



A&A HOLDING
CENTRUM
ARKADIA
NIEMODLIN
CO-SPOT

OFFICE MARKET IN ŁÓDŹ 2024



www.opg.com.pl

SŁOWEM WSTĘPU

Krajowy rynek biurowy zauważalnie zwolnił w 2023 r. Zmiany dotknęły zarówno stronę popytową, jak i podażową. Utrwalony w wielu firmach model pracy zdalnej oraz hybrydowej skłonił najemców do zweryfikowania ich rzeczywistego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Ponadto niepewna sytuacja gospodarcza i geopolityczna sprawia, iż przedsiębiorcy częściej niż o ekspansji myślą o oszczędnościach, także w kontekście kosztów najmu.

Sytuacja na poszczególnych rynkach regionalnych jest jednak mocno zróżnicowana. Część z nich, w tym rynek łódzki, boryka się z nadpodażą wolnych powierzchni. Stopy pustostanów sięgnęły poziomów niespotykanych od wielu lat. Deweloperzy decydują się w związku z tym na zmniejszenie skali lub odłożenie w czasie zamierzeń inwestycyjnych. Walcząc o najemcę deweloperzy wdrażają także zaawansowane rozwiązania z zakresu ESG, które nie tylko zwiększają komfort pracy w budynkach biurowych, ale także ograniczają koszty eksploatacyjne. Sposobem na zagospodarowanie niewykorzystanych powierzchni jest również ich przekształcanie na biura coworkingowe, chętnie wybierane przez najemców, którzy doceniają elastyczność tego rozwiązania.

Jakie zmiany na łódzkim rynku biurowym przyniósł miniony 2023 r. oraz z jakimi wyzwaniem będzie się mierzył w najbliższych miesiącach? Ocenę sytuacji rynkowej zawiera niniejszy raport przygotowany przez firmę OPG Property Professionals we współpracy z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości oraz SKN Real Estate Uniwersytetu Łódzkiego.



Msc Arch, MBA

Michał M. Styś

CEO

Michał Styś

INTRODUCTION

In 2023, the domestic office space market has experienced a noticeable slowdown, with changes affecting both supply and demand. The remote and hybrid working model that many companies have adopted has led tenants to reconsider their actual demand for office space. The uncertain economic and geopolitical climate also means that businesses are more likely to think about saving, including on rental costs, rather than expanding.

However, the situation in individual regional markets is highly differentiated. Some of them, including the Łódź market, are facing an oversupply of vacant space. Vacancy rates have reached levels not seen for many years. As a result, developers are deciding to reduce or postpone their investment plans. In order to attract tenants, developers are also implementing advanced ESG measures that not only improve the working environment in the office buildings they offer, but also reduce operating costs. One way of utilising unused space is to convert it into co-working space, an option often chosen by tenants who appreciate the flexibility of this solution.

How did the Łódź office market change in 2023 and what challenges will it face in the coming months? This report, drawn up by OPG Property Professionals in cooperation with the Department of Investment and Real Estate and SKN Real Estate at the University of Łódź, provides an assessment of the market landscape.

SPOŁECZNO-GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ŁÓDZKIEGO RYNKU BIUROWEGO

Gospodarka lokalna wykazuje odporność na zmiany otoczenia makroekonomicznego. Łódzki rynek pracy doświadczył w ostatnim roku spadku stopy bezrobocia do historycznie niskiego poziomu 4,4%. Przeciętne wynagrodzenia utrzymały natomiast wysokie tempo wzrostu (12,3%).

Łódzkie centra usług dla biznesu zatrudniały w 2023 r. 29,4 tys. osób, czyli o 4,6% więcej niż w roku poprzednim. Dynamika rozwoju branży wyraźnie zwolniła w ostatnich 2 latach, co oczywiście wpłynęło na absorpcję dostępnej powierzchni biurowej na rynku lokalnym. Zgodnie z szacunkami Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) w nadchodzącym roku liczba pracujących w sektorze zwiększy się do poziomu 31,8 tys. Zasoby powierzchni biurowej na 1 000 zatrudnionych w sektorze usług wyniosły w minionym roku 4 000 mkw. Łódź pod tym względem wykazuje podobieństwo do rynku poznańskiego. O 50% wyższymi wskaźnikami nasycenia powierzchnią biurową charakteryzowały się rynki: warszawski, krakowski, katowicki i wrocławski.

Głównymi tendencjami obserwowanymi na rynku biurowym w Łodzi w 2023 r. była ograniczona aktywność inwestycyjna deweloperów oraz utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik pustostanów. Nadzieją na poprawę koniunktury jest jednak prognozowane ożywienie gospodarcze w najbliższych latach.

