polecieć można do jedenastu europejskich miast. Z kolei od warszawskiego Łódź dzieli zaledwie 130 km, a dojechać można na nie w 1,5h. Ponadto w 2027 roku planowane jest zakończenie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK), znajdującego się pomiędzy Łodzią a Warszawą.

Komunikacja miejska w Łodzi zapewniana jest przez autobusy i tramwaje, połączenia z ościennymi miejscowościami z kolei przez Łódzką Kolej Aglomeracyjną.

Dodatkowo mieszkańcy mogą korzystać z systemu wypożyczalni rowerów, skuterów i samochodów hybrydowych na godziny.

Rynek infrastruktury



Rynek edukacyjny

Łódź jest jednym z najbardziej znaczących polskich ośrodków akademickich. Znajduje się tu 6 uczelni publicznych i 12 niepublicznych.

Pozostałe 10 niepublicznych szkół wyższych funkcjonuje w innych miastach województwa łódzkiego.

Liczba studentów w roku akademickim 2021/2022 wg GUS wynosiła 66 tys., w tym blisko 3,5 tys. studentów zagranicznych (w całym województwie 85 tys. studentów).

Studia w tym samym roku ukończyło w Łodzi z kolei 14,8 tys. absolwentów (prawie 24 tys. absolwentów w całym województwie).

Ponadto w Łodzi działa 30 instytucji badawczo-rozwojowych.

Uniwersytet Łódzki jest największą łódzką uczelnią. Oferuje 104 kierunki studiów na 12 wydziałach. Studiuje na nim 24 tys. osób.

Drugą w kolejności jest Politechnika Łódzka, która od lat zajmuje czołowe miejsce w rankingach polskich uczelni technicznych, której dyplom otwiera drzwi w wielu liczących się firmach.



Łódzki Uniwersytet Medyczny zajmuje czołowe miejsca w rankingach, a zaplecze dydaktyczne, badawcze i laboratoryjne jest jednym z najlepiej wyposażonych w Polsce. Jest to poza tym jedyna akademie medyczna w Polsce, kształcąca oficerów lekarzy dla wojskowej służby zdrowia.

Przede wszystkim zaś Łódź znana jest na całym świecie ze swej szkoły Filmowej (Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna Im. L. Schillera) - jednej z najstarszych i najbardziej prestiżowych na świecie, której absolwentami są m.in.: Andrzej Wajda, Roman Polański, Kazimierz Kutz i Krzysztof Kieślowski.

Łódzkie uczelnie, w porozumieniu z łódzkimi pracodawcami, tworzą kierunki studiów dostosowane do zapotrzebowania na rynku, przygotowując przedmioty studiów w porozumieniu z akademią CISCO oraz JUNIPEROKU Kształcą tym samym kadry specjalistów dla branży BPO/SSC/IT oraz produkcji.

Rynek edukacyjny





corees
Commercial Real Estate