

强大的城市



城市吸引力，办公楼市场，人力资源趋势

Q4 2025 第四季度 2025 年 办公楼市场情绪，该城市的投资潜力
劳动力市场

knightfrank.com.pl/zh-Hans/research



洛兹

准备合作



INVEST IN ŁÓDŹ

Michael Page

洛兹



市区
293.25 平方公里



人口
642,530
截止至2025年6月30日，GUS
状态



失业率
5.5%
(2025年11月状况，GUS)



GDP增长
4.7%



PKB 人均
PLN 70,846



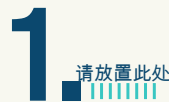
平均工资 (总收入)
PLN 8,455.98
(11.2025, GUS)

投资吸引力

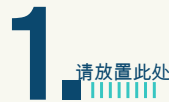
排名



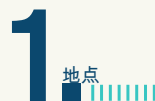
对于洛兹市市长安娜·兹丹诺夫斯卡，在《波兰法律报》的“2025年自治珍珠”排名中，在“最佳市长”类别中，一个拥有超过10万居民的市镇类别。



在波兰开发商协会的城市排名中



在“年度之城”类别中，
12 This is not a complete sentence or phrase, so it is impossible to provide an accurate translation. Could you please provide more context or a complete sentence? 欧洲房地产投资与制造业大奖



在本地大学合作的类别中，在交通可达性（铁路）的类别中，以及三类中的三次3。rd

根据ABSL报告，当地大学的品质、现代化办公空间的可获得性以及与当地投资者支持机构的合作情况。

区分于“创新地方政府”竞赛中的“绿色债券”创新问题，针对洛兹市的大型城市类别。

2024年洛兹_prime property prize：洛兹是一个对投资者友好的城市



投资激励

关键技术领域：定期编制人力资源和房地产领域的报告以及年度经济指南。

个性化投资领域推荐（城市和私人领域）。

其他招聘支持活动：由罗兹市政府与投资者合作组织的实习计划，雇主品牌领域的活动。

营销支持：准备新闻发布会、在社交媒体（Facebook、LinkedIn、www.investinlodz.pl）发布出版物。

支持位于罗兹经济特区的支持。

指派为洛兹市政会员工（例如：在选址过程中的投资支持，办公室中关于相关实体的持续行政流程）。

生活质量

排名

2^{ND.}
地点

在fDi Intelligence杂志《2024年欧洲城市与地区未来排名》中，“商务友好度”类别

3^{RD.}
地点

在欧罗城绿色城市排名

4^{TH.}
地点

在《地方政府的珍珠》2022年全国排名中，《Dziennik Gazeta Prawna》的获奖者，以及在数字化转型类别中获得“优秀实践领导者”称号。

7^{TH.}
地点

在fDi Intelligence杂志的欧洲城市与地区“未来”2024年排名，在“人类资本与生活方式类别



区别在“创新本地”
波兰政府“竞争”
Press Agency (PAP) for the innovative issue
关于洛兹的“绿色债券”在大城市类别

8^{TH.}
地点

在fDi Intelligence杂志的欧洲城市与地区“未来”2024年排名，在“FDI”策略”类别（中等规模）(城市)

生活质量数字化

- 一系列环保工作坊。
- 卡特·洛兹尼亚宁纳
- 提升电动出行和公共交通的环保性。
- 市政预算
- 市立反毒品计划
- 组织娱乐和体育活动
- 组织文化活动
- 市中心振兴
- 消除非法垃圾填埋场。
- 城市自行车系统，公共电动滑板车，自行车道和电动汽车充电网络的扩展。
- 城市交通系统扩建：洛兹地铁建设（跨城隧道）。
- 提高城市的安全性。
- 开展更多密集的CSR活动——“为企业环境”作为实施Ecopact的一部分。



自行车道
260.5 千米



绿色区域
51.51 平方公里

事实与数据



学生人数
~70,000



毕业生人数
14,479



大学数量
18



机场 - 市中心距离
6 千米



机场 - 旅客数量
385,565 (2025)



BSS领域 - 中心数量
107



BSS部门 - 就业人数
35,000

评分
机构

S&P (注：S&P可能指的是Standard & Poor's (2022年稳定预测) 但根据上下文，这里可能只是简写，具体含义需要根据上下文确定。)

