KONTAKT

Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104a, 90-926 Łódź

www.invest.lodz.pl
www.linkedin.com/company/invest-in-lodz

e-mail: boi@uml.lodz.pl
tel. 42 638 59 39
fax 42 638 59 40

Fundusze Europejskie
Program Regionalny

promuje łódzkie

Unia Europejska
Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego

Program rozwoju i promocji potencjału gospodarczego miasta Łodzi i regionu łódzkiego realizowany jest w ramach projektu pn. "Internacjonalizacja gospodarcza przedsiębiorstw z regionu łódzkiego poprzez dedykowane działania promocyjne i terytorialny marketing gospodarczy", współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

UKRYTY POTENCJAŁ ŁODZI

RAPORT DELOITTE

LISTOPAD 2019

Deloitte.

Źródło: materiały Inwestora

KREUJE

SPIS TREŚCI

00 Wprowadzenie

Ukryty potencjał łodzi 04

01 EXPO i obszary rekreacyjne Łodzi

Historia EXPO 07
EXPO Horticultural 08
Zielone EXPO w Łodzi 08
Korzyści płynące z organizacji wydarzeń o podobnym charakterze 13
Tereny rekreacyjne w Łodzi 16

02 Rewitalizacja

Rewitalizacja jako proces odnowy tkanki miejskiej 28
Mia100 Kamienic 28
Rewitalizacja a Nowe Centrum Łodzi 30
Przykłady rewitalizacji obszarowej 31
Współpraca miasta z biznesem 32
Rewitalizacja prywatna 32
Trendy w życiu miast 39
Trendy na rynku mieszkaniowym 42

03 Rynek nieruchomości

Analiza rynku nieruchomości 44
Rynek mieszkaniowy w polskich aglomeracjach 44
Rynek mieszkaniowy w Łodzi 45
Czynniki wpływające na wartość nieruchomości 47
Rewitalizowane sąsiedztwo a wartość nieruchomości 48
Analiza cen nieruchomości 50
Grunty 50
Rynek mieszkaniowy 51
Analiza cen transakcyjnych budynków historycznych 52
Procesy inwestycyjne w Łodzi 55
Ocena wpływu rewitalizacji na wartość nieruchomości 56
Koncepcja inwestycji w łódzką kamienicę 57
Przykłady udanych rewitalizacji 71

04 Turystyka

Aktualna sytuacja na rynku turystycznym 76
Główne atrakcje miasta 78
Łódź filmowa 79
„Zielona Łódź” 80
Łódź rozrywkowa 80
Rynek hotelowy w Łodzi 81
Apartamenty na wynajem 88
Nowe trendy na rynku noclegów 92
Podsumowanie 93

05 Badanie rynku pracy

Wyniki ankiety przeprowadzonej na portalu Linkedin 95
Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród osób dojeżdzających do pracy 100
Podsumowanie 107

06 Potencjał „nieoczywistych” łódzkich uczelni

Szkolnictwo wyższe w Łodzi 109
Uniwersytet Medyczny w Łodzi 111
Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi 113
Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera w Łodzi 116
Młodzi w Łodzi 117
Absolwenci uczelni artystycznych 118
Absolwenci uczelni medycznych 119
Potencjał współpracy uczelni z biznesem 120
Światowe przykłady współpracy akademickiej z biznesem 122
Potencjał łódzkich uczelni medycznych i artystycznych 126
Podsumowanie 130

07 Zakończenie

Ukryty potencjał łodzi 134
Miasto przyszłości 136

UKRYTY **POTENCJAŁ ŁODZI**

Łódź to miasto o niezwyczajnej historii. Choć prawa miejskie zyskała w 1423 r., to aż do lat dwudziestych XIX wieku pozostawała niewielkim ośrodkiem bez większego znaczenia gospodarczego. Trzecie największe dziś miasto w Polsce, w zaledwie 60 lat przeszło gigantyczną przemianę: z drobnej osady rzemieślniczej, stało się nagle potężnym ośrodkiem przemysłowym, który w 1910 r. liczył już ok. 500 tys. mieszkańców.

Dynamiczny rozwój Łodzi nie był niczym nadzwyczajnym w epoce powstawania miast przemysłowych – w latach 1850 – 1900, liczba mieszkańców Glasgow czy Birmingham zwiększyła się prawie dwukrotnie, Manchesteru blisko sześciokrotnie. Jednak Łódź rozwijała się jeszcze szybciej - populacja miasta wzrosła w tym okresie aż dwudziestokrotnie, a takiej dynamiki nie zanotowało wówczas żadnego inne miasto w Europie. W skali światowej, Łódź wyprzedziły pod tym względem tylko trzy potężne metropolie: Los Angeles i Chicago w Stanach Zjednoczonych oraz Jokohama w Japonii.

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918 r., Łódź była już drugim największym miastem w kraju.

20x

Wzrost liczby mieszkańców Łodzi
w latach 1850 – 1900

200

W latach 1840 – 1900 w Łodzi
powstawało ponad
200 kamienic rocznie.

Gwałtowny wzrost liczby mieszkańców to nie jedyny element niezwykłej historii tego miasta. Industrializacja Łodzi rozczęła się gwałtownie i przebiegła dynamicznie, nawet jak na czasy trwającej rewolucji przemysłowej. Niezwykle istotne było to, że Łódź rozwinęła się jako monokultura przemysłowa, zawdzięczając swój rozkwit niemalże wyłącznie branży włókienniczej. W 1913 r., łódzkie firmy odpowiadały za 30 proc. produkcji całego Królestwa Polskiego, a miasto stało się jego największym ośrodkiem przemysłowym.

Łodź budowała etos przedsiębiorczości, była miejscem, do którego mogli przybywać wszyscy, niezależnie od kraju pochodzenia i wyznania. Miasto stało się symbolem biznesu, „ziemi obiecanej" dla fabrykantów, którzy w znaczącym stopniu stali za jej sukcesem.

Rozkwit przemysłowej i handlowej Łodzi zahamowała jednak I wojna światowa, a na dobre zatrzymał wybuch II wojny światowej. Miasto co prawda nie doznało wielkiego uszczerbku w samej zabudowie, jednak wojna zmieniła charakter Łodzi na zawsze, pozbawiając ją wcześniejszego wyznacznika - wielokulturowości.

Po 1945 r. nie było tu już miasta czterech kultur i obywateli pochodzenia niemieckiego, żydowskiego czy rosyjskiego.

W latach powojennych fabryki upaństwowiono, ale Łódź nadal pełniła rolę ważnego ośrodka włókienniczego Polski. Okres transformacji po 1989 r. przyniósł jednak upadek przemysłu, co pociągnęło za sobą także utratę tożsamości miasta i kryzys gospodarczy. W 1993 roku bezrobocie sięgnęło poziomu 21,3 proc. W obliczu takiego wyzwania, Miasto musiało „stworzyć się" na nowo.

Sytuacja Łodzi ulegała stopniowej poprawie, lecz dopiero na początku XXI wieku, miasto odkryło na nowo swój gospodarczy potencjał.

Dzięki rozwojowi branż AGD, logistyki i transportu, jak również sektora usług dla biznesu, Łódź wróciła do grona najważniejszych polskich miast.

Jednym z najważniejszych elementów w obecnych działaniach władz Łodzi, są kwestie społeczne i jakości życia w mieście. Stąd zakrojony na szeroką skalę program Rewitalizacji Obszarowej, która ma poprawić sytuację społeczną i zmienić wygląd łódzkiego Śródmieścia.

Ważnym elementem jest wystawa EXPO Horticultural 2024, do organizacji której Miasto otrzymało prawa. EXPO w Łodzi poświęcone ma być terenom zieleni w mieście, a Wystawie towarzyszyć będzie hasło „Nature of the City – Natura miasta". Organizacja międzynarodowego wydarzenia o tej skali, to ukoronowanie zachodzącego w Łodzi procesu zmian i szansa na promocję miasta na arenie międzynarodowej.

Miasto przyciąga inwestorów z branży produkcji, logistyki i usług dla biznesu - stanowi pod tym względem jeden z najbardziej aktywnych rynków w Polsce.

Obecne przemiany miasta stopniowo przekształcają je w ośrodek usług dla biznesu. W centrach BPO, SSC/GBS, IT, R&D, zatrudnienie w Łodzi znajduje już 23,2 tys. osób. To piąty największy rynek pracy, dla tych sektorów, w Polsce.

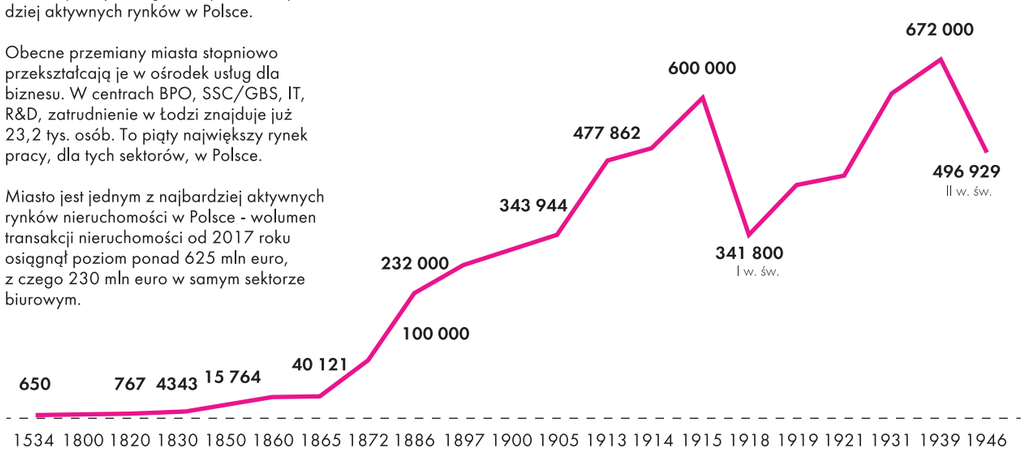
Miasto jest jednym z najbardziej aktywnych rynków nieruchomości w Polsce - wolumen transakcji nieruchomości od 2017 roku osiągnął poziom ponad 625 mln euro, z czego 230 mln euro w samym sektorze biurowym.

Kolejne etapy rewitalizacji obszarowej, usprawnienia infrastrukturalne wpływają na dalsze zwiększanie atrakcyjności łódzkiego rynku nieruchomości, zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Nowoczesne szklane biurowce sąsiadują z zabytkową i zrewitalizowaną tkanką miejską.

Obecnie Łodź jest trzecim największym miastem w Polsce, liczącym ok. 690 tys. mieszkańców, a stopa bezrobocia w mieście, na koniec września 2019 r., wyniosła wg danych GUS - 4,9 proc.

Łódź ma wszystko co potrzebne, aby osiągnąć sukces – dogodne, centralne położenie, uczelnie wyższe oferujące wysokiej jakości kształcenie, niemal milion mieszkańców w aglomeracji i samorząd aktywnie wspierający przemiany w mieście, poprzez szeroko zakrojone projekty infrastrukturalne i rewitalizacyjne. Dzięki nim, miasto stało się ponownie miejscem tak dobrym dla biznesu, jakim było dla fabrykantów. Łódź, to z pewnością miejsce, w którym dzisiaj warto być.

Wzrost liczby ludności w Łodzi, w okresie do 1946 roku



Źródło: Analiza na podstawie danych GUS.

ROZDZIAŁ PIERWSZY

EXPO I OBSZARY REKREACYJNE ŁODZI

Władze Miasta, rozumiejąc potrzebę zmian w postrzeganiu przestrzeni publicznej jako przyjaznej mieszkańcom, konieczność intensywnej obecności zieleni w mieście oraz możliwości kreowania wizerunku w celu przyciągania inwestorów, podjęły starania o organizację Wystawy EXPO Horticultural. W 2018 r., zostały Łodzi przyznane prawa do organizacji Zielonego EXPO, które odbędzie się w 2024 r.

Wystawy EXPO to światowej klasy wydarzenia o zasięgu międzynarodowym, pozwalające nawiązać dialog pomiędzy regionami, miastami, krajami i przedsiębiorstwami. Są znakomitą okazją do promocji miasta-gospodarza, oraz całego kraju. Organizacja EXPO niesie ze sobą także znaczące inwestycje, które wpływają na jakość otaczającej przestrzeni publicznej. Po zakończeniu wydarzenia wiele obiektów służyć będzie mieszkańcom i turystom.

EXPO Horticultural, nazywane również Zielonym EXPO, skupia się na **rozwoju terenów zieleni w mieście i tworzeniu nowych obszarów rekreacyjnych dla mieszkańców**. Jest to także platforma do promocji innowacji w dziedzinie, m.in. zrównoważonego rozwoju, ekologii, ochrony środowiska, a także ogrodnictwa i rolnictwa.

EXPO Horticultural 2024, którego organizacja planowana jest w Łodzi, to szansa na osiągnięcie szeregu inwestycji i pozytywnych konsekwencji dla miasta, m.in.:

- zmiana podejścia w myśleniu o zieleni w mieście
- rewitalizacja obszaru ok. 85 ha, na którym zostanie bezpośrednio zlokalizowana wystawa
- wprowadzenie ekologicznych i prośrodowiskowych rozwiązań
- promocja miasta, oferty turystycznej, kulturalnej i rekreacyjnej
- dokonanie inwestycji infrastrukturalnych i transportowych wzmocnienie rozwoju gospodarczego Miasta i regionu

Organizacja EXPO 2024 w Łodzi zakłada wstępnie uczestnictwo **43 państw, 12 sponsorów i partnerów, 16 regionów, 17 miast polskich i zagranicznych**. Wystawa ma trwać od kwietnia do września 2024 r. Szacuje się liczbę ok. 4,5 mln osób odwiedzających, w tym 0,5 mln odwiedzających z zagranicy.

Przykłady miast, które gościły już EXPO, są dowodem na odniesienie korzyści wynikających z decyzji o organizacji wystawy.

Historia EXPO

Historia wystaw EXPO rozpoczęła się w połowie XIX wieku, a pierwsza wystawa światowa otwarta została w 1851 r. w Londynie. Wydarzenie było poświęcone innowacjom technologicznym epoki rewolucji przemysłowej oraz prezentacji egzotycznych kultur brytyjskich kolonii.

Powojenne wystawy skupiały się, m.in. na promowaniu rozwoju technologii jako źródła postępu oraz dialogu międzynarodowego. Technologia, nadal będąca w centrum wystaw, przedstawiana była jako istotny element rozwoju ludzkości. Wystawę EXPO w 1958 r., w Brukseli, poświęcono tematowi „Progress and Mankind", EXPO 1962 r. w Seattle przebiegało pod hasłem „Man in the Space Age", zaś EXPO 1967 r. w Montrealu - „Man and his world".

W roku 1928 podpisana została Konwencja o wystawach międzynarodowych, powołująca Międzynarodowe Biuro Wystaw Światowych (Bureau International des Expositions - BIE). Głównym celem organizacji jest gwarancja jakości i sukcesu wystaw EXPO, ochrona praw ich organizatorów i uczestników oraz zachowanie ich wartości edukacyjnych. Obecnie BIE zrzesza ok. 170 krajów członkowskich.

Wystawy EXPO stały się pokojową platformą dyskusyjną, przyczyniając się do globalnego dialogu i zacieśniania współpracy międzynarodowej. Jednocześnie proces dekolonizacji pozwolił na utworzenie nowych krajów, które stały się pełnoprawnymi uczestnikami targów. Dziś EXPO jest wizytówką różnorodności kulturowej, opartej na równości i szacunku dla wszystkich kultur.

Od początku XXI wieku EXPO World skupia się na podkreślaniu znaczenia zrównoważonego rozwoju oraz poszukiwaniu rozwiązań dla kluczowych wyzwań obecnych czasów.

Stąd, EXPO 2000 w Hannowerze promowało zrównoważony rozwój i nawiązywało do Agendy 21 ONZ.

Pięć lat później w Aichi tematem przewodnim była przewaga konkurencyjna technologii, będącej w harmonii z naturą – „Nature's Wisdom". Z kolei, podczas EXPO w 2010 r., w Szanghaju, prezentowane rozwiązania nawiązywały do zrównoważonego rozwoju miast, które zostały ujętę w haśle „Better City, Better Life". Tematyka była także mocno akcentowana w 2015 r. w Mediolanie („Feeding the Planet, Energy for Life"). Kolejne World EXPO odbędzie się w Dubaju i potrwa od 20 listopada 2020 r. do 10 kwietnia 2021 r. Dubaj ma przyciągać odwiedzających hasłem „Łącząc umysły, tworząc przyszłość" („Connecting Minds, Creating the Future").

Wystawy EXPO stały się wyjątkową przestrzenią do dyskusji i budowania międzynarodowej współpracy obejmującej kwestie zrównoważonego rozwoju, środowiska, energii, zdrowia czy edukacji.

EXPO obecnie

Zrzeszając kraje z całego świata, EXPO wspiera budowanie globalnych relacji. W swoich pawilonach poszczególne kraje promują innowacje technologiczne, łącząc je z kulturą narodową. Wystawy EXPO mają transformacyjną siłę, zmieniając postrzeganie międzynarodowych idei oraz przybliżając różne kultury, jednocześnie wzmacniając wizerunek kraju - organizatora. Wydarzenia napędzają rozwój gospodarczy i kulturalny miejsc, w których są organizowane, przyczyniając się do trwałej transformacji tych obszarów.

Projekty związane z wystawą stają się istotną determinantą i katalizatorem rozwoju miast. Ich efekty są widoczne zarówno na płaszczyźnie urbanistyczno-architektonicznej, jak i w rozwoju kulturalnym ośrodków, które gościły EXPO.

Przygotowanie ekspozycji, którą odwiedzają miliony gości z całego świata, wymaga reorganizacji przestrzeni publicznej, co przynosi długofalowe, pozytywne skutki prorozwojowe.

Z czasem BIE zauważyło, że tematyka poruszana podczas wystaw staje się niezwykle szeroka, rosło także zainteresowanie miast i państw organizacją takich wydarzeń. Wprowadzono nowy system klasyfikacji i obecnie wyróżnia się trzy trzy rodzaje wystaw: World EXPO, Specialised EXPO i EXPO Horticultural, zwane także zielonym EXPO lub EXPO Ogrodniczym.

Źródło: Materiały Bureau International des Expositions.

EXPO Horticultural

Pierwsza wystawa EXPO Horticultural odbyła się w Rotterdamie w 1960 roku. Od tego czasu, przy współpracy BIE, z Międzynarodowym Stowarzyszeniem Producentów Ogrodniczych (AIPH), zorganizowano 22 wydarzenia tej kategorii. Sprzyjają one współpracy i wymianie wiedzy oraz poszukiwaniu innowacyjnych rozwiązań związanych, m.in. z kwestiami zdrowego i zrównoważonego stylu życia, a także ekologiczną transformacją gospodarki i miast. Zgodnie z wytycznymi organizatorów, World Large Horticultural Exhibition trwają od 3 do 6 miesięcy, a powierzchnia wystawy musi zajmować co najmniej 50 ha. Wystawy organizowane są, mniej więcej, co dwa lata.

Zielone EXPO w Łodzi

Organizacja wystawy EXPO Horticultural 2024 jest dla Łodzi ogromnym wyróżnieniem – ukoronowaniem dotychczasowych zmian i motorem napędzającym jej dalszy rozwój.

EXPO wpisuje się w politykę miasta, której celem jest, m.in. tworzenie przestrzeni zieleni, odpowiadających potrzebom mieszkańców i zwiększających komfort funkcjonowania w mieście. Temat „Nature of the city", to hasło obejmujące zieloną rewitalizację, projektowanie nowoczesnych miast i kształtowanie ich krajobrazu z zachowaniem terenów zieleni i rozwijaniem ich potencjału. To także tematyka zrównoważonego rozwoju, gospodarki obiegu zamkniętego, odnawialnych źródeł energii, smart city, świadomego zarządzania procesami urbanizacyjnymi, wspierania przedsiębiorczości i innowacyjności mieszkańców oraz pielęgnacji dziedzictwa kulturowego.

Polska i Łódź doskonale wpisują się w misję, jaką przekazują wystawy EXPO. To region, który doświadczył wielu przemian i wciąż nim podlega, zarówno na płaszczyźnie politycznej, gospodarczej, jak również społecznej.

Historia wystaw światowych związana jest z poszukiwaniem rozwiązań ważnych dla całej ludzkości, wspierających postęp cywilizacyjny oraz zrównoważony rozwój. Zjawiskiem, wokół którego ma się skupić łódzka wystawa, jest wzrastająca liczba osób mieszkających w miastach, przy kurczących się zasobach naturalnych. Poszukiwane będą odpowiedzi na pytania, jak jednocześnie korzystać ze środowiska naturalnego, zachowując je w jak najlepszym stanie. Istotną kwestią jest podnoszenie jakości życia i zdrowia w rosnących aglomeracjach, m.in. poprzez poprawę jakości powietrza, ograniczenie degradacji gleb czy modyfikację systemów transportowych, a także minimalizowanie wpływu samych miast na środowisko.

Rewitalizacja i realizacja zielonych inwestycji, to szansa na zmianę podejścia w myśleniu o zieleni miejskiej. Wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań w kreowaniu przestrzeni miejskiej kształtuje i poprawia jakość środowiska oraz pozytywnie wpływa na estetykę terenów zurbanizowanych. Miasto ma stać się przyjazną przestrzenią do życia, pracy i odpoczynku.

Horticultural EXPO w Łodzi ma być międzynarodową platformą do dyskusji nad podnoszeniem jakości życia w miastach z zachowaniem zrównoważonego rozwoju. Tym zagadnieniom poświęcone mają być liczne panele, konferencje, warsztaty, szkolenia oraz wydarzenia kulturalne.

To ogromna szansa nie tylko dla Łodzi, ale i Polski, która pomoże w budowie rozpoznawalnego i pozytywnego wizerunku przyjaznego i zdrowego miasta i kraju na globalnej arenie.

Główne hasło wystawy – **„Natura Miasta"** – to symbol powiązania miasta, jako miejsca do życia z bezpiecznym i zdrowym otoczeniem. W ramach głównego hasła kryje się m.in. **„Natura Życia"**, czyli dom oraz jego najbliższe otoczenie i związane z nimi kwestie recyklingu oraz ekologicznych rozwiązań architektonicznych przyjaznych dla środowiska. **„Natura Wypoczynku"**, rozumiana jako zagospodarowanie przestrzeni publicznej, które służyć ma odpoczynkowi i aktywnemu spędzaniu wolnego czasu. Z kolei **„Natura Zdrowia"** oznacza promocję hasła bezpiecznego i ekologicznego społeczeństwa, tworząc jednocześnie **„Naszą Naturę"**, czyli zbudowanie poczucia wspólnoty w społeczeństwie. Wszystko to składa się na **„Naturę Biznesu"**, czyli społecznie odpowiedzialną i zrównoważoną gospodarkę, zielone technologie i służące im wynalazki. Wszystkie hasła mają być realizowane i promowane poprzez program EXPO 2024. Starając się sprostać tematyce i przygotowując się do roli gospodarza, Łódź, już teraz staje się nowoczesnym i ekologicznym miastem. W Urzędzie Miasta Łodzi powołano nową jednostkę wpisującą się w te dążenia – Departament Ekologii i Klimatu.

Projekty rewitalizacyjne mają na celu nie tylko odnowę zdegradowanych obecnie obszarów, ale również działanie na rzecz środowiska, zachwując przy tym lokalne i narodowe dziedzictwo. Wszystko to jest odzwierciedlone w należytym szacunku i ochronie tradycji miasta, i nowej dawce życia, jakiej miasto dostaje przy okazji.

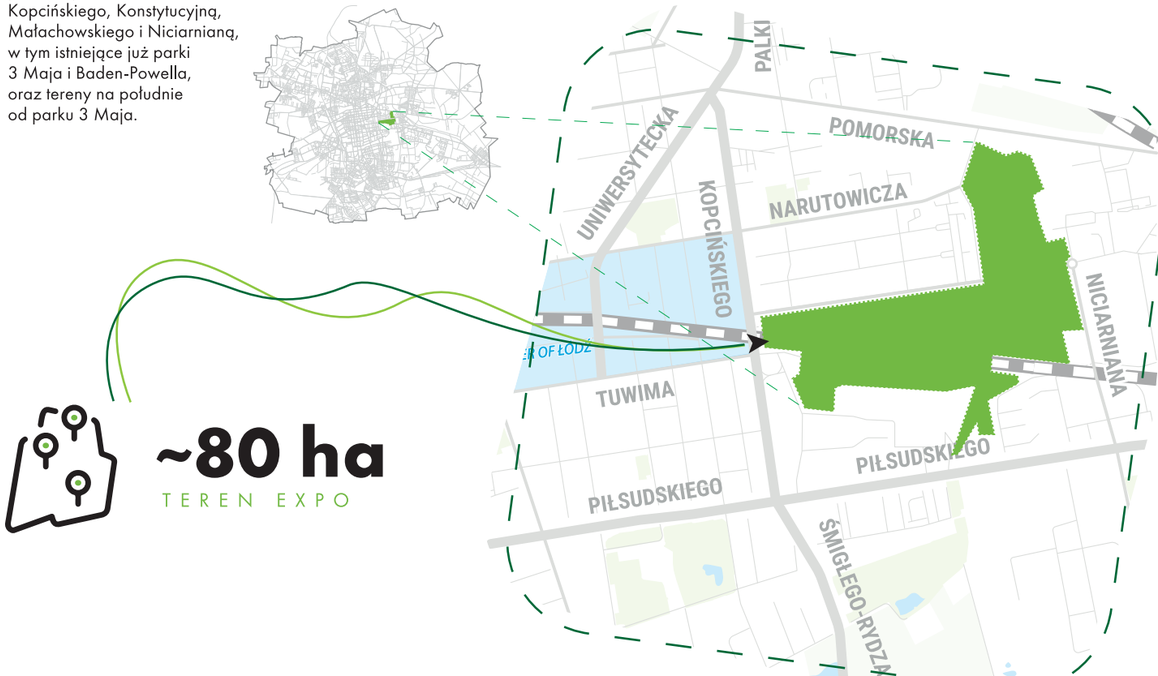
KONCEPCJA
EXPO 2024

Koncepcja EXPO zakłada uczestnictwo **43 państw, 16 regionów, 17 miast polskich i zagranicznych** oraz kilkunastu istotnych sponsorów i partnerów. Według wstępnych szacunków, wystawę może obejrzeć ok. 4,5 mln gości, w tym około pół miliona z zagranicy. Wydarzenie ma się odbyć w terminie między 27 kwietnia a 28 września 2024 r i ma zająć obszar o powierzchni ok. 80 ha.

Oznacza to, że wystawa zostanie zorganizowana w centrum miasta, na terenie dobrze skomunikowanym, w bliskim sąsiedztwie nowoczesnego **dworca Łódź Fabryczna, który po ukończeniu tunelu średnicowego (2023 r.) stanie się jednym z najważniejszym węzłów komunikacyjnych.**

Teren EXPO położony jest w odległości 2 km od ulicy Piotrkowskiej, jednej z najważniejszych atrakcji miasta. Jednym z powodów takiej lokalizacji Wystawy, była jej centralne położenie oraz doskonałe skomunikowanie terenu.

Tereny EXPO stanowią przestrzenie pomiędzy ulicami Pomorską, Kopcińskiego, Konstytucyjną, Małachowskiego i Niciarnianą, w tym istniejące już parki 3 Maja i Baden-Powella, oraz tereny na południe od parku 3 Maja.



~80 ha
TEREN EXPO

Realizacja EXPO na zaplanowanym terenie, pozwoli wykorzystać niezwykły potencjał tego miejsca przy jednoczesnym poszanowaniu przyrody, częściowo chronionej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Szczególnym wyzwaniem dla organizatorów wystawy będzie wprowadzenie „zielonych rozwiązań", także poza jej obszarem – np. w historycznym centrum miasta, które podlega procesowi rewitalizacyjnych przemian. Po zakończeniu EXPO Horticultural 2024 teren wystawy ma służyć jako park miejski w centrum Łodzi, przylegający do nowopowstającej dzielnicy biznesowo-usługowej – Nowego Centrum Łodzi.

Realizacja wystawy wiąże się z nową aranżacją wyznaczonego obszaru. Jej elementem staną się tymczasowe obiekty, w których prezentowane będą „wewnętrzne ogrody" i wystawy czasowe.

Drugi zespół stanowią tzw. „ogrody zewnętrzne", które będą miały charakter budynków trwałych, zaprojektowanych w sposób pozwalający na łatwe ich przekształcenie w obiekty użyteczności publicznej. Niezbędne jest również stworzenie zaplecza biurowego i logistycznego, tymczasowych stref wejściowych, rozrywkowych i usługowych.

Projekt zagospodarowania terenu musi odpowiadać potrzebom wszystkich grup społecznych, korzystających z publicznych przestrzeni zieleni. Poza funkcjami rekreacyjnymi powinien eksponować także funkcje edukacyjne, związane z ochroną środowiska.

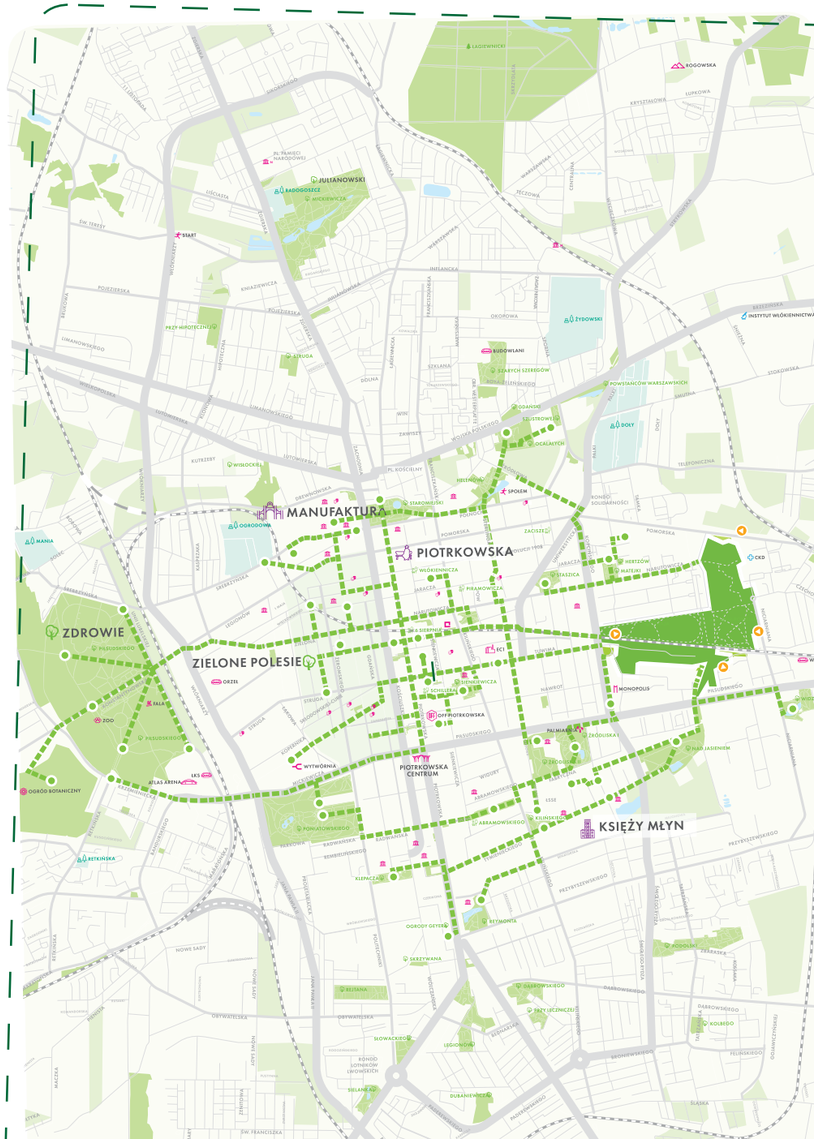
Źródło: Materiały UMŁ. Obszar wystawy wg stanu prac na listopad 2019.

Według wstępnych założeń, na teren wystawy prowadzić mają dwa wejścia główne. Zachodnie, najbliższe centrum od ul. Kopcińskiego oraz południowe od strony parkingu przy centrum handlowym. Cztery dodatkowe wejścia zaplanowano od strony stacji kolejowej Łódź Niciarniana, od ul. Czechosłowackiej, Pomorskiej i Narutowicza. Dodatkowa brama będzie przeznaczona dla mieszkańców osiedla Radiostacja, od ulicy Krzywickiego, którzy korzystają z tych terenów na co dzień.

Wyzwaniem dla organizatorów będzie włączenie do projektu EXPO pozostałych przestrzeni miasta, m.in. poprzez tworzenie zielonych ścian, podwórców miejskich – tzw. woonerfów, parków kieszonkowych czy rozwijanie ulicznej zieleni. EXPO ma bowiem zmienić nie tylko teren samej Wystawy, ale i przestrzeń wokół niej – pozytywne skutki jej realizacji mają być widoczne i odczuwalne dla wszystkich mieszkańców Łodzi i stanowić dziedzictwo Wystawy. Jednym z projektów jest m.in. planowana rozbudowa ścieżek rowerowych, które połączą łódzkie parki „zielonymi szlakami".

Realizacja wystawy EXPO ma wpłynąć pozytywnie na postrzegania miasta i Polski na arenie międzynarodowej.

Przyniesie też wiele innych korzyści społecznych, zarówno w wymiarze ogólnokrajowym, regionalnym jak i lokalnym.



Źródło: Materiały UMŁ.
Obszar wystawy wg stanu prac na listopad 2019.

KORZYŚCI SPOŁECZNO-EKONOMICZNE ORGANIZACJI WYSTAWY EXPO 2024

Wpływ na wizerunek i międzynarodowe relacje partnerskie

- Budowa pozytywnych relacji Polski z innymi państwami uczestniczącymi w wystawie oraz wzmocnienie pozytywnego wizerunku państwa za granicą
- Możliwość zaakcentowania korzystnego położenia geograficznego Polski i Łodzi i potencjału do organizacji podobnych wydarzeń w przyszłości
- Zmiana sposobu postrzegania miasta może stanowić zachętę do pozostania lub osiedlenia się w Łodzi i pozytywnie wpłynie na klimat inwestycyjny wśród przedsiębiorców
- Wykorzystanie wystawy jako symbolu udanej transformacji i przemian gospodarczych w Polsce
- Podniesienie pozycji miasta na arenie międzynarodowej.

Promocja turystyki

- Szansa na prezentację walorów turystycznych kraju i regionu, związanych z dziedzictwem kulturowym, historycznym oraz przyrodniczym
- Podniesienie atrakcyjności miasta poprzez stworzenie oferty turystycznej obejmującej „zielone szlaki" i instytucje kultury znajdujące się w jego zasięgu.

Wprowadzenie ekologicznych i prośrodowiskowych rozwiązań

- Rozwój terenów zieleni na terenie miasta przyczyni się do budowania pozycji lidera w zakresie nowoczesnych rozwiązań ekologicznych oraz walki ze smogiem i jego skutkami
- Prezentacja idei i rozwiązań ogrodnictwa miejskiego
- Wzrost świadomości i zainteresowania mieszkańców oraz odwiedzających tematyką ekologiczną oraz wzmocnienie pozytywnych postaw w tym zakresie
- Promocja dorobku naukowo-badawczego w zakresie ogrodnictwa oraz tematów związanych ze środowiskiem naturalnym
- Zwiększenie różnorodności biologicznej w mieście poprawa stanu technicznego i estetyki terenów wystawy podniesie atrakcyjność miasta.

Pobudzenie krajowej i lokalnej gospodarki

- Uaktywnienie lokalnej przedsiębiorczości - nowe lokale gastronomiczne, hotele, czy punkty usługowe
- Wzrost liczby miejsc pracy nie tylko w gastronomii, ale także w budownictwie, ogrodnictwie czy innych usługach profesjonalnych
- Szansa na promocję polskich produktów rolnych i ogrodniczych oraz produktów przetwórstwa rolno-spożywczego, co stwarza możliwość zawiązania kontraktów z nowymi rynkami zbytu.

Nowe rozwiązania infrastrukturalne i transportowe

- Poprawa infrastruktury transportowej, poprzez modernizację wybranych dróg, chodników i ścieżek rowerowych, wpłynie na poprawę komfortu komunikacyjnego mieszkańców
- Inwestycje w tereny zieleni, przyczynią się do zwiększenia ich dostępności dla mieszkańców i poprawy komfortu życia i jakości spędzania wolnego czasu.

Know-how w zakresie organizacji dużych projektów

- Budowa kompetencji wśród urzędników miejskich związanych z przeprowadzeniem projektów na wielką skalę
- Zdobycie doświadczenia w pozyskiwaniu środków zewnętrznych (np. unijnych, krajowych) na inwestycje prowadzone przez miasto.

Źródło: Materiały UMŁ

Organizacja wystawy wpisuje się w proces przemian gospodarczych i społecznych, które przechodzi Łódź. Jest też uzupełnieniem jego strategii rozwoju i może wpłynąć na społeczną świadomość ekologii i wagi jakości życia w mieście.

Choć Łódź jest jednym z najbardziej zielonych miast (według GUS ok. 19 proc. powierzchni stanowią tereny zielone), wyzwaniem jest silnie zurbanizowane centrum. Obecne działania na tym terenie obejmują, m.in. rozwój transportu zbiorowego, program walki ze smogiem oraz liczne procesy rewitalizacyjne, które dają zaniedbanym budynkom drugie życie i możliwość wykorzystania ich do nowych funkcji.

Istotną konsekwencją jest wykorzystanie tzw. terenów wspierających dla EXPO i zaplanowane tam inwestycje. Dzięki nim, przestrzenie zieleni zostaną połączone ze sobą szlakami rowerowo-pieszymi, co wpłynie na podniesienie atrakcyjności miasta i komfortu poruszania się po nim, dla mieszkańców i turystów. Idea EXPO 2024 i temat „Nature of the city" nawiązują do modelowego przykładu zielonego, zrównoważonego miasta przyszłości, które wychodzi naprzeciw potrzebom mieszkańców.

KORZYŚCI PŁYNĄCE Z ORGANIZACJI WYDARZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE

Analizując korzyści płynące z EXPO 2024 w Łodzi, warto zwrócić uwagę na dotychczasowe odsłony tej wystawy i inne wydarzenia o podobnym promocyjnym charakterze dla miasta oraz to, co przyniosły one ich organizatorom.

01 EXPO Horticultural 2019 Pekin

Głównym tematem EXPO 2019 r. w Pekinie (29 kwietnia - 7 października), było hasło: „Live Green, Live Better" promujące dążenie do „zielonego" stylu życia i integracji z naturą.

Wystawa przyciągnęła 16 mln odwiedzających, uczestniczyło w niej 100 państw i zajęła rekordowy, jak na EXPO Horticultural, obszar 503 ha rozciągnięty wzdłuż rzeki Guishui w Pekinie.

Dla gości EXPO przygotowano wiele edukacyjnych i interaktywnych wystaw, wykorzystujących sztuczną inteligencję i technologię 5G, wykładów i wydarzeń kulturalno-publicznych.

Według sprawozdania z wykonania budżetu na rok 2018 t., Pekin wydał około 740,7 mln dolarów (5 miliardów yuanów) na dostosowanie terenów do potrzeb wystawy. Zaprojektowane przy tej okazji pawilony, staną się w przyszłości ważną częścią miasta.

02 EXPO Horticultural 2016 Antalya

Poprzednia wystawa EXPO Horticultural odbyła się w 2016 w tureckim mieście Antalya. Jej głównym tematem było hasło „Flowers and Children". Wystawa o powierzchni 112 ha przyciągnęła około 4,7 mln zwiedzających, w tym 29 proc. z zagranicy. Tematem przewodnim były kwestie globalnych problemów środowiska, dzielenie się doświadczeniami w dziedzinach ogrodnictwa i rolnictwa oraz tworzenia nowych terenów zieleni poprawiających jakość życia mieszkańców.

W centrum obszaru, na którym zorganizowano targi, znalazła się, m.in. 111 metrowa wieża - punkt obserwacyjny, która do dziś przyciąga turystów. Wydarzenie to pozwoliło nie tylko zwiększyć świadomość tematów związanych ze środowiskiem naturalnym, ale także wypromować turecką kulturę i turystykę na całym świecie.

W porozumieniu z krajami uczestniczącymi, ostatniego dnia wystawy ogłoszona została deklaracja nawołująca do zwiększania świadomości ekologicznej i promowania jej wśród młodszych pokoleń. Rząd turecki zobowiązał się m.in. do sadzenia jednego drzewa dla każdego dziecka urodzonego w kraju w ramach programu „Newborns Forests Project". Deklaracja określa też, że obszar EXPO służyć ma jako międzynarodowe centrum technologiczne i szkoleniowe, skupione na promowaniu współpracy międzynarodowej i rozwiązywaniu problemów środowiskowych.

EXPO Horticultural 2016 Antalya

Źródło: Materiały Bureau International des Expositions.

Źródło: Materiały Bureau International des Expositions
World EXPO Mediolan 2015

03 EXPO Horticultural 2012 Venlo

EXPO Horticultural Floriade 2012 odbyło się w holenderskim Venlo. Wystawa przyciągnęła ponad 2 miliony odwiedzających, z czego ponad połowa przyjechała z zagranicy. Główny temat wystawy stanowiło hasło „Be part of the theatre of nature; get closer to the quality of Life". EXPO w Venlo, skupiło się na zrównoważonym rozwoju, kwestii recyklingu surowców i obiegu zamkniętego w gospodarce.

Przygotowując teren na EXPO wykorzystano 25 ha istniejącego lasu. Obszar podzielony został na pięć sekcji, związanych z głównymi tematami wystawy. Powstał budynek „Innovatoren", będący centrum konferencyjnym oraz „Villa Flora", główny pawilon wystawowy. Przez środek wystawy poprowadzono kolejkę linową, która ułatwiała poruszanie się po ekspozycji i – przy okazji – pozwalała na podziwianie widoków. Atrakcją okazała się również scena kulturalna, gdzie odbywały się koncerty, pokazy zbiorów oraz pokazy muzyczne i świetlne.

Wnioski z dyskusji towarzyszącej EXPO, zebrane zostały w raporcie „Our Planet is a Plant". Po wystawie 90 proc. jej terenów przekształcono w kompleks innowacyjny Venlo Greenpark, oferujący przestrzeń biurową dla przedsiębiorców i badaczy zajmujących się rolnictwem i zrównoważonym rozwojem.

04 World EXPO Mediolan 2015

Mediolan był gospodarzem World EXPO 2015, zorganizowanego pod hasłem „Feeding the Planet, Energy for Life". Poświęcono je jednemu z głównych wyzwań współczesnych czasów, stawiając pytania o zrównoważoną produkcję żywności, zdrowe żywienie, trend „zero waste" i efektywne wykorzystywanie zasobów naturalnych, w kontekście rosnącej populacji. W wystawie wzięło udział 145 międzynarodowych wystawców, a odwiedziło ją 21 mln osób.

Do celów EXPO organizatorzy postanowili wykorzystać 110 hektarów niewykorzystanych dotąd terenów w mieście, na których wcześniej prowadzona była działalność przemysłowo-magazynowa. Symbol EXPO 2015, 30-metrowa konstrukcja zbudowana z drewna i stali, o nazwie , o nazwie „Tree of Life" - zainspirowana została projektem Piazza del Campidoglio Michaleangelo w Rzymie.

Jednym z osiągnięć EXPO 2015 było powstanie Karty Mediolańskiej, która określa zasady i cele dotyczące żywienia, zrównoważonego rozwoju oraz powszechnego prawa do żywności. Włodarze stu miast z całego świata podpisali w Mediolanie pakt dotyczący miejskiej polityki żywnościowej. Zachęca on do opracowywania zrównoważonych i zdrowych systemów przy jednoczesnym promowaniu różnorodności biologicznej i ograniczaniu odpadów. Po zamknięciu wystawy jej teren jest przebudowywany. Powstaje tu innowacyjny park poświęcony nauce i technologii, uniwersytet, biura i miejsca kultury, a całość ma być gotowa w 2024 roku.

05 Mistrzostwa Europy w piłce nożnej - EURO 2012

Długofalowy, pozytywny wpływ organizowania międzynarodowych wydarzeń można zaprezentować także na przykładzie wydarzenia o zupełnie innym charakterze - mistrzostw Europy w piłce nożnej, Euro 2012, których gospodarzem była wspólnie Polska i Ukraina. Przyznanie naszemu krajowi organizacji tych mistrzostw przyspieszyło modernizację i rozwój infrastruktury krajowej, a także przyczyniło się do promocji Polski za granicą, co przełożyło się na wzmożony ruch turystyczny. Warto także pamiętać o cennym nabytym know-how, związanym z zarządzaniem dużymi przedsięwzięciami o charakterze sportowym.

Organizacja Euro 2012 miała wpływ na wzrost PKB, widoczny w latach 2008-2020. Według spółki PL.2012, skumulowana wartość prognozowanego wzrostu PKB, w ujęciu nominalnym wynosi 21,3 mld zł . Głównym źródłem przemian były przyśpieszone inwestycje, głównie w infrastrukturę transportową. Ważny był także wzmożony napływ turystów. Faktyczne wydatki zagranicznych gości w trakcie trwania turnieju były o 33 proc. wyższe od prognozowanych i wyniosły 1,121 mld zł.

Szacuje się, że w trakcie EURO 2012 polskie miasta, w których odbywały się mecze, odwiedziło łącznie 685 tys. kibiców zagranicznych (uwzględniając gości specjalnych, takich jak VIP, NFP, UEFA Family), 750 tys. kibiców krajowych oraz kilka tysięcy przedstawicieli mediów zagranicznych. Łącznie weług obliczeń organizatorów, pozostawili oni ok. 960 mln zł.

Według szacunków samą stolicę odwiedziło w związku z EURO 215 tys. kibiców zagranicznych i 335 tys. krajowych. 74 proc. gości z zagranicy zatrzymało się w Warszawie na dłużej niż jeden dzień, a w trakcie turnieju kibice zagraniczni wydali w Warszawie ok. 411 mln zł, a kibice krajowi – 178 mln zł. 59 proc. kibiców krajowych stanowili turyści jednodniowi .

Unikalne doświadczenia związane z organizacją dużego przedsięwzięcia pokazały, że Polska ma kompetencje do organizacji wielkich imprez o międzynarodowej randze. Pozytywny odbiór wydarzenia wpłynął na wzrost wartości marki kraju z 270 mld dolarów do ponad 470 mld dolarów.

Analizując efekty wydarzeń o charakterze podobnym do EXPO 2024 widać, że mają one pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miast i jakość życia mieszkańców. Organizacja EXPO w Łodzi, przyczyni się do rozwoju branży turystycznej, gastronomicznej czy rekreacyjnej. Podczas przygotowań do wystawy istniejące parki zostaną zmodernizowane, powstaną także nowe tereny zieleni i rekreacyjne. EXPO ma także przyczynić się do zmiany myślenia o kluczowych parametrach mających wpływ na jakość życia – czystej wodzie, czystym powietrzu oraz życiu w zgodzie z naturą. W przypadku Łodzi – miasta postprzemysłowego – inwestycje w przestrzenie zieleni są niezwykle istotne, a koegzystencja obszarów historycznych oraz przestrzeni zieleni miejskiej, tworzy nową jakość dla mieszkańców i inwestorów.

Źródło fotografii: Materiały UMŁ

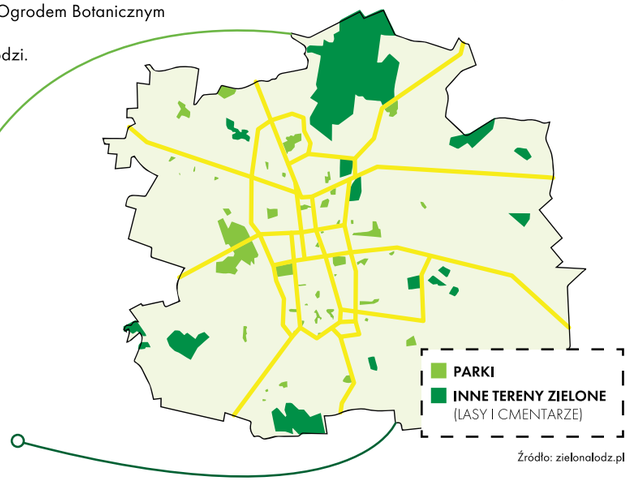
TERENY REKREACYJNE W ŁODZI

Realizacja wystawy EXPO Horticultural ma zmienić postrzeganie kwestii terenów zieleni w mieście - nie tylko w Łodzi, ale także w Polsce. Choć, według danych GUS, niemal 19 proc. powierzchni Łodzi zajmują powierzchnie zieleni, (łącznie ok 5 405 ha), kluczowe jest jej dalsze wprowadzanie do gęstej tkanki miejskiej głównie w centrum, aby funkcjonowanie w Śródmieściu stało się bardziej atrakcyjne, zdrowe i przyjemne.

Na obszar 5,4 tys. ha obszarów zieleni w Łodzi, składają się tereny leśne, w tym szczególnie warty uwagi Las Łagiewnicki, największy obszar leśny znajdujący się w granicach miasta w Europie. Dodatkowo, 34 publiczne parki, z których 21 to zabytki kultury, dwa ścisłe rezerwaty przyrody, skwery, szpalery zieleni wzdłuż ulic, zieleń w środkach kwartałów miejskich oraz ogrody przy rezydencjach (10 z nich uwzględnionych w rejestrze zabytków). Obecnie jednak tereny zieleni nie są rozmieszczone równomiernie, są to również przestrzenie zróżnicowane pod względem powierzchni. Łącznie, 9 parków miejskich zajmuje obszar ok 10 ha. Najmniejszym z nich jest park im. Stanisława Moniuszki (1,8 ha), a największy kompleks stanowi park im. Marszałka J. Piłsudskiego, z powierzchnią ok 169 ha, który wraz z Miejskim Ogrodem Zoologicznym, Ogrodem Botanicznym i terenem dawnego poligonu na Brusie, tworzy największy obszar zieleni w zachodniej części Łodzi.

Z kolei Las Łagiewnicki, zajmujący powierzchnię ponad 1 200 ha, znajduje się w północnej części miasta. Nie jest to jednak jedyna tak duża przestrzeń zieleniw mieście – obok osiedla Retkinia, leży cieszący się dużą popularnością wśród mieszkańców, Las Lublinek.

5,4 tys. hektarów
TERENÓW ZIELONYCH



Źródło: zielonalodz.pl

Oferta łódzkich parków staje się coraz bardziej rozbudowana i obejmuje, poza zielenią samą w sobie, dobrze wyposażone place zabaw dla dzieci, siłownie na świeżym powietrzu, wyremontowane alejki oraz ławki do wypoczynku. Niektóre parki, szczególnie zabytkowe, są miejscem wydarzeń kulturalnych – koncertów, przedstawień, pokazów filmowych na świeżym powietrzu, czy innych imprez plenerowych.

Źródło: Materiały UMŁ

Źródło: Materiały UMŁ

W najstarszym łódzkim parku – Źródliska I – znajduje się jedna z najnowocześniejszych palmiarni w Polsce, z imponującymi zbiorami egzotycznych roślin. Najstarszą część kolekcji stanowią ponad 150 letnie palmy, przekazane przez rodziny fabrykanckie. Obiekt stanowi część łódzkiego Ogrodu Botanicznego. Pełni funkcje edukacyjne, jest także miejscem odpoczynku dla dzieci, dorosłych i seniorów.

Ważną zmianą w ostatnich latach są znaczące kwoty na realizację inwestycji w łódzkich parkach w ramach Budżetu Obywatelskiego, dzięki którym powstało np. kilka parkowych tężni solankowych (w parku Podolskim czy parku Źródła Olechówki).

Jedną z bardziej istotnych, zielonych atrakcji Łodzi, jest Ogród Botaniczny zajmujący aż 67 ha, zaliczający się do największych w Polsce. Ogród powstał w 1929 r., na terenie parku Źródliska, a dopiero po II wojnie światowej rozpoczęto inwestycję w obecnym miejscu. W 1973 zwiedzającym udostępniona została pierwsza część ogrodu o wielkości 20 ha.

Ogród sąsiaduje z parkiem im. J. Piłsudskiego, Ogrodem Zoologicznym oraz rezerwatem leśnym „Polesie Konstantynowskie". Ma charakter parkowo-leśny, a kolekcje roślin przedstawione są w dziewięciu działach ekspozycyjnych, w których można podziwiać kolekcje roślin z całego świata. Na jego terenie prowadzone są także zajęcia edukacyjne dla dzieci i młodzieży, poświęcone biologii, ochronie przyrody i środowiska.

Źródło: 4wymiar

Las Łagiewnicki | **1 205,5 ha**

Las Łagiewnicki jest największym w Europie kompleksem leśnym w obrębie miasta, o powierzchni 1205 ha. Blisko 70 hektarów lasu stanowi rezerwat przyrody. Na terenie lasu zlokalizowano również kompleks wypoczynkowy Arturówek, znajdujący się na obszarze źródliskowym rzeki Bzury, z wodnym placem zabaw oraz trzema stawami. Nad jednym z nich urządzono niezwykle popularne wśród Łodzian: szeroką plażę i kąpielisko miejskie. Powstała również przystań, gdzie można wypożyczyć kajaki i rowery wodne.

Źródło: Materiały UMŁ

Park im. J. Piłsudzkiego (Park na Zdrowiu) | **168,7 ha**

Największy park w mieście i jeden z największych w Europie. Powstawał w latach 1924-1939, a zaprojektowany został jako park leśno-wypoczynkowy z bogatym programem: tereny sportu, ogród jordanowski, lunapark. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się także: Ogród Zoologiczny, Ogród Botaniczny, stadion miejski, hala widowiskowo-sportowa Atlas Arena oraz aquapark Fala. Park na Zdrowiu jest jednym z najbardziej popularnych terenów rekreacyjnych w mieście. Dzięki projektom sfinansowanym z budżetu obywatelskiego wybudowano tu (wciąż rozbudowywane) centrum rozrywki i animacji (strefa wypoczynku, strefa workout), wykorzystując teren dawnego lunaparku.

Park im. A. Mickiewicza (Park Julianowski) — 49,4 ha

Pierwotnie założony jako park przy dworze, który od końca XIX wieku stanowił nieistniejącą już rezydencję fabrykanta Juliusza Heinzla. Znajdują się tu malownicze stawy, położone na rzece Sokołówce - nad jednym z nich ulokowano muszlę koncertową.

W roku 2015 w parku wybudowano altanę, miejsca do grillowania, place zabaw, siłownię plenerową, zespół boisk oraz dopełniono przestrzeń nowymi nasadzeniami.

Pełni funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne.

Park im. ks. J. Poniatowskiego — 38,2 ha

Wybudowany w latach 1904-1910 wg projektu T. Chrzańskiego, park powstał na pozostałościach dawnych lasów miejskich. Po zakończeniu wojny, w parku zlokalizowano dwa cmentarze, żołnierzy radzieckich i polskich, a w pobliżu wzniesiono obelisk - Pomnik Wdzięczności.

Obecnie park pełni funkcje rekreacynje i sportowe – w parku mieści się Miejski Klub Tenisowy oraz tor rowerowy z przeszkodami. Charakterystyczną cechą są niespotykane w innych łódzkich parkach szerokie aleje, które pierwotnie służyły do jazdy powozami.

W lipcu 2018 roku zakończono modernizację wschodniej części parku (wymiana nawierzchni alejek, nowe nasadzenia, rozbudowa oświetlenia oraz nowa fontanna).

Stawy Jana — 18 ha

Stawy Jana to teren dawnego dworskiego ogrodu.

W parku znajduje się staw ze strzeżonym miejscem wykorzystywanym do kąpieli (o powierzchni 4,3 ha) i przystanią wodną, gdzie można wypożyczyć kajaki, łodzie oraz rowery wodne.

Wokół stawu urządzono piaszczystą plażę, ogrodzone boisko do piłki plażowej, boisko wielofunkcyjne „ORLIK 2012".

Park pełni funkcję miejskiej plaży, wyznaczone zostały także miejsca do grillowania.

Park „Źródła Olechówki" — 16,9 ha

Jeden z najmłodszych łódzkich parków – założony w 2010 r.

Teren parku obejmuje fragment doliny Olechówki wraz z czynnymi źródliskami rzeki. Na jego terenie zlokalizowane są miejsca do grillowania, plac zabaw, siłownia.

Park im. Roberta Baden-Powella — 15,8 ha

Park założony w 1970 r., jest przedłużeniem parku 3-go Maja i wraz z nim, ma stanowić podstawową część "zielonego" EXPO w 2024 r.

Znajduje się tu amfiteatr, plac zabaw i miasteczko ruchu drogowego.

Park im. Szarych Szeregów — 10,4 ha

W parku znajduje się znany Pomnik Martyrologii Dzieci, tzw. "Pęknięte Serce".

W ostatnich latach w parku tym uzupełniono nasadzenia roślinne oraz zmodernizowano układ drogowy.

Park nad Jasieniem — 14,5 ha

Park powstał w 1964 r., po północnej stronie stawu na rzece Jasień. Były to tereny folwarku należącego do najbogatszego łódzkiego fabrykanta - Karola Scheiblera.

Na jego terenie znajdują się stawy oraz plac zabaw i siłownia.

Na terenie parku zaplanowano stworzenie miejskiej plaży przy stawie nad Jasieniem.

Stawy Stefańskiego/ Park im. 1 Maja — 11,4 ha

Na terenie Parku im. 1-go Maja znajdują się "Stawy Stefańskiego", będące poszerzeniem koryta rzeki Ner. Staw ma powierzchnię ok. 11,4 ha.

Linia brzegowa jest bardzo popularną przestrzenią miejską, gdzie odbywają się koncerty i inne wydarzenia. Właśnie na Stawach Stefańskiego powstał pierwszy łódzki wakepark. W parku znajdują się miejsca do grillowania, place zabaw, siłownia i inne atrakcje.

Park Podolski — 11,3 ha

Park stanowi pas zieleni oddzielającej osiedla Dąbrowę i Zarzew.

Od 2018 r., dzięki projektowi Budżetu Obywatelskiego, w parku można korzystać z tężni solankowej. Ponadto, w parku znajdują sie dwie fontanny, zestaw stołów szachowych czy też skatepark.

Park na Młynku — b/d

Park na Młynku to obszar zieleni oraz duży zbiornik wodny, w dolinie rzeki Olechówki.

Dostępny w sezonie letnim zbiornik (długość ok. 370 m, szerokość ok. 95 m) przeznaczony jest do uprawiania sportów i aktywnego wypoczynku.

Na terenie tego obiektu można korzystać z placu zabaw, miejsc do grillowania, siłowni, jest tu także przystań ze sprzętem wodnym. Park przeszedł gruntowne zmiany, głównie dzięki projektom realizowanym z budżetów obywatelskich.

Park 3-go Maja — 14,9 ha

Park został założony w 1915 r., na terenie pozostałości dawnego lasu miejskiego. Wschodnia część parku zachowała leśny charakter, ze znacznym udziałem dębów i grabów.

Obecnie pełni funkcje rekreacyjne (korty tenisowe, boiska piłkarskie, bieżnia) i wypoczynkowe. Na granicy z parkiem Baden-Powella mieści się hala sportowa MOSiR.

Park ma stanowić podstawowy obszar Wystawy EXPO Horticultural 2024.

Park Staromiejski — 10,0 ha

Potocznie nazywany jest Parkiem Śledzia, został założony w latach 1951-1953, na terenie byłego getta.

Park pełni funkcje wypoczynkowe – znajdują się w nim, m.in. duży zbiornik wodny, fontanna i placyk ze stolikami szachowymi. Park położony jest w dolinie rzeki łódki (obecnie rzeka płynie kanałem podziemnym).

W latach 2021 – 2022, zaplanowana została rewaloryzacja parku w ramach programu rewitalizacji obszarowej. Przewidziane jest, m.in. odświeżenie zieleni, nowe nasadzenia, modernizacja oświetlenia i mebli parkowych, a także odnowienie zdobiących go rzeźb.

Park Helenów 8,9 ha

Park założony przez Karola Anstadta, fabrykanta, właściciela pobliskiego browaru.

Pierwotnie, wstęp do parku był płatny, jednak park cieszył się dużą popularnością wśród zamożnych mieszkańców, dzięki licznym atrakcjom. Jednym z ówczesnych bywalców był Julian Tuwim.

W ramach projektu "OdNOwa", planowana jest kompleksowa rewitalizacja parku wraz z budynkami.

Obecnie pełni funkcje wypoczynkowe.

Park Źródliska I 9,2 ha

Najstarszy łódzki park, miejsce organizacji licznych wydarzeń kulturalnych.

Park uznany w całości za pomnik przyrody (łącznie z Parkiem Źródliska II). Znajduje się w bliskim sąsiedztwie łódzkiej Szkoły Filmowej.

Na jego terenie znajduje się Palmiarnia, trzy stawy oraz, w północnej części, plac z altaną oraz kawiarnią.

W roku 2008 zrekonstruowano altanę obok Domku Ogrodnika. W altanie w sezonie letnim odbywają się coroczne koncerty muzyczne.

Park im. Legionów 9,4 ha

Dawny Park Hibnera został założony przez fabrykanta Ernsta Leonhardta.

Do dziś stoi tu pałac, w którym mieszkał właściciel. Obecnie park pełni funkcję wypoczynkową.

Park im. Gen. M. Zaruskiego 8,4 ha

Obszar zieleni, z elementami sportowo – rekreacyjnymi i rozrywkowymi (m.in. plac zabaw, scena parkowa, siłownia).

Park jest atrakcyjny ze względu na zróżnicowanie wysokości i stanowi dobry punkt do obserwacji panoramy Łodzi.

Park Widzewska Górka 8,2 ha

Obszar rekreacyjny z elementami sportowo – rekreacyjnymi i rozrywkowymi (m.in. plac zabaw, stoliki szachowe).

Park powstał w wyniku inicjatyw społecznych. Na jego terenie zbudowano tężnię solankową.

Park im. T. Rejtana 7,0 ha

Park pełni funkcję rekreacyjno – wypoczynkową, znajduje się na terenie dawnego cmentarza ewangelicko – augsburskiego, którego pozostałością są uznane za pomniki przyrody, stare drzewa obrośnięte bluszczem.

W roku 2015 doposażono park w plac zabaw, a rok później w siłownię zewnętrzną.

Park Ocalałych 6,6 ha

Teren parku przylega do granic obszaru, zajmowanego niegdyś przez Litzmannstadt Ghetto. Intencją utworzenia Parku Ocalałych było upamiętnienie wszystkich osób ocalałych z Łódzkiego Getta. Jego oficjalne otwarcie miało miejsce w dniu 60. rocznicy likwidacji getta.

Na terenie parku znajduje się Centrum Dialogu im. Marka Edelmana - instytucja kultury, prowadząca działalność edukacyjną dotyczącą promowania wielokulturowego dziedzictwa Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem kultury żydowskiej.

Park Źródliska II 6,4 ha

Zachodnia część parku, którą oddano do użytku Karolowi Scheiblerowi. Początkowo stanowił całość z Parkiem Źródliska I.

Powstał tam pałac, w którym dziś siedzibę ma Muzeum Kinematografii.

Po II wojnie światowej ponownie został parkiem miejskim.

Park został uznany w całości za pomnik przyrody (łącznie z Parkiem Źródliska I).

Park im. H. Sienkiewicza 4,4 ha

Jeden z najstarszych łódzkich parków, pierwotnie otrzymał nazwę „Ogrodu Mikołajewskiego". Imię H. Sienkiewicza nadano parkowi w 1916 r., po śmierci pisarza.W bezpośrednim sąsiedztwie mieści się również budynek III Liceum Ogólnokształcącego, do którego uczęszczał Julian Tuwim. Na terenie parku zlokalizowane są także budynki Muzeum Przyrodniczego i Galerii Sztuki.

