

## OUR SERVICES



### real estate consulting

There is more than one way to invest in real estate. We will help you choose the best possible one!



### sale and purchase of real estates

Because it's not just about buying or selling a property. It's about doing it in the most profitable way!



### asset and property management

Proper maintenance and administration is only the beginning. Maximising your profit is where we're headed.



### project management

We will make sure that your project runs smoothly. Your property gains value long before it's finished!



### commercialisation and lease

Let us handle the whole lease process for your property - save time and money which you can spend elsewhere!



### revitalisation and repositioning

We will find new, economically viable use for your old property and turn it into a profitable space!



### tenant representation

You can focus on your business while we negotiate the best possible terms for your lease!



### housing development assistance

We adjust your plans to the changing market to make the best use of your development site and maximise your profit.



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



OFF PIOTRKOWSKA CENTER  
ul. Roosvelta 8, 90-056 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)

# OFFICE MARKET IN ŁÓDŹ 2021

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



Niniejsze opracowanie ma jedynie charakter informacyjny. Ogół praw autorskich do opracowania przysługuje OPG Property Professionals sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (dalej „OPG”). Zabrania się jakiegokolwiek wykorzystywania go bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody OPG. OPG nie ponosi żadnej odpowiedzialności wyrażonej ani dorozumianej za dane i wnioski zawarte w opracowaniu, w tym również nie udziela żadnej gwarancji ich przydatności handlowej, naukowej lub do jakiegokolwiek innego celu, zawarcia umowy, podjęcia decyzji inwestycyjnej. OPG nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, straty lub wydatki wynikające z wykorzystania danych zawartych w opracowaniu.

This study is for information purposes only. All copyright to the study shall be owned by OPG Property Professionals sp. z o.o. with its registered office in Łódź (hereinafter “OPG”). It is prohibited to use it without OPG's written permission under pain of nullity. OPG assumes no express or implied responsibility for the data and conclusions contained in the study, including no warranty of their commercial, scientific or for any other purpose, conclusion of the contract, investment decision. OPG shall not be liable for any damages, losses or expenses resulting from the use of data contained in the study.



## SŁOWEM WSTĘPU

Niespodziewany wybuch pandemii COVID-19 na początku 2020 roku oraz wynikające z niej następstwa poddały próbie stabilności krajowych rynków nieruchomości, a w szczególności ich zdolność do adaptacji względem dynamicznie zmieniających się uwarunkowań społeczno - gospodarczych. Mimo, iż problemy objęły całą branżę, szczególnie wrażliwy na lockdown okazał się sektor obiektów komercyjnych.

Reakcją właścicieli i zarządców budynków biurowych na nową rzeczywistość było z jednej strony wdrożenie rozwiązań technicznych i technologicznych zwiększających bezpieczeństwo sanitarne najemców, z drugiej – rozszerzenie oferty elastycznych form korzystania z powierzchni komercyjnych. Część obserwowanych na rynku zmian będzie miała charakter długofalowy. Upowszechnienie się zdalnych form pracy, automatyzacja podstawowych zadań czy przyspieszenie cyfryzacji pewnych usług biznesowych to zjawiska, które w przyszłości z pewnością wpłyną na poziom zapotrzebowania ze strony pracodawców na powierzchnię biurową, jak również preferencje w zakresie jej jakości i dostępności.

Widocznymi, zewnętrznymi sygnałami spowolnienia na krajowych rynkach biurowych, w tym między innymi w Łodzi, są rosnące wskaźniki pustostanów oraz decyzje inwestorów i deweloperów o odroczeniu planowanych projektów inwestycyjnych. Czas pokaże, czy występujące dziś na rynku tendencje to zapowiedź głębszego kryzysu, czy raczej przejściowe spowolnienie.

Firma OPG Property Professionals, we współpracy z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego oraz Studenckim Kołem Naukowym „Real Estate” prezentuje kolejny raport podsumowujący aktualny obraz łódzkiego rynku biurowego. Badaniem objętych zostało 117 nieruchomości biurowych oraz nieruchomości typu mixed-use z funkcją biurową o powierzchni minimum 1000 mkw. Serdecznie zapraszam do lektury!

## INTRODUCTION

The unexpected COVID-19 pandemic outbreak at the beginning of 2020 and the subsequent fallout have put the stability of domestic real estate markets, specifically their adaptability to the dynamic social and economic landscape, to the test. Although these effects have been felt across the entire real estate industry, it was the commercial property market that proved to be particularly susceptible to the lockdown.

On the one hand, the first reaction of office space owners and managers was to implement new technical and technological solutions aimed at increasing the sanitary safety of their tenants. On the other hand, it was to extend the offer of flexible commercial space use. Some of the observable changes will have a long-lasting effect on the market. The widespread adoption of remote work, the automation of basic tasks and the accelerated digitization of business services will undoubtedly impact the demand for office space in terms of its quantity, quality, and availability.

Growing vacancy rates and the fact that the investors and developers are postponing their planned projects can be considered as clear signs of slowdown in the local office markets, including Łódź. Only time will tell whether the current tendencies constitute a foreshadowing a deeper crisis, or merely represent a temporary economic slowdown.

OPG Property Professionals, along with the Department of Investment and Real Estate at the University of Łódź and the “Real Estate” Student Research Club, once again present an up-to-date report depicting the current state of the office market in Łódź. Our study covered 117 real estates including office buildings as well as mixed-use projects with office space of a minimum of 1000 sqm. Wishing you a valuable read!



Msc Arch, MBA

**Michał M. Styś**

CEO

*Michał Styś*

## SPOŁECZNO-GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ŁÓDZKIEGO RYNKU BIUROWEGO

Spowolnienie koniunktury gospodarczej widoczne jest również na rynku łódzkim. Rok 2020 przyniósł przełamanie długookresowej tendencji spadkowej stopy bezrobocia. Pod koniec minionego roku wzrosła ona do poziomu 6,2%.

Także w sektorze BPO, SSC, ITO oraz R&D zauważyć można pewne sygnały spowolnienia. Liczba osób zatrudnionych w łódzkich centrach usług biznesowych w 2020 roku wyniosła co prawda 25,9 tys. osób, oznaczając roczny wzrost o 11,6%. Szacunki ABSL zakładają jednak zdecydowanie słabszy wzrost zatrudnienia w nadchodzącym roku, który nie przekroczy 3,5%.

