



# OFFICE MARKET IN ŁÓDŹ 2019



[www.opg.com.pl](http://www.opg.com.pl)

## SŁOWEM WSTĘPU

**Rok 2018 na łódzkim rynku biurowym okazał się momentem ze wszech miar przełomowym. Stały dopływ dużych inwestycji deweloperskich, związany z ogólną, pozytywną tendencją w całej Polsce, pozwolił miastu włókniarzy przekroczyć magiczną granicę pół miliona metrów kwadratowych, co umocniło Łódź w czołówce rynków regionalnych w Polsce. Stara prawda mówi jednak, że łatwiej jest na szczyt wchodzić, niż się na nim utrzymać. Jakie więc wyzwania czekają łódzki rynek biurowy w 2019?**

Rekordowa suma podaży to nie jedyna ważna wiadomość, jaka płynie z Łodzi. Również po raz pierwszy powierzchnia biurowa o najwyższym standardzie (klasa A) stanowi ponad połowę całkowitego zasobu miasta. Warto podkreślić, że pomimo dynamicznego przyrostu nowej powierzchni, sygnały rynkowe nie wykazują jeszcze problemu nadpodaży. Utrzymujący się popyt sprawił, że stopy pustostanów tylko nieznacznie wzrosły w relacji do roku ubiegłego.

Poza standardowymi inwestycjami greenfield, inwestorzy coraz częściej doceniają potencjał klimatycznych, charakterystycznych dla Łodzi obiektów przemysłowych. Nieruchomości te mogą zazwyczaj pochwalić się doskonałą lokalizacją, kuszą też niezaprzeczalnymi walorami architektonicznymi, o czym świadczy m.in. sukces takich miejsc, jak SEPIA OFFICE czy ŁÓDŹ.WORK. Warto zauważyć, że realizowane przedsięwzięcia, oprócz oferty standardowej, coraz częściej wpisują się we współczesne trendy elastycznego i krótkoterminowego wynajmu, np. w ramach coworkingu.

Firma OPG Property Professionals we współpracy z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego oraz SKN Real Estate prezentuje kolejny raport podsumowujący stan oraz identyfikujący bieżące trendy na łódzkim rynku biurowym. Badaniem objętych zostało 105 nieruchomości biurowych i nieruchomości typu mixed-use z funkcją biurową o powierzchni minimum 1000 mkw. Zapraszam do lektury!



Msc Arch, MBA

**Michał M. Styś**

CEO

*Michał Styś*

## INTRODUCTION

**2018 proved to be a breakthrough year for the office market in Lodz, on all counts. A steady supply of new big development projects, resulting from a positive general economic outlook, allowed Lodz to finally break the magic barrier of half million square metres of rentable office space, further strengthening its position among the leading regional markets in Poland. But it is usually easier to pursue than to be pursued. What challenges lie ahead for the office market in Lodz in 2019?**

The aforementioned supply milestone is not the only one worth mentioning. For the first time in the city's history, buildings of the highest standard (class A) make up more than half of the total rentable office space in Lodz. It is noteworthy that despite the additional supply, market indicators do not show clear signs of an overcapacity problem as yet. Due to the relative balance of supply and demand, average vacancy rates only went up slightly, compared to 2017.

Apart from greenfield projects, investors increasingly focus on the revitalisation of the post-industrial spaces that Lodz is famous for. These premises are usually very well located and offer undeniable, high architecture value, as already evidenced by a number of successful projects such as SEPIA OFFICE or ŁÓDŹ.WORK. One should also mention that new development projects tend to focus more on elastic, short-term forms of rental, such as co-working spaces.

OPG Property Professionals, along with University of Lodz's Department of Investment and Real Estate and the "Real Estate" Student Research Club once again present the up-to-date, accurate data and identify current trends regarding the office market in Lodz. Our study included office buildings as well as mixed-use buildings with office space of a minimum of 1000 sqm.

# SPOŁECZNO-GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ŁÓDZKIEGO RYNKU BIUROWEGO

Zmiany zachodzące na łódzkim rynku biurowym wpisują się w obserwowaną od kilku lat fazę ożywienia gospodarczego miasta. Rośnie bowiem skala budownictwa zarówno komercyjnego, jak i mieszkaniowego. Wśród socjoekonomicznych barometrów lokalnej koniunktury należy wymienić:

**Rynek pracy.** W Łodzi sukcesywnie rośnie zarówno wielkość zatrudnienia, jak też wysokość średniego wynagrodzenia. W 2018 roku w dalszym ciągu mieliśmy do czynienia ze spadkiem bezrobocia, które osiągnęło rekordowo niską wartość 5,7 %. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło 4512 zł, co stanowi wzrost o 6 % w skali roku. Nieznacznie, bo o 0,4 %, spadła liczba mieszkańców Łodzi.

**Rozwój sektora usług biznesowych.** W 2018 roku w Łodzi funkcjonowało 76 centrów usług biznesowych. W sektorach BPO, SSC, ITO oraz R&D pracowało łącznie 20,5 tys. osób, co stanowi wzrost o 13 % w stosunku do roku poprzedniego, z perspektywą jego utrzymania w roku kolejnym\*.

**Nasylenie rynku biurowego.** Z kolejnymi oddawanymi do użytku inwestycjami wzrasta poziom nasycenia rynku lokalnego powierzchnią biurową. W 2018 roku w Łodzi na 1000 osób zatrudnionych w sektorze usług przypadło 3250 mkw. To wynik zbliżony do Katowic i Poznania, choć wyraźnie niższy, niż w przypadku liderów rynków regionalnych – Wrocławia i Krakowa.