Park remontowany w ramach rewitalizacji obszarowej z terminem zakończenia w IV kw. 2019 r. Inwestycja obejmuje, m.in. budowę nowych alejek, remont fontanny, czy urządzenie placów zabaw.

Park im. Wł. Reymonta 6,0 ha

Został założony przez jednego z największych łódzkich fabrykantów – Ludwika Geyera. Park pełni funkcję wypoczynkową, na jego terenie znajduje się także staw.

Niedaleko znajduje się Biała Fabryka, w której mieści się Centralne Muzeum Włókiennictwa. W roku 2015 przeprowadzono rewaloryzację całego parku (wymieniono nawierzchnię alejek, częściowo także ich przebieg).

Park im. J. Dąbrowskiego 5,5 ha

Park powstał częściowo na terenach zajmowanych przez budynki fabryczne, które zostały rozebrane.

Na terenie parku znajduje się m.in. siłownia na świeżym powietrzu. Pełni funkcję rekreacyjną oraz wypoczynkową.

Park Widzewski 6,1 ha

Obiekt rekreacyjno – sportowy – na jego terenie znajduje się basen Anilana, nieczynna fontanna oraz staw.

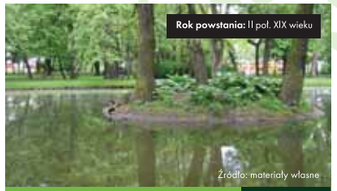
Przez park przepływa ukryta w kanale rzeka Jasień.

Park im. St. Staszica 4,1 ha

Park powstał według projektu L. Grabowskiego, jako czwarty w Łodzi ogród miejski.
Z okazji urządzonej w 1912 r. wystawy Rzemieślniczo-Przemysłowej, w parku wzniesiono Pomnik Pracy i muszlę koncertową, później przerobioną na teatr letni.
W czasie wojny park został zdewastowany – zniszczeniu uległy pomniki, wycięto również liczne drzewa.

Na terenie parku znajdują się 4 drzewa oraz dwa głazy narzutowe, uznane za pomniki przyrody.

Centralnym punktem jest pomnik Stanisława Staszica, oraz staw.



Park Sielanka 3,8 ha

Park stanowił pierwotnie część założenia pałacowo - parkowego, należącego do Ferdynanda Koeniga, jednego z łódzkich fabrykantów.

W parku znajduje się, m.in. plac zabaw i boisko do piłki nożnej. Pełni funkcję rekreacyjną i wypoczynkową.

Park im. St. Moniuszki 1,8 ha

Utworzony jako drugi w Łodzi, a pierwszy w Śródmieściu, park publiczny. Swoją ostateczną postać - prawie niezmienioną do dzisiaj, uzyskał w 1934 r. Z uwagi na lokalizację przy dworcu Łódź Fabryczna, nazywane był parkiem Kolejowym lub Aleksandrowskim.

Park w trakcie modernizacji w ramach rewitalizacji obszarowej (zakończenie III kw. 2019 r.). Jego obszar został powiększony o wolny teren po wyburzonej kamienicy.
W ramach inwestycji zrealizowano nowe nasadzenia, budowę alejek parkowych, placu zabaw, fontanny i montaż elementów małej architektury.

Park im. ks. Bp. M. Klepacza 3,3 ha

Położony bezpośrednio przy budynkach Politechniki łódzkiej, pełni głównie funkcję wypoczynkowo - spacerową. Jest jednym z najczęściej odwiedzanych parków, szczególnie wiosną, gdy kwitną tysiące, charakterystycznych dla tego miejsca, błękitnych kwiatów - cebulic syberyjskich.

Park im. J. Matejki 2,4 ha

Założony w roku 1924 r., przez ówczesnego senatora Heiman-Jareckiego przy współudziale znanych ogrodników: E. Ciszkiewicza (Naczelnika Plantacji Miejskich) i Z. Hellwiga. Miał być miniaturowym Wersalem i stąd jego, odmienny od innych łódzkich parków, charakter geometrycznego "francuskiego ogrodu". Obecnie park pełni funkcje wypoczynkowe.

Park im. St. Żeromskiego 2,5 ha

Zlokalizowany w dzielnicy Teofilów, pełni funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne. Powstał niedługo po zakończeniu budowy osiedli mieszkaniowych w jego sąsiedztwie. Park został zrewitalizowany w roku 2014 w ramach budżetu obywatelskiego (nowe alejki, plac zabaw, siłownia zewnętrzna). Stoi tu nowy symbol Teofilowa – konstrukcja z blachy w postaci trzech liter TEO.

Park im. A. Struga 2,8 ha

Początkowo był parkiem otaczającym willę i browar L. Anstadła. Willa istnieje do dziś.

Obszar wypoczynkowy z elementami sportowo – rekreacyjnymi i rozrywkowymi (m.in. plac zabaw, siłownia).

Park im. J. Kilińskiego 2,2 ha

Park pofabrykancki, założony przy pałacu Ludwika Grohmana, łódzkiego fabrykanta. Z oryginalnego wystroju zachowała się żelazna altana. Dawny pałac obecnie nie jest powiązany przestrzennie z parkiem.

Park przy ul. Leczniczej 1,8 ha

Park, utworzony w 1947 r., według projektu inż. K. Marcinkowskiego, jest pierwszym powstałym w Łodzi po wojnie. W bezpośrednim sąsiedztwie parku znajduje się zabytkowy gmach Przychodni Miejskiej przy ulicy Leczniczej. Park stanowi miejsce zabaw dla dzieci, spotkań dla ludzi starszych i odpoczynku.

Park im. J. Słowackiego 3,4 ha

Z parkiem związana jest historia św. Faustyny, która doznała tutaj pierwszego objawienia. To obecnie miejsce kultu. Park pełni funkcję wypoczynkową dla mieszkańców.

Parki kieszonkowe

W ramach "zazieleniania" centrum miasta, władze Łodzi tworzą przestrzenie tzw. parków kieszonkowych. Dotychczas otwarto już cztery, na Starym Polesiu, w planach jest budowa kolejnych.

Miasto przymierza się do rewaloryzacji i przebudowy kolejnych łódzkich parków oraz zazieleniania obszarów miasta pozbawionych przestrzeni parkowych.

Wśród projektowanych inwestycji warto wymienić rewitalizacje Parku Staromiejskiego (lata 2021-2022), przebudowę Placu Wolności, obejmującą liczne nasadzenia drzew, krzewów i niskich roślin (lata 2021-2023). Od 2018 r. trwa modernizacja Parku Moniuszki, w trakcie prac jest również park Sienkiewicza. W ramach rewitalizacji obszarowej przewidziane jest włączenie do tych zadań terenów zielonych. Warto także wspomnieć o czterech parkach kieszonkowych, które powstały na Starym Polesiu. Planowane są również budowy kolejnych miniaturowych parków na innych osiedlach, m.in. na Bałutach.

„Błękitno-Zielona Łódź" stanowi koncepcję zagospodarowania łódzkiej przestrzeni miejskiej i podmiejskiej, która powstała w wyniku realizacji projektu SWITCH (Sustainable Water Management Improves Tomorrow's Cities' Health).

Twórcami tego pomysłu byli Europejskie Regionalne Centrum Ekohydrologii Polskiej Akademii Nauk w Łodzi i Katedra Ekologii Stosowanej Uniwersytetu Łódzkiego, które za podstawę dla ekonomicznej, logicznej organizacji przestrzeni określili wykorzystanie zachowanego w dobrym stanie zrehabilitowanego systemu rzek, ich dolin i związanych z nimi obszarów zieleni.

Utworzona w ten sposób sieć ma przyczynić się do podtrzymania ciągłości procesów ekologicznych i wsparcia dóbr i usług ekosystemowych dla miasta.

Projekt zakładał wykorzystanie istniejącego i zrekonstruowanego systemu rzek i obszarów zielonych, jako podstawy dla "ekonomicznej i logicznej organizacji miasta".

Budowa „błekitno-zielonej sieci" ma poprawić jakość powietrza, mikroklimat, estetykę miasta oraz wzmocnić potencjał rekreacyjny – połączone doliny rzek i tereny zielone mogą tworzyć podstawę rozwoju przyjaznej przestrzeni miejskiej, atrakcyjnej dla mieszkańców i inwestorów.

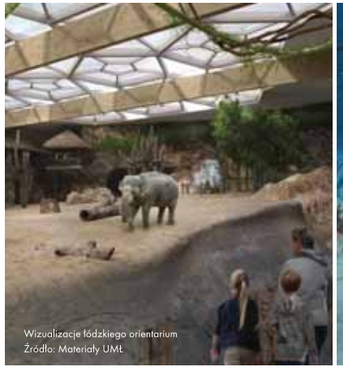
Zoo i Orientarium

Miejski Ogród Zoologiczny w Łodzi powstał na terenie dawnej Puszczy Łódzkiej, w dzielnicy Zdrowie. Zajmuje obszar 16,64 ha, a na jego terenie znajduje się małpiarnia, akwarium (22 zbiorniki wodne), wiwarium (prezentowane są tu gady i płazy), motylarnia, pawilon małych ssaków oraz pawilon „Świat Ptaków". W łódzkim zoo mieszka 677 gatunków różnych zwierząt, m.in. jedyne w Polsce zagrożone wyginięciem lwy azjatyckie. W 2018 r., obiekt odwiedziło ok 140 tys. osób.

Największym w historii projektem łódzkiego Zoo jest trwająca budowa kompleksu Orientarium. Obiekt ma zostać otwarty w 2021 r. i zgodnie z przewidywaniami przyciągać ok. dwóch milionów odwiedzających rocznie. Remont ogrodu zoologicznego ma stworzyć komfortowe warunki życia zwierząt, oraz podnieść standard zwiedzania dla gości. Całkowity koszt tej inwestycji to 262 mln zł.

Zgodnie z założeniami ma być przestrzenią ekspozycyjną dla fauny z Azji Południowo–Wschodniej. Realizacja projektu pozwoli na sprowadzenie do ogrodu nowych gatunków zwierząt. Budynek Orientarium ma się składać z części wejściowo-konferencyjnej oraz części dla zwierząt. Nowoczesne pawilony i wybiegi zajmą powierzchnię około połowy obecnego terenu. Największy z budowanych zbiorników wodnych będzie miał 2,5 tys. m sześc. pojemności i aż 6 m głębokości. W ramach inwestycji powstanie również zaplecze rekreacyjno-gastronomiczne o powierzchni ok. 20 tys. mkw.

Łódzkie Orientarium może stać się konkurencją dla Afrykarium we Wrocławiu. Władze Łodzi są przekonane, że budowa Orientarium będzie miała ogromny wpływ na podniesienie atrakcyjności turystycznej miasta, tak jak miało to miejsce we wrocławskim Zoo. Po zrealizowanej inwestycji liczba odwiedzających zwiększyła się tam z ok. 440 tys. do 2 mln rocznie. Łódzkie Orientarium będzie jednym z nielicznych obiektów tego typu w Europie.


Wizualizacje łódzkiego orientarium
Źródło: Materiały UML

Tereny do rekreacji wodnej

Łódź jest miastem położonym na wododziale - nie ma nie posiada jednego, dużego, centralnego zbiornika wodnego lub dużej rzeki przepływającej przez miasto, natomiast jest wiele mniejszych akwenów wodnych, które są miejscem rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców.

W Łodzi, poza przepływającymi przez miasto odcinkami Neru i Bzury, zgodnie z oficjalną klasyfikacją, nie ma rzek. Przez Łódź przepływa jednak 18 mniejszych rzek i strumieni. Są to niewielkie cieki i w centrum miasta, w większości, płyną już zazwyczaj ukryte w podziemnych kanałach. W większości, są to pozostałości po dawnych łódzkich rzekach, które historycznie stanowiły jeden z głównych powodów lokalizacji przemysłu włókienniczego właśnie w Łodzi. Największymi rzekami są: wspomiane Ner i Bzura, oraz Łódka, Jasień, Sokołówka i Olechówka.

Na szczególną uwagę zwraca rzeka Sokołówka, pierwsza z dawnych łódzkich rzek, która przechodzi obecnie proces renaturyzacji. Dzięki temu projektowi, realizowana jest biofiltracja na wschodnim odcinku Sokołówki, w parku Julianowskim. Dzięki programowi małej retencji i unijnemu projektowi SWITCH, powstają na niej nowe stawy, a woda w rzekach staje się czystsza. Prowadzony proces polega także m.in. na obsadzaniu brzegów i dna rzeki roślinami, których zadaniem jest filtrowanie wody. **Jednym z elementów ukrytego potencjału Łodzi jest właśnie wydobycie części dawnych rzek oraz wykorzystanie ich w ekologiczny sposób, z korzyścią dla mieszkańców.**

Zbiorniki wodne

Jednym z najchętniej odwiedzanych kąpielisk jest Arturówek, położony w Lesie Łagiewnickim, na obszarze źródliskowym Bzury, włączonym do Krajobrazowego Parku Wzniesień Łódzkich. Składa się z trzech sztucznych stawów, z których jeden, dzięki strzeżonej plaży, jest przystosowany do kąpieli. W lecie działa tu również wypożyczalnia sprzętu wodnego i park linowy. Jest to jedno z najbardziej popularnych wśród Łodzian miejsc odpoczynku nad wodą.

W dolinie rzeki Olechówka, w południowo-wschodniej części miasta, znajduje się zalesiony teren wraz ze zbiornikiem wodnym, potocznie zwanym „Młynkiem". W sezonie działa tu przystań z wypożyczalnią sprzętu pływającego.

Podobne atrakcje czekają w parku noszącym nazwę „Stawy Jana", na południowy zachód od „Młynka". Tam również znajduje się przystań, wypożyczalnia rowerów wodnych i łódek, plac zabaw i inne obiekty rekreacyjne.

Z kolei na terenie parku im. 1-go Maja znajdują się „Stawy Stefańskiego", które powstały w wyniku poszerzenia koryta rzeki Ner. Znajduje się tam sezonowe kąpielisko z infrastrukturą wake parku, siłownia zewnętrzna, tor rowerowy i miejsca do grillowania.

Do często odwiedzanych akwenów w okolicach miasta należy także kąpielisko „Malinka" w Zgierzu oraz zalewy w Strykowie czy Przedborzu. Wszędzie tam przygotowano piaszczyste plaże, przystanie wodne i wypożyczalnie sprzętu.

W Łodzi nie ma dużych naturalnych zbiorników wodnych - np. stawów, z pewnością pozwala na wypoczynek i rekreację mieszkańców. Mimo, że łodzianie chętnie korzystają z największych zbiorników wodnych, np. Stawów Jana, Stefańskiego, Arturówka, stawów nad rzeką Jasień czy z Młynka - ich obecność wciąż jest niewykorzystana i może stanowić w przyszłości ogromny potencjał reakreacyjny i wypoczynkowy.

Obiekty rekreacyjne

Wszystkie otwarte kąpieliska są czynne tylko w sezonie letnim. Zimą, Łódź może się pochwalić nowoczesnymi kompleksami rekreacyjnymi, takimi jak Wodny Raj, Anilana czy basen AZS.

Dumą miasta jest Aquapark Fala, znajdujący się w otoczeniu parku na Zdrowiu z basenami krytymi i całorocznym, podgrzewanym basenem zewnętrznym. W aquaparku na gości czekają także sauny parowe, sauna fińska, całoroczne zjeżdżalnie i wodny plac zabaw dla dzieci. Latem otwarte są baseny zewnętrzne. O tym, jak popularny jest to obiekt, świadczy stale rosnąca liczba osób szukających rozrywki i odpoczynku.

W I połowie 2019 r. Falę odwiedziło ponad pół miliona osób, o 46 proc. więcej niż w tym samym okresie 2018 r. Nowym parkiem rozrywki na mapie Polski jest realizowany obecnie „Park of Poland", który powstaje między Łodzią i Warszawą w gminie Mszczonów. Pierwszym etapem projektu jest park wodny „Suntago Wodny Świat" i osiedle bungalowów. Prace ruszyły w 2017 r. i mają zakończyć się pod koniec 2019 r. „Park of Poland" będzie największym zadaszonym kompleksem tego typu w Polsce i Europie. Docelowo, poza parkiem wodnym, powstanie tu jeszcze hotel, centrum konferencyjno-handlowe, parki tematyczne, a nawet przestrzeń biurowa i mieszkaniowa.

Aquapark Fala
Źródło: Materiały UML

Inną, planowaną inwestycją, zlokalizowaną bliżej Łodzi jest budowany całoroczny park rozrywki Mandoria Miasto Przygód. W podłódzkim Rzgowie, na obszarze 50 ha, inwestycję realizuje firma Ptak S.A., a jej otwarcie jest planowane na lato 2020 r. W parku znajdą się rollercoastery, strzelnica, labirynt i inne atrakcje. Inwestycja znajduje się tuż przy skrzyżowaniu autostrady A1 i trasy S8, w otoczeniu innych obiektów inwestora – Miasta Mody Ptak. Zadaszona część zajmie 15 tys. mkw., dzięki temu obiekt będzie działał przez cały rok. Szacowany koszt pierwszej fazy budowy, to 108 mln zł, zależnie od komercyjnego sukcesu tej części inwestor będzie realizował kolejne etapy. Tematyczny park rozrywki Mandoria, ma bazować na idei przeniesienia gości do epoki renesansu i ma prezentować życie zamożnych miast handlowych w roku 1520.

Łódź na tle innych miast

Łódź, w odróżnieniu od Warszawy, Wrocławia czy Trójmiasta, nie posiada bezpośredniego dostępu do rzeki ani morza. Choć jest to z pewnością istotny element wpływający na ogólną atrakcyjność miasta, nie rozstrzyga on jednak o sukcesie turystycznym. Łódź, z uwagi na liczbę odwiedzających turystów, jest często porównywana do Katowic i Poznania. Katowice również nie są położone bezpośrednio nad rzeką, z kolei Poznań nie do końca wykorzystuje atut, jakim jest przepływająca przez miasto Warta.

Miasto Katowice realizuje strategię zielonych rozwiązań – jednym z głownych celów jest walka ze smogiem powiązana z tworzeniem przyjaznych dla mieszkańców terenów rekreacyjnych.

Według danych GUS, tereny zieleni zajmują 8,2 proc. powierzchni stolicy Śląska, czyli ok. 1351 ha. Wśród znajduje się największy katowicki park – im. T. Kościuszki, zrewitalizowany w 2019 r. park Bogucki czy Katowicki Park Leśny - największy obszar zieleni w mieście. Częścią parku leśnego jest Dolina Trzech Stawów, o powierzchni 86 ha (w tym 9 ha wody), która jest w pełni zagospodarowanym terenem rekreacyjno-wypoczynkowym, położonym w sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych. Choć przez Katowice przepływa rzeka Rawa, jej bulwary nie zostały dotychczas zagospodarowane. Atrakcją w samym centrum miasta jest sztuczna rzeka, która ma przypominać Rawę, płynącą pod płytami rynku. Wokół niej w sezonie stoją leżaki i palmy z gliwickiej palmiarni. Największą planowaną zieloną inwestycją ma być katowicka dolina pięciu stawów - w dzielnicach Szopienice i Burowiec. Projekt zakłada rewitalizację terenów wokół stawów Morawa, Borki i Hubertus. Zapowiadana jest również budowa trzech nowych parków w dzielnicach Zawodzie, Bogucice i Dąbrówka Mała oraz ogródków kieszonkowych na terenie miasta.

W budowie znajdują się również trzy baseny, w tym jeden w sąsiedztwie parku Zadole. W samych Katowicach jest niewiele nowoczesnych aquaparków, najbliższe znajdują się w Tychach, Dąbrowie Górniczej i Rudzie Śląskiej.

Poznań jest miastem o rekordowym odsetku terenów zieleni. Według danych GUS ich powierzchnia wynosi 5 186 ha, co przekłada się nieco większy wskaźnik niż w przypadku Łodzi - 19,8 proc. powierzchni zajmowanej przez tę aglomerację. Największe przestrzenie zieleni to park Cytadela o powierzchni 100 ha, zabytkowy park Wilsona z palmiarnią, zabytkowy park Adama Mickiewicza, w którym znajduje się Teatr Wielki oraz park Sołecki. Poznań, w latach 2017-2022, realizuje projekt CONNECTING NATURE, którego celem jest opracowanie i realizacja planów adaptacji miast do zmian klimatu. Stolica Wielkopolski jest jednym z trzech tzw. Miast Wiodących tego projektu, razem z angielskim Glasgow i belgijskim Genk.

Główną naturalną atrakcją w centrum jest rzeka Warta, nad którą położone są miejskie plaże. W sezonie stoją tam leżaki i hamaki, a na chętnych czeka np. boisko do piłki plażowej czy stref relaksu. Jednak tereny nad Wartą dopiero się rozwijają – planowane są kolejne inwestycje, aby rzeka stała się jeszcze bardziej dostępna dla mieszkańców. Do innych zielonych inicjatyw można zaliczyć tworzenie tzw. ogrodów społecznych czy „naturalnych placów zabaw", które wykorzystują to, co oferuje przyroda.

Zielona Łódź

W granicach Łodzi mieszczą się „zielone płuca" miasta - Las Łagiewnicki, który jest największym lasem w Europie w ramach zasięgu administracyjnego miasta.

W Łodzi znajdują się także parki w samym centrum, np. park Sienkiewicza czy Moniuszki, zlokalizowane są między ul. Piotrkowską a Nowym Centrum Łodzi, które występują w zwartej zabudowie miejskiej. W przypadku największych polskich miast, jest to ewenement – jedynie Planty w Krakowie stanowią tak centralnie położony obszar zwartej zieleni.

Łódź zajmuje drugie miejsce w Polsce pod względem powierzchni terenów zieleni – ustępuje nieznacznie pod tym względem tylko Poznaniowi, w obu przypadkach to niemal 20 proc. powierzchni miasta. Niezwykle ważne są podejmowane obecnie działania, które służą dalszemu „zazielenianiu" miasta. To, m.in. tworzenie parków kieszonkowych tam, gdzie nie ma miejsca na pełnowymiarową przestrzeń służącą rekreacji (np. w ramach projektu Zielone Polesie), zakrojona na szeroką skalę rewitalizacja obszarowa, której częścią są nasadzenia nowych drzew oraz rewitalizacja historycznych śródmiejskich parków. Potężną „zieloną" inwestycją ma być Wystawa EXPO Horticultural 2024.

Jak istotna dla Łodzi stała się zieleń, pokazuje struktura Urzędu Miasta – od lat istnieje Wydział Środowiska, a dodatkowo pojawiły się kolejne jednostki mające na celu dbanie o zieleń i środowisko: w roku 2012 utworzono Zarząd Zieleni Miejskiej, w 2018 - funkcję Ogrodnika Miasta, a w 2019 - Departament Ekologii i Klimatu.

W ramach departamentu, urzędnicy zajmą się, m.in. niskoemisyjnym transportem, wymianą pieców grzewczych czy retencją rzek. Pojawi się także zespół architekta krajobrazu, odpowiedzialny za projektowanie terenów zieleni oraz ochronę istniejącej zieleni, w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych. Celem zmian jest również lepsze pozyskiwanie finansowania z zewnątrz.

Również w Łodzi funkcjonuje Europejskie Regionalne Centrum Ekohydrologii, prowadzone przez prof. Macieja Zalewskiego, które stworzył m.in. koncepcję „błękitno-zielonej sieci" dla Miasta.

Ideą projektu jest wprowadzenie obszarów zieleni do miasta i zakłada utworzenie wzdłuż dolin rzecznych w Łodzi - zielonych korytarzy połączonych węzłami w postaci parków. W ten sposób może powstać sieć obejmująca wszystkie części miasta, poprawiająca jakość powietrza, mikroklimatu, estetykę, a także potencjał rekreacyjny.

W 2019 roku miasto Łódź zostało koordynatorem ogólnopolskiego projektu Unii Metropolii Polskich - „EKOstrategii. Celem tych prac jest postawienie diagnozy i stworzenie pakietu propozycji, które pozwolą zniwelować skutki zmian klimatu, a przez to poprawić jakość życia mieszkańców. Poza rozwiązaniami, które można wprowadzić na szczeblu samorządowym, przygotowane mają zostać propozycje zmian legislacyjnych na poziomie ustawowym. Efektem prac zespołu będzie przyjęcie kompleksowego dokumentu – bazy dobrych praktyk i rozwiązań dla miast w Polsce. Realizowane już inwestycje, takie jak modernizacja ogrodu zoologicznego, połączona z budową Orientarium oraz zielone elementy Rewitalizacji Obszarowej, istotnie podniosą ekologiczną świadomość i atrakcyjność miasta. Wielką dominantą tego procesu może stać się wystawa EXPO, symbol zielonej strategii miasta i jego wyróżnik na tle innych ośrodków w kraju. Tereny EXPO, zostaną po wystawie przekształcone w wyjątkowy obszar zadbanej zieleni miejskiej w samym centrum i staną się atrakcją, nie tylko dla mieszkańców Łodzi.

Działania, których celem jest zwiększanie znaczenia zieleni w przestrzeni publicznej, pozytywnie wyróżniają Łódź na tle pozostałych miast i stanowią szansę na podniesienie jej atrakcyjności w oczach mieszkańców i turystów.

Dzięki wykorzystaniu zielonych technologii w przestrzeni miejskiej, Łódź ma szansę stać się liderem nowoczesnych rozwiązań, mających wpływ na jakość życia, co wyróżni ją wśród innych polskich miast.

ROZDZIAŁ DRUGI

REWITALIZACJA

1 Rewitalizacja, to proces wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, poprzez kompleksowe działania, z uwzględnieniem kwestii społecznych. Jest to proces odnowy tkanki miejskiej, który jednak nie oznacza jedynie remontów nie oznacza jedynie remontów poszczególnych obiektów, ale także aktywizację społeczeństwa i przywracanie do życia całych kwartałów miejskich, m.in. poprzez remonty budynków, wprowadzenie nowych funkcji, poprawę jakości przestrzeni publicznych i infrastruktury.

2 Rewitalizacja jest jednym z wiodących trendów wśród europejskich miast. Celami nadrzędnymi jest podnoszenie standardu życia mieszkańców i estetyki miast, w kontekście przestrzeni mieszkalnych, publicznych, handlowych oraz biurowych. Pozytywnym skutkiem rewitalizacji jest, m.in. „przywrócenie" miasta mieszkańcom, czyniąc je bardziej przyjaznym i dostępnym, a także pośrednio podniesienie wartości nieruchomości.

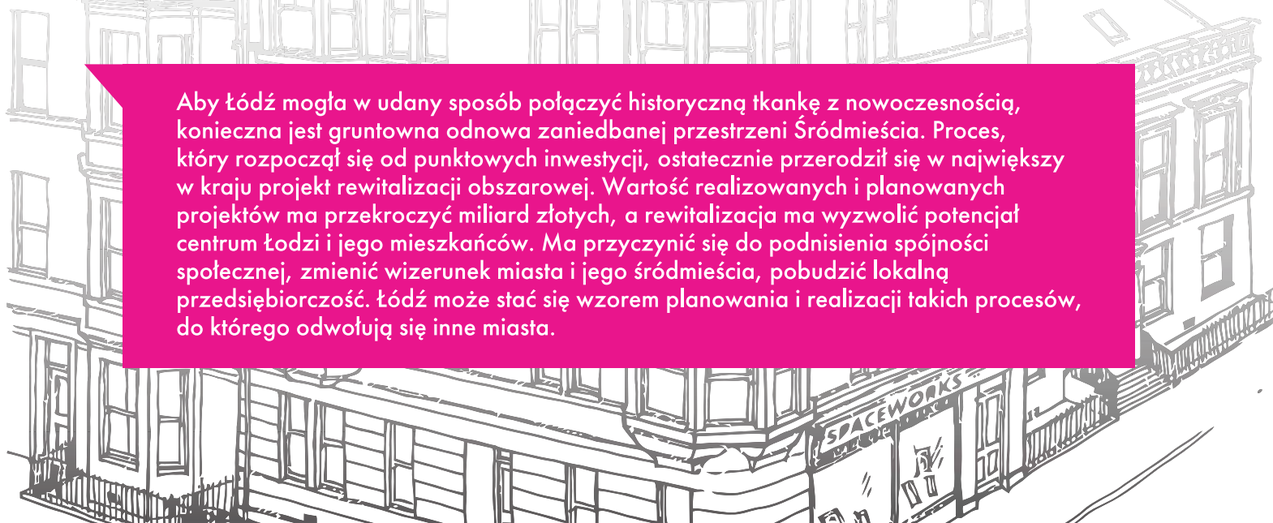
3 Niezwykle istotnym aspektem, są procesy prywatnych inwestycji - rewitalizacji rozumianej w tym przypadku jako remonty i modernizacje zabytkowej tkanki miejskiej. Pozytywne przykłady to m.in. Manufaktura wraz z hotelem Andel's, obszar Off Piotrkowska, inwestycja Monopolis, Fuzja czy Ogrody Geyera.

4 Łódź jest pionierem, w skali kraju, pod względem procesów rewitalizacji prowadzonych na tak szeroką skalę.

5 W pewnym sensie rewitalizacją jest również projekt Nowego Centrum Łodzi – tworzącej się, nowej dzielnicy biznesowej. Był to dotąd obszar zdegradowany, który zyskuje nowe życie.

6 Projekty rewitalizacyje w Łodzi są sposobem na przywrócenie do życia zdegradowanych części miasta: realizowany w 2011 r., pierwszy program „Mia100 kamienic" był wprowadzeniem do szeroko zakrojonego programu Rewitalizacji Obszarowej.

Aby Łódź mogła w udany sposób połączyć historyczną tkankę z nowoczesnością, konieczna jest gruntowna odnowa zaniedbanej przestrzeni Śródmieścia. Proces, który rozpoczął się od punktowych inwestycji, ostatecznie przerodził się w największy w kraju projekt rewitalizacji obszarowej. Wartość realizowanych i planowanych projektów ma przekroczyć miliard złotych, a rewitalizacja ma wyzwolić potencjał centrum Łodzi i jego mieszkańców. Ma przyczynić się do podnisienia spójności społecznej, zmienić wizerunek miasta i jego śródmieścia, pobudzić lokalną przedsiębiorczość. Łódź może stać się wzorem planowania i realizacji takich procesów, do którego odwołują się inne miasta.



REWITALIZACJA JAKO PROCES ODNOWY TKANKI MIEJSKIEJ

Okres transformacji ustrojowej w Polsce, pozbawił Łódź części jej tożsamości – zamykanie dużych zakładów i fabryk, odpływ lepiej sytuowanych mieszkańców z centrum na peryferia, dekapitalizacja historycznej zabudowy w śródmieściu i ucieczka wykształconej kadry do innych ośrodków w Polsce – wszystko to odcisnęło swoje piętno na tkance miasta. Stworzenie nowej marki Miasta przez zahamowanie niekorzystnych zjawisk i przywracanie świetności historycznej zabudowie, jest ogromnym wyzwaniem, ale stanowi wielki potencjał Łodzi.

Jednym z pomysłów na „nową Łódź" stała się rewitalizacja, rozumiana jako połączenie procesów remontowych ze zmianami społecznymi. Drogę przetarła gruntowna modernizacja dawnego imperium Izraela Poznańskiego, gdzie dziś mieści się, m.in. słynna Manufaktura, ale również Muzeum Sztuki ms2 i Muzeum Historii Miasta Łodzi. Oceniając efekty na terenie i w najbliższej okolicy Manufaktury, można stwierdzić, że Łódź i prywatni inwestorzy obrali właściwy kierunek. Dawna fabryka i pałac Izraela Poznańskiego odżyły, przyciągając miliony odwiedzających, a rozpoczęty proces rewitalizacji nabrał tempa. W mieście czuć nową energię, która staje się katalizatorem kolejnych pozytywnych zmian.

Ustawowa definicja rewitalizacji określa ją jako „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji". Wskazuje zatem na kompleksowe podejście do takich zadań, z uwzględnieniem ich społecznych skutków. Jest to pojęcie szersze od powszechnego utożsamiania rewitalizacji z adaptacją historycznych budynków do nowych funkcji czy inwestycjami infrastrukturalnymi. Podobnie definiuje ją Krajowa Polityka Miejska – jest to „odnowa społeczna, gospodarcza, kulturowa, przestrzenna (w tym także techniczna) oraz środowiskowa".

Procesu rewitalizacji nie należy zatem rozumieć jedynie jako remontów fasad budynków. Chociaż jest to efekt najbardziej spektakularny i natychmiastowy, to jednak chodzi o całościową odnowę zdegradowanej części miasta i wprowadzenie do niej nowych funkcji.

Procesy rewitalizacyjne są przeważnie długotrwałe. Wymagają również zaangażowania lokalnej społeczności, aby zmiany w charakterze rewitalizowanych kwartałów były trwałe.

W przypadku Łodzi, „rezerwatu XIX-wiecznej architektury" o unikatowym, poprzemysłowym charakterze, który przetrwał II wojnę światową, rewitalizacja na dużą skalę jest niewątpliwą szansą dla miasta. Jej efektem jest poprawa jakości życia mieszkańców, zmiana ładu przestrzennego czy pobudzanie aktywności gospodarczej. Działania obejmują nie tylko przestrzeń publiczną, ale ze względu na kwestie własnościowe konieczna jest współpraca z sektorem prywatnym. Właściwe dopasowanie nadanych na nowo funkcji poszczególnych kwartałów, do potrzeb współczesnego odbiorcy, świadczy o sukcesie przeprowadzonych działań.

Zależnie od zakresu prowadzonych działań, rewitalizacja może przyjmować różne oblicza. Od stworzenia przejścia między zabudowanymi kwartałami, umożliwiającego szybszą komunikację między ulicami, poprzez remont i adaptację budynku starej fabryki np. na funkcje biurowe, aż po zorganizowanie warsztatów społecznych na objętym zmianami obszarze.

Z tego względu analiza poszczególnych działań rewitalizacyjnych powinna być przeprowadzana zarówno indywidualnie, jak i kompleksowo, pod kątem całości realizowanego projektu.

Mia100 Kamienic

Preludium rewitalizacji obszarowej w Łodzi, stanowił przeprowadzony w latach 2011-2014 program remontów nieruchomości gminnych, zlokalizowanych w strefie wielkomiejskiej, wyznaczonej w strategii rozwoju przestrzennego Łodzi, znany jako „Mia100 kamienic".

Kompleksowe remonty gminnych kamienic pozwoliły na podniesienie jakości życia mieszkańców i poprawę estetyki wybranych, reprezentacyjnych lokalizacji w mieście. Programem objęto 100 historycznych kamienic, w których celem było, m.in. przeprowadzenie remontu lokali i dostosowanie ich, do potrzeb współczesnych mieszkańców.

W zakres prac wchodziło, m.in. osuszenie ścian, wymiana stropów, remont klatek schodowych, wykonanie indywidualnych łazienek i WC, instalacji CO, adaptacja poddaszy, a także – najbardziej widoczna – modernizacja i renowacja elewacji.

Zmianami objęto również tereny zieleni wokół nieruchomości, takie jak podwórka i wewnętrzne place.

Program Mia100 Kamienic został sfinansowany ze środków własnych Łodzi. Zgodnie z założeniami, dochody ze sprzedaży i najmu nieruchomości z zasobu gminnego, były w części przeznaczane na finansowanie kolejnych inwestycji, realizowanych w ramach tego programu.

W czasie 4 lat realizacji Mia100 Kamienic, Łódź przeznaczyła na jego realizację ponad 200 mln złotych. W tym czasie remontami objęto 76 nieruchomości, na których znajdowało się 149 budynków.

Program, ze względu na dużą skalę przedsięwzięcia, poprawił wizerunek reprezentacyjnego kwartału miasta. Końcowa metamorfoza budynków podniosła jakość życia mieszkańców, pozytywnie wpłynęła na przedsiębiorców, działających na lokalnym rynku oraz przyciągnęła do miasta nowych turystów.

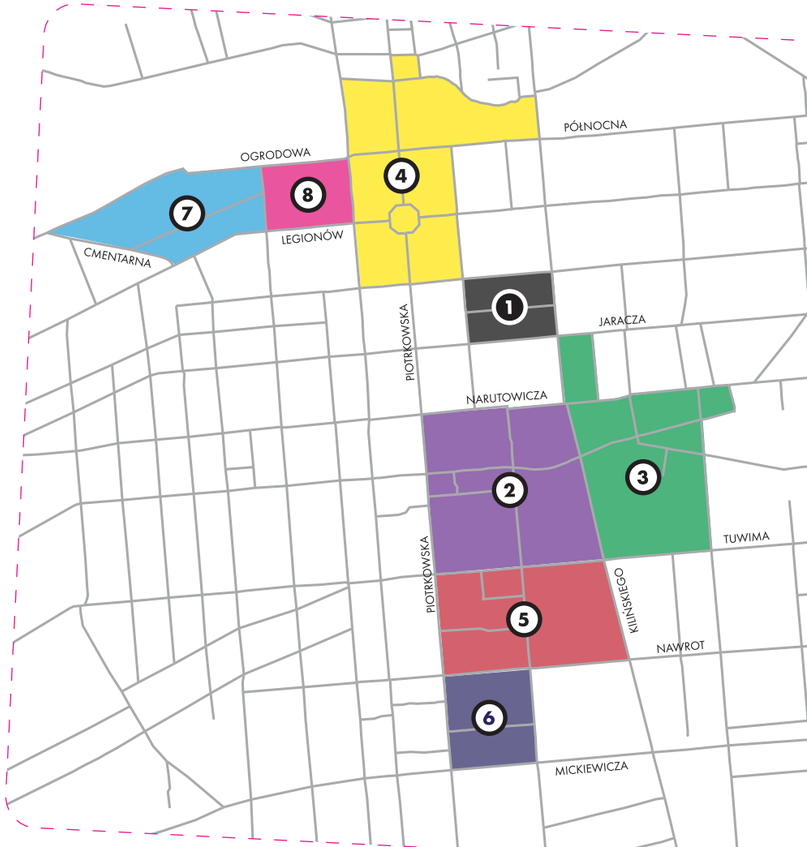
Program Mia100 Kamienic można traktować jako pilotaż rewitalizacji obszarowej na terenie Łodzi. Realizacja ostatnich działań w ramach tego programu jest właśnie finalizowana. Celem obecnej polityki jest przekształcenie do 2022 roku, centrum Łodzi w miejsce atrakcyjne do zamieszkania oraz prowadzenia działalności twórczej. Środkami do osiągnięcia tego celu są działania inwestycyjne i wspomagające rozwój gospodarczy i społeczny, przy współpracy lokalnej społeczności.

Program Rewitalizacji Obszarowej

Proces rewitalizacji obszarowej w Łodzi rozpoczął się od zdefiniowania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Za podstawę posłużyły wytyczne zawarte w dokumentach „Polityka Społeczna dla Łodzi 2020+" oraz „Polityka Rozwoju Przestrzennego Łodzi", wskazujące na występujące problemy społeczne oraz zasięg technicznej i przestrzennej degradacji. Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XXV/589/16 z dnia 10 lutego 2016 roku, wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Łodzi. Podstawą do dalszych działań stał się „Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Łodzi 2026+", który został przyjęty w lipcu 2018 roku. Dokument kreśli wizję Łodzi jako miasta „przyjaznego, twórczego i dynamicznego. Miasta zrównoważonego rozwoju, o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania, wykorzystującego swój potencjał historyczny, infrastrukturalny i kreatywny". Aby zrealizować tę wizję, konieczne są równoległe działania obejmujące trzy kluczowe filary. To gospodarka i infrastruktura, społeczeństwo i kultura oraz przestrzeń i środowisko.

Analizowany obszar objął 1783 ha, na których zamieszkuje ok. 150 tysięcy osób, czyli ok. 1/5 populacji Łodzi .

Dla części obszarów określono granice 20 priorytetowych projektów rewitalizacji, a w przypadku 8 realizacja już się rozpoczęła.



Chociaż problematyka rewitalizacji i prace nad zmianą oblicza centrum Łodzi trwają już od dłuższego czasu, skala działań i ich intensywność wskazują, że proces jest obecnie w kluczowej fazie. Widoczne są już nawet pierwsze rezultaty.

Priorytetowe procesy obejmują 8 projektów współfinansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, w ramach RPO Województwa Łódzkiego, na lata 2014-2020. Ich łączna wartość to niemal miliard zł, z czego prawie 45 proc. stanowi dofinansowanie z Unii Europejskiej, a ok. 3 proc. - z budżetu państwa. Prace realizowane w ramach tych projektów obejmą niemal 70 adresów i ponad 50 miejsc w przestrzeni publicznej (łącznie ok. 150 ha). Zakres inwestycji rewitalizacyjnych obejmie ok. 40 proc. tego obszaru, przy czym natężenie działań w różnych miejscach jest zróżnicowane i obejmuje, zależnie od projektu, od 8 do 59 proc. powierzchni kwartału.

Innowacyjne podejście rewitalizacji obszarowej wynika z całościowego objęcia procesem wyznaczonego terenu. Dzięki temu, możliwe jest wskazanie kluczowych inwestycji mogących realnie zmienić charakter danego kwartału miasta. Przedmiotem działań nie jest zatem punktowa modernizacja pojedynczych budynków, ale ingerencja obszarowa i na innych płaszczyznach np. społecznej. Istotne są również remonty infrastruktury drogowej, elementy małej architektury czy tworzenie terenów zieleni. Część inwestycji to projekty o charakterze proekologicznym i kulturalnym.

Oczekiwania lokalnej społeczności, wyrażane podczas konsultacji prowadzonych w ramach procesów przygotowawczych, wskazują na potrzebę tworzenia przestrzeni zróżnicowanej funkcjonalnie. Kluczem jest przemieszanie stref mieszkalnych z tymi o charakterze handlowym, biurowym i typowo miejskim. Istotnym aspektem prac przygotowawczych jest również przeanalizowanie potrzeb parkingowych i przemyślane wygospodarowanie przestrzeni przeznaczonej na ten cel.

Woonerfy

W toku ewolucji, typowa ulica w dużym mieście przestała być miejscem spotkań i przestrzenią publiczną, stając się jedynie szlakiem komunikacyjnym. Obecne trendy wskazują na możliwość odwrócenie tego procesu, m.in. poprzez nowe sposoby projektowania ulic, np. o charakterze woonerfu. W języku holenderskim (ta koncepcja urodziła się właśnie w Holandii) woonerf to „ulica do mieszkania". Dzięki zmianie sposobu projektowania przestrzeni, droga staje się deptakiem, parkingiem i miejscem spotkań lokalnej społeczności, przy czym nie ogranicza to możliwości przejazdu samochodem. Dowodem nadania pierwszeństwa pieszym w takiej strefie jest zachowanie ciągłości chodników w strefach krzyżowania się ruchu.

W Łodzi powstały już pierwsze modelowe woonerfy na ul. Traugutta, ul. 6 sierpnia, ul. Lindleya czy ul. Zacisze. W ramach wdrażanych już 8 projektów rewitalizacji obszarowej, zostanie przebudowanych prawie 30 ulic, powstanie też 17 nowych przebić usprawniających ruch w ramach kwartału, a także pieszych pasaży. Część z nich będzie mieć charakter woonerfu, pozostałe – ulic o uspokojonym ruchu samochodowym, z wprowadzonymi elementami zieleni.

Rewitalizacja a Nowe Centrum Łodzi

Programem komplementarnym do rewitalizacji w Łodzi jest projekt Nowego Centrum Łodzi (NCŁ) – obszaru ok. 100 ha obejmującego centralną część miasta, ograniczonego ulicami Narutowicza, Kopcińskiego, Tuwima i Piotrkowską. Projekt zainicjonowany został w 2007 r., a jego celem było stworzenie nowoczesnej i atrakcyjnej przestrzeni dla biznesu i mieszkalnictwa. Nowe centrum Łodzi jest priorytetowym działaniem mającym wpływ na rozwój miasta i jego gospodarczego potencjału, ale to także w pewym sensie rewitalizacja. Nie tylko poprzez nadawanie nowych funkcji znajdującym się tam historycznym obiektom (np. dawna

Ulica 6 sierpnia - woonerf
Źródło: materiały UMŁ

elektrociepłownia EC1 – obecnie popularna w skali kraju instytucja kultury), ale także przez przywracanie do życia zdegradowanych, niewykorzystanych terenów kolejowych.

Do korzyści wynikających z procesów rewitalizacji można zaliczyć przede wszystkim zmianę tkanki społecznej, poprawę estetyki stref śródmiejskich, udoskonalenie układu komunikacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb rowerzystów i pieszych, oraz pozytywne zmiany wizerunkowe.

Budynek Piotrkowska 77
Źródło: materiały UMŁ

PRZYKŁADY INWESTYCJI W RAMACH REWITALIZACJI OBSZAROWEJ

Proces rewitalizacji jest prowadzony przez Biuro Rewitalizacji UMŁ – odpowiedzialne bardziej za społeczną stronę procesu, oraz Zarzad Inwestycji Miejskich zajmujący się przetargami oraz realizacją inwestycji.

Źródło: materiały UMŁ
Mediateka przy ul. Moniuszki - wizualizacja

Dodatkowo, Miasto podjęło się realizacji dodatkowych inwestycji, poza programem rewitalizacji obszarowej, które mają stanowić uzupełnienie w procesie odnowy historycznej tkanki miasta. Są to, m.in. program dla osiedla Księży Młyn, budynki w NCŁ - przy ul. Moniuszki 3/5, ul. Tuwima 10 czy też nowa droga - pasaż, łącząca ul. Tuwima z ul. Moniuszki.

Podsumowanie podstawowych danych na temat 8 priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej

Projekt	Wartość projektu (mln PLN)	Dofinansowanie z Unii Europejskiej (mln PLN)	Dofinansowanie z budżetu państwa	Liczba kamienic	Liczba przestrzeni publicznych
1	228,9	101,2	4,4	27	6
2	126,6	70,1	1,8	7	4
3	77,1	31,1	3,0	5	5
4	150,1	69,2	5,3	9	15
5	116,6	44,3	6,3	6	6
6	93,1	33,3	2,5	6	2
7	136,3	59,7	3,1	7	9
8	51,9	23,2	1,2	2	6
	980,8	**432,1**	**27,6**	**69**	**53**

Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych UM Łódź (https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/).

Budynki na Księżym Młynie
Źródło: materiały UMŁ

Skwer im. Aliny Margolis-Edelman przy ul. Kilińskiego 40 - wizualizacja
Źródło: materiały UMŁ

WSPÓŁPRACA PRZY REWITALIZACJI

– PRZYKŁADY UDANYCH INWESTYCJI PRYWATNYCH

Rewitalizacja obszarowa jest działaniem publicznym, prowadzonym przez władze miasta, jednak niezwykle ważnym elementem i gwarantem powodzenia tego procesu w skali całego miasta, jest włączenie do niego inwestorów prywatnych. Mieszkańcy Łodzi korzystają już z szeregu zrewitalizowanych przez podmioty prywatne obiektów, którym nadano nowe funkcje.

Proces modernizacji starej tkanki przez inwestorów, symbolicznie rozpoczął pionierski projekt remontu dawnego imperium Izraela Poznańskiego, czyli jego fabryk i pałacu przy ulicy Ogrodowej.

CENTRUM HANDLOWE MANUFAKTURA
Z HOTELEM ANDEL'S, PAŁACEM IZRAELA POZNAŃSKIEGO I MUZEUM MS2

Kompleks Manufaktura
Źródło: Materiały UMŁ

Izrael Poznański był jednym z najpotężniejszych łódzkich fabrykantów. Przy ul. Ogrodowej wybudował kompleks budynków fabrycznych a obok niego zaprojektował własny pałac.

Proces modernizacji tych obiektów realizowało kilku inwestorów - osobną działaniem było stworzenie centrum handlowego, inna firma była odpowiedzialna za realizację hotelu, a remont pałacu przeprowadziło Miasto Łódź.

Zakończona w 2006 r. rewitalizacja obiektów największego w mieście centrum handlowego, jest projektem, dzięki któremu świat usłyszał o Łodzi. Skala i jakość inwestycji stały się punktem odniesienia dla działań rewitalizacyjnych nie tylko w Polsce, ale w skali europejskiej.

Obszar zajmujący 27 ha z kompleksem 13 historycznych zabudowań XIX-wiecznej fabryki Izraela Poznańskiego zyskał nowe funkcje. Prace przy kompleksie Manufaktury w ciągu 8 lat pochłonęły ponad 200 mln euro.

Powierzchnia użytkowa całego kompleksu to ponad 270 tys. mkw. W ramach projektu powstało nowoczesne centrum handlowe o łącznej powierzchnia 110 tys. mkw. Firma Apsys, która współprowadziła proces rewitalizacji, jest do dziś zarządcą centrum.

W pierwszym roku działalności, Manufakturę odwiedziło ok. 16 mln osób, a w roku 2017 było to już 20 mln osób.

Jednym z charakterystycznych miejsc Manufaktury jest reprezentacyjny rynek, który od roku 2017 nosi nazwę Rynku Włókniarek Łódzkich. Wzdłuż jego boków powstały fontanny oraz liczne restauracje. Latem na rynku znajduje się sztuczna plaża z boiskami do siatkówki, zimą natomiast lodowisko.

W kompleksie Manufaktury znajduje się zrewitalizowany budynek tkalni, który obecnie zajmuje oddział Muzeum Sztuki ms2.

W 2009 r., w budynku dawnej przędzalni, otwarto czterogwiazdkowy Hotel Andel's. Był to pierwszy hotel w Łodzi w tym standardzie, w którym znalazło się 278 pokoi. Najbardziej efektownie prezentuje się nadbudowana z poszanowaniem zachowanej, historycznej architektury, przestrzeń na dachu, gdzie zlokalizowano basen i centrum SPA oraz tarasy. Hotel został w 2017 r. sprzedany tajskiej spółce U City Public Company Limited w ramach transakcji pakietowej ośmiu hoteli grupy Warimpex zlokalizowanych w Rumunii, Polsce i Czechach.

Obecnie modernizowany jest również sąsiadujący z Manufakturą budynek pałacu Izraela Poznańskiego, mieszczący Muzeum Historii Miasta Łodzi, oraz pałacowy ogród. Remont ma kosztować ok. 40 mln zł i planuje się jego zakończenie w 2020 r.

Obecnie również samo centrum handlowe Manufaktura, przechodzi modernizację której koszty szacowane są na ok 90 mln zł.

Manufaktura to nie tylko centrum handlowe, ale także miejsce - symbol, odradzającej się Łodzi, wykorzystującej potencjał ukryty w starych budynkach z cegły. Jest to miejsce spotkań i licznych wydarzeń, które współtworzą nowe oblicze miasta.

HOTELE W HISTORYCZNYCH PRZESTRZENIACH

W Łodzi zrealizowano już wiele inwestycji w starej tkance miejskiej, uwagę zwraca adaptacja budynków na nowe funkcje - np. hotelowe. Wyjątek stanowi planowany remont łódzkiej ikony - Grand Hotelu.

GRAND HOTEL (PIOTRKOWSKA 72)

W lipcu 2019 r. rozpoczęła się rewitalizacja legendarnego Grand Hotelu, kupionego w 2010 r. przez Holding Liwa. Po modernizacji hotel ma być pierwszym w mieście obiektem o standardzie 5 gwiazdek. Obecnie hotel posiada 90 pokoi, po remoncie ich liczba ma się zwiększyć. To jedna z najbardziej wyczekiwanych rewitalizacji w mieście, a spekulacje na temat planowanego zakresu prac i sposobów adaptacji budynku trwały od momentu zakupu nieruchomości przez obecnego właściciela. Inwestor nie udostępnił dotąd wizualizacji budynku po modernizacji. Biorąc jednak pod uwagę realizacje w innych miastach, np. Hotel Warszawa w dawnym budynku Prudentialu w Warszawie, należy spodziewać się wysokiego standardu i najwyższej jakości prac.

TOBACO HOTEL (KOPERNIKA 64)

Budynek dawnej fabryki Kretschmera, zaadaptowany na hotel o standardzie trzech gwiazdek, rozpoczął działalność w 2013 r. Inwestor, grupa Arche, wybudował w sąsiedztwie także osiedle - Tobaco Park. Hotel oferuje 115 pokoi w ciekawie zaaranżowanej przestrzeni, która zachowała fabryczny klimat. W budynku działa również restauracja „U Kretschmera".

Hotelowe wnętrza, zaaranżowane przez pracownię EC-5 Architekci, nawiązują do klimatu lat 50 XX wieku, aby podkreślić lata świetności Polskiego Monopolu Tytoniowego. W konkursie European Property Awards 2014 w ramach International Property Awards projekt zdobył nagrodę dla najlepszego wnętrza hotelu w Polsce oraz w Europie. Tobaco to jedna z najczęściej wymienianych, udanych rewitalizacji w sektorze hotelowym w Łodzi.

STARE KINO (PIOTRKOWSKA 120)

Źródło: materiały Inwestora

Aparthotel, funkcjonujący w wyremontowanym i zaadaptowanym budynku starego kinematografu, w którym w 1899 r. powstało pierwsze w Polsce stałe kino, założone przez braci Władysława i Antoniego Krzemińskich. Działający od końca 2013, hotel oferuje 50 pokoi, w tym 22 apartamenty urządzone w kinowym klimacie różnych epok. Jest to przykład udanej rewitalizacji i adaptacji kamienicy do funkcji aparthotelu. W 2017 r. gościom udostępniono 8 dodatkowych filmowych pokoi w oficynie naprzeciwko kamienicy. Każdy z nich ma unikatowy wystrój. Obiekt ze względu na doskonałą lokalizację i nietypowy klimat jest uznawany za jeden z lepszych hoteli butikowych w mieście. Rewitalizacja Starego Kina to doskonały przykład czerpania z historii miejsca i zaadaptowania jej do nowych funkcji budynku. Inwestycja przeprowadzona została przez spółkę RR Office.

BIURA W HISTORYCZNYCH PRZESTRZENIACH

WILLA KESTENBERGA

(STERLINGA 26/ JARACZA 62)

Projekt rewitalizacji zabytkowej willi Jakuba Kestenberga i jej adaptacji na przestrzeń biurową, został zrealizowany w 2016 r. przez inwestora w województwa łódzkiego. W budynku mieści się siedziba firmy informatycznej, która pozostaje głównym najemcą.

W ramach inwestycji odtworzono elewację budynku i wnętrza, zachowując cenne architektoniczne detale. Willa stanowi wyjątkowy przykład architektury z elementami secesji. Dzięki wzorcowo przeprowadzonej rewitalizacji, stała się ona jedną z wizytówek Łodzi a jej znakomita lokalizacja i ciekawie zaadaptowane wnętrza, pozwoliły na szybką komercjalizację. Sukces modernizacji willi, skłonił inwestorów do kolejnego kroku - budowy, w bezpośrednim sąsiedztwie, kolejnego budynku biurowego o nazwie Office R.

Źródło: materiały Inwestora

CENTRUM BIZNESOWE ZENIT I ZENIT 2

(SIENKIEWICZA 82/84)

Remont i nadbudowa budynków dawnej fabryki wyrobów pończoszniczych i rękawiczek, została zrealizowana przez firmę z regionu łódzkiego. Zenit, to biura klasy A, zlokalizowane w samym centrum miasta. Remont pierwszej części kompleksu, został przeprowadzony w latach 2007-2009. W toku prac zachowano, m.in. oryginalne fabryczne elementy konstrukcyjne. Całkowita powierzchnia pierwszego budynku, to ok 7 tys. mkw na pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej. Druga część projektu - pałacyk - to dodatkowa powierzchnia ok 2,3 tys. mkw, oddana do użytku w 2017 r. Obecnie trwają prace w kolejnym budynku, a docelowo cały kompleks będzie oferował aż 11 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Źródło: materiały Inwestora

ŁÓDŹ.WORK

(DOWBORCZYKÓW 18)

Dawna fabryka Teodora Meyerhoffa, stanowi kolejny przykład rewitalizacji zabytkowej przestrzeni w Łodzi. W inwestycja o nazwie Łódź.Work, zaprojektowana została nowoczesna przestrzeń biurowa, ze strefą coworkingową na parterze. Obiekt biurowy znajduję się na obszarze NCŁ i a jego powierzchnia to ok. 4000 mkw. Projekt realizowany jest od 2018 r. i ma zostać ukończony w I kw. 2020 r. Dla inwestora, firmy OKAM Capital, to pierwsza inwestycja o charakterze rewitalizacji w Łodzi.

Źródło: materiały Inwestora

OFF PIOTRKOWSKA

(SEPIA OFFICE I FERN OFFICE)

Źródło: materiały Inwestora

Sepia Office, czyli budynek dawnego magazynu w Fabryce Franciszka Ramischa, został zrewitalizowany w latach 2017-2019 i zaadaptowany na biura. Oferuje łącznie ok. 2,5 tys. mkw. powierzchni użytkowej z małą częścią usługową. Obok od podstaw został wybudowany drugi biurowiec – Teal Office (ok. 3 tys. mkw.). Sepia Office w sposób wyjątkowo udany, łączy nowoczesne rozwiązania z pierwotnym, historycznym klimatem miejsca. Obiekt został odnowiony przez firmę OPG Property Professionals, która zarządza projektami oraz aktywami na rynku nieruchomości.

OPG jako jedna z pierwszych firm w Polsce, z powodzeniem przeniosła narzędzia placemakingu i rewitalizacji w obszar przestrzeni komercyjnych. Flagowym przedsięwzięciem spółki jest OFF Piotrkowska Center – unikatowy projekt łączący działania z pogranicza sztuki, ekologii i biznesu, realizowany na terenie dawnej fabryki bawełny Franciszka Ramischa w Łodzi. Oryginalny, postindustrialny klimat miejsca skupia zarówno wiodące koncepty gastronomiczne i liczne wydarzenia kulturalne, jak też pracownie projektantów, butiki unikatowych marek modowych oraz biura firm z obszaru nowych technologii, usług dla biznesu i sektora kreatywnego. OFF Piotrkowska Center została uznana za jeden z „7 Nowych Cudów Polski", w plebiscycie magazynu National Geographic Traveler.

Teren dawnej fabryki Ramischa wzbogaci się o dwie kolejne inwestycje: Fern Office, wykorzystujący nowoczesne technologie, energooszczędny budynek biurowo-handlowy klasy A+, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8 tys. mkw., a także ekologiczny parking wielopoziomowy z żywą roślinnością na dachu i elewacjach, mieszczący 222 miejsca dla gości i najemców „OFFa". Fern Office uzupełni pierzeję rewitalizowanych kamienic przy głównym deptaku miasta, dzięki czemu doskonale odnajdą się w nim zarówno sklepy firm z branży mody, designu, wyposażenia wnętrz czy zdrowia i urody, jak i projektanci, którzy otrzymają do swojej dyspozycji dedykowane lokale. W budynku znajdzie się też blisko 4 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, idealnej dla firm z branży technologicznej, kreatywnej i usług dla biznesu. Na dachu funkcjonować zaś będzie, publicznie dostępny rooftop z restauracją lub klubem muzycznym, strefą relaksu oraz efektownym tarasem widokowym. Planowany start budowy: 2020 r.

Źródło: materiały Inwestora

MIESZKANIA Z HISTORIĄ

SIENKIEWICZA 53

Przedmiotem inwestycji, jest kamienica z elewacją w stylu eklektycznym z elementami secesji, która nabrała obecnego kształtu na początku XX wieku. W zachodniej części działki wzniesiono dodatkowo budynek oficyny, w którym mieścił się zakład wydawniczo-drukarski „Kompas". Pod koniec lat 20. XX w. zmieniono jej funkcję na mieszkalną.

Proces remontu kamienicy, realizowany przez firmę Sommo sp. z o.o., został podzielony na trzy etapy. Planowane zakończenie ostatniego z nich ma nastąpić w 2020 r. W ramach projektu powstanie 79 apartamentów o powierzchni od 25 do 120 mkw., oferowanych w stanie deweloperskim, przy zachowaniu oryginalnych elementów i stylu architektonicznego. Na ostatniej kondygnacji znajdują się dwa penthouse'y z obszernymi, efektownymi przestrzeniami.

Źródło: materiały Inwestora

Inwestycja, mimo priorytetu zachowania historycznych detali (np. oryginalne, odrestaurowane drzwi wewnętrzne), daje przyszłym właścicielom możliwość własnej aranżacji przestrzeni w lokalach.

TUWIMA 48

Inwestycja „Wiszące Ogrody" to trzykondygnacyjna kamienica z nadbudową i zielonym tarasem na dachu naziemnego garażu oraz oficyn. Inwestorem jest spółka Revisit Home. W budynku o powierzchni ok. 2,7 tys. mkw. powstanie 39 apartamentów z towarzyszącymi usługami. Prace rozpoczęły się jeszcze w 2019 r. Projekt jest szczególnie ciekawy ze względu na koncepcję zagospodarowania przestrzeni dachu na dostępny dla mieszkańców zielony dziedziniec.

Tuwima 48 Źródło: materiały Inwestora

NARUTOWICZA 41

Źródło: materiały Inwestora

Projekt prowadzi firma Skarbiec Kamienic, działająca dotychczas na Śląsku i w Poznaniu, która zainwestowała już w dwie kamienice na terenie Łodzi. Inwestor planuje modernizację części wspólnych kamienicy (m.in. elewacji, instalacji, klatek schodowych i dachu), pozostawiając jednak remont generalny poszczególnych lokali przyszłym lokatorom.

W budynku znajdą się 34 lokale mieszkalne i 8 komercyjnych o łącznej powierzchni 3,3 tys. mkw. Inwestycja jest obecnie w fazie projektowej. Zlokalizowana w Nowym Centrum Łodzi kamienica oferować będzie mieszkania o zróżnicowanej powierzchni i układzie. Inwestor deklaruje chęć zachowania elewacji ze zdobieniami, które zostaną wyeksponowane podczas remontu.

KOPERNIKA 62-28 ORAZ 72 (TOBACO PARK)

Ostatni z budynków kompleksu Tobaco Park, został oddany do użytku przez firmę Arche w 2015 roku. Prace były prowadzone od 2011 roku i obejmowały rewitalizację obiektów XIX-wiecznej łódzkiej Wytwórni Papierosów i budowę nowego apartamentowca. Większa część kompleksu ma obecnie przeznaczenie mieszkaniowe. Remont został przeprowadzony w taki sposób, aby zachować jak najwięcej z zabytkowej, przemysłowej zabudowy.

OBIEKTY O MIESZANEJ FUNKCJI

MONOPOLIS

(KOPCIŃSKIEGO 56/58)

Źródło: materiały Inwestora

Realizowany przez firmę Virako, kompleks biurowo-usługowy w dawnych Zakładach Przemysłu Wódczanego „Monopol Wódczany" a późniejszym Polmosie. Projekt obejmuje modernizację budynku dawnej fabryki oraz dobudowę dwóch nowych obiektów. Łączna powierzchnia najmu to około 23 tys. mkw. oraz 5 tys. mkw. dla handlu i usług.

Prace nad pierwszą częścią zostaną zakończone w 2020 r.

Przestrzeń Monopolis będzie nie tylko komfortowym miejscem do pracy, ale również otwartym i przyjaznym miejscem dla rodzin. Zaoferuje m.in. wydarzenia muzyczne, wystawy, przedstawienia teatralne, muzeum poświęcone pracownikom dawnego Polmosu i technologii wytwarzania wódki oraz basen. Biurowce będą posiadały bardzo dobrą efektywność ekologiczną, co zostanie potwierdzone prestiżowym certyfikatem BREEM. Inwestor przywraca do oryginalnej świetności obiekty o wartości historycznej, dzięki temu Monopolis ma mieć autentyczny charakter.