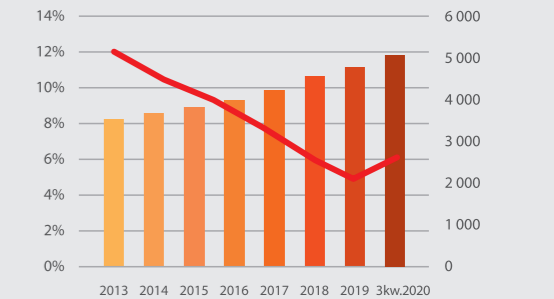
W związku z oddaniem do użytku zakończonych inwestycji, wskaźnik nasycenia rynku łódzkiego powierzchnią biurową (mierzony liczbą metrów kwadratowych przypadających na 1000 osób zatrudnionych w sektorze usług) wzrósł w ujęciu rocznym o 8,7%, do poziomu 3750 mkw. Wynik ten jest porównywalny ze wskaźnikami obserwowanymi na rynku katowickim i poznańskim. Wiodące rynki regionalne, to jest Kraków i Wrocław, wykazują w tym obszarze znacząco wyższe wskaźniki.

Perspektywy rozwoju rynku łódzkiego w najbliższych latach związane są ściśle z zakładanymi scenariuszami walki z pandemią. Ograniczenie niepewności oraz powrót optymizmu wśród pracodawców i inwestorów są warunkami koniecznymi, aby móc mówić o poprawie koniunktury w sektorze biurowym.

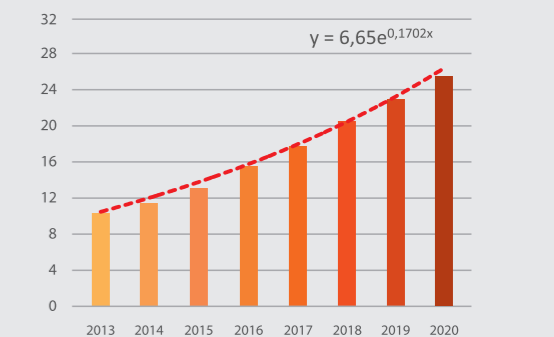
## SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF THE OFFICE MARKET IN ŁÓDŹ

The economic slowdown has not left the office market in Łódź unscathed. 2020 brought a halt to the long-term downward trend in the unemployment rate. At the end of the year, the indicator rose to 6.2%. The BPO, SSC, ITO and R&D sector has also shown symptoms of decline. Although the business services industry in Łódź was hiring a total of 25.9 thousand employees last year (a 11.6% rise on a year-to-year comparison), the ABSL expects this growth rate to drop significantly and not exceed 3.5% in the following year.

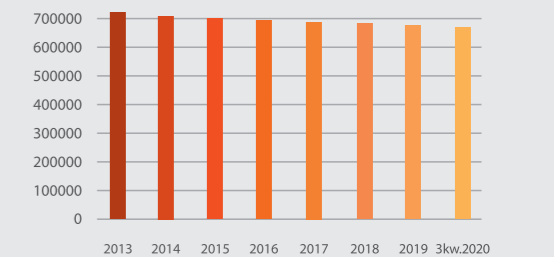
With the commissioning of new, completed investment projects, the saturation rate of the office market in Łódź (which measures the number of sqm. of office space per 1000 employees hired in the services sector) has gone up to 3750 sqm., 8.7% more than in the previous year. This number is comparable to that found in Katowice and Poznań, but remains significantly lower than the leading regional office markets in Kraków and Wrocław. The growth perspective of the office market in Łódź in the next couple of years is closely associated with the pandemic-fighting scenarios. The reduction of uncertainty and a revival of optimism among the employers and investors are the two prerequisites for the economic recovery of the office market.



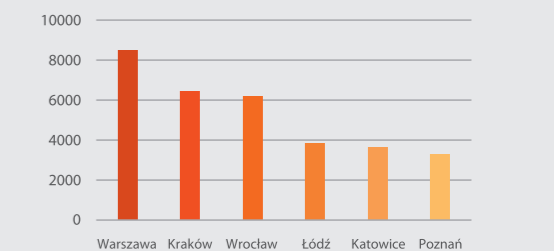
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto / Gross monthly salary (left axis), Stopa bezrobocia / Unemployment rate (right axis)



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



Liczba ludności / Population



Liczba mkw. pow. biurowej na 1000 zatrudnionych w sektorze usług / Number of sqm per 1000 employees at services sector

## OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Pandemia COVID-19 oraz działania zmierzające do ograniczenia przyrostu zakażeń negatywnie wpłynęły na sytuację makroekonomiczną. Jak wynika z danych GUS, spadek polskiego PKB w 2020 roku wyniósł 2,8%. Znacząco ograniczone zostały wydatki gospodarstw domowych, co wynika zarówno z pogorszenia ich sytuacji finansowej, jak i z następstw wprowadzanych przez rząd restrykcji. Silną ujemną dynamiką charakteryzowały się także wydatki inwestycyjne przedsiębiorstw. Stopa bezrobocia wzrosła pod koniec 2020 roku do 6,2%. Prognozy na najbliższe 2 lata zakładają powrót gospodarki krajowej na ścieżkę wzrostu gospodarczego z dynamiką 3,9% w 2021 roku oraz 4% w 2022 roku\*.

Obserwowane w sferze społecznej i gospodarczej zmiany miały zauważalny wpływ na sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO, SSC, IT, R&D). Mimo 10% wzrostu zatrudnienia, do poziomu 338 tys. pracowników, sektor ten borykał się z niespotykanymi dotychczas problemami. Wprowadzone restrykcje zdynamizowały proces transformacji cyfrowej sektora oraz upowszechniły formy pracy zdalnej. Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) w bieżącym roku prognozuje spadek tempa wzrostu zatrudnienia w branży do poziomu 7,4%\*\*.

