

2015

ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI ŁÓDŹ REAL ESTATE MARKET

PL/ENG



2015 ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI ŁÓDŹ REAL ESTATE MARKET

SPIS TREŚCI / CONTENTS

ŁÓDŹ - PRZESTRZEŃ DLA TWOJEJ INWESTYCJI
ŁÓDŹ - THE AREA FOR YOUR INVESTMENT

2

RYNEK BIUROWY
OFFICE MARKET

6

RYNEK HANDLOWY
RETAIL MARKET

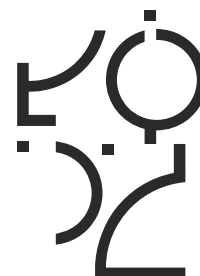
12

RYNEK MAGAZYNOWY
INDUSTRIAL MARKET

22

NOWE CENTRUM ŁODZI
THE NEW CENTER OF ŁÓDŹ

30



Łódź - trzecie co do wielkości miasto w Polsce - zyskała miano jednego z liderów wśród ośrodków dedykowanych nowoczesnym usługom dla biznesu i centrów nowoczesnych technologii. Głównymi atutami Łodzi są: centralna lokalizacja, rozwijająca się infrastruktura komunikacyjna, która zapewnia łatwy dostęp do wszystkich największych ośrodków biznesowych w Polsce i Europie, a także bogate zaplecze akademickie i konkurencyjne koszty prowadzenia działalności.

Priorytetowe dla rozwoju gospodarczego Łodzi są nowoczesne branże takie jak: centra usług biznesowych (BPO, IT oraz R&D), biotechnologia, produkcja gier komputerowych, logistyka, a także produkcja AGD i przemysł elektroniczny, oraz nowoczesne włókiennictwo. Dzięki wyjątkowo dobremu klimatowi biznesowemu, dobrze wykształconej kadrze, a także bliskości stolicy, Łódź przekształciła się z gospodarki opartej na przemyśle lekkim w gospodarkę bazującą na wiedzy i usługach.

Konsekwencja w podejmowanych działaniach oraz pomoc publiczna m.in. w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przyniosły wymierne korzyści w postaci wielu inwestycji, zwłaszcza w sektorach priorytetowych. Zaufały nam znane, międzynarodowe firmy, m.in. Fujitsu Technology Solutions, Accenture, DHL Express, SouthWestern BPO, Nordea Operations Centre, Hewlett-Packard, ACS a Xerox Company, Dell, Procter&Gamble, Amcor, Hutchinson, Indesit, B/S/H czy Barry Callebaut Manufacturing Polska.

Łódzcy inwestorzy, wykorzystując sprzyjające środowisko biznesowe, stale rozwijają swoją działalność. Oprócz największego pracodawcy sektora outsourcingu usług biznesowych, firmy Infosys BPO, która poszerzając wachlarz swojej oferty, sukcesywnie zwiększa zatrudnienie, w Łodzi dynamicznie rozwijają się również takie firmy jak Tom Tom, GFT (dawniej Rule Financial), Ericpol czy Nordea Operations Centre. Tylko w ostatnim roku na łódzkim rynku gospodarczym pojawiły się nowe, światowe marki, wśród których należy wymienić na przykład firmę UPS, która otworzyła w Łodzi centrum usług wspólnych. Liczna również jest grupa przedsiębiorstw z sektora IT wdrażających innowacyjne rozwiązania mobilne (m.in.: Mobica, Teleca, Cybercom).

Warto podkreślić, że wiele łódzkich firm produkcyjnych zdecydowało się otworzyć w Łodzi tzw. back office lub centrum R&D (m.in.: B/S/H, Indesit, Amcor). Dowodem na przyjazną atmosferę dla biznesu w Łodzi są kolejne projekty inwestycyjne firm obecnych w mieście od lat: ABB, Gillette czy Hutchinsona.

W 2012 roku w Łodzi został otwarty Bionanopark. Wyposażony w najnowocześniejsze laboratoria, umożliwia współpracę między przedsiębiorcami a naukowcami i rozwój nowoczesnych technologii.

Dobre relacje z ŁSSE, jak i innymi instytucjami oferującymi wsparcie dla rozwoju przedsiębiorczości w Łodzi, wpisuje się w założenia relacji biznesowych nawiązywanych przez miasto z firmami.

Współpraca między biznesem a miastem i uczelniami jest jednym z elementów determinujących rozwój firm w Łodzi. Ważne jest także to, że miasto podejmuje działania promujące procesy rekrutacyjne w firmach. Efektem tych działań jest m.in. unikatowy w skali kraju program „Młodzi w Łodzi” (www.mlodziwlodzi.pl). W ramach projektu aktywnie współpracuje już ponad 100 łódzkich firm oraz trzy największe łódzkie uczelnie publiczne: Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka i Uniwersytet Medyczny w Łodzi. Jedną z najważniejszych inicjatyw programu jest wyjątkowy w skali kraju program stypendialny, w skład którego wchodzi fundowane przez pracodawców lub Urząd Miasta Łodzi stypendia na kierunkach, których absolwenci są najbardziej poszukiwani przez łódzkich pracodawców, a także dopłaty do akademików dla osób spoza województwa łódzkiego oraz dofinansowanie dodatkowych lektoratów języków obcych. Kolejną, bardzo ważną inicjatywą programu „Młodzi w Łodzi” jest portal praktyk i staży (www.praktyki.lodz.pl), za pośrednictwem którego młodzi ludzie mogą zdobywać doświadczenie zawodowe w najlepszych łódzkich firmach. Natomiast w ramach akcji „Praktykuj w Łodzi” oferowane są płatne staże wakacyjne. W 2014 roku miasto przeprowadziło kampanię „Łódź kreuje - promocja Łodzi gospodarczej”. We współpracy z pracodawcami powstał nowy kierunek „Lingwistyka dla Biznesu” - stworzony dzięki współdziałaniu Wydziałów Filologicznego i Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego.

Łódź is the third largest city in Poland and it cherishes the status of being one of the leaders among the centers devoted to modern services for business and among the centers of modern technologies. What makes Łódź particularly attractive are its location, its research and educational institutions, competitive cost of running businesses, and its developing transport infrastructure which guarantees an easy access to the largest business centers both in Poland and Europe.

Centers providing business services such as business process offshoring (BPO), information technology (IT), research and development (R&D), biotechnology, computer games creation, manufacturing of house appliances, electronics, and modern production of textiles have all become priority sectors in the economic development of the city. As a result of exceptionally conducive business climate, well-trained staff, and the city's proximity to the capital of the country, Łódź has transformed from being a center of light and textile industry into an economics center for services and know-how.

Consistency of activities together with the public help provided under the auspices of the Łódź Special Economic Zone have brought about measurable benefits such as numerous investments which have been made within the priority sectors. Fujitsu Technology Solutions, Accenture, DHL Express, SouthWestern BPO, Nordea Operations Centre, Hewlett-Packard, ACS, Xerox Company, Dell, Procter & Gamble, Amcor, Hutchinson, Indesit, BSH, and Barry Callebaut Manufacturing Poland are just a few of the companies that are present on the local economic market.

The Łódź investors are constantly making use of the favorable economic environment and continue to develop their businesses. Infosys BPO is the largest employer in the sector of business process offshoring; it continually broadens its offer, which results in a growing number of employees, however, there are many other companies that enjoy a dynamic growth for example Tom Tom, GFT (previously known as Rule Financial), Ericpol or Nordea Operations Centre. Last year new international brands appeared on the Łódź economic market, among them was UPS that opened a shared services center. The IT sector is well represented by several companies that introduce innovative mobile solutions and among others it includes Mobica, Teleca, and Cybercom.

It is well worth noticing that numerous production companies (for example BSH, Indesit, and Amcor) have decided to locate their 'back-rooms' or research and development centers (R&D) in Łódź. What constitutes another proof for a favorable business atmosphere in Łódź is the fact that several companies (e.g.: ABB, Gillette, or Hutchinson) that have been on the Łódź market for a long time are currently making new investments in the city.

In 2012 the city witnessed the opening of its Bionanopark that houses modern laboratories and facilitates cooperation between entrepreneurs and scientists as well as boosts the development of modern technologies.