FUZJA

(TYMIENIECKIEGO 5/7)

Źródło: materiały Inwestora

W centrum Łodzi, na obszarze pomiędzy ulicami Piotrkowską, Tymienieckiego, Kilińskiego i Milionową, firma Echo Investment realizuje projekt o wyjątkowym charakterze. Inwestor przywraca do życia pełen historycznego dziedzictwa fragment dawnego imperium włókienniczego Karola Scheiblera i tworzy Fuzję – nową, przyjazną część miasta. Niedostępny do tej pory kwartał zabudowy pofabrycznej zamienia w otwartą przestrzeń zachęcającą do spotkań i interakcji. Fuzja połączy różnorodne funkcje: mieszkania, biura, usługi, gastronomię, rozrywkę i kulturę zapewniając komfort przyszłym użytkownikom.

Prace obejmują remont i adaptację 14 zabytkowych budynków oraz budowę 6 nowych o zróżnicowanych funkcjach – biurowych, mieszkaniowych, usługowych i komunalnych. Łączna powierzchnia rewitalizowanego kompleksu to 7,7 ha, gdzie powstanie ok. 90 tys. mkw. powierzchni użytkowej. Pofabryczne budynki zapełnią się pracownikami biur, miłośnikami jedzenia, dobrej kawy i spotkań z przyjaciółmi, a do nowo wybudowanych apartamentów wprowadzą się przyszli mieszkańcy. Place miejskie, przestrzenie wspólne i tereny zielone połączą zabytkową tkankę z nowoczesną architekturą, zachęcając do spędzania czasu z rodziną i przyjaciółmi.

Fuzja jest projektem miastotwórczym i ma stać się atrakcyjną częścią łodzi - przyjazną do życia i inspirującą do pracy i atrakcyjną do spędzania czasu. Zakończenie pierwszego etapu realizacji ma się zakończyć w 2021 roku.

OGRODY GEYERA (PIOTRKOWSKA 293/305)

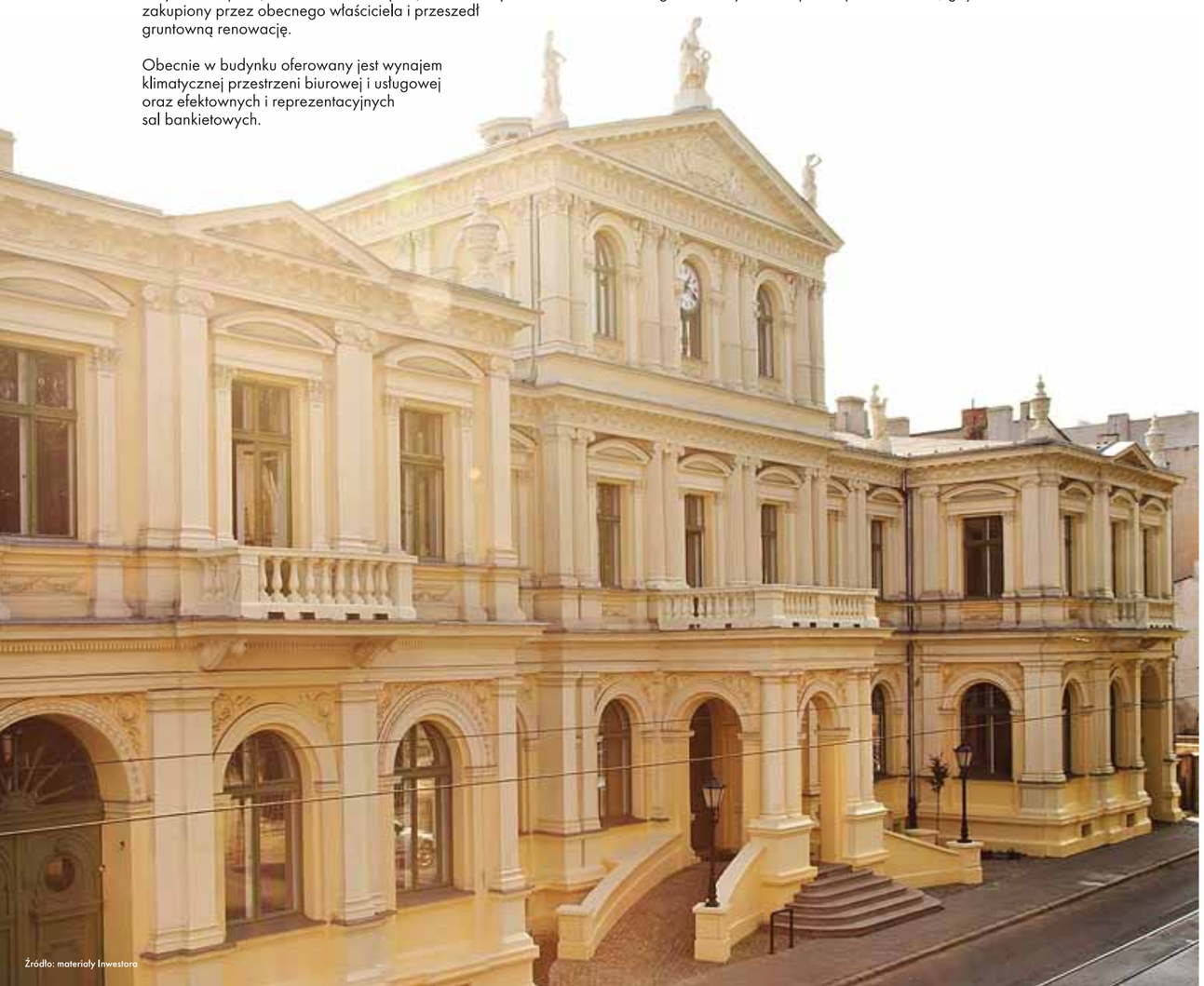
Kompleks multifunkcyjny z zaplanowaną częścią biurową, handlową, mieszkaniową i hotelem zlokalizowany w dawnej fabryce Ludwika Geyera. Ma tu się znaleźć także przestrzeń muzealna, nawiązano współpracę w tym zakresie z Muzeum Papieru i Druku. Planowana łączna powierzchnia kompleksu wyniesie ponad 190 tys. mkw, a szacowana wartość projektu to 230 mln zł. Znaczną część „Ogrodów Geyera", zgodnie z nazwą, zajmą tereny zieleni. Docelowo historyczne budynki zyskają nowe funkcje, a dotychczas niezagospodarowane tereny zostaną zaadaptowane na potrzeby nowego, prestiżowego projektu. Dzięki przemyślanym rozwiązaniom i otwarciu na miasto, ta inwestycja ma szanse realnie odmienić i ożywić okolicę. W 2022 r. po zakończeniu pierwszego etapu udostępnione zostanie 10 tys. mkw. powierzchni komercyjnych. Inwestorem jest łódzka firma Monnari Trade.

Źródło: materiały Inwestora

POMORSKA 21

łódzki obiekt należący do grupy Fenix, to zrewitalizowany budynek dawnego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w łodzi przy dawnej ulicy Średniej 17 (obecnie Pomorskiej 21). Wzniesiony w latach 1878-1882 gmach odzyskał swój blask po 2008 roku, gdy został zakupiony przez obecnego właściciela i przeszedł gruntowną renowację.

Obecnie w budynku oferowany jest wynajem klimatycznej przestrzeni biurowej i usługowej oraz efektownych i reprezentacyjnych sal bankietowych.



Źródło: materiały Inwestora

TRENDY W ŻYCIU MIAST

Rewitalizacja to obecnie jeden z ważniejszych trendów widocznych w europejskich i światowych aglomeracjach. Realizacja takich projektów ma wpływ na postrzeganie miast przez inwestorów choćby z powodu rosnącej wartości nieruchomości tam, gdzie odnowa się już dokonała. W życiu miast pojawiły się jednak także inne trendy, które narzucają sposób funkcjonowania w dużych ośrodkach a zarazem wymuszają na władzach miast i deweloperach pewne zmiany.

Prace prowadzone przez miasto zachęcają w ten sposób do podobnych działań kapitał prywatny, dzięki któremu na wolnym rynku pojawiają się oferty spełniające najnowocześniejsze standardy.

Aktualne trendy, związane z rozwojem aglomeracji, można podsumować jako realizację hasła "miasto dla ludzi". Po etapie intensyfikacji rozwoju indywidualnej komunikacji drogowej, przyszedł czas na zmianę priorytetów. Dziś kluczowa jest dostępność piesza, możliwość poruszania się rowerem oraz wzmacnianie infrastruktury i priorytetu dla transportu zbiorowego. Planowanie przestrzenne nabiera nowego znaczenia dla dynamicznie rozwijających się metropolii, a nadrzędnym celem staje się komfort i bezpieczeństwo użytkowników miasta.

Przestrzeń dla ludzi

Odzwierciedleniem tej idei, jest stopniowe odzyskiwanie przestrzeni dla pieszych, rozwój zróżnicowanej sieci publicznego transportu, jak również dbałość o czystość środowiska i promowanie rozwiązań mających na celu zatrzymanie zjawisk negatywnie wpływających na klimat. Obok tradycyjnych instrumentów polityki miejskiej w tej zmianie pomagają nowoczesne technologie, co jest zgodne z ideą smart cities.

Poczynając od elektrycznych hulajnóg czy zeroemisyjnych pojazdów wynajmowanych na minuty, poprzez rozwój i Inteligentnych Systemów Transportowych (ITS) aż po coraz częściej widoczne w krajobrazie miejskim zielone dachy i upowszechnienie stosowania odnawialnych źródeł energii – to wszystko wyznacza dziś nowy kierunek rozwoju miast, jako przestrzeni przyjaznej dla użytkowników.

Partycypacja społeczna

Zmiany dokonujące się w miastach, inwestycje o charakterze lokalnym, nie są możliwe bez partycypacji społecznej. Jest ona wyrazem publicznego zaangażowania obywateli i urzędników, w życie miasta.

Coraz bardziej powszechne staje się podejmowanie działań i decyzji poprzez bezpośredni wpływ obywateli i współpracę, m.in. NGOs - z administracją publiczną. Przykładami są realizowane działania rad osiedli, budżety obywatelskie, czy jedne z najbardziej demokratycznych instrumentów: panele obywatelskie.

Nowa rzeczywistość wymusza zmianę funkcjonowania urzędów - powinny stawać się one rzecznikiem mieszkańców miasta, a urzędnicy - osobami kontaktowymi, wrażliwymi na problemy i wyzwania lokalnego społeczeństwa.

Odwrócenie urban sprawl

Jednym z poważniejszych problemów, przed którym stanęły miasta, stał się tzw. urban sprawl, czyli proces niekontrolowanego rozwoju przestrzennego i rozlewania się zabudowy.

Klasycznym przykładem są miasta amerykańskie, w których przedmieścia rozciągają się niekiedy na obszarze kilkudziesięciu kilometrów. Z procesem suburbanizacji mierzą się też miasta polskie.

Odwrócenie trendu i realizacja polityki rozwoju do wewnątrz, ma na celu ponowne zwrócenie się aglomeracji ku śródmieściu. Po wielu latach migracji z centrum na peryferia, w wielu miejscach obserwowany jest trend ożywiania centralnych dzielnic miast i uzupełniania ich funkcji.

Smart Cities

Zgodnie z definicją Committee of Digital and Knowledge-based Cities: miasto "smart", wykorzystuje technologie informacyjno-komunikacyjne w celu zwiększenia interaktywności i wydajności infrastruktury miejskiej i jej komponentów składowych, a także do podniesienia świadomości mieszkańców". W praktyce inteligentne miasto wykorzystuję technologię dla ułatwienia i poszerzenia zakresu usług dla mieszkańców.

Zrównoważony rozwój

Gospodarka niskoemisyjna, energooszczędne rozwiązania w przestrzeni miejskiej, to tylko niektóre przejawy zrównoważonego rozwoju aglomeracji. Na uwagę zasługuje rozwój niskoemisyjnego transportu miejskiego, w tym rządowy program rozwoju elektromobilności.

Klimat na lepsze

Obecnie opracowywane są plany adaptacji do zmian klimatu aglomeracji liczących ponad 100 tys. mieszkańców. To projekt Ministerstwa Środowiska, którego głównym celem jest ocena wrażliwości na ten proces 44 największych polskich miast oraz zaplanowanie działań adekwatnych do zidentyfikowanych zagrożeń. Konieczność dostosowania do zmian klimatu, to nowy temat w polityce rozwojowej państw.

Ze względu na lokalną specyfikę, każda aglomeracja ma inne problemy, właściwe dla swojej struktury i uwarunkowań geograficznych. Poza ekstremami w zakresie występowania okresów suszy i nawalnych opadów deszczu oraz ekstremów temperatury, zmiany klimatu oznaczają również problem deficytu wody i niekontrolowany rozwój gatunków inwazyjnych, stanowiących zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Parkingi jako instrument polityki miejskiej

Dostępność, cena i rozkład miejsc parkingowych w mieście istotnie wpływa na sposób planowania podróży przez mieszkańców i może być skutecznym instrumentem polityki miejskiej. Właściwe planowanie w tym zakresie, może wpłynąć na ograniczenie korków i zmniejszenie wpływu ruchu samochodowego na środowisko w mieście.

Czyste powietrze

Zanieczyszczone powietrze to niewidoczna przyczyna wielu chorób cywilizacyjnych. Emisja zanieczyszczeń związana z transportem drogowym jest szczególnie niebezpieczna dla mieszańców miast, ze względu na nagromadzenie gazów i pyłu zawieszonego (PM 2,5 i PM10) przy powierzchni ziemi.

Zgodnie z danymi Europejskiej Agencji Środowiska: „Trzy piąte Europejczyków twierdzi, że nie otrzymuje wystarczających informacji na temat jakości powietrza w swoim państwie. Poprawa jakości powietrza wymaga pracy nad redukcją różnych źródeł zanieczyszczenia w perpsketywie długookresowej. Na jakość powietrza na obszarach miejskich zasadniczo wpływa jakość powietrza w otaczających je obszarach wiejskich i odwrotnie.

Zintegrowane podejście do ograniczania emisji komunikacyjnych, połączona z procesem likwidowania źródeł tzw. niskiej emisji, czyli głównie pieców opalanych paliwami stałymi słabej jakości, powinno docelowo podnieść czystość powietrza i tym samym wpłynąć na zdrowie i samopoczucie mieszkańców.

Ogrodnictwo miejskie, tzw. urban gardening

Coraz popularniejszy trend miejskiego ogrodnictwa trafił na podatny grunt również w Polsce. Mieszkańcy miast prowadzą mini uprawy na swoich balkonach, a w przestrzeni publicznej tworzy się osiedlowe warzywniaki czy zakłada miejskie pasieki, tzw. ogrody społeczne. Idea samodzielnego uprawiania warzyw na niezagospodarowanych parcelach w centrach miast, okazuje się realną alternatywą dla uczestniczenia w globalnym systemie dystrybucji dóbr. Jest to część większej idei zapewnienia częściowej samowystarczalności żywnościowej mieszkańcom miast.

Ecomobility, urban mobility i sharing economy

Coraz bardziej powszechny model wykorzystywania "na minuty" infrastruktury transportowej - samochodów, rowerów, skuterów i hulajnóg, obecny jest

również w Polsce. Oczekiwanie, że współdzielony transport to przyszłość komunikacji w miastach, zbudował wartość takich firm, jak Uber i Lyft. Mobilność miejska to również wykorzystanie różnych środków transportu w ramach jednej podróży, zarówno tradycyjnych środków transportu, takich jak metro, autobus czy tramwaj, ale również nowych, takich jak rower miejski czy hulajnogi. Trendy te wpisują się w koncepcję racjonalnego gospodarowania zasobami. Szacuje się, że pojedynczy pojazd w carsharingu może zastąpić 12 prywatnych, a z jednego samochodu na wynajem miesięcznie może korzystać nawet 125 osób.

Net-Zero Energy standard czyli obieg zamknięty w mieście

Coraz większego znaczenia nabiera ideologia opierająca się efektywnym wykorzystywaniu zasobów naturalnych w duchu „zero waste". Znajduje ona odbicie w takim projektowaniu inwestycji, by umożliwić uzyskanie zerowego bilansu energetycznego netto. Oznacza to, że budynek wytwarza całą energię dla swoich potrzeb za pośrednictwem lokalnych źródeł odnawialnych. Jest to możliwe, m.in. dzięki systemowi zbierania wody deszczowej na dachu, kompostowaniu toalet i instalowaniu systemów fotowoltaicznych. W 2016 r. w Stanach Zjednoczonych, było ok. 200 takich budynków.

Strefy ciszy

Nowym trendem jest tworzenie niekomercyjnych przestrzeni w ścisłym centrum miasta przeznaczonych do odpoczynku i kontemplacji w ciszy, w odcięciu od zgiełku miasta. Pomysł realizacji takich stref pojawił się m.in. w projekcie zagospodarowania Wyspy Spichrzów we Wrocławiu, przygotowanym przez studentów ASP. Idea stoi w opozycji do komercyjnego wykorzystania najdroższych gruntów w mieście i przeznaczania ich na ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców, podnoszącą jakość życia w hałaśliwej strefie wielkomiejskiej.

Turystyfikacja

Degradacja zabytkowych centrów przez ruch turystyczny, widoczna jest w najbardziej popularnych, wśród turystów, miastach, np. w Barcelonie, Wenecji, ale także w Sopocie i Krakowie. Atrakcyjne metropolie coraz częściej wskazują na negatywne skutki swojego sukcesu. Jedną z przyczyn jest popularyzacja krótkoterminowego najmu mieszkań oraz rozwój tanich połączeń lotniczych. Turyści np. wynajmują apartamenty w centrach miast, co coraz częściej negatywnie odbija się na codziennym funkcjonowaniu ich mieszkańców. Dodatkowym, negatywnym dla nich skutkiem, jest wzrost cen najmu i zakupu nieruchomości z mieście.

Starzenie się społeczeństwa

Zjawisko starzenia się społeczeństw oznacza konieczność przystosowania tkanki miejskiej i sposobu projektowania przestrzeni, do potrzeb wiekowych mieszkańców. Przez lata mieszkanie w mieście było postrzegane jako dobre rozwiązanie dla osób starszych ze względu na ułatwiony dostęp do podstawowej infrastruktury. Obecnie tendencja jest raczej odwrotna i takie osoby częściej oddalają się od śródmiejskiego zgiełku kierując się bliżej natury.

Wyzwaniem dla obecnych urbanistów jest zauważenie tego trendu i zaproponowanie właściwych rozwiązań.

Rewitalizacja

Rewitalizacja, to obecnie jeden z ważniejszych trendów widocznych wśród europejskich miast. Realizacja projektów tego typu, ma wpływ na postrzeganie miast przez mieszkańców, turystów i inwestorów.

Prowadzone w Łodzi procesy rewitalizacji, podnoszą standard funkcjonowania i estetykę centrum miasta, ale obejmują wyłącznie zasoby miejskie. Istotne jest zachęcanie, do modernizacji starej tkanki miejskiej, inwestorów prywatnych.

Nadrzędnym celem rewitalizacji jest poprawa jakości życia mieszkańców, jednak remonty budynków i infrastruktury, stanowią jej niezbędny element.

Rewitalizacja zakłada optymalne wykorzystanie uwarunkowań danego obszaru oraz wzmacnianie jego lokalnego potencjału - społecznego i gospodarczego. Jest to proces wieloletni, realizowanym nie tylko przez władze publiczne, ale również innych przez interesariuszy, m.in. przedsiębiorców, organizacje pozarządowe, właścicieli nieruchomości i przede wszystkim lokalną społeczność.

TRENDY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Zmieniające się potrzeby i sposób funkcjonowania w miastach, zaczynają również wpływać na sposób myślenia deweloperów o nowych inwestycjach. Tworzenie projektów wspierających powstawanie otwartej, wielopokoleniowej wspólnoty mieszkańców z zapleczem zapewniającym dostęp do punktów usługowych i ogólnodostępnej zieleni, mogą stymulować rozwój współczesnych miast. Zakup lub najem mieszkania jest równocześnie związany z wyborem stylu życia.

Użytkowanie, nie posiadanie

Zmieniające się warunki społeczne wpływają bezpośrednio na rynek nieruchomości. Młodzi ludzie są coraz bardziej mobilni i preferują użytkowanie nad posiadanie. Później decydują się także na posiadanie rodziny i odkładają w czasie tzw. "stabilizację życiową".

Zmiana projektowania mieszkań

Zmiany w sposobie projektowania dotyczą z jednej strony przestrzeni miejskiej, a z drugiej samych budynków a nawet mieszkań. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych jest dzisiaj o kilka mkw. mniejsza niż kilkanaście lat temu - coraz częściej zajmują je single i rodziny 2+1.

Mobilność

Według danych Eurostatu, jedynie 4 proc. Polaków w latach 2002-2007 zmieniło miejsce zamieszkania, natomiast w kolejnych pięciu (2008-2012) było to niemal 10 proc. Rosnący trend przedkładania użytkowania nad posiadanie i większa mobilność ludzi, wpływają na rozwój rynku najmu. Młodzi coraz częściej nie chcą wiązać się z konkretnym miejscem i stanowiskiem pracy wieloletnim kredytem.

Elastyczność i komfort

Młodzi Polacy wybierają elastyczność. Jest to zauważalny trend widoczny w rozwoju rynku najmu oraz samego wyposażenia mieszkań – mebli, sprzętów i dodatków. Mieszkanie nie musi już być własne, liczy się jego wygoda, dobre skomunikowanie i dostęp do podstawowych usług.

Miejsca „z duszą"

Coraz więcej osób w Polsce jest zainteresowanych zamieszkaniem w miejscach z historią. Młodym ludziom mniej już zależy na nowym lokalu w stanie deweloperskim, na architektonicznie przeciętnym osiedlu, zaczynają szukać swojego lokum w starych fabrykach przerabianych na lofty czy odnawianych kamienicach. To przede wszystkim ci, dla których ważna jest możliwość mieszkania w centrum miasta, z dobrą dostępnością do usług i niezbędnej infrastruktury. Co prawda taka oferta na rynku jest dosyć skromna i na ogół lokuje się w wyższych segmentach cenowych, ale za jakość i odrobinę historii nabywcy są skłonni zapłacić więcej.

Co-living

Szczególnie w dużych amerykańskich i europejskich miastach, jest co-living, który polega na wykorzystywaniu i projektowaniu budynków w nieco innych niż dotychczas sposób. Najemcy mieszkań mają do dyspozycji część prywatną, która najczęściej składa się z pokoju oraz łazienki; jednak mogą korzystać z esencji co-livingu, czyli rozbudowanych części wspólnych. Dostępne przestrzenie to zwykle kuchnia, salon, przestrzeń do pracy czy pomieszczenia o charakterze rekreacyjnym. Co-living jest rozwiązaniem dla osób, które poszukują dobrej lokalizacji, wysokiego standardu, a kluczowy jest społeczny aspekt takiej przestrzeni. Pierwszą inwestycją w Polsce jest Smartti Mokotów - realizowany w Warszawie, przez fińskiego dewelopera YIT.

Młodzi w centrum

Młodzi ludzie stanowią ważny element życia miast i napędzają lokalną gospodarkę. W europejskich miastach widoczny jest trend powrotu do centrów miast, związany także z tworzeniem nowych przestrzeni zieleni, infrastrukturą pieszo - rowerową oraz innymi udogodnieniami. Wzrost liczby młodych w centrum, niesienie ze sobą szereg korzyści, m.in.:

- Większe wydatki związane ze stylem życia
- Rozwój usług i biznesów kreatywnych
- Wyższy standard i większy wybór dla konsumenta
- Wyższa jakość oferowanych przestrzeni miejskich

Tobaco Park
Źródło: 4wymiar

ADAPTACJA GLOBALNYCH TRENDÓW MIEJSKICH PRZEZ ŁÓDŹ

Łódź jest postrzegana w Polsce jako pionier rewitalizacji prowadzonej na szeroką skalę. Śródmieście - obszar najcenniejszy tożsamościowo, najbogatszy w zabytki, koncentrował dotąd najwięcej negatywnych zjawisk: niską jakość terenów publicznych, brak wyposażenia budynków w podstawowe media, dekapitalizację istniejącej zabudowy. Z tego względu, miasto traktuje rewitalizację jako kluczowy czynnik rozwoju. Dużą nadzieją na wypromowanie miasta i szansą szybszego rozwoju jest organizacja EXPO Horticultural w 2024 roku. Biorąc pod uwagę fakt, że poprzednimi miastami-gospodarzami wystawy był Amsterdam i Pekin, Łódź ma szansę wejść do prestiżowej grupy światowych metropolii. Jest to bardzo ważne wydarzenie, które wpisuje się w aktualne, „zielone" trendy.

Przykłady bieżących działań, wpisujących się w "zielone" trendy:

- Program „Czyste Powietrze" - dofinansowanie termomodernizacji budynków i instalacji odnawialnych źródeł energii w domach jednorodzinnych,
- „Wczujmy się w klimat!" – zakreślony do roku 2030 plan adaptacji do zmian klimatycznych,
- Polityka parkingowa – opłaty i parkingi Park&Ride,
- Polityka „dogęszczania" zabudowy śródmiejskiej i uzupełniania luk w pierzejach,
- Zakupy nowego, bardziej oszczędnego i ekologicznego taboru komunikacji miejskiej,
- Tworzenie domów wielopokoleniowych, z których pierwszy już działa,
- Program „Zielone Podwórka", w ramach którego miasto dofinansowuje projekty zagospodarowania przestrzeni zieleni wspólnych przez wspólnoty mieszkaniowe,
- Zielone Polesie, czyli program modernizacji ulic i uatrakcyjnienia zielenią miejską historycznej dzielnicy Wiązowa,
- Cykliczny budżet obywatelski – edycji w 2019 r. to jeden z największych budżetów wśród miast w Polsce – 50 mln zł zostało rozdysponowane między 36 łódzkich osiedli. Do tej pory od początku wydano przeszło 250 mln zł,
- Smart City Expo Poland Łódź 2019 - pierwsze w Polsce wydarzenie targowe poświęcone w całości tematyce inteligentnych miast.

  Podczas dwóch dni targów zaprezentowano najnowsze technologie, produkty i usługi, stworzone w celu podniesienia jakości życia mieszkańców miast w duchu smart cities,
- EXPO Horticultural 2024 – wydarzenie o wymiarze światowym, które pozwoli Łodzi zaprezentować światu swój ekologiczny i zielony wizerunek.

Ciekawą koncepcją jest rozpisany w 2018 r. konkurs Architekta Miasta Łodzi na projekty „Parkingu w kamienicy", który miałby powstać u zbiegu ul. Zielonej i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich, wpasowując się w XIX-wieczną zabudowę w okolicy. Chociaż zaproponowane projekty najprawdopodobniej nie zostaną zrealizowane, kwestia parkingów w otoczeniu zabudowy historycznej, jest jednym z ważniejszych wyzwań prowadzonych prac w centrum Łodzi.

Łódź wpisuje się w kluczowe trendy widoczne w innych dużych miastach Europy.

Skuteczna realizacja tych programów i adresowanie w polityce miejskiej ogólnoświatowych trendów dotyczących sposobu i formy mieszkania, pomoże przyciągać młodych do centrum oraz może stać się istotnym argumentem dla nowych mieszkańców, by zostali w Łodzi na stałe.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

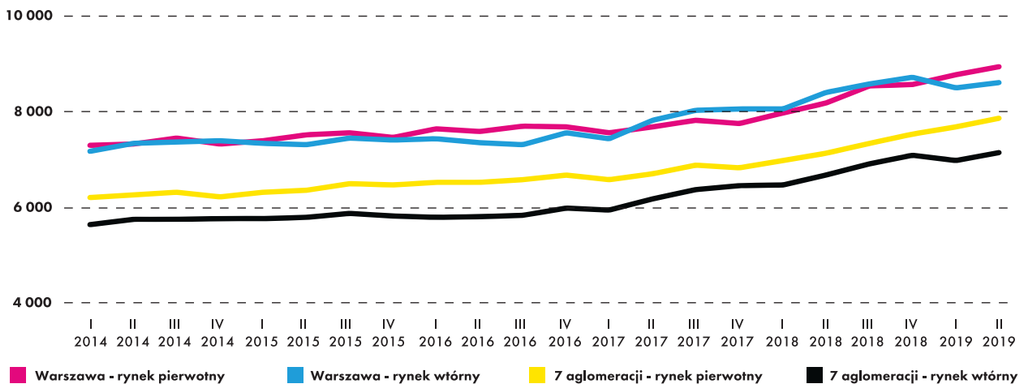
ROZDZIAŁ TRZECI

Rynek mieszkaniowy w polskich aglomeracjach

Na głównych rynkach nieruchomości w Polsce dobra passa trwa nieprzerwanie od 5 lat. Zgodnie z danymi NBP, w siedmiu największych aglomeracjach ceny w tym okresie (2014- 2019) wzrosły średnio o 25 proc., z czego prawie o 10 proc. w ciągu ostatniego roku. Obecnie średnia cena mieszkania na rynku wtórnym, liczona dla tych siedmiu miast wynosi 7867 zł/mkw. w drugiej połowie 2019 r. w stosunku do 7128 zł/mkw. analogicznego okresu rok wcześniej.

Podobna dynamika jest widoczna na największym polskim rynku nieruchomości, czyli w Warszawie. Wzrost średniej ceny mieszkań od 2014 r. wyniósł ok. 20 proc., osiągając w połowie 2019 roku niemal 9000 zł/mkw na rynku pierwotnym i 400 zł mniej na rynku wtórnym.

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym - Warszawa i osobno 7 największych miastach* na przestrzeni ostatnich 5 lat (PLN) na podstawie danych NBP
(Gdańsk, Gdynia, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław, Kraków)



Dynamiczne wzrosty cen mieszkań, w 2018 r., połączone ze spadkiem podaży na największych rynkach w Polsce, wpłynęły jednak na nastroje potencjalnych kupujących, którzy zaczęli odkładać decyzje o inwestycji w nieruchomości w oczekiwaniu na odwrócenie trendu. Tymczasem analitycy rynku wskazują, że wzrosty cen powinny się utrzymywać ze względu na inne obiektywne czynniki – malejącą podaż i rosnące koszty budowy.

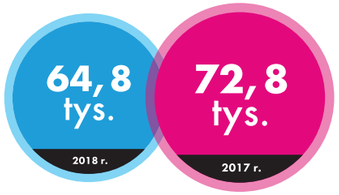
Rok 2018, w aspekcie liczby sprzedanych mieszkań, okazał się lepszy niż 2016 r., jednak nie dorównał rekordowemu 2017 r. Można jednak wciąż mówić o udanym okresie dla deweloperów.

Na początku drugiej połowy 2019 r. trend spadkowy na rynku mieszkaniowym, widoczny jest zarówno po stronie deweloperów, jak i kupujących. Bardzo możliwe, że rynek znalazł się w momencie przełamania dotychczasowych wzrostów. Co prawda ceny na rynku pierwotnym wciąż rosną, ale już w wolniejszym tempie, dzięki temu deweloperzy mogą utrzymać swoje marże. Jest to realizacja najbardziej optymistycznego scenariusza przebiegu spowolnienia na rynku. Sytuacja na rynku wtórnym jest dość wiernym odbiciem tego, co dzieje się na rynku pierwotnym.

Zgodnie z przewidywaniami, popyt do końca 2019 r. i w 2020 r. powinien utrzymywać się na stabilnym poziomie, przy założeniu braku wzrostu stóp procentowych. Potencjalnie destabilizujące dla branży mogłoby się okazać wprowadzenie również innych, alternatywnych możliwości pewnego inwestowania.

Mieszkania sprzedane w największych aglomeracjach na rynku pierwotnym:

(Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Warszawa)



Źródło: na podstawie danych REAS.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

W 2018 r. Łódź zaczęła być uważana za jedną z „gwiazd rynku deweloperskiego." Po wielu latach zastoju, miasto zaczęło przesuwać się w kierunku rynkowej czołówki, mogąc się pochwalić 30 proc. wzrostem wolumenu transakcji na rynku pierwotnym (rok do roku) i ponad dwukrotnym wzrostem w porównaniu do 2015.

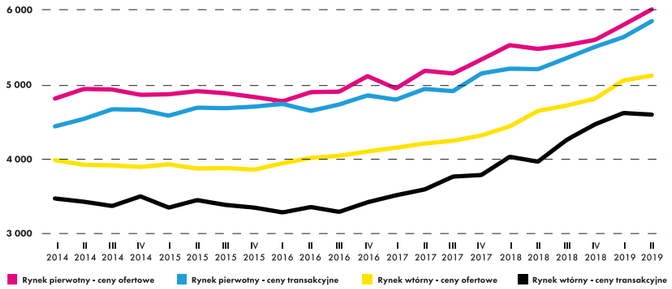
W roku 2018, sprzedano ponad 4,2 tys. mieszkań, czyli niemal 2,5-raza więcej niż w 2015 r. Już w samym pierwszym półroczu 2019 r. sprzedano więcej mieszkań niż w całym 2016 r. Ceny nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi są bardzo atrakcyjne, gdy porówna się je do innych dużych aglomeracji w Polsce, kształtują się bowiem poniżej wyliczonej dla nich średniej. Łódzki rynek mieszkaniowy rozwija się i goni największe metropolie. Ceny mieszkań są wciąż bardzo atrakcyjne, jednak ich wzrost jest nieunikniony.

W czerwcu 2019 r., średnia cena nowego mieszkania sprzedanego w Łodzi wyniosła 5,9 tys. zł za mkw.

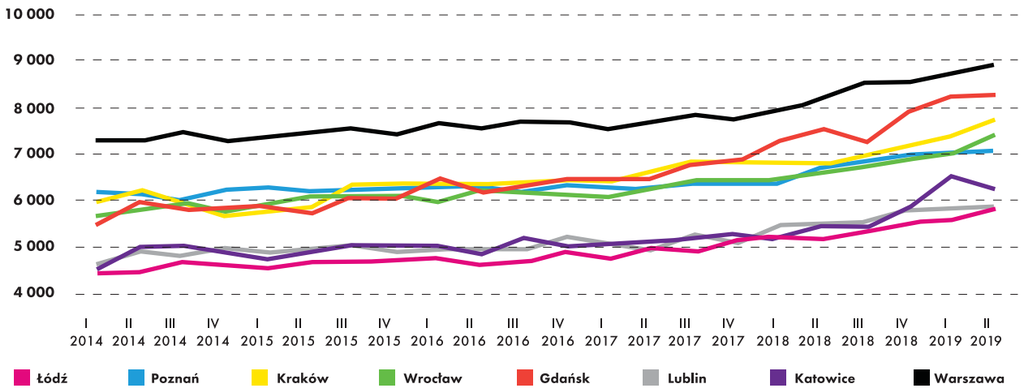
Łodzianie za swoją pensję mogą kupić więcej niż mieszkańcy innych miast. Obecnie za miesięczną płacę można kupić w Łodzi 0,8 mkw. mieszkania, w Warszawie jedynie 0,65 mkw.

Dominującym segmentem cenowym jest przedział 5–6 tys. zł /mkw., który obejmuje połowę dostępnej puli mieszkań. Cena transakcyjna różni się w zależności od lokalizacji – najwyższe stawki na rynku pierwotnym, uzyskiwane są na obszarze Śródmieścia.

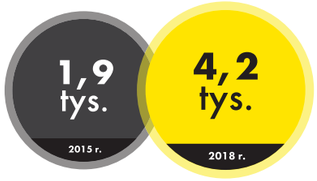
Ceny mieszkań w Łodzi (PLN) na podstawie danych NBP



Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym największych miast w Polsce (PLN, na podstawie danych NBP):



Mieszkania sprzedane w Łodzi (rynek pierwotny):



Źródło: na podstawie danych REAS.

Analizując zmiany cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi, można zauważyć, że w ciągu ostatnich pięciu lat wzrosty są znaczące, choć ceny wciąż pozostają poniżej tych z innych dużych miast. Ceny transakcyjne notowane pod koniec II kwartału 2019 r. na rynku pierwotnym i wtórnym były wyższe odpowiednio o prawie 30 i 35 proc., w porównaniu do 2014 r. W ciągu ostatniego roku wartość zawieranych transakcji wzrosła o 12 proc. na rynku pierwotnym i 16 proc. na wtórnym.

Dane NBP pokazują również, że zmniejszyło się pole do negocjacji cen, co jest widoczne szczególnie na rynku pierwotnym (ok. 9 proc. różnicy między ceną ofertową a transakcyjną w I półroczu 2014 r. w porównaniu do 3 proc. w I półroczu 2019). Na rynku wtórnym jest podobnie, choć elastyczność sprzedających jest nieco większa - obecnie różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi wynosi w tym segmencie rynku w Łodzi ok. 10 proc. Wartość maksymalną wskaźnik osiągnął w II półroczu 2016 r., kiedy te różnice potrafiły przekraczać 20 proc.

Bardzo dobrze rozwijają się także inne sektory rynku nieruchomości. Programy prowadzone przez władze lokalne wpłynęły także na dynamiczny rozwój sektora biurowego. Stworzenie atrakcyjnego otoczenia inwestycyjnego, korzystna lokalizacja Łodzi oraz rozwinięta infrastruktura drogowa w centralnej części kraju, wzmagają również rozwój sektora magazynowego.

Należy zaznaczyć wzrost zaintersowania kupujących ofertą mieszkań z rynku pierwotnego zlokalizowanych w Śródmieściu Łodzi. Jeszcze 3 lata temu (w okresie 2Q2016-2Q2017) sprzedaż w tej dzielnicy stanowiła niecałe 10 proc., w ostatnim okresie (2Q2018-2Q2019) było to już prawie 25 proc. wolumenu sprzedaży w Łodzi.

Czynniki wpływające na wartość nieruchomości

Obecnie obowiązująca wersja ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową jako: „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Tak opisana definicja wskazuje na niektóre istotne czynniki kształtujące wartość nieruchomości. Należy również zwrócić uwagę na istnienie elementu negocjacyjnego, z którego wynika współistnienie cen ofertowych i transakcyjnych.

KLUCZOWE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE CENY NIERUCHOMOŚCI:

Lokalizacja

Lokalizacja rozumiana w skali makro, czyli w obrębie kraju, województwa, miasta, jak również w skali mikro – konkretnej dzielnicy, ulicy, budynku czy kondygnacji.

Przykład:
Pozytywny wpływ rozwoju infrastruktury na wartość nieruchomości pokazuje budowa II linii metra w Warszawie, gdzie poza ogólnym wzrostem cen ze względu na sprzyjającą koniunkturę, widać wyraźnie zmianę cen mieszkań położonych wzdłuż nowej linii.

Koniunktura

Rozumiana w aspekcie ekonomicznym i gospodarczym (w skali makro, na rynku lokalnym i w danym sektorze – wpływa na wartość inwestycji np. poprzez rosnące koszty materiałów i pracy), jak również prawno-instytucjonalnym, społeczno-demograficznym i planistyczno-infrastrukturalnym.

Otoczenie

Dobre sąsiedztwo, które cieszy się prestiżem, wpływa na pozytywne postrzeganie nieruchomości w danym rejonie, a tym samym na ich wartość.

Powierzchnia oraz kształt lokalu lub gruntu

Większe nieruchomości osiągają niższe ceny w przeliczeniu na jednostkę (mkw powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu). Niekorzystna struktura funkcjonalna lokalu lub ograniczający możliwości zabudowy kształt działki, negatywnie wpłyną na ich wartość.

Standard

W przypadku nieruchomości zabudowanych, duże znaczenie ma zarówno jakość zastosowanych materiałów, jak również wyposażenie lokalu czy standard części wspólnych.

Czynniki charakterystyczne

W zależności od danego typu nieruchomości – np. dla mieszkań, istotnym czynnikiem jest kondygnacja, ekspozycja, etap inwestycji, w jakim nastąpił moment zakupu (na etapie przedsprzedaży i wyprzedaży często zdarzają się promocje).

Realizacja trendów miejskich

Obecnie w cenie jest miasto nowoczesne – ludzie chcą mieszkać w przyjaznym i nowoczesnym środowisku, a jednocześnie mieć kontakt z naturą. Miasta realizujące idee będące obecnie na czasie są bardziej atrakcyjne do życia i chętniej wybierane do osiedlania się na stałe.

Czynniki okołotransakcyjne

Zdolności negocjacyjne stron wpływają na wysokość różnicy między ceną ofertową a transakcyjną, a więc są istotnym czynnikiem kształtującym wartość rynkową nieruchomości.

Rewitalizowane sąsiedztwo a wartość nieruchomości

Pozytywna zmiana otoczenia, wynikająca na przykład z przeprowadzonej rewitalizacji, ma wpływ na zwiększenie zainteresowania takimi miejscami, a tym samym wzrost wartości nieruchomości. Obszary zdegradowane nie są w oczywisty sposób atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, ale ich postrzeganie zmieniają projekty realizowane przez miasto. Widzą oni bowiem możliwości wpisania się, ze swoimi inwestycjami, w działania publiczne. Dzięki temu mogą liczyć na efekt synergii i spodziewane wyższe zwroty z inwestycji.

Korzystna lokalizacja wpływa pozytywnie na wartość nieruchomości, nawet jeśli np. jej stan techniczny jest daleki od ideału. Obiektywne parametry, jak odległość od centrum miasta i kluczowych punktów komunikacyjnych lub atrakcji turystycznych, są bowiem decydujące. Z kolei mało dogodna lokalizacjam, czyli np. lokalizacja przy hałaśliwej i ruchliwej arterii, negatywnie wpływają na wartość nieruchomości, mimo innych korzystnych cech (np. dokapitalizowany, nowoczesny budynek). W Łodzi obszar zdegradowany koncentruje się w ścisłym centrum miasta, dzięki temu nieruchomości przy odpowiednim zakresie przeprowadzonych prac rewitalizacyjnych, mają duży potencjał wzrostu wartości.

Jak pokazują dane transakcyjne na rynku mieszkaniowym, lokale na nowych osiedlach deweloperskich realizowane na peryferyjnych, słabo zurbanizowanych obszarach, przeważnie osiągają niższe ceny transakcyjne, niż te w strefie śródmiejskiej - dobrze skomunikowane, w otoczeniu zieleni miejskiej, blisko atrakcji kulturalnych czy historycznych oraz zaplecza handlowo-usługowego.

W przypadku rewitalizowanych obszarów Łodzi, samą lokalizację nieruchomości należy oceniać bardzo wysoko – to najbliższe otoczenie ul. Piotrkowskiej, dworca Łódź Fabryczna, Urzędu Miasta Łodzi czy też kompleksu Manufaktury. To obiekty tworzące historyczną tkankę miasta, położone przy najważniejszych zabytkach lub instytucjach w centrum.

Istotnym elementem w Łodzi jest bliskość wielu parków – m.in. parku Moniuszki czy Sienkiewicza, a także reprezentacyjnych przestrzeni, takich jak plac Komuny Paryskiej czy plac Wolności. Znakomita lokalizacja wiele zyskuje dzięki zmianom jakości otoczenia, np. modernizacjom infrastruktury drogowej, instalacji, chodników czy oświetlenia. Stanowi to zachętę dla inwestorów prywatnych do realizacji własnych projektów w najbliższym otoczeniu remontowanych budynków. Wartość architektoniczna i estetyczna przywracanych do życia kamienic jest dodatkowym atutem, zarówno dla inwestorów, jak i nowych i dotychczasowych mieszkańców łódzkiego centrum.

Inwestorzy w ostatnich latach dostrzegają potencjał wzrostu wartości nieruchomości w rewitalizowanych obszarach, stąd rosnąca liczba zarówno nowych inwestycji w bezpośrednim otoczeniustarej tkanki miejskiej, jak również projektów modernizacyjnych.

Tobacco Hotel
Źródło: 4wymiar

PRZYKŁADY WPŁYWU REWITALIZACJI NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

O zmianie postrzegania rewitalizowanych kwartałów, przez pryzmat rosnącej wartości nieruchomości, świadczą liczne przykłady pozytywnych przemian zaniedbanych wcześniej kwartałów miast, również w Polsce.

Praga Północ, Warszawa

Jedna z najstarszych dzielnic Warszawy, Praga Północ jako jedna z nielicznych zachowała swój naturalny, historyczny charakter. Liczne budynki pamiętają jeszcze czasy przedwojenne, a małe zakłady rzemieślnicze przypominają o tradycji handlu i usług. Strefą ochrony konserwatorskiej objęta jest duża część dzielnicy. Przez długi okres nie podejmowano żadnych działań, aby zachować i zabezpieczyć obiekty dziedzictwa kulturowego.

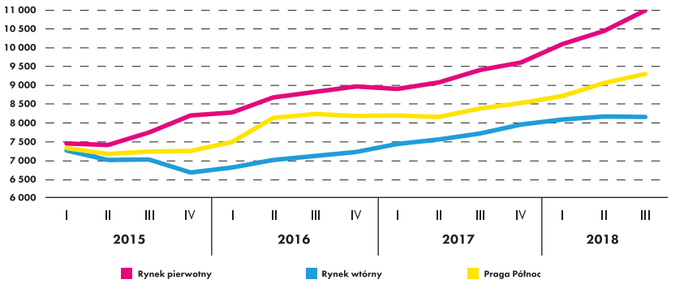
Działania rewitalizacyjne rozpoczęły się pod koniec lat 90. XX wieku od rejonu ulicy Ząbkowskiej. W latach 2005-2013 realizowano na Pradze Północ Mikroprogram Rewitalizacji, obejmujący 10 projektów miejskich dla 10 projektów beneficjentów zewnętrznych. Przeprowadzono renowację kamienic o znaczeniu historycznym, a ich pomieszczenia adaptowano na cele społeczne (np. Ząbkowska 4 i 36), kamienice przy Radzymińskiej 2, Markowskiej 12, 14 i 16, Białostockiej 6 i 8, odnowiono również tereny zieleni– podwórka i wewnętrzne dziedzińce. W 2014 roku ukończono budowę Muzeum Warszawskiej Pragi. Od tego czasu dzięki działaniom miasta i prywatnych inwestorów, Praga zaczęła zmieniać swoje oblicze.

Nie do ocenienia jest wpływ budowy drugiej linii metra i trend przybliżania miasta do Wisły. Dzięki tym korzystnym okolicznościom Praga z niedocenianej i zapuszczonej dzielnicy stała się modną lokalizacją, włączoną już tak naprawdę do wielkomiejskiej strefy miasta.

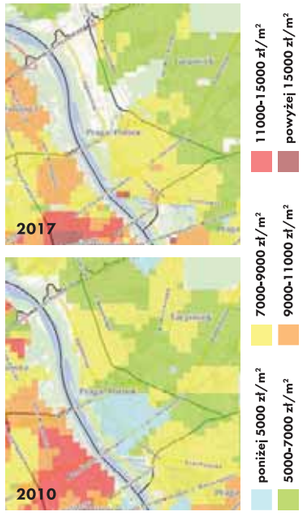
Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r., na który miasto przeznaczy 1,4 mld zł, zakłada między innymi rewolucję lokalową polegającą na rewitalizacji ponad 600 lokali, w tym wielu pustostanów zlokalizowanych na Starej i Nowej Pradze.

W 2019 roku w dzielnicy Praga-Północ, średnia cena mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym przekroczyła już 12,6 tys. zł. To gigantyczny skok - jeszcze osiem lat temu była to jedna z tańszych i niezbyt popularnych dzielnic. Dziś, za sprawą drugiej linii metra i osiedli powstających w rejonie Portu Praskiego, jest jedną z lokalizacji najbardziej atrakcyjnych dla ludzi poszukujących mieszkań.

Zmiany cen transakcyjnych mieszkań na Pradze Północ na tle średnich cen w Warszawie na podstawie danych AMRON (zł/mkw.)



Warszawa - średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym
Źródło: mapa.um.warszawa.pl



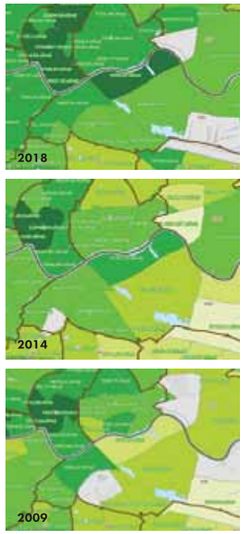
Zabłocie, Kraków

Poprzemysłowa dzielnica Krakowa - Zabłocie przez lata odbierane było jako obszar niespójny i chaotyczny. W okresie międzywojennym, dzięki dynamicznemu rozwojowi, stało się jedną z najważniejszych dzielnic przemysłowych Krakowa. W czasie wojny na terenie dzielnicy utworzono getto żydowskie, a w okresie powojennym znów pojawiły się tu fabryki. Kryzys nadszedł wraz z upadkiem komunizmu i likwidacją wielu zakładów.

W latach 2005-2006 powstała koncepcja odnowy tej części miasta, w której zapisano, że „obszar Zabłocia jest jednym z atrakcyjniejszych terenów Krakowa, a jego rewitalizacja i rozwój ma służyć zachowaniu zasobów dziedzictwa kulturowego oraz miejsc pamięci." W 2010 roku w dawnym budynku biurowym Fabryki Schindlera otwarty został oddział Muzeum Historycznego Miasta Krakowa, a rok później w dawnych halach fabrycznych otwarto Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK.

Brak dyscypliny planistycznej sprawił, że nie udało się zachować spójności tego miejsca i dopuszczono intensywną zabudowę deweloperską. Ostatnie lata pokazują, że działania rewitalizacyjne ożywiły ten kwartał miasta, co ma odzwierciedlenie w cenach nieruchomości. Analizy przestrzenne wykazały, że prowadzone na Zabłociu działania rewitalizacyjne doprowadziły do wzrostu cen zarówno nieruchomości gruntowych, jak i lokali mieszkalnych.

Średnia cena lokali na rynku wtórnym w 2009 roku wynosiła tu ok. 4,2 tys. zł/mkw., w 2014 nieco ponad 7,1 tys. zł/mkw., natomiast w 2018 r. już ponad 9 tys. zł/mkw.



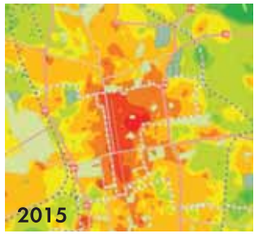
poniżej 4000 zł/m2
4000-5000 zł/m2
5000-6000 zł/m2
6000-7000 zł/m2
7000-9000 zł/m2
powyżej 9000 zł/m2

Kraków - ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
Źródło: msip.um.krakow.pl

ANALIZA CEN NIERUCHOMOŚCI W ŁODZI

Zmiany cen gruntów w centrum Łodzi

Zmiany cen nieruchomości w Śródmieściu, odzwierciedlają wzrost zainteresowania inwestorów Nowym Centrum Łodzi. Na mapie wartości cen gruntów Łódzkiego Ośrodka Geodezji obrazującej rozkład średnich cen transakcyjnych gruntów z połowy 2019 r., transakcje na poziomie powyżej 2 tys. zł/mkw., koncentrują się właśnie w okolicach dworca Łódź Fabryczna. Analizując zmiany cen w ciągu ostatnich 4 lat widać przesunięcie obszaru koncentrującego grunty o najwyższej średniej cenie w mieście z osi ulicy Piotrkowskiej w stronę NCŁ, rejonu ulicy Kilińskiego, Tuwima oraz terenów na północ od Łodzi Fabrycznej.



Ceny gruntów zł/mkw.: 2015 vs. 2019 H1

Źródło: Dane łódzkiego Ośrodka Geodezji.

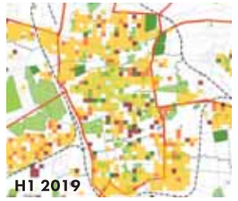
< 70
71-120
121-150
151-250
251-350
351-500
501-800
801-1300
1301-2000
> 2001

Zmiana cen wynika z szeregu transakcji o charakterze biurowym na obszarze NCŁ, jednak na tym samym lub sąsiednim obszarze koncentrują się obecnie działania rewitalizacyjne.

Zmiany cen mieszkań w Łodzi

Analizując ceny mieszkań na rynku wtórnym w 2015 i 2019 r., na podstawie danych łódzkiego Ośrodka Geodezji widać, że na przestrzeni lat znacząco zmieniły się wartości odnotowywane w centrum miasta – z przeważającego przedziału 2500-3500 zł/mkw. w II kwartale 2015 roku do 3500-4500 zł/mkw. w H1 2019 r. Dane z rynku wtórnego pokazują wpływ rewitalizacji obszarowej na wartość nieruchomości. Chociaż ceny rosną w całym mieście, w ścisłym centrum ten proces jest znacznie szybszy niż w peryferyjnych dzielnicach. Mieszkania w centralnej części miasta są bardziej atrakcyjne pod względem dostępnej infrastruktury, jednak z uwagi na zdegradowaną tkankę miejską ich ceny były przez długi czas niedoszacowane, także ze względu na ograniczony popyt. Działania promujące „powrót do centrum" i idące za tym inwestycje mogą już przynosić pozytywne efekty.

Ceny mieszkań, rynek wtórny: H1 2015 r. vs. H1 2019r. (gis.mapa.lodz.pl)



4501-5000
>5000
3001-3500
3501-4500
< 2500
2501-3000

Źródło: Dane łódzkiego Ośrodka Geodezji.

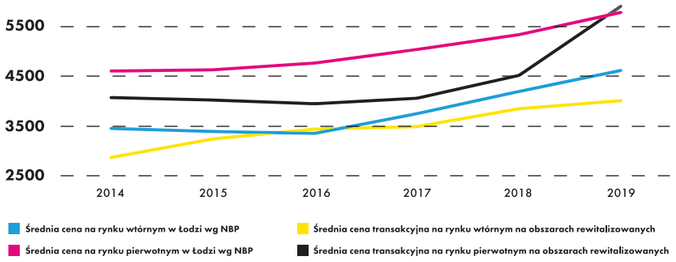
ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI W KAMIENICACH

Na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości, przeprowadzona została analiza cen transakcyjnych nieruchomości w centrum Łodzi. Do analizy przyjęto lokalizację w obrębach zlokalizowanych na terenie kwartałów rewitalizacji obszarowej (obręby S-6, S-1, S-2, P-9, W-24) oraz powierzchnię lokali powyżej 20 mkw. Analizowana baza transakcji liczy niemal 1600 transakcji z okresu 2014-1H2019, jednak z uwagi na znaczne różnice w ilości dostępnych danych dla poszczególnych okresów, wnioski z analizy należy traktować jako uproszczone. Dla bardziej precyzyjnego obrazu, próbę ograniczono o skrajne i niereprezentatywne (nierynkowe) transakcje.

Średnia cena lokali na obszarach rewitalizowanych w poszczególnych okresach, wzrosła z poziomu średniej wartości na poziomie ok. 2,9 tys. zł/mkw. w 2014 r. do niemal 4 tys. zł/mkw. w pierwszej połowie 2019 r. dla rynku wtórnego oraz z poziomu ok. 4 tys. zł/mkw. w latach 2014-2015, do prawie 5,9 tys. zł/mkw. w pierwszej połowie 2019 r., dla rynku pierwotnego.

Porównując do średnich cen transakcyjnych dla całego miasta Łodzi, na rynku wtórnym widać, że dane dla analizowanego obszaru wciąż są nieznacznie poniżej średniej dla miasta, podążają jednak za ogólnym trendem. Natomiast w przypadku rynku pierwotnego, dynamika cen transakcyjnych na obszarze rewitalizowanym jest znacznie wyższa niż dla średnich cen w mieście. W ostatnim analizowanym okresie (H1 2019 r.) średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym, na obszarze rewitalizowanym, przekracza nieznacznie średnią wartość dla miasta.

Średnie ceny transakcyjne mkw. mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, w Łodzi i na obszarach rewitalizowanych (zł/mkw.)



Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych łódzkiego Ośrodka Geodezji i danych NBP.

Analiza dynamiki średnich cen w okresie od 2014 r. wskazuje na bardziej dynamiczny wzrost średnich rocznych cen transakcyjnych na obszarach rewitalizowanych, niż w całej łodzi.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH BUDYNKÓW HISTORYCZNYCH

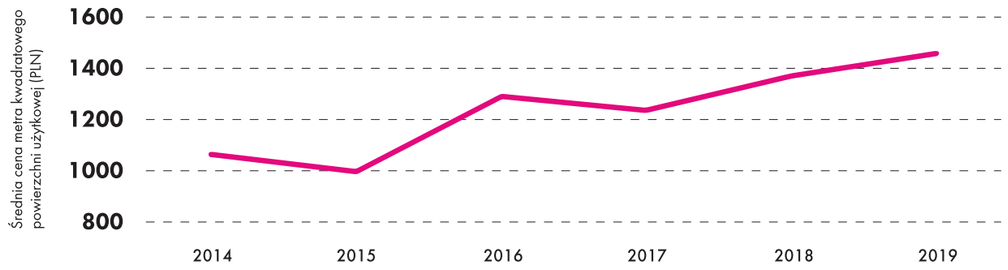
Przeprowadzona, na podstawie pozyskanych danych Łódzkiego Ośrodka Geodezji, analiza cen transakcyjnych budynków położonych w kwartałach podlegających rewitalizacji, z okresu od początku 2014 r., do początku III kw. 2019 r., wskazała na niemal 90 transakcji kamienicami na tych obszarach.

Niemal połowa spośród 90 transakcji, dotyczyła przeniesienia własności całych budynków (udział 1/1), przedmiotem pozostałych były transakcje udziałami we własności. W analizowanym okresie, 9 transakcji dotyczyło nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej, a kolejne 9 - przy ul. Legionów - te dwie lokalizacje stanowiły miejsca największej koncentracji transakcji we wskazanym okresie. Większość stanowiły budynki o powierzchni użytkowej ok 1-2 tys. mk2, czterokondygnacyjne.

Z uwagi na uproszczony charakter analiz i ograniczoną możliwość weryfikacji, wnioski należy traktować jako wstępne i szacunkowe. Do analizy przyjęto obręby S-1, S-2, S-6, P-9 oraz W-24.

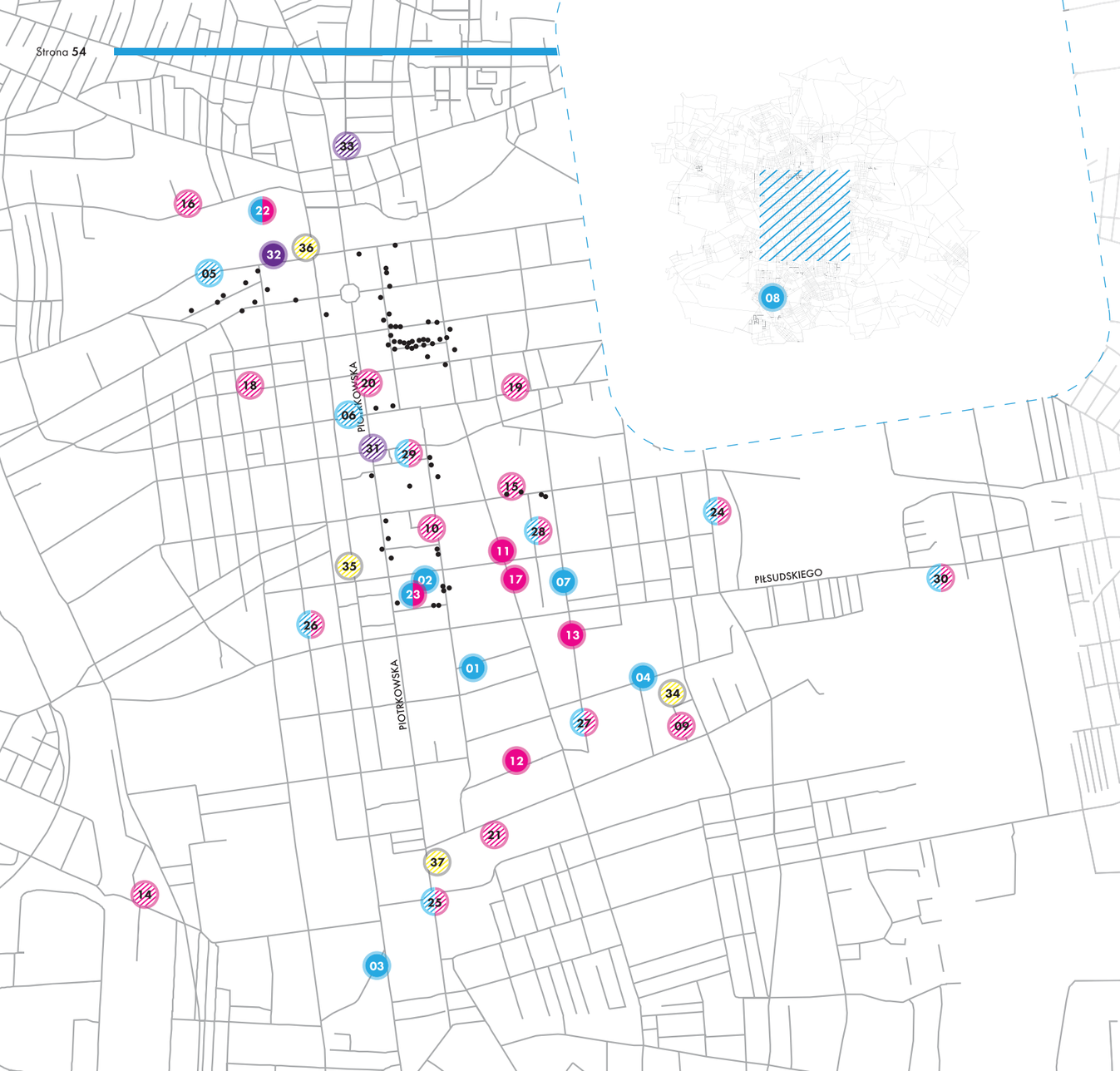
Po wykluczeniu skrajnych i niereprezentatywnych transakcji, określono średnią cenę w 2019 r., na ok 1500 zł/mkw. Jednak z uwagi na relatywnie małą próbę i duże różnice między wartościami transakcji, bardziej adekwatnym wskaźnikiem na konie c2019 r., jest przedział cen nabycia kamienic na poziomie ok 1,5-2 tys. zł / mkw powierzchni użytkowej.

Średnie ceny transakcyjne za mkw. budynków kamienic na obszarach rewitalizowanych w Łodzi



Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych Łódzkiego Ośrodka Geodezji.

Pałac Izraela Poznańskiego
Źródło: materiały UMŁ



WYBRANE INWESTYCJE REWITALIZACYJNE PROWADZONE OD 2018 ROKU

SEKTOR INWESTYCJI

- Biurowy
- Mieszkaniowy
- Biurowo mieszkaniowy
- Hotelowy/usługowy
- Publiczny

INWESTYCJA W BUDOWIE /PLANOWANA

- Biurowy
- Mieszkaniowy
- Biurowo mieszkaniowy
- Hotelowy/usługowy
- Publiczny

• Budynki remontowane w ramach programu Rewitalizacji Obszarowej

Źródło: Analiza Deloitte na podstawie danych rynkowych

Nr	Nazwa obiektu
01	Centrum Biurowe Zenit 2
02	Sepia Office
03	Skrzywana Factory
04	Textorial Park I&II
05	Siedziba Regionalnej Izby Obrachunkowej
06	Kamienica Auerbachów
07	Centrum Biurowe Targowa 35
08	Siedziba Łucznik-Lockpol
09	Księży Młyn
10	Sienkiewicza 53
11	Kilińskiego 113
12	Barciński Park
13	Targowa 55
14	Art. Modern
15	Wiszące Ogrody
16	Drewnowska 77
17	Osiedle Ilumino
18	Więckowskiego 46
19	Narutowicza 41
20	Piotrkowska 44
21	Fuzja
22	Manufaktura
23	Off Piotrkowska
24	Monopolis
25	Ogrody Geyera
26	Drukarnia Center
27	Targowa 77
28	Łódź.work
29	Willa Meyera
30	WiMa
31	Grand Hotel
32	Hotel Andel's
33	Jatki Jojne Pilcera
34	Akademickie Centrum Designu ASP (budynek dawnej szkoły na Księżym Młynie)
35	Siedziba Sądu Apelacyjnego w Łodzi
36	Pałac Izraela Poznańskiego (Siedziba Muzeum Miasta Łodzi)
37	Pałac Steinertów

Ocena wpływu rewitalizacji na wartość nieruchomości

W 2019 r., Urząd Miasta Łodzi przeprowadził ankietę wśród inwestorów, którzy zrealizowali w ostatnich latach projekty rewitalizacyjne w Łodzi.