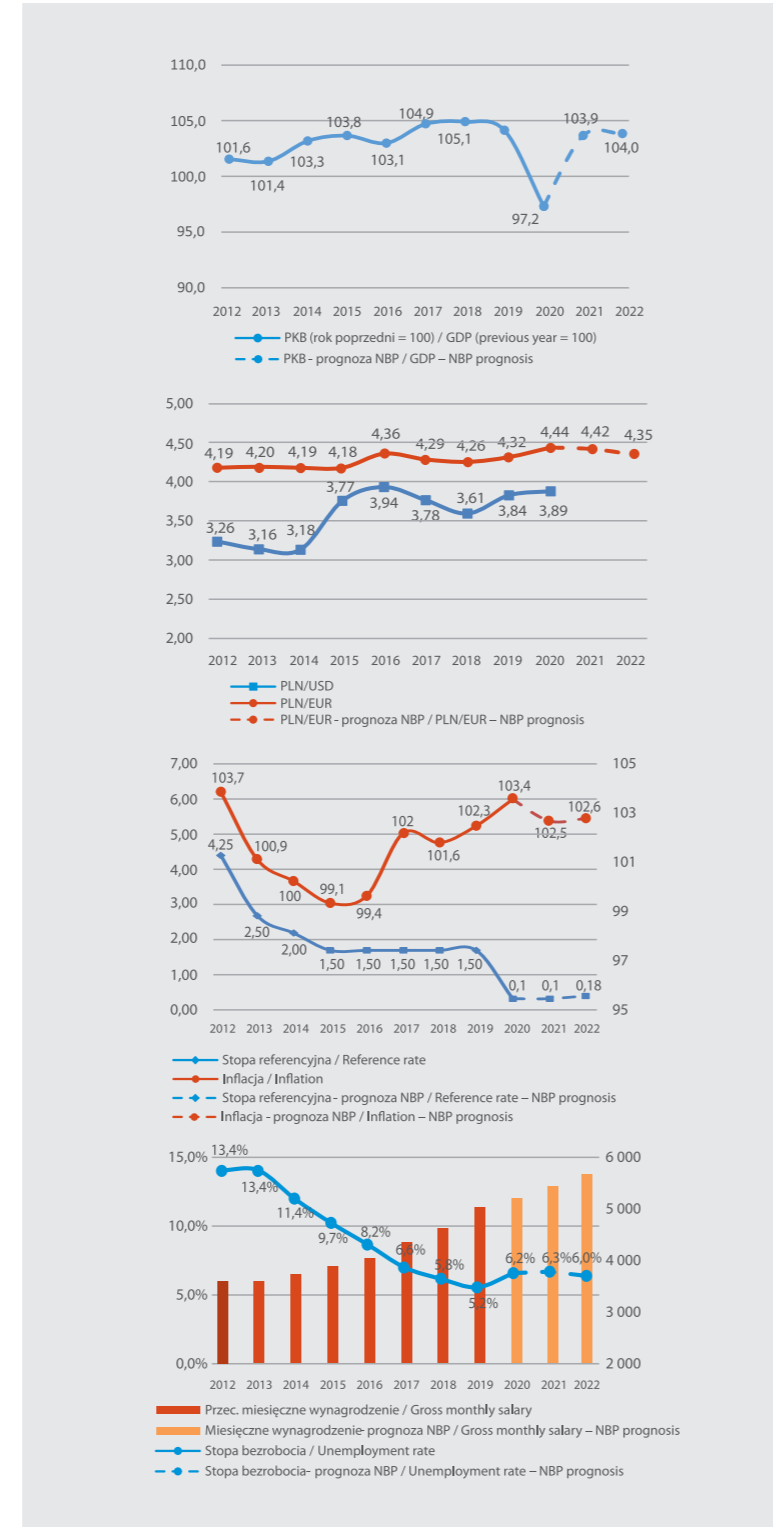
W kontekście rynku biurowego, skutki spowolnienia ekonomicznego silnie widoczne są po stronie popytowej. Podjęte jeszcze w okresie korzystnej koniunktury inwestycje zwiększyły w 2020 roku krajowe zasoby powierzchni biurowej do poziomu 11,7 mln mkw. Z drugiej strony niższy o kilkanaście procent względem roku poprzedniego wolumen transakcji najmu przyczynił się znacząco do wzrostu wskaźników pustostanów.

## MACROECONOMIC BACKGROUND

The COVID-19 pandemic and the preventive measures undertaken have negatively impacted the macroeconomic outlook. According to The Polish Central Statistical Office (GUS), Poland's GDP dropped by 2.8% last year. Following government restrictions and a deteriorating financial situation, household expenditures have been significantly reduced. The capital expenditure of companies has seen strong negative change dynamics as well. The unemployment rate peaking at 6.2% at the end of 2020. The forecasts for the Polish economy in the next 2 years are assuming a steady return to growth path with a 3.9% rate in 2021 and a 4% rate in 2022\*.

The ongoing social and economic transformations have strongly impacted the business services sector (BPO, SSC, IT, R&D). Despite the 10% employment growth, which currently amounts to 338 thousand employees, the industry has been struggling with some unprecedented issues. Restrictions have accelerated the digital transformation and the adoption of remote working. The Association of Business Services Leaders (ABSL) is expecting the sector's employment growth rate to drop to 7.4% by the end of the year\*\*.

As for the office market, the economic slowdown has had a stronger impact on the demand side rather than the investment projects that had been launched back in the prosperity years, have subsequently increased the office space stock to GLA of 11.7 million sqm. On the other hand, the volume of transactions has dropped by a dozen percentage points, resulting in significantly increased vacancy rates.



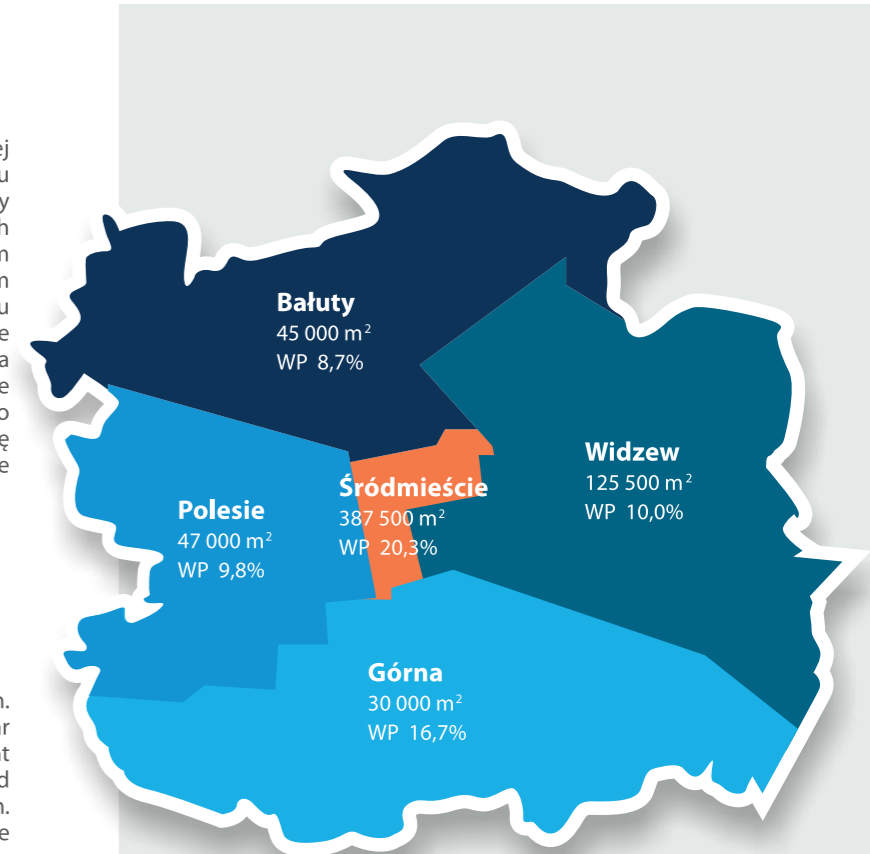
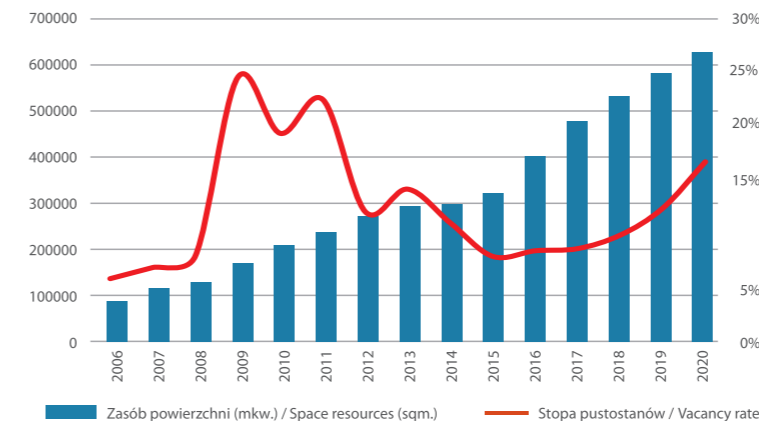
\* Ankieta Makroekonomiczna NBP z grudnia 2020 r. \*\* ABSL, Raport Sektor Nowoczesnych Usług Biznesowych w Polsce 2020  
\* NBP Survey of Professional Forecasters – December 2020 \*\* ABSL, Business Services Sector in Poland 2020 report

## ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

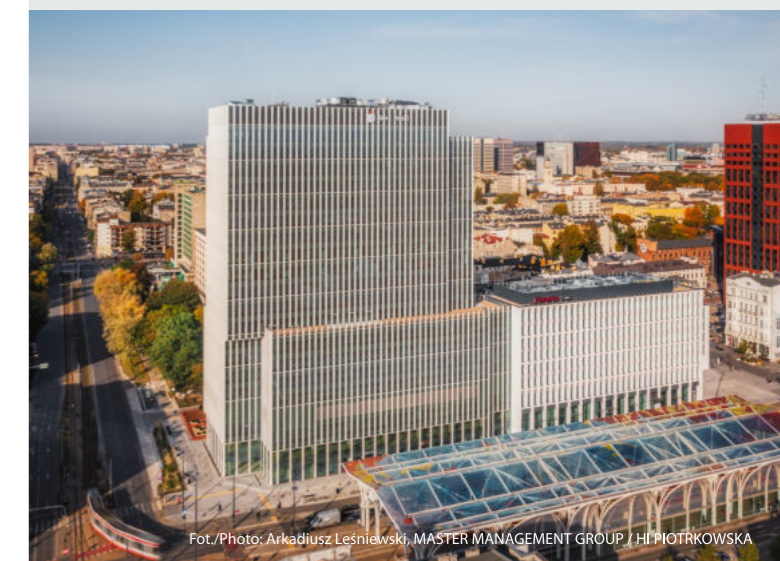
Odnotowany na koniec 2020 roku łódzki zasób powierzchni biurowej wyniósł 635 tys. mkw. – o blisko 50 tys. mkw. więcej, niż w roku poprzednim, co oznacza wzrost w ujęciu rok-do-roku o 8,4%. Znaczący udział w owym przyroście miały oddane do użytku w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy duże projekty inwestycyjne, na czele z drugim budynkiem Bramy Miasta (13,8 tys. mkw. na wynajem) czy wielofunkcyjnym obiektem HiPiotrkowska (21 tys. mkw. powierzchni biurowej). W ciągu ostatniego roku ilość ogólnej powierzchni biurowej wzrosła jedynie w Śródmieściu i na Widzewie – w pozostałych dzielnicach oferta wynajmujących nie uległa zmianie. Oddane do użytku powierzchnie w połączeniu z utrzymującą się wśród najemców niepewnością co do przyszłej sytuacji gospodarczej, wpłynęły zauważalnie na stopę pustostanów. Na koniec 2020 roku wskaźnik kształtował się na poziomie 16,5% dla całego miasta, co oznacza wzrost o 4,2 punktu procentowego.

## OFFICE SPACE RESOURCES

Łódź amounted to 625 thousand sqm., which is nearly 50 thousand sqm. more than in the previous year, translating into an 8.4% year-over-year growth. Major contributors to this expansion were the large investment projects commissioned over the last couple of months, led by the second building of Brama Miasta ("The Gate of the City") with 13.8 thousand sqm. and the mixed-use project HiPiotrkowska with 21 thousand sqm. of office space. Last year only brought an increase to the office space stock in the Downtown and Widzew districts – the offer in other parts of the city has not changed at all. New office space put into use, combined with the lingering uncertainty among tenants, resulted in an elevated amount of untenanted space. By the end of 2020, the vacancy rate grew by 4.2 percentage points, amounting to 16.5% for the whole of Łódź.



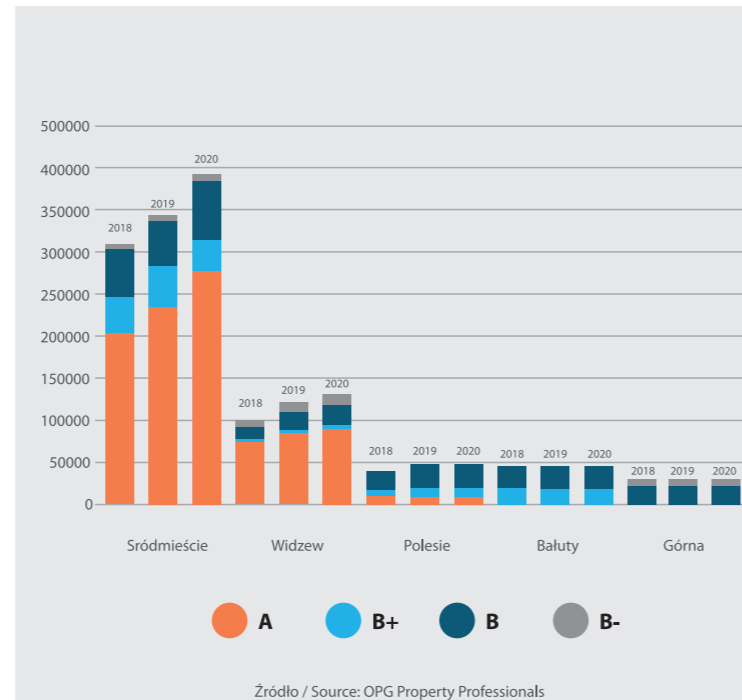
Źródło / Source: OPG Property Professionals