Good relations with the Łódź Special Economic Zone and other institutions offering their support to the Łódź entrepreneurship fit perfectly into the business objectives the city would like to develop with the companies in its area.

The cooperation between the world of business, the city and its higher educational institutions is one of the factors that determine the development of companies in Łódź. The city takes an active role in promoting recruitment processes in different companies. This involvement resulted in the creation of a program called 'Young People in Łódź' which is unique in Poland (www.mlodziwlodzi.pl). So far three largest state-owned educational institutions i.e.: the University of Łódź, the Łódź University of Technology, and the Medical University of Łódź as well as over 100 companies have joined the program. What constitutes a unique feature of the program is the system of scholarships that are sponsored either by the City Council or by the employers and that are offered to students from the departments whose graduates are in the highest demand in Łódź. Additionally, the students' accommodation fees are partially paid for and they are offered extra foreign language classes. Another important initiative of the 'Young People in Łódź' program is the creation of a portal (www.praktyki.lodz.pl) dedicated to helping the students gain professional experience in the best companies of the city. As part of the 'Professional Experience in Łódź' initiative, students are offered a paid holiday training experience. In 2014 the city initiated a campaign called 'The Creative Łódź- promoting the Business Łódź'.

Przygotowuje on absolwentów do posługiwania się specjalistycznymi odmianami języków obcych oraz ma za zadanie nauczyć ich podstaw biznesu, ekonomii i finansów. Łódzkie uczelnie realizują również projekty takie jak Centrum Technologii Informatycznych Politechniki Łódzkiej.

Atrakcyjność Łodzi zwiększają inwestycje infrastrukturalne. Właśnie tu realizowana jest największa publiczna inwestycja europejska - budowa Nowego Centrum Łodzi. Po zakończonym procesie rewitalizacji ten 100-hektarowy obszar postindustrialny będzie pełnił funkcje komercyjne oraz publiczno-kulturalne. Kluczowy element Nowego Centrum Łodzi to wielopoziomowy, podziemny dworzec kolejowy z kondygnacjami schodzącymi na poziom 16,5 metra pod powierzchnię terenu. Przedsięwzięcie zakłada rozbudowę infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb transportu publicznego, poprzez stworzenie multimodalnego węzła transportowego, wraz z budową nowego systemu dróg, komunikacji publicznej i parkingów.

Inne inwestycje to trasa W-Z, Łódzka Kolej Aglomeracyjna, realizacja projektu "Miasto kamienic" oraz plany rewitalizacji całych kwartałów centrum miasta.

Tym, co wyróżnia Łódź na tle innych miast w Polsce, jest rewitalizacja tzw. strefy wielkomiejskiej (program „Miasto kamienic” oraz projekt rewitalizacji całych kwartałów). Głównym celem prowadzonych w tym zakresie prac jest przede wszystkim podniesienie jakości i warunków życia mieszkańców Łodzi, poprzez kompleksowy remont gminnych kamienic, powstałych na przełomie XIX i XX wieku. Ważnym czynnikiem jest również poprawa estetyki przestrzeni miejskiej w centrum Łodzi, zmniejszenie emisji CO₂, poprzez likwidację indywidualnych źródeł ogrzewania, podniesienie atrakcyjności centralnego obszaru Łodzi dla inwestorów i ruchu turystycznego.

Szeroko rozumiana rewitalizacja sprzyja również powstawaniu nowych obiektów, w tym mieszkaniowych, biurowych i handlowo-usługowych. Rewitalizacja strefy wielkomiejskiej sprawi, że centrum Łodzi stanie się atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej, twórczej oraz spędzenia czasu wolnego. Prowadzone prace mają również na celu zmniejszenie problemów społecznych w centrum miasta.

W Łodzi rozwija się również rynek hotelowy. W mieście działa pięć hoteli czterogwiazdkowych (Andel's, Holiday Inn, Ambassador Centrum, Novotel oraz Double Tree by Hilton). Istnieje również ponad dziesięć placówek o standardzie trzygwiazdkowym, m.in. ulokowany w zabytkowym budynku byłej fabryki Towarów Bawełnianych Juliusza Kindermanna hotel Focus, czy hotel Tobacco mieszczący się w odrestaurowanych budynkach dawnej wytwórni papierosów, a także np. Qubus Hotel, Ambassador Chojny i inne.

Miasto oferuje także nowoczesną przestrzeń konferencyjną. Otwarte w 2012 roku Centrum Konferencyjno – Wystawiennicze Międzynarodowych Targów Łódzkich, od września 2013 r. funkcjonujące jako EXPO-ŁÓDŹ Sp. z o.o., znajduje się w samym centrum Łodzi.

Starania miasta zostały docenione i uhonorowane poprzez nagrody Prime Property Prize w kategorii „Miasto przyjazne inwestorom” czy magazyn Eurobuild. Łódź została też zwycięzcą kategorii fDi Strategy w rankingu fDi Polish Cities of the Future 2015/2016 organizowanym przez fDi Intelligence, sekcję Financial Times zajmującą się bezpośrednimi inwestycjami zagranicznymi.

Wszystkie działania miasta na rzecz rozwoju biznesu i firm łódzkich zawarte są w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+. W konsekwencji przyczynią się one do przekształcenia Łodzi w przyjazne, twórcze miasto zrównoważonego rozwoju o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania, wykorzystujące historyczny, infrastrukturalny i kulturalny potencjał.

Łódź to miasto otwarte na rozwój, wspierające inicjatywy i pomysłowość swoich mieszkańców.

Witamy w Łodzi!

Thanks to the cooperation between the city, the employers, as well as the efforts made by the Institute of English Studies and the Faculty of Management of the University of Łódź, a pioneering BA course called 'Linguistics for Business' is offered to the students. It does not only teach foreign languages for specialist purposes but also presents the students with the bases of business, economy, and finance. The educational institutions of Łódź work on several other projects; one of which is the creation of the Information Technology Center of the Łódź University of Technology.

What increases the attractiveness of Łódź are the investments made into its infrastructure. It is here that the New City Center of Łódź is being built and it turns out to be the largest public investment in Europe. Upon completion the 100-hectar post-industrial area will serve commercial, public, and cultural purposes. The key element of the New City Center of Łódź is a multi-level underground railway station with the lowest level situated 16,5 meters below the ground level. The structure was designed to meet the demands of the public transport through a creation of a multimodal transportation center and combining it with the new road system, city public transport, and car parks.

Other investments include the construction of the East-West Route, the Łódź Municipal Railway, the ongoing works on the 'Łódź Tenement Houses' project, and the plans to revitalize the entire blocks of the city center.

What makes Łódź stand out from among other cities in Poland is the plan to revitalize the so called 'greater city center' as part of the 'Łódź Tenement Houses' project and the project to revitalize entire city blocks. The primary objective of the works is to improve the quality of the living conditions of the Łódź residents through a complete refurbishment of the municipal tenement houses that were built at the turn of 19th and 20th centuries. Another important objective is to improve the appearance of the city center, lowering CO₂ emissions though installing a central heating system thus eliminating individual heating systems, and raising the city's attractiveness for the potential investors and tourists. The broadly understood revitalization is conducive to the creation of new living, office, and commercial buildings. The revitalization of the 'greater city center' will make the center of the city a more attractive place to live, to open businesses,

to show one's creative side, or to spend leisure time. One of the objectives is to partly eliminate the social problems the center of the city is facing at the moment.

The hotel market is also developing in the city. The city boasts five 4-star hotels, namely the Andel's, the Holiday Inn, the Ambassador Centrum, the Novotel, and the Double Tree by Hilton. There are also ten 3-star hotels, one of which (the Focus) is located in a historic building of a former Cotton Factory that was previously owned by Juliusz Kindermann. Another hotel, the Tobacco, is located in the revitalized buildings of a former tobacco factory. The tourists can also stay at the Cubus, the Ambassador Chojny and six other places.

Łódź is an excellent place to organize conferences. The Conference-Exhibition Center of the Łódź International Fair was opened in 2012 and in September 2013 it changed its name to EXPO-ŁÓDŹ Ltd. The Center is conveniently located in the heart of the city.