Ankietowani, działający na rynku nieruchomości i prowadzący inwestycje rewitalizacyjne na terenie miasta, bardzo dobrze ocenili działania prowadzone przez miasto.

Badania pokazują, że inwestorzy wysoko cenią działania podejmowane przez Miasto oraz, że tego typu inwestycje publiczne pozytywnie wpływają na chęć realizacji inwestycji i potencjał zysku.

ul. Tuwima w Łodzi - przykład wzrostu zainteresowania i wartości

Doskonałym przykładem pozytywnego wpływu podejmowanych działań publicznych na skłonność inwestycyjną, jest ul. Tuwima. Stanowi ona w części kwartał nr 3 programu Rewitalizacji Obszarowej. Konsekwencje prowadzonych inwestycji są widoczne już teraz, a ulica i jej najbliższe otoczenie staje się zadbaną śródmiejską przestrzenią. Nowe nasadzenia drzew i krzewów, spowolnienie ruchu drogowego, wprowadzenie monitoringu miejskiego oraz poprawa infrastruktury, przyciągają inwestycje prywatne które stanowią niezbędne uzupełnienie działań miejskich.

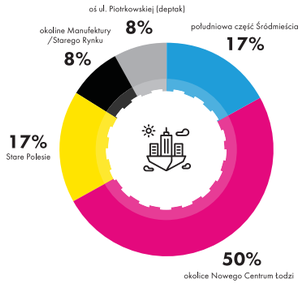
Zmiany na ul. Tuwima są niemal modelowym przykładem współpracy administracji publicznej z sektorem prywatnym. Miasto dokonało remontu budynków pod numerem 1/3, a obecnie dokonuje przebudowy i modernizacji dawnej fabryki przy ul. Tuwima 10. Remont ma potrwać do końca 2020 r., a pod tym adresem siedzibę ulokuje jeden z wydziałów Urzędu Miasta. Z kolei pod nr 4, remont elewacji kamienicy przeprowadził inwestor prywatny, nr 6 - wspólnota mieszkaniowa, jeszcze dalej znajduje się budynek pod adresem ul. Tuwima 12a, gdzie remont został dokonany w ramach rewitalizacji obszarowej. Tuwima 16 to efekt działania programu Mia100 Kamienic.

Efekt szeregu realizowanych inwestycji jest widoczny i został wsparty przez działania prywatne. Pod adresem ul. Tuwima 15, powstała jedna z najbardziej prestiżowych inwestycji mieszkaniowych w Łodzi - Solaris. Lokale w tym budynku, osiągają na rynku wtórnym ceny ofertowe powyżej 12 tys. zł /mkw, co przebija dwukrotnie średnie ceny transakcyjne w Łodzi. Drugą inwestycją jest "Perła Śródmieścia" - apartamentowiec, który ma zostań oddany do użytku pod koniec 2019 r. Ceny proponowane przez dewelopera, to ok. 6-7 tys. zł / mkw. Następną inwestycją, jest realizowany projekt "Wiszące Ogrody" przy ul. Tuwima 48.

Miasto Łódź realizuje kolejne inwestycje na tym obszarze - w ramach Rewitalizacji Obszarowej, wyremontowane zostaną również kamienice pod nr 33, 35, 46 i 52.

Jest to doskonały przykład uzupełnienia rewitalizowanego obszaru z nowymi inwestycjami, których ceny sprzedaży są powyżej średnich cen transakcyjnych w Łodzi. Na jego atrakcyjność ma wpływ także fakt, że ulica graniczy z parkiem Sienkiewicza, który również przechodzi metamorfozę. W bliskiej odległości znajduje się deptak - ul. Piotrkowska, jak również jeden z najbardziej prestiżowych adresów w Śródmieściu - zabudowany modernistycznymi kamienicami z okresu przedwojennego, plac Komuny Paryskiej, czy kompleks EC1. Rosnące zainteresowanie inwestorów tą częścią miasta najlepiej świadczy o potencjale łódzkiego Śródmieścia.

Najbardziej perspektywiczna część centrum Łodzi według inwestorów to:
Źródło: Dane UMŁ



Tuwima 4 - wizualizacja
Źródło: Materiały UMŁ

Plac Komuny Paryskiej
Źródło: Materiały UMŁ

MODEL PRZYKŁADOWEJ INWESTYCJI W KAMIENICĘ

Rynek kamienic w Polsce

Segment nieruchomości kamienicznych w Polsce, jest zróżnicowany pod względem cen, wielkości budynków i form inwestowania, co czyni go otwartym dla większego grona nabywców – zarówno dla dużych funduszy inwestycyjnych, jak i inwestorów indywidualnych.

Inwestycje w kamienice, szczególnie te, które znajdują się w ścisłych centrach miast, wydają się coraz bardziej atrakcyjne. Tak zlokalizowane budynki są doskonałym obiektem na działalność hotelową, aparthotel czy wynajem długoterminowy – centralna lokalizacja, zwykle w pobliżu uczelni lub atrakcji turystycznych, może stanowić interesującą alternatywę dla zakupu mieszkania lub noclegu w hotelu.

Zrewitalizowane kamienice stanowią ważny element segmentu nieruchomości luksusowych, choć na razie dotyczy to przede wszystkim rynku nieruchomości w Warszawie, Krakowie czy Wrocławiu. Obecna hossa na rynku przyciąga inwestorów poszukujących takich projektów. Podstawowym wyzwaniem nie jest jednak brak potencjalnych klientów na takie lokale, ale niedobór atrakcyjnych kamienic – w dogodnej lokalizacji, w odpowiednim rozmiarze, walorach architektonicznych i historycznych, pozwalających np. na realizację oczekiwanego przez docelowych mieszkańców parkingu.

W głównych miastach Polski kamienice cieszą się dużą uwagą inwestorów i są adaptowane nie tylko na biura - są chętnie zajmowane przez restauracje, hotele, ekskluzywne butiki, a nawet sieci handlowe. Jednak większość zachowuje podstawową funkcję mieszkaniową. Pozytywnym przykładem wykorzystania starej tkanki i podniesienia standardu budynków jak i całej okolicy jest warszawska Stara Praga. Dzielnica, która od kilku lat cieszy się rosnącą popularnością wśród potencjalnych mieszkańców, jak i najemców. Stopniowo odnawiane są kolejne budynki, zyskując nowe funkcje, np. w części rewitalizowanego kompleksu Koneser powstał Kampus Google, kwitnie tam życie towarzyskie oraz kulturalne, powstają nietuzinkowe restauracje. Z wykorzystaniem starej tkanki realizowane są największe inwestycje w stolicy, np. Port Praski.

Z uwagi na specyfikę starych budynków, najemcami tego typu powierzchni są mniejsze firmy, często z sektora kreatywnego, świadczące usługi dla mniejszych grup klientów - kancelarie prawnicze, firmy doradcze, księgowe, agencje kreatywne, reklamowe i public relations. Coraz częściej jakość takich budynków doceniają firmy IT. Lokalizacja w prestiżowej, wyremontowanej kamienicy jest często pierwszym wyborem dla firm, które świadomie chcą budować prestiżowy wizerunek.

Inwestycje rewitalizacyjne podejmują coraz częściej spółki kojarzone z sektorem biurowym lub mieszkaniowym. Znanym przykładem remontu warszawskich kamienic jest inwestycja przy Foksal 13/15, którą przeprowadziła firma Ghelamco, a przy ul. Hożej 55 – firma Yareal.

Lublin / Krakowskie Przedmieście 51
Źródło: Materiały inwestora

Kompleks EC1
Źródło: Materiały UMŁ

Przykładem modelowej rewitalizacji kamienicy może być również adres Krakowskie Przedmieście 51 w Lublinie.

To projekt zrealizowany przez prywatnego inwestora. Działa tam obecnie dom mody (w dawnych lokalach Mody Polskiej) oraz aparthotel Royal Routes Residences.

Przykłady inwestorów zajmujących się rewitalizacją w Polsce i ich realizacje:

Fenix Group

Jeden z najbardziej znanych inwestorów aktywnych w niszy prestiżowych kamienic w Polsce. Deweloper skupia się na rynku warszawskim i ukończył takie projekty jak: Jagiellońska 27 oraz 22, Okrzei 26, Targowa 21, Koszykowa 47 i 49A, Noakowskiego 16, Kopernika 15 czy Hoża 50.

Grupa Mzuri

Grupa Mzuri to jeden z największych w Polsce operatorów najmu mieszkań (ponad 5 tys. jednostek najmu w całym kraju). Początki firmy związane są z Łodzią, która wraz z Warszawą stała się pierwszym oddziałem grupy w 2009 roku. W Łodzi spółka obsługuje ponad 1.000 jednostek najmu, zatrudniając przy tym prawie 100 osób – w tym centrala operacyjna (obejmującą takie procesy jak obsługa klienta, rozliczenia, call center, czy IT), która znajduje się w łódzkim Śródmieściu.

Mzuri ma również na swoim koncie procesy rewitalizacji – zakończone projekty, to kamienice przy ul. Pabianickiej 35 oraz ul. Targowej 55. Grupa Mzuri powołała również spółkę inwestowania grupowego Mzuri CFI Łódź Sp. z o.o., której celem jest dalsza rewitalizacja łódzkich kamienic – obecnie w toku są dwa projekty dotyczące budynków przy ul. Kilińskiego 42 oraz Żeromskiego 17.

Fortem

W centrum klimatycznej Nowej Pragi w Warszawie deweloper Fortem S.A., rewitalizuje kompleks zabytkowych budynków, w ramach którego powstanie oryginalny apartamentowiec loftowy Inżynierska 5B. W zabytkowym, ceglanym budynku dawnej fabryki koronek zaprojektowano funkcjonalne lofty, których niepowtarzalnym atutem są duże okna nawiązujące do postindustrialnej stylistyki. Apartamenty są dostępne w metrażach od 25 do 54 m².

Ogromną zaletą - charakterystyczną dla rewitalizowanych nieruchomości - jest doskonała lokalizacja inwestycji Inżynierska 5 i jej dogodne skomunikowanie.

Pozostałe inwestycje spółki, to m.in. ul. Skaryszewska 11 czy ul. Matejki 3 we Wrocławiu.

Skarbiec Kamienic

Skarbiec Kamienic to podmiot działający na Śląsku, w Poznaniu oraz w Łodzi, realizujący ideę crowd-fundingu. W ramach dotyczasowych działań, realizuje następujące inwestycje: Sosnowiec – Strzelców Bytomskich 4, Katowice – Teatralna 14, Łódź – Narutowicza 41, Więckowskiego 46, Poznań – Małeckiego 21, Rybaki 23/ Kwiatowa 12

Śląskie Kamienice

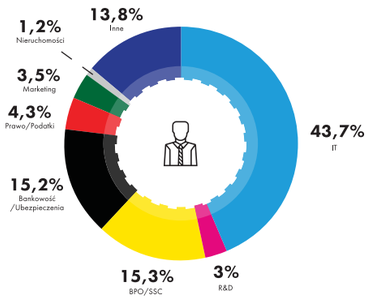
Podmiot skupiony na realizacji inwestycji na rynku śląskim, głównie w Katowiach. Przykładowe inwestycje, to m.in. ul. Moniuszki 10, Zarębskiego 14, Kopernika 3

Rynek kamienic w Łodzi

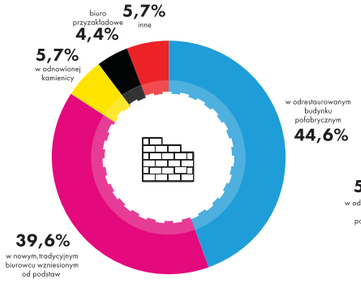
Analizując dotychczasową aktywność inwestorów w Łodzi, można zauważyć wyraźnie rosnące zainteresowanie włączaniem się w proces rewitalizacji miasta.

Z badania przeprowadzonego na portalu Linkedin przez Urząd Miasta, na próbie ponad 700 pracowników biurowych z Łodzi i aglomeracji, płynie wniosek, że większość respondentów (62,5 proc.) chciałoby pracować w budynkach biurowych w odrestaurowanej zabudowie historycznej.

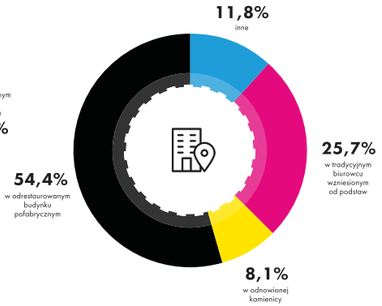
Jaką branżę reprezentujesz?



Gdzie jest zlokalizowane Twoje biuro?



Gdzie chciałbyś, żeby było zlokalizowane Twoje biuro?



Źródło: Dane UMŁ

Połowa z nich przyznała, że już pracuje w takich budynkach. W badaniu wzięli udział przedstawiciele branży IT (ok. 44 proc.), BPO/SSC (ok. 15 proc.), bankowości i ubezpieczeń (ok. 15 proc.), a ok. jedną czwartą stanowili przedstawiciele pozostałych sektorów.

Z ankiet przeprowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi wynika, że potencjalni najemcy są zainteresowani pracą lub mieszkaniem w budynkach o historycznym charakterze i z pewnością jest to bodziec dla deweloperów i inwestorów, zachęcający do realizacji takich projektów.

Biorąc pod uwagę, że w ramach 8 projektów rewitalizacji obszarowej pracami objętych będzie 69 kamienic, można zakładać, że inwestorzy – prywatni właściciele, wspólnoty mieszkaniowe oraz inne podmioty, realizujące inwestycje mieszkaniowe lub biurowe, uzupełnią prace prowadzone przez łódzki samorząd.

Zgodnie z zapisami Gminnego Programu Rewitalizacji, całkowita wartość przedsięwzięć rewitalizacyjnych wyniesie w mieście Łodzi prawie 4,5 mld PLN i oczekuje się, iż da dźwignię finansową na poziomie 1,41.

Oznacza to, że każda zaangażowana złotówka wydana przez podmioty publiczne na rewitalizację, powinna wygenerować 1,41 PLN wydatku inwestorów prywatnych.

Uwzględniając ten wskaźnik oraz planowany zakres remontów miejskich, należałoby się spodziewać, że w najbliższych latach prywatny kapitał zrealizuje remonty nawet 97 kamienic położonych w ścisłym centrum Łodzi.

Zainteresowaniem inwestorów cieszą się obiekty położone w sąsiedztwie obszarów modernizowanych w ramach programu rewitalizacji obszarowej.

Z danych Łódzkiego Ośrodka Geodezji wynika, że od I kw. 2014 do końca III kw. 2019, w kwartałach rewitalizowanych lub ich bezpośrednim sąsiedztwie dokonano:

- 1575 transakcji lokali mieszkalnych
- 89 transakcji całych budynków kamienic lub udziałów w nich

Przykładowe realizacje inwestycji w łódzkich kamienicach

SIENKIEWICZA 53 (SOMMO) – INWESTYCJA MIESZKANIOWA

PIOTRKOWSKA 120 (STARE KINO) – INWESTYCJA HOTELOWA

PIOTRKOWSKA 44
(VISION DEVELOPMENT)
– INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Źródło: Materiały Inwestora

Źródło: Materiały Inwestora

NARUTOWICZA 48
(WILLA QUANTUM)
– SIEDZIBA GRUPY BROKERSKIEJ QUANTUM

Źródło: Materiały Inwestora

WIĘCKOWSKIEGO 46
(SKARBIEC KAMIENIC)
– INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Źródło: Materiały Inwestora

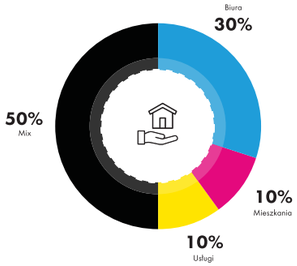
Kluczowe elementy inwestycji w kamienicę

Na podstawie przeprowadzonych wywiadów oraz pogłębionej analizy, zdefiniowane zostały kluczowe elementy związane z realizacją inwestycji w typową łódzką kamienicę:

Funkcja

Z uwagi na pierwotne przeznaczenie, kamienice stanowią interesującą przestrzeń możliwą do zaadaptowania przede wszystkim na cele mieszkaniowe. W większości przypadków istnieją możliwości przearanżowania przestrzeni w lokalach do współczesnych standardów i trendów (np. rezygnacja z pokoi przechodnich, czyli amfiladowego układu pomieszczeń). Inwestorzy są w stanie dostosować budynek kamienicy także na inne cele: np. kameralne budynki biurowe (w większości do ok. 3 tys. mkw. powierzchni użytkowej), usługowe (np. przychodnie, szkoły językowe) czy handlowe (np. domy handlowe, luksusowe butiki). Kamienice ze względu na pierwotne założenia architektoniczne przyświecające projektantom tych budynków, stanowią naturalne środowisko do mieszkania lub pracy. Konsekwencją tego jest fakt, iż adaptacja kamienic jest procesem bardziej przewidywalnym i z reguły wymaga mniejszych nakładów niż proces renowacji w przypadku budynków pofabrycznych. Wśród ankietowanych przez Urząd Miasta Łodzi, aż 50 proc. inwestorów widzi w tkance historycznej funkcję mieszaną (mix) a kolejne 30 proc. funkcję biurową.

Jaką funkcję będzie miał budynek poddany rewitalizacji przez inwestora?
Źródło: Dane UMŁ



Koszty zakupu budynku

Koszt zakupu budynku jest pierwszym i podstawowym parametrem finansowym. Na podstawie analizy bazy cen transakcyjnych Łodzkiego Ośrodka Geodezji, pozyskano informację o średnich cenach transakcyjnych w ostatnich latach na poziomie ok. 1500-2000 zł/mkw. powierzchni użytkowej.

Również na podstawie przeprowadzonych wywiadów z inwestorami, można potwierdzić i doprecyzować oczekiwany koszt zakupu budynku na poziomie ok. 1,5 tys. – 2 tys. zł/mkw. powierzchni użytkowej.

Koszty remontu

Pełna modernizacja kamienicy obejmuje, m.in. remont dachu, wymianę wszelkich instalacji (elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej), stropy i konstrukcje, fundamenty, montaż sieci centralnego ogrzewania, remont klatek schodowych, podwórek, wewnętrznych dziedzińców i placów przy kamienicach oraz remont lokali mieszkalnych i użytkowych. W zależności od docelowej funkcji, remont może być zrealizowany w różnym standardzie i taka decyzja zdecydowanie wpływa na koszt realizacji przedsięwzięcia.

Koszty remontu w przypadku rewitalizacji publicznej

Ze względu na różny stan techniczny budynków, niezwykle trudno precyzyjnie ocenić "średni" koszt remontu kamienicy.

Z uwagi na specyfikę przetargów organizowanych przez jednostki miejskie (Zarząd Inwestycji Miejskich) w ramach rewitalizacji obszarowej, składane oferty są znacząco wyższe od rynkowych kosztów modernizacji. Niekiedy przetargi pozostają bez rozstrzygnięcia ze względu na brak zainteresowanych oferentów. Powodem jest obecna koniunktura – wzrost kosztów materiałów i pracy sprawia, że projekty są zdecydowanie droższe od tych realizowanych w latach 2014-2016. W przypadku nierozstrzygniętych przetargów, w celu znalezienia wykonawców, miasto szuka innych rozwiązań – o ile to możliwe, zwiększa budżet lub modyfikuje kryteria np. w zakresie wymagań co do doświadczenia firm budowlanych. Innym rozwiązaniem jest zmiana podejścia do przetargu – jednostka np. ZIM przygotowuje projekty i pełną dokumentację, a wykonawcy bazują na przedmiarach wynikających z dokumentacji projektowej, nie uwzględniając w cenie ofertowej dodatkowej marży wynikającej z ryzyka zakupów materiałów o nieprecyzyjnie określonej wartości.

Niewątpliwie największe ryzyko w toku prac spada na wykonawców realizujących prace w formule PFU (program funkcjonalno-użytkowy). Dodatkową trudnością jest napięty harmonogram i brak pewności, co do dokładnego zakresu prac ze względu na nieprzewidziane okoliczności – nie zawsze wykonawca czy nawet zamawiający, posiadają wiedzę na temat. Standard prac narzucony w remontach przeprowadzanych przez miasto jest niezwykle wysoki, na poziomie najbardziej zadbanych europejskich miast.

Dodatkowo, zakres prac w lokalach, w ramach rewitalizacji, obejmuje często wykończenie "pod klucz", a w kosztach zawarte jest, m.in. wyposażenie pracowni, świetlic, biur czy mieszkań chronionych. Z tego względu trudno porównywać koszty rewitalizacji obszarowej z uśrednionymi kosztami remontów na rynku. Zwiększone ryzyko projektowe znajduje odbicie w podwyższonym z tego względu wynagrodzeniu wykonawców. Remonty kapitalne w ramach rewitalizacji można porównać z akcją reanimacyjną, natomiast zakres standardowego remontu, którego podejmują się przedsiębiorcy, to raczej modernizacja, która jest nieporównywalnie tańsza. Z tego względu koszty w przetargach publicznych często nie oddają możliwości rynkowych w zakresie kosztów.

Koszty remontu w przypadku rewitalizacji prywatnej

Inwestorzy prywatni nie dzielą się publicznie informacjami na temat kosztów prowadzonych przez nich działań, jednak z przeprowadzonych wywiadów wynika, że koszty remontu kamienic kształtują się na poziomie 2-4 tys. zł/mkw., w zależności od stanu technicznego konkretnego budynku, natomiast w przypadku budynków pofabrycznych przeznaczonych na cele biurowe ten koszt jest wyższy i może sięgać nawet 5-6 tys. zł/mkw., w przypadku najwyższych kategorii jakościowych (klasa A). Budynki pofabryczne najwyższej kategorii standardu charakteryzują się najwyższymi oczekiwaniami ze strony klientów oraz najwyższymi na rynku stawkami najmu przestrzeni biurowej lub usługowej.

W ankiecie przeprowadzonej przez miasto, 43 proc. badanych określiła koszt „odnowienia" metra kwadratowego powierzchni w przedziale do 5 tys. zł/mkw, a 57 proc. na koszt wyższy. Jednak wskazane badanie nie precyzuje rodzajów budynków, ich standardu, przeznaczenia i nie defniuje rodzajów kosztów „odnowienia" – w badaniu większą część ankietowanych, stanowili inwestujący w tkankę pofabryczną.

Na podstawie ankiet, wywiadów z inwestorami oraz analizy zamówień publicznych dotyczących rewitalizacji kamienic, można określić szacunkowy koszt remontu metra kwadratowego powierzchni użytkowej w takich budynkach na kwotę ok. 2,5-3 tys. zł, zależnie od stanu technicznego budynku i docelowego standardu kamienicy, zakładając jej doprowadzenie do stanu „deweloperskiego" i funkcje mieszkaniowe.

Przychody

Wariant sprzedaży mieszkań

Zgodnie z danymi NBP, w II kw. 2019 r., średnia transakcyjna cena sprzedaży mkw powierzchni mieszkalnej, na łódzkim rynku, wyniosła: 4596 zł / mkw. na rynku wtórnym, oraz 5853 zł / mkw. na rynku pierwotnym.

> W ciągu ostatnich lat sprzedaż mieszkań w Łodzi dynamicznie rosła, co wskazuje na rosnący popyt wśród łodzian, ale wiele mieszkań kupowanych także pod wynajem.

Mieszkania w kamienicach to formalnie rynek wtórny, to jednak same budynki oraz lokale, z racji zakresu prowadzonych prac i standardu, bliższe są rynkowi pierwotnemu i właśnie dla takiego rynku stanowią ofertę konkurencyjną. Kamienice po kompleksowym remoncie spełniają w zasadzie wszystkie wymagania i standardy dotyczące nowobudowanych budynków.

Analiza aktualnych oferowanych cen sprzedaży mieszkań w kamienicach, wskazuję na na poziom ok 6 tys. zł / mkw, lub wyżej w przypadku mniejszych metraży.

Z kolei analiza cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w ścisłym centrum Łodzi, w strefie wielkomiejskiej, wskazuje na średnią cenę na rynku pierwotnym ok. 5,9 tys. zł/mkw. (III kw. 2019 r.)

W zależności od wielkości, funkcji i lokalizacji rewitalizowanej kamienicy można przyjąć różne założenia dotyczące ceny sprzedaży, jednak rozważając realizację inwestycji o charakterze mieszkaniowym, należy uznać, że potencjał sprzedażowy mieszkań w wyremontowanych obiektach w centrum Łodzi to właśnie poziom ok. ok. 5,9 tys. zł/mkw.

Wariant najmu

Analiza oferty lokali przeznaczonych do najmu, na terenie Łodzi, w serwisach internetowych: otodom.pl, gratka.pl oraz bankier.pl, pozwala stwierdzić, że wpływ na cenę inwestycji w mieszkanie ma m.in: jego wielkość, lokalizacja, sposób wynajęcia (krótkoterminowy, długoterminowy), standard wyposażenia.

W celu pozyskania danych o średnich kosztach najmu, analizie poddano trzy kategorie mieszkań, spośród których wielkość oferowanego lokalu stanowiło kryterium podstawowe. Wyróżniono mieszkania:
a) małe – o wielkości od 10 do 37 mkw.;
b) średnie – o wielkości od 38 do 60 mkw.;
c) duże – o wielkości 61 mkw. i więcej.

Aktualna oferta wynajmu mieszkań w Łodzi – wrzesień 2019 (stawki miesięczne)

	Mieszkania małe (10 -37 mkw./miesiąc)	Mieszkania średnie (38 - 60 mkw./miesiąc)	Mieszkania duże (61 mkw. i więcej /miesiąc)
Na podstawie danych: Otodom.pl			
Liczba ofert	218	336	252
Stawka wynajmu (min)	350 zł	450 zł	1000 zł
Stawka wynajmu (max)	2200 zł	3500 zł	10000 zł
Przedział cenowy (największej liczby ofert)	750-1500 zł	1250-2250 zł	1500-3500 zł
Na podstawie danych: Gratka.pl			
Liczba ofert	293	347	300
Stawka wynajmu (min)	500 zł	850 zł	1000 zł
Stawka wynajmu (max)	2452 zł	3500 zł	10000 zł
Przedział cenowy (największej liczby ofert)	750-1700 zł	1250-2250 zł	1700-4000 zł
Na podstawie danych: Bankier.pl (sierpień 2019)			
Średnia cena wynajmu	1157 zł	1716 zł	2338 zł

Dane bankier.pl dla sierpnia 2019 r. wskazują na średnią cenę najmu mieszkania (średnia dla wszystkich kategorii wielkości) w Łodzi **1 742 zł** miesięcznie, co oznacza, że była najniższą wśród dużych miast Polski. Dla porównania, średnia cena wynajmu mieszkania w Warszawie w tym samym okresie wyniosła **4 481 zł** miesięcznie, co oznacza, że była ona ponad **2,5-krotnie wyższa**.

Na podstawie powyższych cen średnich, oraz przeprowadzonych rozmów z inwestorami można przyjąć, że stawka najmu mieszkania o powierzchni ok. 40 mkw. w zrewitalizowanym budynku położonym w ścisłym centrum Łodzi, wyniesie ok. **1 600 zł**.

Oferowane ceny wynajmu mieszkań w Łodzi należą do najbardziej atrakcyjnych (z punktu widzenia poszukujących lokum) w kraju.

Zwroty z inwestycji

SCENARIUSZ I – SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Analizując potencjał finansowy inwestycji w kamienicę w Łodzi, za modelowy można przyjąć budynek o funkcji mieszanej – z podstawową funkcją mieszkaniową uzupełnioną usługami na parterze, o łącznej powierzchni użytkowej **ok. 2 tys. mkw**.

Biorąc pod uwagę obliczony, na podstawie cen transakcyjnych, spodziewany średni koszt nabycia kamienicy, należy liczyć się z wydatkiem ok 1,7 - 2 tys. zł / mkw. powierzchni użytkowej. Przyjmując do obliczeń 2 tys. mkw., wydatki sięgnęły kwoty 3-4 mln zł.

Przyjmując koszty remontu na poziomie 2,5-3 tys. zł/mkw., należy liczyć się z koniecznością zainwestowania kolejnych 5-6 mln zł na kompleksową rewitalizację. Łączne szacunkowe nakłady inwestycyjne sięgają, w przypadku takiej inwestycji, ok. 8-10 mln zł.

Mając na względzie, iż mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy stanowią de facto rynek pierwotny, należy przyjąć potencjał sprzedażowy na poziomie poziomie średniej ceny z rynku pierwotnego dla II kw. 2019 – ok. 5,9 tys. zł/mkw. Marżę na sprzedaży, rozumianą jako nadwyżka przychodów nad kosztami zakupu i remontu, można w uproszczeniu przyjąć na średnim poziomie ok. 900 – 1600 zł/mkw. Oznacza to marżę deweloperską, liczoną jako różnica między ceną sprzedaży metra kwadratowego a kosztem realizacji – zakupu i remontu, sięgającą ok. 17-30 proc.

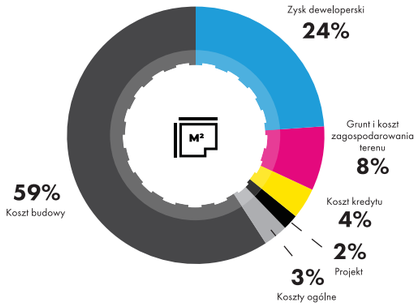
W I kw. 2019 r. większość deweloperów, działających na polskim rynku mieszkaniowym, uzyskało wyższą rentowność zysku brutto niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Średnia marża spółek w tym sektorze sięgnęła 26,4 proc., gdy w analogicznym okresie rok wcześniej wyniosła 24 proc. i 24,7 proc. w całym 2018 r.

Do obliczeń potencjalnej inwestycji, przyjęto cenę zakupu wyższą o ok 10 proc. w stosunku do średnich cen transakcyjnych wynikających z analizy danych łódzkiego Ośrodka Geodezji (1,5 – 2 tys zł/mkw) i oszacowano wartość zakupu kamienicy na poziomie w najbliższym okresie na ok. 1,7 - 2 tys. zł / mkw.

W przypadku rynku pierwotnego w Łodzi, dane NBP w 1 kw. 2019 r., wskazują następującą strukturę ceny netto metra kwadratowego powierzchni:

Łódź – szacunkowe struktury ceny netto mkw. powierzchni użytkowej mieszkania na RP dla konsumenta

Źródło: NPB, 1 kw. 2019 r.



> Powyższe wyliczenia mają charakter teoretyczny i zostały dokonane na podstawie danych aktualnych na II kw. 2019 roku oraz na podstawie przeprowadzonych rozmów z inwestorami. Wyniki nie uwzględniają również kosztów finansowania (średnio ok. 4 proc. wartości netto mieszkania, według NBP w 1 kw. 2019 r.) i innych specyficznych kosztów dotyczących konkretnej inwestycji, które są w dużym stopniu zależne od charakteru i typu inwestora oraz konkretnego projektu.

SCENARIUSZ II
– WYNAJEM

W przypadku, gdy analizowany modelowy budynek będzie przeznaczony do wynajmu króko i średnioterminowy (w skali dni lub tygodni), można na podstawie analiz przyjąć stawkę ok. 1500-1800 zł miesięcznie za mieszkanie o powierzchni ok. 40 mkw. jako dochód dla właściciela, z osobno płaconymi przez najemców kosztami utrzymania (energia, ogrzewanie). Zakładając realizację takiej inwestycji w budynku o powierzchni 2 tys. mkw. i uzyskaniu możliwie optymalnej struktury mieszkań o średniej wielkości 40 mkw. (daje to ok. 50 lokali), można uzyskać przychody w wysokości ok. 75-90 tys. zł miesięcznie oraz 825 – 990 tys. zł rocznie.

W przypadku wynajmu mieszkań w wyremontowanym budynku kamienicy, należy mieć na względzie naturalną dla rynku rotację lokatorów, stąd należy założyć obłożenie każdego z lokali średnio na poziomie maksymalnie 11 miesięcy w roku. Dodatkowo, do analizy przyjęto niewielkie koszty dla części wspólnych, pulę środków na remont lub utrzymanie stanu technicznego, usługę sprzątania oraz konieczność zatrudnienia menedżera obiektu, zarządzającego procesem wynajmu mieszkań. Przy takich założeniach, wysokość rocznego zysku operacyjnego mieści się w granicach 690-860 tys. zł.

Tak zrealizowana inwestycja powinna przynosić właścicielowi zwrot (ROI) średnio na poziomie ok. 7-8 proc. rocznie, nie uwzględniając jednak kosztów finansowania oraz podatku od dochodu. W zależności od profilu i charakteru inwestycji, istnieją różne formy finansowania – od pełnego wkładu własnego do miksu pieniędzy inwestora i finansowania dłużnego lub środków pochodzących z jeszcze innego źródła. Najczęstszy model to finansowanie dłużne, np. bankowe z wkładem własnym na poziomie ok. 15-25 proc. wartości inwestycji.

Good Time - Łódzki Historyczny Kompleks Apartamentowy
Źródło: Materiały Inwestora

Realizacja inwestycji krok po kroku

Poszukiwania

Pierwszym krokiem do realizacji inwestycji jest znalezienie właściwej kamienicy, która spełni oczekiwania inwestora w zakresie lokalizacji, powierzchni użytkowej, architektury, estetyki oraz stanu technicznego. W przypadku Łodzi, kamienice często są sprzedawane bez publicznie dostępnych ogłoszeń, część z nich jest wystawiana przez miasto w przetargach, a jeszcze inna część, jest oferowana na wolnym rynku za pośrednictwem popularnych portali obrotu nieruchomościami.

Analizy przed zakupem

Kolejnym niezbędnym krokiem jest przeprowadzenie tzw. **badania due diligence**, przede wszystkim pod kątem **technicznym**, ale także **prawnym**. Kluczowym elementem jest analiza prawna dotycząca **stanu własnościowego**, często bowiem budynki mają wielu właścicieli lub w księdze wieczystej danego budynku widnieć mogą wpisy o określonej hipotece na budynku lub o toczących się postepowaniach związanych z daną nieruchomością.

Kolejny kluczowy aspekt, to **analiza stanu technicznego**. Ponieważ kamienice w Łodzi liczą sobie przeważnie więcej niż 100 lat, sprawdzenie ich kondycji technicznej jest niezbędne do oszacowania kosztów przedsięwzięcia oraz potencjału ewentualnej nadbudowy i rozbudowy. W tym celu warto zasięgnąć opinii doświadczonego konstruktora budowlanego, który wraz z architektem mógłby ocenić stan techniczny budynku, m.in. na podstawie ekspertyzy i odkrywek stropów, stanu fundamentów, tynków i stopnia zawilgocenia. Zbadać trzeba także konstrukcję budynku by sprawdzić możliwość ewentualnej nadbudowy i rozbudowy.

Jeśli założenia inwestora obejmują **zwiększenie powierzchni użytkowej**, a analiza techniczna potwierdzi taką możliwość, ważnym elementem jest analiza Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), który może nie zezwalać na takie działania. Architekt powinien przygotować, na podstawie, inwentaryzacji budynku lub dostępnej dokumentacji plan, układów docelowych powierzchni mieszkalnych, biurowych lub usługowych. W przypadku braku MPZP, inwestor powinien skonsultować się z konserwatorem zabytków oraz złożyć wniosek o wydanie WZ obejmującej nadbudowę bądź rozbudowę.

Analiza finansowa pozwoli na rozpoznanie możliwości sfinansowania dłużnego zakupu i remontu oraz możliwej stopy zwrotu z inwestycji. Wpłynie również w dużym stopniu na docelowy wybór funkcji budynku i wariant realizacji koncepcji architektonicznej.

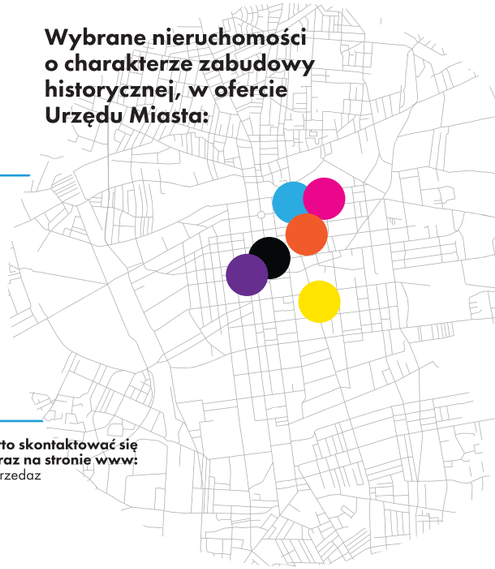
Po ocenie stanu technicznego, możliwości dotyczących rozbudowy oraz analizie finansowej, warto dokonać próby odpowiedzi na pytanie o docelową funkcję danego budynku – wykorzystanie nieruchomości w określony sposób może się różnić w zależności od założeń inwestora, ale też konkretnego obiektu. Nawet w obrębie wybranej funkcji głównej, np. mieszkaniowej, wciąż pozostaje przestrzeń do decyzji, np. jakie podziały są możliwe, jakie metraże są atrakcyjne i pożądane na rynku oraz jaki standard wykończenia będzie najbardziej opłacalny.

Kolejnym etapem jest przygotowanie założeń modernizacji, m.in. standardu budynku i mieszkań, czasu trwania inwestycji, wyboru docelowej funkcji, modelu wyjścia z inwestycji (sprzedaż, najem) oraz analiza wariantowa potencjalnych zwrotów.

W przygotowaniu do zakupu mogą pomóc firmy doradcze, działające w branży nieruchomości, które na podstawie analizy HBU (Highest and Best Use) przedstawią kompleksową ocenę opłacalności inwestycji i warianty najlepszego wykorzystania nieruchomości.

Wybrane nieruchomości o charakterze zabudowy historycznej, w ofercie Urzędu Miasta:

- **ul. Pomorska 53**
- **ul. Pomorska 26/28/Kilińskiego 7**
- **ul. 6 Sierpnia 10**
- **ul. Kilińskiego 95**
- **ul. Piotrkowska 54/Narutowicza 1**
- **ul. Jaracza 40-42**



Poszukując odpowiedniej nieruchomości warto skontaktować się z Zespołem Zbywania Nieruchomości UMŁ oraz na stronie www:
www.uml.lodz.pl/dla-biznesu/nieruchomosci-na-sprzedaz

Zakup

Z uwagi na często złożoną historię właścicielską, planując inwestycję, trzeba się liczyć z koniecznością wykupu udziałów. W przypadku starych budynków, które przez dziesiątki lat często przechodziły z rąk do rąk, może okazać się konieczna konsolidacja udziałów cząstkowych, należących do różnych właścicieli. Z pewnością pomocna będzie obsługa doświadczonej kancelarii prawnej, która może doradzić przy rozmowach z dotychczasowym właścicielem lub właścicielami.

Po wynegocjonowaniu ceny, projekt umowy przygotuje kancelaria prawna w porozumieniu z notariuszem. Ze względu na wyznaczenie obszaru rewitalizacji, w przypadku kamienic położonych w strefie wielkomiejskiej należy wziąć pod uwagę fakt funkcjonowania prawa pierwokupu na rzecz miasta Łodzi.

Z reguły miasto nie jest zainteresowane odkupem nieruchomości, jednak konieczna do przeprowadzenia procedura po stronie Urzędu wydłuża proces faktycznego kupna nieruchomości o ok. 1-2 miesiące (miasto ma 30 dni na odniesienie się do aktu notarialnego). Niezbędne jest także dwukrotne przystąpienie do aktu notarialnego – przy podpisaniu umowy warunkowej i właściwej umowy sprzedaży, gdy miasto zrezygnuje z prawa pierwokupu.

Dokumentacja

Inwentaryzacja architektoniczno–budowlana stanowi nieodłączny element procesu inwestycyjnego, poprzedza proces projektowy i stanowi odzwierciedlenie aktualnego stanu obiektu.

Równolegle do prac inwentaryzacyjnych prowadzone jest często techniczne Due Diligence, które pozwalają na dokładniejsze sprawdzenie nieruchomości lub weryfikację wcześniejszej inwentaryzacji budynku. Projekt architektoniczno–budowlany wielobranżowy, składający się z części architektonicznej, konstrukcyjnej, elektrycznej oraz sanitarnej to podstawa do rozpoczęcia dalszych prac. Bazuje na aktualnej dokumentacji obiektu oraz przeprowadzonej inwentaryzacji.
W przypadku budynków objętych ochroną konserwatorską, rozwiązania przyjęte w projekcie muszą zostać zatwierdzone przez konserwatora zabytków.
W przypadku Łodzi, zgodę na realizację takiej inwestycji wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków. Oznacza to, że współpraca z tym państwowym organem powinna rozpocząć się już na początku prac projektowych, a zakończyć się po ukończeniu inwestycji. Rozwinięciem projektu architektoniczno-budowlanego są projekty wykonawcze. Pozwolenie na budowę – PnB – jest wydawane na podstawie projektu architektoniczno–budowlanego, zawiera wszelkie uzgodnienia z gestorami mediów (sprawdzenie statusu przyłączy i ewentualne korekty przydziału mocy), obejmuje kwestie wymiany instalacji i przyłączy na nowe typy (np. w przypadku linii napowietrznych). W przypadku obiektów objętych ochroną konserwatorską, do uzyskania PnB niezbędna jest pozytywna opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Odbiór i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie to ostatni etap procesu inwestycji, oznacza możliwość pełnego korzystania z obiektu.

Proces remontu

Czas trwania i zakres remontu zależy od poszczególnej nieruchomości – stanu technicznego budynku, jego powierzchni użytkowej, zakresu planowanej przebudowy - poprzedniej oraz docelowej funkcji.

Trzeba zakładać, że pełna rewitalizacja obiektu o powierzchni użytkowej 2 tys. mkw., zajmie średnio 2 lata, a w przypadku napotkania nieprzewidzianych trudności, nawet dłużej.

Niezwykle ważna w tym procesie jest współpraca z wykonawcą, który powinien posiadać doświadczenie z inwestycji w budynkach historycznych. Choć na rynku wciąż nie ma wiele doświadczonych na tym polu podmiotów mogących zaoferować wysoki standard prac, ich liczba z roku na rok systematycznie rośnie. Ta, coraz wyraźniej rysująca się specjalizacja jest konsekwencją rosnącego zapotrzebowania na takie usługi, które wynikają z kolei z coraz większej liczby realizowanych projektów rewitalizacyjnych.

Wyzwania w procesie rewitalizacji

Choć inwestycje w kamienice cieszą się obecnie dużym zainteresowaniem, przed podjęciem decyzji trzeba przeanalizować ryzyka, wynikające z zaangażowania w taki projekt:

Stan techniczny – nie zawsze jest możliwość pełnego określenia i kosztorysowania zakresu niezbędnych prac na etapie zakupu, również ze względu na niekompletną z reguły dokumentację projektową

Stan prawny – skomplikowana struktura właścicielska, nieuregulowany stan prawny, roszczenia, służebności

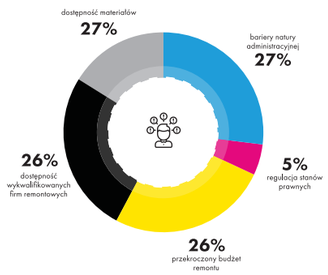
Wykonawcy – dostępność wykwalifikowanej kadry, materiałów i wykonawców. Połowa inwestorów ocenia, że dostępność wykwalifikowanych wykonawców remontów rewitalizacyjnych jest niewystarczająca

Komercjalizacja/sprzedaż – jednoczesne prowadzenie prac remontowych i komercjalizacji obiektu pozwala zoptymalizować ten proces. W przypadku analizowanych inwestycji czas samej komercjalizacji zajmował do 1,5 roku (64 proc.), mimo że popyt na takie powierzchnie jest duży: ok. 4/5 badanych budynków jest wynajętych w ponad 90 proc. Przeciętny czas komercjalizacji obiektów historycznych to ok. 2-3 lata.

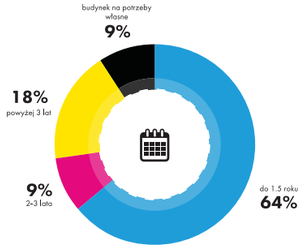
W badaniu Urzędu Miasta Łodzi, przeprowadzonym wśród podmiotów, które prowadziły już procesy rewitalizacyjne w mieście, aż 50 proc. inwestorów ocenia, że dostępność wykwalifikowanych wykonawców remontów rewitalizacyjnych wciąż niewystarczająca.

Źródło: Dane UMŁ

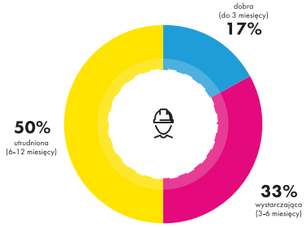
Problemy przy realizacji inwestycji wynikały z:



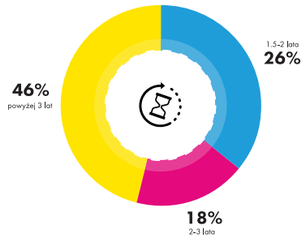
Ile czasu zajęła komercjalizacja?



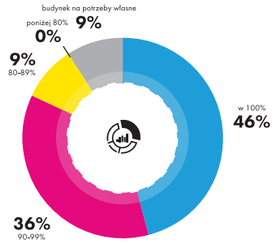
Jak wygląda dostępność wykonawców doświadczonych w pracach przy obiektach zabytkowych w tym chronionych konserwatorsko?



Ile czasu trwała realizacja inwestycji łącznie z projektowaniem i uzyskaniem decyzji administracyjnych?



W jakim stopniu inwestycja jest skomercjalizowana?



Atuty inwestycji rewitalizacyjnej w porównaniu do projektów typu greenfield

Atuty finansowe

Zgodnie z danymi i metodologią Emmerson Evaluation, w 2018 r. wynajem apartamentu zapewniał w Łodzi zwrot na poziomie od 3,6% dla mieszkań 2-pokojowych do 5,2% w przypadku kawalerek. Pod tym względem, Łódź stanowi jedno z najbardziej atrakcyjnych dużych miast w Polsce.

Z kolei dane Expander i Rentier.io, wskazują, że w segmencie lokali do 35 mkw. rentowność brutto tradycyjnego najmu w Łodzi wynosi 9,6 proc. (założenia wynajęcia lokalu przez 12 miesięcy w roku) i 8,6 proc. przez 11 z 12 miesięcy. Łódź jest pod tym względem polskim liderem. Również w rankingu rentier.io dotyczącym poszczególnych dzielnic w Polsce w 2018r., wśród pierwszych pięciu najbardziej atrakcyjnych dzielnic znajdują się aż dwie z Łodzi – Śródmieście i Widzew, z ROI na poziomie ok 8% rocznie.

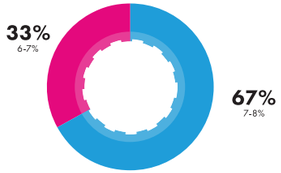
Z drugiej strony, wyremontowane mieszkania o wysokim standardzie w pięknych, historycznych budynkach zwykle zyskują na wartości, i to znacznie. Można pokazać ten trend na przykładzie łódzkiej kamienicy przy ul. Sienkiewicza 53, w której oferowana cena za mkw. przekraczała 6 tys. zł, stanowiąc wyższą wartość niż średnie ceny transakcyjne w mieście. Przykładem inwestycji o wysokim standardzie, położonej w sąsiedztwie historycznych kamienic i obszaru objętego działaniami rewitalizacyjnymi, jest Solaris Park przy Tuwima 15. Obecnie ceny transakcyjne lokali w tym obiekcie, ukończonym w 2012 r., sięgają na rynku wtórnym nawet 9-13 tys. zł / mkw.

Realizacja projektu rewitalizacji może mieć większy potencjał finansowy, względem inwestycji typu greenfield, głównie wynika to z cen nabycia i kosztów remontu. W przypadku stawek najmu dla poszczególnych metraży, to są one zbliżone, a różnice mogą dotyczyć raczej wyższego standardu wykończenia poszczególnych mieszkań bądź oferty z dostępnym miejscem parkingowym, które zwykle jest problematyczne w kamienicach i w nowych inwestycjach. Przykłady z Warszawy lub kamienicy zlokalizowanej przy ul. Sienkiewicza 53, wskazują jednak, że brak miejsca postojowego z uwagi na dostępność takich miejsc wokół (publiczne i prywatne parkingi w pobliżu) niekoniecznie musi wpłynąć na niższe ceny sprzedaży mieszkań lub stawki najmu.

Kluczowym parametrem jest zatem cena nabycia oraz koszt remontu, które trudno ocenić w sposób precyzyjny, gdyż są to pochodne indywidualnego stanu technicznego budynku i lokali, ambicji i oczekiwań inwestora, standardu wykończenia jak również kosztów związanych z konkretnym wykonawcą remontu nieruchomości.

Przyjmując założenia opisane wcześniej oraz spodziewane zwroty na poziomie 8-9 proc. rocznie, inwestycje w kamienice przeznaczone na wynajem stanowią atrakcyjną alternatywę dla projektów typu greenfield. Inwestorzy biorący udział w badaniu przeprowadzonym przez miasto określili poziom oczekiwanych stóp zwrotu na poziomie 6-8 proc., z czego zdecydowana większość liczy na 7-8 proc. Oznacza to, że rewitalizacja może być interesującą biznesową alternatywą na rynku nieruchomości.

Jakiego poziomu stopy zwrotu z inwestycji się Pan/i spodziewa?

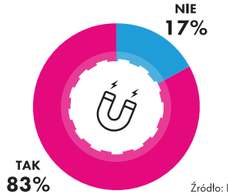


Źródło: Dane UMŁ

Atuty pozafinansowe

- Interesująca historia budynku, dzielnicy i miasta. To także aspekt, który może przełożyć się na wzrost ceny sprzedaży lub najmu mieszkania.
- Doskonała lokalizacja - zwykle w ścisłym centrum miasta.
- Estetyka, wartość architektoniczna, lokalny patriotyzm
- Magia rewitalizacji – niemal wszyscy inwestorzy, którzy zrealizowali już inwestycję modernizacji starej tkanki miejskiej, mówią o wyjątkowym doświadczeniu i satysfakcji. Według 83 proc. badanych przez Urząd Miasta w Łodzi, powierzchnie w zrewitalizowanych budynkach historycznych są magnesem dla najemców, pracowników i klientów i przyciągają ich znacznie mocniej, niż obiekty budowane od zera.

Czy Pana/i zdaniem powierzchnie w odnowionych budynkach historycznych są większym magnesem na najemnów /pracowników/klientów w porównaniu z obiekatami nowobudowlanymi /nowoczesnymi?



Źródło: Dane UMŁ

Synergie dwóch rodzajów rewitalizacji

Analizując potencjał i zasadność inwestycji w kamienicę, warto zwrócić uwagę na szereg synergii, podchodzących z prowadzenia przez samorząd inwestycji publicznych.

Warto zwrócić uwagę, że miasto poprzez swoje jednostki, np. Zarząd Inwestycji Miejskich, Zarząd Dróg i Transportu czy Biuro Rewitalizacji pomaga inwestorom, m.in. w rozmowach z gestorami sieci, włącza też prywatne inwestycje do własnych programów np. modernizacji infrastruktury.

Miasto Łodź obecnie prowadzi proces rewitalizacji na dużą skalę. Całe kwartały miasta stają się coraz bardziej atrakcyjne, co tworzy wartość dodaną także dla inwestorów prywatnych, potencjalnych najemców i mieszkańców, gdyż funkcjonują oni w tej przestrzeni na codzień.

Deweloperzy, z zasady, nie są w stanie zaproponować standardu i kompleksowości realizacji inwestycji na takim poziomie, na jakim realizuje je miasto w ramach programów publicznych, ale mogą korzystać z powstającej infrastruktury takiej jak: zielone place i skwery, granitowe chodniki, nowe latarnie, monitoring. Udogodnień zastosowanych w takiej skali nie ma w Łodzi nawet na osiedlach deweloperskich budowanych w najwyższym standardzie.

Miasto Łódź liczy na efekt śnieżnej kuli: zachęcenie inwestorów prywatnych oraz wspólnot mieszkaniowych do przyłączenia się do procesu rewitalizacji publicznej. Samorząd, modernizując całe kwartały, motywuje inwestorów prywatnych do remontów elewacji i kompleksowych renowacji oraz prowadzenia nowych inwestycji w sąsiedztwie. W tym przypadku synergia wynikająca z sąsiedztwa jest bardzo widoczna.

Przeprowadzone remonty ulic, w tym tworzone woonerfy (np. na ulicy 6 sierpnia czy Traugutta) sprawiły, że sposób korzystania z traktów komunikacyjnych się zmienia. Mieszkańcy zaczynają spędzać czas w przestrzeni publicznej, dokonując wydatków, m.in. u lokalnych przedsiębiorców lub na sport, rozrywkę i kulturę. Dzięki temu ulica nie jest tylko szlakiem transportowym, ale pełnoprawną przestrzenią miejską.

Rewitalizacja przekłada się na większy ruch, szczególnie pieszy, w centrum miasta. „Żyjąca" przestrzeń uwalnia potencjał – inwestycyjny, biznesowy i kulturowy. W prowadzonych procesach miasto stawia na usprawnienie komunikacji, tworzenie „przebić" wewnątrz kwartałów, eksponowanie terenów zieleni, tworzenie skwerów i parków kieszonkowych oraz umiejętne lokowanie mebli miejskich i elementów małej architektury. Wszystko to zachęca do spędzania czasu na zewnątrz i wpływa na postrzeganie wyremontowanych kwartałów przez inwestorów z sektora prywatnego.

Zachęty oferowane dla potencjalnych inwestorów:

- Dotacje na remont elewacji dostępne u Wojewódzkiego / Miejskiego Konserwatora Zabytków
- Dofinansowanie wymiany źródeł ogrzewania budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, jak również premia remontowa lub kompensacyjna w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów Banku Gospodarstwa Krajowego;
- Od trzech lat organizowany jest konkurs na wykonanie robót budowlanych – remontu lub przebudowy oraz prac konserwatorskich czy restauratorskich, do którego można zgłaszać nieruchomości nieobecne w rejestrze zabytków, położone w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Nabór na prace remontowe do realizacji w 2020 r. trwał do końca września 2019 r. W poprzedniej edycji wpłynęły 63 wnioski o dofinansowanie na łączną kwotę 10,6 mln zł przyznano 13 dotacji celowych na łączną kwotę 1,71 mln zł.
- Jak wynika z ankiety przeprowadzonej przez miasto, zdecydowana większość inwestorów (83 proc.) w swoich projektach nie korzysta jednak z takiego wsparcia. Wynika to z ograniczonej grupy docelowej, do której kierowane są tego typu zachęty (głównie wspólnoty mieszkaniowe) oraz wysokich wymagań połączonych z niską wartością proponowanego dofinansowania.

Michał M. Styś
CEO (OPG Property Professionals)

Rewitalizacja – bezpieczny wybór.
Michał Styś, prezes zarządu OPG Property Professionals, przyznaje, że inwestowanie w zabytkowe obiekty jest od 15 do 30 proc. droższe niż wybudowanie budynku od podstaw. Ale przynosi kilka dodatkowych korzyści.

– Obiekty starsze, pofabryczne czy zabytkowe często świetnie nadają się na projekty o wielu różnych funkcjach – biurowych, handlowo-usługowych, hotelowych czy mieszkaniowych. Koniunktura w tych branżach nie podlega tym samym cyklom koniunkturalnym, dzięki czemu inwestor zyskuje większe bezpieczeństwo i bardziej stabilne przychody – wyjaśnia, powołując się na doświadczenia spółki z realizacji projektu OFF Piotrkowska Center w Łodzi. *– Miejsca, takie jak dawna fabryka Ramischa, to żywy dowód na to, jak ważne w planowaniu przestrzeni do życia i pracy jest zróżnicowana oferta handlowa, usługowa czy biurowa, ale też kulturalna i gastronomiczna. Kiedy wszystko udaje się ze sobą zgrać, zyskujemy przestrzeń starzejącą się wolniej, niż nowe biurowce, mniej podatną na koniunkturę oraz przede wszystkim wyróżniającą się w oczach najemców* – dodaje.

Podsumowanie zalet i wad realizacji inwestycji w kamienicach

Zalety

- Budynki pofabryczne i kamienice mają nieocenioną wartość historyczną i często są przykładami imponującej architektury z XIX i początku XX wieku.
- Ozdobne elementy, często zachowane oryginalne detale w historycznych budynkach, nie są obecnie stosowane w nowym budownictwie, co podkreśla wyjątkowość takich projektów.
- Zastosowanie wysokiej jakości materiałów użytych w kamienicach (drewno, kamień, lastryko), ponosi walory mieszkalne.
- Centralne położenie w historycznych kwartałach zabudowy, oznacza atrakcyjną lokalizację, wyjątkową atmosferę, kameralność i prestiż apartamentu w kamienicy.
- Unikatowe nieruchomości z własną historią osiągają wyższe ceny transakcyjne.
- Wysokie osiągane zwroty finansowe.
- Wysokie mieszkania (ponad 3m) w kamienicach pozwalają na zwiększenie powierzchni lokalu np. przez dobudowę antresoli.

Wyzwania

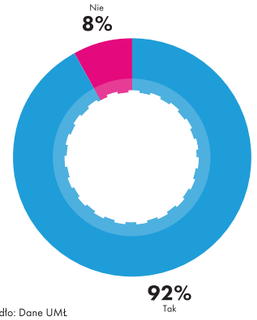
- Zły stan techniczny niektórych obiektów może wpływać na wysokie koszty, które moga nawet kilkukrotnie przekroczyć cenę zakupu renowacji.
- Przy remoncie mogą pojawić się ograniczenia związane z ochroną konserwatorską, zależnie od zakresu ochrony budynku. Uzgodnienia konserwatorskie - konieczność uzgodnienia projektu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w przypadku obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lubz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzgodnienia projektu to najczęściej termin ok. 2-3 miesięcy.
- Skomplikowana struktura własnościowa i zaniedbany stan prawny wielu nieruchomości mogą czasem komplikować ich zakup.

Konkluzja

Zgodnie z przeprowadzonym przez urząd miasta badaniem, 92% inwestorów jest zainteresowanych podjęciem kolejnej inwestycji rewitalizacyjnej.

Pokazuje to, że na rynku widoczny jest optymizm w kontekście realizacji przedsięwzięć tego typu, a inwestorzy upatrują w nich możliwości dalszego rozwoju swojej działalności.

Czy jest Pan/i zainteresowany/a realizacją kolejnego projektu rewitalizacyjnego?



Źródło: Dane UMŁ

PRZYKŁADY UDANYCH REWITALIZACJI W EUROPIE

CUSTARD FACTORY

Kompleks zabytkowych budynków zbudowanych w XIX w. w Birmingham, w których produkowano puder. Kompleks systematycznie niszczał, więc władze miasta podjęły decyzję o sprzedaży terenów należących do dawnej fabryki. Głównym inwestorem była angielska rodzina deweloperów, która wykupiła tereny dawnej fabryki w 1988 r. W 1990 r. rozpoczął się proces renowacji, modernizacji i aranżacji terenów fabrycznych. Realizacja projektu była podzielona na dwie fazy: w pierwszej została zaprojektowana przestrzeń artystyczno-kulturalna, wraz z miejscem na biura dla przemysłu kreatywnego, a w drugiej powstała przestrzeń komercyjno-studyjna.

Łączna wartość inwestycji, która opierała się głównie na modernizacji istniejących budynków fabrycznych, aranżacji przestrzeni publicznej oraz dobudowie kilku nowych obiektów, wyniosła łącznie około 50 milionów funtów.

W latach 80. XX wieku tereny Custard Factory odstraszały okolicznych mieszkańców oraz turystów. Jak pokazują kolejne dekady, przy spójnej koncepcji zagospodarowania możliwe jest zwiększenie atrakcyjności terenu, jak również przyciągnięcie odwiedzających.

TOBACCO FACTORY

Zlokalizowana w Ljubljanie Tobacco Factory to dawna fabryka tytoniu, w której produkcja została wstrzymana na początku XXI wieku. Opuszczony teren został kupiony przez inwestora, który chciał stworzyć centrum artystyczno-kulturalne z przestrzenią biurową dla sektora kreatywnego.

W 2011 r., do użytku oddano pierwszy zmodernizowany budynek magazynu, w którym znalazło się muzeum tytoniu. W kolejnych latach kompleks zyskiwał kolejne funkcje: biurową, wystawienniczą, mieszkalną, festiwalową, itp. Obecnie planowana jest budowa apartamentowców wraz z przestrzenią biurową. Docelowo znajdzie się tu także miejsce na drobną działalność komercyjną. Według danych inwestora projekt kosztował ok. 300 milionów euro i był finansowany głównie ze środków własnych – ok. 90 mln euro stanowił kapitał zagraniczny.

GOUDA CHEESE WAREHOUSE

Ponad 100-letni magazyn producenta serów Gouda, o wielkości 8,5 tys. mkw. został poddany gruntownej rewitalizacji. Inwestycja oddana została do użytku w 2017r. Powstały w niej 52 unikatowe lofty, dopasowane do potrzeb mieszkańców.

Historyczne drewniane sufity, stalowe belki oraz mury z cegły pozostawiono tak, jak były, by stanowiły namacalny ślad historii w nowo powstałych mieszkaniach. Specjalna „podwójna" konstrukcja magazynu, który musiał przenosić duże obciążenia, została częściowo wykorzystana do wylania nowych stropów.

Za projekt odpowiedzialni byli projektanci z Mei Architects oraz White House Development. Projekt został doceniony licznymi nagrodami, m.in. w konkursie Iconic Awards 2018 – innovative Architecture Selection, Durch Steel Award 2018 oraz ARC18 Development Award.

HAFEN CITY - HAMBURG

Hafencity w Hamburgu to jeden z najbardziej spektakularnych projektów rewitalizacyjnych w Europie. Zaniedbaną dzielnicą portową, gdzie doki zamieniały się stopniowo w magazyny, zainteresowali się wybitni architekci, m.in. Michael Graves i Zaha Hadid.

W roku 2000 r. zatwierdzona została ostateczna wersja masterplanu dzielnicy, który zakładał zagospodarowanie 155 ha postportowej, zaniedbanej i wyludnionej przestrzeni, a następnie rozpoczęto przebudowę dzielnicy, której nadano nazwę Hafen City. Koszt powstania docelowego projektu, to 12 mld euro, z czego 2,4 mld euro to fundusze miasta. Pozostałe koszty zostały pokryte przez prywatnych inwestorów. Do roku 2025, zaplanowano powstanie 5,5 tys. mieszkań, a w budowanych biurowcach pracę znajdzie 45 tys. osób.

