

## Occupier Economics



Okiem eksperta

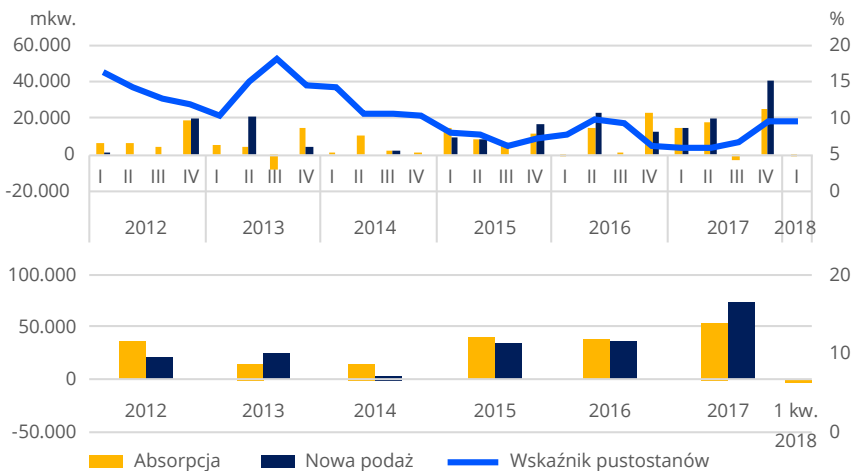
**Marta Pyziak**  
Head of Łódź Office

W ostatnich trzech latach w Łodzi dostarczono rekordowe ilości powierzchni biurowej. Nowa podaż była szybko wchłaniana przez rynek. Czy tak będzie w najbliższych latach? Deweloperzy bacznie obserwują nastroje rynkowe. Jedynie wysoki poziom popytu zagwarantuje, że zaplanowane budynki powstaną w deklarowanym terminie. Jeśli wiążemy najemcy zależy na dobrze zlokalizowanej, nowoczesnej powierzchni biurowej już teraz powinien rozpocząć poszukiwania”.

## Największe transakcje najmu

Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Monopolis M1	Clariant	3.700	Nowa umowa
Nowa Fabryczna A	Bosch Siemens Hausgeräte (BSH)	1.600	Nowa umowa
Fabryka Józefa Balle	Regus	1.000	Nowa umowa
Nowa Fabryczna B	Synexus	560	Nowa umowa
Ogrodowa Office	Bank Handlowy w Warszawie S.A. (Citi Gold)	460	Nowa umowa

## Trendy rynkowe



Ludność	690.442	↓	0,9% spadek r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie*	130.550	↑	4% wzrost r.d.r.
Stopa bezrobocia	6,4%	↓	1,5 p.p. spadek r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie**	4.426 zł	↑	5,8% wzrost r.d.r.

\* w sektorze przedsiębiorstw \*\* brutto w sektorze przedsiębiorstw

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.



437.800 mkw.

Zasoby

▲ **+17%**  
wzrost r.d.r.

-338 mkw.

Absorpcja

▼ **-15.000 mkw.**  
spadek r.d.r.

0 mkw.

Nowa podaż

▼ **-100%**  
spadek r.d.r.

9,500 mkw.

Popyt

▼ **-16,2%**  
spadek r.d.r.

9,6%

Wskaźnik pustostanów

▲ **+3,8 p.p.**  
wzrost r.d.r.



**Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce\*\*\***

**18 pkt.** Marzec 2018  
(4 pkt. roczna średnia ruchoma)

▲ **+31pkt.**  
wzrost r.d.r.

\*\*\* Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

**Dr Bolesław Kołodziejczyk** MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa  
Cresa Polska  
+48 661 111 070  
boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- Zasoby na rynku łódzkim wzrosły w ciągu roku o **17%** do poziomu **437.800 mkw.** Ich skumulowany roczny wskaźnik wzrostu z ostatnich pięciu lat to średnio 9,4%.
- Poziom pustostanów wyniósł **9,6%** i był niższy o 0,8 p.p. niż średnia z ostatnich 5 lat.
- Mała ilość umów oraz brak nowej podaży w tym kwartale spowodowały **ujemną absorpcję: -338 mkw.**
- W budowie pozostaje ponad 100.000 mkw. – m.in. innymi **Brama Miasta** (38.000 mkw., Skanska).
- Suma transakcji w pierwszym kwartale 2018 r. wyniosła **9.500 mkw.** Zdecydowaną większość stanowiły nowe umowy (92,4%), natomiast resztę ekspansje. Nie zanotowano żadnych renegeacji umów.