

Siła miast



Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR

IV kw. 2025

Kondycja sektora biurowego oraz potencjał inwestycyjny miasta i rynek pracy

knightfrank.com.pl/research



Łódź

Opracowane
we współpracy z



Michael Page

Łódź



Powierzchnia
miasta
293,25 km²



Populacja
642 530
(stan z 30.06.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
5,5%
(stan z 11.2025, GUS)



Wzrost PKB
4,7%



PKB per capita
70 846 PLN



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
8 455,98 PLN (brutto)
(11.2025, GUS)

Atrakcyjność inwestycyjna

Rankingi

1
MIEJSCE

dla Prezydent Łodzi Hanny Zdanowskiej w rankingu "Perły Samorządu 2025" Gazety Prawnej, w kategorii „**Najlepszy Włodarz**” miasta powyżej 100 tys. mieszkańców

1
MIEJSCE

w rankingu **XIV Rankingu Miast Polskiego Związku Firm Deweloperskich**

1
MIEJSCE

w kategorii: **City of The Year**, XII edycja konkursu „Europa Property Investment & Manufacturing Awards”

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



wyróżnienie w konkursie „**Innowacyjny samorząd**” Serwisu Samorządowego PAP za nowatorską emisję „Zielonych Obligacji” dla Łodzi w kategorii dużych miast



nagroda Prime Property Prize 2024 r. dla Łodzi: **Łódź miastem przyjaznym inwestorom**

Zachęty inwestycyjne

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

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

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

Spersonalizowana oferta terenów
inwestycyjnych (miejskich
i prywatnych).

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

Wsparcie w ramach ŁSSE.

Jakość życia w mieście

Rankingi

2 MIEJSCE

w rankingu magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**Business Friendliness**”

4 MIEJSCE

w ogólnopolskim rankingu Dziennika Gazety Prawnej Perły Samorządu 2022 oraz miano **Lidera Dobrych Praktyk w kategorii Cyfryzacja**

|||||

Wyróżnienie za **nowatorską emisję "Zielonych Obligacji" w kategorii duże miasta** w konkursie „Innowacyjny samorząd” Serwisu Samorządowego PAP

3 MIEJSCE

w rankingu **Zielonych Miast Europolis**

7 MIEJSCE

w rankingu magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**Human Capital and Lifestyle**”

8 MIEJSCE

w rankingu magazynu fDi Intelligence „Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości” za rok 2024 w kategorii „**FDI Strategy**” (średnie miasta)

Jakość życia w liczbach

- Cykl warsztatów ekologicznych.
- Karta Łodzianina.
- Działania w zakresie elektromobilności i ekologicznych środków transportu publicznego.
- Budżet obywatelski.
- Miejskie programy przeciwdziałające uzależnieniom.
- Organizacja imprez rekreacyjno-sportowych oraz 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.



Ścieżki rowerowe
i pasy wydzielone
260,5 km



Tereny
zielone
51,51 km²

Fakty i liczby



Studenci
~70 000
(rok akademicki 2025/26)



Absolwenci
14 479



Liczba uczelni
18



Lotnisko - odległość
od centrum miasta
6 km



Lotnisko - liczba
obsłużonych pasażerów
385 565 (2025)



Sektor BSS
- liczba centrów
107



Sektor BSS
- liczba zatrudnionych
35 000

AGENCJA
RATINGOWA

S&P

RATING

BBB+ (prognoza stabilna 2022)

Łódź

I-IV KW. 2025



Zasoby powierzchni biurowej

● **643 000 m²**



Powierzchnia biurowa w budowie

● **0 m²**



Wskaźnik pustostanów

▼ **18,3%**



Nowa podaż

● **0 m²**



Popyt

▲ **52 000 m²**

Standardowe warunki najmu w nowych budynkach



Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc

16,00-29,00



Okres bezczynszowy

1-1,5 miesiąca

na rok obowiązywania umowy



Budżet na fit-out
EUR/m²

350,00-500,00

► Łódź zajmuje szóste miejsce wśród największych rynków biurowych w Polsce, z zasobami wynoszącymi 643 000 m². Podobnie jak w większości miast regionalnych, w 2025 roku nie oddano do użytku żadnego nowego budynku biurowego, co przyczyniło się do spadku wskaźnika pustostanów do poziomu 18,3%. Dodatkowo, brak powierzchni pozostających w budowie będzie w kolejnych kwartałach wspierał dalszą presję spadkową na poziom pustostanów.