Autorom projektu zależało, aby Hafen City stało się prawdziwą przestrzenią miejską, a nie biurowym zagłębiem, dlatego miasto zadbało o zapewnienie komunikacji i konsultacji z mieszkańcami kwartału, dlatego uwzględniono wystarczającą ilość placów zabaw czy infrastruktury sportowej.

ELBPHILHARMONIE - HAMBURG

Filharmonia w Hamburgu w dzielnicy HafenCity w Niemczech, to nowoczesna bryła w rewitalizowanej dzielnicy starych doków i portowych magazynów. Projekt przewidywał modernizację istniejącego obiektu magazynowego, w którym pierwotnie przechowywano kakao i dobudowaniu do niego nowej, górnej części. Modernizacja obiektu ukończona została w 2016 r., a całość kosztowała 866 mln euro. Bryłę zaprojektowało międzynarodowe biuro architektoniczne Herzog&de Meuron. Obiekt bardzo przysłużył się promocji Hamburga, ściąga obecnie setki tysięcy turystów z całego świata.

Nowy budynek filharmonii w HafenCity

PRZYKŁADY UDANYCH REWITALIZACJI W POLSCE:

CENTRUM PRASKIE KONESER, WARSZAWA

W Polsce wartym uwagi zrealizowanym projektem rewitalizacyjnym, zakrojonym na dużą skalę (poza oczywistym przykładem łódzkiej Manufaktury) jest z pewnością kompleks Koneser.

Zabudowania powstały w 1897 r. na warszawskiej Pradze, przez wiele lat mieściła się tu jedna z największych wytwórni wódek w imperium rosyjskim. Zakłady ostatecznie zamknięto w 2007 r. i wówczas pojawił się pomysł na zaadaptowanie tej przestrzeni na rozrywkowe centrum Pragi - Centrum Praskie Koneser. Budynkom zostały nadane nowe funkcje – mieszczą się w nich liczne restauracje i bary, oraz Muzeum Wódki, ale także biura oraz kompleks mieszkaniowy. W jednym z zaadaptowanych budynków mieści się Google Campus Warsaw, stymulujący rozwój innowacyjnych firm, oraz otwarty w 2019 r. hotel Moxy Warsaw Praga.

Ze względu na skalę, inwestycja realizowana była etapami. Pierwszy obejmował zabytkowy budynek „Mennicy" zaadoptowany na ekskluzywne lofty oraz adaptację budynków „Skarbnicy" oraz „Wytwórni", w których zaprojektowano lokale handlowe. Budynek „Warsztatu" stał się restauracją. W pierwszym etapie oddano 25,5 tys. mkw. powierzchni biurowych, a ich łączna powierzchnia w Koneserze to aż 44 tys. mkw. plus 22 tys. mkw powierzchni handlowych.

Budynek 4E czyli „Mennica" to jeden z przykładów, jak rewitalizacja tego kwartału zabudowy, wpłynęła na jakość przestrzeni i przywracanie tego obiektu do życia. Odrestaurowany budynek wygląda jak nowy, a we wnętrzu znajduje się 9 loftów, zyskał też nową kondygnację z ukrytymi oknami w dachu. Ceny sprzedawanych tu mieszkań należą do górnego pułapu w Warszawie, a oferowane lokale cieszą się ogromnym zainteresowaniem.

Koneser w nowej funkcji doskonale wpisuje się w tradycję i lokalną specyfikę centrum Pragi. Historyczna zabudowa idealnie łączy się z nowoczesnymi rozwiązaniami. Poza klimatycznymi mieszkaniami

Centrum Praskie Koneser
Źródło: materiały Inwestora

do dyspozycji jest przestrzeń eventowa, liczne restauracje, kawiarnie i bary, pasaż handlowy oraz kreatywne powierzchnie biurowe.

Ogólnodostępna przestrzeń to prawie 9 tys. mkw. otwartych terenów – alejki, place oraz ścieżki otoczone pozostałościami industrialnej przeszłości. Sercem inwestycji jest ogólnodostępny plac Konesera o powierzchni 4 tys. mkw. Odbywają się tu liczne wydarzenia kulturalne, koncerty, targi czy inne imprezy plenerowe.

Inwestycja zrealizowana przez BBI we współpracy z Liebrecht&Wood jest warta 700 mln zł. Część prac zrealizowana została przy współpracy z Bankiem Pekao SA (finansowanie na poziomie 89,6 mln euro).

PRZYKŁADY REWITALIZACJI W ŁODZI:

STARA DRUKARNIA
(GDAŃSKA 130)

Źródło: materiały Inwestora

Stara Drukarnia to unikalny projekt łączący w sobie funkcję nowoczesnych biur, usług oraz sztuki. Wyjątkowość inwestycji czyni ją doskonałym miejscem do pracy w centrum Łodzi.

Budynek jest udanym przykładem przystosowania historycznego obiektu do nowych funkcji – w przeszłości dawna Drukarnia Wojskowa, a dziś biurowiec klasy A. Stara Drukarnia to prawie 5 tys. mkw. powierzchni biurowej oraz usługowej.
W budynku udało się połączyć historię – oryginalną czerwoną cegłę, żeliwne słupy, z nowoczesnymi rozwiązaniami (tj. podnoszone podłogi, okablowanie 6 kat., parking na 50 miejsc, parking rowerowy, udogodnienia dla rowerzystów, np. prysznice, salę konferencyjną dla najemców w recepcji budynku). Budynek został oddany do użytkowania pod koniec sierpnia 2019 r.

„Najważniejsze w inwestycji było zachowanie tożsamości miejsca – budynek nazwaliśmy Stara Drukarnia, aby odnieść się do historii miejsca. W ramach inwestycji powstał projekt „Drukarnia Sztuki", który ma za zadanie wspieranie młodych artystów oraz promowanie sztuki w przestrzeni biurowej. Do momentu skomercjalizowania całego budynku powierzchnię przekazujemy artystom, aby mogli tworzyć i tutaj rozwijać skrzydła".

Marta Zgłobicka
Prezes zarządu Stara Drukarnia.

WILLA KESTENBERGA
(STERLINGA 26/ JARACZA 62):

„W rewitalizację Willi Kestenberga włożyliśmy nie tylko pokaźne środki finansowe - aby spełnić wysokie wymagania najemcy - i ogromny nakład pracy, realizowaliśmy ją także z wielką pasją, tak aby budynek służył nie tylko jako siedziba prestiżowej firmy z branży IT, ale również podobał się mieszkańcom, był jedną z wizytówek Łodzi." - Janusz Mostowski, właściciel firmy Inwestor, która prowadziła inwestycję.

Źródło: materiały Inwestora

FUZJA
(TYMIENIECKIEGO 5/7)

Fuzja - wizualizacja / Źródło: materiały Inwestora

Anna Malarczyk-Arcidiacono
dyrektor projektu Fuzja (Echo Investment S.A.)

„Proponujemy Łodzi rewitalizację autentyczną, pokazującą to, co się działo w historycznych murach Fuzji. Budujemy nową tożsamość miejsca opartą na historii. Chcemy, żeby fragment Łodzi, gdzie powstaje nasza inwestycja był otwarty, przyjazny i pełny życia."

KOMPLEKS BUDYNKÓW W CENTRUM ŁODZI
(AL. KOŚCIUSZKI 10 i 12)

Orange Polska S.A. posiada portfolio historycznych nieruchomości w całej Polsce, obecnie w większości przeznaczonych do sprzedaży. Ze względu na ich przeznaczenie (dawne budynki central telefonicznych) są przeważnie zlokalizowane w centrach miast.

W Łodzi Orange, oferuje kompleks 8 budynków przy ul. Kościuszki 10/12, na działce o powierzchni 5 tys. mkw. Spółka opracowała projekt rewitalizacji, obejmujący, m.in. budowę 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego z usługami na parterze i garażu podziemnego, oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków.

W sprzedanym przez spółkę budynku byłej centrali przy ul. Lutomierskiej 162 na Bałutach, działa obecnie 31 apartamentów w formacie loftów wykończonych pod klucz przeznaczonych na wynajem długoterminowy pod marką SLLOW LOFT.

Źródło: materiały Inwestora / Kompleks przy ul. Kościuszki - wizualizacja

„Orange posiada zespół ekspertów, który wraz z firmami zewnętrznymi i architektami zastanawia się nad tym, jak zwiększyć wartość aktywów. Staramy się też podpowiadać naszym potencjalnym Klientom, co mogą z naszymi nieruchomościami po zakupie zrobić. Jednym z ciekawszych projektów jest koncepcja rewitalizacyjna zabytkowego kompleksu przędzalni w Łodzi położonego przy al. Kościuszki, niedaleko Piotrkowskiej" – mówi **Małgorzata Stochmal**. - *„Zależy nam na tym, by nasze budynki mogły jak najdłużej służyć otoczeniu i wzbogacały okolicę. Losy sprzedanych nieruchomości pokazują, że po adaptacji funkcjonują one doskonale jako szkoły, przychodnie, biura, obiekty handlowe i budynki mieszkalne"*

Małgorzata Stochmal
Kierownik Projektu, Członek Zarządu ds. Finansów, Sprzedaż Nieruchomości(Orange Polska S.A.)

ŁÓDŹ.WORK
(DOWBORCZYKÓW 18)

Według OKAM Capital, warto inwestować w powierzchnie biurowe w historycznej tkance miejskiej jak Łódź.Work. Poza unikalną historią i klimatem – argumentem za są *„nieoczywiste elementy techniczne, takie jak choćby otwierane okna, czyli coś czego nie ma w większości nowoczesnych biurowców ze szkła i stali. Grube mury ponad stuletnich kamienic i fabryk pełnią rolę termoizolacyjną i mimo klimatyzacji zainstalowanej w takich budynkach, często nie trzeba jest stosować, co wpływa na obniżenie kosztów eksploatacji i gwarantuje pracę w zdrowszych warunkach. Plusem są również wysokie pomieszczenia"*

Dagmara Grębowska zwraca również uwagę na perspektywę rozwoju przestrzeni biurowych i mieszkalnych w kamienicach: Jej zdaniem *„kamienice są bardziej naturalnym środowiskiem do przebywania, w wielu przypadkach można je z łatwością zaadaptować na biura dla mniejszych najemców, których jest coraz więcej na rynku. To np. firmy IT, kancelarie prawne, pracownie projektowe czy firmy potrzebujące przestrzeni coworkingowych. Najemcy często są zainteresowani kameralną przestrzenią, gdzie łatwiej się im wyróżnić i budować swoją markę. W łódzkich kamienicach wciąż tkwi duży potencjał!"*.

Dagmara Grębowska
Project Manager
(OKAM Capital)

„Podczas naszych projektów rewitalizacyjnych przekonaliśmy się o jednym: w budynkach historycznych trzeba być przygotowanym na wszystko, nigdy nie wiadomo, co wyniknie w toku prac"

Łódź.work - wizualizacje
Źródło: materiały Inwestora

ROZDZIAŁ CZWARTY

TURYSTYKA

SYTUACJA NA RYNKU TURYSTYCZNYM W ŁODZI

Ze względu na swój przemysłowy historyczny charakter, Łódź, pod względem atrakcyjności turystycznej jest miastem wyjątkowym. Miasta poprzemysłowe takie jak Manchester, Birmingham, Glasgow czy Lyon, pokazują kierunek rozwoju i stanowią inspirację dla Łodzi w tej dziedzinie.

Wśród zagranicznych turystów rośnie rozpoznawalność Łodzi, o czym świadczą, m.in. wyniki rankingu „Lonely Planet": „Best in Travel 2019", w którym miasto zostało sklasyfikowane na drugim miejscu jako jeden z 10 najlepszych kierunków podróży w 2019 r.

Do głównych atutów turystycznych Łodzi, należą z pewnością:

Architektura
Wyjątkowe szlaki łódzkich kamienic, fabryk i pałaców, w tym ulica Piotrkowska

Przemysłowa historia
Fabrykanci, włókiennictwo, nowe życie zrewitalizowanych kompleksów fabrycznych (EC1, Manufaktura, Art. Inkubator)

Dziedzictwo filmowe
Stolica polskiego filmu, „miasto Oskarów" i słynnej Szkoły Filmowej

Przemysły kreatywne, zieleń
Łódź jest jednym z najbardziej „zielonych" miast w Polsce

Łódź z uwagi na swoją historię i lokalizację. Obecny boom inwestycyjny zmienia ją w nowoczesną metropolię, a to niedoceniane dotąd miasto przyciąga uwagę coraz większej rzeszy zwiedzających. Doceniają oni wyjątkową historię powstania miasta, oryginalną zabudowę, interesującą ofertę kulturalną i wciąż niezatłoczone jeszcze centrum.

Łódź dotąd nie była kojarzona z destynacją turystyczną z uwagi na przemysłowy charakter miasta. Jednak aktywne, promocyjne działania miasta połączone z procesami rewitalizacyjnymi zmieniają obraz Łodzi, która staje się atrakcyjnym punktem na mapie turystyki postindustrialnej, kusząc niezwykłym klimatem niemożliwym do odtworzenia w innych polskich miastach.

Światowym trendem jest popularność miast postindustrialnych a jednym z głównych motorów jest rewitalizacja starych budynków. Ośrodki takie jak Manchester, Birmingham, Glasgow czy Lyon dzięki przemyślanej i dopracowanej strategii promocyjnej stały się atrakcyjnymi destynacjami. Szkockie Glasgow w latach 80. XX w. realizując intensywne działania rewitalizacyjne jednocześnie prowadziło akcję promocyjną, aby zerwać z ponurą i robotniczą przeszłością. Nowe hasło - Glasgow's Miles Better – miało wykreować wizerunek miejsca pełnego radości i nadziei, w którym wszystko idzie w dobrą stronę. Pomogło w tym także uzyskanie tytułu Europejskiej Stolicą Kultury w 1990 r. Dobry marketing pozwolił odczarować miasto i przyciągnąć uwagę turystów. Z kolei Manchester, nazywany pierwszym przemysłowym miastem świata, w XX wieku pogrążył się w kryzysie ekonomicznym i społecznym związanym z upadkiem przemysłu. Intensywne programy naprawcze podjęto w latach 80 XX wieku, nastąpiła także intensyfikacja działań rewitalizacyjnych w centrum. Po zaadaptowaniu nowych funkcji w starej tkance, przekształcano budynki na cele związane z turystyką, ale także biznesem i funkcjami publicznymi. Dzięki realizacji takich inwestycji na tkance poprzemysłowej jak np. the People's History Museum, Manchester Corn Exchange, the Museum of Science and Industry (MOSI) miasto stało się istotnym graczem na rynku turystycznym. Wspomagane działaniami na płaszczyźnie kultury i sportu, np. obecnością dwóch znanych klubów piłkarskich oraz organizacji w 2002 roku Igrzysk Narodów Zjednoczonych Commonwealth, Manchester stał przykładem możliwości uzyskania nowego charakteru ośrodka miejskiego. Obecnie Manchester zajmuje trzecie miejsce wśród miast Zjednoczonego Królestwa pod względem popularności turystycznej, a w 2018 r. liczba turystów przekroczyła 1,4 mln osób, które zostały na noc w mieście.

Dziś podobną drogą podąża Łódź - „Łódź, choć nie ma morza ani Barbakanu, może być idealnym kierunkiem turystyki weekendowej i biznesowej" – przekonywał Krzysztof Piątkowski, były wiceprezydent miasta i przewodniczący Rady Łódzkiej Organizacji Turystycznej (ŁOT). Ta organizacja, powołana w 2017 r., odpowiada za nowy obraz atrakcyjnej turystycznie metropolii. Efekty działań ŁOT widać już w turystyce branżowej i weekendowej, natomiast za bardzo rozwojowy uważany jest segment pobytów typu leisure. Dowodem tego sukcesu są wyniki ogłoszonego niedawno przez „Lonely Planet" rankingu „Best in Travel 2019", gdzie miasto znalazło się na drugim miejscu wśród 10 najlepszych kierunków podróży w 2019 r.

Szybki rozwój Łodzi w XIX wieku, napędzany przemysłową machiną, przyciągał mieszkańców różnych narodowości, tworząc prawdziwą mieszankę kultur. Stolica włókiennictwa, dzięki umiejętnie prowadzonej rewitalizacji, zachowała unikalny, postindustrialny charakteru i pielęgnuje pamięć o niedawnej historii. Miasto czterech kultur o zabudowie przemysłowej, może stanowić niezwykle ciekawą weekendową destynację dla turystów z Europy.

Łódź to miasto wielu najwybitniejszych Polaków: Artura Rubinsteina, Juliana Tuwima, Jana Karskiego, Marka Edelmana, Aleksandra Tansmana, Jerzego Kosińskiego i wielu innych postaci których śladami można podążać. Na tym szlaku zwiedzającym towarzyszy niezwykła, historyczna architektura i ślady wielokulturowego dziedzictwa. Łódź to także od lat stolica polskiego przemysłu filmowego. To także miejsce wielu interesujących muzeów i galerii – choćby założonego w 1930 r., jednego z najstarszych, kolekcjonujących sztukę awangardową muzeów na świecie – Muzeum Sztuki w Łodzi.

Źródło: Materiały UMŁ

Główne atrakcje Miasta

Symbolem Łodzi, od zawsze, była ulica Piotrkowska – obecnie to wyremontowany deptak, a jednocześnie ścisłe centrum miasta, kultowe miejsce spotkań i jedna z najdłuższych (ma ponad 4 kilometry) ulic handlowych w Europie. Jest w całości wpisana do rejestru zabytków i tworzy wyjątkowy szlak kamienic, pałaców i willi fabrykantów. Znalazły się tu także liczne pomniki – Galeria Wielkich Łodzian, pomnik Łodzian Przełomu Tysiącleci, Łodzian Nowego Milenium oraz Łódzkiej Tożsamości, który tworzą tysiące brukowanych kostek z żeliwnymi tabliczkami z nazwiskami fundatorów. Do filmowych tradycji miasta nawiązuje położona na ul. Piotrkowskiej - Aleja Gwiazd, wzorowana na hollywoodzkiej Walk of Fame. Przy tej tętniącej życiem, reprezentacyjnej ulicy znajduje się także klimatyczny Off Piotrkowska – kompleks z licznymi restauracjami, usytuowany na terenach dawnej przędzalni i tkalni.

Źródło: Materiały UMŁ

Jednak Łódź to już nie tylko ul. Piotrkowska, ale także setki zachwycających, zabytkowych kamienic, fabryk i pałaców. Centrum Łodzi w istotnym stopniu ukształtowane zostało przez secesję - na przełomie XIX i XX wieku łódzki przemysł osiągnął szczyty swojego rozwoju. Bogaci fabrykanci włókienniczy budowali wtedy dla siebie reprezentacyjne rezydencje - wielu budynkom nadano modny wówczas, secesyjny wygląd. Duża liczba secesyjnych obiektów oraz ich wysoki poziom artystyczny, zadecydowały o przyjęciu jej w 2006 roku do Réseau Art Nouveau sieci Network. Obiekty historyczne tworzą unikalny szlak złożony z obiektów o różnych funkcjach: kulturalnych (Art. Inkubator, EC-1 z planetarium i Centrum Nauki i Techniki), handlowych (Manufaktura), hotelowych (Andel's), muzealnych (pałac Poznańskiego, pałac Herbsta) a nawet biznesowych (Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna). Wszystkie budynki są symbolem nadawania zabytkowym obiektom nowego życia i stanowią przykład rewitalizacji publicznej i prywatnej. Za wyjątkową cechę Łodzi można uznać przenikanie budownictwa industrialnego ze zwartą zabudową mieszkaniową i rezydencjonalną, a także bogate w wartościowe dzieła sztuki nekropolie różnych wyznań, które są pamiątką wielokulturowej przeszłości.

Duża część atrakcji w Łodzi jest związana z przemysłową historią tego miasta – wędrując śladem łódzkich fabrykantów odwiedzić należy imponujący pałac Izraela Poznańskiego, gdzie mieści się Muzeum Miasta Łodzi i przylegającą do budynku muzeum - centrum handlowe Manufaktura, gdzie czeka m.in. ekscytujący przejazd na linie nad Rynkiem Włókniarek Łódzkich. Do atrakcji poprzemysłowych należy również dawne osiedle robotnicze - Księży Młyn, sąsiadujące pałace Karola Scheiblera (Muzeum Kinematografii) i Herbsta (oddział Muzeum Sztuki), Biała Fabryka Geyera (Centralne Muzeum Włókiennictwa). Charakterystycznym i niezwykle atrakcyjnym elementem łódzkiej turystyki są cmentarze: np. Stary Cmentarz, gdzie znajdują się imponujące nagrobki rodzin łódzkich fabrykantów – Grohmanów, Geyerów czy Scheiblerów (jedno z największych dzieł architektury cmentarnej na świecie), ale także drugi największy w Europie cmentarz żydowski z wyjątkowymi grobowcami, m.in. mauzoleum Izraela Poznańskiego.

Miasto nie przyciąga gości jedynie pamiątkami historycznymi. Wśród atrakcji nowej Łodzi są niezwykłe murale, planetarium czy ciekawy pomnik jednorożca autorstwa japońskiego artysty Tomohiro Inaby, zrealizowany w ramach budżetu obywatelskiego - pomnik stanowi symbol partycypacji społecznej. Dla osób poszukujących odpoczynku od miejskiego zgiełku kuszącą propozycją może być wizyta w Ogrodzie Botanicznym, Palmiarni lub Zoo. **Z wielokulturowymi tradycjami i barwną historią miasta można się zapoznać w ciekawie zorganizowanych muzeach, zlokalizowanych w dawnych obiektach fabrykanckich:**

- Centralne Muzeum Włókiennictwa zlokalizowane w „Białej Fabryce" Ludwika Geyera – jednym z najstarszych łódzkich zabytków architektury przemysłowej z działającym Skansenem Łódzkiej Architektury Drewnianej,
- Muzeum Sztuki w Łodzi, placówka o międzynarodowej renomie, prezentująca bogatą kolekcję sztuki XX i XXI wieku, m.in. zbiory Międzynarodowej Kolekcji Sztuki Nowoczesnej grupy „a.r", zainicjowanej przez samych artystów,
- jedyne w Polsce, zlokalizowane w dawnym pałacu Karola Scheiblera, Muzeum Kinematografii, dokumentujące historię polskiego kina,
- Muzeum Miasta Łodzi w najbardziej okazałym budynku w mieście – eklektycznym pałacu Izraela Poznańskiego, gdzie odwiedzić można wystawę „Panteon Wielkich Łodzian", przybliżającą sylwetki znanych ludzi związanych z miastem.

Trwają starania, by najcenniejsze zabytki Łodzi trafiły na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Chodzi o ulicę Piotrkowską, posiadło wodno-fabryczne przy ulicy Tymienieckiego, pałac Izraela Poznańskiego (razem z pobliskim kantorem i dawną potężną przędzalnią, w której dziś mieści się hotel Andel's), a także Stary Cmentarz przy ulicy Ogrodowej i drugi największy w Europie cmentarz żydowski przy ulicy Brackiej. Wpisanie obiektu na listę światowego dziedzictwa UNESCO to ogromny prestiż, który może przełożyć się na dalszy wzrost zainteresowania turystów.

Źródło: Materiały UMŁ

Spacer po Łodzi to kolekcjonowanie wrażeń. Dzięki muralom miasto ma wyjątkowy, artystyczny, charakter, a uliczne wielkoformatowe dzieła sztuki same tworzą oryginalny szlak spacerowy. W mieście jest ponad 150 murali, rzeźb i instalacji artystycznych, które stają się nowym znakiem rozpoznawczym miasta. Projekt GALERIA URBAN FORMS, czyli szlak łódzkich murali, to stała galeria wielkoformatowych obrazów — dzieł sztuki umieszczonych bezpośrednio na elewacjach budynków na terenie całej Łodzi. W chwili obecnej składa się z ponad 35 gigantycznych malowideł stworzonych przez czołowych street artystów z Brazylii, Australii, Chile, Hiszpanii, Portugalii, Chin, Niemiec, Francji, Rosji, Belgii oraz Polski. Tworzą one oryginalny szlak artystyczny dostępny dla wszystkich mieszkańców i turystów.

Łódź filmowa

Miasto od lat posiada status centrum kultury i sztuki, co ma związek z dziedzictwem filmowym, **z łódzką awangardą artystyczną, architekturą, ale przede wszystkim dziedzictwem filmowym.**

Łódzka Szkoła Filmowa należy do najlepszych na świecie a przez studiowanie w niej lub wykładanie, są z nią związane największe nazwiska polskiego filmu, m.in.: Jerzy Toeplitz, Andrzej Munk, Andrzej Wajda, Roman Polański, Janusz Morgenstern, Kazimierz Kutz, Witold Sobociński, Kazimierz Dejmek, Jadwiga Barańska, Jerzy Skolimowski, Krzysztof Zanussi, Krzysztof Kieślowski, Marek Piwowski, Filip Bajon, Jan Machulski czy Jan Jakub Kolski. Łódź to także miasto m.in. Eugeniusza Bodo, Stanisława Mikulskiego, czy Leona Niemczyka. Obecnie łódzkie plenery stanowią tło akcji wielu ikonicznych filmowych produkcji - tylko w ostatnich kilku latach Łódź „zagrała" w takich filmach, jak „Powidoki" (reż. Andrzej Wajda), „Ida" i „Zimna wojna" (reż. Paweł Pawlikowski), „Bodo" (reż. Michał Kwieciński), „Małe stłuczki" (reż. Aleksandra Gowin, Ireneusz Grzyb), „Zwierzęta" (reż. Greg Zgliński) czy „Music, War and Love" (reż. Martha Coolidge). Łódź często gra w filmach najpiękniejsze europejskie miasta – m.in. Paryż czy Londyn.

Niemal każda nagroda filmowa, która trafia do Polski, ma związek z Łodzią. Awangardowy film „Tango", urodzonego w Łodzi absolwenta tamtejszego wydziału operatorskiego, Zbigniewa Rybczyńskiego

Muzeum Kinematografii w Łodzi
Źródło: Materiały UMŁ

zdobył w 1983 r. Oscara za najlepszy krótki film animowany.

Allan Starski, wieloletni mieszkaniec Łodzi i gość seminariów dla studentów szkoły filmowej, otrzymał wraz z Ewą Braun w 1993 r. oscara za scenografię do kręconej w Łodzi „Listy Schindlera". Łódź miała również udział w kolejnym polskim Oscarze, w 2007 r. gdy legendarne łódzkie sutdio Se-ma-for otrzymało Oskara za polsko-brytyjską kooperację: film "Piotruś i wilk". Łódź świętowała także w kolejnych latach: „Ida", która otrzymała tą statuetkę w 2015 r. jako najlepszy film nieanglojęzyczny, była współprodukowana przez łódzkie studio Opus Film, podobnie jak "Zimna wojna", za której reżyserię, Paweł Pawlikowski otrzymał Złotą Palme festiwalu w Cannes w 2018 r.

W 2017 r. Łódź została przyjęta do Sieci Miast Kreatywnych UNESCO (Creative Cities Network, UCCN) jako Miasto Filmu. Celem UCCN jest wzmacnianie międzynarodowej współpracy miast, poprzez włączanie działań kulturalnych do planów ich zrównoważonego rozwoju.

"Zielona Łódź"

Łódź jest jednym z najbardziej zielonych miast w Polsce - tereny zielone zajmują prawie 20% powierzchni, z czego sam Las Łagiewnicki, stanowi jeden z największych takich kompleksów w granicach miasta w Europie, zajmuje ponad tysiąc hektarów. W ogrodzie zoologicznym w Łodzi prowadzone są obecnie prace remontowe, oszacowane na 262 mln zł, związane z budową Orientarium. Nowy obiekt zostanie oddany do użytku prawdopodobnie jeszcze w 2020 r. Kompleks z azjatycką fauną i flora ma docelowo zająć 2 ha powierzchni oraz 5,5 ha wybiegów dla zwierząt. Szacuje się, że ta nowa atrakcja przyciągnie ok. 2 milionów osób rocznie. Orientarium ma być konkurencją dla otwartego w 2014 r. Afrykarium we wrocławskim ZOO, które stało się największą atrakcją turystyczną tego typu w Polsce (ponad 1,6 mln odwiedzin w 2018 roku).

Źródło: Materiały UMŁ

Łódź rozrywkowa

W Łodzi organizowanych jest średnio ponad 70 imprez w ciągu roku. Najważniejsze z nich, to: Light Move Festival, łódzkie Spotkania Baletowe, Fotofestiwal, Festiwal Czterech Kultur, Forum Kina Europejskiego Cinergia, Międzynarodowy Festiwal Sztuk Przyjemnych i Nieprzyjemnych, a także te nawiązujące do włókienniczej tradycji miasta: konkurs Złota Nitka czy Philosophy Fashion Week Poland. Szczególnym wydarzeniem jest Festiwal Czterech Kultur organizowany od 2010 roku – jest to „najbardziej łódzki" festiwal, nawiązuje do mieszanki czterech kultur, które wpłynęły na rozwój miasta – polskiej, żydowskiej, niemieckiej i rosyjskiej. Łączy elementy teatru, filmu, muzyki oraz sztuk wizualnych i nie ewoluuje wraz z dynamicznymi zmianami w Łodzi.

Wyjątkowym spośród festiwali jest odbywający się w przetrzeni miejskiej Light Move Festival (LMF). Jest największym w Polsce festiwalem światła - każdej jesieni LMF podświetla kolorowymi iluminacjami architektonicznymi, kilkadziesiąt zabytkowych kamienic w centrum miasta, wyświetlane są również mappingi w technologii 2D/3D. Widowisko uzupełniają wielkoformatowe projekcje oraz instalacje świetlne w parkach miejskich, woonerfach i pasażach. Organizatorem festiwalu jest łódzka Fundacja „Lux Pro Monumentis".

Łódź może się pochwalić także organizacją znaczących wydarzeń sportowych na najwyższym poziomie. Oddana do użytku w 2009 r. Atlas Arena mieści ponad 10 tys. osób i jest gospodarzem ważnych rozgrywek, zwłaszcza siatkarskich (Liga Światowa i Liga Mistrzów, Mistrzostwa Europy Siatkarek, Siatkarska Liga Narodów) i lekkoatletycznych. To także doskonałe miejsce koncertowe. Tylko w ostatnich latach, w hali występowały takie gwiazdy światowego formatu jak: Rod Stewart, Deep Purple, Jean-Michel Jarre, Michael Buble, Lenny Kravitz, Bryan Adams, Depeche Mode, Sting, Kylie Minogue, Eric Clapton, Florence + The Machine, Elton John, Shakira, Rihanna, Andrea Bocelli, Muse, Green Day, Iron Maiden, Leonard Cohen, Aerosmith, Modern Talking i wiele innych.

Na uwagę zasługuje również infrastruktura sportowa: w 2017 r. ukończony został stadion drużyny piłkarskiej Widzewa Łódź, mieszczący ponad 18 tysięcy osób. Obiekt ma zadaszone trybuny i klinkierową elewację nawiązującą do przemysłowej architektury Łodzi. Stadion jest liderem pod względem sprzedanych karnetów w Polsce (ponad 16 tys. karnetów sprzedanych na obecny sezon). Widzew Łódź jest również jednym z liderów jeśli chodzi o frekwencję kibiców na meczach klubu w Ekstraklasie. Swój stadion rozbudowuje również powracający do ekstraklasy ŁKS - po rozbudowie o trzy trybuny Stadion Miejski będzie mógł pomieścić prawie 20 tys. widzów. Ważną inwestycją była budowa stadionu żużlowego dla klubu Orzeł Łódź.

Źródło: Materiały UMŁ

Rynek hotelowy w Łodzi

Łódź to obecnie szósty rynek hotelowy w Polsce, pod względem liczby dostępnych pokoi. Większość obiektów jest zlokalizowanych w centrum miasta. Swoje obiekty w Łodzi ma Andel's, Holiday Inn, Campanile (Louvre Hotels Group) i francuska sieć B&B. W 2019 r. pierwszych gości przyjął hotel popularnej sieci lifestyle'owej Puro, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie Manufaktury. W planach są kolejne – w marcu 2020 r., zostanie otwarty hotel sieci Hampton by Hilton.

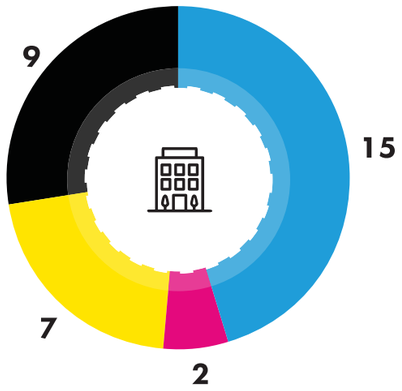
Łódź w ciągu ostatnich kilku lat zaczęła przyciągać inwestorów z segmentu hotelowego, którzy koncentrują swoje działania w centrum miasta, ale również dostrzegają atuty powstającego Nowego Centrum Łodzi. O skali rozwoju tego rynku świadczy fakt, że w III kw. 2019 r., w budowie lub w planach było niemal tysiąc pokoi hotelowych. Według danych GUS w 2018 r. w Łodzi działały 33 skategoryzowane hotele, oferujące łącznie niemal 6 tys. miejsc noclegowych w ponad 3,2 tys. pokojach.

Mimo tego boomu miasto wciąż czeka na swój pierwszy hotel pięciogwiazdkowy. Najprawdopodobniej to miano przypadnie będącemu w trakcie początkowej fazy modernizacji, legendarny łódzki Grand Hotel najprawdopodobniej wypełni tę lukę na rynku. Inwestycja prowadzona jest przez braci Likusów, którzy w swoim portfolio mają, m.in. zrewitalizowane pięciogwiazdkowe dziś obiekty takie jak Hotel Warszawa w stolicy czy Hotel Monopol w Katowicach, a także ekskluzywny warszawski dom handlowy Vitkac. Podczas prac, poza standardem, prawdopodobnie zwiększy się również liczba pokoi, ze 160 do 220.

Szczegółowy zakres modernizacji nie jest jednak znany. Plany remontowe najprawdopodobniej nie uległy zmianie,

Liczba hoteli w Łodzi wg kategorii
Źródło: koniec lipca 2018 roku, wg danych GUS

33 HOTELE



Kategoria **** Kategoria ***
Kategoria ** Kategoria *

a inwestycja obejmie m.in. budowę basenu, dwukondygnacyjnego podziemnego parkingu, szklanego dachu nad dziedzińcem oraz całościową modernizację hotelowych apartamentów, która umożliwi nadanie obiektowi standardu 5 gwiazdek.

Przewiduje się również, że standard pięciogwiazdkowy zostanie osiągnięty w rewitalizowanym pałacu Heinzla w Lesie Łagiewnickim. Po planowanej modernizacji miałby on zaoferować 11 apartamentów w zabytkowym budynku, 34 apartamenty w nowym obiekcie oraz 4 apartamenty „na wodzie". Kompleks ma być realizowany w kilku etapach od końca 2020 r. do jesieni 2021 r. Jest to kolejny przykład rewitalizacji prywatnej.

Pasaż Róży - artystka Joanna Rajkowska, wyłożyła ściany tysiącem nieregularnych luster, które układają się w piękne kwieciste motywy. Praca ukazuje historię jej córki oraz obawy, a także radość, że córka ostatecznie nie straci wzroku.

pasaż Róży
Źródło: Materiały UMŁ

HOTELE I WYBRANE OBIEKTY HOTELOWE W ŁODZI ISTNIEJĄCE I PLANOWANE

Hotele o standardzie trzech gwiazdek stanowią w Łodzi blisko połowę wszystkich hoteli. Z kolei jedna trzecia wszystkich pokoi na łódzkim rynku hotelowym ma standard trzech gwiazdek, a kolejna trzecia część – czterech. Większość hoteli znajduje się w centrum miasta, są usytuowane wzdłuż głównych szlaków turystycznych. Poza skategoryzowanymi hotelami w mieście działa wiele innych obiektów noclegowych, a różnorodność oferty ciągle wzrasta. Popularnością wśród odwiedzających cieszą się hotele butikowe czy aparthotele.

HOTELE ISTNIEJĄCE

- Hotel 5*
- Hotel 4*
- Hotel 3*
- Hotel 2*
- Hotel 1*
- Obiekty hotelowe

W BUDOWIE /PLANOWANE

- Standard 5*
- Standard 4*
- Standard 3*

ILOŚĆ POKOI

<100 | 100-200 | 200<

Nr	Nazwa obiektu	Data otwarcia
01	Grand Hotel	(w remoncie do 2020) 1888
02	Pałac Heinzla	b/d
03	Ambasador Centrum	2010
04	Andel's by Vienna House Łódź	2009
05	DoubleTree by Hilton Łódź	2010
06	Holiday Inn	2011
07	Novotel Łódź Centrum	2012
08	Ambasador Premium	2013
09	Hotel Puro	2019
10	Hotel spółki Center	(w przebudowie) 1964
11	Borowiecki	2014
12	Campanile	2008
13	Focus	2007
14	Yuca	2003
15	Iness	2009
16	Qubus Łódź	2006
17	Reymont	1959
18	Światowit	1977
19	Tobaco	2013
20	Boutique Hotel's Milionowa	2010
21	Boutique Hotel's Rewolucji	2012
22	Boutique Hotel's Piłsudskiego	2013
23	Stare Kino	2013
24	Arche Kaliska	2021
25	Hotel spółki Legs	2019
26	Hampton by Hilton	2020
27	Ambasador Chojny Łódź	(modernizacja 2000) 1996
28	Flora	b/d
29	Mhotel	2009
30	Nobo	2011
31	Rubin	2011
32	Vigo	2014
33	Skarpa	2011
34	B&B Hotel	2016
35	Ibis	2000
36	Mazowiecki	1972
37	Polonia Palast	1912
38	Savoy	1911
39	Boutique Hotel's Stefanowskiego	2011
40	Agat	2003
41	Daria	1984
42	Eskulap	1989
43	Alicja	1998
44	Boss	1998
45	Nu	2011
46	Abton	2018

Według danych GUS, w 2018 r. z usług noclegowych w województwie łódzkim skorzystało ponad 1,35 mln osób, o 3,3 proc. więcej niż w 2017 r., w tym niemal 195 tys. turystów z zagranicy (w porównaniu do niemal 190 tys. w 2017 r.). W 2018 r. najwięcej osób nocowało w Łodzi – prawie 620 tys. (wzrost o prawie 5 proc. w stosunku do 2017 r.). Turyści odwiedzający stolicę regionu stanowili 45,8 proc. ogółu przybyłych do województwa łódzkiego.

Wybrane miasta na prawach powiatów według dynamiki liczby udzielonych noclegów w 2018 i w porównaniu do 2017 roku na podstawie danych GUS (według dynamiki wzrostu)

Warszawa i miasta na prawach powiatów	Województwo	Liczba udzielonych noclegów (w tys.)	Liczba udzielonych noclegów w 2018 na tle 2017 r. (proc.)	Liczba udzielonych noclegów na 1000 mieszkańców (wg stanu na 30.06.2018 r.)
Katowice	śląskie	796,7	117,8	2 696,7
Łódź	łódzkie	1 166,3	116,3	1 696,0
Gdańsk	pomorskie	2 616,3	108,0	5 628,6
Kraków	małopolskie	5 579,3	105,9	7 250,5
Sopot	pomorskie	831,0	105,0	22 874,3
Wrocław	dolnośląskie	2 049,3	104,4	3 205,8
Warszawa	mazowieckie	6 383,6	103,6	3 607,5
Poznań	wielkopolskie	1 484,1	103,2	2 760,3
Szczecin	zachodniopomorskie	925,4	98,5	2 294,7

Analizując dane dotyczące noclegów udzielonych w największych miastach na prawach powiatu i powiatach w Polsce, poza miejscami atrakcyjnymi turystycznie ze względu na walory krajobrazowe, jak Pomorze czy rejon Tatr, czołówkę najchętniej odwiedzanych miast tworzą Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Łódź z 1,2 mln noclegów udzielonych w 2018 r. Łódź może pochwalić się w tym zestawieniu największym wzrostem liczby udzielonych noclegów (ponad 16 proc. r/r). Warto zwrócić uwagę na pozycję Katowic i Poznania – przy podobnym stosunku liczby udzielonych noclegów na liczbę ludności (ok. 2,7 tys. na 1000 mieszkańców) wartości bezwzględne różnią się prawie dwukrotnie (prawie 800 tys. dla Katowic vs. niemal 1,5 mln dla Poznania). Widać przy tym, że Łódź z wynikiem ok. 1,7 tys. noclegów na 1000 mieszkańców, ma jeszcze duży potencjał wzrostowy.

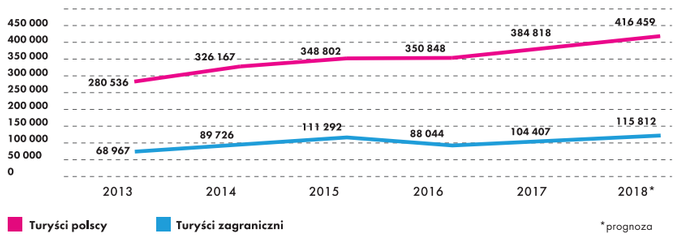
Źródło: Materiały UML

Jednak zarówno liczba udzielonych noclegów, jak i osób korzystających z łódzkiej bazy noclegowej systematycznie wzrasta na przestrzeni ostatnich lat, biorąc pod uwagę zarówno podróże biznesowe, jak i turystyczne. Większość gości zagranicznych odwiedzających miasto przyjeżdża w celach biznesowych, świadczy o tym, wynosząca 1,59 dnia, średnia długość pobytu w hotelach (2017 r.).

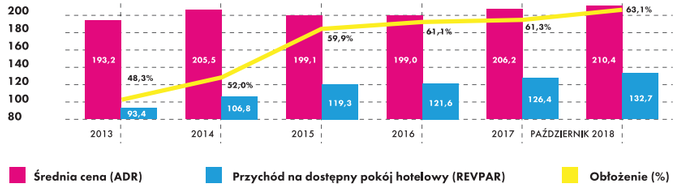
Warto zauważyć, że od 2013 średnia długość pobytu nieznacznie rośnie rok do roku, co jest bardzo optymistyczną tendencją. Spośród obcokrajowców, najczęściej w łódzkich hotelach goszczą Niemcy, co wynika z silnych powiązań gospodarczych i rodzinnych między Polską a Niemcami.

Średnie obłożenie hoteli w Łodzi, od stycznia do października 2018 r., osiągnęło 63,1 proc., co jest najlepszym wynikiem w ciągu ostatnich lat. Średnia cena pokoju w tym okresie wyniosła 210,4 zł (średnioroczny wzrost w badanym okresie na poziomie 1,7 proc.), co przy wskazanym obłożeniu daje przychód na jeden pokój hotelowy na poziomie 132,7 zł. Wzrost obłożenia nie jest jednak w widoczny sposób powiązany ze wzrostem cen. W 2015 r. średnie ceny spadły w stosunku do roku poprzedniego, przy jednoczesnym wzroście obłożenia. Na łódzkim rynku można zidentyfikować potencjał do wzrostu w zakresie zarówno umiarkowanego poziomu obłożenia, jak i średniego poziomu cen. Bodźcem do rozwoju rynku będą z pewnością nowe inwestycje biurowe oraz postępująca rewitalizacja, pobudzająca rozwój ruchu turystycznego.

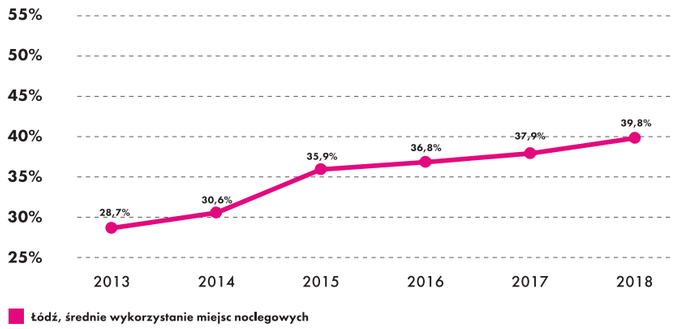
Liczba osób korzystających z hoteli w Łodzi na przestrzeni lat 2013-2019
Źródło: Walter Herz na podstawie danych GUS.



Podstawowe parametry operacyjne Łódzkich hoteli 2013-2018 (PLN)
Źródło: Walter Herz na podstawie STR Global.

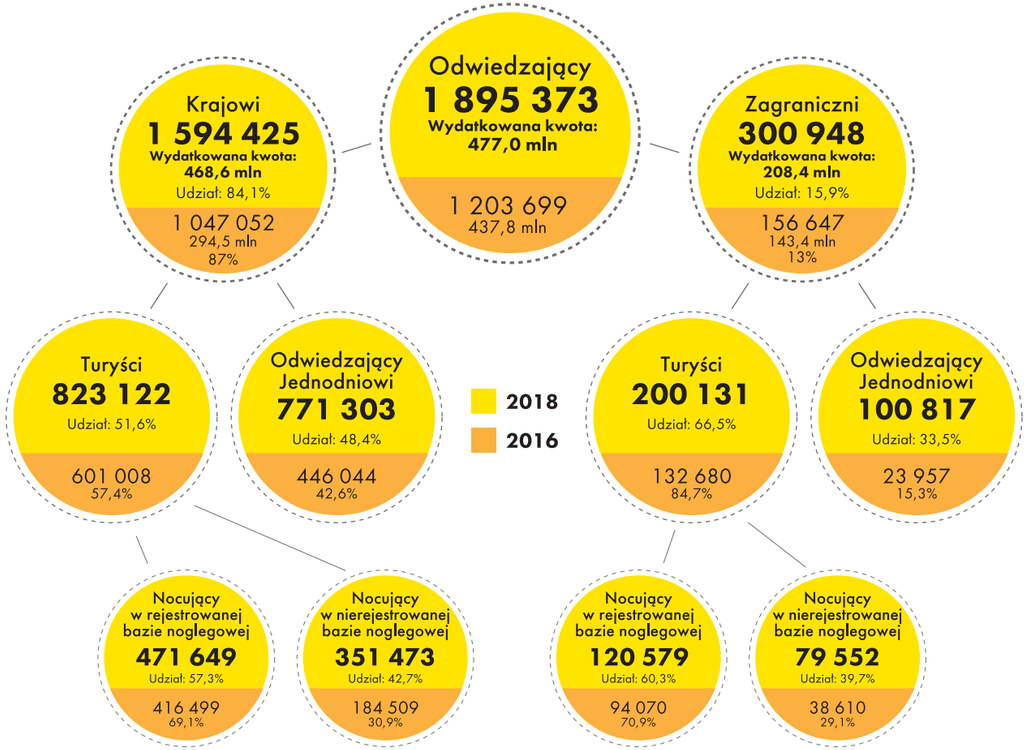


Średnie wykorzystanie pokoi hotelowych - dane GUS
Źródło: Dane GUS



łódzka Organizacja Turystyczna szacuje, że w 2018 r. Łódź odwiedziło ponad milion turystów. Doskonałe wyniki 2018 r. i I półrocza 2019 r. wskazują na pozytywny trend. Na rosnące zainteresowanie turystów Łodzią wskazuje sama liczba odwiedzin punktu informacji turystycznej w mieście. W 2019 r. tę instytucję odwiedziło 6 tys. osób, dwa razy więcej niż rok wcześniej. Zestawienie tych danych z prognozami rozwoju ruchu turystycznego i rosnącym zainteresowaniem Łodzią ze strony zagranicznych mediów, pozwala na bardzo optymistyczne prognozy dotyczące popytu na usługi hotelowe.

Struktura ruchu turystycznego w Łodzi w roku 2016 i 2018 oraz wydatkowane kwoty



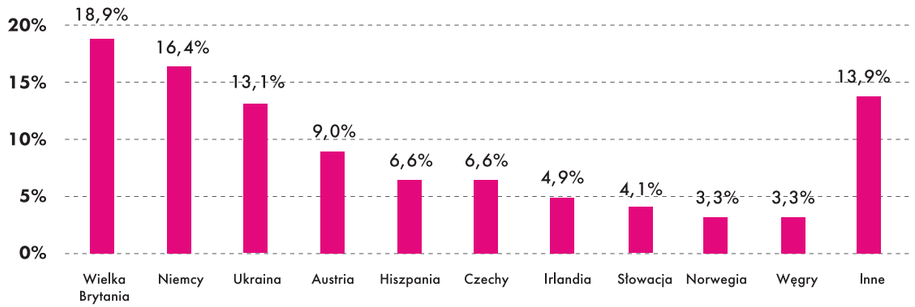
Źródło: Opracowanie na podstawie Urzędu Statystycznego w Łodzi i raportu Ruch turystyczny w Łodzi i województwie łódzkim w 2018 i 2016 roku.

Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego zlecił badania ruchu turystycznego w Łodzi w roku 2018. W stosunku do roku 2016, w roku 2018 do Łódź przybyło niemal 60% więcej odwiedzających ogółem i niemal dwa razy więcej odwiedzających zagranicznych. Łódź w 2018 roku odwiedziło niemal 2 mln osób, z czego nieco ponad połowę stanowili turyści. Pozostała część to osoby odwiedzające miasto na jeden dzień. Ponad 10% ogólnej liczby odwiedzających to turyści zagraniczni.

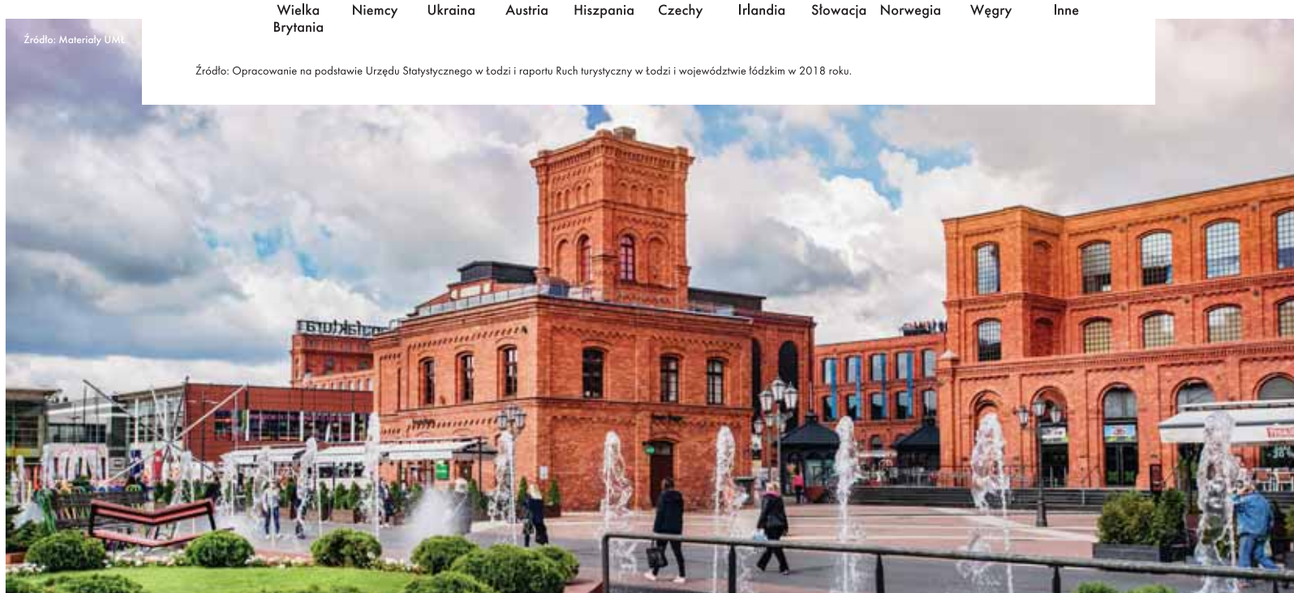
Odwiedzający Łódź wydali w mieście 677 mln zł, co jest wynikiem o ponad połowę lepszym niż dwa lata wcześniej (prawie 438 mln zł).

W badaniu w 2018 roku zdecydowaną grupę respondentów stanowili goście zagraniczni – niemal 90%. Wsród ankietowanych gości zagranicznych były osoby zamieszkujące w 19 krajach – najliczniejszą grupę stanowili przyjezdni z Wielkiej Brytanii (prawie 1/5) oraz Niemiec (ponad 16%) i Ukrainy (nieco ponad 13%).

Uczestnicy badania według krajów zamieszkania (odwiedzający zagraniczni) w 2018 roku



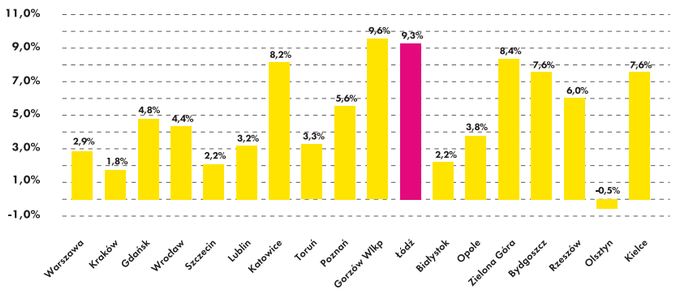
Źródło: Opracowanie na podstawie Urzędu Statystycznego w Łodzi i raportu Ruch turystyczny w Łodzi i województwie łódzkim w 2018 roku.


Źródło: Materiały UML

Analizując skumulowany wzrost obłożenia hoteli w Łodzi i innych miastach wojewódzkich w latach 2013-2017 widać, że nastąpiła znacząca poprawa ich wykorzystania. Wynika to m.in. z rosnącej jakości bazy hotelowej, ale i nowych inwestycji, w tym również rewitalizacyjnych, wpływających na atrakcyjność miasta. Nie bez znaczenia jest także promocja Łodzi jako miejsca dobrego do pracy, życia i turystyki.

Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu poziomu obłożenia wśród miast wojewódzkich w latach 2013-2017

Źródło: Walter Herz na podstawie danych GUS.



łódzki rynek hotelowy oferuje zróżnicowany standard. Najlepsze w tej chwili obiekty mogą pochwalić się czterema gwiazdkami, są to względnie nowe obiekty. Z kolei hotele o standardzie 3 gwiazdek to często obiekty starsze, w niektórych przypadkach wymagające modernizacji. Stąd, nadchodzące lata mogą przynieść rewolucję na tym rynku - część starszych, wyeksploatowanych hoteli może zostać zmodernizowana lub zniknąć z rynku, zastąpiona przez rozwijające się głównie w centrum aparthotele i hotele butikowe.

Apartamenty na wynajem

Jak wynika z analizy rynku najmu krótkoterminowego w Łodzi, na platformie AirBnb są dostępne 306 obiekty, z czego 153 są oferowane przez tzw. superhostów (doświadczonych gospodarzy, którzy stanowią doskonały przykład dla innych i zapewniają gościom wyjątkowy komfort). Analogicznie na platformie booking.com, ogółem do dyspozycji podróżnych jest 280 obiektów, z czego 59 sklasyfikowano jako hotele – jest to jednak kategoryzacja portalu. Zdecydowana większość (197) to pojedyncze apartamenty oferowane do krótkoterminowego najmu. 115 spośród nich zostało zrecenzowanych jako „znakomite", czyli ma ocenę gości powyżej 9 punktów (w skali od 1 do 10).

Analizując polski rynek condo- i aparthoteli widać, że notuje on obecnie doskonałe wyniki. Mimo spowolnienia aktywności, raporty rynkowe wskazują w 2019 r. na 36 proc. wzrost rynku rok do roku, a obecną podaż w dużych miastach w Polsce szacuje się na ok. 11,2 tys. jednostek condo w 60 projektach na różnym etapie realizacji (w tym również oddanych do użytku) . Skala rynku najmu krótkoterminowego w Polsce jest jednak obecnie trudna do oszacowania ze względu na brak kompleksowych i rzetelnych badań uwzględniających zbiorcze dane dotyczące mieszkań udostępnianych na doby. Najpełniejszy obraz prezentują platformy rezerwacyjne, wśród których największe i najpopularniejsze serwisy to Booking.com i Airbnb, które jednak nie udostępniają takich danych.

Oferta booking.com (październik 2019 r.)

Źródło: Analiza Deloitte

Na dzień 01.10.2019	Łódź	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Warszawa	Katowice
Liczba obiektów, w tym:	280	806	868	2 192	3 411	309
- hotele	59	96	99	79	150	37
- apartamenty, w tym:	197	608	690	1 912	2 987	247
określone jako znakomite	115	387	351	1 098	1 302	150

Liczba ofert w serwisie Airbnb w październiku 2019 r. na podstawie airdna.co

Na dzień 02.10.2019	Łódź	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Warszawa	Katowice
II kw. 2019	569	1 574	2 394	4 080	8 712	1 041
II kw. 2018	335	992	2 128	3 197	6 828	391
II kw. 2017	278	730	1 484	2 307	4 955	235
II kw. 2016	164	398	492	1 317	2 715	73
ADR (zł)	161	201	213	261	217	261
Średnie obłożenie (2019)	59 %	55 %	74 %	67 %	65 %	45 %

Liczba ofert na platformie Airbnb dynamicznie rosła w przeciągu ostatnich lat. Porównując tylko II kw. 2018 i 2019 r. zauważalny jest wzrost o niemal 70 proc. Porównując dane z platformy dla Łodzi i innych głównych aglomeracji w Polsce widać potencjał wzrostu przeciętnej stawki wynajmu (ADR) – 161 zł w Łodzi vs. 261 zł w Katowicach, jak również samej liczby obiektów (569 w II kw. 2019 w Łodzi vs. 1 041 w tym samym okresie w Katowicach).

Analizując sytuację na rynku apartamentów na wynajem w Łodzi na tle innych polskich miast widać, że potencjał wzrostu w segmencie jest bardzo duży, a Łódź obecnie pod względem liczby ofert znacząco odstaje pod tym względem od Poznania czy Wrocławia. Biorąc pod uwagę niewielką liczbę hoteli z relatywnie dużymi wskaźnikami obłożenia, jak również stosunkowo niewielką liczbą apartamentów oferowanych na wynajem, w Łodzi można wnioskować, że na rynku jest miejsce na dalszy rozwój oferty.

Bazując na analizie warszawskiej oferty Airbnb sporządzonej w sierpniu 2019 r. przez Digital Economy Lab Uniwersytetu Warszawskiego widać, że na rynku w stolicy dominują „profesjonalni gospodarze" oferujący 4 i więcej obiektów jednocześnie – stanowią oni 57 proc. analizowanej oferty. Podmioty dysponujące jednym mieszkaniem stanowiły w 2018 r. ok. jednej czwartej podaży. Z kolei 5 proc. najbardziej aktywnych gospodarzy (ok. 200 podmiotów) odpowiadało za połowę rezerwacji i 60 proc. przychodów.

Analiza porównawcza oferty hoteli i apartamentów dostępnych na Airbnb pokazuje, że hotele są droższe w centrum (ceny wyższe o ok. 80 proc. od Airbnb), natomiast poza centrum to obiekty skategoryzowane mają bardziej przystępne stawki. Jednocześnie hotele proponują większe rabaty, gdy w ich pobliżu dostępnych jest więcej apartamentów, co wskazuje, że sektor hotelowy reaguje na pojawiającą się konkurencję. Raport pokazuje również, że około 40 proc. mieszkań dostępnych za pośrednictwem przez Airbnb w śródmieściu Warszawy, zarabia więcej niż przy tradycyjnym, rocznym wynajmie. W przypadku gospodarzy z czterema lokalami lub więcej, ta zależności wzrasta do ponad 60 proc.

Wyniki analizy rynku Airbnb w Warszawie pokazują kierunek, w jakim zmierzać będzie również rynek najmu krótkoterminowego w Łodzi. Biorąc pod uwagę zwiększone zainteresowanie turystów i większą liczbę osób migrujących do tego miasta, widać potencjał wzrostu dla podmiotów oferujących obiekty w najmie krótkoterminowym, który oferuje duże większe zwroty niż najem na długi okres. Są one tym większe, im większa jest skala działalności.

Raport wskazuje także, że rynek najmu krótkoterminowego wymaga regulacji na poziomie ustawowym z uwzględnieniem autonomii poszczególnych miast, pozwalającej na prowadzenie własnej polityki w zakresie turystyki i rynku mieszkaniowego.

Rynek apartamentów na wynajem wpisuje się w rynkowy trend poszukiwania doświadczenia „wyjątkowego" pobytu. Nocleg w zabytkowym budynku o ciekawej historii czy w domku na drzewie to interesująca przygoda w zestawieniu z pobytem w przeciętnym sieciowym hotelu. Turyści doceniają też zaangażowanie właścicieli apartamentów w zapewnienie udanego pobytu. To z kolei pochodna trendu zapoczątkowanego m.in. przez couchsurfing, czyli oferowania darmowego zakwaterowania lub poszukiwania w innych lokalizacjach osób oferujących nocleg we własnym domu lub mieszkaniu.

Obecnie couchsurfing wszedł na wyższy etap – gospodarze apartamentów oferują je na zasadzie wyłączności, ale mogą też pomóc swoim gościom spędzić czas i wskazać najciekawsze formy rozrywki.

Prywatne akademiki w cenie

Rynek pojedynczych apartamentów na wynajem oferowanych przez indywidualnych inwestorów uzupełniają miejsca w coraz liczniej powstających prywatnych akademikach w Łodzi. W mieście studiuje coraz więcej studentów z zagranicy - w roku akademickim 2017/2018 było ich ponad 2,6 tys., dodatkowo ponad pięćset osób, które przyjechało do Łodzi w ramach wymian międzynarodowych. Łódzkie uczelnie posiadają ok. 8 tys. miejsc w swoich akademikach o bardzo różnym standardzie. Potencjał zagospodarowania tej grupy gości zaczęli dostrzegać prywatni inwestorzy. Pierwszym prywatnym akademikiem była otwarta w 2015 roku Salsa z 267 pokojami (średnie stawki na poziomie 1260-1950 zł za studio/mc). Ukończona w 2017 r. imponująca adaptacja budynku dawnej Łódzkiej Drukarni Dziełowej na akademik BaseCamp, przez inwestora działającego dotychczas na rynku w Danii i w Niemczech, dodała do tego niemal 500 kolejnych studenckich apartamentów.

Łódź jest jednym z pięciu największych ośrodków akademickich w Polsce, a studenci z zagranicy stanowią ok. 5 tys. z łącznej liczby 76 tys. słuchaczy wyższych uczelni w mieście. Biorąc pod uwagę dążenie polskich uczelni do uatrakcyjnienia oferty i przyciągania większej liczby zagranicznych studentów, podobnie sytuacja będzie się rozwijać w Łodzi. To otwiera nowe szanse inwestorom w segmencie PBSA (Purpose-Built Student Accommodation).

Na łódzkim rynku są dostępne również oferty kamienic zaadaptowanych na aparthotele lub apartamenty przeznaczone na krótko- lub średnioterminowy najem. Obecnie w Łodzi jest co najmniej kilka takich obiektów, a planowane są kolejne:

Good Time Łódzki Historyczny Kompleks Apartamentowy przy ul. Piotrkowskiej 120

Good Time stanowi obiekt oferujący kameralne studia i apartamenty w klimacie łódzkich rezydencji oraz lofty w stylu vintage na poddaszu jednej z kamienic z częścią frontową i dwoma oficynami na dziedzińcu. Obiekt jest prowadzony przez firmę rodzinną.

Good Time Źródło: Materiały Inwestora

Aparts B&B

Aparthotel spółki RR Office, zlokalizowany w odrestaurowanym, zabytkowym budynku przy Żeligowskiego 46. Oferuje 22 apartamenty, które można wynająć również na dłuższy termin.

Aparts B&B Źródło: Materiały Inwestora

Łódź 55

Łódź 55 zlokalizowany w historycznej kamienicy przy Piotrkowskiej 55, oferuje 11 pokoi i apartamentów na wynajem.