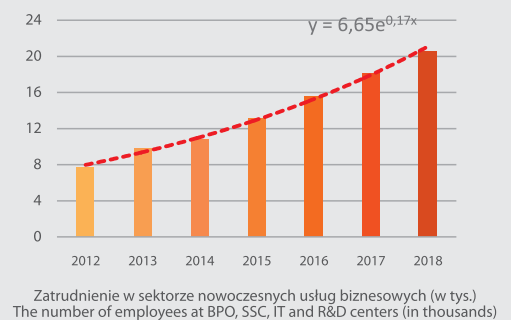
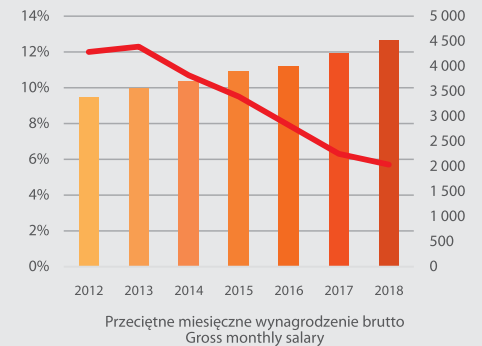
## SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF THE OFFICE MARKET IN LODZ

Changes that the office market in Lodz is going through run parallel with the general economic upturn in recent years, as evidenced by the growing extent of both commercial and housing development within the city. Among the major socio-economic barometers of the local economy (as of October 2018) one should mention:

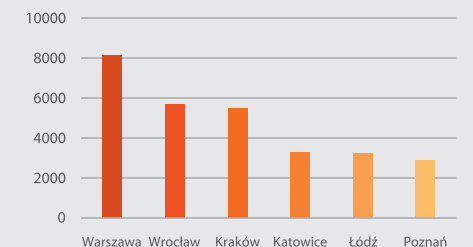
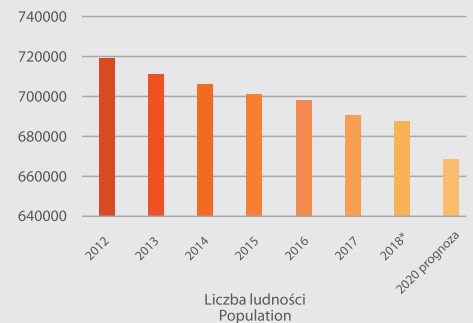
**Labour market.** Both the level employment and average wage rates are increasing in Lodz. 2018 continued to see a long-term drop in the unemployment rate, which hit a record low of 5,5 % in November, according to the most recent data. The gross monthly salary was PLN 4512, indicating a 6 % rise on a year-to-year comparison. The population of Lodz decreased only slightly (-0,4 %).

**Dynamic growth of the business services sector.** In 2018 there were 76 business service centres scattered around Lodz. BPO, SSC, IT and R&D sectors currently employ 20,5 thousand people, which is 13% more than in 2017, and are eager to expand that number in the near future\*.

**Office market saturation.** The completion of new development projects increases the saturation of the office market in Lodz. Last year, on average there were 3250 sqm per 1000 employees at BPO, SSC, IT and R&D centres. A similar score to Katowice and Poznan, but still quite far from the true leaders of regional markets in Poland: Wrocław and Krakow.



Zatrudnienie w sektorze nowoczesnych usług biznesowych (w tys.)  
The number of employees at BPO, SSC, IT and R&D centers (in thousands)



Liczba mkw. pow. biurowej na 1000 zatrudnionych w sektorze usług  
Number of sqm per 1000 employees at BPO, SSC, IT and R&D centers

## OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Polska gospodarka zakończyła rok 2018 z wysokim tempem wzrostu na poziomie 4,8 %. Do wyniku w znacznej mierze przyczyniło się wyższe spożycie prywatne, które wynikało z kolei z korzystnej sytuacji na rynku pracy. Zgodnie z prognozami NBP, dynamika krajowego PKB w latach 2019-2020 spadnie w związku z oczekiwanym spowolnieniem w strefie euro oraz wzrostem cen energii.

Ubiegły rok to również okres dobrej koniunktury w sektorze biurowym. Dotyczy to zarówno stolicy, gdzie zasób powierzchni biurowej wzrósł do 5,47 mln mkw., jak również zyskujących na znaczeniu rynków regionalnych, których łączne zasoby powierzchni szacowane są na poziomie 4,9 mln mkw. Dzięki utrzymującemu się popytowi na nowoczesną powierzchnię biurową, w większości miast stopy pustostanów nie przekraczają 10 %. Większych problemów ze znalezieniem najemców nie mają też właściciele i zarządcy nowo powstających obiektów.