The efforts the city is making have certainly been appreciated. Łódź has received a few awards such as Prime Property Prize in the 'Investor-Friendly City' category and an award from the Eurobuild magazine. What is more, Łódź was declared the winner of fDi's Polish Cities of the Future 2015/16 FDI Strategy category of Financial Times that deals with direct foreign investments.

The complete list of activities carried out by the city with a view to developing business and local companies is included in the Strategy of the Integrated Development for Łódź 2020+. In consequence, the changes that are taking place will facilitate a transformation of Łódź into a friendly and creative city that boasts balanced development and offers competitive living and working conditions, into an ideal place for investments, into a place where the historical, infrastructural, and cultural potentials are made use of.

Łódź is ready to develop further; it supports various initiatives and the creative side of its residents.

Welcome to Łódź!

RYNEK BIUROWY OFFICE MARKET

OFF PIOTRKOWSKA CENTER - inwestycja planowana / the planned investment

PODAŻ Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi są szacowane na 300 tys. m². Większość istniejącej podaży została oddana do użytku w ciągu ostatnich dziesięciu lat, przy czym najszybszy wzrost rynku przypadł na lata 2008-2010. Oprócz nowych inwestycji, znaczącą część istniejącej powierzchni stanowią zrewitalizowane budynki poprzemysłowe zaadaptowane na funkcje biurowe (Centrum Biznesowe „Kopcińskiego 77”, Business House – Gdańska, Centrum Biznesowe Synergia, Przędzalnia Braci Muehle, Textorial Park).

2014 rok charakteryzował się bardzo niską dynamiką podaży. Deweloperzy, nauczeni doświadczeniem z lat kryzysu, w przeważającej większości warunkowali start budowy podpisaniem umów pre-let. W efekcie, w ciągu roku do użytku został oddany tylko jeden budynek biurowy o powierzchni 2,5 tys. m² (budynek C w ramach Centrum Biznesowego Synergia). Przewidujemy, że aktywność deweloperska w 2015 r. ukształtuje się na znacznie wyższym poziomie. Pierwszą inwestycją oddaną w bieżącym roku jest biurowiec Olimpia Software Pool (9 tys. m²) zrealizowany na potrzeby własne firmy Ericpol.

Obecnie w budowie znajduje się 35,8 tys. m² powierzchni, przy czym w przypadku dwóch największych inwestycji na wynajem – University Business Park II (18,7 tys. m²) oraz Aurus I (9,4 tys. m²) – dokończenie realizacji jest nadal uzależnione od pozyskania kluczowych najemców.

Aktualna sytuacja na łódzkim rynku biurowym jest bardzo dynamiczna. Spadający współczynnik pustostanów, a co za tym idzie coraz bardziej ograniczona oferta najmu, mają decydujący wpływ na zmianę dotychczasowej polityki deweloperów. Co więcej, część inwestorów rozważa spekulacyjne rozpoczęcie planowanych projektów.

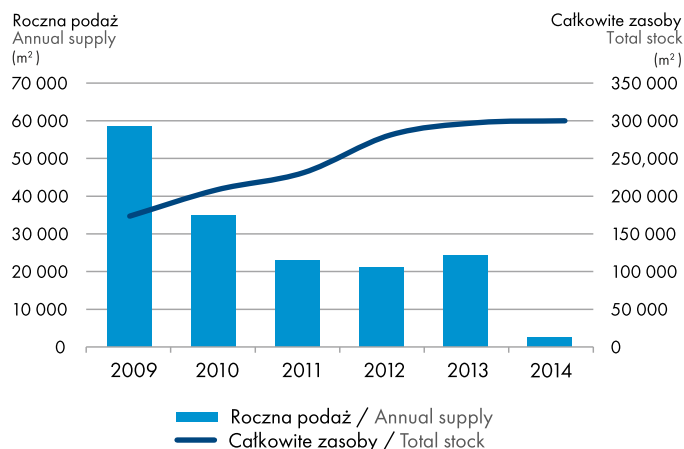
Nowe inwestycje biurowe mają szansę powstać między innymi na terenie „Nowego Centrum Łodzi”. Jednym z nowych projektów planowanych na tym obszarze jest budynek biurowy firmy Skanska (20 tys. m²).

POPYT Popyt brutto na powierzchnię biurową odnotowany w ciągu dwunastu miesięcy 2014 r. wyniósł 45,7 tys. m², czyli ponad dwukrotnie więcej niż w tym samym okresie 2013 r. Ponad 40% zarejestrowanej aktywności przypadło na jedną transakcję – renegotiację na 21 tys. m² zawartą przez firmę Infosys w kompleksie Green Horizon.

Z uwagi na wspomnianą wcześniej transakcję, największy udział w strukturze popytu przypadł na renegotiację / przedłużenia (53%). Nowe kontrakty stanowiły 36% aktywności, natomiast pozostałe 11% - ekspansję dotychczasowych najemców. Wszystkie odnotowane na rynku transakcje dotyczyły najmu powierzchni w istniejących budynkach.

Wśród największych transakcji zawartych w 2014 r. można wymienić Xerox (renegotiacja, 2,2 tys. m², Business House), PKO BP (nowa umowa, 2 tys. m², Green Horizon) czy McCormick, który otworzył w Łodzi nowe centrum usług wspólnych (nowa umowa, 1,8 tys. m², Green Horizon).

Wykres 1. ROZWÓJ PODAŻY W ŁÓDZI
Chart 1. DEVELOPMENT OF SUPPLY IN ŁÓDŹ



ŁÓDŹ OFFICE MARKET

SUPPLY The total supply of modern office space in Łódź is estimated at 300,000 m². Most of the existing stock was delivered to the market in the last 10 years, whereas the fastest growth was recorded between 2008 and 2010. Apart from new investments, a significant part of the existing supply consists of post-industrial buildings adapted for office purposes (Centrum Biznesowe 'Kopcińskiego 77', Business House – Gdańska, Centrum Biznesowe Synergia, Przędzalnia Braci Muehle, Textorial Park).

2014 recorded a meager increase in supply. Developers, keeping in mind the market slowdown resulting from global financial crisis, were reluctant to start the construction of new schemes without pre-lease agreements. As a result during the year, only one office building of 2,500 m² was completed (Centrum Biznesowe Synergia, building C). We predict that 2015 will be characterised by much stronger construction activity. The first investment already delivered in 2015 is Olimpia Software Pool (9,000 m²), built for Ericpol company's own needs.

Currently, as much as 35,800 m² of office space is under construction in Łódź. Nevertheless, the completion of two biggest investments available for rent – University Business Park II (18,700 m²) and Aurus I (9,400 m²) – is still dependent on acquiring key tenants.

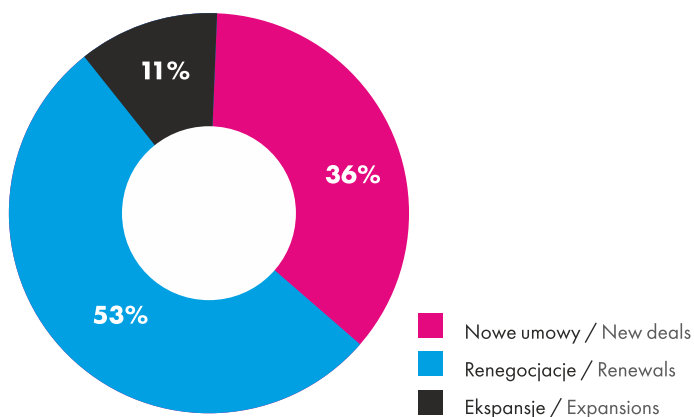
The present situation in the Łódź office market is very dynamic. The decreasing vacancy rate resulting in a limited amount of space for lease is having a crucial impact on shifting developers' policy as some investors are already considering the possibility of starting their projects speculatively. New office investments will be developed within the 'new centre of Łódź'. One of the projects located in this area is the new Skanska office building (20,000 m²).