Arche Łódź Residence

Obiekt ukończony pod koniec 2018 roku, zlokalizowany przy ul. Matejki 11 oferuje lokale sprzedawane w systemie condo. W budynku znajdują się 223 apartamenty o powierzchni od 29 do 89 mkw. Grupa Arche przygotowuje w Łodzi kolejną inwestycję, tym razem będzie to tradycyjny Hotel Kaliska.

Arche Łódź Residence Źródło: Materiały Inwestora

Biorąc pod uwagę obecne trendy, można oczekiwać wzrostu aktywności profesjonalnych firm działających na rynku najmu (inwestorzy i administratorzy najmu) i powstawania kolejnych obiektów łączących w sobie zalety hotelu i tradycyjnego mieszkania.

Relatywnie niskie ceny na rynku mieszkaniowym w Łodzi, na tle innych polskich aglomeracji sprawiają, że stopy zwrotu z inwestycji z wynajmu aparatamentów są bardziej atrakcyjne niż te w Warszawie, Gdańsku czy Krakowie. Łódź jest pod tym względem liderem w kraju Zgodnie z danymi Expander i Renter.io, w przypadku najpopularniejszych, małych lokali do 35 mkw. rentowność brutto tradycyjnego najmu w Łodzi, wynosi 9,6 proc. (lokal wynajęty przez 12 miesięcy w roku) i 8,6 proc. przez 11 z 12 miesięcy. To pokazuje, że rynek najmu w mieście, zarówno długo, jak i krótkoterminowego, ma przed sobą bardzo obiecujące perspektywy.

Koszt najmu i rentowność inwestycji w mieszkanie wg Expander i Rentier.io w II kwartale 2019 roku, dla mieszkań poniżej 35 m kw. w wybranych aglomeracjach

Miasto	Przeciętny koszt najmu mieszkania (zł/mkw bez opłat licznikowych i administracyjnych)	Rentowność inwestycji przy wynajmie przez 12 miesięcy w roku	Rentowność inwestycji przy wynajmie przez 11 miesięcy w roku
Łódź	45	9,6 %	8,6 %
Katowice	43	7,9 %	7,2 %
Wrocław	57	7,5 %	6,8 %
Warszawa	66	7,1 %	6,4 %
Kraków	52	6,6 %	6,0 %
Gdańsk	55	6,8 %	6,1 %
Poznań	44	6,7 %	6,0 %

Nowe trendy na rynku noclegów

- **Najem krótkoterminowy przez platformy internetowe**

Najem mieszkań i apartamentów na krótkie okresy, to coraz bardziej popularna alternatywa do korzystania z usług hotelowych. Z punktu widzenia inwestorów jest to dobra lokata kapitału tam, gdzie rynek rozwija się turystycznie i biznesowo. Atrakcyjna lokalizacja, wysoki standard lokalu i dodatkowe udogodnienia zbliżone do oferty hotelowej pozwalają wyróżnić się na tle konkurencyjnych apartamentów i zdobyć dobre opinie, by cieszyć się wysokim obłożeniem.

Z punktu widzenia odwiedzających, najem apartamentów przez platformy jest atrakcyjny dla osób podróżujących służbowo, rodzin podróżujących z dziećmi i większych grup znajomych, którzy cenią sobie swobodę i unikalny charakter pobytu.

- **Hotele lokalizowane w kwartałach biurowych**

Coraz częściej w Polsce obiekty hotelowe lokalizowane są nie tylko w pobliżu głównych atrakcji turystycznych czy punktów transferowych (lotniska), ale i w otoczeniu zabudowy stricte biurowej (np. Four Points Sheraton na warszawskim Służewcu). Bliskość miejsca pracy dla gości podróżujących służbowo jest coraz bardziej istotna. Powstają również obiekty idące krok dalej. Warszawska inwestycja Varso realizowana przez HB Reavis łączy w sobie funkcje biurowe i planowany w ramach kompleksu czterogwiazdkowy hotel NYX.

- **Condohotele, czyli apartamenty z obsługą**

Condohotele z punktu widzenia gości działają jak zwykłe hotele, oferując typowe w segmencie usługi i udogodnienia, ale w tym formacie prawie każdy z pojedynczych apartamentów należy do inwestora indywidualnego.

Obiekty tego typu powstają najczęściej w lokalizacjach rekreacyjnych (nadmorskich i górskich), ale pojawiają się również w aglomeracjach.

- **Łączenie dwóch marek hotelowych w jednym obiekcie – oferta „na każdą kieszeń"**

Nowym pomysłem jest łączenie dwóch marek hotelowych w jednym obiekcie, co pozwala na oferowanie zróżnicowanego standardu. Przykładem takiego konceptu jest planowany w Katowicach obiekt Kyriad i Premiere Classe z sieci Louvre Hotels, która przymierza się do dalszej ekspansji na polskim rynku.

Koncept łączenia hoteli o różnym standardzie w jednej lokalizacji sprawdza się od jakiegoś czasu w obiekcie tej sieci zlokalizowanym Warszawie, gdzie przy ul. Towarowej 2 funkcjonuje hotel Campanile (3*), Premiere Class (1*) i Golden Tulip (4*).

- **Co-living**

To alternatywa do zakupu mieszkania na własność, jest odpowiedzią na zmieniające się potrzeby mieszkaniowe. Budynek zaprojektowany na zasadzie co-livingu ma rozbudowane części wspólne, dopasowane do potrzeb konkretnej grupy osób (np. singli czy rodzin z dziećmi), a mieszkania są oferowane wyłącznie na wynajem.

- **Rozwój prywatnych akademików**

Ze względu na rosnące oczekiwania studentów akademiki oferujące podwyższony standard, cieszą się coraz większym zainteresowaniem.

Projekty realizowane przez prywatnych inwestorów łączą w sobie możliwość zamieszkania w komfortowych warunkach, bez rezygnacji ze studenckiej atmosfery.

- **Flexible housing**

Kompaktowe apartamenty zaprojektowane tak, by możliwie najefektywniej wykorzystać przestrzeń i dopasować ją do potrzeb najemcy ,na różnych etapach życia. Ciekawe rozwiązania aranżacyjne dobrze sprawdzają się w mieszkaniach przeznaczanych na wynajem, ze względu na różne grupy zainteresowane tego typu ofertą.

- **Couchsurfing**

Poszukujący budżetowych rozwiązań podróżnicy korzystają z wciąż popularnego couchsurfingu, czyli możliwości odwiedzenia podczas wizyty, w obcym kraju, osoby mieszkającej w nim na stałe. Host oferuje nocleg za darmo. Ideą couchsurfingu jest poznanie lokalnego życia w danym miejscu, bez turystycznej otoczki. Zapoczątkowany jakiś czas temu couchsurfing, wciąż zdobywa nowe rzesze entuzjastów.

- **Personalizacja doświadczeń**

Trend widoczny szczególnie w hotelach oferujących wyższy standard. Gość ma zostać pozytywnie zaskoczony nawet drobnymi gestami obsługi, co stworzy miłe wspomnienia i wpływa na przywiązanie do danej marki hotelowej.

- **Hotele butikowe, pobyty w obiektach typu lifestyle**

Nowe nisze na rynku hotelowym celują w gusta odbiorców znudzonych standardowymi hotelami segmentu popularnego. Odpowiedzią są obiekty butikowe, oferujące do kilkudziesięciu pokoi o zróżnicowanym standardzie.

Często powstają w historycznej zabudowie, wykorzystując jej unikalny, nieszablonowy charakter.

Innego typu ofertę mają obiekty lifestyle – to marki włączające w ofertę nowe technologie i usługi kierowane do młodych osób. Przykładami takich sieci są np. obiekty Puro lub Sound Garden.

Podsumowanie

Łódź ma wciąż ogromny potencjał wzrostu - rosnący ruch turystyczny i nadal niewielka na tle innych polskich aglomeracji oferta hoteli i apartamentów na wynajem, wskazuje na możliwość wprowadzenia na rynek nowych obiektów, zwłaszcza wpisujących się w obecne trendy na tym rynku. Świadczy o tym również sukces serwisów oferujących apartamenty na wynajem, takich jak Airbnb czy booking.-com. Rosnąca liczba udzielonych noclegów (16 proc. wzrostu w latach 2017-18) pokazuje, że Łódź jest obecnie jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się turystycznie rynków w Polsce. Widoczny jest również wzrost dostępnych obiektów oferowanych do najmu krótkoterminowego na platformach internetowych. Można oczekiwać, że dynamika na poziomie kilkunastu procent rocznie jest realnym wskaźnikiem wzrostu rynku turystycznego w Łodzi, co wskazuje na znaczący potencjał i przestrzeń do nowych, rentownych inwestycji.

Na rynku widać zainteresowanie inwestorów wciąż jeszcze niszowymi aktywami, jak akademiki i aparthotele dostosowane do konkretnej grupy osób (np. na zasadzie co-livingu). Przewagą łódzkiego rynku nieruchomości, w tym hotelowego, jest duża podaż terenów inwestycyjnych i możliwe zmiany funkcji istniejących budynków, np. podczas rewitalizacji. W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje również duża podaż doskonale zlokalizowanych kamienic, które mogą zostać zaadaptowane na obiekty hotelowe – w formule hoteli butikowych, aparthoteli i stref co-livingowych, przeznaczonych do najmu średnio- i długoterminowego.

Trendy demograficzne, m.in. napływ imigrantów do Polski czy rosnąca liczba zagranicznych studentów sprzyjają właścicielom mieszkań na wynajem. Nie bez znaczenia są również zmiany preferencji młodych ludzi - coraz częściej wybierają mobilność i elastyczność nad stabilizację i posiadanie na własność. Jednocześnie oczekują wysokiego standardu, również w zakresie wykończenia i wyposażenia mieszkań.

Najem jako forma użytkowania, jest również promowany przez rząd – chociażby poprzez program Mieszkanie Plus – co wpływa również na lepsze postrzeganie najmu i zmniejszenie presji zakupu na własność. Ten trend wspiera także rosnąca mobilność Polaków, związana np. z rynkiem pracy. Potencjalnym ryzykiem dla rozwoju tego rynku jest możliwość zwiększenia nad nim kontroli, poprzez próby uregulowania najmu krótkoterminowego.

Eksperci branżowi wymieniają Łódź, Gdańsk i Wrocław jako miasta z największym potencjałem wzrostu rynku hotelowego. W Łodzi wciąż jest miejsce na nowe obiekty, zarówno tradycyjne, jak i nowoczesne formy noclegów czy mieszkalnictwa.

Źródło: Materiały UMŁ

BADANIE RYNKU PRACY

ROZDZIAŁ PIĄTY

Przeprowadzone zostały ankiety dotyczące skłonności do powrotu do Łodzi osób, które studiowały w tym mieście, lecz już w nim nie mieszkają. Za pośrednictwem portalu LinkedIn oraz pogłębionych wywiadów bezpośrednich, zbadano grupę blisko 160 osób, w wieku do 35 lat.

Z kolei motywacje osób dojeżdżających do pracy w stolicy, poddano analizie w badaniu przeprowadzonym w pociągach relacji Łódź – Warszawa, w dni robocze w godzinach porannych.

Wyniki obu ankiet wskazują, że kampanie uświadamiające skalę zmian dokonanych w ostatnich latach w Łodzi, są w stanie wpłynąć na zmianę postrzegania miasta przez potencjalnych pracowników.

Przeprowadzone badania pozwoliły na zdobycie informacji o motywacjach pracowników do podejmowania pracy zawodowej w danym mieście oraz poziomu świadomości na temat aktualnego rynku pracy w Łodzi.

- Spośród osób mieszkających poza Łodzią, aż 64 proc. badanych było otwartych na podjęcie pracy w Łodzi.
- Spośród osób dojeżdżających, aż 2/3respondentów bierze pod uwagę możliwość podjęcia pracy zawodowej w Łodzi i rezygnację z dojazdów, a niemal połowa poszukiwała pracy w mieście w ostatnim czasie.
- Pociągiem do Warszawy dojeżdżają przedstawiciele różnych branż – przede wszystkim pracownicy sektora finansowego, firm doradczych, prawniczych i reklamowych (w badanej grupie stanowią ok. 40 proc.), jak również przedstawiciele sektora kultury i sztuki oraz firm z branży medycznej i pokrewnych (łącznie ponad 20 proc.)
- 1/3 dojeżdzających ocenia, że w Warszawie koszty życia są relatywnie wyższe w stosunku do otrzymywanej pensji, natomiast zaskakującym jest, że aż 37 proc. ocenia, że w Łodzi są one relatywnie wyższe niż w Warszawie.
- 45 proc. ex-łodzian nie ma wiedzy na temat programu rewitalizacji obszarowej, jednak 5 proc. uważa, że realizacja takich inwestycji może przyciągać do powrotu do Łodzi.
- Tylko 35 proc. osób dojeżdżających do Warszawy rozważa przeprowadzkę do Warszawy na stałe, jednak gdyby czas dojazdu pociągiem miał się wydłużyć o 30 minut, aż 73 proc. ankietowanych zrezygnuje z dojeżdżania. 31 proc. wspomniało o poszukiwaniu pracy w Łodzi, a 41 proc. – w Warszawie.

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród osób mieszkających poza Łodzią

Z uwagi na bliskość Łodzi i Warszawy oraz wysoki poziom rozwoju gospodarczego stolicy, większość ankietowanych łodzian, których wyprowadziło się z Łodzi - zamieszkało na stałe w Warszawie. Poszukując odpowiedniej pracy, której dostępność przez lata stanowiła w Łodzi wyzwanie, trafili także do innych miast. Dziś przedstawiciele grupy osób w wieku do 35 lat, mają największy potencjał powrotu do Łodzi, ze względu na większą współcześnie mobilność i naturalny sentyment związany z pochodzeniem. Dalszy rozwój łódzkiego rynku pracy może spowodować, że stanie się on atrakcyjny nawet dla łodzian mieszkających w Warszawie i mogą stanowić oni potencjalne zasoby kadrowe w Łodzi.

Celem ankiety była próba znalezienia odpowiedzi na pytanie, jakie są szanse na powrót do miasta tych, którzy tu mieszkali i studiowali, a teraz pracują w innej lokalizacji. Istotną informacją jest fakt, czy grupa „ex-łodzian" byłaby skłonna na powrót do miasta, gdyby pojawiła się odpowiednia oferta zatrudnienia. Ważnym aspektem była również analiza, wśród takich osób świadomość zmian, które zachodzą w Łodzi wśród respondentów.

Źródło: Materiały UMŁ

Gdzie Pan/i obecnie mieszka?*	
Warszawa	48 proc.
Inne	29 proc.
Poznań	7 proc.
Wrocław	4 proc.
Częstochowa	3 proc.
Katowice	2 proc.
Kraków	2 proc.
Trójmiasto	2 proc.
Kielce	1 proc.
Olsztyn	1 proc.
Opole	1 proc.
Toruń	1 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Stolica, jako najsilniej rozwinięte miasto w Polsce, swoją ofertą skusiła niemal połowę ankietowanych. Atrakcyjność Warszawy wynika z najwyższego poziomu wynagrodzeń w Polsce oraz bliskości obu miast. Na drugim miejscu jest Poznań z udziałem 7 proc., natomiast pozostała część ankietowanych jest bardzo rozproszona.

Jak często Pan/i odwiedza Łódź?*	
Przynajmniej raz w tygodniu	19 proc.
Kilka razy w miesiącu	22 proc.
Kilka razy w roku	43 proc.
Raz na kilka lat	17 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Dość duża grupa wciąż jest silnie związana z Łodzią – aż 19 proc. respondentów odwiedza Łódź przynajmniej raz w tygodniu, kolejne 22 proc. - kilka razy w miesiącu. Dostępność komunikacyjna i niewielka odległość między miastami, może mieć kluczowy wpływ na częstotliwość wizyt w Łodzi.

Na jakiej uczelni Pan/i studiował/a?*	
Uniwersytet Łódzki	51 proc.
Politechnika Łódzka	40 proc.
Społeczna Akademia Nauk w Łodzi	2 proc.
Uniwersytet Medyczny w Łodzi	2 proc.
Wyższa Szkoła Informatyki i Umiejętności w Łodzi	2 proc.
Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi	1 proc.
Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi	1 proc.
Wyższa Szkoła Biznesu i Nauk o Zdrowiu w Łodzi	1 proc.
Wyższa Szkoła Studiów Międzynarodowych w Łodzi	1 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Uniwersytet Łódzki oraz Politechnika Łódzka to dwie najpopularniejsze uczelnie w mieście wśród ankietowanych. Studia wybrało tu aż 91 proc. badanych.

Obie uczelnie prowadzą kierunki dostosowane do potrzeb obecnego rynku pracy, dzięki czemu ich absolwenci z łatwością znajdują zatrudnienie w takich branżach, jak SSC, BPO, IT, finanse, produkcja czy przemysł.

Zainteresowanie podjęciem pracy w Łodzi

Większość badanych osób byłaby otwarta na podjęcie pracy w Łodzi (64 proc.). Duża część szukała nawet pracy w mieście na przestrzeni ostatniego roku (43 proc.), ale bez satysfakcjonujących efektów. W stworzeniu szerszej oferty pomogłaby lokalizacja w mieście określonego typu inwestycji, a wśród wymienianych branż znalazły się: nowe technologie, finanse czy FMCG, motoryzacja i produkcja przemysłowa.

Czy Pan/i byłby/ałby otwarta na podjęcie pracy w Łodzi?	
Zdecydowanie tak	31 proc.
Raczej tak	33 proc.
Trudno powiedzieć	15 proc.
Raczej nie	13 proc.
Zdecydowanie nie	8 proc.

Czy na przestrzeni ostatniego roku szukał/a Pan/i pracy w Łodzi?	
Tak	43 proc.
Nie	57 proc.

Warunki dobrej oferty

Dla wielu badanych wysokość wynagrodzenia jest podstawowym czynnikiem, który mógłby wpłynąć na ich decyzję o powrocie do Łodzi. Tylko 5 proc. przyjęłoby nawet niższe, a co trzeci badany – na podobnym poziomie co obecnie. Oczekiwany przedział kwotowy jest uzależniony od otrzymywanego wynagrodzenia i najczęściej wynosi on między 8 a 15 tys. zł brutto.

Duża grupa badanych (44 proc.) nie jest jednak w stanie porównać wartości nabywczej ich wynagrodzenia w obecnym miejscu zamieszkania do rynku łódzkiego. Ten fakt potwierdza też brak dokładnej wiedzy na temat kosztów zakupu czy wynajmu mieszkania w Łodzi – w tym przypadku cenę zawyża co trzeci ankietowany.

Większość osób również zaniża wysokość oferowanych w mieście wynagrodzeń – 41 proc. badanych ocenia, że zarobki są o 30 proc. niższe niż w obecnym miejscu zamieszkania, podczas gdy faktycznie różnice rzadko przekraczają 15-20 proc.

Jakie musiałoby być minimalne wynagrodzenie, aby zdecydował/a się Pan/i rozważyć atrakcyjną kompetencyjnie ofertę pracy w Łodzi?	
Zdecydowanie wyższe niż obecne	42 proc.
Nieznacznie wyższe niż obecne	22 proc.
Na podobnym poziomie do obecnego	31 proc.
Nawet nieco niższe niż obecne	5 proc.

Aby możliwy był powrót pracowników do Łodzi, miasto potrzebuje odpowiednich ofert na rynku pracy oraz promocji. Kampania informacyjna może być istotna, bowiem obecne wynagrodzenia w branżach takich, jak BPO, SSC czy IT specjalnie się nie różnią od oferowanych w innych miastach a nawet w samej Warszawie, podczas gdy koszty życia w Łodzi generalnie są niższe. Duża część ankietowanych nie ma świadomości, że siła nabywcza tej samej kwoty pieniędzy w Łodzi jest statystycznie prawie dwukrotnie wyższa, np. w przypadku kupna czy wynajmu mieszkania.

W jakim przedziale kwotowym pensji brutto miesięcznie uznałby/ałaby Pan/i ofertę pracy w Łodzi za atrakcyjną?	
3501 zł - 5000 zł	8 proc.
5001 zł - 8000 zł	13 proc.
8001 zł - 15 000 zł	42 proc.
Powyżej 15 000 zł	37 proc.

Warto zauważyć, że poziom obecnie oferowanych wynagrodzeń w takich branżach, jak SSC, BPO czy IT na stanowiskach specjalistycznych: liderów projektów, liderów zespołów oraz w kadrze zarządzającej w dużym stopniu pokrywa się z oczekiwaniami finansowymi większości ankietowanych.

Jak oceniasz siłę nabywczą pensji w stosunku do kosztów życia w Łodzi w porównaniu do obecnego miejsca zamieszkania?	
Zdecydowanie wyżej	12 proc.
Raczej wyżej	24 proc.
Trudno powiedzieć	44 proc.
Raczej niżej	14 proc.
Zdecydowanie niżej	6 proc.

Większość ankietowanych poprawnie oceniła wysokość kosztów zakupu i najmu mieszkań w Łodzi. Należą one do najniższych w Polsce, co przekłada się na znacznie większe możliwości zakupu czy wynajmu atrakcyjnego lokalu i podwyższenie standardu życia.

Jaki jest Pana/i zdaniem średni koszt zakupu mkw. mieszkania w Łodzi?	
Poniżej 4000 zł	6 proc.
4000 zł - 5500 zł	49 proc.
5501 zł - 7000 zł	40 proc.
7001 zł - 8500 zł	4 proc.
Powyżej 8500 zł	1 proc.

Jaki jest Pana/i zdaniem średni koszt wynajmu mieszkania o powierzchni 38-60 mkw. w Łodzi?*	
poniżej 1500 zł	10 proc.
1501 zł - 2000 zł	56 proc.
2001 zł - 2500 zł	26 proc.
2501 zł - 3000 zł	6 proc.
powyżej 3000 zł	1 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Jak Pan/i ocenia różnicę w oferowanych wynagrodzeniach pomiędzy obecnym miejscem zamieszkania a Łodzią?*	
W Łodzi wynagrodzenia są wyższe przynajmniej o ok. 30 proc. lub więcej	4 proc.
W Łodzi wynagrodzenia są wyższe o ok. 20 proc.	6 proc.
W Łodzi wynagrodzenia są wyższe o ok. 10 proc.	5 proc.
W Łodzi wynagrodzenia kształtują się na podobnym poziomie	15 proc.
W Łodzi wynagrodzenia są niższe o ok. 10 proc.	11 proc.
W Łodzi wynagrodzenia są niższe o ok. 20 proc.	19 proc.
W Łodzi wynagrodzenia są niższe o ok. 30 proc. lub więcej	41 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Niemal 41 proc. ankietowanych oceniło, że wynagrodzenia w Łodzi są niższe średnio o 30 proc. lub więcej. W niektórych branżach, np. IT czy nawet BPO/ SSC, różnice są jednak mniejsze i taki wynik ankiety może świadczyć o potrzebie działań marketingowych, w celu wykazania, że w Łodzi istnieje szereg interesujących ofert prac, także pod względem finansowym.

Znajomość zmian zachodzących w Łodzi

Badane osoby nie mają w większości wystarczającej wiedzy o zmianach zachodzących w mieście. Dotyczy to zarówno rewitalizacji obszarowej, jak i organizacji EXPO Horticultural 2024 czy realizacji Nowego Centrum Łodzi. We wszystkich tych przypadkach odsetek osób deklarujących śledzenie postępu realizacji tych projektów, nie przekracza kilkunastu procent. Ponad 60 proc. ankietowanych nie zna również firm mających swoje siedziby w Nowym Centrum Łodzi.

Czy ma Pan/i wiedzę nt. realizacji programu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi?	
Zdecydowanie tak - na bieżąco śledzę postępy w realizacji	14 proc.
Raczej tak - orientuję się w ogólnym zarysie	41 proc.
Nie mam wiedzy na ten temat	45 proc.

Czy ma Pan/i wiedzę nt. organizacji EXPO Horticultural 2024?	
Zdecydowanie tak - na bieżąco śledzę postępy w realizacji	5 proc.
Raczej tak - orientuję się w ogólnym zarysie	16 proc.
Nie mam wiedzy na ten temat	79 proc.

Podniesienie wiedzy m.in. na temat organizacji wydarzeń międzynarodowego formatu, takich jak EXPO 2024 przez Łódź jest jedną z ukrytych szans na wzmocnienie wizerunku miasta także w oczach tych, którzy wcześniej zdecydowali się na wyjazd. Zielone inwestycje oraz organizacja EXPO 2024 to tylko część z działań, które mają istoty wpływ na jakość przestrzeni oraz życia mieszkańców. Mogą być także wykorzystywane w promocji miasta jako miejsca przyjaznego ludziom, co jest obecnie jednym z istotnych czynników wyboru miejsca do życia, pracy i założenia rodziny.

Czy ma Pan/i wiedzę nt. Nowego Centrum Łodzi i realizowanych tam inwestycji oraz obecnego biznesu?	
Zdecydowanie tak - na bieżąco śledzę postępy w realizacji	11 proc.
Raczej tak - orientuję się w ogólnym zarysie	47 proc.
Nie mam wiedzy na ten temat	42 proc.

Promocja firm zlokalizowanych w NCŁ to jeden z filarów, na którym powinny opierać się działania służące sprowadzeniu pracowników do Łodzi.

Charakter i renoma pracodawców, poszukiwane kompetencje, zakres usług oraz oferowanych wynagrodzeń to podstawowe informacje dla osoby poszukującej pracy.

Czy wg Pana/i realizacja EXPO 2024 lub inne zielone inwestycje mogą być czynnikiem przyciągającym do powrotu do Łodzi?	
Zdecydowanie tak	10 proc.
Raczej tak	32 proc.
Trudno powiedzieć	36 proc.
Raczej nie	16 proc.
Zdecydowanie nie	6 proc.

Czy ma Pan/i wiedzę nt. firm zlokalizowanych w Nowym Centrum Łodzi?	
Zdecydowanie tak - znam większość firm tam obecnych	3 proc.
Raczej tak - znam część firm tam obecnych	32 proc.
Nie mam wiedzy na ten temat	65 proc.

Czy wg Pana/i realizacja rewitalizacji obszarowej może być czynnikiem przyciągającym do powrotu do Łodzi?*	
Zdecydowanie tak	18 proc.
Raczej tak	39 proc.
Trudno powiedzieć	25 proc.
Raczej nie	13 proc.
Zdecydowanie nie	6 proc.

*Wyniki zaokrąglone.

Większość osób, które ma świadomość zmian zachodzących w mieście sądzi, że może to być czynnik skłaniający do powrotu do Łodzi, co jest bardzo cenną wskazówką dla władz.

Zmiany w strukturze miasta oraz inwestycje infrastrukturalne to część zakrojonych na szeroką skalę działań rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi. Przyczyniają się w sposób bezpośredni do kreacji nowych miejsc prac, np. branży budowlanej, a także poprawy jakości oferowanej przestrzeni oraz usług.

Ile według Pana/i orientacyjnie wynosi stopa bezrobocia w Łodzi?	
Poniżej 3,0 %	4 proc.
3,1 - 6,0 %	37 % proc
6,1 - 10,0 %	20 proc.
Powyżej 10 %	2 proc.
Nie mam wiedzy na ten temat	37 proc.

Co najmniej 22 proc. ankietowanych zawyża stopę bezrobocia w Łodzi.

Wnioski - rekomendacja, w przypadku prowadzenia kampanii reklamowej skierowanej do badanej grupy osób.

1 Osoby, które studiowały w Łodzi i nie mieszkają już w tym mieście, nie wykluczają możliwości powrotu. Jest to grupa, do której warto kierować atrakcyjne oferty pracy i informować o zmianach zachodzących w mieście – np. NCŁ, rewitalizacji, EXPO 2024, pracodawcach w Łodzi i wysokości zarobków jak również kosztów życia, np. zakupu lub wynajmu mieszkań.

2 Przygotowując kampanie online, warto określić grupę docelową jako osoby, które ukończyły łódzkie uczelnie, zwłaszcza Uniwersytet Łódzki oraz Politechnikę Łódzką (LinkedIn) oraz są zainteresowane zmianami w Łodzi. W przypadku decyzji co do rozpoczęcia tradycyjnych działań marketingowych, warto skoncentrować się na rynku warszawskim.

3 Warto uwzględnić, że wynagrodzenie jest, mimo wszystko, kluczowym parametrem. Przekazem mogłyby być niższe koszty funkcjonowania w Łodzi, np. zakupu lub najmu mieszkania, jak również przedstawienie atrakcyjnych finansowo miejsc pracy.

4 Ważnym elementem przekazu powinny być także pozytywne zmiany jakościowe w mieście - społeczne, czy estetyczne - rewitalizacja, wprowadzanie terenów zieleni, walka ze smogiem czy tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom.

Metodologia

Badanie zostało zrealizowane metodą CAWI, w dniach 12.09.2019 - 26.09.2019, na próbie 156 respondentów, którzy spełniają wszystkie z wymienionych warunków: 1) obecnie nie mieszkają w Łodzi 2) studiowali w Łodzi 3) pracują 4) nie przekroczyli 35 roku życia.

Wyniki ankiety przeprowadzonej w pociągach PKP

Analiza o podobnym charakterze została przeprowadzona na grupie łodzian pracujących obecnie w stolicy, przemieszczających się codziennie między miastami.

Badanie zostało przeprowadzone metodą bezpośrednich wywiadów, w pociągach relacji Łódź-Warszawa, kursujących w dni robocze w godzinach porannych. Istotnym punktem była weryfikacja, co byłoby w stanie zrekompensować trudy codziennej podróży do innego miasta. W badaniu uwzględniono również jak ewentualny wzrost kosztów dojazdów i czasu podróży wpłynie na obecność tych osób na rynku pracy. Na podstawie ankiety przeprowadzonej na próbie 204 pracujących w Warszawie i mieszkających w Łodzi dojeżdżających do pracy do stolicy.

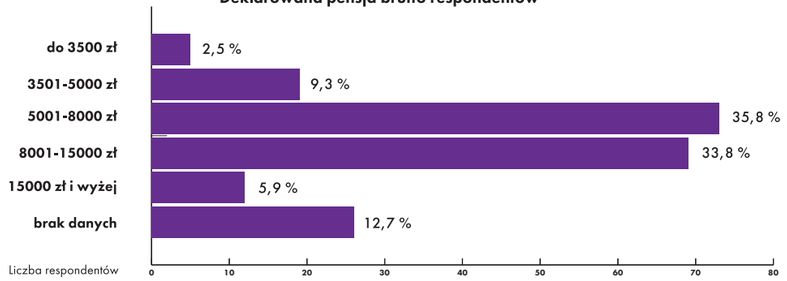
Wiek respondentów	
18-25 lat	4,9 proc.
26-35 lat	40,7 proc.
36-50 lat	45,1 proc.
51 lat i więcej	9,3 proc.

Sytuacja osobista	
Brak danych	6,9 proc.
W związku	75 proc.
Wolny / wolna	18,1 proc.

Największą grupę stanowiły osoby w wieku 36-50 lat (45 proc.) i 26-35 lat (nieco ponad 40 proc.). 75 proc. ankietowanych to osoby będące w związku, niecałe 20% to osoby o wolnym statusie. Zdecydowana większość (ponad 90 proc.) jest zatrudniona w firmach, niecałe 10 proc. prowadzi własną działalność lub działa jako freelancerzy.

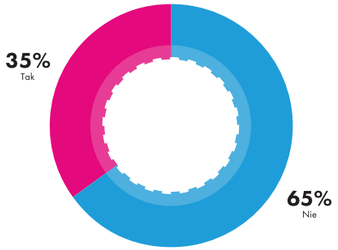
Sytuacja zawodowa	
Własna działalność/ freelancer	9,3 proc.
Zatrudniony/ zatrudniona	90,7 proc.

Deklarowana pensja brutto respondentów



Wyniki pokazują, że zarobki niemal 70 proc. respondentów mieszczą się w przedziale 5-15 tys. brutto, z czego około 40 procent zarabia powyżej 8 tysięcy brutto. Rozmowy o wynagrodzeniu nie są jednak oczywistością - prawie 13 proc. ankietowanych nie odpowiedziało na to pytanie.

Czy rozważa Pan/i przeprowadzkę do Warszawy na stałe, w miejsce dojazdów?



35 proc. spośród ankietowanych rozważa przeprowadzkę do Warszawy na stałe. Gdyby koszt dojazdów do stolicy wzrósł, podobny odsetek respondentów byłby gotowy zmienić miejsce zamieszkania (kolejnych ok. 35 proc.). Jedynie stosunkowo niewielka grupa (niecałe 17 proc.) zaczęłaby szukać pracy w Łodzi. Dla znaczącej części pytanych, koszt dojazdu nie ma zatem wielkiego znaczenia - dużo ważniejszy okazuje się czas przejazdu i gdyby miał wzrosnąć, respondenci przenieśliby się do Warszawy (42 proc.) lub poszukaliby pracy w Łodzi (32 proc.).

Jaka jest Pana / Pani elastyczność na ewentualny wzrost kosztów dojazdów (np. o 200 zł miesięcznie)?	
Brak odpowiedzi	1,0 proc.
Nie ma to znaczenia	43,1 proc.
Rozpocznę poszukiwania pracy w Łodzi	16,7 proc.
Rozpocznę poszukiwania pracy w Łodzi lub zakończę pracę w Warszawie	1,5 proc.
Rozważam przeprowadzkę do Warszawy	35,3 proc.
Zakończę pracę	2,5 proc.

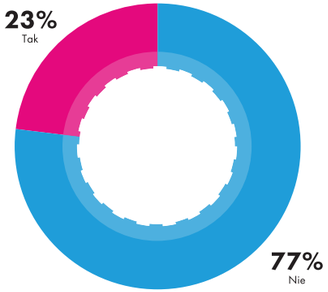
Jaka jest Pana / Pani elastyczność na ewentualne wydłużenie czasu przejazdu (np. o 30 minut w jedną stronę)	
Brak odpoiwiedzi	1 proc.
Nie ma to znaczenia	20,6 proc.
Rozpocznę poszukiwania pracy w Łodzi	31,4 proc.
Rozpocznę poszukiwania pracy w Łodzi lub zakończę pracę w Warszawie	1 proc.
Rozważam przeprowadzkę do Warszawy	41,1 proc.
Zakończę pracę	4,9 proc.

W jakiej branży Pan / Pani pracuje?	
Centra usług wspólnych i outsorcingu (SSC/BPO)	5,9 proc.
Doradztwo/consulting, kancelarie prawne, agencje reklamowe i PR-owe	17,1 proc.
FMCG, farmacja, handel detaliczny	9,3 proc.
Inna	30,9 proc.
Instytucje finansowe	15,7 proc.
IT i telekomunikacja	14,7 proc.
Nieruchomości i branża budowlana	1 proc.
Produkcja przemysłowa, logistyka, energetyka, wydobycie	5,4 proc.

Wśród osób dojeżdżających znajdują się przedstawiciele różnych branż. Przede wszystkim to pracownicy branży consultingowej, firm prawniczych, agencji reklamowych i PR-owych (niemal 20 proc.) oraz instytucji finansowych (ok. 15 proc.) oraz IT i telekomunikacji (15 proc.). Rozdrobnienie jest jednak dość duże – aż 31 proc. ankietowanych wskazały różnorodne, inne branże.

Od jak dawna dojeżdża Pan / Pani do pracy do Warszawy?	
poniżej roku	15,2 proc.
1-3 lata	32,4 proc.
3-5 lat	14,2 proc.
5-10 lat	20,1 proc.
10-15 lat	9,3 proc.
powyżej 15 lat	4,4 proc.
b/d	4,4 proc.

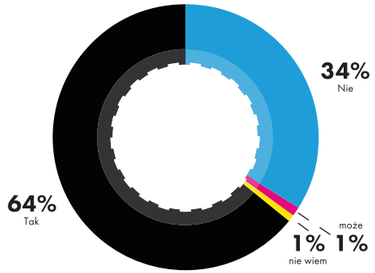
Czy rozważa Pan/i zmianę branży?



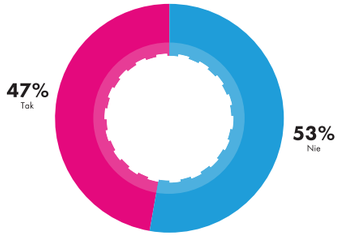
Większość z respondentów ma dość krótki „staż" dojazdów do Warszawy. Niemal 50 proc. podróżuje krócej niż 3 lata (z czego mniej więcej 1/3 krócej niż rok). Ok. 35 proc. ankietowanych to osoby podróżujące do pracy przez okres od 3 do 10 lat. Pracownicy dojeżdżający od co najmniej 15 lat są coraz bliżej emerytury i prawdopodobnie dlatego badane osoby nie zrezygnują z pracy, a w przypadku zmiany warunków zastanawiają się nad rezygnacją z etatu.

Mniej więcej 2/3 respondentów bierze pod uwagę podjęcie pracy zawodowej w Łodzi, a niemal połowa poszukiwała tu pracy w ostatnim czasie. Ponad 3/4 respondentów rozważa zmianę branży jeżeli pojawiłaby się atrakcyjna oferta pracy, jednak – co ciekawe – w przypadku np. centrów usług wspólnych i outsorcingu (SSC/BPO) oraz produkcji przemysłowej, logistyki, energetyki i wydobycia – tylko po 1,5 proc. badanych rozważałoby podjęcie pracy w Łodzi.

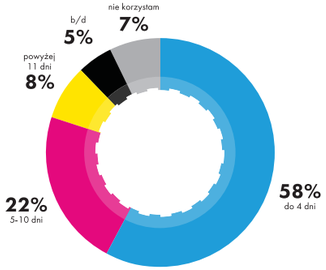
Czy rozważa Pan/i podjęcie aktywności zawodowej w Łodzi?



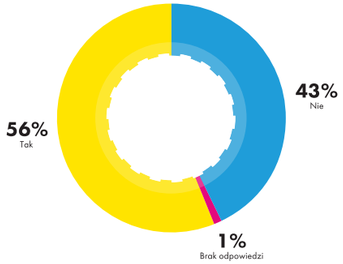
Czy poszukiwał/a Pan/i w ostatnim czasie pracy w Łodzi?



Jeśli tak, jak często (w miesiącu) korzysta Pan/i z pracy zdalnej?



Czy ma Pan/i możliwość pracy zdalnej?



Pewnym rozwiązaniem problematycznych dojazdów, jest praca zdalna. Taką możliwość ma nieco więcej niż połowa ankietowanych. Wśród nich niemal 60 proc. korzysta z takiej możliwości do czterech razy w miesiącu (czyli mniej więcej raz w tygodniu). Rozwój trendu pracy zdalnej może pozytywnie wpłynąć na mieszkańców Łodzi – zmniejszy się liczba dojazdów, zwiększą się codzienne wydatki konsumpcyjne w mieście, a zaoszczędzony czas może wpłynąć na częstsze korzystanie z oferty, np. kulturalnej i rozrywkowej miasta.

Jaki pracodawca musiałby się pojawić w Łodzi, by stało się to powodem zmiany pracy i porzucenia stolicy? Na to pytanie odpowiedziało ok. 64 proc. pytanych osób. Najczęściej wskazywano banki i instytucje finansowe oraz firmy PR, doradcze i konsultingowe. Prawie 20 proc. nie miała branżowych preferencji. Stosunkowo wiele osób mówiło o przedsiębiorstwach medycznych oraz instytucjach kultury oraz szeroko pojętej branży rozrywkowej. Jeden z z nich wskazał konkretną firmę – amerykańską wytwórnię filmów animowanych Pixar.

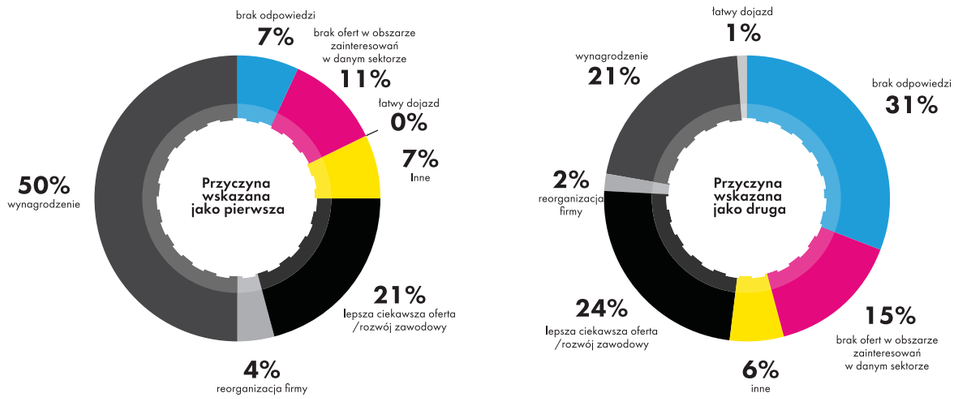
Pojawienie się jakiego pracodawcy (lub branży) byłoby powodem podjęcia pracy w Łodzi? (odsetek osób, które odpowiedziały na pytanie)	
Banki i instytucje finansowe	19,4 proc.
Doradztwo/consulting, kancelarie prawne, agencje reklamowe i PR-owe	19,4 proc.
Niesprecyzowane (b/d)	17,9 proc.
Firmy medyczne/ farmaceutyczne/ biotechnologiczne/ badawcze	13,2 proc.
Kultura/ sztuka, przemysł filmowy i rozrywkowy	8,5 proc.
IT i telekomunikacja	7,8 proc.
Instytucje publiczne	6,2 proc.
FMCG, handel detaliczny	4,7 proc.
Centra usług wspólnych i outsorcingu (SSC/BPO)	1,6 proc.
Produkcja przemysłowa, logistyka, energetyka, wydobycie	1,6 proc.

Na pytanie o możliwość obniżenia wynagrodzenia, w przypadku zmiany miejsca pracy na łódź, ponad 52 proc. respondentów podała różnicę w przedziale 5-30 proc. w stosunku do obecnej pensji. Niemal 15 proc. ankietowanych uznało, że nie są w stanie wskazać kwoty, jaka mogłaby wpłynąć na ich decyzje o zmianie miejsca zatrudnienia, a niemal drugie tyle nie udzieliło odpowiedzi na to pytanie. Około 10 proc. wskazało kwotę będącą ekwiwalentem kosztów dojazdu.

Jaką maksymalną (procentowo) obniżkę pensji byłby Pan / byłaby Pani w stanie zaakceptować przy zmianie miejsca pracy na lokalizację w Łodzi?	
0 %	14,2 proc.
do 5 %	8,8 proc.
5-20 %	46,6 proc.
20-30 %	6,9 proc.
Koszt dojazdu (do 1000 zł)	9,8 proc.
Brak odpowiedzi	13,7 proc.

Na pytanie o dwie główne przyczyny podjęcia pracy w Warszawie, połowa z badanych uznała za decydujący czynnik wynagrodzenie, zaś ok. 20 proc. - lepszą, bardziej atrakcyjną ofertę i większe możliwości rozwoju zawodowego. Mniej więcej co 10 respondent wskazał na brak ofert w Łodzi w danym sektorze.

Jakie były dwie główne przyczyny podjęcia pracy w Warszawie?



Przy okazji pytań o powody pracy w stolicy, zbadano również znajomość cen kupna i wynajmu mieszkań w Łodzi i Warszawie. Niemal 2/3 respondentów uważa, że metr kwadratowy nowego lokum w Łodzi kosztuje 4-6 tys. zł, a prawie połowa wskazywała na przedział 4-5 tys. zł. Pokazuje to, że posiadają aktualną wiedzę na temat cen nieruchomości (w II kw. 2019 było to średnio ok. 5,8 tys. zł/mkw. na rynku pierwotnym i 4,6 tys. zł/mkw. na rynku wtórnym wg danych NBP). Żadna z osób nie podała wartości powyżej 8 tysięcy, natomiast 1/3 ankietowanych nie odpowiedziała na to pytanie. W przypadku cen na warszawskim rynku, większość respondentów wskazywała na wartości pomiędzy 6 a 10 tys. zł (ok. 2/3 spośród tych, którzy udzielili odpowiedzi)

Jaki jest Pana / Pani zdaniem średni koszt zakupu mkw. mieszkania w Łodzi?	
poniżej 4 tys. zł	4 proc.
4-5 tys. zł	44 proc.
5-6 tys. zł	17 proc.
6-7 tys. zł	5 proc.
7-8 tys. zł	0 proc.
Brak odpowiedzi	23 proc.
Inne	7 proc.

z czego 1/3 na niższy przedział, czyli 6-8 tys. zł. Obecnie ceny w Warszawie (II kw. 2019 wg danych NBP) kształtują się na poziomie ok. 8,9 tys. zł/mkw. na rynku pierwotnym i 8,6 tys. zł/mkw. na rynku wtórnym.

Jaki jest Pana /Pani zdaniem średni koszt zakupu mkw. mieszkania w Warszawie?	
poniżej 6 tys. zł	2,9 proc.
6-8 tys. zł	18,6 proc.
8-10 tys. zł	44,1 proc.
powyżej 10 tys. zł	3,4 proc.
Inne	7,4 proc.
Brak odpowiedzi	23,5 proc.

Jaki jest Pana / Pani zdaniem średni koszt najmu mieszkania w Łodzi?	
poniżej 1,5 tys. zł	19,6 proc.
1,5-2,0 tys. zł	45,1 proc.
2-2,5 tys. zł	0,5 proc.
2-3 tys. zł	10,8 proc.
3 tys. zł i więcej	1,5 proc.
brak odpowiedzi	20,1 proc.
Inne	2,5 proc.

Jaki jest Pana / Pani zdaniem średni koszt najmu mieszkania w Warszawie?	
poniżej 2 tys. zł	5,9 proc.
2-3 tys. zł	55,4 proc.
3-4 tys. zł	9,8 proc.
5 tys. zł i więcej	5,4 proc.
brak odpowiedzi	23,5 proc.

Jaki Pan / Pani ocenia koszty życia w Warszawie i w Łodzi? (siła nabywcza w odniesieniu do pensji)	
Brak odpowiedzi	4,4 proc.
Nie wiem	25,6 proc.
W Łodzi koszty życia są relatywnie wyższe w stosunki do pensji	37,0 proc.
W Warszawie koszty życia są relatywnie wyższe w stosunku do pensji	33,0 proc.

Także w przypadku cen najmu respondenci wskazywali przedziały mieszczące się w bieżących widełkach rynkowych (wg Bankier.pl we wrześniu 2019 r. w Warszawie było to średnio 2 934 zł dla mieszkań o powierzchni 38-60 mkw., natomiast w Łodzi 1 716 zł). Niemal połowa ankietowanych wskazała w przypadku, Łodzi przedział 1,5-2 tys. zł, w stolicy 2-3 tys. zł.

Około 1/3 ankietowanych ocenia, że w Warszawie koszty życia są relatywnie wyższe niż w Łodzi w stosunku do pensji, natomiast nieco więcej (37 proc.) jest zdania, że taka sytuacja ma miejsce w Łodzi.

Podsumowanie

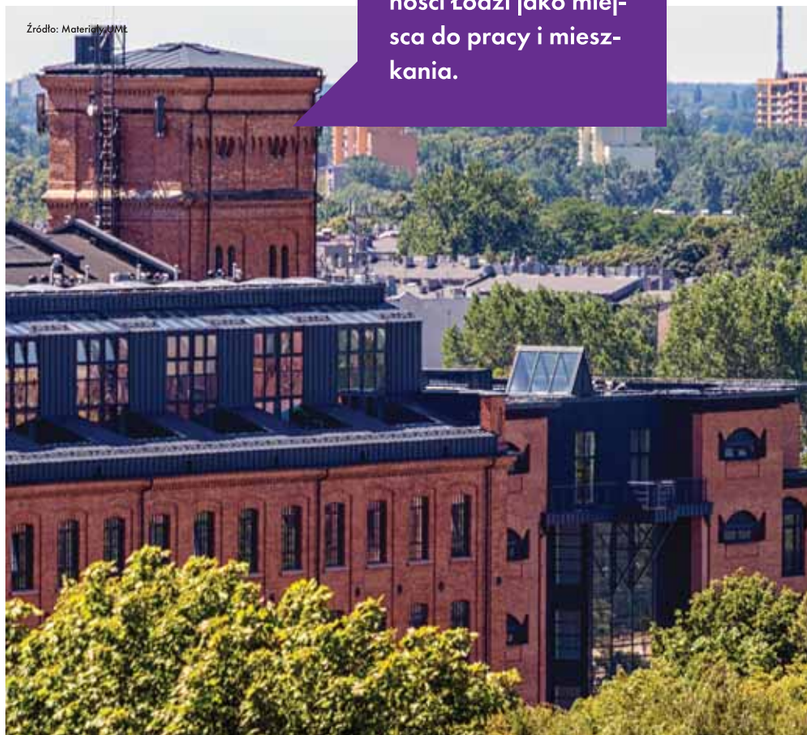
Zarówno osoby, które codziennie dojeżdżają do Warszawy w celach zawodowych, jak również te, które studiowały w Łodzi i obecnie już nie mieszkają w tym mieście - są otwarte na propozycję pracy oraz ewentualnej przeprowadzki. Podstawowym warunkiem jest jednak odpowiednia oferta zatrudnienia. Do Warszawy dojeżdżają przedstawiciele różnych branż – przede wszystkim pracownicy sektora finansowego, firm doradczych, prawniczych i reklamowych (w badanej próbie stanowią łącznie ok. 40 proc.), jak również przedstawiciele sektora kultury i sztuki oraz firm z branży medycznej i pokrewnych (łącznie ponad 20 proc.).

Do tej ostatniej z tych grup warto kierować atrakcyjne oferty pracy i informować o zmianach zachodzących w mieście, które wciąż podnoszą jego atrakcyjność. Ewentualne działania marketingowe powinny być widoczne w lokalizacjach takich jak takich jak dworce, węzły przesiadkowe czy nawet stacje paliw. Dla ankietowanych w obu badaniach wynagrodzenie jest istotnym czynnikiem determinującym podjęcie zatrudnienia, jednak nie jedynym. Co warte podkreślenia, wiele osób ankietowanych przez LinkedIn zawyża ceny najmu i zakupu mieszkań w Łodzi. To jeden z aspektów, które warto podkreślać w komunikacji. Ankietowani na portalu LinkedIn często też nie zdają sobie sprawy, jakie firmy działają obecnie na terenie NCŁ, nie znają sytuacji na łódzkim rynku pracy również ofertą rynku pracy w Łodzi. Informacje o uznanych pracodawcach lokujących się w tym miejscu mogą to zmienić.

Analizując aspekt rozwoju rynku pracy w Łodzi, warto zauważyć, że wiele osób nie odrzuca możliwości zatrudnienia w Łodzi – zaledwie 15 proc. ankietowanych dojeżdżających pociągiem do pracy, do stolicy wykluczyło definitywnie taką opcję.

Dla większości odpowiednio atrakcyjna oferta finansowa, gwarantująca także rozwój zawodowy, mogłaby skłonić do pracy w miejscu zamieszkania. Warto podkreślić, że w przypadku 20 proc. ankietowanych, warta rozważenia pensja może być nawet o 5 proc. niższa od obecnej, gdyż ich zdaniem skompensuje to comiesięczne koszty dojazdu oraz ich niewygodę. To grupa, którą najłatwiej byłoby przekonać do przeniesienia swojej aktywności zawodowej do Łodzi.

Wyniki obu ankiet wskazują, że przeprowadzenie kampanii czy wprowadzenie polityki informacyjnej dotyczącej pozytywnych zmian zachodzących w mieście, ma szansę wpłynąć na podniesienie atrakcyjności Łodzi jako miejsca do pracy i mieszkania.


Źródło: Materiały UMŁ

ROZDZIAŁ SZÓSTY

POTENCJAŁ „NIEOCZYWISTYCH” ŁÓDZKICH UCZELNI

Łódź stanowi silny ośrodek akademicki, jeden z największych w kraju. W mieście funkcjonuje obecnie obecnie 6 uczelni publicznych i 11 niepublicznych, a w roku akademickim 2018/2019 studiowało w łodzi ponad 76 tys. studentów.

Spośród nich, Uniwersytet Łódzki i Politechnika Łódzka, stanowią największe uczelnie. Jednak łódź akademicka w dużym stopniu zdefiniowana jest przez inne, trzy niezwykle ważne uczelnie:

- **Uniwersytet Medyczny w Łodzi**
- **Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi**
- **Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera w Łodzi**

Są to uczelnie „nieoczywiste”, jeśli chodzi o program nauczania i zakres kształconych kompetencji, pod względem typowego profilu kształcenia przyszłych kadr dla przedsiębiorstw w Polsce.

Również statystycznie, z uwagi na swoją charakterystykę, stanowią one „nieoczywiste” źródło pozyskania pracowników. Wciąż niewykorzystany jest potencjał współpracy biznesu i środowiska akademickiego, choć na świecie można obserować wiele przykładów pozytywnej współpracy uczelni artystycznych i medycznych, z biznesem. To tak znane przypadki jak, m.in.: Pfizer i Uniwersytet Cambridge oraz Oxford University, Royal Academy of Dramatic Arts (Londyn) i Warner Bros.

W Polsce, współpracę nawiązały, m.in. Polpharma i Gdański Uniwersytet Medyczny, Ćmielów Design Studio z kilkoma akademiami sztuk pięknych.

Warto budować świadomość korzyści wynikających ze współpracy i wykorzystywać potencjał gospodarczy uczelni o profilu artystycznym i medycznym.

76 000
studentów

11
uczelni niepublicznych

6
uczelni publicznych

Gmach ASP w Łodzi

Szkolnictwo wyższe w Łodzi

Z przyczyn demograficznych, liczba studentów w Polsce sukcesywnie maleje od rekordowego roku 2005/2006, kiedy w naszym kraju studiowało niemal 2 mln osób . W roku akademickim 2018/2019 liczba studentów w Polsce spadła do ok. 1,23 mln. Spadki byłyby jeszcze większe, gdyby nie rosnące zainteresowanie ofertą edukacyjną studentów z zagranicy (10 tysięcy w roku akademickim 2005/2006 w porównaniu do prawie 78 tys. w Polsce w roku 2018/2019).

W rekordowym dla Polski roku 2005/2006 w województwie łódzkim studiowało 131,5 tys. studentów, w 2018/19 nieco ponad 78,2 tys.

Według GUS w 2019 r. w łodzi funkcjonowało 6 uczelni publicznych i 11 niepublicznych., a analizowanym roku akademickim w samej łódzi studiowało ponad 76 tys. studentów.

Uczelnie wyższe w Łodzi wg MEN i liczba studentów łódzkich uczelni w roku akademickim 2018/2019 wg GUS:

Lp.	Nazwa uczelni	Typ	Liczba studentów 2018/2019	Udział proc. studentów	Liczba absolwentów
1	Uniwersytet Łódzki	publiczna	25 986	34 proc.	7 444
2	Społeczna Akademia Nauk	niepubliczna	15 121	20 proc.	4 187
3	Politechnika Łódzka	publiczna	14 993	20 proc.	3 549
4	Uniwersytet Medyczny w Łodzi	publiczna	9 176	12 proc.	1 883
5	Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi	niepubliczna	5 168	7 proc.	1 252
6	Wyższa Szkoła Informatyki i Umiejętności z siedzibą w Łodzi	niepubliczna	1 245	2 proc.	422
7	Wyższa Szkoła Biznesu i Nauk o Zdrowiu w Łodzi	niepubliczna	947	1 proc.	227
8	Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi	publiczna	901	1 proc.	255
9	Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera w Łodzi	publiczna	846	1 proc.	173
10	Akademia Muzyczna im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów w Łodzi	publiczna	790	1 proc.	265
11	Uczelnia Nauk Społecznych	niepubliczna	364	1 proc.	128
12	Wyższa Szkoła Kosmetyki i Nauk o Zdrowiu w Łodzi	niepubliczna	306	< 1 proc.	b/d
13	Pozostałe niepubliczne	niepubliczne	265	< 1 proc.	b/d

Uniwersytet Łódzki, to szósta, co do wielkości uczelnia w Polsce, na której w roku akademickim 2018/2019 kształciło się niemal 26 tys. studentów. W 20. edycji rankingu „Perspektyw" (2019) zajął 20 lokatę w rankingu ogólnym (ponad 90 analizowanych uczelni) i 6 wśród krajowych uniwersytetów.

Politechnika Łódzka, druga co do wielkości państwowa uczelnia w Łodzi, z niemal 15 tysiącami studentów w roku akademickim 2018/2019, to jedna z najlepiej ocenianych szkół wyższych w kraju.

W rankingu „Perspektyw" w 2019 r., zajęła 8 miejsce wśród wszystkich uczelni i 5 wśród uczelni technicznych. Te dwie największe państwowe uczelnie w Łodzi „zagospodarowują" w sumie ponad połowę liczby studentów w Łodzi.

Niemal 15 proc. ogólnej liczby studentów w Łodzi, w roku akademickim 2018/2019, uczyło się na trzech uczelniach, które można uważać za „nieoczywiste" dla rynku pracy.

To Uniwersytet Medyczny, Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi i Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera.

Potencjał trzech nieoczywistych uczelni

Wśród tych trzech uczelni, największą liczbą studentów może się pochwalić Uniwersytet Medyczny - ponad 9000 osób. To jeden z niewielu przykładów w Polsce, gdzie mimo ogólnego spadku studiujących w Polsce, liczba studentów wzrosła. Ich liczba wzrosła - z liczby 6,5 tys. w 2005/2006 do 9,2 tys. w 2018/2019 r.

Chociaż na przestrzeni lat liczba studentów łódzkiej ASP i Szkoły Filmowej, zgodnie z ogólnopolskim trendem, spada, to zwiększa się tam udział studentów z zagranicy, a kształtowane kompetencje są na bardzo wysokim poziomie.

UNIWERSYTET MEDYCZNY W ŁODZI

Uniwersytet Medyczny w Łodzi

Uniwersytet Medyczny (UM), to jedna z największych uczelni medycznych w kraju. W obecnej postaci działa od 2002 r., kiedy połączono cywilną Akademię Medyczną (założoną w 1950 r.) i, działającą od 1957 r., Wojskową Akademię Medyczną. O pozycji uczelni świadczy m.in. zaplecze kliniczne - cztery szpitale, pięć wydziałów kształcących ponad 8 tys. studentów na 15 kierunkach studiów I i II stopnia oraz na jednolitych studiach magisterskich, w większości w wariancie stacjonarnym i niestacjonarnym. Uczelnia prowadzi również kształcenie na poziomie doktoranckim, ma również bogatą ofertę studiów podyplomowych (Centrum Kształcenia Podyplomowego).

Studenci z zagranicy uczą się przede wszystkim na anglojęzycznych kierunkach: lekarskim i lekarsko-dentystycznym. Największa część z nich pochodzi z Arabii Saudyjskiej (190), Libanu, Malezji, Norwegii i Niemiec.

Uczelnie medyczne w Polsce są coraz chętniej wybierane przez obcokrajowców, gdyż koszt kształcenia jest wciąż znacząco niższy niż na zachodzie, a jednocześnie jakość kształcenia jest na bardzo wysokim poziomie. Liczba studiujących nie przekłada się jednak na polski rynek usług medycznych – studenci, po zdobyciu dyplomu, najczęściej podejmują pracę za granicą, w rodzinnym kraju.

Kierunki studiów UM:

Wydział Farmaceutyczny

- **Farmacja** (stacjonarny i niestacjonarny)
- **Kosmetologia**
- **Analityka medyczna**

Wydział Lekarski

- **Lekarski** (stacjonarny i niestacjonarny, również w języku angielskim)
- **Lekarsko-dentystyczny** (stacjonarny i niestacjonarny, również w języku angielskim)
- **Techniki dentystyczne**

Wydział Wojskowo-Lekarski

- **Lekarski** (stacjonarny i niestacjonarny)
- **Lekarski MON**
- **Fizjoterapia** (na studiach II st.)

Wydział Nauk Biomedycznych i Kształcenia Podyplomowego

- **Biotechnologia**
- **Elektroradiologia**

Wydział Nauk o Zdrowiu

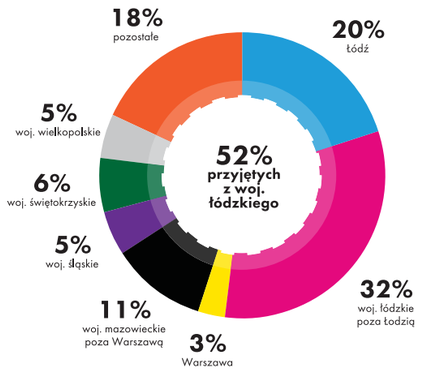
- **Dietetyka**
- **Fizjoterapia**
- **Koordynowana opieka senioralna**
- **Ratownictwo medyczne**
- **Zdrowie publiczne** (stacjonarny i niestacjonarny)
- **Pielęgniarstwo**
- **Położnictwo**

Centrum Kształcenia Podyplomowego

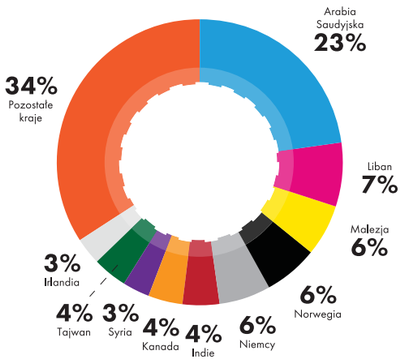
Specjalizacje:
- **Diagnostyka laboratoryjna:**
  / Laboratoryjna diagnostyka medyczna
  / Laboratoryjna genetyka medyczna
  / Laboratoryjna toksykologia medyczna
  / Laboratoryjna transfuzjologia medyczna
- **Mikrobiologia medyczna**
- **Radiofarmacja**
- **Toksykologia**
- **Farmacja apteczna**
- **Kosmetologia**

Studia podyplomowe, np.:
- **Nowe kierunki we współczesnej kosmetologii**
- **Elementy metodologii badań empirycznych w medycynie i zastosowania statystyki w badaniach biomedycznych**

Studia w języku polskim - pochodzenie studentów



Studia anglojęzyczne - pochodzenie studentów



Źródło: Analiza na podstawie danych o przyjęciu na uczelnię w roku akademickim 2018/2019 Uniwersytetu Medycznego w Łodzi.

Najbardziej popularne, wśród rekrutujących, kierunki stacjonarne w roku akademickim 2018/2019:

- Lekarsko-dentystyczny – 22,3 osoby na jedno miejsce;
- Lekarski – 15,3 osoby na jedno miejsce;
- Farmacja – 10,2 osoby na jedno miejsce.

Liczba chętnych do studiowania w Łodzi jest bardzo wysoka, co świadczy o jej wysokim poziomie.
Dla porównania, w Warszawie na kierunek medycyna, na Uniwersytecie Medycznym zgłosiły się 4 osoby/ miejsce, na Gdańskim Uniwersytecie Medycznym - 9 , w Krakowie - 6, a we Wrocławiu - 14.

WSPÓŁPRACA UCZELNI Z SEKTOREM PRYWATNYM

Uniwersytet Medyczny stara się prowadzić świadomą politykę współdziałania z biznesem poprzez szereg inicjatyw służących budowie „ekosystemu innowacji" wokół uczelni. Uwagę zwraca, co najmniej, kilka prowadzonych działań:

Programy studenckie

Aktywną współpracę z pracodawcami prowadzi Biuro Karier, realizujące projekty aktywizujące absolwentów, jak również programy stażowe i stypendialne. Część programów jest dofinansowywana ze środków unijnych, jak np. APK for UMED, Szkoła Orłów, Studiujesz – Pracujesz, czy Studia z Powerem. Uczelnia stara się współpracować z pracodawcami poprzez targi pracy. W 2019 r. ich 14 edycję odwiedziło ok. 17 tys. osób.