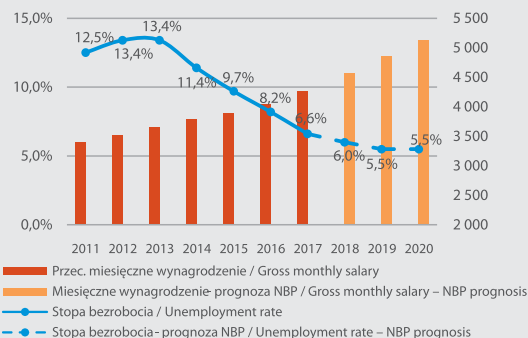
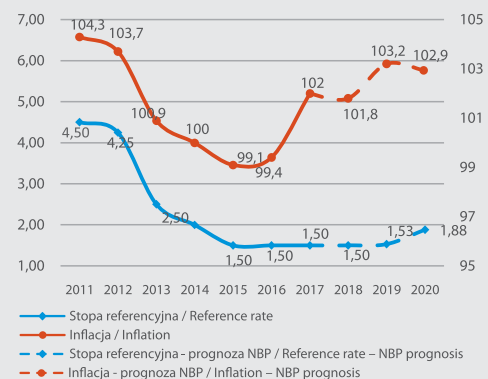
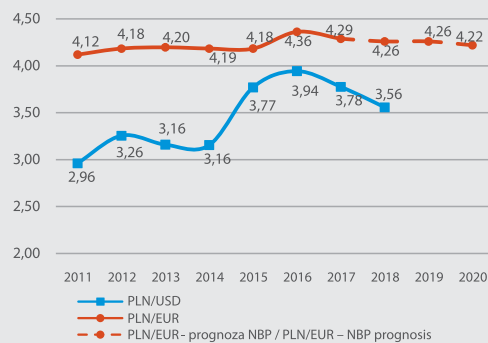
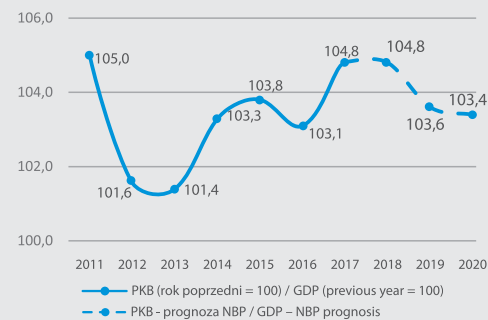
Pozostające w fazie budowy inwestycje pozwalają prognozować przyrost krajowych zasobów powierzchni biurowych o kolejne 1,15 mln mkw. w perspektywie dwóch najbliższych lat. Absorpcji tej powierzchni sprzyjać powinno przewidywane zwiększenie zatrudnienia w centrach usług BPO, SSC, IT, R&D. Prognozowany wzrost z 280 tys. do 340 tys. w Q1 2020 oznaczałby roczną dynamikę zatrudnienia na poziomie 10,5 %\*.

## MACROECONOMIC BACKGROUND

The Polish economy finished strongly in 2018, landing a 4,8 % growth rate, mainly due to high private consumption, which in turn was led by a positive outlook of the Polish labour market. However, according to the prognosis of the National Bank of Poland (NBP), the dynamic of the national GDP is likely to decelerate, as a result of the expected economic slowdown in the Eurozone, as well as increasing energy prices.

The office market in Poland shared the general positive economic situation in 2018. Both in Warsaw, where the office space supply hit 5,47 mln sqm, and in regional markets, as their combined supply rose to 4,9 mln sqm. Thanks to steady demand, most cities managed not to exceed the 10 % vacancy rate. Owners and managers of the recently opened properties have little problem with finding new tenants.

Currently developed commercial office buildings are set to boost the general supply in Poland with additional 1,15 mln sqm of modern office space within the next two years. The expected growth of employment level in BPO, SSC, IT, R&D centers should remain in favour of the absorption rate. The Association of Business Services Leaders in Poland forecast a 10,5 % yearly growth, starting from 280 thousand employees in Q1 2018 up to 340 thousand employees in Q1 2020\*.



\* ABSL, Business Services Sector in Poland 2018

## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

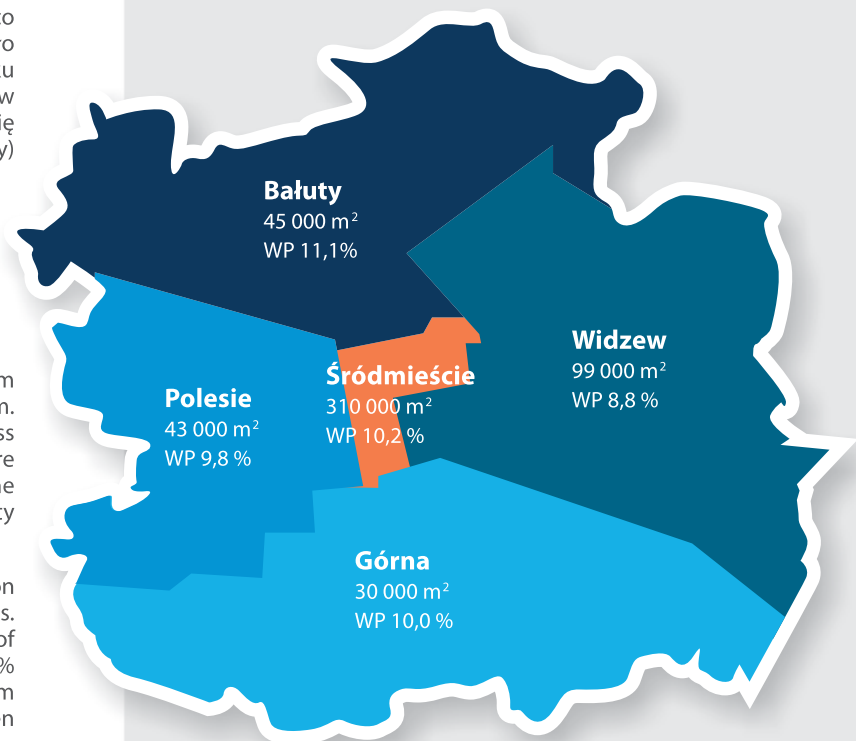
Zasób powierzchni biurowej w Łodzi wzbogacił się w 2018 roku o dodatkowe 44 tys. mkw., przekraczając tym samym nieznacznie łączną sumę 525 tys. mkw. Oddane do użytku duże inwestycje biurowe, wśród których prym wiodą Symetris Business Park (19 tys. mkw. powierzchni biurowej) oraz Ogrodowa Office (24,7 tys. mkw. powierzchni biurowej), zlokalizowane są w zachodniej części Widzewa oraz w Śródmieściu. Zasoby powierzchni biurowej w pozostałych dzielnicach nie uległy zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

Średni wskaźnik pustostanów (WP) dla rynku łódzkiego wyniósł 9,9 %, co oznacza wzrost o 1,3 % w ujęciu rok do roku. Najemców szczególnie ubyło na Bałutach. W północnej dzielnicy miasta nie przybyło w zeszłym roku żadnej nowej powierzchni biurowej, a mimo to wskaźnik pustostanów wzrósł z 5,8 % do 11,1 %. Dla pozostałych dzielnic wzrost WP wahał się w granicach od 1,2 % (w Śródmieściu, przy najwyższym wzroście podaży) do 2,2 % (na Widzewie).

