

Wrzesień 2019

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

Rynek biurowy w Łodzi



Zrównoważony wzrost • Silny popyt • Renowacje • Nowe biurowce

“Łódź jest średniej wielkości regionalnym rynkiem biurowym oferującym blisko 0,5 miliona m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. W ostatnich latach obserwowano istotny rozwój rynku”

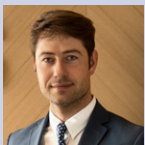
Miasto możliwości

Łódź jest trzecim największym miastem w Polsce oraz jednym z największych ośrodków biurowych. Centralne położenie w pobliżu dwóch najważniejszych autostrad: A1 (północ-południe) i A2 (zachód-wschód) jest zaletą miasta.

Miasto jest znane z przyjaznego podejścia do inwestorów. Urząd Miasta Łodzi aktywnie wspiera nowe inwestycje. Łódź wielokrotnie doceniana była w prestiżowych plebiscytach branżowych za swój przyjazny stosunek do inwestorów.

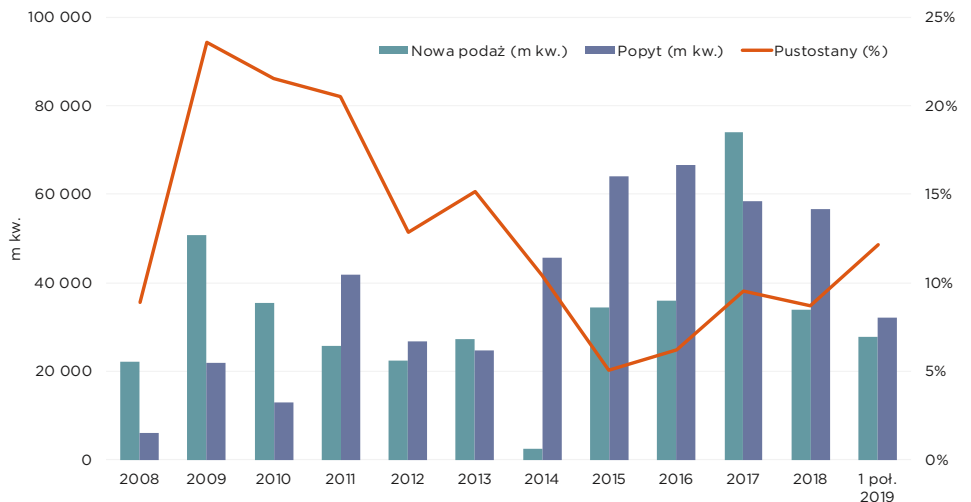
Miasto oferuje dostęp do szerokiego grona dobrze wykształconych pracowników. Łódź jest ważnym ośrodkiem akademickim z około 72 000 studentów uczących się na 22 uczelniach.

Łódź jest jednym z głównych środków sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Firmy z tego sektora zatrudniają około 23 000 osób w 85 centrach m.in. tak renomowanych firm jak: Accenture, Fujitsu, Philips, Sii, UniCredit oraz Whirlpool.



Adam Pustelnik
dyrektor ds. rozwoju biznesu

Nowa podaż, popyt i pustostany w Łodzi



Źródło: Savills

Zrównoważony rozwój

Rynek biurowy w Łodzi rósł w zdrowym tempie od 2015 roku. Aktywność najemców była wysoka. Stopa pustostanów utrzymywała się na niskim poziomie, a czynsze były stabilne.

Łódź jest średniej wielkości regionalnym rynkiem biurowym z zasobami nowoczesnej powierzchni biurowej sięgającymi ok. 496 700 m kw. na koniec czerwca 2019 roku. Rynek rozwijał się w zrównoważony sposób od 2015 roku. W tym okresie dostarczono ponad 40% obecnych zasobów.

Do głównych lokalizacji biurowych w mieście zaliczane są: centrum, wzdłuż al. Piłsudskiego, pomiędzy al. Kościuszki i ul. Kilińskiego, gdzie wybudowano pierwsze nowoczesne budynki biurowe w mieście (np. Centrum Biznesu Łódź, Łódź 1, Orion i Red Tower); dzielnica Widzew zlokalizowana we wschodniej części miasta, a szczególnie okolice tzw. skrzyżowania marszałków: al. Śmigłego-Rydza, al. Piłsudskiego i ul. Kopcińskiego (z takimi budynkami jak: Forum 76, Imagine, Monopolis i Symetris

Business Park); Nowe Centrum Łodzi (NCL), obszar między ul. Narutowicza, ul. Kopcińskiego, ul. Tuwima i ul. Sienkiewicza, który w ostatnich latach rozwijał się pod względem biurowym (np.: Nowa Fabryczna, Przystanek mBank i Brama Miasta).