洛兹

Q1-Q4 2025 Q1-Q4 2025



现有库存
643,000 平方米



建设中供应
0 平方米



空置率
18.3%



新供应
0 平方米



采纳
52,000 平方米

标准新建建筑租赁条款



服务费
平方米/月
16.00-29.00



免租期
1-1.5 月份
对于每一个合同年度



装修预算
欧元/平方米
350.00-500.00

洛兹是波兰第六大办公市场，总存量达到643,000平方米。与大多数区域城市一样，2025年没有新的办公楼交付，这导致空置率下降至18.3%。此外，预计在建办公空间的缺失将在未来几个季度继续对空置率施加下行压力。

供应

截至2025年底，洛兹市写字楼总存量达到643,000平方米，约占全国总量的5%。大多数写字楼都集中在市中心和维德兹区。

洛兹市的发展活动已有效停滞。2025年没有新的办公楼完工，继2024年仅交付了10,000平方米之后。此外，目前没有任何办公楼项目正在施工，这凸显了该城市开发管道的低迷状态。

拾取

2025年，洛兹市的办公空间总需求量接近52,000平方米，较上年下降了13%。值得注意的是，总需求量中的27%是由一笔交易引起的——这是涉及Brama Miasta大楼的所有者自用交易，该大楼在2025年第三季度由洛兹市政府从斯堪尼亚公司收购。

这笔交易还影响了租赁结构，导致业主自用租赁比例增加至创纪录的27%。总的来说，新租赁占总需求的47%，而重新谈判的比例为21%。剩余的份额归因于扩张。

空置率

洛兹的空置率持续下降，截至2025年第四季度末为18.3%，创下四年来的最低水平。空置率环比下降1.4个百分点，同比下降4.4个百分点。鉴于目前没有在建的办公楼项目，预计空置率将继续下降。

租金

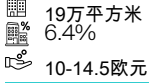
截至2025年第四季度末，洛兹的租金水平与前一个季度相比保持稳定，通常在每平方米每月9.00至15.00欧元之间。服务费也保持不变，通常在每平方米每月16.00至29.00波兰兹罗提之间。

波兰写字楼市场

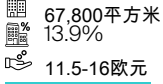
Q4 2025 第四季度2025年



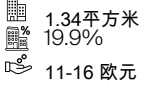
什齐琴



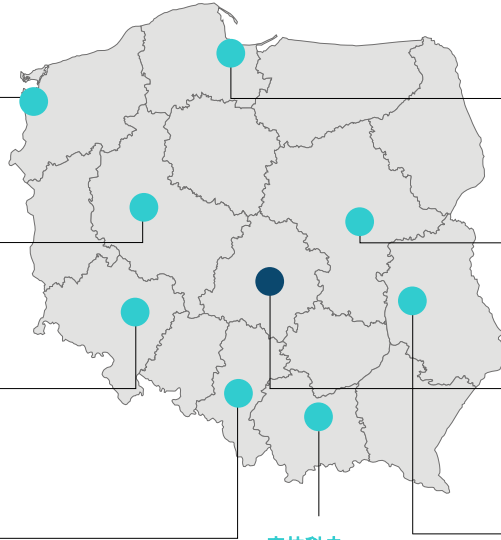
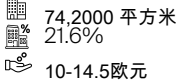
波兹南