## OFFICE SPACE RESOURCES

The supply of office space in Lodz grew by an additional 44 thousand sqm in 2018; therefore its total amount now slightly exceeds 525 thousand sqm. Major development projects recently put to use, led by Symetris Business Park (19 thousand sqm) and Ogrodowa Office (24,7 thousand sqm), are located mainly in the Downtown area and in the western part of the Widzew district. The supply of office space in other parts of the city remained the same as in the previous year.

The average vacancy rate in Lodz grew by 1,3 % in a year-to-year comparison and now stands at 9,9 %. Baluty district saw a particularly high tenant loss. Although no new investments had been put to use in the northern part of the city, the vacancy rate for the district went from 5,8 % in 2017 to 11,1% in 2018. Vacancy rates in the remaining districts grew only slightly, from +1,2% in the Downtown (where the majority of new office space had been put to use) to +2,2 % in Widzew.



## STRUKTURA JAKOŚCIOWA POWIERZCHNI BIUROWEJ

Nowoczesne obiekty wyrastające w obrębie przestrzeni miejskiej konsekwentnie zmieniają strukturę jakościową dostępnej przestrzeni biurowej.

Powierzchnia o najwyższym standardzie (klasa A) stanowi obecnie 52 % całkowitego zasobu miasta (275 tys. mkw.). Jest ona dostępna w biurowcach zlokalizowanych głównie w centralnej części miasta.

W segmencie klasy B+ funkcjonuje na rynku 80 tys. mkw., natomiast klasy B nieco ponad 150 tys. mkw.

Obiekty klasy B-, zlokalizowane na Widzewie, Górnej i w Śródmieściu, oferują niezmiennie 20 tys. mkw. powierzchni. W przyływie nowych inwestycji segment ten konsekwentnie traci na znaczeniu – jego udział w podaży na rynku łódzkim spadł już poniżej 4 %.

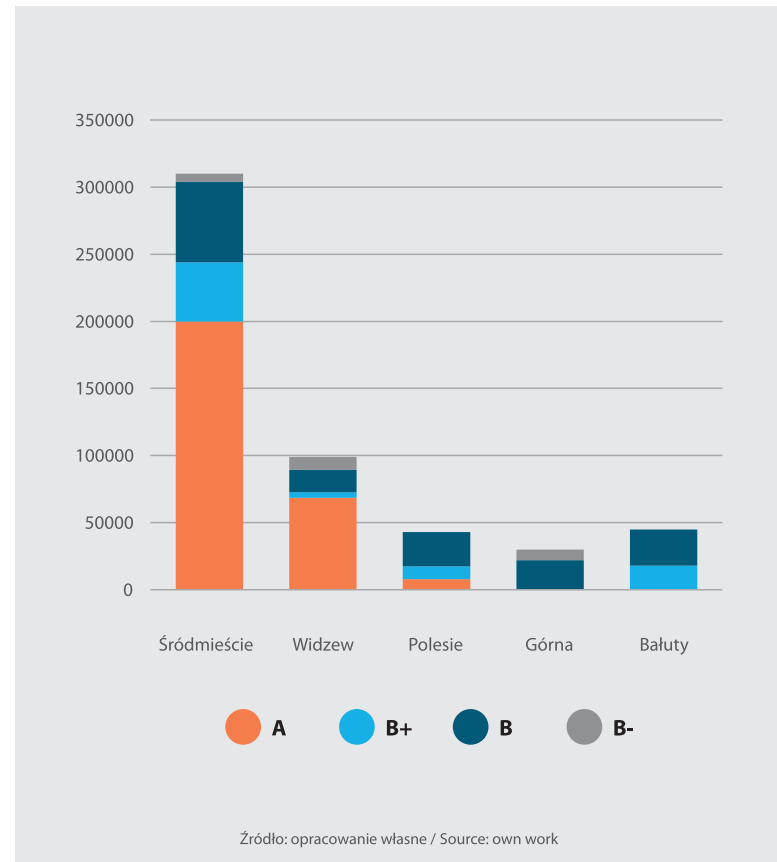
## THE QUALITY STRUCTURE OF OFFICE SPACE RESOURCES

New investment projects developed in Lodz inevitably alter the quality structure of the city's office space resources.

With 275 thousand sqm, buildings of the highest standard (class A), usually located in the central part of the city, now make up 52 % of the office market in Lodz.

Class B+ space still amounts to 80 thousand sqm, while class B buildings offer a little more than 150 thousand sqm.

With 20 thousand sqm, the supply of class B- office space, mainly located in Widzew, Gorna and in the Downtown, remains unchanged as well. Due to the new office space consistently being added to the stock, this segment is particularly in decline, currently making up less than 4 % of the office market in Lodz.