DEMAND Demand for office space in Łódź registered in 2014 reached 45,700 m², which is twice as much as in 2013. Over 40% of registered activity was transacted in one deal – a renegotiation of 21,000 m² concluded by Infosys in the Green Horizon complex.

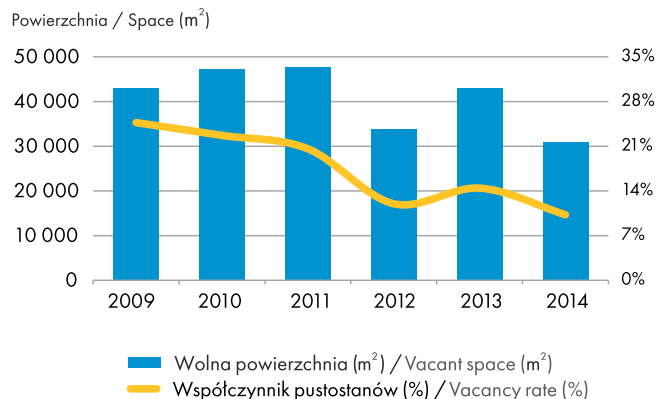
Due to this transaction, renewals and renegotiations made up the largest share in the demand structure (53%). New deals constituted 36% of total activity, while expansions made up 11%. All registered transactions were concluded in existing buildings.

Among the biggest deals concluded in 2014 were Xerox (renegotiation, 2,200 m², Business House), PKO BP (new deal, 2,000 m², Green Horizon) and McCormick, which opened its new shared service centre in Łódź (new deal, 1,800 m², Green Horizon).

Wykres 2. STRUKTURA POPYTU
Chart 2. STRUCTURE OF DEMAND



Wykres 3. WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W ŁÓDZI
Chart 3. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ
(2009-2014)



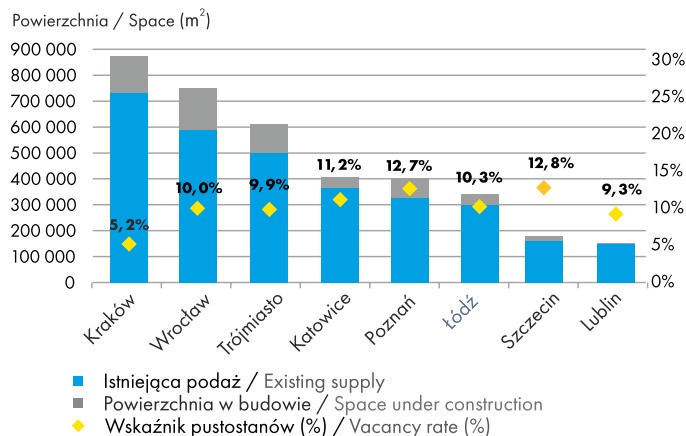


CENTRUM BIUROWE ZENIT, ul. Sienkiewicza / ZENIT OFFICE CENTER, Sienkiewicza Street

POWIERZCHNIA WOLNA Przez większość roku współczynnik pustostanów utrzymał się na relatywnie stabilnym poziomie oscylującym wokół 10%. Na koniec grudnia 2014 r. odsetek pustostanów wyniósł 10,3% (-4,2 p.p. rdr), co przełożyło się na 30,8 tys. m² wolnej powierzchni. Najniższy współczynnik odnotowano w inwestycjach ukończonych w ciągu ostatnich pięciu lat (7,2%). Przewidujemy, że w nadchodzących kwartałach współczynnik pustostanów będzie wykazywał trend spadkowy. Z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni odpowiedniej jakości w istniejących budynkach, najemcy będą coraz aktywniej poszukiwać biur w planowanych inwestycjach.

STAWKI CZYNYSZU Łódzki rynek biurowy jest nadal bardzo atrakcyjny pod względem oferowanych warunków finansowych. Stawki za powierzchnię w budynkach klasy A wahają się między 11,5 a 13,5 EUR/m²/miesiąc. Dla obiektów klasy B czynsze są niższe o około 20%, co przekłada się na stawki w wysokości od 9 do 10,5 EUR/m²/miesiąc. Co więcej, potencjalni najemcy mogą liczyć na dodatkowe zachęty w formie wakacji czynszowych czy budżetu na aranżację powierzchni. Szczególnie preferencyjne warunki w tym zakresie mogą wynegocjować firmy poszukujące biur w planowanych projektach.

Wykres 4. PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH BIUROWYCH W POLSCE
Chart 4. THE SUPPLY OF OFFICE SPACE AND THE VACANCY RATE ON THE MAIN POLISH OFFICE MARKETS

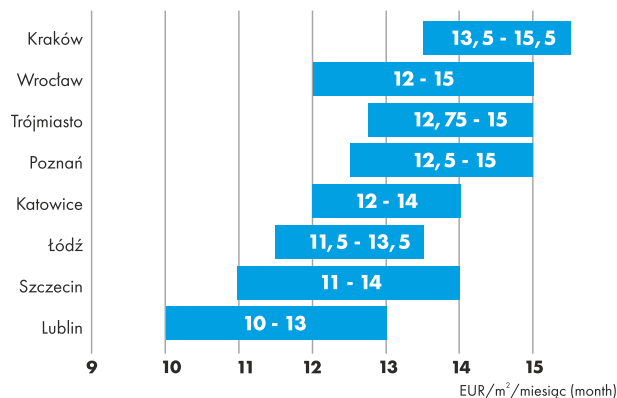


Oprócz czynszu najemcy są zobowiązani ponosić opłaty eksploatacyjne, które w istniejących biurowcach kształtowały się między 10 a 15 PLN/m²/miesiąc.

ŁÓDŹ NA TLE INNYCH RYNKÓW BIUROWYCH W POLSCE

Łódź jest szóstym co do wielkości rynkiem regionalnym w Polsce. Na koniec 2014 r. podaż powierzchni w ośmiu głównych miastach regionalnych wyniosła 3,1 mln m². W omawianym okresie najwyższy przyrost podaży odnotowały: Kraków i Trójmiasto, gdzie deweloperzy ukończyli odpowiednio 111 tys. m² i 68,5 tys. m². Biorąc pod uwagę aktywność na rynku najmu najlepsze wyniki odnotowały: Kraków (117,2 tys. m²), Wrocław (94,7 tys. m²) i Trójmiasto (65,6 tys. m²). W 2014 r. w Łodzi najemcy zawarli kontrakty na ponad 45 tys. m², dzięki czemu miasto uplasowało się na czwartym miejscu pod względem ilości wynajętej powierzchni. Większość rynków regionalnych odnotowała współczynnik pustostanów powyżej 10%. Najniższy wskaźnik zarejestrowano w Krakowie, gdzie niewynajęte pozostało jedynie 5,2% istniejących zasobów. Na tle pozostałych lokalizacji czynsze w łódzkich biurowcach kształtowały się na bardzo konkurencyjnym poziomie. Najwyższe stawki odnotowano w Krakowie i Trójmieście, natomiast najniższe w Lublinie.

Wykres 5. STAWKI NAJMU ZA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ W WYBRANYCH MIASTACH REGIONALNYCH
Chart 5. RENTAL RATES FOR OFFICE SPACE IN SELECTED REGIONAL MARKETS



VACANT SPACE For most of the year the vacancy rate was relatively stable and oscillated around 10%. At the end of December 2014, the vacancy rate stood at 10.3% (-4.2 percentage points y/y), which translated into 30,800 m² of office space available for immediate lease. The lowest vacancy rate of 7.2% was recorded in investments completed during the last five years. We expect that the downward trend will continue in the upcoming quarters. Due to the limited amount of vacant office space in existing buildings, tenants will be actively looking for space in planned investments.

RENTAL RATES The Łódź office market is still very attractive in terms of the financial conditions offered. The average rental rates for A-class office space range from EUR 11.5 to EUR 13.5 m²/month. The rents in B-class buildings are lower by approximately 20%, which translates into rates from EUR 9 to EUR 10.5 m²/month. Moreover, potential tenants may count on additional packages of incentives such as rent-free periods or a fit-out budget. Particularly favourable lease terms can be negotiated by tenants looking for office space in planned schemes. Apart from rent, tenants have to cover the cost of service charges, which in the case of existing properties varies from PLN 10 to PLN 15 m²/month.