## STRUKTURA JAKOŚCIOWA POWIERZCHNI BIUROWEJ

Budynki biurowe oddane do użytku w ciągu ostatniego roku w całości powiększyły pulę powierzchni o najwyższym standardzie. Udział sektora obiektów klasy A w zasobie całkowitym wzrósł do 60,3%, co odpowiada ofercie 383 tys. mkw. W przypadku pozostałych segmentów stan powierzchni pozostał bez zmian. Powierzchni klasy B+ oraz B dostępnych jest w Łodzi odpowiednio 78 500 mkw. oraz nieco ponad 150 tys. mkw. Rok 2020 przyniósł dalszą marginalizację segmentu powierzchni o najniższym standardzie. Obiekty w klasie B- oferują niezmiennie 23 tys. mkw., stanowiąc coraz mniejszy wycinek rynku – 3,6%. Wraz z nowymi inwestycjami coraz wyraźniej zaznacza się w Łodzi typowy dla dużych ośrodków miejskich przestrzenny rozkład zasobów biurowych z dominującą strefą centralną oferującą powierzchnię dla najbardziej wymagających odbiorców.



## THE QUALITY STRUCTURE OF OFFICE SPACE RESOURCES

New office buildings commissioned over the last year have increased the stock of top tier office space in Łódź. The market share of class A office space in 2020 increased to 60.3% and now amounts to 383 thousand sqm. Quantitative characteristics of other market segments remained the same. The B+ and B class buildings in Łódź are offering 78,5 thousand sqm. and a little over 150 thousand sqm., respectively. 2020 continued the marginalisation of the lowest segment of the market. B- class buildings are still offering merely 23 thousand sqm. of office space, translating into an ever-decreasing market share, now standing at 3.6%. With the emergence of new office buildings, a new spatial distribution model with the dominant role of the central part of the city, typical for major urban areas, is starting to take shape in Łódź.



## DOSTĘPNA POWIERZCHNIA BIUROWA

Na koniec roku 2020 łączna ilość niewynajętej powierzchni biurowej w Łodzi wyniosła 104,5 tys. mkw., co oznacza wzrost o 45%. Przyczyn tego stanu należy upatrywać przede wszystkim w niższej, niż w latach ubiegłych, absorpcji nowej podaży.

Wśród niewynajętej powierzchni dominuje klasa A, gdzie bez najemców pozostaje 65 tys. mkw. W klasie B+ oraz B ilość pustostanów obejmowała łącznie 34 tys. mkw., zaś w klasie B- było to 5 tys. mkw. Obserwując stopy pustostanów w poszczególnych sektorach rynku, można zauważyć interesujące zjawisko. Najwyższe ich poziomy odnotowano na przeciwnych biegunach: w klasie B- (niemal 22%) oraz w klasie A (17%).

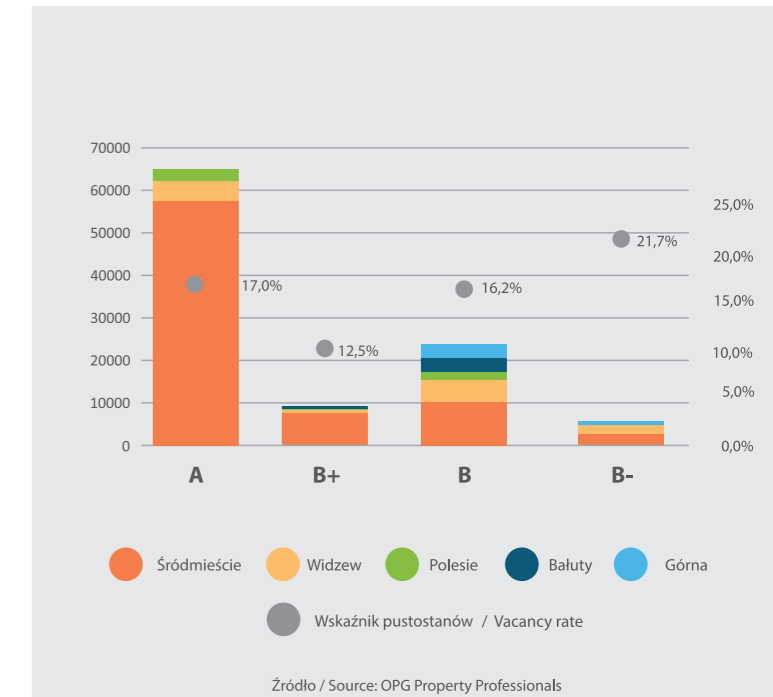
Najmniej problemów z wynajęciem powierzchni mają właściciele i zarządcy obiektów w klasie B+ (12,5%). Warto jednak podkreślić wysoką dynamikę stóp pustostanów w klasie B, która zanotowała drugi najwyższy przyrost – o 4,4%, czyli jedną dziesiątą punktu procentowego mniej, niż klasa A.

## UNTENANTED OFFICE SPACE

At the end of 2020, the amount of untenanted office space in Łódź came to 104.5 thousand sqm. – 45% more than in the previous year. The spike was caused mainly by the lower absorption in the newer segment of the market.

As for now, class A tops the list with 65 thousand sqm. of untenanted office space. Combined class B+ and B buildings recorded a total of 34 thousand sqm. of vacant office space, while class B- ended the year with 5 thousand sqm. of untenanted space. A closer look at the vacancy rates in the individual segments of the market offers an interesting observation. The highest levels were recorded at the opposite ends of the market: in class B- (close to 22%) and in class A (17%).

Owners and managers of class B+ buildings had the least trouble filling them with tenants (vacancy rate 12.5%). On the other hand, one should mention a strong upward dynamic of the vacancy rate in class B, which saw the second highest year-over-year growth – 4.4%, only a tenth of a percentage point less, than class A.





## STAWKI CZYNSZU

Pomimo zawirowań wywołanych pandemią, łódzki rynek biurowy zachował utrzymującą się od dłuższego czasu stabilizację stawek czynszu. Niekorzystne uwarunkowania makroekonomiczne, ograniczenia w możliwości prowadzenia działalności gospodarczej czy skokowy wzrost wskaźników pustostanów na przestrzeni ubiegłego roku nie wpłynęły w znaczący sposób na poziom cen.

W przypadku biurowców klasy A stawki czynszu wywoławcze w większości przypadków ponownie mieściły się w przedziale 12–16 EUR/mkw. miesięcznie, choć w najnowszych obiektach o prestiżowej lokalizacji były o 1,5 EUR/mkw. wyższe.