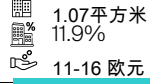
WROCLAW 华沙



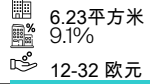
卡托维兹



三城



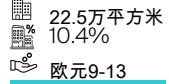
华沙



Lodz



鲁布林



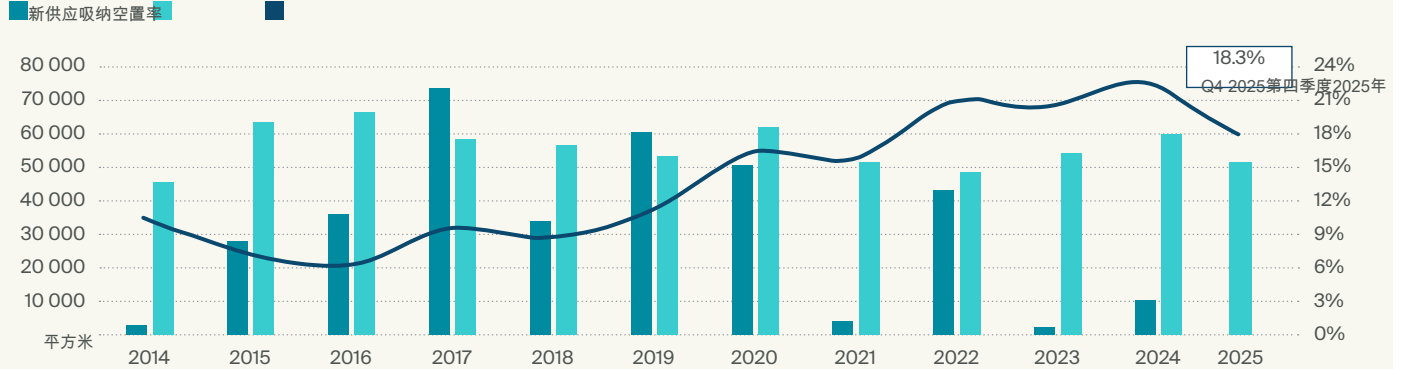
克拉科夫



办公室库存
 空缺率
 询问租金 (每平方米每月)

来源：基思信实

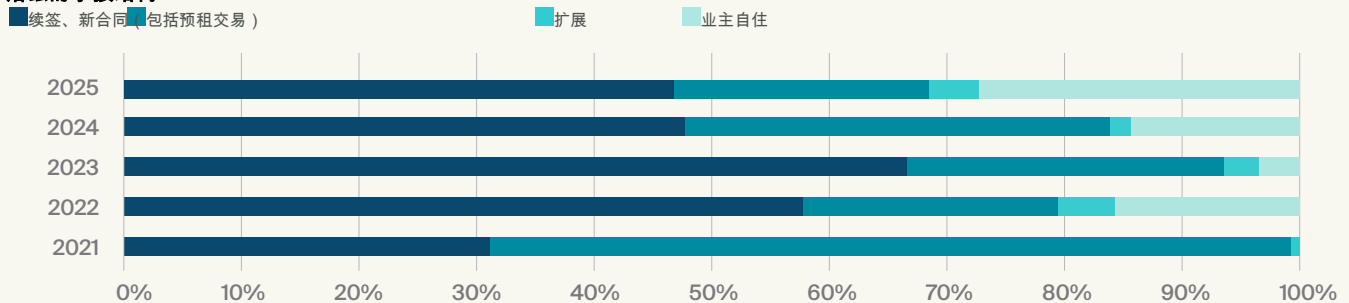
年度新增供应、吸纳率和空置率在洛兹



f-预测基于在建方案

来源：基思信实

洛兹的承接结构



来源：基思信实

Michael Page “2026薪酬指南”：波兰能源劳动力市场加速，可再生能源和海上项目推动对专家的需求

- ▶ 充满活力的转型正在明显重塑波兰劳动力市场的格局。根据招聘公司Michael Page发布的《2026年薪酬指南》，能源行业的薪酬增长正在稳定；然而，对高素质专业人士的需求，尤其是在可再生能源、能源存储和海上项目方面，仍然非常强劲。这仍然是一个以候选人为主导的市场，但主要是针对具有独特技术专长和证明项目经验的个人。

能源行业的快速发展，尤其是可再生能源，迫使雇主寻求具有越来越广泛和专业化技能的候选人。工程师的需求最高，包括安装设计师、电网连接专家、自动化工程师和SCADA专家，他们在华沙的工资通常在约14,000-15,000波兰兹罗提（毛收入）到19,000-21,000波兰兹罗提（高级职位）。根据Michael Page的《2026年薪酬指南》，电网经理也非常受重视。由于他们在连接过程中的关键作用，他们的薪酬预计将超过20,000波兰兹罗提，顶级薪酬可达35,000波兰兹罗提。开发和以项目为导向的角色也越来越重要。负责为可再生能源投资获取土地的土地获取经理的平均收入约为16,000波兰兹罗提，经验丰富的专家达到18,000波兰兹罗提。风能项目开发人员和可再生能源项目经理的收入在19,000至25,000波兰兹罗提之间，而海上项目角色则要求显著更高的工资，平均为31,000波兰兹罗提。





上限达到34,000 PLN。分析能力也越来越受到重视：能源市场分析经理和能源数据专家的薪酬在18,000至20,000 PLN之间，为公司预测和优化能源生产和需求提供支持。

立即投入项目。因此，他们愿意为经验丰富的专家支付溢价。我们之前在光伏行业也观察到了同样的动态，当时专业人士稀缺，市场对他们给予了非常丰厚的回报。”增加了Antoni Komsta。