Centrum Innowacji i Transferu Technologii

Stworzone w ramach uczelni Centrum Innowacji i Transferu Technologii, w ramach którego działa również sekcja ds. badań klinicznych, ma na celu lepsze wykorzystanie potencjału uczelni w zakresie współpracy przemysłu i nauki, a fundacja dla Uniwersytetu Medycznego w Łodzi zapewnia organizacyjne i rzeczowe wsparcie działalności uczelni.

Inkubator Przedsiębiorczości

Uczelnia uruchomiła Inkubator Przedsiębiorczości Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, wspierający rozwój lokalnych podmiotów gospodarczych. Jego priorytetem jest wspieranie firm nowo utworzonych lub w początkowej fazie rozwoju (startupy).

Współpraca na studiach podyplomowych i doktoranckich

Wydział Lekarski Uniwersytetu Medycznego we współpracy z Statsoft Polska prowadzi studia podyplomowe „Elementy metodologii badań empirycznych w medycynie i zastosowanie statystyki w badaniach biomedycznych". To unikalne połączenie wiedzy teoretycznej z praktycznym doświadczeniem specjalistów, zajmujących się statystyczną analizą danych z firmy StatSoft Polska. Studia są prowadzone od roku akademickiego 2014/2015, obecnie trwa nabór do piątej edycji.

W 2018 r., Uniwersytet Medyczny podjął strategiczną współpracę z firmą Roche Polska, największą firmą biotechnologiczną na świecie. W ramach wspólnego programu utworzone zostaną programy doktoranckie, umożliwiające wykorzystanie zaplecza merytorycznego uczelni i wspierane praktykami w firmie Roche.

W ramach partnerstwa publiczno-prywatnego mają być również prowadzone projekty naukowo-badawcze we współpracy z EIT Health – międzynarodowym konsorcjum skupiającym ponad 140 partnerów z 14 państw Europy .

MOLecoLAB

Uniwersytet Medyczny buduje obecnie nowoczesne laboratorium Centrum Badań Molekularnych Chorób Cywilizacyjnych MOLecoLAB, które powstanie w Centrum Kliniczno-Dydaktycznym UM. Budżet inwestycji szacowany jest na 60 mln zł, z czego 41 mln zł to dofinansowanie z Unii Europejskiej. Nowe laboratorium pozwoli na prowadzenie bardziej zaawansowanych badań i rozszerzenie działalności uczelni. Ukończenie prac jest planowane na koniec 2021 r.

Łódzka uczelnia miała również status Centrum Doskonałości firmy Johnson&Johnson, dzięki czemu w 2015 roku otrzymał specjalistyczny sprzęt, który uzupełnił wyposażenie Kliniki Elektrokardiologii.

UMED sp. z o.o.

Wyodrębniona przez uczelnię i działająca na zasadzie spin-off spółka UMED sp. z o.o., umożliwia w ramach współpracy podmiotów trzecich z uczelniami prowadzenie działań generujących dodatkowe przychody. Dzięki spółce poprawiło się zarządzanie infrastrukturą uczelni, świadczy ona również usługi o charakterze wdrożeniowym, koncepcyjnym i badawczym oraz prowadzi prace rozwojowe związane z nauką o życiu (Life Science).

Akademia Sztuk Pięknych
im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi

Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego w Łodzi

Akademia powstała wiosną 1945 r., tuż po zakończeniu II wojny światowej, pod nazwą Państwowa Wyższa Szkoła Sztuk Plastycznych w Łodzi. Początkowo na studentów czekały trzy wydziały: Włókienniczy, Ceramiki i Grafiki, które w założeniu miały kształcić specjalistów sztuk użytkowych, jak i tzw. sztuk czystych. W myśl tradycji Bauhausu, uczelni od samego początku zależało na ścisłej współpracy z przemysłem.

W 1987 r., szkoła przyjęła za swojego patrona jednego z jej założycieli, Władysława Strzemińskiego – malarza, teoretyka i wykładowcę. Artysta był związany z miastem od 1931 r., rozwijając działalność Związku Polskich Artystów Plastyków. Strzemiński był mężem Katarzyny Kobro, jednej z najwybitniejszych rzeźbiarek dwudziestolecia międzywojennego w Polsce.

W 1996 r. uczelnia uzyskała status Akademii Sztuk Pięknych. Obecnie kształci niemal 900 studentów na siedmiu kierunkach, prowadzonych przez sześć wydziałów. Około 7 proc. studentów stanowią obcokrajowcy.

Dydaktykę wspomaga rozwijająca się infrastruktura, a nowe obiekty służą kształceniu specjalistów, na których czeka rynek pracy. W 2013 roku zainaugurowało działalność Centrum Promocji Mody, w 2014 roku Centrum Nauki i Sztuki oraz Akademickie Centrum Designu, które docelowo działać będzie w historycznym budynku na Księżym Młynie, promując współpracę polskich uczelni artystycznych.

W nowym roku akademickim 2019/2020 uczelnia przechodzi zmiany struktury – zamiast sześciu wydziałów pozostaną dwa: Wydział Sztuk Pięknych i Wydział Sztuk Projektowych oraz 11 nowych instytutów. Ich dyrektorzy, poza dbałością o wysoki poziom kształcenia, mają także wspierać rozwój współpracy uczelni z przemysłem. Zmiany mają pozwolić na pełniejsze wykorzystanie potencjału kadry uczelni, podnieść jej ocenę i – docelowo – doprowadzić do zwiększenia subwencji.

Kierunki studiów ASP:

Malarstwo

Kierunek Malarstwo powstał w roku akademickim 2016/17. Jako pierwszy wydział w kraju prowadzi studia, na kierunku malarstwo o profilu praktycznym. Ponad połowę programu studiów obejmują ćwiczenia i warsztaty.

Studenci mają poznawać specyfikę pracy artystów plastyków, m.in.: w teatrach, studiach i wytwórniach filmowych, wydawnictwach książkowych, galeriach, muzeach, agencjach reklamowych i wydawniczych oraz innych instytucjach i przedsiębiorstwach zewnętrznych, gdzie wykorzystuje się kompetencje malarza.

Atutem jest stwarzanie warunków do współpracy między przedsiębiorcami, a studentami, co skutkuje nawiązywaniem kontaktów zawodowych.

Fotografia i Multimedia

Fotografia i Multimedia stanowi nowy kierunek studiów stacjonarnych I i II stopnia i kształci w zakresie fotografii oraz dyscyplin pokrewnych, z uwzględnieniem specjalistycznego kształcenia teoretycznego.

Absolwent kierunku ma być przygotowany do prowadzenia indywidualnej działalności zawodowej oraz profesjonalnej aktywności artystycznej, a także podjęcia pracy w sektorze kultury. W ramach kierunku funkcjonują dodatkowo pracownie specjalistyczne:

- Pracownia Fotografii – Relacje z przestrzenią
- Pracownia Obrazowania Fotograficznego
- Pracownia Dokumentu Fotograficznego
- Pracownia Fotografii i Działań Multimedialnych
- Pracownia Multimediów
- Pracownia Audiosfery

Grafika

Program studiów obejmuje zagadnienia z różnych obszarów działalności graficznej, m.in grafiki reklamowej, wydawniczej, informacji wizualnej, projektowania opakowań, krojów pism i grafiki internetowej. Celem kształcenia jest wypracowanie świadomego i racjonalnego podejścia studenta do szeroko rozumianych problemów projektowych, poprzez łączenie funkcji praktycznej i współczesnego języka sztuki projektowej. W zakresie grafiki warsztatowej program uwzględnia litografię, techniki druku cyfrowego, sitodruk, druk wklęsły i wypukły, co umożliwia zdobycie umiejętności manualnych i warsztatowych kluczowych w przyszłej, samodzielnej działalności artystycznej.

Na stworzonej już w roku akademickim 2007/2008 specjalności grafika-multimedia studenci uczą się obsługi profesjonalnych narzędzi informatycznych (multimedia i rysunek elektroniczny, produkcja wideo i media mobilne). Kształceniu na wszystkich specjalnościach przyświeca cel łączenia zaplecza tradycji sztuk plastycznych i myśli humanistycznej, ze współczesnym sposobem funkcjonowania sztuki.

Rzeźba

Kierunek otwarty na łódzkiej ASP w roku akademickim 2015/2016. Kształcenie ma nawiązywać do dziedzictwa wybitnych łódzkich artystów – Władysława Strzemińskiego i Katarzyny Kobro, ucząc wykorzystania projektowania i sztuki czystej do kreacji indywidualnej postawy artystycznej.

Edukacja artystyczna w zakresie sztuk plastycznych

Obecnie kształcenie na kierunku odchodzi od „nauczycielskiej" przeszłości. Prowadzone specjalności: techniki teatralne, filmowe i telewizyjne, animacja, fotografia czy intermedia pozwalają na kształcenie twórców scenografii i kostiumów, specjalistów od animacji płaskiej i przestrzennej, animacji lalkowej, grafiki animacyjnej, a także fotografów i realizatorów projektów multimedialnych.

Tkanina i ubiór

Kierunek jest wyjątkowy w skali kraju, łączy proces kreacji z umiejętnościami plastycznymi i wiedzą o warsztacie pracy projektanta. Studia prowadzone są obecnie w trybie stacjonarnym i niestacjonarnym. Absolwenci znajdują zatrudnienie w firmach z branży odzieżowej, duża część zaczyna również działalność w branży na własną rękę. ASP w Łodzi, **jako jedyna** uczelnia w kraju, daje studentom możliwości projektowania mody, przygotowywania autorskich tkanin, dzianin i nadruków na tkaninach, autorskich kolekcji obuwia i akcesoriów oraz biżuterii. Absolwentami wydziału są znani dziś projektanci, doceniani na rynku polskim i zagranicznym – między innymi Lidia Kalita, Marcin Paprocki, Mariusz Brzozowski, Dawid Woliński, Mariusz Przybylski, Łukasz Jemioł czy Natalia Jaroszewska. Za swoje priorytetowe zadanie Wydział Tkaniny i Ubioru uważa ścisłą współpracę z firmami, które mogą wykorzystywać kompetencje studentów i absolwentów.

Architektura wnętrz

Studia na kierunku Architektura Wnętrz mają na celu wykształcenie projektantów posiadających odpowiednią wiedzę i umiejętności potrzebne do profesjonalnego projektowania wnętrz – zarówno mieszkalnych, biurowych, użyteczności publicznej oraz specjalnego przeznaczenia. Program studiów obejmuje wprowadzenie w zagadnienia kompozycji architektonicznej, ergonomii, psychologii koloru, projektowania form przestrzennych, dekoratorstwa, wyposażenia wnętrz, komponowania zieleni we wnętrzach, designu i wreszcie pełnych projektów wnętrz opartych na analizie układów funkcjonalnych.

Absolwent jest przygotowany do samej pracy projektowej, jak również do organizowania działalności projektowej w zawodzie architekta wnętrz.

Wzornictwo

Celem studiów jest kształcenie przyszłych projektantów potrafiących w sposób nowatorski opracować formę produktu przy zachowaniu jego cech użytkowych. Absolwent zdobywa specjalistyczną wiedzę i umiejętności w zakresie wzornictwa przedmiotów użytkowych zgodnie z najnowszymi trendami stylistycznymi.

Studenci kierunku realizują pomysły, które niejednokrotnie zostają następnie wdrożone do produkcji. Studenci ASP są laureatami licznych konkursów i prezentują swoje projekty podczas międzynarodowych festiwali i branżowych imprez targowych, rozpoczynając już podczas studiów współpracę z wieloma firmami produkcyjnymi.

Biorąc pod uwagę rosnącą popularność zawodu, uczelnia stara się realizować dodatkowe działania podnoszące jego rangę, organizując m.in. ogólnopolskie konferencje branżowe. W 2014 roku powołano Akademickie Centrum Designu, integrujące środowiska polskich uczelni artystycznych w celu ułatwienia współpracy z przemysłem.

Studia podyplomowe

- Moda i trendy – projektowanie ubioru, druku na tkaninie i akcesoriów
- Design – projektowanie produktu
- Projektowanie architektury wnętrz
- Stylizacja, aranżacja i dekoracja wnętrz
- Projektowanie graficzne
- Malarstwo i rysunek
- Ilustracja i komiks z elementami preprodukcji gier i filmów
- Food Design
- Projektowanie biżuterii
- Tkanina – konstrukcja, dekonstrukcja, rekonstrukcja

Najbardziej popularne kierunki w roku akademickim 2018/2019
(liczba osób chętnych na miejsce):

- Edukacja artystyczna w zakresie sztuk plastycznych – 3,1
- Wzornictwo – 2,9
- Grafika – 2,8
- Architektura wnętrz – 2,8

WSPÓŁPRACA UCZELNI Z SEKTOREM PRYWATNYM

W ocenie przedstawicieli uczelni, absolwenci dobrze radzą sobie na rynku pracy, szczególnie osoby z dyplomem Wydziału Grafiki. Z pewnymi trudnościami odnajdują się na nim absolwenci kierunków malarstwo i rzeźba, jednak to wynika ze specyfiki kierunku i nastawienia absolwentów na indywidualną, artystyczną ścieżkę.

Na uczelni funkcjonuje Centrum Transferu Technologii, Akademickie Centrum Designu, Centrum Promocji Mody i Centrum Nauki i Sztuki, których zadaniem jest rozwijanie współpracy z biznesem. Jednostki rozszerzają swoje zaplecze zależnie od potrzeb dydaktycznych – m.in. rozpoczęto przygotowania do powstania pracowni szkła artystycznego, a w Katedrze Biżuterii wprowadzono nowe technologie, dzięki wyposażeniu pracowni w nowoczesny sprzęt.

Uczelnia angażuje się również w inicjatywy realizowane we współpracy z innymi uczelniami, np. z Politechniką Łódzką tworzy kierunek architektura.

Obecnie prowadzony jest projekt stażowy współfinansowany ze środków UE. Jest on kierowany do osób w trakcie studiów magisterskich lub licencjackich i ma na celu pomoc we wprowadzeniu ich na rynek pracy. Studenci sami szukają pracodawców, u których mają spędzić 120 godzin praktyk. Uczelnia współpracuje m.in., z łódzkim Teatrem Wielkim, firmami odzieżowymi Top Secret (Redan) i Monnari, spółkami deweloperskimi, architektonicznymi biurami projektowymi oraz spółkami Ceramika Paradyż i Tubądzin w zakresie wzornictwa. W praktykach bierze udział ok. 100 osób rocznie. Uczelnia współdziała również z Urzędem Miasta przy programie „Młodzi w Łodzi".

Aby zachęcić absolwentów szkół plastycznych do podjęcia studiów na ASP, uczelnia prowadzi działania rekrutacyjne w lokalnych liceach plastycznych oraz prowadzi Dziecięcy Uniwersytet Artystyczny przy łódzkiej Filharmonii. Absolwentów łódzkiej ASP doceniają pracodawcy – przykładem może być firma Deante, producent armatury kuchennej i łazienkowej. Małgorzata Płoskońska zaprojektowała dla firmy baterie z jubileuszowej kolekcji Hiacynt na 25-lecie firmy Deante, a Michał Łój kolekcję zlewozmywaków. Z kolei łódzkie wydawnictwo książek dla dzieci Ameet, współpracuje z grafikami i rysownikami, absolwentami łódzkiej ASP. Studenci mają możliwość wzięcia udziału w licznych konkursach, także tych organizowanych przez miasto. Jednym z nich był zorganizowany we współpracy z marką Tubądzin konkurs na zaprojektowanie posadzek z płytek gresowych w wybranych przejazdach bramowych, w kamienicach przy ul. Piotrkowskiej.

W 2016 roku uczelnia podjęła współpracę z firmą Radaway, wiodącym polskim producentem kabin prysznicowych, który zaoferował grupie studentów możliwość odwiedzenia firmy i udziału w konkursie na zaprojektowanie graweru na szkle kabiny prysznicowej. Studenci pracowali nad projektami przez cały semestr, w ramach pracowni projektowania produktu oraz pracowni modelowania procesów użytkowych.

Szkoła Filmowa w Łodzi

Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera w Łodzi

Łódzka Szkoła Filmowa, nazywana potocznie „Filmówką", to jedna z najstarszych uczelni filmowych na świecie, w roku akademickim 2018/2019 obchodziła 70-lecie swojej działalności.

Szkoła Filmowa powstała w 1958 w wyniku połączenia dwóch łódzkich uczelni – Wyższej Szkoły Filmowej (od 1950 PWSF) i Państwowej Wyższej Szkoły Aktorskiej.

Mury uczelni opuściła plejada reżyserów i operatorów, którzy stworzyli tzw. polską szkołę filmową. Byli to, m.in. Andrzej Munk, Janusz Morgenstern, a nieco później Andrzej Wajda i Kazimierz Kutz.

Studenci, absolwenci i wykładowcy uczelni otrzymywali najbardziej prestiżowe polskie i zagraniczne nagrody filmowe m.in. Zbigniew Rybczyński (Oscar 1983 r.), Roman Polański (Oscar 2002 r. i Złota Palma w Cannes w 2002 r.), Krzysztof Zanussi (Złoty Lew w Wenecji i Złote Lwy), Krzysztof Kieślowski (Europejska Nagroda Filmowa 1988 r. i Złoty Lew), Juliusz Machulski (Złote Lwy), Andrzej Wajda (Oskar w 2000 r. i Złota Palma 1981).

W 2014 roku PWSFTviT im. Leona Schillera zajęła drugie miejsce na świecie (poza uczelniami amerykańskimi) w rankingu szkół filmowych magazynu The Hollywood Reporter, pisma wydawanego od 1930 roku w Los Angeles. W uzasadnieniu podano, że utworzona w 1948 roku PWSFTviT wykształciła panteon wybitnych ludzi kina, wśród których jest zdobywca Oscara Roman Polański.

Obecnie, uczelnia kształci specjalistów sztuki filmowej, telewizyjnej i fotograficznej – reżyserów, operatorów, animatorów, fotografików, scenarzystów, montażystów, kierowników produkcji i aktorów.

Wydział Reżyserii Filmowej i Telewizyjnej

- Reżyseria filmowa i telewizyjna
  / Specjalność montaż filmowy
  / Specjalność scenopisarstwo

Wydział Aktorski

- Aktorstwo

Wydział Operatorski i Realizacji Telewizyjnej

- Realizacja obrazu filmowego, telewizyjnego i fotografia
  / Sztuka operatorska
  / Film animowany i efekty specjalne
  / Fotografia

Wydział Organizacji Sztuki Filmowej

- Organizacja produkcji filmowej i telewizyjnej

Studia podyplomowe

- Organizacja produkcji filmowej i telewizyjnej
- Zarządzania cyfrową postprodukcją filmową
- Międzynarodowe studia podyplomowe dla producentów kreatywnych.

Najbardziej popularne kierunki w roku akademickim 2017/2018 (liczba chętnych na miejsce, dla wydziału):

- Aktorstwo – 33,5
- Reżyseria filmowa i telewizyjna – 11
- Realizacja obrazu filmowego, telewizyjnego i fotografia – 7

Szkoła Filmowa należy do jednych z najbardziej rozchwytywanych uczelni w Polsce. W roku akademickim 2019/2020 – na studia w łódzkiej Szkole Filmowej o przyjęciu starało się blisko 1700 osób, a przyjęto 97 osób na I rok studiów, 25 osób na studia II stopnia i 13 osób na niestacjonarne studia z fotografii.

WSPÓŁPRACA UCZELNI Z SEKTOREM PRYWATNYM

Uczelnia realizuje projekt „Media Biznes Hub: zintegrowany program rozwoju kompetencji w PWSFTviT w Łodzi", współfinansowany ze środków unijnych. Jego celem jest podniesienie kompetencji kadry akademickiej, przygotowanie studentów do pracy w sektorze kreatywnym i cyfrowych mediach i koordynacja współpracy z otoczeniem rynkowym.

„Media Biznes Hub", jako nowa jednostka uczelni, ma pełnić funkcję akademickiego biura karier i przedsiębiorczości, tworząc, m.in. programy stażowe dla studentów, organizując spotkania branżowe i kursy kompetencyjne z praktykami z rynku medialnego, jak również cykliczne programy przedsiębiorczości oparte na idei zespołów filmowych i kreatywnych startupów medialnych. W planach są również szkolenia i kursy podnoszące kompetencje pracowników uczelni, a także rozbudowa informatycznego systemu zarządzania uczelnią i realizowanymi w ramach zajęć szkolnymi produkcjami filmowymi.

Projekt Media Biznes Hub, pełni funkcję akademickiego biur karier i przedsiębiorczości i prowadzić ma kilka modułów:

- „Media Biznes Startup" - cykliczny program rozwoju przedsiębiorczości wykorzystujący ideę zespołów filmowych i kreatywnych startupów medialnych
- „Media Biznes Ekspert" - seria spotkań branżowych i kursów kompetencyjnych z praktykami i ekspertami
- „Media Biznes Lab" - nowoczesne laboratorium do nauki przedsiębiorczości i rynkowych innowacji medialnych
- „Pierwsza Praca" - wysokiej jakości programy stażowe

Jednostka ma działać także w celu usprawnienie zarządzania uczelnią:

- Szkolenia podnoszące kompetencje pracowników,
- Rozbudowa informatycznego systemu zarządzania uczelnią,
- Wdrożenie informatycznego systemu do zarządzania projektami filmowymi.

Festiwal Filmteractive

Ważnym wydarzeniem jest festiwal komunikacji interaktywnej - Festiwal Filmteractive, organizowany przez Fundację Media Klaster. Fundacja w swojej misji tworzy warunki sprzyjające rozwojowi branży medialnej w Łodzi.

Jest inicjatywą PWSFTviT powstałą w 2007 roku we współpracy z University of Texas w Austin (USA), lokalną gospodarką, władzami, instytucjami, uczelniami oraz zapleczem regionalnych ośrodków kulturalnych, biznesowych i badawczo-rozwojowych.

W październiku 2019 roku, impreza odbywała się równolegle w Łodzi i Warszawie pod hasłem „Jak digital zmienia przemysły kreatywne". To już kolejna edycja imprezy, która jest organizowana od 2011 r. Wydarzenie poświęcone było nowoczesnym technikom i zmianom, z jakimi mierzy się przemysł kreatywny na przestrzeni ostatnich lat.

Jednym z ważnych tematów było finansowanie przedsięwzięć kreatywnych i poszukiwanie źródeł rozwoju nowoczesnych technologii w produkcji filmowej. Rozwiązaniem może być wielostronna współpraca pozwalająca na łączenie innowacji z kreatywnością. Przykładami takich działań jest projekt TheMuBa realizowany przy współpracy z siecią kin Helios czy Experimental Visualization Lab (ExpVisLab)/University of California, które jest jednym z sześciu laboratoriów naukowych w dziedzinie Media Arts & Technology.

Organizacja festiwalu w obu miastach jest jednym z przykładów tworzenia wspólnej oferty kulturalnej.

Część warszawska była częścią dni kreatywności i poruszała tematy wpływu rewolucji cyfrowej na przemysł kreatywny. Z kolei odsłona łódzka, przy współpracy z łódzką szkołą filmową, skupiła się na osiągnięciach Laboratorium Narracji Wizualnych przy Szkole Filmowej w Łodzi, najnowszych osiągnięciach technologii oraz produkcjach VR.

Losy zawodowe absolwentów „nieoczywistych uczelni"

Zgodnie z badaniem losów absolwentów z 2017 r., przeprowadzonym przez ELA, w pierwszym roku po ukończeniu studiów absolwenci studiów jednolitych Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, zarabiali średnio 3028 zł brutto, Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi średnio 2137 zł brutto, a Państwowej Wyższej Szkoły Filmowej, telewizyjnej i Teatralnej w Łodzi 2774 zł brutto. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie absolwentów zaraz po ukończeniu studiów, uśrednione dla całej Polski, wyniosło 2945 zł. Zarobki absolwentów analizowanych uczelni są zatem zbliżone do krajowej średniej. W celu aktywizacji studentów i otwierania się na współpracę z biznesem, w Łodzi podjętych zostało kilka inicjtyw:

"Młodzi w Łodzi"

Aby zachęcić młodych ludzi do związania swojej przyszłości z Łodzią, Urząd Miasta utworzył unikatowy w skali kraju projekt „Młodzi w Łodzi".

Do programu włączyło się już ponad 280 firm i największe uczelnie. Celem tej współpracy jest kształtowanie programów edukacyjnych w taki sposób, by uczelnie szkoliły odpowiednio wykwalifikowane kadry dla łódzkich przedsiębiorstw, wspierając również rozwój zawodowy absolwentów.

„Młodzi w Łodzi" to kilka różnych inicjatyw, m.in. program stypendialny, w ramach którego pracodawcy fundują stypendia na kierunkach będących w ich obszarze zainteresowań.

W 11 edycjach programu komisje stypendialne wybrały 247 studentów, którzy otrzymali stypendia, 44 studentów otrzymało zwrot kosztów zakwaterowania a 250 skorzystało z dofinansowania dodatkowych zajęć językowych.

„Młodzi w Łodzi" to również 9 edycji programu stażowego (udział wzięło łącznie 1360 osób w 450 łódzkich firmach) oraz bezpłatne szkolenia, z których skorzystało ponad 8350 osób. Miasto oferuje również kartę rabatową „Młodzi w Łodzi" dla łódzkich studentów, w ramach programu partnerskiego współpracuje 115 podmiotów – teatry, szkoły językowe, szkoły tańca, szkoły nauki jazdy, kluby fitness, centra rozrywki oraz lokale gastronomiczne.

Start-upy

Istotnym elementem programu jest „Mam pomysł na Startup", która wspiera osoby z własnymi innowacyjnymi pomysłami, zapewniając zaplecze do rozwoju i wdrożenia tych projektów w życie. Konkurs ukierunkowany jest na innowacyjne projekty zarówno naukowe, technologiczne jak i kreatywne/artystyczne we wczesnej fazie rozwoju. Najlepiej rokującym pomysłom i ich twórcom, zapewniany jest dostęp do szkoleń, doradztwa, opieki mentorskiej ze strony doświadczonych przedsiębiorców, inwestorów i przedstawicieli funduszy VC. Koncepcja konkursu opiera się na łączeniu środowiska startupowców z potencjalnymi kontrahentami oraz inwestorami.

Zasmakuj studiowania w Łodzi

Miasto organizuje również wyjazdy dla najlepszych uczniów szkół średnich z obszaru województwa łódzkiego pod hasłem „Zasmakuj studiowania w Łodzi". W czasie weekendowego pobytu poznają oni uroki studenckiego życia w mieście, a także zwiedzają uczelnie. Z przeprowadzanych po zakończeniu takich wydarzeń ankiet wynika, że zdecydowana większość uczestników bierze pod uwagę Łódź jako miasto do studiowania.

Absolwenci uczelni artystycznych

W odczuciu absolwentów uczelni artystycznych, kreowana w trakcie studiów wizja artystycznej kariery zawodowej, nie do końca odzwierciedla realia, z jakimi spotykają się po uzyskaniu dyplomu. Ich zdaniem, program studiów powinien zostać uzupełniony m.in. o informacje dotyczące ograniczeń, z jakimi mogą spotkać się na rynku. Takie opinie znalazły się we wnioskach z Ogólnopolskiego Badania Losów Zawodowych Absolwentów Uczelni Artystycznych, zrealizowanego w 2017 r.

Sukces zawodowy, rozumiany jako rozpoczęcie kariery w wyuczonym zawodzie, przeciwstawiany jest w opinii badanych absolwentów porażce artystycznej - wykonywaniu pracy w zawodzie niezwiązanym z wykształceniem, co oznacza również niewykorzystanie wieloletnich wysiłków podejmowanych do jego zdobycia.

Badani pracodawcy podkreślali właściwe przygotowanie artystyczne absolwentów, w tym umiejętności projektowania artystycznego, wskazując również na pewne niedostatki przygotowania technicznego, problemy z pracą w zespole, niedopasowanie kompetencyjne, wynikające w dużej mierze z niedostosowania programu kształcenia do realnych potrzeb rynku pracy.

W przypadku absolwentów uczelni teatralno-filmowych pracodawcy wskazywali na wysoki poziom kompetencji kształtowanych na uczelni – profesjonalizm, właściwą postawę sceniczną, przedsiębiorczość, odwagę i pewność siebie. Z drugiej strony zaznaczono również mniej pozytywne strony: indywidualizm, brak zdyscyplinowania, nadmierną emocjonalność, wygórowane poczucie własnej wartości. Czasem podkreślano także braki w wiedzy praktycznej – znajomości prawa pracy, mechanizmów ekonomicznych czy przepisów podatkowych. Jednocześnie potwierdzano wysoki poziom edukacji na wielu polskich uczelniach, który powinien jednak zostać zrewidowany na poziomie centralnym, pod kątem zapotrzebowania rynku pracy na absolwentów konkretnych kierunków i dopasowania ich wykształcenia do współczesnych zawodów i potrzeb pracodawców.

Studenci sztuki filmowej i teatralnej brali udział w rekrutacjach, podczas których zdiagnozowano problemy z podjęciem pracy zespołowej. Ten dysonans wynika z kształcenia artystów-indywidualistów, podczas gdy pracodawcy poszukują głównie osób potrafiących funkcjonować w zespołach. W przypadku absolwentów uczelni plastycznych, zwracano uwagę na konieczność poprawy kształcenia w wymiarze praktycznym, jednocześnie podkreślając wagę, że nie jest to zadanie łatwe, ze względu na zmieniające się stale środowisko pracy.

Pracodawcy podkreślają znaczenie staży i praktyk organizowanych w toku studiów. Poza dodatkową wiedzą praktyczną, przydatną studentom, firmy mogą w ten sposób wyławiać potencjalnych kandydatów do pracy.

Pracodawcy w ramach badania, wskazali na modelowe cechy przedstawicieli zawodów artystycznych - aktora, scenografa, producenta i reżysera.

Profile te wskazują na kompetencje niezbędne do ich wykonywania, jak również szereg uzupełniających cech osobowościowych. Np. aktora powinna cechować unikatowość i niepowtarzalność, producent musi wyróżniać się znajomością funkcjonowania przemysłu filmowego, scenograf zdolnościami plastycznymi i wiedzą z zakresu architektury, a reżyser zdolnościami interpersonalnymi i zarządczymi i komunikacyjnymi.

Konieczność wprowadzenia zmian w edukacji artystów w Polsce, zależnie od konkretnej uczelni i kierunku, jest postulowana zarówno przez absolwentów, jak i pracodawców. Priorytetem jest skuteczniejsze i bardziej nowoczesne podejście, które pozwoli na łatwiejsze odnalezienie się absolwentów na rynku pracy. Pracodawcy wskazują na potrzebę uzupełnienia doskonałego poziomu kształcenia artystycznego o techniczne i praktyczne elementy, które pozwoliłyby absolwentom wejść do organizacji. Te bowiem oferują konkretne usługi czy produkty, czyli podlegają regułom rynkowym, a artystyczne wizje mogą być tylko elementem złożonego mechanizmu przygotowywania nowych produktów czy usług.
Działania takie są coraz częściej podejmowane przez uczelniane biura karier, zatem zmiany są powoli wprowadzane w życie.

Absolwenci uczelni medycznych

Powszechnie wiadomo, że studia lekarskie i lekarsko-dentystyczne są niezwykle wymagające, ale absolwenci tych kierunków nie mają problemów ze znalezieniem pracy. Poza okresem po zakończeniu stażu po uzyskaniu dyplomu, bezrobocie wśród absolwentów tych specjalności praktycznie nie występuje. Tuż po odbytych studiach, zarobki lekarzy są niskie, jednak po zakończeniu stażu dynamicznie rosną. Zgodnie z ogólnopolskim badaniem absolwentów ELA, lekarze kończący studia w 2017 r. zarabiali średnio 2,4 tys. zł brutto rok po uzyskaniu dyplomu, natomiast w czwartym roku po ukończeniu studiów już 6 tys. zł brutto.

Łódzki Uniwersytet Medyczny, od 2010 r., monitoruje losy absolwentów zbierając dane na temat procesu kształcenia, motywów wyboru kierunku i uczelni, sposobu poszukiwania pierwszej pracy oraz uwarunkowania podjęcia aktywności zawodowej. Badanie jest przeprowadzane cyklicznie po roku, trzech i pięciu latach od ukończenia kształcenia za pomocą anonimowej ankiety.

Zgodnie z informacjami z ostatniej edycji badania Losów Zawodowych Absolwentów wynika, że:

- Blisko 93 proc. absolwentów w momencie przeprowadzenia pierwszego badania tj. po roku, od ukończenia studiów, było zatrudnionych
- 70 proc. badanych znalazło pracę w przeciągu miesiąca od rozpoczęcia poszukiwań, 23 proc. w ciągu trzech miesięcy, niecałe 5 proc. poszukiwało pracy przez pół roku, a jedynie 2 proc. respondentów zajęło to więcej niż sześć miesięcy
- Ok. 82 proc. badanych świadczy pracę zgodną z wykształceniem, a 88,36% zgodną z zainteresowaniami
- 74 proc. respondentów wykonuje pracę związaną z szeroko rozumianą branżą medyczną i farmaceutyczną
- 85 proc. ankietowanych wykonuje satysfakcjonującą w ich ocenie pracę

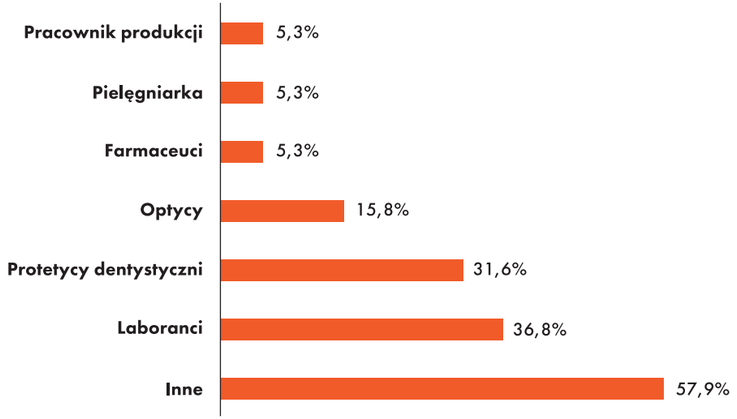
Według raportu „Produkcja wyrobów medycznych, farmaceutycznych oraz kosmetycznych jako przyszłościowa branża woj. Łódzkiego" (Regionalne Obserwatorium Rynku Pracy w Łodzi, 2018), zapotrzebowanie na nowych pracowników w ciągu najbliższych 12 miesięcy od wykonania badania zadeklarowało 37 proc. analizowanych przedsiębiorstw z branży wyrobów medycznych, farmaceutycznych lub kosmetycznych z województwa łódzkiego. Blisko połowa z nich planuje poszukiwania pracowników w zawodach medycznych, farmaceutycznych i kosmetycznych. Pracodawcy wskazywali zapotrzebowanie na stanowiska pracy w sprzedaży sprzętu medycznego oraz mikrobiologii laboratoryjnej.

Jako najważniejsze umiejętności i kwalifikacje zawodowe jakich pracodawcy oczekiwaliby od kandydatów (w dużej mierze absolwentów uczelni i techników medycznych) wskazywamo, m.in. zdolności manualne tj. np. umiejętność szlifowania i obróbki szkła okularowego. W procesie rekrutacji stawiają również nacisk na umiejętność pracy z klientem/pacjentem. Istotnym elementem było oczekiwanie nastawienia kandydatów na rozwój i zdobywania nowych kwalifikacji. Wielu pracodawców wymaga znajomości języka angielskiego, również ze specjalistyczną branżową terminologią, która jest niezbędna do śledzenia bieżących trendów branżowych. Podkreślono także wagę cech osobowościowych jak komunikatywność, kreatywność, zaangażowanie, odporność na stres, umiejętność organizacji pracy własnej oraz zdolność do pracy w zespole.

Na stanowiskach medycznych, farmaceutycznych i kosmetycznych wysoko ceni się także umiejętność analitycznego myślenia, zmysł obserwacji, myślenie przyczynowo-skutkowe, poprawne wnioskowanie, stawianie hipotez i ich weryfikację. Jako bardzo istotną wskazywano również znajomość nowych technologii oraz umiejętność obsługi komputera.

Jednocześnie, w badaniu niemal co trzecie przedsiębiorstwo (30,5%) uznało, że w ich otoczeniu występują stanowiska w zakresie zawodów medycznych, farmaceutycznych lub kosmetycznych, których obsadzenie jest wyzwaniem. W ramach przeprowadzonego badania przedsiębiorstw wskazano na zaobserwowane luki w kompetencjach zawodowych, w głównej mierze osób w grupie zawodowej laborantów. 29,3% pracodawców deklarujących, iż mają problemy z obsadą stanowisk w wybranych zawodach, wskazało właśnie tę profesję jako problematyczną. Jednocześnie blisko połowa przedsiębiorstw (48,1%) wskazująca na problemy z obsadą stanowisk medycznych, farmaceutycznych lub kosmetycznych, z którymi są problemy, podejmowała współpracę ze szkołami kształcącymi na potrzeby tej branży.

Grupy zawodowe wskazane przez pracodawców z województwa łódzkiego w branży wyrobów medycznych, farmaceutycznych lub kosmetycznych jako deficytowe w 2018 roku



Źródło: Badanie Regionalnego Obserwatorium Rynku Pracy w Łodzi, 2018.

Potencjał współpracy uczelni z biznesem

Uczelnie akademickie mają duży wpływ na funkcjonowanie i potencjał rozwojowy Łodzi i całego regionu. Ośrodki naukowe przyciągają młodych i zdolnych ludzi spoza miasta, którzy mogą potem wiązać się z Łodzią na dłużej. Dlatego niezwykle ważne jest dbanie o pozycję i rozwój oferty naukowej, wizerunek uczelni, ale przede wszystkim o możliwość zagospodarowania kompetencji ich absolwentów.

W Polsce i w Łodzi wciąż niedocenianą koncepcją jest kreowanie marki uczelni przez pryzmat jej znanych absolwentów i ścieżek ich karier, a także angażowanie ich jako ambasadorów. Pozytywnym przykładek jest tu łódzka Szkoła Filmowa, której renoma i rozpoznawalność budowana, m.in. poprzez jej absolwentów sięga daleko, nawet poza granice Polski. Uczelnia ma już międzynarodową markę, która ma odzwierciedlenie także w ilości kandydatów w rekrutacji. Jednak w przypadku innych uczelni, przykłady „success stories" nie są wciąż jeszcze silnie wykorzystywane.

Wciąż niedoceniany jest również potencjał płynący z synergii współpracy biznesu i środowiska akademickiego, choć widać zmianę myślenia zarówno po stronie uczelni, jak i przedsiębiorców. Istnieją już w Polsce dobre przykłady współdziałania szkół wyższych z biznesem, jednak rozwój wspólnych programów jest w początkowej fazie i daleko polskim ośrodkom naukowym do, np. krajów zachodniej Europy czy Stanów Zjednoczonych. Za wzór postawić tu można, zwłaszcza uczelnie amerykańskie i brytyjskie, co wynika, m.in. ze sposobu finansowania i wysokich kosztów studiów w tych krajach. Uniwersytety nie są dotowane z budżetu państwa, więc partnerstwo z biznesem jest istotnym źródłem pozyskania środków na działalność.

W krajach, gdzie współpraca między uczelniami a biznesem jest bardziej rozwinięta, firmy chętnie włączają się m.in. w programy stypendialne, dostrzegając w tym możliwość wpływu na kształtowanie profilu absolwenta w taki sposób, by odpowiadał ich potrzebom.

Uniwersytety ściśle współpracują z jednostkami HR w dużych korporacjach, a podmioty współpracujące z uczelnią przedstawiają oferty pracy bezpośrednio wybranym absolwentom.

Coraz bardziej popularny staje się również znany z Wielkiej Brytanii tzw. **sandwich year** lub **sandwich course,** czyli roczny, płatny staż odbywany przeważnie między drugim a trzecim rokiem studiów. Studenci przerywają naukę na dwa semestry by zweryfikować posiadaną wiedzę o danej branży. Po jego zakończeniu wracają na uczelnię, bogatsi o nowe, przydatne później na rynku pracy, doświadczenia i umiejętności.

Coraz bardziej widocznym trendem jest włączanie się przedstawicieli firm w tworzenie programu zajęć i organizację wykładów czy seminariów, na których poruszane są rzeczywiste problemy biznesowe.

Przykładowo, na kierunkach przyrodniczych i związanych z rozwojem nowych technologii, firmy sponsorują programy badawcze lub wręcz powstanie nowych jednostek czy instytutów. Np. Johnson & Johnson nawiązał współpracę Coalition for Epidemic Preparedness Innovations (CEPI) i The Jenner Institute na Uniwersytecie Oxfordzkim (instytut jest partnerstwem między University of Oxford i The Pirbright Institute), aby stworzyć szczepionkę uodparniającą na wirusa wywołującego bliskowschodni zespół oddechowy (MERS-CoV). Z kolei Novartis współpracuje z Uniwersytetem w Bazylei (Szwajcaria) poprzez niezależną instutucję, powiązaną z oboma podmiotami, Friedrich Miescher Institute for Biomedical Research.

Polskim uczelniom daleko jeszcze do takiego stopnia otwartości w kontaktach z przedsiębiorstwami, co wynika po części z regulacji prawnych dotyczących uczelni akademickich. Są jednak widoczne pewne zmiany, zwłaszcza na uczelniach o profilu biznesowym czy technicznym - na przykład w branży IT. Można więc oczekiwać, że szkoły wyższe o innych profilach zobaczą potencjał drzemiący w nawiązywaniu tego rodzaju współpracy, także w celu kreowania swojej marki na rynku pracy.

W polskich realiach współpraca uczelni z biznesem jest realizowana głównie poprzez studia podyplomowe o profilu dopasowanym do potrzeb partnera. Przedsiębiorstwa często obejmują także swoim patronatem przedmioty branżowe będące w programach studiów.

Firmy otwierają również studentom dostęp do nowoczesnej technologii, doposażając pracownie w specjalistyczny sprzęt lub tworząc wyspecjalizowane jednostki kształtujące konkretne kompetencje. W ramach wielu kierunków studiów obowiązkowe jest odbycie praktyk – tu także na znaczeniu zyskuje współpraca z firmami, które tworzą programy praktyk powiązane z rozwojem poszukiwanych kompetencji.

Ciekawą formą współpracy jest przygotowywanie prac dyplomowych analizujących rzeczywiste problemy badawcze zlecane uczelni przez przedsiębiorstwa, choć to również zjawisko będące początkiem drogi. Taką formę przyjęła współpraca Uniwersytetu Łódzkiego, z firmą MakoLab. Uczelnia realizowała program pisania prac magisterskich na zlecenie firm, pod hasłem „Uniwersytet Łódzki dla pracodawców".

W takiej formule zdarza się, że studenci otrzymują wynagrodzenie za napisane prace, czasami wynagradzana jest sama uczelnia. Zgodnie z badaniem przeprowadzonym przez Uniwersytet Łódzki przeciętny student poświęca napisaniu pracy magisterskiej ok. 500 godzin. Biorąc pod uwagę, że co roku szkoły wyższe w mieście opuszcza ponad 8 tys. absolwentów studiów magisterskich, to imponujący potencjał do zagospodarowania i tworzenia autorskich prac badawczych.

Polskie uczelnie coraz częściej dostrzegają korzyści z wprowadzenia do programu kształcenia studiów dualnych. Program studiów zostaje ustalony we współpracy z przedsiębiorstwem prywatnym, a zajęcia odbywają się częściowo na uczelni, częściowo w zakładach potencjalnego przyszłego pracodawcy. Część zajęć jest również prowadzona przez specjalistów - praktyków z branży.

W Łodzi jest prowadzonych kilka programów studiów dualnych, a Uniwersytet Łódzki otrzymał grant w konkursie Narodowego Centrum Badań i Rozwoju „Studia dualne".

Uczelnia w najbliższych latach akademickich poprowadzi studia na dwóch kierunkach:

„Produkcja teatralna i organizacja wydarzeń artystycznych" – na Wydziale Filologicznym, z dofinansowaniem ponad 650 tys. zł.

Uniwersytet Łódzki nawiązał współpracę, m.in. z Teatrem Wielki w Łodzi, Centrum Dialogu im. Marka Edelmana, Miejską Galerią Sztuki oraz organizatorami znanych łódzkich festiwali, między innymi Festiwalu Czterech Kultur. We współpracy z tymi instytucjami powstał program zajęć uwzględniający tło teoretyczne, ale i praktyczne umiejętności i warsztaty. W ramach studiow przewidziane są trzymiesięczne płatne staże w wybranych organizacjach z sektora kultury.

DualKosStud – „Studia z zakresu chemii kosmetycznej zintegrowane z przemysłem" dla studentów kierunku Chemia kosmetyków i farmaceutyków z elementami biznesu na Wydziale Chemii, z dofinansowaniem prawie 770 tys. zł.

Program studiów powstałat przy współpracy z wydziałem ekonomiczno-socjologicznym i wydziałem zarządzania. Dzięki temu absolwenci studiów poza wiedzą branżową, zostaną również wyposażeni w podstawy wiedzy ekonomicznnej. Głównym partnerem uczelni jest firma Delia Cosmetics.

Z kolei Politechnika Łódzka prowadzi studia dualne we współpracy z firmą BSH, międzynarodowym producentem sprzętu AGD. Na kierunku mechatronika na Wydziale Elektrotechniki, Elektroniki, Informatyki i Automatyki minimum jeden dzień zajęć w tygodniu odbywa się w budynkach BSH. Program pozwala zdodyć pierwsze doświadczenia zawodowe już w trakcie studów I-go stopnia.

Na ten moment brak jeszcze takich kierunków realizowanych na uczelniach medycznej i artystycznych.

Światowe przykłady współpracy akademickiej z biznesem

UCZELNIE MEDYCZNE

Uczelniom medycznym potencjalnie łatwiej jest komercjalizować wiedzę i współpracować z dochodowymi branżami, rodzi to jednak również kontrowersje pod względem etycznym. Absolwenci szkół wyższych o tym profilu, to nie tylko lekarze, ale specjaliści pokrewnych branż medycznych, fachowcy od biomedycyny, wyspecjalizowanej analityki, kosmetologii czy żywienia. Osoby kończące studia o profilu medycznym odnajdują się w pracy w korporacjach farmaceutycznych, kosmetycznych czy produkcji żywności.

Na świecie istnieje wiele przykładów owocnej współpracy uczelni medycznych z biznesem:

Pfizer i Uniwersytet Cambridge oraz Oxford University

W 2018 r. Pfizer utworzył sieć partnerską z najlepszymi uniwersytetami – Cambridge i Oxfordem w Wielkiej Brytanii oraz Texas Southwestern University (UTSW) w Stanach Zjednoczonych. Jej celem jest poszukiwanie nowych metod terapii.

Nowy model tzw. wczesnego etapu partnerstwa ITEN (Innovative Target Exploration Network) umożliwia współpracę z wybranymi jednostkami akademickimi i badawczymi na świecie i jest uzupełnieniem dotychczasowego zaangażowania firmy we współpracę ze środowiskami akademickimi. Takie działania pozwalają na połączenie potencjału badawczego uczelni i możliwości biznesowych firm.

Każdy ITEN jest zarządzany przez zewnętrznego lidera innowacji naukowych (ESIL – External Scientific Innnovation Lead) z firmy Pfizer, który ma być łącznikiem między doświadczonymi naukowcami z Pfizer a głównymi badaczami akademickimi z odpowiedniej instytucji i który ułatwia dyskusje na tematy badawcze, będące przedmiotem wspólnego zainteresowania.

Zainicjowane w 2017 r. pierwsze partnerstwa ITEN z Cambridge, Oxfordem i UTSW już przerodziły się w konkretne projekty badawcze.

Dotychczas zainicjowane projekty z Uniwersytetu Cambridge i Oxfordu skupiają się na enzymach deubikwitynylacyjnych (DUB), rodzinie genów, która wcześniej uważana była za trudną do ukierunkowania. Może to pomóc w potencjalnym leczeniu chorób onkologicznych, autoimmunologicznych, chorób układu krążenia i rzadkich chorób.

Projekt badawczy UTSW to współpraca z nagrodzonym nagrodą Nobla immunologiem, dr Brucem Beutlerem, która ma pomóc w wyjaśnianiu celów genetycznych dla określonych wskazań, szczególnie w onkologii i chorobach metabolicznych.

ITEN służy współpracy z uczelniami i ma wspierać tworzenie nowej generacji przełomowych leków. ITEN będzie uzupełniał udaną pracę Centrów Innowacji Terapeutycznych (CTI) firmy Pfizer, które powstały w 2010 r. jako jeden z modeli współdziałania między fundacjami akademickimi i biznesem, wypełniając lukę między wczesnym odkryciem naukowym a jego przełożeniem na kandydatów klinicznych. Dzięki 25 instytucjom akademickim i sześciu fundacjom w swojej sieci, a także National Institutes of Health, CTI z powodzeniem przeprowadziły wiele projektów dotyczących różnych chorób.

BGI China i Uniwersytet w Kopenhadze

BGI to jeden z największych komercyjnych dostawców usług sekwencjonowania i analizy genów w Chinach. Firma prowadzi wspólny projekt z duńskim Uniwersytetem w Kopenhadze (UCPH) – badacze akademiccy dostarczają próbki i pomysły do dalszego sekwencjonowania i analizy genomowej przez BGI. Rezultaty współpracy to sekwencjonowanie meta-genomowe ludzkich bakterii jelitowych i pomoc w uporządkowaniu DNA.

W 2012 r. BGI utworzyło w Kopenhadze Centrum Badań Genomu w Bio Science Parku (COBIS). Ma ono służyć wdrażaniu innowacji w służbie zdrowia, rolnictwie, bioenergetyce i innych powiązanych obszarach w Europie.

Prezes BGI. Huanming Yang, wyraził uznanie dla duńskiego rządu i swojego partnera naukowego za wparcie tych działań. „To silna więź między BGI a Danią, zarówno kulturowa, jak i naukowa, doprowadziła do wyboru Kopenhagi na siedzibę pierwszego Europejskiego Centrum Badań Genomu BGI."

Badania prowadzone w centrum obejmują m.in. identyfikację nieznanych wcześniej patogenów nowotworowych. Ma to pozwolić na opracowanie i opatentowanie komercyjnych szczepionek oraz stworzenie atlasu genomu, który posłuży jako podstawa do nowych badań, które wskażą sposób dziedziczenia wielu typowych chorób, a także na ich leczenie i zapobieganie. Uniwersytet w Kopenhadze z ponad 38 tys. studentów i ponad 9 tys. pracowników (z czego połowa to pracownicy naukowi) jest największą instytucją badawczą i edukacyjną w Danii, co czyni go właściwym zapleczem dla prowadzonego projektu.

Novartis i Uniwersytet w Bazylei

Chociaż Uniwersytet w Bazylei (UB) i globalna siedziba firmy Novartis mieszczą się blisko siebie, kluczem do ich partnerstwa jest zlokalizowany po drugiej stronie Renu Friedrich Miescher Institute for Biomedical Research (FMI), niezależna instytucja założona w 1970 r., powiązana zarówno z uniwersytetem, jak i gigantem farmaceutycznym.

Instytut otrzymuje ok. 70 proc. funduszy od Fundacji Badawczej Novartis i jest powiązany z firmowym laboratorium, Novartis Institutes for Bio-Medical Research (NIBR). Studenci FMI uczęszczają na kursy i otrzymują stopnie naukowe na Uniwersytecie w Bazylei, gdzie liderzy grup FMI uczą i doradzają studentom jako wykładowcy.

Novartis co roku dokonuje przeglądu portfolio badań FMI i ma prawo pierwszeństwa do zakupu własności intelektualnej instytutu.

UCZELNIE ARTYSTYCZNE I PROJEKTOWE

MasterCard i the New School Parsons School of Design w Nowym Jorku

W 2016 r. MasterCard zaprosił studentów szkoły designu do opracowania, opartego na praktycznym designie, pomysłu na futurystyczną technologię płatności. To jednorazowe wyzwanie pokazuje, jak mogą się stykać ze sobą pozornie niepowiązane ze sobą obszary, wprowadzając do codziennego życia zmiany technologiczne.

W ramach Hackathonu łączącego modę i wzornictwo, sponsorowanego przez obie organizacje, zespoły studentów rywalizowały o opracowanie rozwiązań i budowę prototypów nowych rozwiązań dla handlu. Wyzwanie polegało na powiązaniu funkcji płatności z produktami, a także na opracowaniu nowych projektów lub koncepcji ubrań. Nowe projekty w zamyśle dawałyby konsumentom swobodę robienia zakupów za pomocą urządzenia lub rzeczy codziennego użytku, która jest dla nich najwygodniejsza, przy zachowaniu najwyższego możliwego do osiągnięcia poziomu bezpieczeństwa transakcji. Odpowiada to na potrzeby nowej generacji klientów, która w inny sposób myśli o gospodarowaniu pieniędzmi i płaceniu.

„Coraz więcej firm decyduje się na skorzystanie z usług projektantów, aby zadbać o pozytywne doświadczenia konsumentów. Współpracując z Parsons, MasterCard wykorzystuje kreatywne i innowacyjne podejście naszych uczniów do projektowania rozwiązań, które da się wdrożyć" – Burak Cakmak, dziekan Parsons School of Fashion at The New School.

MasterCard m.in. dzięki tej współpracy realizuje swoją cyfrową filozofię, która mówi, że każde urządzenie i różnego rodzaju akcesoria, z którymi nie rozstajemy się na co dzień, breloki, obrania, okulary przeciwsłoneczne, zegarek, rękawiczki, pierścionki, a nawet lodówki - mogą być urządzeniem wykorzystywanym w procesie nabywania dóbr. W ślad za MasterCard podobne programy zaczęła realizować Visa we współpracy z Royal College of Arts w Londynie.

Royal College of Arts (Londyn) i Hyundai Motor Group:

W 2016 r. działalność rozpoczęło laboratorium innowacji Hyundai Kia, które jest jednym z pierwszych finansowanych przez przemysł innowacyjnych jednostek w Intelligent Mobility Design Center (IMDC). Współpraca ma na celu kreowanie przyszłości mobilności przy użyciu zaawansowanych technologii.

Projekt inauguracyjny „Future Luxury" ruszył w roku akademickim 2016/17. Jego celem było zbadanie wielu aspektów „luksusu" i zrealizowanie trzech zadań „Immersive Luxury", „Flagship" i „Renaissance". Zaowocowało to przeglądem przyszłych, potencjalnych trendów związanych z pojęciem luksusu, obejmujących różne dziedziny projektowania i życia. To, m.in. tekstylia, architektura, przemysł, sama inżynieria projektowania. Jednym z efektów były także koncepcyjne projekty przyszłych luksusowych pojazdów.

Projekt w roku akademickim 2017/2018 „Emotional Tech" wykorzystywał design odwołujący się do emocji, do badania opinii ludzi na temat przyszłych technologii mobilności. Zespół próbował zaprojektować takie doświadczenie mobilności, które ma prowadzić do uzyskania „wolności na drodze".

Źródło: materiały UMŁ

SZKOŁY FILMOWE

Royal Academy of Dramatic Arts (Londyn) i Warner Bros:

Od 2008 r. trwa współpraca uczelni z Warner Bros Entertainment mająca na celu wspieranie młodych talentów, by uniezależnić osiągnięcie sukcesu w branży od pochodzenia i dostępu do środków finansowych. Dzięki wieloletniemu partnerstwu szkolenie filmowe zakorzeniło się w programie nauczania RADA, a zaangażowanie Warner Bros przynosi korzyści uczelni, kreując ją na istotny ośrodek kształcenia w branży.

Co roku efektem tej współpracy jest sześć krótkometrażowych filmów opartych o scenariusze oryginalne. Grupą wyróżniających się studentów z ostatniego roku studiów licencjackich, kieruje profesjonalny reżyser przygotowując produkcje realizowane na uczelni. Mają one swoją premierę na corocznej gali filmowej w Jerwood Vanbrugh Theatre. Dzięki zaangażowaniu Warner Bros stale wzrasta liczba absolwentów mających doświadczenie w rzemiośle filmowym. Studenci pracują pod opieką doświadczonych mentorów, którzy wspierają ich w początkach kariery.

Los Angeles Film School i Soundly

Działająca od 1999 r. the LA Film School prowadzi edukację na poziomie licencjackim na kierunkach związanych z branżą medialną i rozrywkową, skupiając się na pracy z dźwiękiem. Z uwagi na ograniczoną bibliotekę dźwięków udostępnioną do wykorzystania w tworzeniu projektów realizowanych podczas zajęć z produkcji, sztuki projektowania i miksowania dźwięku, tworzone prace były niezbyt kreatywne i innowacyjne. Po nawiązaniu współpracy z platformą Soundly, udostępniającej szybką wyszukiwarkę dźwięków online oraz możliwości pracy nieomal w każdym miejscu z dostępem do internetu, utwory tworzone podczas zajęć stały się bardziej kreatywne, bogatsze i ciekawsze niż wcześniej. Oprócz dostępu do biblioteki w chmurze Soundly narzędzie pozwala przeszukiwać również obszerną bibliotekę Freesound.org. Studenci klas filmowych w LA Film School otrzymują laptopy z programami takimi, jak Adobe Creative Cloud, Avid Media Composer i Final Draft. Wielu uczniów pracuje w pełnym lub niepełnym wymiarze godzin, więc narzędzia te pozwalają na wykonywanie pracy szkolnej z domu.

Polskie przykłady udanej współpracy uczelni z biznesem

Polpharma i Gdański Uniwersytet Medyczny

W roku akademickim 2017/2018 na Wydziale Farmaceutycznym z Oddziałem Medycyny Laboratoryjnej Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, uruchomiono kierunek magisterski „Przemysł farmaceutyczny i kosmetyczny" we współpracy z Zakładami Farmaceutycznymi Polpharma SA. Program kształcenia ma łączyć edukację teoretyczną z praktyką przemysłową w oparciu o kształcenie dualne. Limit przyjęć w bieżącej rekrutacji wynosi 38 osób. Celem kształcenia na tym kierunku jest jak najlepsze przygotowanie absolwentów do podjęcia pracy w przedsiębiorstwach wytwarzających produkty lecznicze, wyroby medyczne, kosmetyki oraz suplementy diety. Zajęcia teoretyczne odbywają się w pracowniach Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, natomiast przedmioty praktyczne wykładane są przez profesjonalistów zatrudnionych na co dzień w przemyśle farmaceutycznym i kosmetycznym. Każdy student tego kierunku jest zobowiązany odbyć 9-tygodniowy staż w zakładach produkcyjnych i laboratoriach Polpharmy, podczas niego ma możliwość poznać najnowsze technologie i nauczyć się pracy ze sprzętem światowej klasy.

Ćmielów Design Studio (CDŚ) i akademie sztuk pięknych w Polsce

Innowacyjna pracownia wzornicza otwarta w 2013 roku pod opieką dyrektora artystycznego Marka Cecuły – światowej sławy artysty ceramika i designera – przy fabryce porcelany Ćmielów i Chodzież tworzy otwartą przestrzeń na realizację projektów edukacyjnych i artystycznych. Przy wykorzystaniu niewątpliwego doświadczenia fabrycznego w produkcji najlepszej polskiej porcelany i współczesnego designu ĆDS stara się kreować ofertę, która będzie zdobywać europejskie i światowe rynki. Obecna oferta „Ćmielowa" i „Chodzieży" zdecydowanie wykracza poza tradycyjne wzornictwo, studiu przyświeca idea kreowania „sztuki dla przemysłu", czyli podkreślanie roli projektantów w procesie tworzenia wzorów przemysłowych.

W ĆDS prowadzone są coroczne seminaria poświęcone wzornictwu ceramicznemu, w którym uczestniczą projektanci z całego świata. Są na nie zapraszani studenci polskich uczelni artystycznych, w tym przedstawiciele Akademickiego Centrum Designu przy łódzkiej ASP. Fabryki Porcelany ogłaszają również konkursy dla projektantów nowych dekoracji.

Współpraca producentów płytek – Ceramiki Tubądzin i Opoczno z uczelniami artystycznymi

W ciągu ostatnich lat wiodący polscy producenci płytek nawiązywali współpracę ze studentami i absolwentami kierunków artystycznych. Ceramika Tubądzin w 2015 roku uruchomiła program, którego celem było wspieranie polskiego designu „Inspirują nas najlepsi". Akademia Sztuk Pięknych w Łodzi objęła honorowy patronat nad ogólnopolskim przedsięwzięciem „Tubądzin Design Awards" czyli cyklu spotkań, i konkursów promujących polskich architektów. Celem współpracy jest promocja najlepszych studentów i połączenie praktyki biznesowej z wiedzą i potencjałem uczelni artystycznej.

LPP, Grupa GPoland i ViaModa Szkoła Wyższa w Warszawie Grupa GPoland, skupiająca międzynarodowe marki modowe i otwierająca w Polsce salony odzieżowe włoskich marek oraz LPP – największa w Europie Środkowo-Wschodniej firma produkująca odzież pod markami Reserved, Cropp, House, Mohito i Sinsay współpracowały z prywatną uczelnią ViaModa Szkoła Wyższa przy tworzeniu podyplomowego kierunku. Dyrektor artystyczny, stylista i specjalista visual merchandising. Studia, dzięki wykorzystaniu doświadczeń biznesowych, poszerzają zakres kompetencji i wiedzę o profesjonalnym świecie mody.

Podsumowanie potencjału łódzkich uczelni medycznych i artystycznych

Porównując dotychczasowe osiągnięcia Polski z wybranymi przykładami z zagranicy widać, że potencjał współpracy polskich uczelni z sektorem prywatnym pozostaje wciąż niewykorzystany. Można jednak wyróżnić już branże lub firmy bardziej zaangażowane w ten proces i angażujące uczelnie w ponadprzeciętnym stopniu.

łódzkie szkoły wyższe ze względu na wysokiej jakości ofertę dydaktyczną i wysoki poziom kształcenia, mają bardzo silną pozycję na rynku pracy. Poszerzenie skali projektów realizowanych wspólnie z przedsiębiorcami i lepsze dopasowanie programu, szczególnie pod kątem kształtowania umiejętności technicznych i ich praktycznego wykorzystania, do potrzeb pracodawców może sprawić, że Łódź stanie się źródłem wyspecjalizowanych kadr i centrum kształcenia osób o kompetencjach graficznych i projektowych, nawet o znaczeniu regionalnym.

Przykładem takiej współpracy jest wspomniany tu przypadek BGI China i Uniwersytetu w Kopenhadze – wieloletnie współdziałanie doprowadziło do otwarcia przez chińską firmę swojego centrum w stolicy Danii, gdzie zatrudnienie znaleźli m.in. absolwenci szkoły. Analogicznie współpraca Novartis i Uniwersytetu w Bazylei doprowadziła do utworzenia instytutu badawczego, w którym powstało wiele nowoczesnych technologii biomedycznych.

Takie działanie jest trudniejsze w przypadku kompetencji typowo artystycznych. Jednak na tym polu istnieją interesujące przykłady współpracy niezwykle owocnej dla obu stron:

- Duża część grafików funkcjonuje na rynku pracy jako freelancerzy. Są oni angażowani do indywidualnych zleceń. Tym niemniej istnieją firmy i biura projektowe zrzeszające całe zespoły grafików wyspecjalizowanych w konkretnej branży.
- W krajach o silnie rozwiniętym przemyśle samochodowym, jak Niemcy potrzebni są designerzy. Kształcą ich ośrodki naukowe Hochschule Esslingen i Hochschule Pforzheil (okolice Stuttgartu), Westschischehochschule Zwikau (niedaleko Lipska) oraz RWTH-Aachen University (okolice Kolonii). Na tych uczelniach realizowany jest program magisterski o specjalizacji projektowanie samochodów.
- W przypadku Stanów, zagłębie szkół specjalizujących się w kształceniu projektantów dla tej branży znajduje się również w Południowej Kalifornii, m.in. w mieście Irvine . ArtCenter College of Design w Pasadenie ma wśród swoich absolwentów światowej sławy projektantów - np. J. Mays, który skończył tę szkołę w 1980 r., doszedł do stanowiska wiceprezesa Ford Motor Company odpowiadającego za globalne wzornictwo i dyrektora kreatywnego, pracując wcześniej w VW i BMW.

