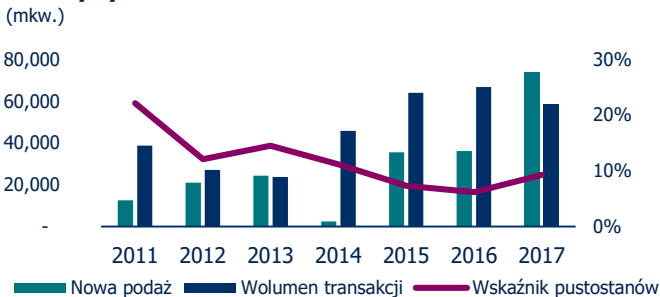




### Łódź w liczbach

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wzrost PKB (%)	1,2	0,9	3,7	3,3	1,9 <sup>p</sup>	4,1 <sup>p</sup>
Wartość dodana brutto (euro)	7.858	7.943	8.229	8.477	8.663 <sup>p</sup>	9.017 <sup>p</sup>
Siła robocza (tys.)	351,7	372,3	377,1	366,5	377,6 <sup>p</sup>	373,4 <sup>p</sup>
Zatrudnienie w sektorze FSB (tys.)	64,7	60,9	64,3	67,8	67,9	70,5 <sup>p</sup>
Bezrobocie (%)	12,0	12,3	10,7	9,5	7,9	6,4 <sup>d</sup>
Bezrobocie (ILO %)	9,0	9,2	7,5	6,6	5,1 <sup>p</sup>	3,8 <sup>p</sup>
Wynagrodzenie (PLN)	3.339	3.455	3.591	3.745	3.867	4.104 <sup>d</sup>

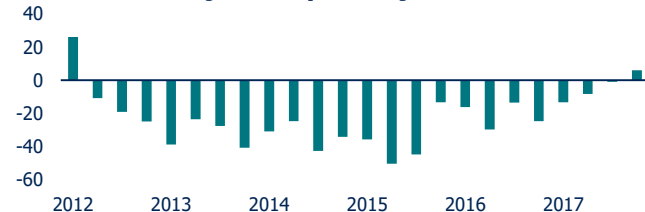
### Trendy rynkowe



### Największe transakcje najmu (I-IV kw. 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Fujitsu Technology Services	Przedłużenie / Ekspansja	Textorial Park	10.000
Poufne	Nowa	Ogrodowa Office	6.600
McCormick	Nowa	Nowa Fabryczna A	3.600
Poufne	Przedłużenie	Sterlinga Business Centre	3.400

### Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce



### Okiem eksperta



"W Łodzi już trzeci rok z rzędu odnotowujemy rekordową podaż nowoczesnych powierzchni biurowych. Pojawianie się nowych biurowców klasy A będzie miało również wpływ na budynki niższej klasy. Te, które chcą przyciągnąć najemców, będą zmuszone do modernizacji, co przyczyni się do wzrostu atrakcyjności miasta".

Marta Pyziak, Dyrektor Biura w Łodzi

### Sytuacja gospodarcza w regionie

Rozwój gospodarczy oraz dobre nastroje wśród przedsiębiorców pozytywnie wpływają na rynek biurowy w Łodzi. Wzrost PKB w poprzednim roku szacowany jest na 4,1%, czyli o ponad 2 p.p. rok do roku. Sytuacja na rynku pracy w Łodzi nadal się poprawia. Stopa bezrobocia we wrześniu spadła do 6,4% i była najniższa w ciągu ostatnich sześciu lat, głównie dzięki tworzeniu nowych miejsc pracy. Płace wzrosły znacząco (6,1% rok do roku), do poziomu 4.104 zł. W ostatnich pięciu latach obserwujemy wzrost zatrudnienia w sektorze FSB, które w 2017 r. prognozowane jest na poziomie 70,5 tys.

### Rynek biurowy

W 2017 r. na łódzkim rynku biurowym oddano rekordową ilość nowoczesnej powierzchni biurowej - 74.000 mkw., dzięki czemu zasoby na koniec roku wzrosły do 437.770 mkw. W 2017 r. ukończono 9 projektów, w tym Przystanek mBank (24.700 mkw., Ghelamco), Nowa Fabryczna A i B (19.500 mkw., Skanska) i Symetris Business Park II (9.500 mkw., Echo Investment). W budowie pozostaje blisko 124.000 mkw., w tym między innymi duża inwestycja planowana na 2020 r. - Brama Miasta (38.600 mkw., Skanska) oraz Monopolis 2019-2020 (23.400 mkw., Virako). Na koniec roku na rynku znajdowało się 40.700 mkw. wolnej powierzchni, co stanowiło 9,3% całkowitych zasobów biurowych regionu (wzrost o 3,1 p.p. rok do roku). W ubiegłym roku popyt brutto na łódzkim rynku biurowym wyniósł 58.700 mkw., co jest wartością zbliżoną do średniej z wcześniejszych trzech lat. Rok 2017 był rekordowy pod względem absorpcji, która wyniosła 55.500 mkw.