Miasto renowacji

Łódź historycznie była jednym z największych ośrodków przemysłu włókienniczego. Jednak wraz z upadkiem tego przemysłu na początku lat 90. XX w., wiele budynków popadło w ruinę.

Obecnie część z nich, po renowacji, jest używana jako powierzchnia biurowa. Na koniec 1. połowy 2019 roku ok. 20% zasobów nowoczesnej powierzchni znajdowało się w zaadaptowanych na potrzeby biurowe fabrykach i kamienicach, co jest cechą wyróżniającą Łódź na tle innych regionalnych

rynków biurowych.

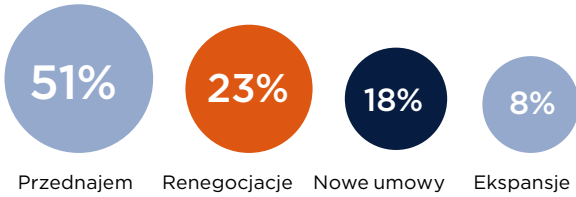
Biura w tak zaadaptowanych przestrzeniach oferują unikalną i niekonwencjonalną przestrzeń, która bardzo często jest ceniona przez najemców z branż kreatywnych.

Zrównoważony rozwój

Od 2015 r., z wyjątkiem 2017 r., na rynek dostarczano podobny wolumen nowej podaży, ok. 35 000 m kw. Między 2015 r. a 1. połowę 2019 roku 1/3 nowej powierzchni ukończono w NCL. Wysoką aktywność odnotowano również w dzielnicy Widzew, gdzie dostarczono ok. 1/5 nowej powierzchni.

W pierwszych sześciu miesiącach 2019 roku ukończono 27 800 m kw. nowej powierzchni biurowej w dwóch projektach. Aktywność deweloperów pozostaje wysoka z ok. 96 000 m kw. powierzchni w budowie,

“Dzielnica Widzew należy do najważniejszych lokalizacji biurowych w Łodzi”



Popyt brutto wg typu, 1 poł. 2019 r.

z czego 36 600 m kw. ma zostać ukończone do końca br. Przewidywany całkowity wolumen nowej podaży w 2019 roku ma sięgnąć 64 400 m kw., co jest drugim najwyższym wynikiem w historii (wyższą nową podaż odnotowano tylko w 2017 r.).

Najwięcej nowej powierzchni w 2. połowie 2019 roku będzie zlokalizowane na Widzewie (27 200 m kw.). Z czego większość w okolicy tzw. skrzyżowania marszałków (21 000 m kw.), w takich projektach jak: Imagine budowany przez firmę Avestus (14 100 m kw.) oraz Monopolis M1, którego inwestorem jest firma Virako (7000 m kw.).

Trzy następne lata wysokiej nowej podaży

W latach 2020-2022 deweloperzy planują dostarczyć na rynek ok. 210 000 m kw. nowej powierzchni biurowej, co daje średnio 70 000 m kw. rocznie. Nigdy wcześniej nie obserwowano tak wysokiego wolumenu trzy lata z rzędu. Wzrost dostępności wysokiej jakości powierzchni biurowej może pomóc w przyciąganiu nowych firm do miasta.

Większość planowanych projektów na lata 2020-2022 zlokalizowana jest w trzech głównych zagłębieniach biurowych, z czego najwięcej w dzielnicy Widzew (35% planowanego

wolumenu). 30% ma powstać w centrum, a 27% w Nowym Centrum Łodzi.

Wśród planowanych projektów są: Targowa 2, której inwestorem jest firma HB Reavis (30 000 m kw.), Textorial Park II planowany przez firmę St. Paul's Development (26 000 m kw.), P22 wspólne przedsięwzięcie firm Ghelamco oraz Budomal (26 000 m kw.), pierwsza faza projektu Fuzja autorstwa firmy Echo Investment (20 000 m kw.) oraz pierwsza faza Nowego Soho, którego inwestorem jest firma Ghelamco (15 200 m kw.).

Niesłabnący popyt

Popyt na powierzchnię biurową w Łodzi pozostawał na wysokim poziomie od 2015. Średniorocznie wynajmowano ok. 61 500 m kw., w porównaniu do średniej 10-letniej wynoszącej 38 700 m kw. W pierwszych sześciu miesiącach 2019 roku popyt brutto osiągnął rekordowy poziom dla pierwszej połowy roku i wyniósł 32 200 m kw., 13% więcej niż przed rokiem.