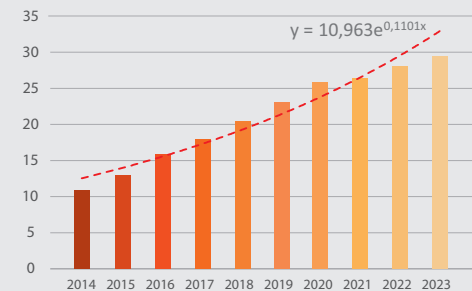
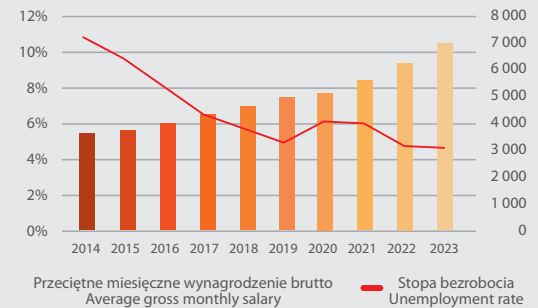
SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF THE OFFICE MARKET IN ŁÓDŹ

The local economy has proved resilient to changes in the macroeconomic environment. Łódź's labour market has seen a fall in the unemployment rate over the past year to a historic low of 4.4%. Meanwhile, average wages continued to grow at a high rate (12.3%).

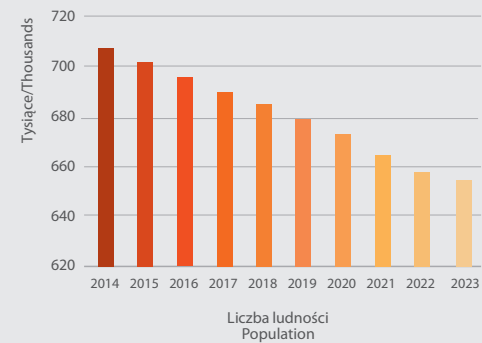
In 2023, business services in Łódź employed 29,400 people, 4.6% more than in the previous year. In the last two years, the growth dynamics of the sector has visibly slowed down, which has obviously affected the absorption of available office space on the local market. The Association of Business Service Leaders (ABSL) estimates that the number of people employed in the sector will rise to 31,800 next year.

The stock of office space per 1,000 employees in the service sector was 4,000 sqm last year. In this respect, Łódź shows similarities with the Poznań market. The markets of Warsaw, Krakow, Katowice and Wrocław have a 50% higher office space saturation rate.

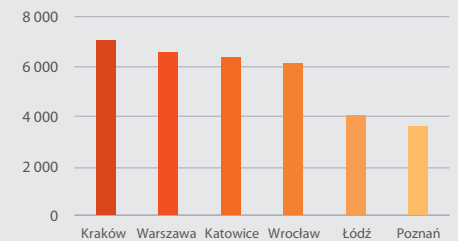
In 2023, the main trends observed in the Łódź office market were limited investment activity by developers and a persistently high vacancy rate. However, the forecast economic recovery in the coming years offers hope for improvement.



Zatrudnienie w sektorze nowoczesnych usług biznesowych (w tys.)
Employment in modern business services (in thousands)



Liczba ludności
Population



Mkw. pow. biurowej na 1000 zatrudnionych w sektorze usług
Sqm of office space per 1000 employed persons in services sector

Źródło / Source: OPG Property Professionals

OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Gospodarka krajowa odnotowała w 2023 r. symboliczny wzrost, który zgodnie ze wstępnymi szacunkami GUS wyniósł 0,2%.

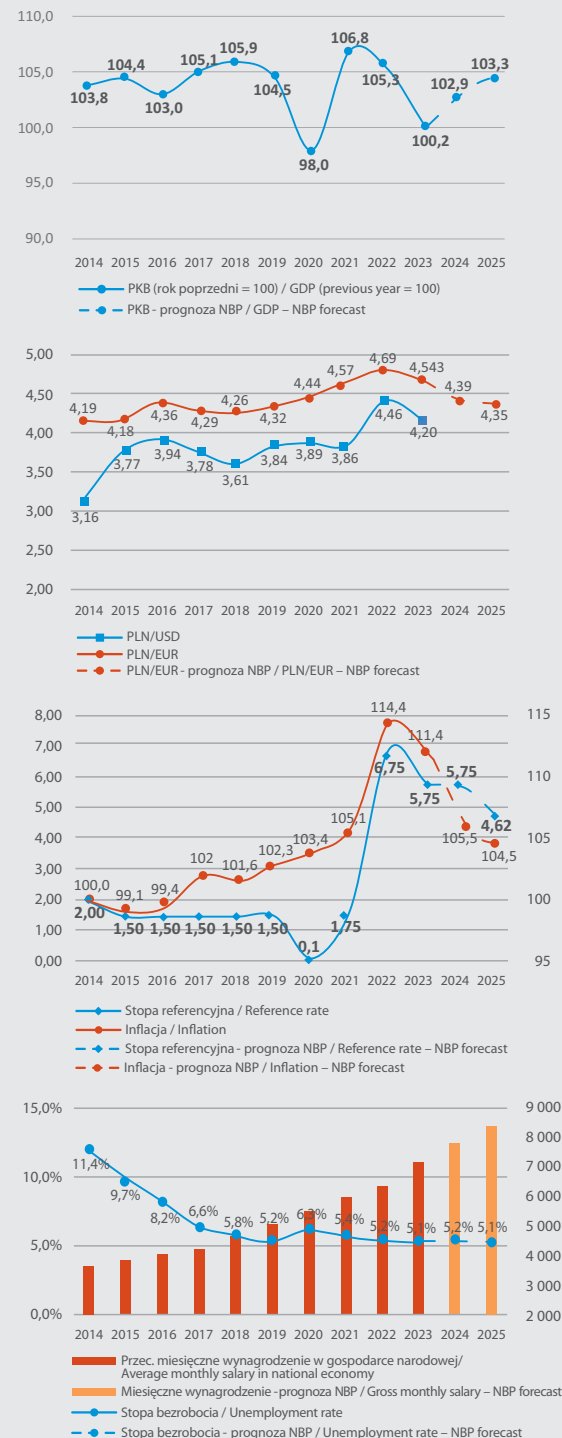
W związku z utrzymującą się wysoką inflacją widoczny był spadek wydatków gospodarstw domowych, zwłaszcza w pierwszej połowie roku. W sektorze przedsiębiorstw odnotowano natomiast wyższy niż rok wcześniej poziom nakładów inwestycyjnych. Pogorszenie koniunktury nie wpłynęło negatywnie na rynek pracy, na którym stopa bezrobocia zmalała do poziomu 5,1%, zaś średnie wynagrodzenie wzrosło w ujęciu rocznym o 12,8%. Prognozy na kolejne lata są bardziej optymistyczne. Według danych NBP dynamika PKB przyspieszy do 2,9% w 2024 r. oraz 3,3% w 2025 r.*

Sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO, SSC, IT, R&D) kolejny rok z rzędu odnotował wzrost zatrudnienia do poziomu 435 tys. osób (wzrost o 8%). Rezerwy wykwalifikowanych pracowników, odpowiednie wsparcie technologiczne, infrastruktura biurowa oraz nadal niższe koszty to główne atuty, dla których Polska nadal jest popularnym miejscem realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych z branży usług biznesowych. Potwierdzają to także prognozy ABSL, zgodnie z którymi wzrost liczby zatrudnionych w sektorze w nadchodzącym roku wyniesie 6,9%.**

MACRO-ECONOMIC ENVIRONMENT

In 2023, the national economy recorded symbolic growth of 0.2%, as per the Statistics Poland's preliminary estimates. Persistently high inflation led to a visible decline in household spending, especially in the first half of the year. On the other hand, the corporate sector recorded a higher level of investment expenditure than in the previous year. The slowdown did not have a negative impact on the labour market, with the unemployment rate falling to 5.1% and average wages rising by 12.8% year-on-year. Forecasts for the coming years are more optimistic. The NBP expects GDP growth to accelerate to 2.9% in 2024 and 3.3% in 2025*.

Employment in the advanced business services sector (BPO, SSC, IT, R&D) increased for another year in a row, to 435,000 people (up 8%). Reserves of skilled personnel, adequate technological support, office infrastructure, and still lower costs are the main advantages that continue to make Poland a popular destination for business services investment. This is also confirmed by ABSL forecasts, which predict a 6.9% increase in the number of people employed in the sector next year.**



* Ankieta Makroekonomiczna NBP, grudzień 2021 r. ** ABSL, Raport Sektor Nowoczesnych Usług Biznesowych w Polsce 2021

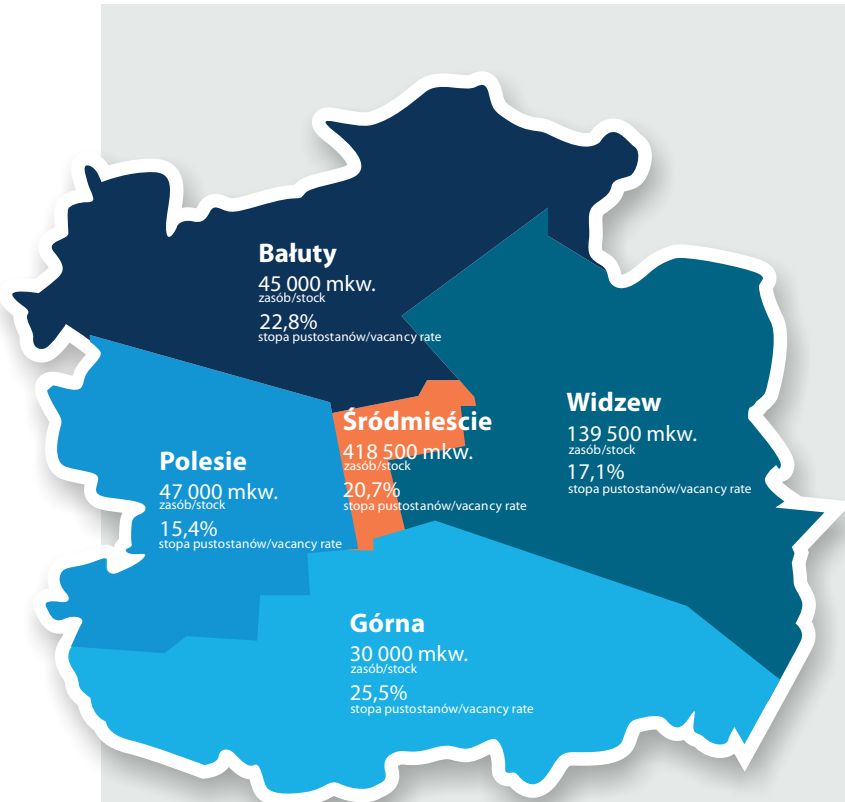
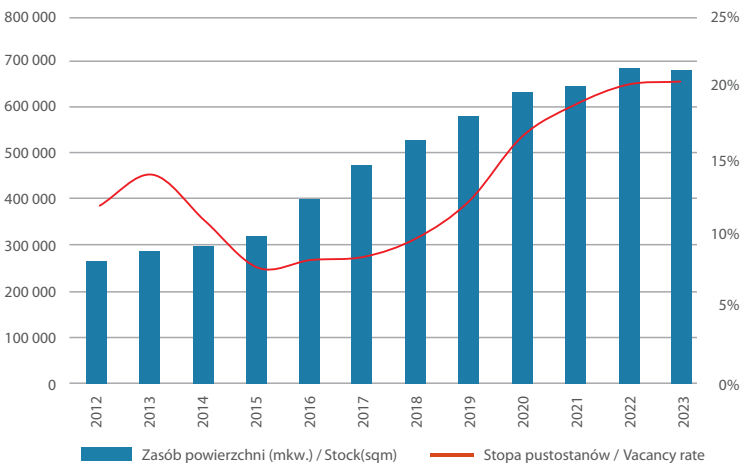
* NBP Survey of Professional Forecasters - December 2021 ** ABSL, Business Services Sector in Poland 2021 report

ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

Rynek łódzki nie odnotował w 2023 r. większych zmian zasobu powierzchni biurowej, który na koniec roku obejmował 680 000 mkw. Jediną oddaną do użytku inwestycją był położony przy ul. Milionowej budynek CitySpace w kompleksie Fuzja. Oferujący 2 000 mkw. przestrzeni coworkingowej oraz biur serwisowanych obiekt wpisuje się w potrzeby i oczekiwania drobnych i średnich przedsiębiorców poszukujących elastycznych rozwiązań w zakresie usług biurowych. W związku z umiarkowanym popytem ze strony najemców, stopa pustostanów nadal była jedną z wyższych wśród rynków regionalnych i wyniosła 20%.

OFFICE SPACE RESOURCES

In 2023, the Łódź market saw no major changes in the stock of office space, which stood at 680,000 sqm at the end of the year. The only commissioned investment was the CitySpace building on Milionowa Street within the Fuzja complex. With 2,000 sqm of coworking and serviced office space, the building responds to the needs and expectations of SMEs looking for flexible office space arrangements. As the demand from tenants is moderate, the vacancy rate continued to be one of the higher among regional markets, and stood at 20%.

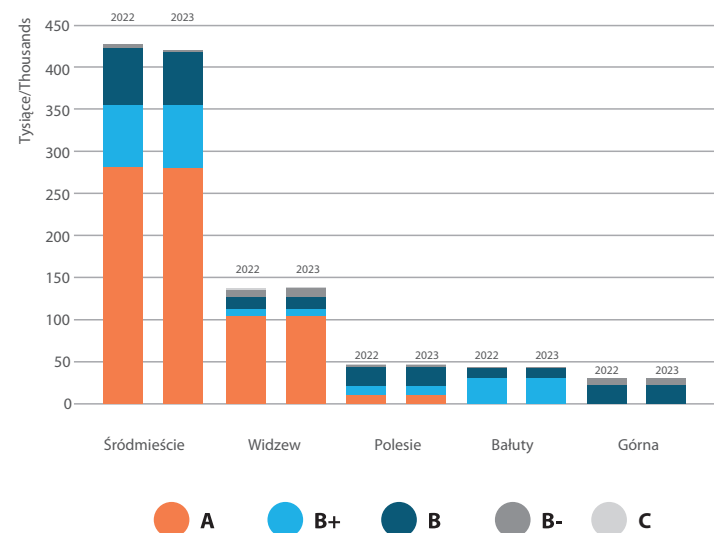


Źródło / Source: OPG Property Professionals



STRUKTURA JAKOŚCIOWA POWIERZCHNI BIUROWEJ

Problemy z absorpcją wolnej powierzchni sprawiły, iż działalność inwestycyjna deweloperów wytraciła znacząco impet w ostatnich miesiącach. Pozostające w trakcie realizacji obiekty biurowe zostaną oddane do użytku z wyraźnym opóźnieniem. Konsekwencją spowolnienia rynkowego jest analogiczna, jak w roku poprzednim struktura jakościowa powierzchni biurowej. Główną część zasobu (59%) stanowi powierzchnia w obiektach klasy A obejmująca łącznie 400 000 mkw. Za symboliczny 0,5% wzrost tego segmentu rynku odpowiada wspomniany już biurowiec CitySpace w kompleksie Fuzja. Zasoby powierzchni klasy B+ oraz B nie zmieniły się w ostatnich 12 miesiącach i wynosiły odpowiednio 123 500 mkw. oraz 130 000 mkw. Udział segmentu powierzchni B- oraz C w ogólnym zasobie wyniósł natomiast 3,9%.