THE ŁÓDŹ OFFICE MARKET IN COMPARISON WITH THE MAIN POLISH OFFICE MARKETS

Łódź is the sixth largest regional office market in Poland. At the end of 2014, the total office stock in the eight regional markets reached 3.1 million m². During the year, the biggest supply increases were recorded in Kraków and Tricity, where developers delivered to the market 111,000 m² and 68,500 m² of new space respectively. Taking into account transaction volumes the best results were registered in Kraków (117,200 m²), Wrocław (94,700 m²) and Tricity (65,600 m²).

In 2014, tenants in Łódź entered into lease agreements for over 45,000 m², which ranked the city in fourth position. Most of the regional markets recorded a vacancy rate exceeding 10%. The lowest rate was registered in Kraków (5.2%).

As compared to the other regional cities, rental rates in Łódź, remained at a very competitive level. The highest rates were recorded in Kraków and Tricity, while the lowest were in Lublin.

WYBRANE INWESTYCJE W BUDOWIE I PLANOWANE / SELECTED OFFICE PROJECTS UNDER CONSTRUCTION AND PLANNED

Budynek / Building	Status / Status	Lokalizacja / Location	Powierzchnia / Office space (m ²)
HammerMed III	w budowie / under construction	Kopcińskiego	3 000
University Business Park II	w budowie / under construction	Wólczańska	18 500
Piotrkowska 250	w budowie / under construction	Piotrkowska	4 800
Aurus I	w budowie / under construction	Piłsudskiego	9 500
Aurus II	planowany / planned	Piłsudskiego	9 500
Cross Point II	planowany / planned	Marszałka E. Śmigłego-Rydza	6 300
Business House	planowany / planned	al. 1 Maja	12 000
Biurowiec Składowa (Skanska)*	planowany / planned	Składowa	20 000
Off Piotrkowska Center	planowany / planned	Piotrkowska	5 500

* inwestycja ma ruszyć we wrześniu 2015 / start of construction in September 2015

Źródło / Source: Colliers International

RYNEK HANDLOWY RETAIL MARKET



ULICA PIOTRKOWSKA / PIOTRKOWSKA STREET

ZASOBY I ROCZNA PODAŻ Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji łódzkiej na koniec 2014 roku osiągnęły poziom 508 tys. m² GLA, ulokowanych w 15 obiektach. Tym samym nasycenie powierzchnią centrów handlowych na koniec ubiegłego roku wyniosło 520 m² GLA/1 000 mieszkańców.

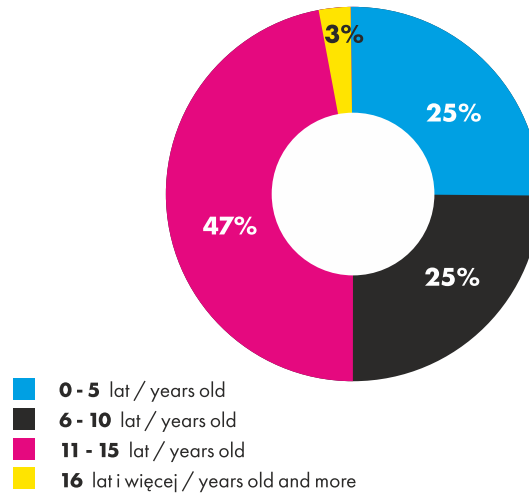
Pierwsze centra handlowe pojawiły się w Łodzi w drugiej połowie lat 90-tych. Były to obiekty oparte na dużym hipermarkiecie jako głównym najemcy, a ofertę uzupełniał niewielki pasaż handlowo-usługowy. Rekordowym rokiem pod względem nowej podaży był 1999, kiedy to deweloperzy oddali do użytku ponad 110 tys. m² GLA powierzchni w czterech obiektach handlowych: M1, Carrefour, Tesco Widzew oraz centrum Tulipan. Pierwszą galerią handlową z rozbudowaną ofertą mody w mieście była Galeria Łódzka otwarta w 2002 r.

W Łodzi zlokalizowane są dwa spośród trzech największych centrów handlowych funkcjonujących w Polsce – oddana w 2006 roku Manufaktura (110 tys. m² GLA) oraz Port Łódź (103 tys. m² GLA), który powstał w dwóch fazach, w latach 2009-2010. Najnowszym, oddanym do użytku w końcu ubiegłego roku, obiektem jest park handlowy Vis à Vis (5,6 tys. m² GLA).

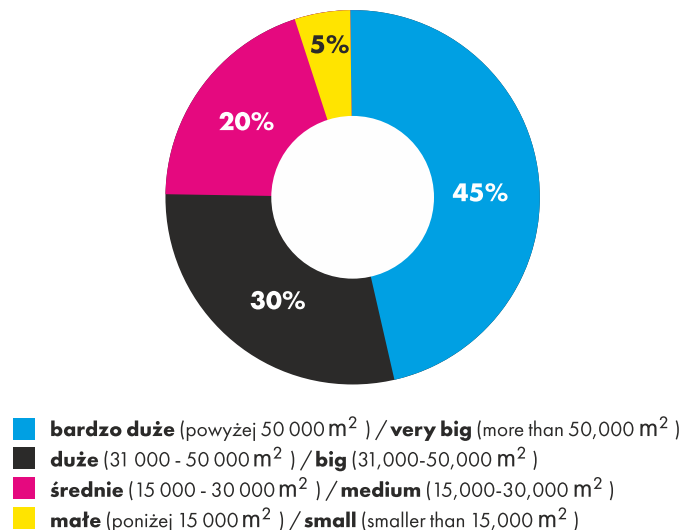
Pod względem oferty handlowej oraz obecnych najemców, najbogatszą ma Manufaktura (blisko 320 sklepów), Galeria Łódzka (ok. 165 sklepów), Port Łódź (ok. 150 sklepów) oraz Pasaż Łódzki (ok. 90 sklepów). Biorąc pod uwagę formaty handlowe, ponad 96% wszystkich obiektów stanowią tradycyjne centra handlowe, a na rynku istnieje obecnie zaledwie jeden niewielki park handlowy (Vis à Vis) oraz jedno centrum wyprzedażowe (Ptak Outlet w Rzgowie k. Łodzi).

W Łodzi poza centrami handlowymi znajdują się również wolnostojące markety budowlane takie jak Castorama, Bricoman, Leroy Merlin, Praktiker czy OBI, markety cash & carry (Makro, Selgros) oraz supermarkety i dyskonty spożywcze. Ważną rolę odgrywa także systematycznie rozbudowywany kompleks handlowy w Rzgowie Ptak Fashion City, na który składa się ok. 2,5 tys. sklepów wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Wykres 6. CENTRA HANDLOWE WG WIEKU
Chart 6. SHOPPING CENTRES BY AGE



Wykres 7. CENTRA HANDLOWE WG WIELKOŚCI
Chart 7. SHOPPING CENTRES BY SIZE



TOTAL MODERN RETAIL STOCK AND ANNUAL SUPPLY

At the end of 2014, the total supply of modern retail space in Łódź agglomeration reached 508,000 m² and was located in 15 retail schemes. Retail space density was therefore at the level of 520 m² per 1,000 inhabitants.

The first shopping centres appeared in Łódź in the second half of the 1990s. They were based on a large hypermarket as the main tenant and the offer was completed by a small shopping gallery. 1999 was the record year in terms of new supply when developers delivered over 110,000 m² to the market in four retail schemes: M1, Carrefour, Tesco Widzew and Tulipan. The first shopping centre in Łódź with an extended offer was Galeria Łódzka, opened in 2002.

Two of the three largest shopping centres in Poland are situated in Łódź – Manufaktura, completed in 2006 (110,000 m²) and Port Łódź, delivered in two phases in 2009-2010 (103,000 m²). The latest site, delivered at the

end of last year, is Vis à Vis retail park (5,600 m²).