Udział popytu netto (z wyłączeniem reneocjacji umów) w całkowitym popycie był wysoki i wyniósł 80% (średnio od 2015) i pozostał wysoki również w 1. połowie 2019 roku (77%).

Podsumowanie

1 496 700 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec czerwca 2019 roku, szósty największy rynek w Polsce.

2 27 800 m kw. nowej powierzchni dostarczonej w 1 poł. 2019 r., ponad pięciokrotnie więcej niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym.

3 Wysoka aktywność deweloperów, z 96 000 m kw. w budowie, spadek o 10% rdr.

4 Inwestorzy planują dostarczyć duży wolumen nowej powierzchni (ok. 250 000 m kw.) do końca 2022 roku.

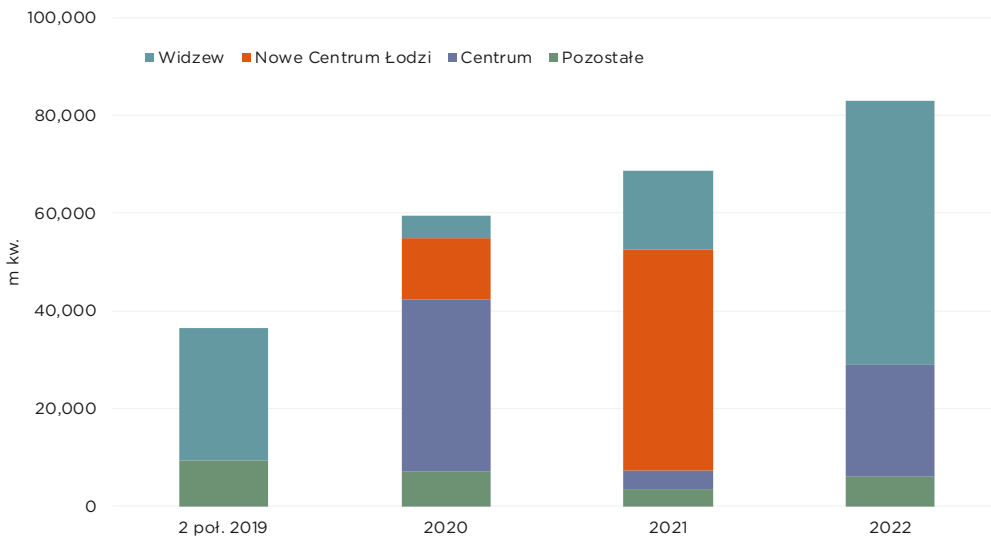
5 Wysoka aktywność najemców w 1 poł. 2019 r. Wynajęte około 32 200 m kw., najwięcej w historii w pierwszej połowie roku.

6 Absorpcja netto w 1 poł. 2019 r. wyniosła 8200 m kw., spadek o 12% rdr, 34 800 m kw. w 2018 roku.

7 Stopa pustostanów - 12,1%, wzrost o 3,5 pkt. proc. rdr.

8 Stabilne czystsze nominalne w najlepszych budynkach w przedziale od 12,00 EUR/m kw./miesiąc do 13,50 EUR/m kw./miesiąc.

Nowa podaż wg strefy



Źródło: Savills

1 poł. 2019 r., zmiana rdr.



“W Łodzi można wyróżnić trzy główne lokalizacje biurowe: Centrum, Widzew oraz Nowe Centrum Łodzi. Od 2015 roku ponad połowa wynajętej powierzchni w mieście dotyczyła biur zlokalizowanych właśnie tam”

Dzielnica Widzew

Dzielnica Widzew, zlokalizowana we wschodniej części Łodzi, jest jednym z największych ośrodków biurowych w mieście. Większość powierzchni w dzielnicy zlokalizowana jest w pobliżu tzw. skrzyżowania marszałków, które jest jednym, z największych w mieście.

Widzew oferuje dobre połączenie z centrum oraz innymi dzielnicami, jak również szybki dojazd do autostrady. Dodatkowo dzięki położeniu na wlocie do miasta pozwala uniknąć korków.