Fot. Office R

## DOSTĘPNA POWIERZCHNIA BIUROWA

Niewynajęte zasoby powierzchni biurowej w Łodzi wyniosły na koniec 2018 roku 52 tys. mkw., co stanowi wzrost o 23 % w porównaniu z rokiem poprzednim. Tendencję można było zaobserwować w każdym segmencie jakościowym, choć na wynik ten w głównej mierze siłą rzeczy złożyły się powierzchnie klasy A (23 tys. mkw.) oraz B (17 tys. mkw.).

Wzrost wolnej powierzchni na rynku znalazł swoje odzwierciedlenie w wyższych wskaźnikach pustostanów. W biurowcach o najwyższym standardzie WP wyniósł 8,5 % (wzrost o 2,4 %). Zmiany struktury jakościowej łódzkiego zasobu najdotkliwiej odczuli właściciele obiektów klasy B+, gdzie WP wzrósł z 6,7 % do 12,5 %. W segmentach B i B-, oferujących powierzchnie dla najmniej wymagających użytkowników, stopy pustostanów wzrosły odpowiednio do poziomu 11 % i 14,5 %.

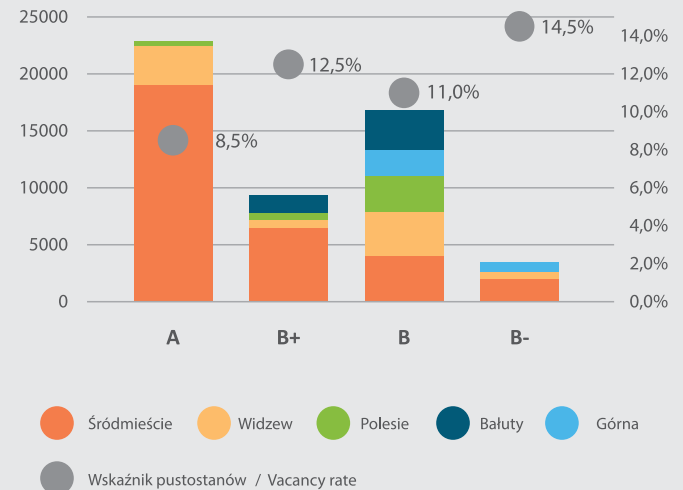
W obliczu rosnącej podaży powinien to być dla właścicieli jasny sygnał o konieczności zwiększenia konkurencyjności i/lub zmiany funkcji wynajmowanej przestrzeni.

## UNTENANTED OFFICE SPACE

At the end of 2018, untenanted office space in Lodz amounted to 52 thousand sqm, 23 % more than in the previous year. Although all of the market segments contributed to that amount, the majority of the untenanted office space was understandably made up of the class A buildings (23 thousand sqm) and class B building (17 thousand sqm).

This increase had been reflected in higher vacancy rates. The VR for class A buildings went up from 6,1 % in 2017 to 8,5 % in 2018. The shift in quality structure of the market could be particularly felt by the owners and managers of class B+ buildings, where VR grew from 6,7 % in 2017 to 12,5 % in 2018. VR for class B and B- buildings, usually chosen by the less demanding tenants, went up to 11 % and 14,5 %, respectively.

This should be a clear sign for their owners and managers to develop new strategies in order to stay in the competition.



Źródło: opracowanie własne  
Source: own work



Fot. Imagine

## STAWKI CZYNSZU

W 2018 roku obowiązujące na rynku łódzkim stawki czynszu nie podlegały istotnym wahaniom. W przypadku obiektów o najwyższym standardzie czynsz bazowy wynosił od 11 do 15,5 EUR/mkw. miesięcznie.

Dla powierzchni klasy B/B+ ceny kształtowały się w przedziale 6-12,5 EUR/mkw., natomiast w biurowcach o najniższej jakości i peryferyjnej lokalizacji stawki czynszu sięgały poziomu 5-7,5 EUR/mkw.

O zróżnicowaniu stawek czynszu w poszczególnych obiektach biurowych decydowały przede wszystkim: czas trwania umowy najmu oraz wielkość wynajmowanej powierzchni, terminowe regulowanie należności przez najemcę, oferowany standard powierzchni oraz położenie na konkretnej kondygnacji.

Stawki opłat eksploatacyjnych w całej Łodzi kształtowały się w granicach 8-17 PLN/mkw. miesięcznie.