Łódzkie uczelnie coraz skuteczniej wchodzą w związki z biznesem. Już w tym momencie realizują to m.in. poprzez:

- wprowadzenie programów stażowych na ASP, realizowanych dzięki dofinansowaniu Unii Europejskiejł
- promowanie konkursów projektowych organizowanych przez prywatnych przedsiębiorców, takich jak ten zorganizowany przez firmę Radaway, w którym zadanie polegało na stworzeniu projektu graweru na kabinie prysznicowej. Nad tym wyzwaniem pracowali studenci w dwóch pracowniach – projektowania produktu i modelowania procesów użytkowychł
- prowadzenie przez Uniwersytet Medyczny studiów podyplomowych we współpracy z StatSoft Polska. Kierunek „Elementy metodologii badań empirycznych w medycynie i zastosowania statystyki w badaniach biomedycznych" kształtuje oczekiwane przez rynek kompetencje, co ułatwia późniejsze poszukiwanie pracy;
- współpracę Uniwersytetu Medycznego z firmą Roche, dzięki której powstaną programy doktoranckie łączące potencjał merytoryczny uczelni i doświadczenie zbierane podczas praktyk w firmie biotechnologicznej;
- utworzenie przez szkołę filmową programu Media Biznes Hub, współfinansowanego przez Unię Europejską.

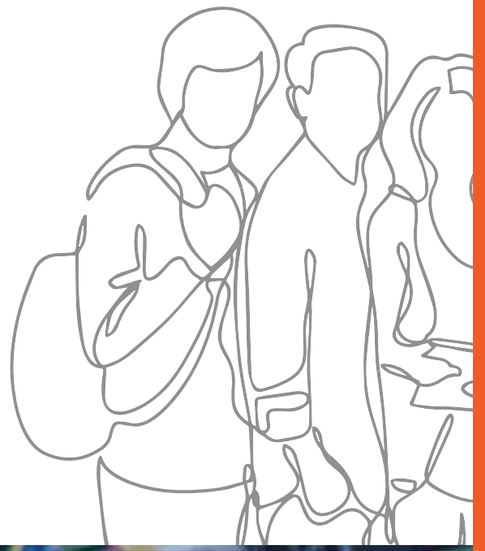
Analizując aktywność tych trzech uczelni można dostrzec, że są one na różnym etapie działań z biznesem, co ma także wpływ na kształt programu dydaktycznego.

Na Uniwersytecie Medycznym władze uczelni aktywnie podejmują współpracę z otoczeniem rynkowym, powstały także struktury ułatwiające komercjalizację badań naukowych (np. powołanie spółki UMED sp. z o.o. działającej na zasadzie spin-off).

ASP dopiero zaczyna tę drogę od wprowadzenia staży i włączania się w zewnętrzne inicjatywy organizowane przez biznes (np. konkursy), ale nie są to działania prowadzone na szerszą skalę.

Z kolei w Szkole Filmowej, problem ograniczonej współpracy z rynkiem został diagnozowany, a zmianę ma przynieść program Media Biznes Hub.

Mając na uwadze, że te uczelnie kształtują bardzo różne kompetencje, to jednak każda z nich może mieć atrakcyjną ofertę dla biznesu i przed każdą stoi wyzwanie lepszego wykorzystania potencjału gospodarczego.



Źródło: Materiały UML

Absolwenci Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi również często wybierają indywidualną ścieżkę kariery, jednak ukształtowani pod kątem umiejętności projektowych, wyposażeni w odpowiednie narzędzia (jak w przypadku LA Film School – Soundly) będą w stanie dopasować się do rynku pracy i zasilać firmy projektowe, architektoniczne, studia zajmujące się animacją, projektowaniem 3D, produkcją gier komputerowych oraz całą branżę modową.

Zwłaszcza ta ostatnia branża może być miejscem powstawania wielu ciekawych innowacji, związanych np. z odzieżą funkcjonalną - w projekcie współpracy MasterCard z nowojorskim Parsons School of Design studenci pracowali nad funkcją dokonywania płatności poprzez odzież. Na tym polu niezwykle interesujące projekty realizuje też Politechnika Łódzka – na Wydziale Technologii Materiałowych i Wzornictwa Tekstyliów, realizowany jest projekt „Tekstylna ładowarka" do zasilania mobilnych urządzeń elektronicznych. Wynalazek, którego twórcą jest zespół pod kierunkiem prof. Katarzyny Grabowskiej, został już nawet opatentowany. Współpraca tego typu pozwoliłyby wykorzystać spuściznę Łodzi jako miasta przemysłu włókienniczego.

Informacje o kompetencjach poszukiwanych w regionie:

- W ostatnich latach inwestorzy planujący lokalizację swoich zakładów w Łodzi poszukiwali na rynku pracy osób o bardzo zróżnicowanych kompetencjach.
- Podkreślić należy szczególne zainteresowanie pracodawców z sektora IT absolwentami, nie tylko uczelni wyższych, ale również liceów i techników z kształceniem o takim profilu.
- We wszystkich sektorach ważna jest bardzo dobra znajomość języków obcych, przede wszystkim języka angielskiego.
- Łódź ma potencjał przyciągania studentów i wykwalifikowanej kadry z zagranicy.

Inwestor / Sektor	Pytanie o absolwentów, kompetencje, uczelnie
Inwestorzy z branży technologicznej i produkcyjnej	Absolwenci PŁ – w bardzo szerokim zakresie Absolwenci szkół zawodowych o profilu technicznym (w szczególności elektrycznym, elektrotechnicznym, elektronicznym) oczekiwana znajomość języków obcych (głównie języka angielskiego)
Inwestorzy z branży włókienniczej (nowoczesny przemysł tekstylny)	Absolwenci grafiki, wzornictwa (m.in. ASP) i innych kierunków związanych z sektorem włókienniczym i poligrafią (m.in. PŁ) Absolwenci szkół średnich o profilu technik włókiennik, technik wyrobów włókienniczych, technik przemysłu mody, technik grafiki i poligrafii cyfrowej
Inwestorzy z branży BPO/SSC	Absolwenci znający biegle określone języki obce (absolwenci kierunków filologicznych oraz innych o profilu probiznesowym znający biegle dany język – głównie angielski, niemiecki, hiszpański, włoski, francuski) (UŁ)
Inwestorzy z branży medycznej – life science (produkcja sprzętu medycznego, opieka zdrowotna itp.)	Absolwenci kierunków związanych z branżą medyczną (Uniwersytet Medyczny, PŁ i UŁ)
Inwestorzy z sektora biotechnologicznego, farmaceutycznego, chemicznego	Absolwenci kierunków biotechnologicznych, farmaceutycznych, chemicznych (Uniwersytet Medyczny, PŁ i UŁ)
Inwestorzy z branży IT	Absolwenci kierunków informatycznych (PŁ, UŁ)
Inwestorzy z branży budowlanej	Absolwenci kierunków inżynieryjnych i związanych z budownictwem (PŁ) Absolwenci szkół zawodowych o profilu budowlanym
Inwestorzy już obecni w Łodzi rozważający zwiększenie zatrudnienia / aktualizujący swoje wewnętrzne dane	Zainteresowani najczęściej następującymi kompetencjami: biegła znajomość określonych języków obcych (absolwenci kierunków filologicznych oraz innych o profilu probiznesowym znający biegle dany język – głównie angielski, niemiecki, hiszpański, włoski, języki skandynawskie, języki wschodnie), studenci zagraniczni studiujący w Łodzi lub studenci szeroko rozumianych kierunków informatycznych i uczniów szkół średnich tego samego profilu.

Przykłady pracodawców, mogących wykorzystać kompetencje absolwentów, którzy zwracali się do Urzędu Miasta, z prośbą o informacje na temat kompetencji absolwentów łódzkich uczelni.

W poniższych zestawieniach nie uwzględniono kompetencji wynikających ze znajomości języków obcych oraz podjęcia własnej działalności gospodarczej.

Uczelnie medyczne

Kierunek studiów	Pracodawca
Lekarski Lekarsko-dentystyczny Biotechnologia Elektroradiologia Farmacja Kosmetologia Analityka medyczna	• Firmy z branży biomedycznej i biotechnologicznej jednostki naukowo-badawcze • laboratoria kontrolne i diagnostyczne oraz badawcze w zakresie zaawansowanych metod z pogranicza medycyny i biologii eksperymentalnej • biologia eksperymentalna • wspomaganie procesów diagnostycznych i terapeutycznych • przemysł farmaceutyczny • przemysł kosmetyczny • marketing sprzętu medycznego • podmioty odpowiedzialne za wytwarzanie i wprowadzanie produktów leczniczych na rynek
Dietetyka,Fizjoterapia Opieka senioralna, Ratownictwo medyczne, Zdrowie publiczne Pielęgniarstwo, Położnictwo	• Domy opieki • szpitale • przychodnie • zakłady przemysłu spożywczego • poradnie specjalistyczne • firmy cateringowe

Uczelnie artystyczne

Kierunek studiów	Pracodawca
Tkanina i ubiór	• Firmy produkujące tkaniny techniczne, tkaniny użytkowe • domy mody • firmy odzieżowe • instytucje poszukujące kostiumologów • teatry • opery • domy kultury
Malarstwo Rzeźba	• Firmy zajmujące się realizacją projektów w przestrzeni publicznej – realizacja projektów na zamówienie • praca jako nauczyciel • rzeźba 3d • praca w branży gier komputerowych, filmowej i w animacjach
Grafika Wzornictwo Architektura wnętrz	• Producenci artykułów użytkowych – mebli, wyposażenia wnętrz • firmy deweloperskie • producenci samochodów
Edukacja artystyczna w zakresie sztuk plastycznych	• Firmy z branży filmowej poszukujące scenografów, kostiumologów, animatorów, specjalistów z zakresu grafiki animacyjnej, fotografów, realizatorów projektów multimedialnych

Uczelnie filmowe

Kierunek studiów	Pracodawca
Reżyseria filmowa i telewizyjna	• Firmy z branży filmowej • firmy organizujące wydarzenia artystyczne i festiwale
Aktorstwo	• Teatry • studia filmowe • domy kultury
Realizacja obrazu filmowego, telewizyjnego i fotografia, Organizacja produkcji filmowej i telewizyjnej	• Studia filmowe • firmy producenckie • teatry • firmy organizujące wydarzenia artystyczne i festiwale

Podsumowanie

Stworzenie współpracy między biznesem, a uczelniami akademickimi w celu lepszego wykorzystywania kompetencji kształtowanych przez uczelnie, wymaga podjęcia głębszej i bardziej zaawansowanej współpracy z sektorem prywatnym. Kooperacja uczelni i biznesu jest jednym z filarów rozwoju gospodarek wielu państw.

Osiągana w ten sposób synergia, to podstawa budowy społeczeństwa przyszłości – najlepszym przykładem są futurystyczne i nieoczywiste działania.

Takim jest współpraca MasterCard i szkoły designu, których celem jest stworzenia przedmiotów codziennego użytku wzbogaconych o nowe funkcje wynikające z rozwoju technologii płatniczych. Warto również wskazać na współpracę Elona Muska z Oxford University oraz Cambridge University w zakresie badań nad sztuczną inteligencją.

Najbardziej znanym przykładem obszaru przyciągającego talenty w branży technicznej, jest niewątpliwie Dolina Krzemowa i działająca tam jedna z najlepszych uczelni w Stanach Zjednoczonych i na świecie – Stanford University oraz University of California w Berkeley. W okolicy swoje siedziby ulokowało wiele koncernów z branży high-tech: Adobe Systems, Apple Inc., Cisco Systems, eBay, Facebook, Google, HP, Intel, Oracle Corporation itd.

Podstawą rozwoju Doliny było prowadzenie nowego modelu prowadzenia badań – zamiast zamkniętych ośrodków badawczych, postawiono na rozwój firm konkurujących o zlecenia, m.in. dla wojska. Zachęcano absolwentów Stanfordu do zakładania firm i pracy w lokalnych przedsiębiorstwach poszukujących nowoczesnych i przełomowych technologii dla przemysłu i wojska. Sukces Doliny Krzemowej oparty jest na otwartości na innowacje zarówno ze strony absolwentów uczelni, jak i przedsiębiorców.

W Polsce takie działania są na wczesnym etapie, ale widoczne są postępy. Coraz częściej kooperacja staje się opłacalna dla obu stron, w czym pomaga możliwość sięgniecia po środki unijne. Cenną inicjatywą jest tworzenie przez uczelnie jednostek, których zadaniem jest rozwijanie kontaktów z firmami prywatnymi.

Przykładem komercjalizacji wyników badań w naszym kraju może być firma NEXBIO, prowadzona przez biotechnologa i naukowca z Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz kierownika projektów naukowo-badawczych - dr. Adama Kuzdralińskiego. Wraz z zespołem naukowców rozwijają technologie analiz DNA, pozwalające na wczesne wykrywanie chorób roślin uprawnych. Firma pracuje też nad rozwiązaniami biotechnologicznymi, na potrzeby rynku ochrony roślin. Spółka powstała w ramach projektu „Innova-I-nvest: inwestycje w innowacyjne przedsięwzięcia w Lubelskim Parku Naukowo – Technologicznym" i działa od 2015 roku. Projekt był realizowany ze środków unijnych. W skład zespołu badawczego wchodzą zarówno osoby z doświadczeniem naukowym, jak i praktycy, mający wieloletnie doświadczenie w rynkowym wykorzystywaniu badań. Lublin, dzięki stworzeniu Lubelskiego Parku Naukowo Technologicznego, stworzył skuteczną platformę do współpracy uczelni technicznych z przedsiębiorcami.

Możliwości współdziałania stwarzają w Łodzi parki naukowo-technologiczne: Bionanopark i Technopark Łódź.

Absolwenci UMED mają możliwość rozwijać swoje pomysły badawcze w ramach parku naukowo-technologicznego Bionanopark, oferującego inwestycyjne i badawcze wsparcie oraz pełniącego funkcję inkubatora dla firm i instytucji działających w ramach zaawansowanych technologii. W ramach parku funkcjonuje 7 innowacyjnych laboratoriów, a w inkubatorze działa już 140 firm. Świadczone usługi badawcze obejmują między innymi badania kosmetyków, biotechnologię przemysłową, badania żywności, druk 3D i skanowanie 3D, badanie tekstyliów, wykonywanie zaawansowanych implantów medycznych czy udostępnianie mocy obliczeniowej ARUZ – unikalnego cyfrowego analizatora rzeczywistych układów złożonych. Bionanopark działa w ramach Technoparku Łódź – spółki miasta Łódź i samorządu woj. łódzkiego.

Przegląd przedsiębiorstw w Łodzi i w regionie, pozwala wskazać obszary, w których programy studiów prowadzone w formule współpracy z sektorem prywatnym przyniosłyby, korzyści z kształcenia wykwalifikowanej kadry z kompetencjami dostosowanymi do potrzeb lokalnie działających firm. Z pewnością Łódź, poza oczywistym włókienniczym dziedzictwem i licznymi przedstawicielstwami firm z branży tekstylnej, staje się również jednym z większych ośrodków branży kosmetycznej i farmaceutycznej w Polsce. W okolicach Łodzi działa wiele firm i międzynarodowych koncernów tego sektora, dzięki czemu nie maleje zapotrzebowanie na dobrze wykształconych specjalistów, a produkcja cały czas się rozwija.

Do znanych przedsiębiorstw działających w branży farmaceutycznej i kosmetycznej w rejonie Łodzi należą m.in.: Sandoz, Procter&Gamble, Aflofarm, Medana, Mabion, Sensilab (d. Polfa Łódź), Pelion, Adamed czy Delia Cosmetics.

Pomysły na współpracę biznesu z uczelniami „nieoczywistymi"

W przypadku kierunków ścisłych, inżynieryjnych czy ekonomicznych, łatwiej jest uchwycić biznesowy aspekt umiejętności, w przypadku uczelni o medycznym czy artystycznym profilu, jest to trudniejsze i mniej oczywiste. Należy jednak zwrócić uwagę, że w czasach globalizacji, tradycyjny sposób prowadzenia biznesu nie jest już wystarczający i warto sięgać po niekonwencjonalne rozwiązania, aby zdobyć przewagę konkurencyjną. Naturalnym źródłem kreatywnych i innowacyjnych pomysłów są właśnie uczelnie artystyczne.

Na rynku można dostrzec wciąż niewiele partnerstw branży artystycznej i biznesu, aczkolwiek zidentyfikowane przykłady pokazują, że o ile uda się taką współpracę nawiązać, jest ona bardzo korzystna dla obu stron. W branżach kreatywnych powstają produkty o wysoce oryginalnych i unikalnych cechach, a wykorzystanie innowacyjnego podejścia do świata, właściwego sferze artystycznej, pozwala stworzyć inspirujące, a zarazem bardziej skuteczne i produktywne środowisko pracy. Osoby o artystycznym umyśle pracujące w obszarach biznesowych, potrafią bowiem szukać kreatywnych rozwiązań problemów, które przełamują bariery organizacyjne.

Łódź, jako ośrodek akademicki, i trzeci największe miasto w Polsce, posiada znaczący potencjał wykorzystania kształconych tu kompetencji.

UCZELNIE ARTYSTYCZNE

Centrum Filmowo - Rozrywkowe

W Łodzi brakuje centrum rozrywkowego na duża skalę, a takie parki obiekty stają się coraz bardziej popularne i są od lat obecne w najbardziej rozwiniętych regionach świata.

Przykładami są, m.in.: Universal Studios Hollywood (właściciel: NBCUniversal), Magic Kingdom (Floryda), Puy Du Fou we Francji (historyczny park rozrywki), World Beto Carrero w Barcelonie, czy oczywiście Disneyland.

W wymiarze Łodzi, park nie musi oczywiście konkurować w skali ze wspomnianymi centrami, kluczem do sukcesu mogłoby być wykorzystanie łódzkiej specjalizacji i kompetencji.

Najczęściej parki rozrywki posiadają określony motyw - temat przewodni, który jest kluczowy dla ich funkcjonowana. Program obiektów i jego główne atrakcje, nawiązują do głównego tematu, który, m.in. w taki sposób tworzy spójność obiektu.

Realizacja utworzenia centrum filmowo - rozrywkowego, mógłaby wykorzystać kształcone kompetencje w obu artystycznych szkołach i stanowić niezwykle ważny element oferty turystycznej Miasta. Filmowy park tematyczny może zawierać w sobie także elementy edukacyjne, mając za cel zachowanie łódzkiego dziedzictwa filmowego oraz edukację publiczną.

Łódź od lat jest związana ze światem filmu – przez dziesiątki produkowanych w Łodzi filmów, ale również poprzez animację i bajki. Zaangażowanie dwóch uczelni wyższych tj. Szkoły Filmowej oraz ASP, zaowocować może stworzeniem nowego konceptu dla potencjalnego inwestora.

Park rozrywki mógłyby teoretycznie składać się w następujących elementów:

- **Muzeum Bajek** – na bazie dziedzictwa łódzkiego studia Se-ma-for, np. z wykorzystaniem rekwizytów i nowoczesnych technologii, możliwość interaktywnego kontaktu z postaciami związanymi z łódzką kinematografią, np. Miś Uszatek, Pingwin Pik-Pok, kot Filemon i Bonifacy, Zaczarowany Ołówek, Plastuś, wróbel Ćwirek, Miś Coralgol, czy postaci z „Piotrusia i Wilka" – łódzkiej koprodukcji nagrodzonej nagrodą Oskara w 2008 r. Nie należałoby się jednak ograniczać do łódzkich bajek, ale potraktować takie muzeum jako ogólnopolską instytucję.
- **Muzeum figur woskowych**: światowe przykłady wystaw, cieszących się ogromnym zainteresowaniem. Figury woskowe mogą stanowić przykład bezpośredniej współpracy z ASP.
- **Centrum Gier -** mogłoby w swojej ofercie posiadać odpowiednio przygotowaną przestrzeń dla gier VR i AR (wirtualna i rozszerzona rzeczywistość). Gry mogłyby być koprodukowane przez łódzkie uczelnie artystyczne. Takie centrum gier byłoby pierwszym w dużej skali w Polsce, a zakładając współpracę z najlepszymi polskimi producentami gier, można liczyć na zainteresowanie odwiedzających z całego świata.
- **Część edukacyjna** – warsztaty z tworzenia animacji, produkcji filmu, fotografii, sztuk pięknych – malarstwa, rzeźby czy rysunku.
- **Labirynty, kolejki górskie i inna bardziej** typowa „rozrywkowa" oferta parku.

Poza aspektem komercyjnym, projekt mógłby promować Łódź pod kątem jej dziedzictwa filmowego (promocja marki „Łódź filmowa"), ze szczególnym uwzględnieniem dorobku łódzkiej animacji. Miałby możliwość również stanowić poszerzenie szlaku rzeźb „Łódź Bajkowa".

Klaster gier komputerowych

Niezwykle interesującym z perspektywy miasta, jak również miejsca pracy, byłoby stworzenie w Łodzi klastra produkcji gier komputerowych.

Projekty w branży graficznej prowadzone są już w ramach Centrum Komiksu i Narracji Interaktywnej, które powstało w zrewitalizowanym budynku EC1. Przygotowuje ono również cykliczne wydarzenia przyciągające rzesze zainteresowanych – np. Promised Land Art Festival - międzynarodowe spotkanie profesjonalnych grafików pracujących w branży gier wideo, filmów i efektów specjalnych, organizowane w ramach Międzynarodowego Festiwalu Komiksu i Gier przez światowej renomy studio CD Projekt RED i miasto Łódź. Sukces tego przedsięwzięcia pokazuje, że Łódź ma potencjał w tej dziedzinie i może przyciągnąć zarówno pasjonatów, jak i – w kolejnym kroku – inwestorów, zainteresowanych ulokowaniem swoich operacji w miejscu, które jest w stanie zaoferować specjalistów z branży.

Dzięki kształconym kompetencjom w zakresie grafiki komputerowej na ASP, oraz poprzez uzupełnienie edukacji w łódzkich uczelniach o techniczne aspekty projektowania 3D i specjalizację produkcji gier, możliwe byłoby stworzenie w Łodzi zarówno centrum gier komputerowych, jak również zaplecza dużych architektonicznych biur projektowych, oferującego np. możliwość przygotowania wizualizacji projektów planowanych do realizacji na całym świecie.

Łódzkie Centrum Filmu

Idea polegająca na stworzeniu w Łodzi największego ośrodka filmowego opartego na historii, wiedzy i doświadczeniu łódzkiej Szkoły Filmowej, jak również innych instytucji, związanych z filmem. Aby centrum filmowe wypracowało wartość dodaną, potrzebnych jest kilka kluczowych elementów:

- **Stworzenie studia filmowego oraz zaplecza produkcyjnego** w skali europejskiej, np. poprzez przygotowanie profesjonalnej hali zdjęciowej. W powiązaniu z dotacjami PISF, istnieje możliwość dofinansowania działalności produkcyjnej wytwórni filmowych z całego świata. Oznacz to także możliwość współpracy i skorzystania z dostępnej, wykwalifikowanej kadry, kształconej przez uczelnię o światowej renomie.

- **Konsolidacja łódzkiej branży filmowej**, rozumiana jako integracja środowiska w formie organizacji zrzeszającej inne instytucje - publiczne ale też prywatne. Konsolidacja powinna zakładać, m.in., plan restytucji lub częściowego wykorzystania działalności zamkniętej Wytwórni Filmów Fabularnych, włączenie do konsolidacji studia postprodukcji dźwiękowej TOYA, klubu Wytwórnia, oddziału Filmoteki Narodowej oraz Opus Film – producenta takich filmów jak, m.in. „Ida" czy „Zimna wojna". Konsolidacja mogłaby obejmować studio animacji Se-Ma-For i zbiory tej instytucji. Istotnym elementem jest Wytwórnia Filmów Oświatowych, czy Sieci Kin Studyjnych. Konsolidacja mogłaby mieć wymiar fizyczny - przez wspólną lokalizację na danym obszarze lub budynku, które stanowiłyby dodatkową atakcję.

- Przeniesienie **Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej** do Łodzi

- **Połączenie funkcjonalne Muzeum Kinematografii** z innymi ośrodkami filmowymi np. centrum rekwizytów po dawnej wytwórni filmowej przy ul. Łąkowej. Łódzkie muzeum, to jedyne w Polsce muzeum poświęcone sztuce fotografii, mediów i produkcji filmowej.

- Promowanie obecnych w Łodzi festiwali filmowych i przyciągnięcie lub stworzenie nowego wydarzenia w skali europejskiej

  - **Transatlantyk** – stworzony przez Jana A.P. Kaczmarka, kompozytora, laureata Oscara, który jest jednocześnie dyrektorem festiwalu.
  - **Festiwal Kina Europejskiego Cinergia** - festiwal filmowy odbywający się od 1992 r., którego pomysłodawcą jest Sławomir Fijałkowski, założyciel kina Charlie oraz prezes Stowarzyszenia „Łódź Filmowa"
  - **Festiwal Krytyków Sztuki Filmowej Kamera Akcja!**
  - **Filmteractive Festival**
  - **Międzynarodowy Festiwal Filmów Przyrodniczych - „Polówka"**

- Istotnym elementem mógłby być **turystyczny szlak filmowy**, gdzie zwiedzający mieliby okazję odwiedzić miejsca związane z filmem, kultura, sztuką. Z pewnością częścią szlaku powinna być „Aleja Gwiazd" na ul. Piotrkowskiej.

- Bazując na niezwykłym, bogatym know-how w zakresie animacji oraz prowadzonych kierunkach nauczania w tej dziedzinie zarówno przez ASP jak i Szkołę Filmową, cennym było stworzenie instytutu rozpoznawalnego na świecie jako centrum tworzenia animacji.

- Stworzenie **funduszu inwestycyjnego**, którego zadaniem byłoby zrzeszanie i promocja inwestycji prywatnych w polskim film.

W Łodzi istnieją zalążki takiego centrum filmu. w postaci funkcjonującego już Narodowego Centrum Kultury Filmowej (NCKF) oraz Łódź Film Comission. Takie instytucje mogłyby stać się katalizatorem tworzenia się Centrum Filmu i konsolidacji środowiska filmowego.

UCZELNIE MEDYCZNE:

Potencjał absolwentów uczelni medycznych można wykorzystać głównie w projektach badawczych firm farmaceutycznych czy biotechnologicznych, wykorzystujących innowacje w rolnictwie, branży kosmetycznej czy farmaceutycznej. Sprowadzenie do Łodzi dużego inwestora - pracodawcy, mogłoby być kolejnym etapem rozwoju współpracy Uniwersytetu Medycznego z sektorem prywatnym (bazując na projektach realizowanych, na przykład z firmą Roche).

Tak jak w Lublinie stworzenie dogodnych warunków do rozwoju firm badawczych doprowadziło do stworzenia inicjatyw prowadzących badania i wykorzystujących zasoby uczelni, tak w Łodzi ulokowanie centrum badawczego, nawet w ramach planowanej już inwestycji - nowoczesnego laboratorium Centrum Badań Molekularnych Chorób Cywilizacyjnych MOLecoLAB oraz rozwój funkcjonującego konceptu Bionanoparku w Łodzi, mogłoby być silnym impulsem rozwojowym. Bazując na szwajcarskim przykładzie firmy Novartis i Uniwersytetu w Bazylei - dołączenie do inwestycji partnera prywatnego, może zaowocować stworzeniem centrum o znaczeniu lokalnym, a w dłuższej perspektywie regionalnym czy nawet globalnym.

Należy podkreślić rosnącą potrzebę dalszego dostosowania programów kształcenia studentów na perspektywicznych kierunkach z największym potencjałem gospodarczym wśród łódzkich uczelniach:

- w przypadku **Uniwersytetu Medycznego** – kosmetologia, elektroradiologia, biotechnologia, farmacja

- w przypadku **Akademii Sztuk Pięknych** – grafika, wzornictwo, architektura wnętrz, tkanina i ubiór

- w przypadku **PWSFTviT** - realizacja obrazu filmowego, telewizyjnego i fotografia, organizacja produkcji filmowej i telewizyjnej)

Przedstawiciele biznesu zwracają uwagę na niewystarczającą podaż na rynku kompetencji technicznych u absolwentow uczelni w pewnych obszarach. Rozwiązaniem tego problemu są na przykład studia dualne, prowadzone już w ramach kilku programów na łódzkich uczelniach. Obecnie wdrażane programy bazują również po części na kompetencjach kształtowanych na uczelniach określonych jako „nieoczywiste" – „Produkcja teatralna i organizacja wydarzeń artystycznych" na Wydziale Filologicznym oraz „Studia z zakresu chemii kosmetycznej zintegrowane z przemysłem" dla studentów kierunku Chemia kosmetyków i farmaceutyków na Wydziale Chemii Uniwersytetu Łódzkiego. Programy pokrewne z powodzeniem mogłyby zostać wprowadzone do oferty Uniwersytetu Medycznego czy Państwowej Wyższej Szkoły Filmowej, Telewizyjnej i Teatralnej przy udziale prywatnych podmiotów zainteresowanych zatrudnieniem specjalistów w danych dziedzinach.

Na podstawie analizy pożądanych, brakujących na rynku pracy, kompetencji oraz jednocześnie prowadzonych konsultacji z międzynarodowymi podmiotami działającymi w Europie i na świecie, które mogą być potencjalnie zainteresowane zatrudnieniem osób o wskazanych kompetencjach, możliwe byłoby dostosowanie oferty uczelni do aktualnych oczekiwań rynku pracy.

Niezależnie od możliwości wykorzystania kształtowanych w Łodzi kompetencji, kluczowym elementem jest pozyskanie odpowiedniego partnera biznesowego – inwestora, który poprzez inwestycję w w tej lokalizacji, mógłby wykorzystać kształcone w Łodzi wysokie kompetencje trzech analizowanych uczelni. Takimi inwestorami mogliby być, przykładowo, m.in.:

- **PWSFTviT w Łodzi:**
  Oddział międzynarodowego studia produkcji filmowej o dużej skali – takich jak: Warner Bros Entertainment Inc. (WarnerMedia, LLC), Paramount Pictures Corporation, Universal Pictures, The Walt Disney Company.

- Wspólne kompetencje uczelni artystycznych
  (PWSFTviT w Łodzi i Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi):
  Centrum projektowania 3D, na przykład w ramach koprodukcji gier komputerowych Agencja projektowa tworząca produkcje w oparciu o technolgię VR – filmy 360, wirtualne spacery.

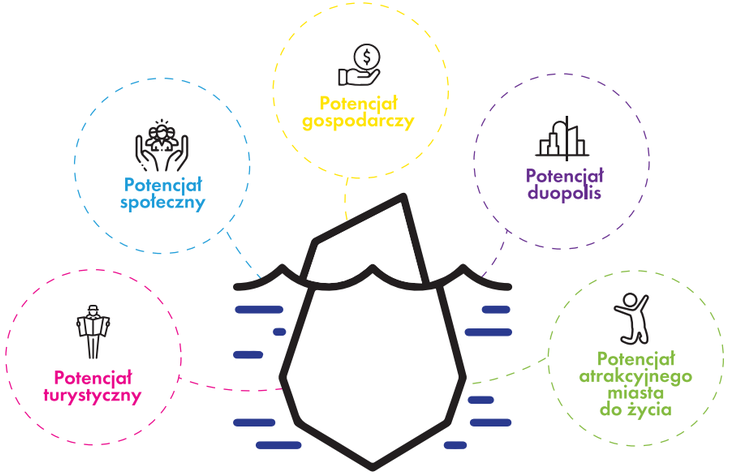
- **Akademia Sztuk Pięknych w Łodzi:**
  Centrum wzornictwa użytkowego dla wyposażenia wnętrz – branży meblowej (np. IKEA, czy producentów krajowych – VOX, Agata Meble, BRW), przedmiotów użytkowych – armatury łazienkowej (np. Grohe, Kludi, Roca), artykułów gospodarstwa domowego (np. BSH).

- **Uniwersytet Medyczny w Łodzi:**
  Zakłady produkcyjne międzynarodowego koncernu kosmetycznego (np. firm działających w ramach francuskiego klastra Cosmetic Valley – L'Oreal czy Avon). Laboratorium badawcze utworzone przy współpracy międzynarodowego koncernu farmaceutycznego (np. Roche, Bayer, Pfizer, GSK, Johnson&Johnson), producentów sprzętu medycznego (Philips, Siemens) lub z branży spożywczej (np. Coca-Cola, Danone).

UKRYTY POTENCJAŁ ŁODZI
PODSUMOWANIE

Łódź jest miastem, które nie wykorzystało jeszcze swojego potencjału w pełni. Jest to widoczne zarówno w warstwie gospodarczej, społecznej, turystycznej a także jako atrakcyjnego miejsca do życia, które przyciąga nowe osoby spoza Łodzi.

Prowadzone dotychczas działania przez Miasto Łódź wskazują na prawidłowy kierunek rozwoju miasta – program rewitalizacji obszarowej i włączanie w nią kapitału prywatnego, organizacja EXPO Horticultural 2024, rozwój branży nieruchomości, tworzenie się dynamicznego centrum usług dla biznesu, szukanie synergii w relacji z Warszawą, jak również promocja marki Łodzi jako miasta przyjaznego inwestorom, kreatywnego i mogącego stanowić ofertę do życia w mieście „słow". Potwierdzeniem jest wynik rankingu Emerging Europe w 2019 r., gdzie Łódź została oceniona jako miasto z największym potencjałem ekonomicznym w tej części Europy, wyprzedając, m.in. Kijów i Kowno. Łódź ma szansę uwolnić swój „ukryty potencjał" i rozwijać się w wielu aspektach niezwykle dynamicznie.



POTENCJAŁ DUOPOLIS

Duopolis jako koncepcja połączenia funkcjonalnego z Warszawą i stworzenia silnego ośrodka gospodarczego w skali regionu Europy, jest niezwykle interesująca. Miasta, połączone szybką koleją przez centralne lotnisko CPK położone pomiędzy nimi, mogą docelowo współdzielić instytucje, realizować wspólną strategię turystyczną i kulturalną, a przede wszystkim mogą tworzyć wspólną ofertę inwestycyjną dla największych firm lokujących się w Europie. Wydaje się, że realizacja duopolis, jest projektem niezbędnym i kluczowym w perspektywie, nie tylko Łodzi i Warszawy, ale i kraju. Urzeczywistnienie idei może stanowić szanse dla Polski na stworzenie regionu innowacji i specjalizacji w skali europejskiej, a z uwagi na projekty CPK i Nowego Jedwabnego Szlaku - nawet światowej. Łódź może stać się beneficjentem swojego centralnego położenia, bliskiej relacji z Warszawą oraz istotnym punktem jako duopolis, na mapie gospodarczej Europy. Skuteczna realizacja koncepcji duopolis oznacza także intensyfikację w pozostałych ważnych obszarach: kapitału społecznego, oferty kultury i rozrywki, turystyki.

POTENCJAŁ GOSPODARCZY

Łódź w ostatnich latach pod względem gospodarczym, dołączyła do czołówki dużych miast regionalnych w Polsce. Jest silnym ośrodkiem przemysłowym, logistycznym a także tworzy centrum usług dla biznesu. W opinii przedsiębiorców nie został jednak wykorzystany jeszcze potencjał współpracy z łódzkimi uczelniami, który daje szansę zarówno na stworzenie nowych miejsc pracy dla absolwentów tych ośrodków, ale również wykorzystania kształconych w nich kompetencji przez lokalnych przedsiębiorców.

Łódzkie regionalne specjalizacje (RSI. LORIS 2030) takie jak medycyna, farmacja, kosmetyki; logistyka; nowoczesny przemysł włókienniczy i mody, zaawansowane materiały budowlane, energetyka (w tym OZE), innowacyjne rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze oraz informatyka i telekomunikacja; mogą stanowić o sile miasta i regionu. Przedsiębiorstwa działające w tych branżach potrzebują wsparcia w zakresie promocji, a także np. tworzenia klastrów wspierających ich bardziej dynamiczny rozwój, w stosunku do pozostałych regionów w Polsce. Niezwykle ważny jest sektor przemysłu, który tworzy stabilne miejsca pracy w wieloletniej perspektywie. Dzięki niemu mieszkańcy nawet mniejszych miast, mogą funkcjonować na podobnym poziomie życia jak w największych centrach gospodarczych. Łódź niekoniecznie musi mieć metropolitalne ambicje, ale może właśnie realizować program oferowania wysokiego poziomu życia swoich mieszkańców.

Łódź to także wciąż rozwijające się centrum usług dla biznesu – istotne jest, by próbować pozyskać pracodawców wykorzystujących coraz bardziej specjalistyczną wiedzę oraz technologię, odchodząc stopniowo od najprostszych prac, których relatywnie łatwe przeniesienie do tańszych ośrodków w Europie i na świecie, stanowi pewne zagrożenie dla łódzkiego rynku pracy. Stąd, niezwykle ważna jest aktywizacja współpracy uczelni z biznesem poprzez, m.in. tworzenie kierunków dualnych, kształcenia wielu niszowych języków, czy przygotowania kadry dla szeroko rozumianej branży IT.

Prowadząc proces pozyskiwania nowych pracodawców, warto by oferta inwestycyjna Łodzi była do nich dobierana indywidualnie, wykazując w ten sposób na wysoki poziom motywacji włodarzy miasta. Partnerzy biznesowi zwracają uwagę przede wszystkim na możliwość pozyskania kadry, na otoczenie biznesu w danym mieście, jakość życia pracowników, komunikację miejską, możliwości transportu lotniczego, jak również na system zachęt inwestycyjnych. Warunkiem jest jednak aktywna postawa miasta w zakresie obsługi potencjalnego inwestora w pierwszym kontakcie, oraz zaangażowanie osób w randze dyrektorów departamentów i wiceprezydentów w takim procesie.

POTENCJAŁ SPOŁECZNY

Łódź musi zacząć wykorzystywać potencjał przyciągania nowych mieszkańców. Z jednej strony istotna jest promocja miasta jako atrakcyjnego miejsca do życia i pracy, z drugiej - wyzwaniem jest stworzenie odpowiednich warunków dla mieszkańców. Przyciąganie atrakcyjnych pracodawców stanowi zwykle jedną z głównych przyczyn migracji.

Interesującym kierunkiem jest możliwość pozyskiwania kadry i nowych mieszkańców, z sąsiadujących wschodnich krajów, takich jak Ukraina czy Białoruś. Łódź już teraz cieszy się dużym zainteresowaniem, o czym świadczy wysoka ilość wydanych zezwoleń na pracę. Potrzebne jest jednak dynamiczne wyjście w stronę potencjalnych nowych mieszkańców, i dalsze prace nad ułatwieniami, np. pomoc językowa w urzędach, obsługa wykraczająca poza dokumentację formalną – np. w zakresie pozyskania mieszkania, oferty edukacyjnej dla dzieci, czy możliwych szkoleń.

Trzecim elementem potencjału społecznego, jest możliwość pozyskania grupy kilku do nawet kilkunastu tysięcy wysoko wykwalifikowanych osób, dojeżdżających codziennie do pracy w Warszawie. Badania wskazały na chęć powrotu zawodowego tych osób do Łodzi – warunkiem jest jedynie atrakcyjne miejsce pracy.

Mimo rekordowo niskiego poziomu bezrobocia, wskaźnik ten jest wciąż relatywnie wysoki w porównaniu do innych dużych polskich miast. Oznacza to dodatkowy potencjał ukryty w tej grupie, gdyż część osób bezrobotnych może stanowić kadry dla potencjalnych, nowych inwestycji w regionie. Możliwość wykorzystania tego potencjału warunkowana jest, m.in. systemem szkoleń oraz skutecznością programu rewitalizacji obszarowej, mającego za zadanie, m.in. przywracanie na rynek pracy.

POTENCJAŁ TURYSTYCZNY

Łódź posiada unikalny potencjał turystyczny. Przez dekady miasto nie stanowiło istotnego kierunku turystycznego, jednak w ostatnich latach nadrabia pod tym względem zaległości. Wyjątkowość Łodzi zaczyna być dostrzegana przez, m.in. publikacje i rankingi zagraniczne a miasto pojawiło się już na mapie turystycznej Polski, a nawet Europy.

Dzięki wyjątkowej historii powstawania miasta, niezwykłej architekturze - setkom pałaców i willi, fabryk oraz kamienic czynszowych, Łódź ma potencjał bycia jednym z liderów w turystyce miast poprzemysłowych w Europie, takich jak Manchester czy Glasgow i szansę opowiedzieć swoją wyjątkową historię. Uwolnienie potencjału wymaga z pewnością dalszej budowy marki Łodzi, jako miasta poprzemysłowego i centrum rewitalizacji w skali Europy, oraz pokazywania dziedzictwa historycznego. Niewykorzystanym jeszcze potencjałem, jest ranga miasta jako ważnego ośrodka sztuki nowoczesnej, opartego na obecności Muzeum Sztuki i wielu innych instytucji. Wątkiem, który może wspomóc działania, jest temat Łodzi wielokulturowej – bazując na festiwalu 4 Kultur, działalności Centrum Dialogu, ważna jest promocja na arenie międzynarodowej jako miasta stworzonego przez osoby wielu kultur i religii, dla których Łódź jawiła się jako ziemia obiecana.

Dzięki wypromowaniu Łodzi jako kierunku turystyki weekendowej w Europie, przyjęciu miejskiej strategii turystycznej dla kluczowych instytucji kultury i sztuki, można liczyć na dynamiczny wzrost liczby odwiedzających.

POTENCJAŁ ATRAKCYJNEGO MIASTA DO ŻYCIA

Proces przemiany wizerunku Łodzi i zmiany opinii samych mieszkańców, rozpoczął się dopiero w ostatnich latach, lecz widoczne są już efekty w postaci lepszych nastrojów społecznych. Proces musi jednak iść dalej i dobry moment gospodarczy powinien zostać wykorzystany, m.in. na realizację strategicznej wizji miasta. Obecnie, miasta na świecie konkurują ze sobą głownie o zasoby - o mieszkańców, o inwestorów. Coraz bardziej widoczne jest, że skuteczne ich przyciąganie jest związane z jakością życia w danym mieście. Rosnące standardy, oczekiwania mieszkańców z jednej strony, a z drugiej wysoka mobilność i elastyczność, sprawia, że miasto musi być się miejscem, gdzie funkcjonowanie na co dzień jest przyjemnością.

Łódź jest na dobrej drodze – rozpoczęty proces rewitalizacji, starania o organizację Zielonego EXPO w 2024, wprowadzanie zieleni w przestrzeń miejską czy prace nad rozwiązaniami ekologicznymi z pewnością stanowią dobrą podstawę. Jednak to tylko początek drogi - Łódź mogłaby zaproponować obecnym i przyszłym mieszkańcom charakter „słow" miasta, który jest związany ze spokojniejszym trybem życia – odmiennym od życia w biznesowych centrach np. w stolicach. Miasto słow, to także miasto smart, miasto zielone, dbające o możliwość spędzania wolnego czasu na terenach zieleni i w obszarze wody. Łódź nie ma dostępu do jeziora czy rzeki, jednak wiele istniejących akwenów stanowi, wraz z możliwością renaturyzacji łódzkich rzek, ogromny potencjał, który dotąd nie został zrealizowany w pełni.

Kluczowym krokiem może być przygotowanie odpowiedniej strategii miasta w tym zakresie: stworzenie oferty nie dla inwestorów, ale dla mieszkańców, by Łódź stała się miastem, do którego ludzie chcą przyjeżdżać i mieszkać. Zrewitalizowane centrum, strefy tylko dla ruchu pieszego, infrastruktura rowerowa, realizacja koncepcji Vision Zero czy rozbudowany program mieszkalnictwa komunalnego, może przyciągnąć i zatrzymać, zwłaszcza, młodych ludzi w mieście.

MIASTO PRZYSZŁOŚCI

Miasto przyjazne do życia

Polityka przestrzenna
- MPZP dla obszaru całego miasta
- Zagęszczanie centrum – miasto zwarte
- Powstrzymanie niekontrolowanego rozlewania się miasta, powstrzymanie suburbanizacji
- Uwzględnienie w MPZP wskaźnika, np. 50% powierzchni parków i zieleni
- Tworzenie na terenie całego miasta drobnych przestrzeni dla dzieci
- Wysokie wymagania ekologiczne i energooszczędne dla nowych budynków
- Estetyka i spójność przestrzeni publicznej – wymogi dotyczące, m.in. użytych materiałów
- Planowanie sposobu organizacji miejskich ulic, placów
- Wpisanie wytycznych w zakresie jakości architektury
- Wdrożenie Kodeksu reklamowego

Komunikacja i transport
- Miasto przyjazne dla pieszych i rowerzystów
- Priorytet dla pieszych, realizacja koncepcji miasta bezpiecznego np. koncepcji Vision Zero
- Ograniczenie ruchu samochodów, zwłaszcza w centrum miasta
- Rozbudowa i poprawa standardów infrastruktury pieszej i rowerowej.
- Promocja komunikacji zbiorowej – zwłaszcza wśród młodych i bardziej zamożnych
- Obniżenie do minimum stawek za korzystanie z sieci komunikacji miejskiej
- Podniesienie standardu i jakości komunikacji miejskiej – częstotliwość, infrastruktura, buspasy
- Ustalenia w zakresie dostępności z instytucjami użyteczności publicznej – wspólna polityka promocji środków transportu i infrastruktury
- Miejska polityka parkingowa – tworzenie P&R, parkingów kubaturowych, połączenie transportem zbiorowym i siecią rowerową
- Wykorzystanie i synergie między transportem aglomeracyjnym i miejskim (tramwaj metropolitalny, Łódzka Kolej Aglomeracyjna)
- Oferta infrastruktury promującej pojazdy ekologiczne – np. darmowe ładowarki dla samochodów elektrycznych
- Wykorzystanie i rozbudowa systemu rowerów miejskich
- Polityka rowerowa – realizacja założeń karty brukselskiej, m.in. tworzenie dróg rowerowych, systemów parkingów, promocja jako środka transportu
- Tworzenie sieci dróg i autostrad rowerowych – sieci połączeń pozwalających na dojazd z obrzeży miasta bezkolizyjnie po zielonych szlakach do centrum miasta
- Zamknięte strefy dla pieszych – stanowiące bardziej zrównoważone, czyste i atrakcyjne przestrzenie do pracy, mieszkania, inwestowania przez deweloperów.
- Ograniczanie ruchu drogowego w centrum – poprzez, m.in. ograniczenie prędkości do 20 km/h, ograniczenie i podniesienie stawek dla płatnych strefy parkowania, przekształcanie ulic w woonerfy
- Dokonanie analizy i wyboru postepowania w przypadku transportu lotniczego – wykorzystania własnego lotniska vs. planowana inwestycja CPK

Rozwój gospodarczy
- Polityka wsparcia rozwoju obecnych lub tworzenia nowych przedsiębiorstw lokalnych
- Strategia pozyskania inwestorów zewnętrznych
- Koncepcja zachęt: ulgi podatkowe, dotacje, obniżenia cen nieruchomości dla inwestorów zewnętrznych i lokalnych
- Włączenie lokalnych przedsiębiorców do procesów decyzyjnych i partycypacji społecznej
- Wieloletnia polityka gospodarcza i finansowa
- Aktywna gospodarka nieruchomościami: przygotowanie terenów pod aktywność gospodarczą

Miasto smart
- Rozwój innowacyjnych usług publicznych
- Cyfryzacja urzędów
- System monitoringu
- Miejski system kontroli czystości powietrza

Polityka demograficzna
- Strategia zatrzymywania mieszkańców, zwłaszcza osób młodych
- Działania promocyjne miasta jako miejsca atrakcyjnego do życia
- Polityka przyciągania nowych mieszkańców z innych miast i państw
- Tworzenie miejsc w żłobkach i przedszkolach, dla dzieci nowych mieszkańców
- Współpraca z szkół podstawowych, liceów i uczelni wyższych z biznesem

Nowoczesne instytucje miejskie
- Przyjazne nastawienie do mieszkańców
- Instytucje publiczne powinny być wzorem i inspiracją w zakresie np. konsumpcji wody pitnej z sieci miejskiej, jak również polityki parkingowej pracowników
- Szkolenia z zakresu roli i metod partycypacji społecznej, tworzenia i dbania o przestrzeń zieleni
- Stworzenie systemu kontroli i nadzoru przez obywateli
- Jawność konkursów na stanowiska, transparentność wyboru

Polityka mieszkaniowa
- Zwiększenie zasobu komunalnego
- Rozwój i wsparcie budownictwa społecznego
- Wykorzystanie zasobów miejskich – kamienic dla realizacji polityki mieszkaniowej
- Subsydiowanie czynszów: preferencje w otrzymaniu tego dopłat np. dla rodzin z dziećmi, osób samotnie wychowujących, seniorów
- Analiza możliwości partnerstwa PPP np. z firmami budowlanymi w zakresie wykorzystania zasobu kamienic

Slow City
- Średniej wielkości miasta w sąsiedztwie dużych aglomeracji są w stanie konkurować o mieszkańców, oferując im wysoką jakość. Do tego poza dobrą komunikacją i nowymi mieszkaniami konieczny jest też rozwój terenów zieleni miejsc do aktywnego wypoczynku i zadbanie np. o czyste powietrze i promowanie inicjatyw jak miejskie ogrodnictwo

Infrastruktura miejska
- Centralne ogrzewanie w budynkach
- Doprowadzenie kanalizacji do wszystkich budynków
- Utwardzenie dróg w mieście
- System zachęt (dotacji) oraz kar (związanych z brakiem realizacji inwestycji) dla właścicieli prywatnych budynków zabytkowych

Partycypacja społeczna i rewitalizacja
- Budżet obywatelski
- Panel obywatelski
- Stanowisko rzecznika praw mieszkańców
- Granty dla lokalnych społeczności
- Wsparcie Rad Osiedli
- Społeczne uzgodnienia inwestycji publicznych
- Walka z ubóstwem i wykluczeniem
- Crowdfunding miejski – inicjatywy finansowane dobrowolnie przez mieszkańców
- Stymulowanie aktywności społecznej mieszkańców
- Rewitalizacja jako proces walki z bezrobociem, ubóstwem, przestępczością, niskim poziomem edukacji

Miasto zielone i ekologiczne
- Strategia zrównoważonego rozwoju
- Poprawa jakości środowiska - czystości powietrza, dostęp do czystej wody i terenów zielonych
- Polityka gospodarowania wodą – retencja wody
- Plan rozwoju i utrzymania przestrzeni zieleni
- System dopłat do wymiany pieców
- Intensywny program termomodernizacji
- Wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii – wpisanie do MPZP i innych strategicznych dokumentów, wykorzystanie przez jednostki miejskie
- Walka ze smogiem – wykorzystanie nawierzchni ścian i chodników, zielone ściany i dachy
- Obniżenie emisji CO_2 - rozbudowa systemu ciepłowniczego i marginalizacja ogrzewania indywidualnego, zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii, promocja transportu zbiorowego

Oferta kulturalna i rozrywkowa
- Włączenie instytucji kultury i NGOs do tworzenia polityki kulturalnej miasta
- Wspólna strategia promocyjna, turystyczna

Z. Prochowski, Czynniki społeczno-gospodarcze integrujące i dezintegrujące miasto. Przykład łodzi, [w:] Wielkie miasto. Czynniki integrujące i dezintegrujące, łódź 1995, s. 44–57.
https://bse-epos.org/
https://expo2024.uml.lodz.pl/
Bigaski S., Expo Horticultural w łodzi. Jak wygląda i co może dać miastu zielone expo? Ekspert z Holandii tłumaczy, http://lodz.wyborcza.pl/
Chouvizaq Z., Horticultural expo worth every penny, http://global.chinadaily.com.cn/
Materiał informacyjny na temat efektów organizacji Euro 2012 w Polsce, rpl spółki.
PL 2012 w przygotowaniach do turnieju i wynagrodzenia dodatkowego dla Członków Zarządu
PL 2012 za sukces Euro 2012, https://www.pgenarodowa.pl/upload/ejdoc/files/Efekty%20organizacji%20Euro%20-%20PL_2012(1).pdf
Podsumowanie kosztów i oszacowanie korzyści z organizacji turnieju UEFA EURO 2012, https://www.um.warszawa.pl/sites/default/files/raport_euro_pl.pdf
https://dask.onet.pl/zielone-katowice-zak-katowicom-inwestycje-w-zieleni/8n3qqqq
https://www.poznan.pl/mim/rewitalizacja/zielona-przedsiebiorczosc,p,46898,46902.html
Theuss J., Maczewska A., Plan inwestycji nad Wartą. Powstaną nowe odcinki Wartostrady, a brzegi rzeki będą przebudowane, http://poznan.wyborcza.pl/poznan/7,36001,23911106,plan-inwestycji-nad-warta-powstana-nowe-odcinki-wartostrady.html
Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 ze zm.)
Uchwała nr 196 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, s. 64.
Popławska J., Architektura mieszkaniowa w łodzi w XIX w., Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1992, s. 5.
Cysek-Pawlak M. (2018), Rewitalizacja obszarowa centrum łodzi, konstrukcja programu a uwarunkowania procesu. Gospodarka W Praktyce I Teorii, s. 10.
Prezentacja „Miasto 100 kamienic", PDP
http://archiwum.uml.lodz.pl/rewitalizacja/obszar_zdegradowany_i_obszar_rewitalizacji/
https://www.ledege.pl/rewitalizacja/art-2/
http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2015/10/MAPA-delimitacja-za%C5%82%C4%85cznik-do-uchwa%C5%82y-po-Komisji-Rewitalizacji.pdf
Uchwała Nr LXXIII/1980/18 z dnia 4 lipca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta łodzi Nr XXXV/916/16 z dnia 28 września 2016 r. https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/6399/6396-2018_-_Uchwala_zmieniaca_uchwale_w_sprawie_przyjecia_Gminnego_Programu_Rewitalizacji.pdf
Uchwała Nr LXXIII/1980/18 z dnia 4 lipca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta łodzi Nr XXXV/916/16 z dnia 28 września 2016 r., s. 9.
http://archiwum.uml.lodz.pl/rewitalizacja/projekty/
http://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/dokumenty/Mapa_20_projektow_Rewitalizacji_Obszarowej_Centrum_Lodzi.pdf
Cysek-Pawlak, M. (2018), Rewitalizacja obszarowa centrum łodzi, konstrukcja programu a uwarunkowania procesu. Gospodarka W Praktyce I Teorii, s. 8.
https://portalkomunalny.pl/lodz-rozpoczyna-duzy-projekt-rewitalizacji-miasta-337699/
Prezentacja ZIM, łódź rewitalizuje, 2016, s. 57
Brzezińskі K., Nowe centrum jako remedium na problemy Miasta łodzi, UL
https://uml.lodz.pl/dla-biznesu/dla-inwestora/raporty-i-poradniki/nd-czeka-na-inwestorow/o-projekcie/
https://www.e-plejdoskop.pl/wiadomosci-a230/nowe-centrum-lodzi-za-siedem-lat-wizualizacje-t1328/pdf
www.urbanity.pl/
https://www.e-biurowce.pl/
http://sienkiewicza53.pl/
http://homereyvou.pl/
https://skarbiec-kamienic.pl/
https://monopolis.pl/
https://lodz.wyborcza.pl/lodz/1,35136,20849856,ogrody-geyera-za-230-mln-zl-spektakularny-przyklad.html
https://fotopolska.eu/foto/1342/1342461.jpg
https://www.propertynews.pl/polityka-i-spolecze%ccstwo/powrot-do-centrum-przestrzen-dla-pieszych-trendy-urbanistyczne-xxi-wieku/73283.html
https://apagroup.pl/aparts/3-trendow-smart-cities-na-2019-jak-czy-miasta-sie-zmienia-i-dlaczego-warto-sie-zmieniac/
Kalisiak-Mędelska M. (2015), Partycypacja społeczna na poziomie lokalnym jako wymiar decentralizacji administracji publicznej w Polsce, s. 8.
Kalisiak-Mędelska M., Partycypacja społeczna na poziomie lokalnym jako wymiar decentralizacji administracji publicznej w Polsce, Wydawnictwo Uniwersytetu łódzkiego, łódź 2015. http://dspace.uni.lodz.pl/xmlui/bitstream/handle/11089/16889/16889-Kalisiak-Medelska-Partycypacja_Mal%20promoc._pdf?sequence=1&isAllowed=y
Hausner, J. (1999). Komunikacja i partycypacja społeczna, s. 7. http://www.msap.uek.krakow.pl/doki/publ/EGPP_Komunikacja_i_partycypacja_spoleczna.pdf
Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Zdrowiejąca rozwój miast w Polsce: krajowa polityka miejska w kontekście Celi 11 Agendy 2030 i Nowej Agendy Miejskiej, 2019 s. 33. https://www.funduszeeuropejskie.gov.pl/media/72565/raport_pl_final.pdf
Smart cities study. International Study on the situation of TCT, innovation and Knowledge in cities, the Comitte of Digital and Knowledge-based Cities of UCLG, 2012 s. 21., http://www.uclg-digitalcities.org/app/upload-s/2015/06/en_smartcitiesstudy.pdf
https://www.propertynews.pl/polityka-i-spolecze%ccstwo/powrot-do-centrum-przestrzen-dla-pieszych-trendy-urbanistyczne-xxi-wieku/73283_2.html
https://44mpa.pl/miejskie-oazy-zdazajcie/
Z każdym oddechem. Poprawa jakości powietrza w Europie. Sygnały EEA 2013, s. 4. https://www.eea.europa.eu/pl/publications/eea-signals-2013-every-breath
https://www.woda.edu.pl/artykuly/miejskie_ogrodnictwo/
https://regiony.rp.pl/archiwum/6927-miejsko-mobilnosc-powinna-byc-eko-i-wspoldzielona
https://asseconews.pl/innowacyjne-trendy-miejskiej-mobilnosci/
https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,19518842,nie-gotowe-kolumbarium-przybarylce-mariackiej-czysto-na.html
https://www.nationalgeographic.com/environment/urban-expeditions/green-buildings/design-trends-sustainability-cities-wellness-climate-change/
https://www.wprost.pl/%ko-u-nas/10138098/turystyka-zaciszny-zielona-oaza-w-miejscu.html
C.cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/bwmeta1.element.desklab-pod-doi-10.5603/ab.83d1-14d2-a8f0-b647-e38f41cd/c/PRM_2013-2_02_Labus.pdf
Janiak M., prezentacja Amazing city, łódź – ostatnie nieodkryte miasto.
https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/zielone-expo-szansa-na-dalszy-rozwoj-lodzi-id19111/2018/3/21/
https://www.wtasjaw.lodz.pl/czytelnia/powiatowe,40,518.html
https://portal.utsjaw.pl/intensywnosc-dofinansowania
https://uml.lodz.pl/files/biz/public/BIP_A8/WOSR_klimat_pro_181003.pdf
https://enadraga.dialogiz.info/edukacja/parkowanie
https://dziennikladzki.pl/parking-w-kamienicy-rozstrzygnieto-konkurs-architektoniczny-na-wielopoziomowy-parking-dla-lodzi/ar/13476237
Gminny Program Rewitalizacji łodzi 2020+, s. 317, https://wupdodz.praca.gov.pl/documents/1135438/1462240/Gminny%20Program%20Rewitalizacji%20miasta%20%C3%B1odzi%20%7B%2028%20wrze%C3%B9nia%202016%29/e1e3de39-31d5-42f4-9bc4-b19b8be0bd08?t=1481885513831
https://lodz.naszemiasto.pl/pierwszy-dom-wielopokoleniowy-w-lodzi-odnowiono-kamienice/ar/c13-4946396
https://bip.uml.lodz.pl/urzad-miasta/programy-publikacje-raporty/inwestycje/program-zielone-podwórka/
https://archiwum.uml.lodz.pl/rewitalizacja/projekty/zielone_polesie/
https://urbanews.pl/budzety-obywatelskie-2018/
https://uml.lodz.pl/kalendarz-wydarzen/wydarzenie/smart-city-expo-targi-nowoczesnych-technologii-dla-miast-w-hali-expo-lodz-id265500/2019/4/2/
https://www.reas.pl/komentarze/mieszkanie-lo-za-malo-kupujacy-sa-gotowi-dopłacic-za-wygode-technologie-i-miejskie-uslugi
https://housing.com/news/furniture-rent-growing-urban-trend/
https://finanse.wp.pl/stare-fabryki-wiekowe-kamienice-to-tuta-polacy-chca-mieszkac-6169602875488385a
https://www.reas.pl/komentarze/sprzedaz-mieszkan-spada-ale-rynek-pozostaje-w-rownowadze-0
https://ppm.pl/wp-content/uploads/2019/01/reas-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q42018.pdf
https://www.reas.pl/komentarze/sprzedaz-mieszkan-spada-ale-rynek-pozostaje-w-rownowadze-0
https://www.reas.pl/komentarze/lodz-gwiazdy-rynku-deweloperskiego-2018-r
Raport „Pierwotny rynek mieszkaniowy w łodzi", OPG Property Professionals, październik 2019
Art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204), http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20170001509/O/D20171509.pdf
Bielicki S., Rewitalizacja a rynek nieruchomości mieszkaniowych, https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/11783/1/1%20%C3%B1AWOMIK%20FALICKI%20KPES_3_2013.pdf
https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/w-lodzi-powstanie-nowe-osiedle-zaslugo-inwestorow-alejanie-tylko,121260.html
https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/w-lodzi-powstanie-nowe-osiedle-zaslugo-inwestorow-alejanie-tylko-id26555/2019/3/13/
https://investmap.pl/lodz-lodz-w-budowie,a140818
https://allebank.pl/ceny-mieszkan-na-pradze-polnoc-rosna-coraz-szybciej/
https://www.ammon.pl/download_report.pdf?gdpr%5B0%5D%5Bfile%5D=%2Ftmp%2BMTVH53z9x93%2BIGZZ%2B%2Bxp%2FWKhigDvlm9T43D
http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,25028395,dlaczego-mieszkania-w-warszawie-wciaz-drozeja-choc-sprzedaz.html
Przybyła, M., Rewitalizacja poprzemysłowego obszaru Zabłocie, 2013
http://magazyn.p.pl/2011/zablocie-rewitalizacja-historia-krakow-podgorze/#/
msp.um.krakow.pl
Bieda A., Wpływ lokalnych planów rewitalizacji na wartość nieruchomości na przykładzie krakowskiego Zabłocia, https://depot.ceon.pl/handle/123456789/13413 s. 23.
Badanie inwestorów prowadzących procesy rewitalizacyjną na terenie Miasta łodzi na potrzeby raportu sporządzanego przez jednostki miejskie w 2019 roku przedmiotowe przez UMł.
https://investmap.pl/inwestycje/lodz-luwima-0,11954.html#zajecie438193
https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/dzialania/nowe-projekty/lodz-luwima-10/
https://www.otodom.pl/sprzedaz/mieszkanie/lodz/q-solaris/?search%5Bdescription%5D=1&search%5Bregion_id%5D=5&search%5Bsubregion_id%5D=127&search%5Bcity_id%5D=1004&search%5Bstreet_id%5D=37943
https://www.ceneo.pl/cenery-domow/perla-srodmiescia-lodz-srodmiescie-srodmiescie-srodmiescie-,,,

KREUJE

KREUJE