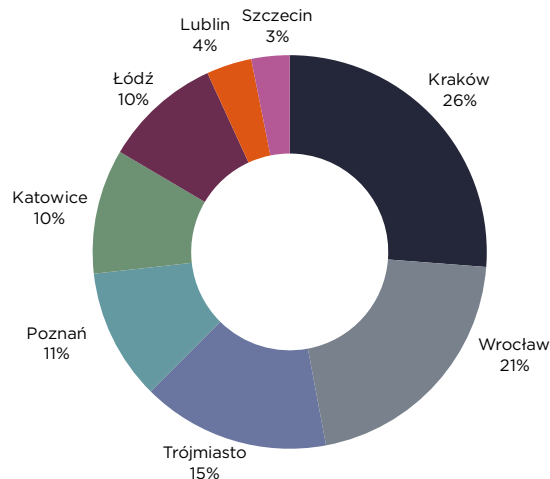
Lokalizacja zapewnia dużo terenów zielonych: park Źródlika I i II, które są najstarszymi parkami w mieście oraz park Nad Jasieniem.

W ostatnim czasie obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów. W następnych kilku miesiącach na rynku pojawiają się nietuzinkowe projekty, np. Monopolis, który jest wielofunkcyjnym projektem oferującym udogodnienia, z których będą korzystać również najemcy sąsiadujących budynków, np. Forum 76.



Daniel Czarnecki
dyrektor działu powierzchni biurowych, reprezentacja wynajmującego

Zasoby wg miasta, 1 poł. 2019 r.



Źródło: Savills

Najwięcej powierzchni wynajęto w formie umowy przednajmu. Średni udział tej formy od 2015 roku wyniósł 39% całkowitego wolumenu. Nowe umowy w istniejących budynkach stanowiły 24% wolumenu, renowacje umów odpowiadały za 21%, podczas gdy ekspansje wygenerowały 9%. Pozostałe 7% popytu brutto to budynki przeznaczone na potrzeby własne właścicieli oraz umowy podnajmu.

W 1. połowie 2019 roku struktura popytu brutto wg rodzaju umowy uległa zmianie. Spowodowane to było istotnym wzrostem udziału umów przednajmu (do 51%) kosztem nowych umów najmu (spadek do 18%).

Wśród największych transakcji najmu zawartych od stycznia do czerwca 2019 roku należą: przednajem firmy New Work w budynku Hi Piotrkowska (5000 m kw.), dwie umowy Nordea Operations Centre: nowa umowa w budynku Red Tower (3300 m kw.) oraz przednajem w budynku Cross Point C (3300 m kw.), renowacja umowy firmy Flint Group w budynku Łódź 1 (2600 m kw.), przednajem Just

Gym w budynku Hi Piotrkowska (2000 m kw.) oraz kolejny przednajem firmy New Work (1900 m kw.) w budynku Imagine.

Popyt skupiony w głównych ośrodkach

Ponad połowa popytu brutto od 2015 roku dotyczy trzech głównych lokalizacji biurowych w mieście. Największą aktywność najemców zaobserwowano w dzielnicy Widzew gdzie wynajęto 24% powierzchni w analizowanym okresie, z czego 14 pkt. proc. przypadło na tzw. skrzyżowanie marszałków. 17% popytu brutto wygenerowano w NCL, a 13% w centrum.

Najemcy zlokalizowani na Widzewie oraz w centrum są najbardziej skłonni do ekspansji w ich obecnych budynkach. Ekspansje umów w tych dwóch ośrodkach odpowiadały za 13% wolumenu, podczas gdy średnia dla miasta wyniosła 9%. Umowy przednajmu szczególnie często zawierane są w Nowym Centrum Łodzi, gdzie ich udział sięgał 94%, przy średniej dla miasta na poziomie 39%. Wysoki udział umów przednajmu odnotowano

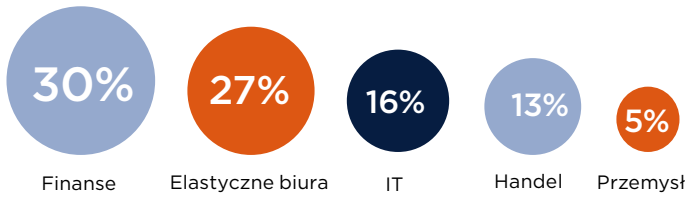
również w dzielnicy Widzew (53%), w szczególności dużo powierzchni wynajmowane jest w tej formie w okolicach tzw. skrzyżowania marszałków, gdzie ich udział sięga 62%.