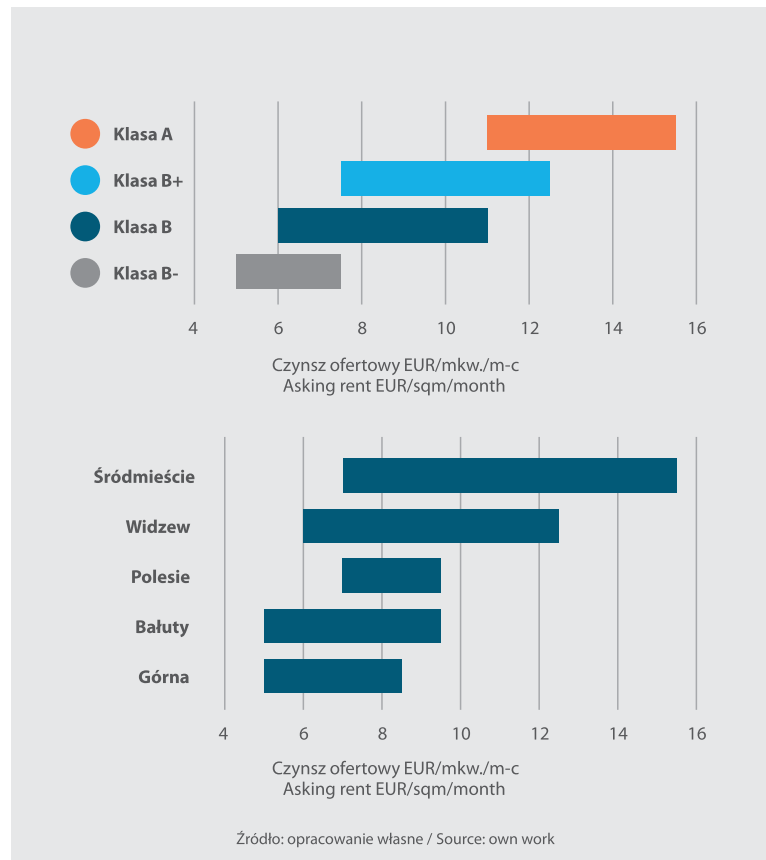
## ASKING LEASE RATES

Asking rents in Lodz did not fluctuate much in 2018. In the case of modern, class A buildings, the standard rate would fall somewhere between 11 and 15,5 EUR/sqm monthly.

Lease rates for class B/B+ segment oscillated between 6 and 12,5 EUR/sqm monthly, while offices with the lowest technical standard and/or located in the outlying areas could be rented for 5-7,5 EUR/sqm monthly.

The final amount of lease rates depended on the floor, size and standard of the rented space, duration of the contract and whether the owner would be able to count on prompt payments.

Service charges in Lodz oscillated between 8 and 17 PLN/sqm monthly.



Fot: Teal Office (OFF Piotrkowska Center)



# INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

## COMMERCIAL OFFICE BUILDINGS UNDER DEVELOPMENT AND PLANNED

### BRAMA MIASTA

Realizacja, której inwestorem i deweloperem jest Skanska Property Poland, obejmująca dwa budynki biurowe, realizowana na terenie Nowego Centrum Łodzi przy ul. Kilińskiego 66/66a. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 41.400 mkw. Planowany termin zakończenia budowy: II kwartał 2019 r. (pierwszy budynek, 27.800 mkw.), II kwartał 2020 r. (drugi budynek, 13.600 mkw.).

1

An investment and development project by Skanska Property Poland comprising two office buildings, developed within the New Centre of Lodz area, located on Kilinskiego 66/66a St. Rentable office space: 41.400 sqm. Target completion date: second quarter 2019 (first building with 27.800 sqm), second quarter 2020 (second building with 13.600 sqm).



Źródło: www.skanska.pl

### HI PIOTRKOWSKA 155

Kompleks budynków o funkcji biurowej, hotelowej oraz handlowej, realizowany przy skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej i al. Mickiewicza. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 21.000 mkw. Planowany termin zakończenia budowy: I kwartał 2020.

2

Office, retail and hotel complex located at the junction of Piotrkowska St. and Mickiewicza St. Rentable office space: 21.000 sqm. Target completion date: first quarter 2020.



Źródło: Master Management Group

### FABRYCZNA CENTRUM BIUROWE

Kompleks biurowo - usługowy zlokalizowany na działce po starym Hotelu Centrum. Projekt o planowanej powierzchni 35.000 mkw., z czego 27.000 mkw. ma zostać przeznaczony na funkcje biurowe. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji: 2020 r.

3

Office and retail complex located on the plot of the former Hotel Centrum. Total lease area 35.000 sqm (27.000 sqm of office space). Planned beginning of the construction: 2020.



Źródło: Eko-Vit Sp. z o.o.

### MONOPOLIS

Kompleks biurowo-handlowo-rozrywkowy, zlokalizowany w rewitalizowanych budynkach Zakładów Monopolu Wódzanego przy ul. Kopcińskiego. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 23.400 mkw. Termin zakończenia pierwszego etapu inwestycji: IV kwartał 2019.

4

Office, retail and recreational centre developed within former Monopol Wodczany manufacturing complex, located on Kopcinskiego St. Rentable office space: 23.400 sqm. First stage target completion date: fourth quarter 2019.



Źródło: www.monopolis.lodz.pl

## INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI COMMERCIAL OFFICE BUILDINGS UNDER DEVELOPMENT AND PLANNED

### IMAGINE

Zespół sześciokondygnacyjnych budynków biurowych, realizowany przy skrzyżowaniu al. Piłsudskiego oraz al. Śmigłego-Rydza. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 17.200 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: III kwartał 2019.

5

A set of six-storey office buildings, developed at the junction of Piłsudskiego Av. and Śmigłego-Rydza Av. Office lease area: 17.200 sqm. Target completion date: third quarter 2019.



Źródło: imagineoffices.pl

### OFFICE-R

Sześciokondygnacyjny biurowiec wznoszony przy ulicy Jaracza 64. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 3.600 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: II kwartał 2019.

6

A six-storey office building developed at Jaracza 64 St. Rentable office space: 3.600 sqm. Target completion date: second quarter 2019.



Źródło: office-r.com.pl

### TEXTORIAL PARK II

Zespół trzech budynków biurowo-usługowych, inwestycja związana z rewitalizacją dawnych zakładów włókienniczych Karola Scheiblera położonych przy ul. Tymienieckiego. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 26.000 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: I/II kwartał 2022.

7

A set of three buildings with retail and office functions, developed within former textile mills of Karol Scheibler located on Tymienieckiego St. Rentable office space: 26.000 sqm. Target completion date: first/second quarter 2022.



Źródło: www.horizone.com.pl

### ŁÓDŹ.WORK

Rewitalizowany na potrzeby biurowe budynek dawnej przędzalni bawełny Meyerhoffa, położony przy ul. Dowborczyków 18. Powierzchnia biurowa do wynajęcia: 4.960 mkw. Planowany termin zakończenie inwestycji: III kwartał 2019.