开始调整他们的课程以适应能源转型，许多课程仍依赖过时的技术。 Antoni Komsta 说。

工资稳定，但顶尖专家仍制定规则

Michael Page的《2026年薪酬指南》显示，可再生能源行业的薪酬稳定明显。几年前，市场经历了工资的快速增长，几乎每个专业人士都能期待到大幅度的加薪。如今，薪资水平趋于平稳，公司越来越重视经验和具体的技能，而不仅仅是潜力。 Antoni Komsta，迈克页公司首席顾问指出。

软技能和福利的重要性日益凸显，因为工资增长放缓

在薪资水平已经很高的背景下，雇主们越来越多地通过薪资以外的全面福利计划来竞争人才。候选人非常重视灵活的工作模式、工作与生活的平衡以及额外的福利。作为回应，公司正在提供环保交通补贴、支持安装家庭可再生能源系统以及广泛的发展项目。

欧盟气候法规正在加快能源转型，创造新的投资机会，并产生更多就业岗位。同时，专业人才短缺意味着一些项目在国外公司的支持下进行。能源转型因此既是机遇也是风险。那些保持开放心态，愿意发展和获取新能力的人将从中受益。对于那些固守旧模式、抵制学习的人来说，转型可能对其在劳动力市场中的地位构成风险。 Komsta emphasizes.

就业机会仍然丰富，但主要针对那些在项目开发和执行方面都有经验的候选人。招募离岸风电专家尤其具有挑战性，因为具有相关经验的专业人士储备仍然非常有限。

教育落后于能源转型

Michael Page专家强调，该行业面临的关键挑战之一是教育体系未能跟上能源转型步伐而导致的技能差距。波兰的教育和劳动力市场未能跟上可再生能源（尤其是海上可再生能源）的快速发展。在三城市 and 什切青以外，很难找到真正为学生准备这一行业工作的大学。技术大学仅仅

一个由候选人主导的市场——但并非人人如此

能源行业仍是一个以人才驱动为主的市场，尤其是对于那些具有独特技术技能和项目经验的个人。对于经验较短的人员，竞争正在加剧，招聘流程也在变得更加挑剔。对于高度专业化的职位，如变电站工程师或电力工程专家，招聘可能需要几个月的时间，通常以一份精心匹配的候选人名单结束。

企业开发离岸项目时，往往缺乏时间进行漫长的入职流程，需要能够快速上岗的候选人。

联系人

在波兰

+48 22 596 50 50 www.KnightFrank.com.pl

研究 Dorota Lachowska dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

估值与咨询 Małgorzata Krzystek malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

CEO查尔斯·泰勒 charles.taylor@pl.knightfrank.com

商业代理 - 华沙 T-REP 皮奥特·卡利什 piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

战略咨询 EMEA Marta Sobieszczak marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

资本市场
克日什托夫·齐普尤尔
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

工业代理 Przemysław Piętaś przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业房地产市场中运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank Poland为包括开发商、投资基金、金融机构以及个人在内的众多商业客户提供战略咨询、预测和咨询服务。我们提供：

- ▶ 战略咨询，针对客户特定需求的独立预测和分析，公开市场报告和分析，为客户定制的演示和报告。
- ▶
- ▶

报告按季度发布，覆盖波兰主要城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、西里西亚、三城市、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）的商业市场（办公楼、零售业、工业、酒店业）以及波兰PRS行业。我们在主要本地市场的长期存在使我们的研究团队能够深入研究影响波兰房地产市场的社会经济因素。

报告库：

© Knight Frank SP. z o.o. 2026



本报告仅提供一般信息，不得以此作为任何依据。尽管本报告中的信息、分析、观点和预测均采用了高标准，但Knight Frank对此产生的任何损失或损害不承担任何责任或责任。作为一份一般报告，此材料并不必然代表Knight Frank对特定房产或项目的观点。未经Knight Frank事先书面批准其形式和内容，不得全部或部分复制本报告。

实质性准备：Michał Kusy / 研究 / 第一太平戴维斯

图形设计：Karolina Chodak-Brzozowska / 艺术总监 / 公关与营销 / 第一太平戴维斯

出版合作伙伴：



INVEST IN ŁÓDŹ

洛兹市政厅，皮奥特科夫斯卡街104a号，90-926 洛兹

a.brzostowski@uml.lodz.pl



投资卢兹

Michael Page

联系方式：

安东尼·科姆斯塔

Principal Consultant, Engineering
antonikomsta@michaelpage.pl
+48 667 995 399

www.michaelpage.pl