Źródło / Source: OPG Property Professionals

QUALITY STRUCTURE OF OFFICE SPACE

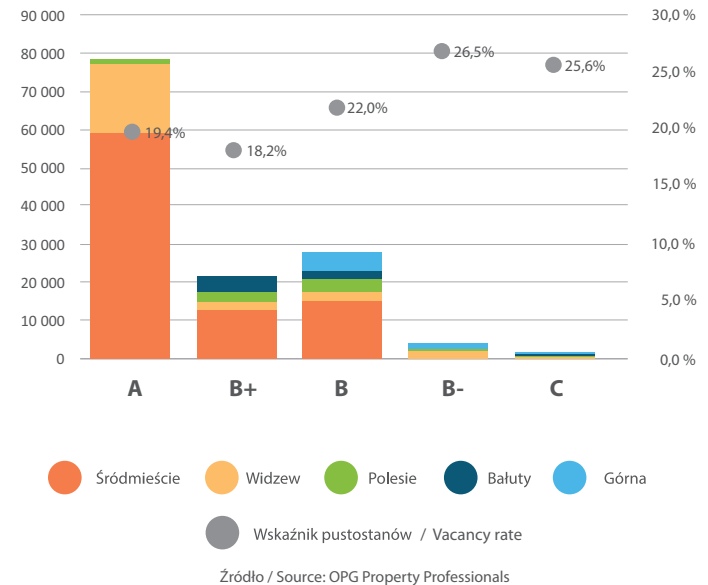
In recent months, difficulties in the uptake of vacant space have caused the developers' investment activity to significantly lose momentum. Deliveries of office space under construction are being delayed considerably. As a result of the downturn, the quality structure of office space is similar to that of the previous year. The bulk of the stock (59%) consists of Class A space totalling 400,000 sqm. The CitySpace office building in the Fuzja complex mentioned above is responsible for a symbolic 0.5% increase in this market segment. Over the past 12 months, the stock of B+ and B-class space remained unchanged at 123,500 sqm and 130,000 sqm respectively. The B and C class segment accounted for 3.9% of the total stock.



Fot./Photo: MASTER MANAGEMENT GROUP/PI PIOTRKOWSKA

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA BIUROWA

Wyzwaniem dla zarządzających łódzkimi biurami jest utrzymująca się wysoka stopa pustostanów. Stoi za nią co najmniej kilka przyczyn. Na rynku lokalnym odczuwalny jest brak nowych dużych najemców, dotychczasowi użytkownicy biur z kolei z większą ostrożnością planują zapotrzebowanie na powierzchnię. Optymalizacja wykorzystania powierzchni biurowej jest szczególnie widoczna w firmach sektora SSC/BPO, które z powodzeniem wdrożyły model pracy zdalnej oraz coraz chętniej automatyzują procesy biznesowe. Dane rynkowe wskazują, iż na najemców oczekuje łącznie 136 000 mkw. Jest to przede wszystkim powierzchnia w biurach klasy A (57% niewynajętej powierzchni). W obiektach B+ oraz B pustostany wynosiły 22,5 tys. i 28,6 tys. mkw. W biurach najniższych klas B- i C do dyspozycji najemców pozostawało 26,5 tys. mkw. W tym segmencie rynku występowały również najwyższe stopy pustostanów przekraczające 25%. Najlepiej pod względem wynajętej powierzchni radzą sobie obiekty biurowe B+ (stopa pustostanów na poziomie 18,2%).



UNTENANTED OFFICE SPACE

One challenge for office property managers in Łódź is the persistently high vacancy rate, which has remained at such a high level for a number of reasons. The local market is suffering from a lack of new large tenants, while existing office users are becoming more cautious in planning their space requirements. Such optimisation of office space use is particularly evident among companies in the SSC/BPO sector, which have successfully adopted the remote working model and are increasingly automating their business processes. Market data shows that a total of 136,000 sqm is waiting for tenants, mainly in Class A office buildings (57% of vacant space). In B+ and B-class buildings, vacancy rates were 22,500 and 28,600 sqm. In the lower B- and C-class office buildings, 26,500 sqm was available to tenants. This market segment also recorded the highest vacancy rates of over 25%. On the other hand, B+ office buildings were the best performers in terms of leased space (vacancy rate of 18.2%).