W 1. połowie 2019 r. duży wzrost popytu brutto odnotowano w centrum (do 44% całkowitego wolumenu). Aktywność najemców w dzielnicy Widzew rosła stopniowo od 2015 r. by w ostatnich sześciu miesiącach osiągnąć 35% całkowitego wolumenu. Zwiększona aktywność była szczególnie widoczna w okolicach tzw. skrzyżowania marszałków gdzie wynajęto 19% powierzchni w 1 połowie 2019 r. oraz 26% w 2018 r.

Od włókiennictwa do IT

Od 2015 r. firmy z sektora IT były głównymi najemcami powierzchni biurowej w Łodzi. Ich udział w popycie netto wyniósł 29%. Drugim sektorem pod względem udziału w popycie netto był sektor finansowy (23%), a trzecim przemysł (20%).

“Firmy z sektora IT są najbardziej aktywnymi najemcami”



Popyt netto wg sektorów w 1 poł. 2019 r.

Usługi dla biznesu wygenerowały 8% popytu netto, podczas gdy udział sektora handlowego wyniósł 6%.

W 1. połowie 2019 roku najemcy z sektora finansowego byli najbardziej aktywni generując 30% popytu netto. Warto odnotować istotny wzrost udziału operatorów elastycznych biur, którzy odpowiadali za 27% wolumenu. Natomiast udział sektora IT wyniósł 16%.

Tzw. skrzyżowanie marszałków szczególnie przypadło do gustu firmom przemysłowym, które wygenerowały około połowę popytu brutto w tej lokalizacji od początku 2015 roku. W Nowym Centrum Łodzi najczęściej biura otwierają firmy z sektora finansowego (56%). Natomiast poza głównymi ośrodkami biurowymi w mieście najczęściej można znaleźć przedstawicieli branży IT (48%).

Absorpcja netto

Średni roczny wolumen absorpcji netto od 2015 roku osiągał wysokie wartości około 42 000 m kw., podczas gdy długoterminowa średnia (od 2007 roku) wynosi 30 700 m kw.

W pierwszych dwóch kwartałach 2019 roku absorpcja netto sięgnęła 8200 m kw. i była o 12% niższa niż przed rokiem.

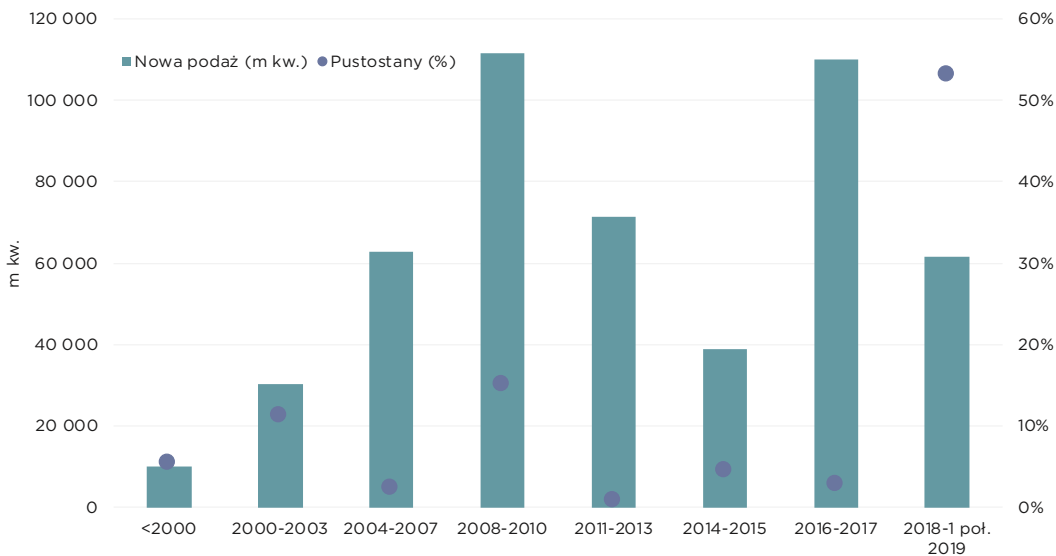
Stopa pustostanów

Między 2015 rokiem a 2018 rokiem stopa pustostanów pozostawała niska, poniżej 10%. Jednak na koniec czerwca 2019 roku odnotowano wzrost wskaźnika do 12,1%. Wzrost był głównie spowodowany przez nową powierzchnię dostarczoną od stycznia do czerwca 2019 roku. Aż 84% tej powierzchni pozostawało niewynajęte w momencie oddania do użytkowania. Historycznie (w latach 2015 - 2018) stopa pustostanów dla budynków w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynosiła średnio 23%.