In terms of the retail offer and present tenants, the most interesting one can be found in Manufaktura (about 320 stores), Galeria Łódzka (about 165 stores), Port Łódź (about 150 stores) and Pasaż Łódzki (about 90 stores). In terms of retail formats, over 96% of all sites are traditional shopping centres. There is only one relatively small retail park (Vis à Vis) in Łódź and one outlet centre (Ptak Outlet w Rzgów near Łódź).

In Łódź, apart from shopping centres, there are also stand-alone DIY (“do it yourself”) stores, such as Castorama, Bricoman, Leroy Merlin, Praktiker and OBI, cash & carry markets (Makro, Selgros), supermarkets and food discount stores. A significant role is also played by the systematically expanded retail complex in Rzgów near Łódź – Ptak Fashion City, which consists of 2,500 shops and associated infrastructure.

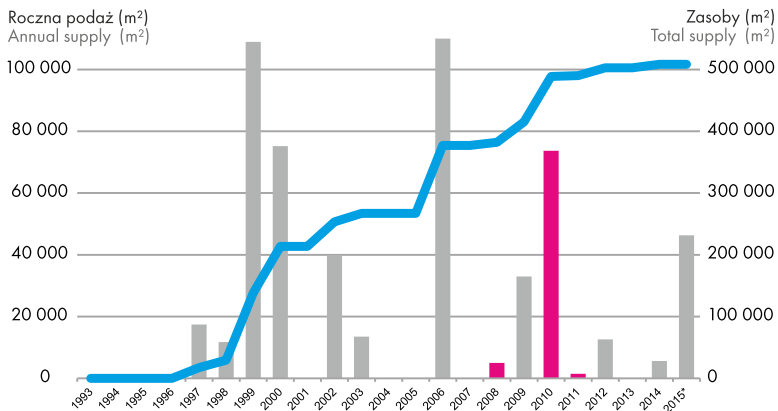
GŁÓWNE CENTRA HANDLOWE W ŁÓDZI (POWYŻEJ 30 tys. m²) / MAJOR RETAIL SCHEMES IN ŁÓDŹ (ABOVE 30,000 m²)

Centrum handlowe / Shopping centre	Data ukończenia / Completion date	Powierzchnia / Area (m ² GLA)	Deweloper / Developer
MANUFAKTURA	2006	110 000	Apsys
PORT ŁÓDŹ	2009 / 2010	103 000	Inter IKEA
GALERIA ŁÓDZKA	2002 / 2008	45 000	ECE
PASAŻ ŁÓDZKI	2000 / 2010 / 2011	37 000	Casino
M 1	1999	36 500	Metro
TULIPAN	1999	32 800	Casino

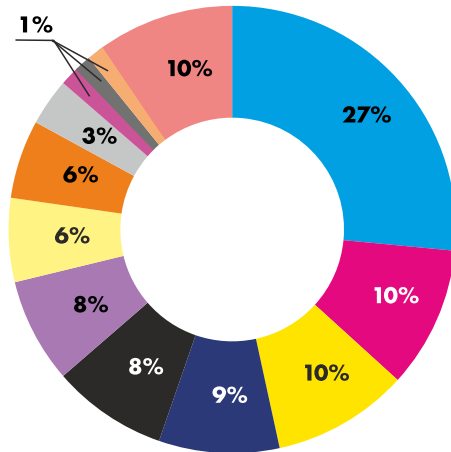
GLA (Gross Leasable Area) – powierzchnia najmu brutto, nowoczesne centra handlowe o powierzchni powyżej 5 tys. m², z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących / GLA - modern shopping centres of the space over 5 000 m², excluding individual detached buildings

Wykres 8. ZASOBY I ROCZNA PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W ŁÓDZI
Chart 8. EVOLUTION OF RETAIL STOCK IN ŁÓDŹ

Nowe projekty / New projects
Rozbudowy / Extensions
Zasoby / Total supply

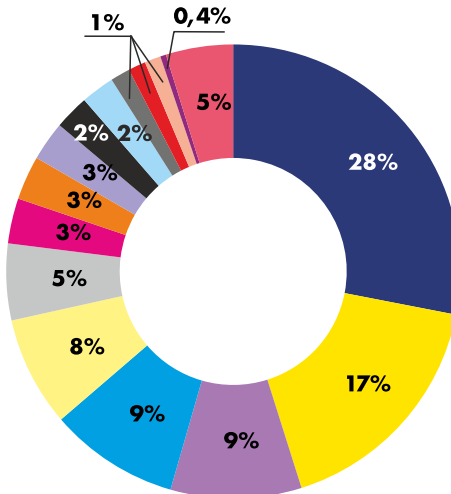


Wykres 9. STRUKTURA NAJEMCÓW WG BRANŻ PRZY UL. PIOTRKOWSKIEJ
Chart 9. TENANTS' STRUCTURE AT PIOTRKOWSKA STREET (BY SECTOR)



- Gastronomia / Gastronomy
- Instytucje finansowe / Financial institutions
- Usługi / Services
- Moda / Fashion
- Multimedia
- Obuwie i art. skórzane / Shoes & leather accessories
- Zdrowie i uroda / Health & beauty
- Art. spożywcze / Grocery stores
- Biżuteria i akcesoria / Accessories & jewellery
- Elektronika / Electronic equipment
- Sport
- Rozrywka i rekreacja / Entertainment & leisure
- Inne / Other

Wykres 10. STRUKTURA NAJEMCÓW WG BRANŻ W CENTRACH HANDLOWYCH W ŁODZI
Chart 10. TENANTS' STRUCTURE IN ŁÓDŹ SHOPPING CENTRES (BY SECTOR)



- Moda / Fashion
- Usługi / Services
- Obuwie i art. skórzane / Shoes & leather accessories
- Gastronomia / Gastronomy
- Zdrowie i uroda / Health & beauty
- Biżuteria i akcesoria / Accessories & jewellery
- Art. wyposażenia wnętrz / Home accessories
- Żywność specjalistyczna / Food speciality
- RTV / AGD
- Multimedia
- Art. dla dzieci / Children & maternity
- Sport
- Hiper/supermarket
- Rozrywka i rekreacja / Entertainment & leisure
- Art. budowlane / DIY
- Inne / Other

PLANOWANA PODAŻ

Obecnie w Łodzi powstaje centrum handlowo-rozrywkowe Sukcesja o powierzchni 46 tys. m² GLA, które zostanie oddane do użytku w czwartym kwartale bieżącego roku. Zlokalizowana przy Al. Politechniki Sukcesja oferować będzie galerię sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych oraz 9-salowe kino, klub fitness i kręgielnię. Wraz z otwarciem Sukcesji na łódzkim rynku zadebiutują między innymi: włoski multibrand Piazza di Moda oraz sklep z odzieżą, akcesoriami i wyposażeniem sportowym Sports Direct. Centrum handlowe zaprojektowane jest zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, co potwierdza uzyskany certyfikat BREEAM. Inwestycja wpisana jest przez Urząd Marszałkowski w Łodzi na listę projektów kluczowych dla regionu i otrzymała dofinansowanie na odnowę obszarów miejskich z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa łódzkiego. Po otwarciu Sukcesji zasoby powierzchni w centrach handlowych w mieście wzrosną do 554 tys. m² GLA, a nasycenie do poziomu 567 m² GLA/1000 mieszkańców.

W dalszej perspektywie czasowej w Łodzi planowane są przede wszystkim modernizacje i rozbudowy istniejących obiektów handlowych o ugruntowanej pozycji na rynku, w tym rozbudowa Galerii Łódzkiej o ok. 11 tys. m² GLA. Systematycznie rozbudowywany jest także kompleks handlowy w Rzgowie - inwestor planuje oddanie do użytku kolejnej fazy centrum wyprzedażowego Ptak Outlet (6,7 m² GLA).

ULICE HANDLOWE

Ulica Piotrkowska z licznymi sklepami, autorskimi butikami oraz bogatą ofertą gastronomiczną jest nie tylko główną ulicą handlową Łodzi, ale również miejscem wydarzeń kulturalnych, artystycznych i sportowych. W 2009 roku uchwalono dokument wyznaczający kierunki rozwoju dla ulicy Piotrkowskiej – „Strategia rozwoju ulicy Piotrkowskiej w Łodzi na lata 2009-2020”, w którym za priorytet uznano stworzenie miejsca, gdzie oprócz handlu i usług, toczyć się będzie bogate życie kulturalne miasta.