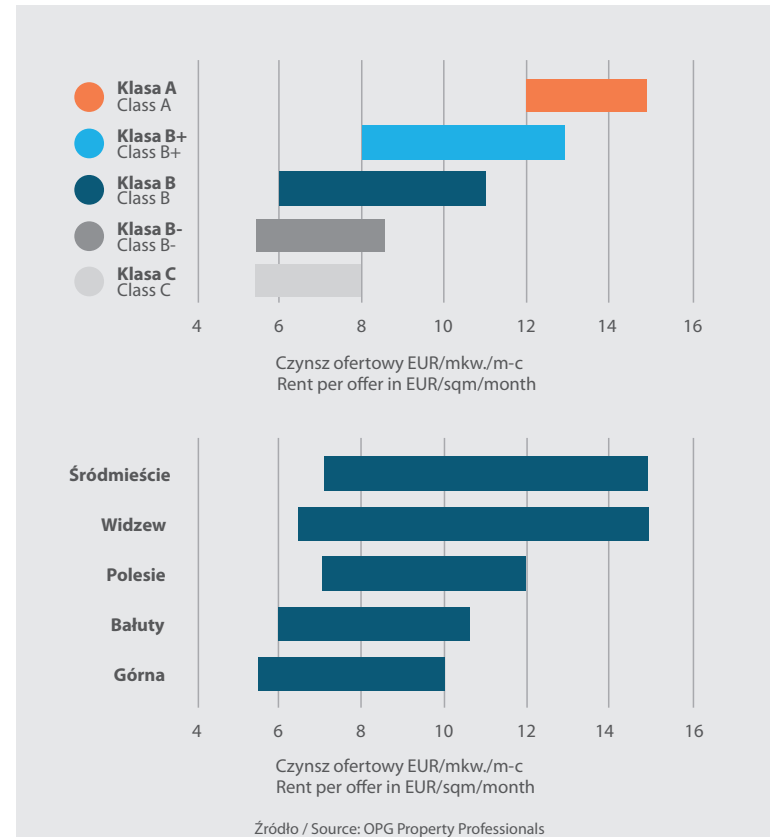


STAWKI CZYNSZU

Nadpodaż powierzchni biurowej ograniczyła presję na wzrost stawek czynszu na rynku łódzkim. Najem powierzchni w biurowcach klasy A był oferowany w kwocie 12 € - 15 €. W przypadku powierzchni B+ czynsz bazowy wynosił 8 € - 13 €, natomiast w obiektach klasy B zawierał się on w przedziale 6 € - 11 €. Najtańszy dla najemców był standardowo segment biurowy B- oraz C, w przypadku którego stawki czynszu wahały się między 5,5 € a 8,5 €. O ok. 1,5 zł/mkw. wzrosły opłaty eksploatacyjne, które w przypadku segmentu powierzchni najwyższej jakości A kształtowały się w przedziale 18,5 - 23,0 zł/mkw.

RENT RATES

The oversupply of office space limited upward pressure on rents in the Łódź market. Space in A-class office buildings was offered at between € 12 and € 15. In B+ buildings, rents ranged from € 8 to € 13, while in B- premises they were between € 6 and € 11. The B- and C-class office segments offered the cheapest space for tenants, with rents ranging from € 5.5 to € 8.5. Service charges increased by around PLN 1.5 per sqm, ranging from PLN 18.5 to PLN 23.0 per sqm in the prime A segment.



INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

COMMERCIAL OFFICE BUILDINGS IN DEVELOPMENT AND PLANNED

1 FUZJA (budynek I-01)

- biurowiec położony na terenie pofabrycznego kompleksu Karola Scheiblera między ul. Milionową oraz Tymienieckiego o powierzchni 8 250 mkw. Planowany termin oddania inwestycji do użytkowania: 2 kwartał 2024 r.

- an office building located on the grounds of the post-industrial Karol Scheibler complex between Milionowa and Tymienieckiego Streets, with an area of 8,500 sqm. Planned commissioning date: Q2 2024.



Fot./Photo: WWW.FUZJA-ECHO.PL/FUZJA

2 MONOPOLIS M2

- budynek biurowy będący częścią centrum biurowo-handlowo-rozrywkowego położonego przy ul. Kopcińskiego. Inwestycja firmy Virako, oferująca 8 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej ukończona zostanie w 1 kwartale 2026 r.

- an office building forming part of an office, commercial and entertainment centre located at Kopcińskiego Street. The investment, which is developed by Virako, offers 8,000 sqm of modern office space. It is scheduled to be completed in Q1 2026.

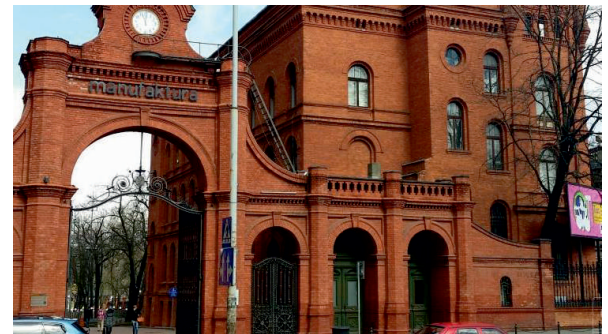


Fot./Photo: VIRAKO/MONOPOLIS

3 KANTOR POZNAŃSKIEGO

- rewitalizowany XIX-wieczny budynek pofabryczny położony przy ul. Ogrodowej, u wejścia do Manufaktury, z powierzchnią biurową klasy A równą 2 000 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2024 r.

- a revitalised 19th century post-industrial building on Ogrodowa Street, at the entrance to Manufaktura, offering 2,000 sqm of Class A office space. The project is scheduled for completion in 2024.



Fot./Photo: WWW.COLIERS.COM/KANTOR POZNAŃSKIEGO

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

COMMERCIAL OFFICE BUILDINGS IN DEVELOPMENT AND PLANNED

FERN

4

- powstający w ramach kompleksu OFF Piotrkowska Center 6-kondygnacyjny budynek mixed-use z funkcją handlową, usługową, rekreacyjną i biurową o powierzchni najmu ponad 8 000 mkw., w tym z powierzchnią biurową wynoszącą 2 600 mkw. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na 1 kwartał 2026 r.

- a five-storey office building under development as part of the OFF Piotrkowska Center complex, with commercial, service, recreational, and office functions, and a usable area of over 8,000 sqm, including 2,600 sqm of office space. The investment is scheduled to be completed in Q1 2026.



Fot./Photo: OPG PROPERTY PROFESSIONALS/FERN OFFICE

MAGAZYN BAWELNY

5

- rewitalizowany w sąsiedztwie Manufaktury budynek z powierzchnią handlową 3 500 mkw. oraz powierzchnią biurową A+ 8 500 mkw. Inwestycja firmy A&A Holding oferować będzie certyfikowane przestrzenie biurowe i coworkingowe. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na 2025 r.