Jak wspomniano powyżej na koniec czerwca 2019 roku najwyższą stopę pustostanów odnotowano w najnowszych budynkach. Wskaźnik dla projektów ukończonych między 2018 rokiem i 1. połową 2019 roku wyniósł 53,1%. Drugą najwyższą stopę pustostanów zaobserwowano w budynkach dostarczonych na rynek w latach 2008-2010 (15,0%). Z drugiej strony najniższą stopę pustostanów odnotowano w projektach z lat 2011-2013 (0,8%), z lat 2004-2007 (2,3%) oraz 2016-2017 (2,8%).

Na koniec czerwca 2019 roku najwyższą dostępność powierzchni zaobserwowano w NCL (32,7%) oraz w centrum (27,9%). Stopa pustostanów na Widzewie była dużo niższa i wyniosła 4,5%.

Nowa podaż oraz stopa pustostanów wg wieku budynku, 1 poł. 2019 r.



Źródło: Savills



PKB
2018: 4,4%
2019 (p): 3,7%



Stopa bezrobocia
(Czerwiec 2019 r.)
5,2%



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (2018)
4779 PLN



Populacja (2018)
685 285

Łódź w liczbach



4 największe miasto w Polsce pod względem powierzchni (293 km kw.).



5 największy ośrodek nowoczesnych usług dla biznesu zatrudniający 23 200 osób w 85 centrach.



6 największa gospodarka w Polsce z 10 miliardami EUR PKB i 90 000 firmami.



6 największy ośrodek akademicki z 72 000 studentów i 22 uczelniami oraz 19 000 absolwentów.

Czynsze nominalne

Czynsze nominalne w najlepszych budynkach biurowych na koniec czerwca 2019 roku wynosiły od 12,00 EUR/m kw./miesiąc do 13,50 EUR/m kw./miesiąc. Czynsze były stabilne w czasie.

W przypadku powierzchni przemysłowych czy kamienic zaadaptowanych na cele biurowe czynsze są zazwyczaj niższe i wahają się w przedziale 8,00 EUR/m kw./miesiąc do 10,00 EUR/m kw./miesiąc.

Prognoza

Rynek powierzchni biurowych w Łodzi w ostatnich kilku latach rozwijał się w zrównoważony sposób. W kolejnych trzech latach spodziewany jest wzrost aktywności deweloperów. Do końca 2022 zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście powinny istotnie przekroczyć 700 000 m kw., rosnąc o prawie 50%.

Popyt na powierzchnię biurową w Łodzi powinien pozostać na wysokim poziomie. Pomimo prognozowanych spadków całkowitego zatrudnienia, w głównych sektorach generujących popyt na powierzchnię biurową spodziewany jest wzrost zatrudnienia.

Sektor nowoczesnych usług dla biznesu pozostanie bardzo istotnym czynnikiem popytu na powierzchnie biurowe w Łodzi. Sektor rósł średniorocznie o 14,1% od 2017 roku, 1 pkt. proc. szybciej niż średnio w Polsce. Sektor zgodnie z prognozami do 2020 roku ma urosnąć o kolejne 11%.

Zakładając, że deweloperzy zrealizują budynki zgodnie z planem, to przy spadającej dynamice popytu, spodziewany jest wzrost stopy pustostanów, szczególnie w starszych, oferujących niższy standard budynkach.





Ze względu na rosnącą lukę między podażą a popytem nie spodziewamy się wzrostu czynszów.



Główne lokalizacje biurowe w Łodzi



Legenda:

- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------|
|  | Centrum |  | Skrzyżowanie marszałków |
|  | Nowe Centrum Łodzi |  | Widzew |



Zapraszamy do kontaktu

Dział najmu powierzchni biurowej

Daniel Czarnecki

dyrektor działu powierzchni
biurowych, reprezentacja
wynajmującego
+48 519 033 717
dczarnecki@savills.pl

Dariusz Karwański

dyrektor w dziale powierzchni
biurowych, reprezentacja
wynajmującego
+48 608 642 485
dkarwanski@savills.pl

Jarosław Pilch

dyrektor działu
powierzchni biurowych,
reprezentacja najemcy
+48 694 497 800
jpilch@savills.pl

Adam Pustelnik

dyrektor ds. rozwoju
biznesu
+48 507 841 838
adam.pustelnik@savills.pl

Dział badań i analiz

Wioleta Wojtczak

dyrektorka działu badań
i analiz
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl

Dawid Samoń

analityk w dziale
badań i analiz
+48 666 363 260
dsamon@savills.pl