CENTRUM HANDLOWO-ROZRYWKOWE SUKCESJA / SHOPPING AND ENTERTAINMENT CENTRE SUKCESJA



PLANNED SUPPLY At present in Łódź, one shopping and entertainment centre is under construction – Sukcesja, which will offer approximately 46,000 m² of retail space to be delivered in Q4 2015. Situated at Politechniki Avenue, Sukcesja will offer a range of stores, service points and restaurants, as well as 9-screen multiplex cinema, fitness club and bowling alley. With the opening of Sukcesja, the Łódź retail market will see some new brands make their debut: Piazza di Moda (Italian multi-brand store) and Sports Direct – a sports clothing, accessories and equipment store. The shopping centre is designed in accordance with the principles of sustainable development, which is confirmed by its BREEAM certificate. The investment was listed by the Łódź Marshall's Office as one of the most crucial projects for the region and it received funds for the renewal of rural areas from Łódzkie Regional Operational Programme. After opening Sukcesja, the modern retail stock in the city increased to 554,000 m² and the retail space density reached the level of 567 m² per 1,000 inhabitants.

In the future, modernisations and expansions of the existing retail schemes with an established position are predominantly envisaged in Łódź, including the expansion of Galeria Łódzka by approximately 11,000 m². Also, the retail complex in Rzgów is being systematically developed – the investor plans to deliver another phase of the Ptak outlet center (6,700 m²).

RETAIL STREETS Piotrkowska Street with its numerous shops, boutiques and wide range of catering outlets is not only the main retail street in Łódź, but also a place that is home to many cultural, artistic and sports events. In 2009, a document setting out the guidelines for the development of Piotrkowska was passed – “Development strategy of Piotrkowska Street in Łódź for 2009-2020”, in which the priority was to create a place where, apart from trade and services, the cultural life of the city resides. An important action supporting the development of Piotrkowska Street is the reconstruction of its pedestrian part and renovations that were systematically carried out on neighbouring streets, which took place in years 2012-2014.



ULICA PIOTRKOWSKA / PIOTRKOWSKA STREET

Istotnym działaniem wspierającym rozwój ulicy Piotrkowskiej jest zrealizowana w latach 2012-2014 przebudowa jej „deptakowej” części oraz systematycznie prowadzone remonty ulic sąsiednich. Na Piotrkowskiej wymieniono nawierzchnię na kostkę granitową, pojawiły się nowe latarnie, zieleń oraz mała architektura. W ramach dbałości o estetykę reklam i witryn sklepowych Miejski Konserwator Zabytków opublikował „Księgę standardów dla ulicy Piotrkowskiej”.

Od grudnia 2012 roku funkcjonuje konkurs dla „lokalu kreatywnych”. Gminne lokale usługowe są w nim wystawiane na przetarg dedykowany przemysłowi kreatywnym. Do dziś rozstrzygnięto XII edycji konkursu, wynajęto przez to 96 lokalów. Mieszczą się w nich klubokawiarnie, antykwariaty, pracownie projektowe, oraz inne usługi posiadające znamiona biznesu kreatywnego.

Obecnie najatrakcyjniejszym punktem ulicy Piotrkowskiej jest „OFF Piotrkowska”, gdzie w dawnej fabryce Franciszka Ramischa, w jednym miejscu swoje podwoje otworzyły pracownie projektantów mody, designu, architektki, kluby muzyczne, restauracje, przestrzenie wystawiennicze, sale prób, showroomy, concept store i klubokawiarnie.

W drugiej połowie 2014 roku przy ulicy Piotrkowskiej funkcjonowało ponad 310 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych. Ulica zdominowana jest przez sektor gastronomiczny - restauracje, bary, kawiarnie, kluby stanowią aż 27% oferty. Przy Piotrkowskiej dobrze reprezentowane są także usługi (10%) i sektor finansowy (10%). Bardzo ograniczona jest natomiast oferta z sektora art. dla dzieci, art. wyposażenia wnętrz, sport, elektronika oraz rozrywka i rekreacja.

POPYT I PUSTOSTANY Na łódzkim rynku handlowym działa większość aktywnych w Polsce sieci handlowych, prowadząc swoje sklepy w więcej niż jednej lokalizacji. Dobry poziom popytu na lokale w centrach handlowych potwierdza stosunkowo niski i stabilny współczynnik pustostanów. Na koniec IV kwartału 2014 r. współczynnik pustostanów wyniósł 2,4%, nieznacznie mniej niż w II kwartale, kiedy kształtował się na poziomie 2,8%. W najlepszych centrach handlowych w Łodzi dostępność powierzchni handlowej jest bardzo ograniczona.

Wolne lokale dostępne są jedynie w obiektach o drugorzędnej lokalizacji lub koncepcie komercyjnym.

Łącznie w łódzkich centrach handlowych funkcjonuje ok. 1 260 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych. Największą grupę najemców stanowią podmioty z sektora mody (28%), dobrze reprezentowane są także usługi (17%), obuwie i art. skórzane (9%) oraz gastronomia (9%). Wśród najczęściej występujących w centrach handlowych marek znajdują się: Reserved, Orsay, Triumph (moda), CCC (obuwie), In Medio (multimedia), Rossmann (zdrowie i uroda), H. Skrzydlewska (kwaciarnia) i Apart (jubiler).

STAWKI CZYNSZU I INNE WARUNKI NAJMU

Stawki czynszów na łódzkim rynku handlowym pozostają na stabilnym poziomie. Czynsze za lokale o powierzchni ok. 100-150 m² zlokalizowane w najlepszych centrach handlowych wahają się w przedziale 37-39 EUR/m². Niższe stawki obowiązują w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu za lokal wielkości 500-1 000 m² wynosi 5-9 EUR/m².

W przypadku ulic handlowych czynsze zależą od lokalizacji i prestiżu danej ulicy, jak również samej powierzchni najmu, jej położenia, układu, standardu oraz możliwości aranżacji. W Łodzi najwyższe stawki czynszowe odnotowywane są za lokale położone wzdłuż ulicy Piotrkowskiej. Czynsze za najlepsze z nich kształtują się w przedziale 25-30 EUR/m²/miesiąc.

ŁÓDZKI RYNEK HANDLOWY NA TLE GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJI

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła na koniec IV kwartału 2014 roku blisko 10,4 mln m², z czego 56% zlokalizowane było w ośmiu największych aglomeracjach miejskich. Największym rynkiem handlowym w Polsce jest rynek warszawski, co wynika z potencjału demograficznego i wysokiej siły nabywczej. Łódź jest siódmym co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce, zbliżonym pod względem podaży do zasobów dostępnych w Krakowie (ok. 550 tys. m²). Najmniejszym rynkiem wśród głównych aglomeracji jest Szczecin (nieco powyżej 275 tys. m²). Nasycenie powierzchnią handlową na poziomie 520 m²/1 000 mieszkańców plasuje Łódź na szóstym miejscu.

The modernisation covered the change of paving material to granite and the introduction of street lighting, green areas and street furniture. The City Conservator of Historical Monuments published "The Book of Standards for Piotrkowska Street", which aims to take care of the aesthetics of advertisements and shop windows.

Since December 2012, a competition has been underway for "creative premises" in which local authority premises were launched in a tender dedicated for creative ideas. So far, the competition has been run 12 times and 96 premises have been leased. In the premises there are cafés, clubs, antique shops, artistic workshops and other services connected with creativity.

Currently, the most attractive point of Piotrkowska is "OFF Piotrkowska", situated in the former F. Ramisch factory, where there are many fashion design studios, design workshops, architectural offices, music clubs, restaurants, exhibition spaces, rehearsal rooms, showrooms, concept stores and cafés. In the middle of 2014, there were over 130 shops, service and catering outlets on Piotrkowska. The street is dominated by the catering sector – restaurants, bars, cafés and clubs make up more than 27% of the offer. Also popular on Piotrkowska are services (10%) and the financial sector (10%). Meanwhile, children's goods, household goods, electronics, entertainment, sport and recreation are not well represented on the street.