- a revitalised building adjacent to Manufaktura with 3,500 sqm of commercial space and 8,500 sqm of A+ office space. The investment, which is implemented by A&A Holding, will offer certified office and co-working space. The investment is scheduled to be completed in 2025.



Fot./Photo: A&A HOLDING/MAGAZYN BAWELNY

3 5
Manufaktura

Dworzec Łódź Fabryczna

Centrum Przesiadkowe

Dworzec Łódź Kaliska

2

4

1





PODSUMOWANIE

Rynek biurowy w Łodzi pozostaje w fazie spowolnienia. Oddawane do użytku w minionych latach duże projekty deweloperskie przyczyniły się do szybkiego wzrostu podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Niestety w związku z osłabieniem koniunktury gospodarczej, wywołanym w pierw pandemią, a następnie wybuchem wojny na Ukrainie, tempo jej absorpcji jest wolniejsze od zakładanego. Obserwujący sytuację rynkową inwestorzy wydłużają w związku z tym realizację rozpoczętych projektów. Częściowym rozwiązaniem problemu nadpodaży biur jest również zmiana przeznaczenia budowanych obiektów biurowych najczęściej na cele mieszkaniowe.

Rok 2023 zakończył się dla łódzkiego rynku symboliczną zmianą zasobu powierzchni biurowej. Obejmujący 680 000 mkw. zasób powiększyła tylko jedna inwestycja z 2 000 mkw. powierzchni coworkingowej. Wyraźnie słabszy wzrost zatrudnienia w centrach usług dla biznesu negatywnie wpłynął na wykorzystanie wolnych przestrzeni. Stopy pustostanów w biurowcach klasy A oraz B+ wyniosły odpowiednio 19,4% i 18,2%. W segmentach powierzchni o niższym standardzie sięgały one poziomu 26%. Łącznie do dyspozycji najemców pozostawało 136 000 mkw. biur.

Koszty najmu nie zmieniły się istotnie względem roku poprzedniego. W biurowcach klasy A czynsze bazowe wynosiły 12 € - 15 €, w obiektach B+/B było to 6 € - 13 €, natomiast dla standardu B- oraz C zawierały się one w przedziale 5,5 € - 8,5 €. Opłaty eksploatacyjne w biurach klasy A wzrosły do poziomu 18,5 - 23 zł/mkw.

SUMMARY

The office market in Łódź is still in a slowdown phase. The large developer investments completed in previous years have contributed to a rapid increase in the supply of modern office space. Unfortunately, the uptake rate has been lower than expected due to the economic slowdown caused first by the pandemic and then by the outbreak of war in Ukraine. As a result, investors monitoring the market are extending the duration of their investment projects. Another partial solution to the oversupply of office space is the conversion of office buildings under construction to residential use.

For the Łódź market, 2023 ended with a symbolic change in the stock of office space. The stock of 680,000 sqm was increased by a single investment of 2,000 sqm of coworking space. Much weaker employment growth in business service centres had a negative impact on the take-up of vacant space. Vacancy rates in class A and B+ office buildings were 19.4% and 18.2% respectively. In lower-quality space, vacancy rates were as high as 26%. A total of 136,000 sqm of office space was available to tenants.

Compared to the previous year, rental costs did not change significantly. In A-class office buildings, basic rents ranged from € 12 to € 15, in B+/B buildings from € 6 to € 13 and in B- and C-standard buildings from € 5.5 to € 8.5. Service charges for Class A offices rose to between € 18.5 and € 23 per sqm.

KOMENTARZ EKSPERCKI

EXPERT COMMENTARY

Czy to czas na rewolucję na rynku biurowym?

Sukces odnoszą ci, którzy szybko reagują na dynamicznie zmieniające się otoczenie rynkowe, a miniony rok przyniósł utrwalenie się tendencji osłabiających popyt na powierzchnie biurowe i ich absorpcję. Musiało to zaowocować mniejszą aktywnością deweloperów na rynkach regionalnych i spadkiem liczby inwestycji biurowych w przygotowaniu oraz koniecznością zrewidowania planów biznesowych. Pytaniem pozostaje, czy nadchodzące rewolucje technologiczne, w tym AI, nie będą kolejnym czynnikiem wpływającym na rynek biurowy.

Branża postawiła na zmianę funkcji planowanych inwestycji, co bardzo wyraźnie widać w Łodzi. Sztandarowym przykładem jest odkupienie przez Archicom od Ghelamco najdroższej działki w Nowym Centrum Łodzi z jednoczesną zmianą jej przeznaczenia na inwestycję mieszkaniową. Na podobny ruch zdecydowała się Cavatina, która całkowicie zrezygnowała z funkcji biurowej w Widzewskiej Manufakturze.

Z kolei odpowiedzią branży na utrwalenie się elastycznych modeli pracy, jest postawienie na jakość przestrzeni. Kluczowe staje się planowanie i zarządzanie obiektami biurowymi w standardach ESG oraz oferowanie rozwiązań wspierających procesy tworzenia kultury korporacyjnej, które dają przewagę powierzchniom biurowym w projektach mixed-use.