8

A revitalisation of the former cotton mill of Teodor Meyerhoff, located on Dowborczykow 18 St. Rentable office space: 4.960 sqm. Target completion date: third quarter 2019.



Źródło: www.lodzwork.pl



**Manufaktura**

**Dworzec Łódź Fabryczna**

**Centrum Przesiadkowe**

**Dworzec Łódź Kaliska**

6

3

1

8

4

5

2

7



## PODSUMOWANIE

Lokalne zasoby powierzchni biurowej w Łodzi przekroczyły w 2018 roku barierę pół miliona metrów kwadratowych, umacniając pozycję Łodzi w rankingu rynków regionalnych. Ponad połowę tego zasobu stanowi powierzchnia dostępna w nowoczesnych biurowcach klasy A. Pojawienie się na rynku nowej podaży wywołało wzrost wskaźników pustostanów do 8,5 % dla powierzchni klasy A, a także od 11 % do 14,5 % w poszczególnych podkategoriach powierzchni klasy B.

W związku z utrzymującą się na rynku biurowym względną równowagą popytu i podaży, w 2018 roku nie zaobserwowaliśmy znaczących zmian wysokości stawek czynszu. Dla obiektów klasy A położonych w centralnej strefie miasta ceny kształtowały się w granicach od 11 do 15,5 EUR/mkw., w segmencie B+/B odpowiednio 6-12,5 EUR/mkw., natomiast dla powierzchni o najniższej jakości B- w przedziale 5-7,5 EUR/mkw.

Należy podkreślić, iż rynek łódzki pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym. W budowie pozostaje ponad 130 tys. mkw., które trafią na rynek w przeciągu najbliższych dwóch lat. Realizowane są zarówno nowe obiekty biurowe jak również projekty rewitalizacyjne, które zakładają odzyskanie lub zmianę funkcji obiektów przemysłowych, stanowiących historyczne dziedzictwo Łodzi. W dłuższej perspektywie warto także wziąć pod uwagę zakrojone na szeroką skalę, długofalowe inwestycje planowane w ramach Nowego Centrum Łodzi, które na trwałe odmienią nie tylko łódzki rynek biurowy, ale całą lokalną gospodarkę.

## SUMMARY

Local resources of office space in Lodz have surpassed the barrier of half million square metres, strengthening the city's position among the top regional markets in Poland. Modern, class A office space located in new buildings now makes up more than half of the total market stock. The volume of new supply resulted in increased vacancy rates: 8,5 % for class A buildings; from 11 % to 14,5 % for particular B subclasses.

Due to the relative balance of supply and demand, the office market in Lodz did not see significant changes to the lease rates. Offices located in the class A buildings and/or prime locations oscillated between 11 and 15,5 EUR/sqm monthly. Class B+/B buildings were priced at 6-12,5 EUR/sqm monthly while offices with the lowest technical standard (B-) could be rented for 5-7,5 EUR/sqm monthly.

Lodz remains in the long-term upward trend. Over 130 thousand sqm of office space is currently being developed and is set to hit the market by the end of 2020. New investments include standard greenfield projects as well as revitalisation and repositioning projects which usually set out to draw from the post-industrial heritage of the city. In the long run, The New Centre of Lodz, a large-scale project which includes investments from both public and private sources, is expected to lead the way not only for the city's office market, but the local economy as a whole.

## KOMENTARZ EKSPERCKI

### Łódź na dobrym kursie

Można powiedzieć, że Łódź nareszcie wypływa na szerokie wody. Choć inne polskie miasta nie próżnią, to jeszcze do niedawno siódmy rynek w Polsce nawiązał już kontakt z czołową i wiele wskazuje na to, że zdomowi się w niej na dłużej. Czy doścignie takie regionalne potęgi, jak Wrocław czy Kraków? Do tego jeszcze daleka droga. Wiele zależy oczywiście od czynników makroekonomicznych oraz chłonności łódzkiego rynku. Warto pamiętać, że inaczej powierzchnie biurowe wynajmuje branża BPO, a inaczej sektor SSC. Względnie niewielkie wzrosty pustostanów przy stabilnej podaży, dobry dostęp do wykwalifikowanych pracowników oraz niższe, niż w Trójmieście, Katowicach czy Poznaniu stawki czynszu każą jednak przypuszczać, że Łódź utrzyma wiatr w żaglach, nawet pomimo widocznego już ogólnego spowolnienia, które jest naturalną kolejną rzeczą w cyklu koniunkturalnym.

Do tego portu zawinęły już takie okręty flagowe, jak ABB, Accenture, Cybercom, Clariant, Ericsson, Fujitsu, Infosys, czy Nordea Bank, a dzięki konsekwentnie realizowanej polityce promocyjnej, biznesowa marka miasta rośnie z kwartału na kwartał. Łódź płynie w dobrym kierunku.

### Sailing the right course

Metaphorically speaking, Lodz (the name translates into English as "Boat"), has finally hit the big blue. Sure, other regional markets in Poland catch the wind in their sails too. But Lodz, which not so long ago held 7th place in the race, has managed to catch up with the leaders of the pack and, chances are, it will stay there for a little while. Will it outrun regional powers like Wrocław or Krakow? There's a long way to go yet. A lot depends on the macroeconomic factors and the absorbcency of the local market. Please remember that BPO and SSC sectors rent office space quite differently. Relatively low growth of vacancy rates plus a steady market supply, qualified worker base and cheaper rents, compared to Tricity, Katowice or Poznan – this all suggests that Lodz is catching wind in its sails too, even in spite of the symptoms of an economic deceleration, which is a natural part of the business cycle.

