

# Miasto biznesu

## Perspektywy dla Łodzi

Czy znana jeszcze całkiem niedawno głównie z upadłych zakładów przemysłu włókienniczego i bardzo wysokiego na tle innych dużych miast Polski bezrobocia Łódź ma szanse stać się nowoczesnym centrum biznesu?

Czy zagraniczne inwestycje zmienią miasto w centrum usług i nowoczesnych technologii?



Home Consulting Sp. z o.o.  
home@homeconsulting.pl  
www.homeconsulting.pl

## Łódź współczesna - potencjał i możliwości

Łódź, siedziba władz województwa łódzkiego, położona jest w środkowej części Polski, około 130km na południowy - zachód od Warszawy. Z liczbą 758 343 mieszkańców (GUS, stan na I kwartał 2007r.) jest drugim po stolicy miastem Polski pod względem liczby ludności, a czwartym biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię (293,25 km<sup>2</sup>).

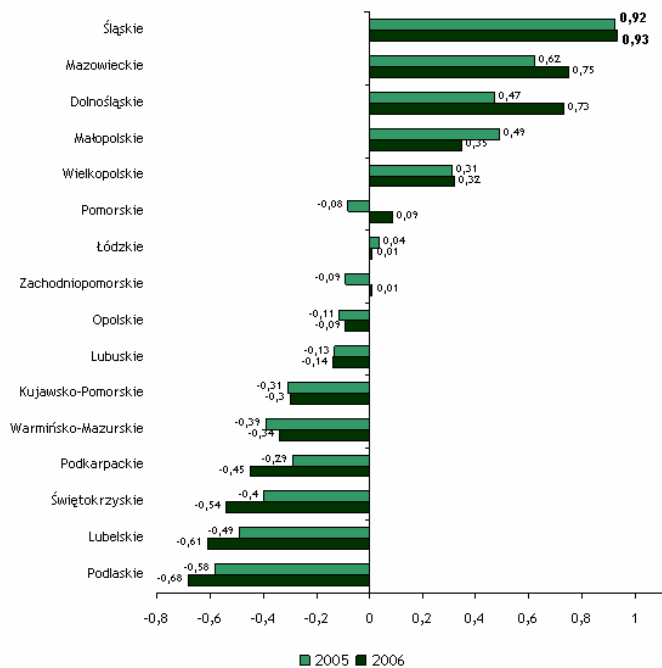
Pod względem atrakcyjności inwestycyjnej na tle innych województw, **łódzkie uzyskuje ponadprzeciętne noty**. Według Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową w Gdańsku (ekspertyza wykonana na zlecenie Banku Gospodarstwa Krajowego, 2006r.) znajduje się w grupie siedmiu, z szesnastu, najbardziej atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym polskich województw, a wyprzedzają je najwyżżej oceniane województwo śląskie, a dalej kolejno mazowieckie, dolnośląskie, małopolskie, wielkopolskie i pomorskie.

Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne dla miasta kształtują się następująco:

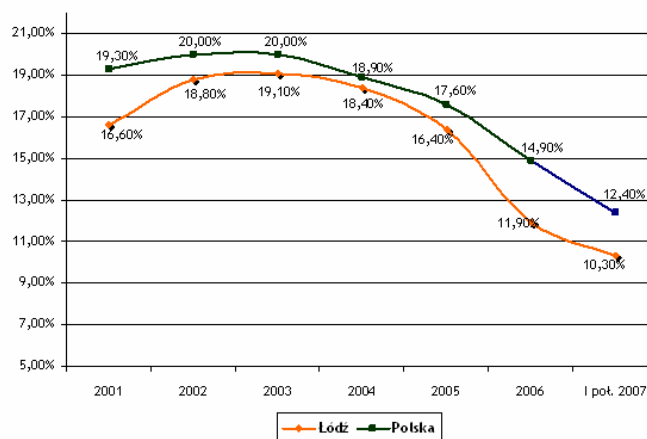
- **stopa bezrobocia** jest jedną z najwyższych spośród największych polskich miast, jednak **wykazuje wyraźną tendencję spadkową**, którą w ostatnich kwartałach cechuje dynamiczne tempo; w II kwartale 2007r. stopa bezrobocia wyniosła **10,3%**, przy wyniku dla kraju 12,4%
- **wartość PKB** w przeliczeniu na jednego mieszkańca w roku 2004 wynosiła **29 104 zł** i była **wyższa od średniej krajowej o około 20%**
- **przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto** w sektorze przedsiębiorstw nadal kształtuje się na najniższym poziomie spośród największych miast w kraju i na koniec 2006r. wyniosło **2 349 zł** (średnia krajowa 2 643,92 zł).