PODAŻ

Na koniec 2025 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Łodzi wyniosły 643 000 m², co stanowi około 5% krajowych zasobów. Zdecydowana większość budynków biurowych zlokalizowana jest w centrum miasta oraz w dzielnicy Widzew.

Aktywność deweloperska w Łodzi pozostaje na bardzo niskim poziomie. W całym 2025 roku nie oddano do użytku żadnego budynku biurowego, a w 2024 roku ukończono jedynie 10 000 m². Ponadto żaden budynek nie jest w trakcie budowy.

POPYT

Liczba wynajętej powierzchni biurowej w Łodzi w 2025 roku wyniosła niemal 52 000 m² i była o 13% niższa niż w roku poprzednim. Ponadto, 27% wolumenu stanowiła jedna umowa – wynajem na potrzeby własne budynku Brama Miasta zakupionego w III kw. 2025 przez Samorządu Województwa Łódzkiego od Skanska.

Transakcja ta spowodowała również wzrost udziału umów na wynajem własny w strukturze wolumenu najmu do rekordowego poziomu 27%. Największy udział w strukturze najmu stanowiły nowe umowy (47%), natomiast renegotiacje odpowiadały za 21% wolumenu wynajętej powierzchni. Pozostałą część wolumenu stanowiły ekspansje.

PUSTOSTANY

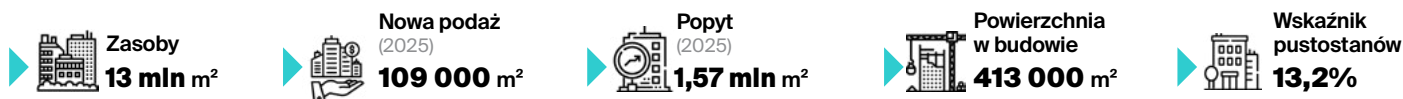
Wskaźnik pustostanów w Łodzi kontynuował trend spadkowy i na koniec IV kwartału 2025 roku wyniósł 18,3%, co stanowi najniższy poziom od czterech lat. Pustostany odnotowały spadek o 1,4 pp. względem poprzedniego kwartału oraz aż o 4,4 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Ze względu na brak obiektów biurowych w budowie wskaźnik pustostanów powinien nadal wykazywać tendencję spadkową.

CZYNsze

Na koniec IV kwartału 2025 roku czynsze wywoławcze w Łodzi pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i mieściły się w przedziale od 9,00 do 15,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne również nie uległy istotnym zmianom i zazwyczaj wynosiły między 16,00 a 29,00 PLN/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w Polsce

IV KW. 2025



SZCZECIN

190 000 m²
6,4%
10-14,5 EUR

POZNAŃ

678 000 m²
13,9%
11,5-16 EUR

WROCŁAW

1,34 mln m²
19,9%
11-16 EUR

KATOWICE

742 000 m²
21,6%
10-14,5 EUR

TRÓJMIASTO

1,07 mln m²
11,9%
11-16 EUR

WARSZAWA

6,23 mln m²
9,1%
12-32 EUR

ŁÓDŹ

643 000 m²
18,3%
9-15 EUR

LUBLIN

225 000 m²
10,4%
9-13 EUR

KRAKÓW

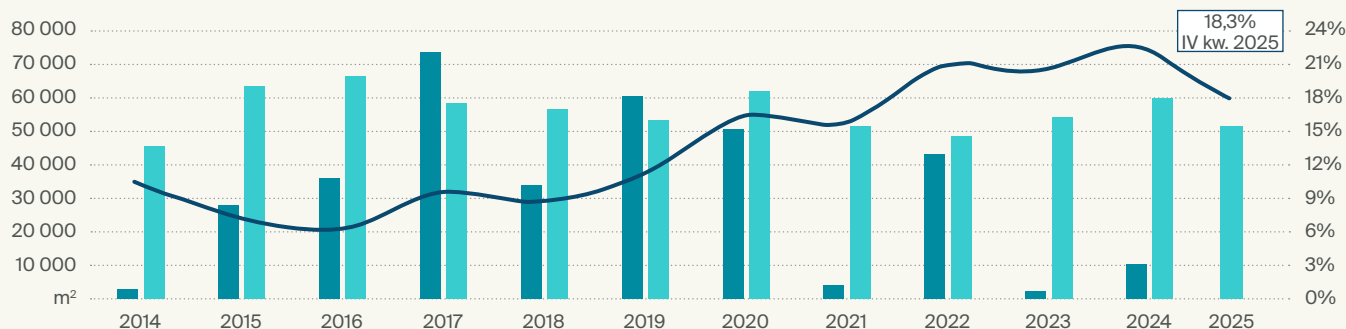
1,84 mln m²
18,4%
10-18 EUR

- całkowite zasoby - współczynnik pustostanów
 - wywoławcze stawki czynszu (m²/miesiąc)

Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Łodzi

nowa podaż popyt współczynnik pustostanów

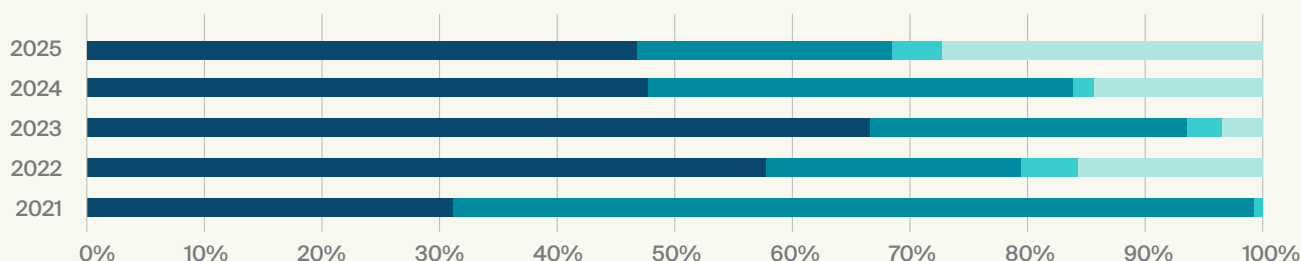


p-prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Struktura popytu w Łodzi

odnowienia nowe umowy (łącznie z transakcjami przednajmu) rozszerzenia wynajem na potrzeby własne



Źródło: Knight Frank

Raport Michael Page „Przegląd wynagrodzeń 2026”: Rynek pracy w energetyce przyspiesza. OZE i offshore napędzają popyt na specjalistów

► Transformacja energetyczna wyraźnie zmienia krajobraz rynku pracy w Polsce. Jak wynika z „Przeglądu wynagrodzeń 2026” przygotowanego przez firmę rekrutacyjną Michael Page, tempo wzrostu płac w energetyce stabilizuje się, jednak zapotrzebowanie na wysoko wykwalifikowanych specjalistów – szczególnie w obszarze OZE, magazynów energii i projektów offshore – pozostaje bardzo wysokie. To nadal rynek pracownika, ale głównie dla osób dysponujących unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym.

Szybki rozwój sektora energetycznego, zwłaszcza odnawialnych źródeł energii, sprawia, że pracodawcy poszukują kandydatów z coraz szerszymi i bardziej wyspecjalizowanymi kompetencjami. Największym zainteresowaniem cieszą się inżynierowie – projektanci instalacji, specjaliści od przyłączy, automatycy, eksperci od systemów SCADA, których wynagrodzenia w Warszawie sięgają średnio od ok. 14-15 tys. zł brutto do 19-21 tys. zł w przypadku ról seniorskich. Według danych z „Przeglądu Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page, wysoko wyceniani są również grid managerowie. Ze względu na kluczową rolę w procesach przyłączeniowych mogą liczyć na wynagrodzenia powyżej 20 tys. zł., a w górnych widełkach nawet 35 tys. zł. Równolegle rośnie znaczenie ról deweloperskich i projektowych. Land acquisition managerowie, odpowiedzialni za zabezpieczanie gruntów pod inwestycje OZE, osiągają średnio ok. 16 tys. zł, a doświadczeni specjaliści nawet 18 tys. zł. Wind project developerzy i project managerowie w OZE zarabiają od 19 do 25 tys. zł, natomiast w projektach offshore stawki są wyraźnie wyższe i sięgają





średnio 31 tys. zł, z górnym poziomem nawet 34 tys. zł. Coraz większą rolę odgrywają również kompetencje analityczne – energy market analysis managerowie oraz eksperci danych energetycznych osiągają wynagrodzenia na poziomie 18-20 tys. zł, wspierając firmy w prognozowaniu i optymalizacji produkcji oraz popytu na energię.