Is it time for a revolution in the office market?

Success belongs to those who are quick to respond to the rapidly changing market landscape, and the past year has seen the consolidation of trends that have weakened the demand for and take-up of office space. Clearly, this has led to reduced developer activity in regional markets, a reduction in the number of planned office investments and the need to revise business plans. Whether the coming technological revolutions, including AI, will be another factor affecting the office market remains to be seen.

The industry has focused on changing the function of planned investments, which is clearly evident in Łódź. A prominent example of such an approach is Archicom's purchase of the most expensive plot in the New Centre of Łódź from Ghelamco, with a simultaneous change of its intended use to residential investment. A similar move was made by Cavatina, which completely abandoned its office function in Widzew's Manufaktura.

On the other hand, the industry has responded to the introduction of flexible working models, by focusing on the quality of the space. Designing and managing office space in accordance with ESG standards, as well as offering facilities to support the creation of a corporate culture, are becoming essential and are an advantage for office space in mixed-use projects.



Michał M. Styś

CEO

OPG Property Professionals

Michał Styś

Najemcy stawiają na optymalizację posiadanej powierzchni biurowej.

Stagnacja na rynku najmu powierzchni biurowych nadal się utrzymuje, a klienci podejmują decyzje o relokacji z większą ostrożnością. Spowolnienie gospodarcze, wzrost kosztów prowadzenia działalności, w tym znaczący wzrost kosztów pracownika, skłania klientów do poszukiwania oszczędności, również poprzez zmniejszanie kosztów najmu biura. W roku 2023 w dalszym ciągu obserwowaliśmy trend zmniejszania wielkości biur przy jednoczesnym zwiększaniu ich funkcjonalności przez najemców. Pracodawcy zaakceptowali fakt, że powrót do pracy w biurze w pełnym zakresie może już nie nastąpić, dlatego szukają mniejszych, ale wygodnych biur, w atrakcyjnych lokalizacjach, interesujących i wielofunkcyjnych przestrzeniach, które oferują pracownikom dodatkowe korzyści oraz sprzyjają socjalizacji.

W nadchodzącym roku będziemy obserwować dążenie najemców do wprowadzania praktyk ESG podczas wyboru biura do wynajęcia, ale ich aktywność na rynku uzależniona będzie od ogólnej sytuacji gospodarczej.

Tenants focus on optimising their office space.

The stagnation in the office rental market continues, and customers are taking a more cautious approach to their relocation decisions. The economic downturn and rising business costs, including a significant increase in staff costs, are driving customers to look for savings, including by reducing office rental costs. In 2023, the trend of downsizing offices while tenants increase their functionality has continued. Employers have come to terms with the fact that a return to working in a full-size office may no longer be a reality, so they are looking for smaller but comfortable offices, in attractive locations, with interesting and multifunctional spaces that offer employees additional benefits and encourage socialisation.

In the coming year, we will see a tendency for tenants to consider ESG practices when choosing an office to rent, but their activity on the market will depend on the general economic climate.



Michalina Jasiak

Senior Negotiator
& Marketing Specialist
OPG Property Professionals

Michalina Jasiak

Rynek biurowy w obliczu zmian technologicznych w sektorze usług biznesowych.

Sektor nowoczesnych usług biznesowych jest tradycyjnie głównym odbiorcą powierzchni biurowej. Branża w ostatnich latach pozostaje pod presją istotnych zmian technologicznych. Ich implementację dodatkowo przyspieszyła pandemia koronawirusa. W celu poprawy konkurencyjności centra BPO/SSC decydują się na robotyzację i automatyzację procesów, jak również zastosowanie sztucznej inteligencji wspierającej ich działalność operacyjną. Z perspektywy rynku biurowego obserwowane trendy rodzą obawy spadku zatrudnienia w branży, a w konsekwencji także niższego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Co prawda, prognozy na najbliższe lata nie rysują tak pesymistycznych scenariuszy, jednak inwestorzy i zarządzający obiektami biurowymi mają świadomość, iż główną kartą przetargową w walce o najemcę stanie się jakość oferowanej przestrzeni biurowej oraz możliwość dostosowania jej do potrzeb i oczekiwań jej użytkowników.

The office market faces technological change in the business services sector.

The modern business services sector has traditionally been a major consumer of office space. In recent years, the sector has been under pressure from significant technological change, accelerated by the COVID-19 pandemic. In order to improve their competitiveness, BPO/SSC centres are opting for robotics and process automation, as well as the use of artificial intelligence to support their business operations. As for the office market, the trends observed give rise to fears of declining employment in the sector and, consequently, lower demand for office space. While the forecasts for the coming years do not present such pessimistic scenarios, investors and managers of office space are aware that the main bargaining chip in the battle for tenants will be the quality of the office space offered and the ability to adapt it to the needs and expectations of users.



Dr Konrad Żelazowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Uniwersytet Łódzki

Żelazowski



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!



commercialisation and lease

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



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!



revitalisation and repositioning

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



asset and property management

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



tenant representation

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



project management

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



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. Roosevelta 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

CHECK OUR FACEBOOK PAGE
FACEBOOK.COM/OPGPROPERTYPROFESSIONALS

CHECK OUR LINKED IN PAGE
LINKEDIN.COM/COMPANY/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS

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.