### Prognoza rynkowa

**Wzrost podaży** – w bieżącym roku planowane jest oddanie mniejszej ilości powierzchni biurowej niż w roku poprzednim, dopiero kolejne dwa lata spowodują znaczny wzrost powierzchni biurowej na rynku łódzkim (ponad 75.000 mkw.).

**Stabilizacja warunków najmu** – poprzedni rok był rekordowy pod względem aktywności deweloperów. Biorąc pod uwagę wielkość planowanej podaży w kolejnych latach oraz zakładając utrzymanie poziomu aktywności najemców, stawki czynszowe powinny się ustabilizować na obecnym poziomie.

**Dalszy rozwój sektora SSC, dzięki bogatej ofercie szkolnictwa wyższego oraz niskim kosztom pracy** – większe zainteresowanie ze strony najemców sprawia, że na rynku łódzkim z roku na rok zwiększa się poziom dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej. Lokalizacja biura w Łodzi zapewnia dostęp do dużej liczby młodych i wykształconych ludzi, przy stosunkowo niskich kosztach pracy w porównaniu np. z Warszawą. Liczba studentów na kierunkach INT (Informatyka, Nauki Ścisłe i Technologia) wynosi ponad 15 tys., dzięki czemu pracodawcy mają dostęp do wykwalifikowanej kadry.

### Wskaźnik nastrojów na rynku biurowym

Wskaźnik nastrojów na rynku najmu powierzchni biurowej w Polsce (Occupier Sentiment Index, OSI)\*\* w IV kw. 2017 r. wyniósł 5,6 i był wyższy o 18 punktów względem średniej dla ostatnich 4 kwartałów, co wskazuje, że rosnący popyt zaczyna wywierać coraz większą presję wzrostową na czynsz. Duża aktywność najemców przyczynia się do utrzymania równowagi na rynku, pomimo planowanej rekordowej ilości powierzchni biurowej.

Dane statystyczne na podstawie NUTS-3 region PL133 (Miasto Łódź) | p – prognoza | d – dane statystyczne | FSB – liczba miejsc pracy w sektorze usług finansowych i biznesowych | Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie | Bezrobocie – bezrobocie rejestrowane (GUS) | Wynagrodzenie – średnie miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (GUS) | \*\*Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartálną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na trudniejsze warunki dla najemców i tym samym presję na wzrost stawek czynszowych.

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.

## Nasze wartości

**Rzetelność****Partnerstwo****Przedsiębiorczość****NASZA NADRZĘDNA ZASADA****“Postępuj  
właściwie.”**

**Cresa jest największą na świecie firmą doradcą na rynku nieruchomości komercyjnych świadcząca usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców. Prowadzi działalność w ponad 60 biurach na całym świecie.**

**Cresa Polska oferuje obiektywne i niezależne usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych.**

**Firma zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości oraz projektowania i zarządzania projektami.**

**Siedziba firmy Cresa Polska mieści się w Warszawie. Biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi.**

Więcej informacji: [cresa.pl](http://cresa.pl)

**OFERUJĄC  
KOMPLEKSOWE  
PODEJŚCIE POMAGAMY  
KLIENTOM PODJĄĆ  
PRZEMYŚLANE DECYZJE”**

## Dział Badań Rynkowych i Doradztwa

### Badania rynku

- Monitorowanie bieżącej sytuacji rynkowej oraz sporządzanie indywidualnych prognoz i planów
- Pogłębione analizy rynku z uwzględnieniem przyszłych trendów

### Doradztwo strategiczne dla najemców

- Opracowywanie strategii dostosowujących portfel nieruchomości do celów biznesowych najemcy
- Strategie dotyczące wyboru lokalizacji i zbycia dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

### Doradztwo inwestycyjne

- Analizy HBU
- Studia wykonalności
- Strategie dotyczące nieruchomości
- Opracowywanie koncepcji i pozycjonowanie projektów
- Analizy finansowe i macierz ryzyka
- Dobór partnerów biznesowych

### Doradztwo dla sektora publicznego

- Planowanie i rewitalizacja obszarów miejskich
- Wsparcie przy budowie partnerstwa publiczno-prywatnego
- Planowanie strategiczne dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

### Strategie przekształceń dotyczących nieruchomości

- Strategie repozycjonowania
- Opracowywanie indywidualnych modeli restrukturyzacji zadłużenia
- Analizy efektywności rynkowej wynajmowanych nieruchomości



## CRESA POLSKA SP. Z O.O.

### SIEDZIBA GŁÓWNA

**Warsaw Financial Center**  
ul. Emilii Plater 53 | 00-113 Warszawa  
Tel.: +48 22 470 70 70  
E-mail: [info.poland@cresa.com](mailto:info.poland@cresa.com)

### ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU

**Pegaz**  
ul. Grabarska 1 | Wrocław  
Tel.: +48 731 347 070

### ODDZIAŁ W TRÓJMIĘSCIE

**Olivia Business Centre**  
al. Grunwaldzka 472 | Gdańsk  
Tel.: +48 732 987 070

### ODDZIAŁ W ŁODZI

**Centrum Piłsudskiego**  
ul. Sienkiewicza 72 | Łódź  
Tel.: +48 733 917 070