Atutami Łodzi są:

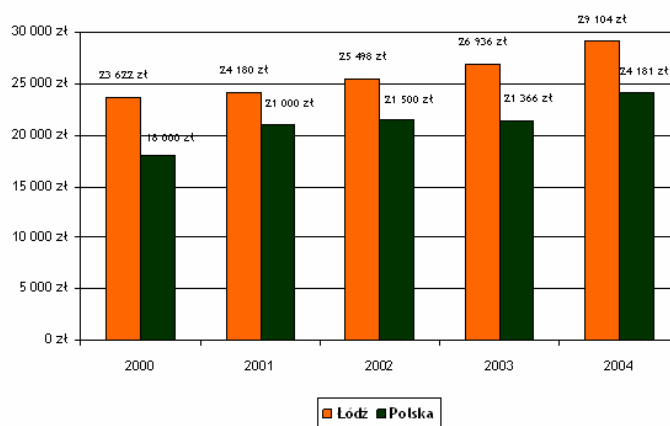
- centralna lokalizacja w bliskości stolicy
- dogodne położenie na przecięciu szlaków komunikacyjnych (budowane autostrady A2 i A1, inne ważne drogi o znaczeniu krajowym) i dobra dostępność transportowa (lotnisko, rozbudowana sieć połączeń kolejowych, planowane szybkie połączenie kolejowe z Warszawą)
- miejscowy duży i chłonny rynek zbytu
- niski poziom kosztów pracy
- dostępność wykwalifikowanej siły roboczej (33% osób z wykształceniem średnim ogólnokształcącym i wyższym, Łódź, NSP 2002)



Atrakcyjność inwestycyjna regionów, IbnGr, 2006



Stopa bezrobocia Łódź i Polska, 2001 - I poł. 2007r., GUS



PKB per capita w Łodzi, GUS

- Łódź jest ważnym ośrodkiem edukacyjnym i naukowo-badawczym w regionie i kraju: w mieście funkcjonuje 21 szkół wyższych kształcących łącznie ponad 105 tys. osób (stan na rok akademicki 2005/2006) oraz 30 różnych instytutów naukowych
- bogata oferta instytucji wspomagających działalność biznesową.

Powyższe charakterystyki wskazują, że **Łódź ma potencjał, by stać się jednym z bardziej znaczących ośrodków gospodarczych w kraju.** Obecne działania władz miasta skierowane są na ożywienia regionu w celu wykorzystania jego potencjału. Na terenie województwa łódzkiego w 1997 roku została utworzona **Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna**, w której działa już kilkadziesiąt firm.

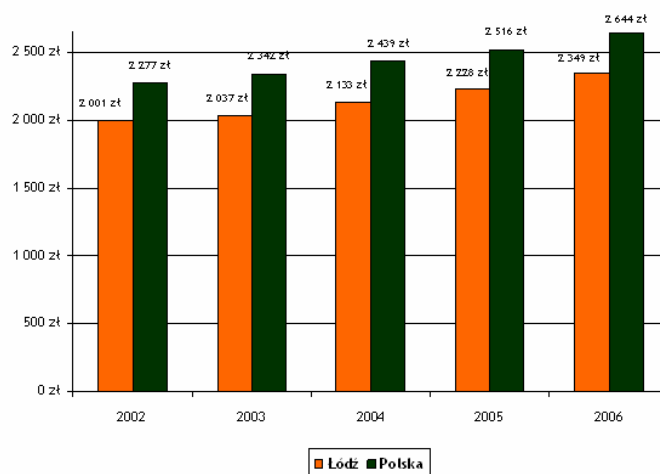
Szczególne znaczenie dla Łodzi obok rozwoju nowych technologii i infrastruktury ma - zgodnie z wytycznymi strategii rozwoju dla miasta przygotowanej przez władze we współpracy z zewnętrzną firmą doradczą - pozyskiwanie inwestorów w trzech branżach: centra zaplecza biznesowego (tzw. BPO - Business Process Offshoring), logistyka i AGD.

**Wzrost ożywienia gospodarczego w wyniku napływu do miasta inwestorów** (lokowanie zakładów produkcyjnych, przedstawicielstw firm) **jest już wyraźnie odczuwalny.** W ciągu ostatnich lat w Łodzi zainwestowali m.in.:

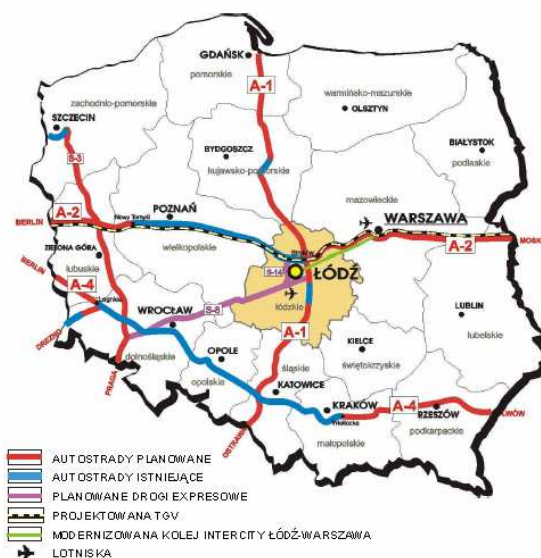
- BPO: Philips, GE Money Bank, Accenture, Era, Plus, TPSA
- AGD: Merloni Electrodomeistici, Bosch-Siemens
- logistyka: AIG Lincoln

Potencjał miasta wysoko oceniają duże firmy międzynarodowe z innych branż. W Łodzi obecni są: DELL, w którego fabryce zatrudnienie znajdzie docelowo 3 tys. osób, a nawet kilkanaście tysięcy biorąc pod uwagę nowych pracowników poddostawców i kooperantów firmy, Gillette Company ze swoją największą na świecie fabryką, Coca-Cola Beverages, Polska Grupa Farmaceutyczna, Grupa Atlas, ABB, czy Hutchinson. W bliskich planach są kolejne inwestycje, m.in. Infosys BPO, z którą związane są nadzieje na przyciągnięcie do miasta kolejnych inwestorów, rozwój centrum badawczo-rozwojowego Parametric Technology Corporation, budowa nowej fabryki kosmetyków Procter&Gamble, czy otwarcie sklepu IKEA wraz z tematycznym parkiem handlowym.

Potwierdzeniem obecnego intensywnego rozwoju Łodzi są prognozy dla miasta w zakresie tempa wzrostu jego PKB: w okresie najbliższych 2- 3 lat powinno ono wynieść blisko 6% w skali roku.



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Łodzi i w Polsce, 2002r. - 2006r., GUS



Położenie Łodzi oraz główne szlaki komunikacyjne  
[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl)



Obszary wchodzące w skład ŁSE  
[www.um.lodz.pl](http://www.um.lodz.pl)

## Łódź miastem biznesu

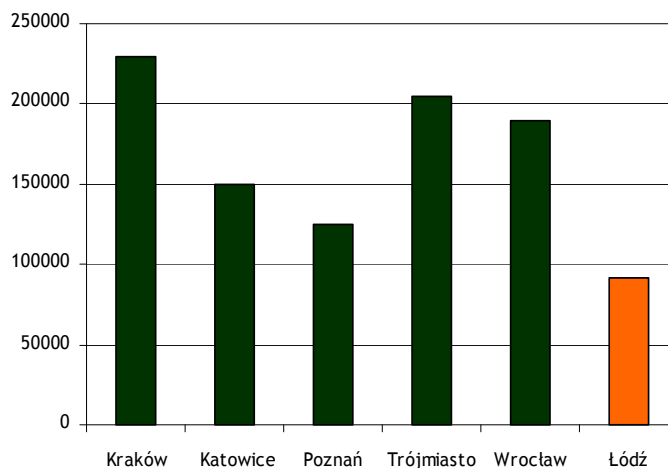
Pod względem obecnych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej **miasto Łódź charakteryzuje najniższa podaż na tle innych porównywanych ośrodków regionalnych**. Z około 250 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych dostępnych w Łodzi, tylko około 36% stanowią budynki klasyfikowane jako nowoczesne, przy czym jedynie 1/3 z tego odsetka to budynki, które można skategoryzować jako budynki klasy A i B (ok. 30 - 40 tys. m<sup>2</sup>). Należy przy tym zaznaczyć, że standard oferowanych w mieście zasobów biurowych nie odpowiada zwyczajowo przyjętym kryteriom klasyfikacji i w przypadku powierzchni biurowych, które są zaliczane w Łodzi do obiektów nowoczesnych, właściwiej jest postąpić się następującymi kategoriami\*:

- powierzchnie najlepsze (poziom odpowiadający kategoriom A, A-, B+), które obejmują obiekty nowe lub zmodernizowane, położone w centrum miasta lub w innej korzystnej lokalizacji, mające atrakcyjny wygląd zewnętrzny i wewnętrzny, posiadające nowoczesną centralę telefoniczną, klimatyzację, pełne okablowanie komputerowe i własny parking
- powierzchnie drugorzędne (poziom B, B-), tj. obiekty po remoncie lub modernizacji o estetycznym wyglądzie, dość dobrze zlokalizowane, posiadające własny lub zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie parking i wyposażone w centralę telefoniczną.

Spośród dostępnej podaży większość budynków biurowych usytuowanych jest w centrum miasta: Śródmieście i jego najbliższe sąsiedztwo ze szczególnym uwzględnieniem Al. Piłsudskiego i stanowiącej jej przedłużenie Al. Mickiewicza. Dominują obiekty wybudowane w latach 60 i 70-tych zeszłego stulecia i zaadoptowane dla potrzeb biurowych, przedwojenne i powojenne kamienice oraz pofabryczne budynki administracyjne.

Według przedstawicieli lokalnego rynku nieruchomości biurowych **właściwie żadna z obecnie dostępnych na rynku ofert nie spełnia najwyższych europejskich standardów**, a miasto nie może pochwalić się przestrzenią biurową o najwyższej klasie z nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi i dużymi powierzchniami dającymi się dowolnie aranżować.

**Sytuacja będzie się jednak szybko zmieniać.** Łódź dzięki korzystnemu położeniu geograficznemu w środku Polski i na przecięciu ważnych szlaków komunikacyjnych, a jednocześnie



Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej, miasta regionalne Polski  
Opracowanie własne na podstawie danych DTZ i Cushman & Wakefield, wiosna 2007r.



● biurowce najwyższej klasy

● wybrane obiekty biurowe o niższym standardzie

Mapa lokalizacji powierzchni biurowych w Łodzi  
Opracowanie własne / mapa: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

\*klasyfikacja za Instytutem Nieruchomości Valor

stosunkowo blisko Warszawy, posiadając duży zasób wykształconej i wykwalifikowanej siły roboczej, przy niskich kosztach pracy, ma znaczny potencjał do rozwoju. Przyjazna nowym inwestycjom polityka władz miasta konsekwentnie zmierza do pozyskiwania nowych inwestorów. Mocno podupadłe w wyniku procesów transformacji, a będące wcześniej potęgą przemysłu włókienniczego miasto Scheiblera, Poznańskiego i Grohmana, znajduje się obecnie w fazie początku nowego rozwoju, przy czym obecny kierunek to przede wszystkim nowoczesne technologie, logistyka i usługi dla biznesu.

Wobec braku nowoczesnych powierzchni biurowej w mieście, przy równoczesnym rosnącym zainteresowaniu rynkiem powierzchni biurowych w Łodzi ze strony firm, w tym przedstawicieli koncernów międzynarodowych, którzy zachęceni licznymi korzyściami, rozpatrują możliwość otwarcia w mieście swoich oddziałów i centr usługowych, **rynek powierzchni biurowych w Łodzi charakteryzuje obecnie rosnący popyt przy zdecydowanej niedostatecznej podaży.** Trend ten odzwierciedla się w stopie pustostanów, która w 2006r. istotnie spadła osiągając wartość 5 - 6% pod koniec roku dla ogółu podaży biurowej w mieście, włączając powierzchnie w starszych i mniej nowoczesnych obiektach.



Kompleks biurowy przy ul. Fabrycznej, wizualizacja  
Materiały dewelopera

Planowane w najbliższych latach (2007 - 2010) inwestycje z sektora budynków biurowych powinny **wzmocnić podaż o około 150 - 160 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni najwyższej klasy,** której w mieście brakuje najbardziej. Nowopowstające budynki biurowe skoncentrowane będą w centrum miasta oraz na obrzeżach śródmieścia wzdłuż ul. Piotrkowskiej, Piłsudskiego i Al. Politechniki. Duża część planowanej powierzchni biurowej to inwestycje polegające na gruntownej modernizacji i rewitalizacji starej zabudowy, często poprzemysłowej (stare budynki fabryczne), która w połączeniu ze wznoszeniem nowych budynków będzie przekształcana w biura o wysokim standardzie wykończenia z uwzględnieniem najnowszych rozwiązań technicznych. Do takich inwestycji zaliczyć należy projekty przy ul. Fabrycznej, na terenie dawnych zakładów Próchnika, czy też Zakładów Kunickiego przy Al. Politechniki.

Biorąc pod uwagę charakterystykę miasta i możliwości jego rozwoju, a także charakter lokowanych w Łodzi inwestycji i firm otwierających tutaj swoje przedstawicielstwa należy spodziewać się, że pomimo intensywnego w najbliższych latach napływu na lokalny rynek nowoczesnej powierzchni biurowej, **miasto nadal dysponuje rezerwami pod nowe projekty.** Warto przyrzeć się zwłaszcza rynkowi nowoczesnych powierzchni o nieco niższym standardzie, które umieszczone w dobrej komunikacyjnej lokalizacji powinny cechować szybka komercjalizacja.



Inwestycja na terenach po byłych zakładach Próchnik,  
wizualizacja  
Materiały dewelopera

**W celu uzyskania szerszej informacji, skontaktuj się z przedstawicielami Home Consulting Sp. z o.o.**

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa ani jakichkolwiek innych usług. Przed podjęciem decyzji należy skontaktować się z Home Consulting Sp. z o.o. lub innym profesjonalnym doradcą posiadającym wiedzę na temat konkretnego stanu faktycznego w celu zasięgnięcia porady.