Dla powierzchni klasy B+ czynsze kształtowały się między 8–12,5 EUR/mkw., natomiast w klasie B było to 6–10,5 EUR/mkw. Najem w segmencie powierzchni B- wiązał się z czynszem bazowym w przedziale 4,5–7,5 EUR/mkw.

Stawki opłat eksploatacyjnych w biurowcach klasy A wynosiły średnio 15-18 PLN/mkw. miesięcznie.

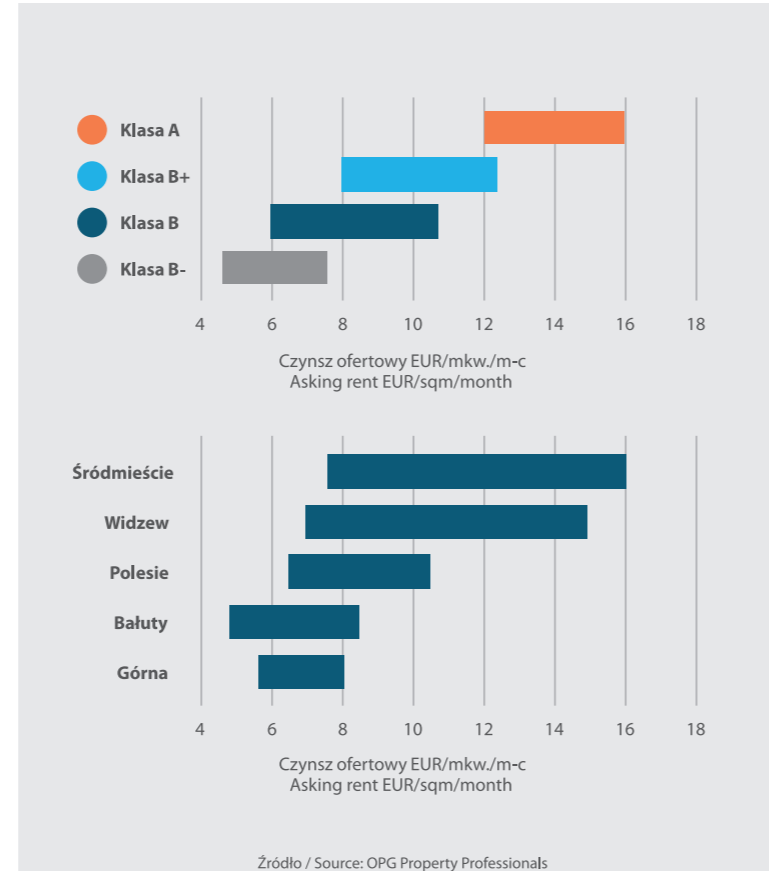
## ASKING LEASE RATES

Despite the general upheaval caused by the pandemic, the office market in Łódź managed to retain the long-term stability of lease rates. Adverse macroeconomic conditions, certain restrictions in conducting business activity and a hike in vacancy rates observed throughout the year did not influence the prices in a significant way.

In the case of class A office buildings, the asking lease rate again ranged mostly between 12–16 EUR/sqm. monthly, although the rents in some of the newer buildings were 1,5 EUR/sqm. higher.

The price range in Class B+ was 8–12,5 EUR/sqm. and for class B it was 6–10,5 EUR/sqm. For a base rent, owners and managers of the lowest quality office space were asking 4,5–7,5 EUR/sqm.

Service charges in the class A segment oscillated between 15–18 PLN/sqm. monthly.



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

### REACT I

REACT I – realizowany przez Echo Investment pierwszy etap inwestycji w zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego, zakładający budowę 7-kondygnacyjnego biurowca o powierzchni najmu 14,2 tys. mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: II kwartał 2021.

REACT I – the first stage of a larger investment, a 7-storey office building with 14.2 thousand sqm. of rentable space, located at the junction of Piłsudskiego Av. And Kilińskiego St. Target completion date: II quarter 2021.

1



Źródło / Source: www.echo.com.pl

### FUZJA

FUZJA – dwa nowe budynki realizowane na terenie pofabrycznego kompleksu Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego z planowaną powierzchnią biurową wynoszącą 19 tys. mkw. Biurowce stanowiąc będą docelową siedzibę firmy Fujitsu Technology Solutions w Łodzi. Planowany termin zakończenia inwestycji: 2022.

FUZJA – two new office buildings with 19 thousand sqm. of office space, developed within former factories of Karol Scheibler located on Tymienieckiego St. Upon the completion, the buildings will become the residence of Fujitsu Technology Solutions in Łódź. Target completion date: 2022.

2



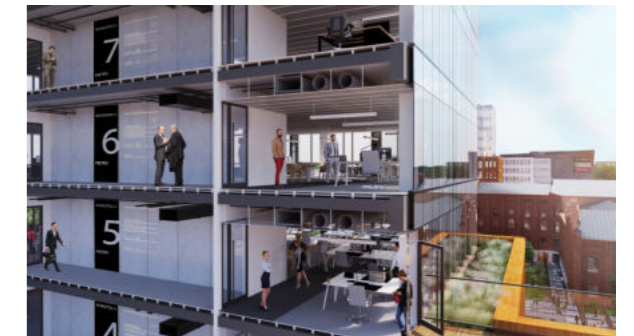
Źródło / Source: www.echo.com.pl

### Monopolis M2 oraz M3

Monopolis M2 oraz M3 – dwa kolejne obiekty biurowe realizowane na terenie pofabrycznego kompleksu biurowo-handlowo-rozrywkowego przy ul. Kopcińskiego, o powierzchni biurowej odpowiednio 8 tys. mkw. i 8,3 tys. mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: III kwartał 2021 (budynek M3) i koniec 2022 (budynek M2).

Monopolis M2 and M3 – two modern buildings developed within an office, retail and leisure post-industrial complex located on Kopcińskiego St., offering 8 thousand sqm. and 8.3 thousand sqm. of office space, respectively. Target completion date: III quarter 2021 (M3 building) and end of 2022 (M2 building).

3



Źródło / Source: www.monopolis.lodz.pl



## INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

### COMMERCIAL OFFICE BUILDINGS UNDER DEVELOPMENT AND PLANNED

#### FERN OFFICE

4

FERN Office – powstający w ramach kompleksu OFF Piotrkowska Center 5-kondygnacyjny biurowiec z dodatkową funkcją handlową, usługową oraz rekreacyjną o powierzchni użytkowej ponad 8 tys. mkw., w tym z powierzchnią biurową wynoszącą 4 tys. mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: III kwartał 2023.

FERN Office – a 5-storey office building with a retail and leisure function, with a total usable area of more than 8 thousand sqm., including 4 thousand sqm. of office space, developed within the OFF Piotrkowska Center mixed-use project. Target completion date: III quarter 2023.



Źródło / Source: www.piotrkowscacenter.pl

#### WIMA

5

WIMA – wielofunkcyjny kompleks realizowany przez Cavatina Holding, obejmujący przestrzeń biurową klasy A, lokale handlowo-usługowe oraz mieszkania na wynajem w ramach platformy Resi Capital. Projekt realizowany jest w ramach rewitalizacji i przebudowy Widzewskiej Manufaktury. Planowany termin zakończenia inwestycji: 2023.

WIMA - a mixed-use project developed by Cavatina Holding, including A-class office space, commercial and retail premises and apartments for rent as part of the Resi Capital platform. The project will be developed as part of the revitalization and reconstruction of Widzevska Manufaktura. Planned investment completion date: 2023.



Źródło / Source: www.cavatina.pl







Fot./Photo: ECHO INVESTMENT / FUZJA

## PODSUMOWANIE

Łódzki rynek biurowy, podobnie jak inne rynki regionalne, nie pozostał obojętny wobec negatywnych następstw spowolnienia gospodarczego oraz uciążliwych ograniczeń wdrożonych w odpowiedzi na trwającą pandemię COVID-19. Jest jeszcze zbyt wcześnie, aby mówić o jednoznacznej tendencji. Wiele jednak zależy od prawdopodobnego scenariusza uwalniania gospodarki od obowiązujących restrykcji.

Wraz z zakończeniem w 2020 roku dużych inwestycji biurowych, całkowity zasób powierzchni w Łodzi wzrósł do poziomu 635 tys. mkw. Nieco ponad 60% tej puli stanowi dziś segment powierzchni o najwyższym standardzie. Zauważalne zmiany wystąpiły w obszarze powierzchni niewynajętej. W każdym z czterech segmentów jakościowych nastąpił wzrost wskaźników pustostanów, jednak najsilniej problem ten dotknął obiekty klasy A. W ich przypadku stopa niewynajętej powierzchni sięgnęła na koniec roku do poziomu 17%.

Stawki czynszu pozostały na poziomie bardzo zbliżonym do roku poprzedniego. W obiektach klasy A bazowe stawki ofertowe wahały się w przedziale 12–16 EUR/mkw. miesięcznie, w segmencie B+ czynsze kształtowały się między 8–12,5 EUR, w klasie B pomiędzy 6–10,5 EUR, zaś za wynajem powierzchni w biurach o najniższym standardzie B- trzeba było zapłacić 4,5–7,5 EUR/mkw. Stawki opłat eksploatacyjnych w biurach klasy A kształtowały się w zakresie 15–18 PLN/mkw.

Obecnie w budowie pozostaje 82 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej, która zgodnie z aktualnymi deklaracjami deweloperów powinna zasilić rynek do końca 2022 roku. Prognozując skalę nowych inwestycji biurowych w kolejnych latach w Łodzi, należy wziąć pod uwagę rosnące prawdopodobieństwo odłożenia zaplanowanych projektów deweloperskich w czasie.

W obliczu obecnej sytuacji, uwagę inwestorów i najemców zyskują projekty coworkingowe. Segment ten przyciąga przede wszystkim większą elastycznością umów, a jednocześnie wygodą oraz możliwością bezpośrednich spotkań z innymi ludźmi w trybie pracy hybrydowej. Dodatkowo, przestrzenie coworkingowe dają możliwość wysłania grup projektowych do tymczasowej pracy z dala od głównej siedziby firmy, ograniczając w ten sposób ryzyko zachorowania na COVID-19.

## SUMMARY

The office market in Łódź, not unlike other regional markets, did not remain untouched by the negative effects of economic slowdown and burdensome restrictions in relation to the COVID-19 pandemic. Although it is still too early to paint a clear picture and jump to conclusions, a lot will depend on the gradual unfreezing of economic activity.

With the completion of some large development projects in 2020, the overall stock of available office space in Łódź currently amounts to 625 thousand sqm. High quality, premium office space now accounts for a little over 60% of the entire volume. The most important change is connected with the untenanted space. Although all four quality segments saw growing vacancy rates, the class A buildings suffered from it the most, with the vacancy rate at 17% at the end of the year.

The lease rates remained stable and were very similar to those recorded in the previous year. Rents in the class A buildings oscillated between 12–16 EUR/sqm. monthly, the price range in Class B+ was 8–12,5 EUR/sqm., for class B it was 6–10,5 EUR/sqm., and offices with the lowest technical standard (B-) could be rented for 4.5–7.5 EUR/sqm. monthly. Service charges in the class A segment oscillated between 15–18 PLN/sqm. monthly.

As for today, 82 thousand sqm. of new office space is currently under development and, according to the developers' declarations, should enter the market by the end of 2022. When discussing the scale of potential investment development in Łódź in the following years, one should factor in the rising odds of planned projects being postponed.

Due to the current situation, investors and tenants tend to direct their attention toward coworking spaces. This segment offers greater flexibility in terms of lease agreement, while allowing direct contact with colleagues in the hybrid model of working. On top of that, coworking spaces provide safe off-site working conditions for small project teams, allowing their employers to reduce the risk of COVID-19 infection among employees.



## KOMENTARZ EKSPERCKI EXPERT COMMENTARY

### Wiara w Łódź jest niezachwiana

Rosnący poziom pustostanów to widok wspólny na wszystkich rynkach biurowych w Polsce, na tle których Łódź nie wypada najgorzej. Zjawisko w dużej mierze wynika z faktu, iż wiele firm nie powróciło jeszcze do biur z pracy zdalnej lub szuka oszczędności, wykorzystując mniejsze i bardziej elastyczne powierzchnie oraz stosując model hybrydowy pozwalający na rotację pracowników w ciągu tygodnia. Pojawił się znaczny nawis podażowy, zarówno w nowo wybudowanych biurowcach, jak i w powierzchniach do podnajęcia, co powoduje chwilową hibernację rynku. Niektórzy deweloperzy podjęli decyzję o zmianie pierwotnych planów, dlatego w latach 2023-2024 można się spodziewać pewnej luki podażowej na rynku łódzkim. Niemniej, optymizmem na pewno napawa jedna z największych transakcji najmu w Polsce, czyli przednajem ponad 16 tys. mkw. firmy Fujitsu w pofabrycznym, wielofunkcyjnym kompleksie Fuzja. Wysyłamy w świat sygnał: Łódź ze swoim niepowtarzalnym charakterem, dostępem do młodych, utalentowanych pracowników oraz stale rosnącą jakością przestrzeni miejskiej, jest znakomitą kierunkiem dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu, w tym firm z branży IT. Wraz z pojawieniem się szczepionek i realnej perspektywy powrotu do normalności w ciągu kilkunastu miesięcy, potencjał Łodzi będzie tylko rosł.

### The faith in Łódź is unshakable

The growing vacancy rate is a common sight for all office markets in Poland, compared to which Łódź doesn't fare too badly. The reason behind the untenanted space is largely due to the fact that many companies have not returned to their offices yet or have decided to optimize lease costs by utilising smaller and more flexible spaces and introducing a hybrid model that allows employee rotation during the week. There is a significant supply overhang, both in the newly constructed office buildings and in the sublets, causing a temporary hibernation of the market. Some developers in Łódź have decided to make certain adjustments to their original plans, therefore a certain supply gap in the years 2023-2024 can be expected. On the other hand, Fujitsu's pre-let agreement for over 16,000 sqm. in the post-industrial, mixed-use complex Fuzja, which is one of the largest lease transactions in the Polish market's recent history, gives ground for optimism. Łódź is sending a clear message to the world: with its unique spirit, strong talent pool and the constantly growing quality of public space, Łódź is an excellent destination for the business services sector, including IT companies. With the advent of vaccines and a real perspective of things getting back to normal within 12 months, the economic potential of Łódź is bound to grow.



**Michał M. Styś**

CEO

OPG Property Professionals

*Michał Styś*

### Biuro dla klimatu

Możemy śmiało powiedzieć, że model pracy hybrydowej na stałe wpisał się w funkcjonowanie biur, nie tylko na rynku łódzkim. Zarówno tryb mieszany, jak i całkowicie zdalny mają swoje zalety i będą nam towarzyszyć również po wygaśnięciu pandemii. Pytanie brzmi: w jakim stopniu? Choć jeszcze rok temu Polacy bardzo entuzjastycznie przeorganizowali swoje codzienne obowiązki tak, by móc pracować z domu, z czasem taki model zaczyna im już doskwierać. Pracodawcy stoją właśnie przed decyzją, z jednej strony ważąc oszczędności z tytułu utrzymania biur, z drugiej – mierząc się z realnym spadkiem zaangażowania i efektywności pracowników, a nawet z negatywnymi skutkami w wymiarze społecznym, jakie wynikają z braku bezpośredniego kontaktu z innymi. Współczesny świat wymusza gotowość do nieustannych zmian i dostosowywania ofert do potrzeb dzisiejszych przedsiębiorców. W rozwiązaniu powyższych problemów pomóc może atrakcyjna przestrzeń biurowa, która zapewni bardziej komfortowe warunki, sprzyjając integracji pracowników oraz poprawie efektywności pracy. Niezwykle ważna jest również lokalizacja, czyli najbliższe otoczenie biura. Przewagą Łodzi nad pozostałymi miastami regionalnymi jest unikatowość funkcjonujących tutaj projektów biurowych. To właśnie w Łodzi ultranowoczesny, ekologiczny biurowiec może sąsiadować ze zrewitalizowaną fabryką z XIX w. Jeśli ktoś szuka biura ze względu na jego wyjątkowy klimat, Łódź będzie strzałem w dziesiątkę.

### It's about office atmosphere

We can safely say that hybrid working has become the new way in which companies operate now, not just in Łódź. Both mixed and fully remote models have a certain appeal to them and we will definitely be seeing them more, even after the pandemic is over. The question is: to what extent? Only a year ago, every employee in Poland was excited to be able to work from home, but as time would show, initial delight quickly faded into tired complaints. Employers, on the other hand, need to choose between saving money on maintaining an office and their staff's wellbeing, as long-term remote work and lack of personal contact is impacting both their productivity and social life. Today's world is forcing office space owners to constantly change and adjust their offer to the ever-shifting needs of the tenants. And these needs can be fulfilled with a safer and more comfortable office space that fosters work atmosphere and productivity. And let's not forget about the location and immediate surroundings of our office. The competitive advantage of Łódź over other regional markets lies in the unique character of the office stock. This is where a state-of-the-art, fully sustainable office building can sit right next to a revitalised factory from the 19th century. If you're after atmosphere in your office, you won't regret choosing Łódź.



**Monika Hryniewicz**

Head of Leasing

OPG Property Professionals

*Monika Hryniewicz*

### Ostrożność – słowo klucz

Jeżeli sytuację na łódzkim rynku biurowym w roku ubiegłym moglibyśmy podsumować jednym słowem, z pewnością byłoby to „ostrożność” – zarówno po stronie deweloperów, jak i najemców. Co prawda już trwające prace budowlane były kontynuowane, lecz decyzje o rozpoczęciu kolejnych etapów w kilku przypadkach odsunięto w czasie. Wraz z rozluźnianiem obostrzeń pandemicznych sytuacja na rynku nieruchomości powinna stopniowo wracać do normy. Z drugiej jednak strony zdalny czy hybrydowy model pracy, do którego część firm zdążyła przywyknąć, nie będzie pomagać w obniżeniu stopy pustostanów. Możliwe, że obserwować będziemy więcej transakcji podnajmu części powierzchni, z którą firmy są związane dłuższą umową, a której nie wykorzystują. W obliczu tak wielu niewiadomych bardzo ciekawie jawi się sytuacja przestrzeni coworkingowych oferujących elastyczne warunki najmu. Czy trendy spowodują pojawienie się w Łodzi nowych operatorów? Jedno jest pewne: bieżący rok przyniesie odpowiedzi na wiele pytań dotyczących kierunku zmian na rynku biurowym, zarówno w Łodzi, jak i na innych rynkach w Polsce.

### The code word is Caution

If the situation on the office market in Łódź during the last year could be summed up in just one word, it would certainly be “caution”, both from the developers' and the tenants' side. Though the construction works that had already been underway were carried out all the same, new investment projects were entirely postponed. Eventually, with the loosening of pandemic restrictions, the situation on the real estate market should gradually return to normal. On the other hand, the remote or hybrid working model, to which employees are already well-accustomed, will not help reduce the vacancy rate. It is not outside the realm of possibility that we will observe more sublease transactions. In the face of so many unknowns and uncertainties, the situation of coworking spaces and their flexible lease offer is particularly interesting. Will the current circumstances encourage new operators to enter the market in Łódź? One thing is certain: this year will bring answers to many questions regarding the direction of changes in the office market, both in Łódź and other regional markets in Poland.



**Dr Konrad Żelazowski**

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,

Uniwersytet Łódzki

*Konrad Żelazowski*