Accenture, Cybercom, Clariant, Ericsson, Fujitsu, Infosys, and Nordea Bank are the flagships that already have found safe harbour in Lodz. Thanks to the consistent promotion policy from the City Office, the business value of Lodz seems to grow bigger with every quarter. Lodz is sailing the right course.



**Michał M. Styś**

CEO

OPG Property Professionals

*Michał Styś*

### Rewitalizacja. Inwestycja, która się zwraca

Do Łodzi przylgnęła kiedyś łotka „hipstera wśród miast”, ponieważ wiele rzeczy robi po swojemu, na przekór innym. Nie dziwi więc, że kolejni inwestorzy tak chętnie czerpią z potencjału, jaki tkwi w unikatowej w swojej skali, pofabrycznej zabudowie, którą można spotkać w Łodzi niemal na każdym kroku. To tutaj powstają najbardziej spektakularne projekty rewitalizacyjne, takie jak OFF Piotrkowska Center, Monopolis czy Textorial Park, które wyróżniają miasto nie tylko na biurowej mapie Polski, ale też w oczach potencjalnych pracowników, którzy mogą rozglądać się za alternatywami dla swojego obecnego miasta.

W poszukiwaniu najbardziej utalentowanych pracowników, firmy coraz częściej zdają za siebie sprawę że podwyższanie drabinek płacowych to droga donikąd, dlatego są skłonne zapłacić więcej za przestrzeń, którą będzie ich atutem w walce o specjalistę. Wiedzą, że wyższa jakość w budynkach klasy A czy unikatowy klimat rewitalizowanych murów to inwestycja, która zwraca się z nawiązką.

### Revitalisation. An investment that pays off

Every once in a while Lodz happens to be called "a hipster among cities". That's because it does things its own way and refuses to be pigeonholed. So it shouldn't come as a surprise that investors try to draw on the city's unique, post-industrial heritage, which can be seen on nearly every corner. This is where the most spectacular revitalisation projects actually take place, led by the likes of OFF Piotrkowska Center, Monopolis and Textorial Park. Not only do these places highlight Lodz on the business map of Poland; they also attract potential employees who might want to swap their current place of living.

In the ever present pursuit of talents, companies seem to understand that relying solely on wages is a dead end; therefore they're willing to pay more for an office space that will work to their benefit. They realise that the highest standard of class A buildings or a unique workplace atmosphere is an investment that will certainly pay off.



**Paweł Andrzejewski**

Leasing Assistant

OPG Property Professionals

*P. Andrzejewski*

## Nieśmiało, ale idzie nowe

Naturalnym następstwem rozwoju rynku jest jego dywersyfikacja. Dotyczy to także łódzkiego sektora biurowego, gdzie pojawiają się nowe formaty, produkty, trendy. W ostatnim czasie wśród inwestorów można było zaobserwować spore zainteresowanie przestrzeniami coworkingowymi. Rok temu powstał zasilany wojewódzkimi środkami SkyHUB, znajdujący się kilkadziesiąt metrów dalej Co\Walk HUB otworzył właśnie kolejną powierzchnię biurową, ekspansję zapowiada też CoSpot. To ciekawe rozwiązanie dla firm, które dopiero tworzą w Łodzi pierwsze przyczółki lub są małymi, kilkusobowymi oddziałami warszawskich spółek. Póki co popyt na tego typu przestrzenie nie powala, co prawdopodobnie wynika jeszcze z kwestii ceny, niemniej nie sposób zauważyć wpływu, jaki wywierają one na rynek tradycyjnych biur.

Obok zarządców nieruchomości widzimy już community managerów. Dostrzegając rozwój kultury startupowej, deweloperzy dostosowują zaś nowe projekty biurowe zarówno do potrzeb dużych najemców, jak i małych zespołów projektowych, najczęściej z branż technologicznych i designerskich.

## Co-working trends? Slowly but surely

It is only natural that with the growth of the market comes its diversification. This applies to the office market in Lodz, where new formats and products appear every now and then. The focus of the investors seems to have shifted towards co-working spaces. A year ago SkyHUB was opened with the help of the voivodeship's resources. Co\Walk HUB, located within walking distance, has just launched a new office area for small teams. CoSpot plans to expand its franchise to several new locations. It's an interesting proposition for small branches of Warsaw-based companies or those who are just beginning to get a foothold in Lodz. The demand for such spaces isn't very big as yet, most probably because of lease rates, although one can't help but notice the influence these new projects seem to hold over the "traditional" office market.

Property managers are now accompanied by community managers. When facing a growing startup culture, the developers pay special attention to the needs of both big business players and small project teams, usually operating in technological and design-related industries.



**Dr Konrad Żelazowski**  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Uniwersytet Łódzki

*Żelazowski*





ul. Rewolucji 1905 r. nr 41  
90-214 Łódź  
tel. (48 42) 635 51 90  
fax (48 42) 635 53 01  
email: realest@uni.lodz.pl  
email: realestateskn@gmail.com



ul. Piotrkowska 138/140  
90-062 Łódź  
tel. (48 42) 272 30 72  
fax (48 42) 272 30 66  
email: biuro@opg.com.pl  
www.opg.com.pl

CHECK OUR WEBSITE  
[WWW.OPG.COM.PL/EN](http://WWW.OPG.COM.PL/EN)

CHECK OUR FACEBOOK PAGE  
[FACEBOOK.COM  
/OPGPROPERTYPROFESSIONALS](https://FACEBOOK.COM/OPGPROPERTYPROFESSIONALS)

CHECK OUR LINKED IN PAGE  
[LINKEDIN.COM/COMPANY  
/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS](https://LINKEDIN.COM/COMPANY/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS)