STABILIZACJA PŁAC, ALE WYJĄTKOWI SPECJALIŚCI NADAL DYKTUJĄ WARUNKI

„Przegląd Wynagrodzeń 2026” firmy Michael Page pokazuje wyraźną stabilizację wynagrodzeń w branży odnawialnych źródeł energii. – *Jeszcze kilka lat temu rynek przeżywał gwałtowne wzrosty płac i każdy specjalista mógł liczyć na znaczące podwyżki. Teraz stawki się wyrównują, a firmy coraz częściej stawiają na doświadczenie i konkretne kompetencje techniczne, nie na sam potencjał* – podkreśla Antoni Komsta, principal consultant w Michael Page.

Ofert pracy nie brakuje, jednak są one kierowane głównie do kandydatów posiadających doświadczenie zarówno po stronie projektowej, jak i realizacyjnej. Szczególnym wyzwaniem pozostaje rekrutacja ekspertów w obszarze energetyki wiatrowej na morzu, ponieważ liczba specjalistów z odpowiednim doświadczeniem jest wciąż bardzo ograniczona.

– *Firmy, które rozwijają projekty offshore, często nie mają czasu na długotrwałe*

szkolenia i potrzebują kandydatów gotowych do sprawnego wejścia w projekt. To powoduje, że są skłonne wręcz przepłacić za doświadczonych ekspertów. Ten sam mechanizm obserwowaliśmy wcześniej w fotowoltaice, gdzie na początku również brakowało specjalistów, a rynek wynagradzał ich wyjątkowo hojnie – dodaje Antoni Komsta.

KOMPETENCJE MIĘKKIE I BENEFITY ZAMIAST KOLEJNYCH PODWYŻEK

Wysoki poziom wynagrodzeń sprawia, że pracodawcy coraz częściej konkurują o talenty nie tylko płacą, ale również pakietem benefitów. Kandydaci zwracają dużą uwagę na elastyczne modele pracy, work-life balance oraz dodatkowe świadczenia. W odpowiedzi firmy oferują m.in. dopłaty do ekologicznego transportu, wsparcie w instalacji domowych systemów OZE czy rozbudowane programy rozwojowe.

EDUKACJA NIE NADAŻA ZA TRANSFORMACJĄ ENERGETYCZNĄ

Ekspert Michael Page podkreśla, że jednym z kluczowych wyzwań dla branży pozostaje luka kompetencyjna wynikająca z niedostosowanego systemu edukacji. – *Polska edukacja i rynek pracy nie nadążają za tempem rozwoju odnawialnych źródeł energii, szczególnie w obszarze offshore. Poza Trójmiastem i Szczecinem trudno znaleźć uczelnie, które realnie przygotowują do pracy w tym sektorze. Uczelnie techniczne dopiero zaczynają*

dostosowywać ofertę edukacyjną do transformacji energetycznej, a wiele programów nauczania nadal opiera się na przestarzałych technologiach – mówi Antoni Komsta.

Unijne regulacje klimatyczne wymuszają przyspieszenie transformacji energetycznej, co otwiera nowe możliwości inwestycyjne i tworzy kolejne miejsca pracy. Jednocześnie brak specjalistów sprawia, że część projektów realizowana jest przy udziale zagranicznych firm. – *Transformacja energetyczna może być więc zarówno szansą, jak i ryzykiem. Zyskają ci, którzy są otwarci na rozwój i zdobywanie nowych kompetencji. Z kolei dla kandydatów, którzy „utknęli” w starych schematach i nie chcą się uczyć, transformacja może być ryzykiem utraty pozycji na rynku pracy* – podkreśla ekspert Michael Page.

RYNEK PRACOWNIKA – ALE NIE DLA WSZYSTKICH

Energetyka pozostaje więc rynkiem pracownika, szczególnie dla osób z unikatowymi kompetencjami technicznymi i doświadczeniem projektowym. W przypadku kandydatów z krótszym stażem konkurencja jest jednak coraz większa, a procesy rekrutacyjne – bardziej selektywne. Dla deficytowych ról, takich jak inżynierowie stacji transformatorowych czy specjaliści elektroenergetyki, rekrutacje trwają nawet kilka miesięcy i kończą się wyborem spośród wąskiej grupy starannie dopasowanych kandydatów.

Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - ŁÓDŹ
T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© KNIGHT FRANK SP. z o.o. 2026

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.

Opracowanie merytoryczne: Michał Kusy / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

PARTNERZY PUBLIKACJI:



INVEST IN ŁÓDŹ

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
ul. Piotrkowska 104a
90-926 Łódź

a.brzostowski@uml.lodz.pl

 [/invest-in-lodz](https://www.linkedin.com/company/invest-in-lodz)

Michael Page

KONTAKT:

Antoni Komsta
Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl