

Occupier Economics



Okiem eksperta

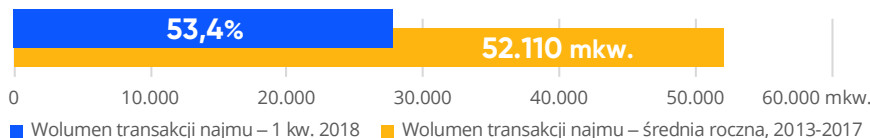
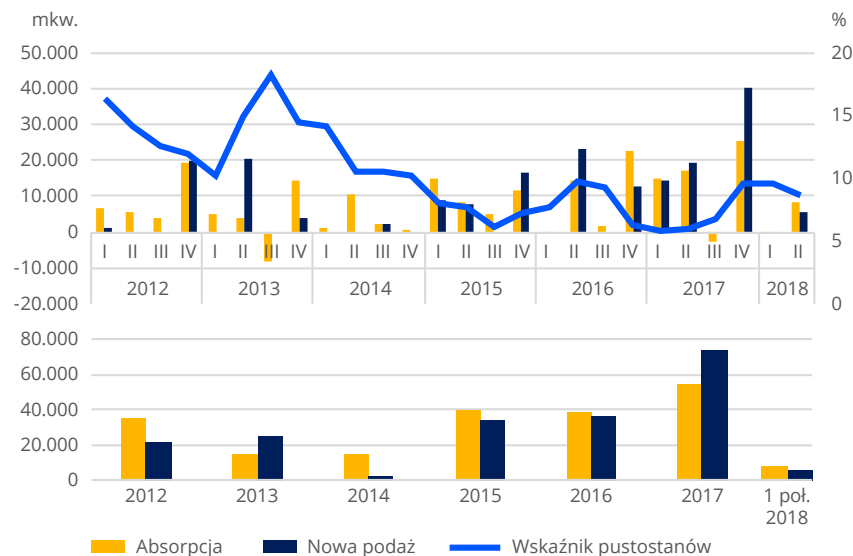
Marta Pyziak
Head of Łódź Office

Pomimo prognozowanej dużej fali podaży powierzchni biurowej, rynek łódzki pozostaje w stanie równowagi. Czynsze utrzymują się na stałym poziomie, a najemcy nadal najczęściej koncentrują swoje poszukiwania powierzchni wokół centrum miasta. Obserwujemy także duże zainteresowanie biurami coworkingowymi, szczególnie wśród firm, które dopiero rozpoczynają swoją działalność w Łodzi, bądź są kilkuosobowymi filiami warszawskich spółek. Z kolei więksi najemcy o ugruntowanej pozycji rynkowej skupiają swoją uwagę na budynkach biurowych klasy A, które ułatwiają pozyskiwanie najbardziej utalentowanych pracowników”.

Największe transakcje najmu

Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Transfer Multisort Elektronik	Transfer Multisort Elektronik	5.500	Powierzchnia własna
Sterlinga Business Centre	GFT Poland	4.100	Renegocjacja
Monopolis M1	Clariant	3.700	Nowa umowa
Hammermed	ING Bank Śląski SA	2.200	Renegocjacja
Symetris Business Park II	Poufne	2.000	Nowa umowa

Trendy rynkowe



Ludność	690.400	↓	-0,9% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	132.800	↑	+5,6% r.d.r.
Stopa bezrobocia	5,9%	↓	-1,4 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	4.460 zł	↑	+7,0% r.d.r.

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.



439.300 mkw. Zasoby	▲ +10,5%	r.d.r.
8.100 mkw. Absorpcja*	▼ -73,9%	r.d.r.
5.500 mkw. Nowa podaż	▼ -83,7%	r.d.r.
27.800 mkw. Wolumen transakcji	▲ +8,3%	r.d.r.
8,6% Wskaźnik pustostanów	▲ +2,6 p.p.	r.d.r.

Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce**
24 pkt. Czerwiec 2018 (12 pkt. roczna średnia ruchoma) ▲ +33 pkt. r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

Dr Bolesław Kołodziejczyk MBA, MRICS
Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa
Cresa Polska
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
+48 661 111 070
boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- **Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi** wzrosły o 11% rok do roku do poziomu **439.300 mkw.**
- **Stopa pustostanów** na koniec drugiego kwartału 2018 roku wyniosła **8,6%** i była niższa w porównaniu z marcem bieżącego roku o 1 p.p., natomiast wyższa o 2,6 p.p. w stosunku do stanu w ubiegłym roku.
- **Absorpcja** w pierwszej połowie bieżącego roku wyniosła **8.100 mkw.** i była aż o ponad 70% niższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.
- W pierwszych sześciu miesiącach 2018 roku **do użytku oddano** jedną inwestycję: **Biurowiec TME** (5.500 mkw., Transfer Multisort Elektronik).
- Łączny **wolumen transakcji najmu** w pierwszym półroczu wyniósł **27.800 mkw.** Większość stanowiły nowe umowy (70,1%), natomiast udział renegocjacji i ekspansji w całkowitym popycie wyniósł odpowiednio 20,7% i 9,1%.