DEMAND AND VACANCY RATES Most of the Polish shopping chains are present in Łódź and often in more than one location. The high level of demand for premises in shopping centres is confirmed by the relatively low and stable level of vacant space. At the end of Q4 2014, the vacancy rate was at 2.4%, which was slightly less than in Q2 2014, when it was at the level of 2.8%. In the best shopping centres in Łódź, the availability of modern retail stock is very limited. Space for rent is available only in the retail schemes with a secondary location or commercial concept.

In total, there are over 1,260 shops, service and catering outlets in Łódź. The biggest group of tenants comes from the fashion sector (28%), well represented are also services (17%), shoes and leatherwear (9%) and the catering sector (9%).

Amongst the most frequent brands in shopping centres are: Reserved, Orsay, Triumph (fashion), CCC (shoes), In Medio (multimedia), Rossmann (health & beauty), H. Skrzydlewska (florist) and Apart (jewellery).

RENTAL RATES AND OTHER TERMS OF LEASE

Rental rates in the Łódź retail market remain stable. Rents for units of approximately 100-150 m² located in shopping centres range between EUR 37 and EUR 39/m²/month. Lower rental rates can be found in retail parks, where the average rent for a unit of 500-1,000 m² ranges from EUR 5 to EUR 9/m²/month.

Rents in retail streets depend on location and prestige of a street, as well as leasable area of an unit, its location, layout, standard and possibilities of arrangement. In Łódź, the highest rents are recorded in the premises situated along Piotrkowska street. Rents for the best of them vary from EUR 25 to EUR 30/m²/month.



Liderami pod względem nasycenia rynku są Wrocław i Poznań, odpowiednio 765 i 759 m² na 1 000 mieszkańców. Z drugiej strony, najmniej powierzchni handlowej na mieszkańców przypada w Szczecinie (ok. 494 m² /1 000 mieszkańców). Współczynnik wolnych powierzchni w Łodzi wynosi obecnie około 2,4% i jest zbliżony do wartości współczynnika dla Wrocławia (2,6%) oraz Krakowa (2,8%).

Mniej niewynajętej powierzchni odnotowane zostało natomiast tylko w Warszawie (1,6%) i Trójmieście (1,8%). Tak niski poziom pustostanów jest oznaką stabilności łódzkiego rynku handlowego i zrównoważonej relacji między popytem i podażą.



CENTRUM HANDLOWE MANUFATURA / MANUFATURA SHOPPING CENTER

ŁÓDŹ RETAIL MARKET IN COMPARISON TO MAIN POLISH AGGLOMERATIONS

The total stock of modern retail space in Poland reached 10.4 million m² at the end of Q4 2014, 56% of which was located in eight main agglomerations. Warsaw is the largest retail market in Poland, which is mainly driven by demographic potential and high purchasing power. Łódź is the sixth largest retail market in Poland, and similar to Kraków in terms of supply (about 550,000 m²). The smallest market among the major agglomerations is Szczecin (slightly over 275,000 m²).

The retail space density at the level of 520 m² per 1,000 inhabitants ranks Łódź sixth among major cities. Leaders in terms of market saturation are Wrocław and Poznań, which offer respectively 765 m² and 759 m² per 1,000 inhabitants.

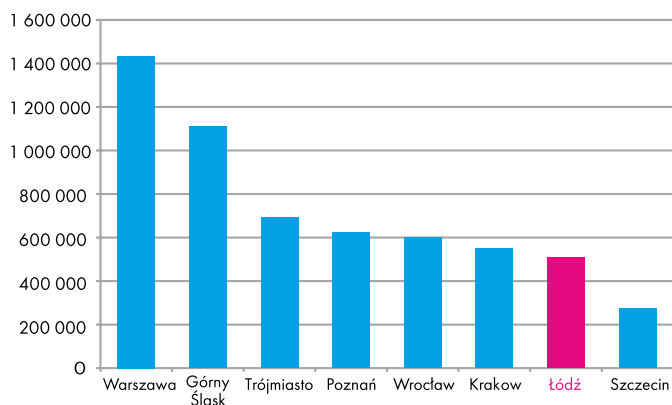
On the other hand, the lowest saturation is recorded in Szczecin (494 m² per 1,000 inhabitants).

The vacancy rate in Łódź is currently at the level of 2.4% and is similar to the vacancy rate in Wrocław (2.6%) and Kraków (2.8%). Less vacant space can only be found in Warsaw (1.6%) and Tricity (1.8%).

Such a low vacancy rate is a sign of the stability in the Łódź commercial market and a balance between supply and demand.

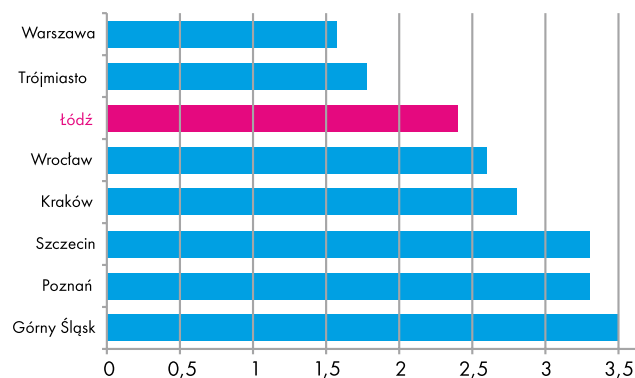
Wykres 11. ZASOBY POWIERZCHNI HANDLOWEJ W GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJACH (m² GLA)

Chart 11. RETAIL STOCK IN MAJOR POLISH AGGLOMERATIONS (m² GLA)



Wykres 12. WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W ŁÓDZI NA TLE GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJI

Chart 12. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ AND MAJOR POLISH AGGLOMERATIONS



RYNEK MAGAZYNOWY **INDUSTRIAL MARKET**



PODAŻ Obszary Łodzi, Strykowa, Piotrkowa Trybunalskiego i okolic tworzą trzeci pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w tym regionie wyniosły na koniec 2014 r. ponad 1,13 mln m², z czego ok. 345 tys. m² w obiektach zlokalizowanych na terenie Łodzi.

Pierwszymi nowoczesnymi projektami magazynowymi wybudowanymi w Regionie Łódzkim były Diamond Business Park Łódź 1 (20 tys. m²) oraz Prologis Park Piotrków I (budynek 1, 21 tys. m²), oddane do użytku kolejno w 1999 r. oraz 2002 r. Do końca 2004 r. ukończony został drugi etap Prologis Park Piotrków I, w efekcie czego w grudniu 2004 r. całkowita podaż osiągnęła poziom 91,5 tys. m².

Dynamiczny rozwój analizowanego rynku miał miejsce w latach 2005 – 2009. W tym okresie do użytku oddano aż 37 projektów o łącznej powierzchni blisko 790 tys. m², co oznacza średnio 158 tys. m² nowej podaży rocznie. W efekcie, w grudniu 2009 r. całkowita podaż wynosiła ponad 881 tys. m². Po 2009 r., głównie z powodu spowolnienia gospodarczego zaobserwowano zmniejszenie aktywności deweloperów w Regionie Łódzkim, podobnie jak na większości rynków. Stosunkowo niska roczna dynamika podaży utrzymała się do 2013 roku. Warto zaznaczyć, że w połowie 2013 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w analizowanym regionie przekroczyła poziom 1 mln m². Natomiast w ciągu czterech kwartałów 2014 roku na rynek dostarczono 120,5 tys. m² w ramach 8 ukończonych projektów.

Największymi pod względem sumy wybudowanej powierzchni deweloperami w analizowanym regionie są firmy Panattoni, Segro, Emerson, Prologis oraz AIG/Lincoln. Ta piątka deweloperów dostarczyła ok. 87% obecnie istniejącej nowoczesnej powierzchni magazynowej na analizowanym rynku.

WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ

Między 2010 a 2013 r. w Regionie Łódzkim niewynajęte pozostawało ponad 10% istniejących zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów kształtował się w przedziale od 10,7% na koniec 2010 r. do 17,5% odnotowanych w I kw. 2013 r.

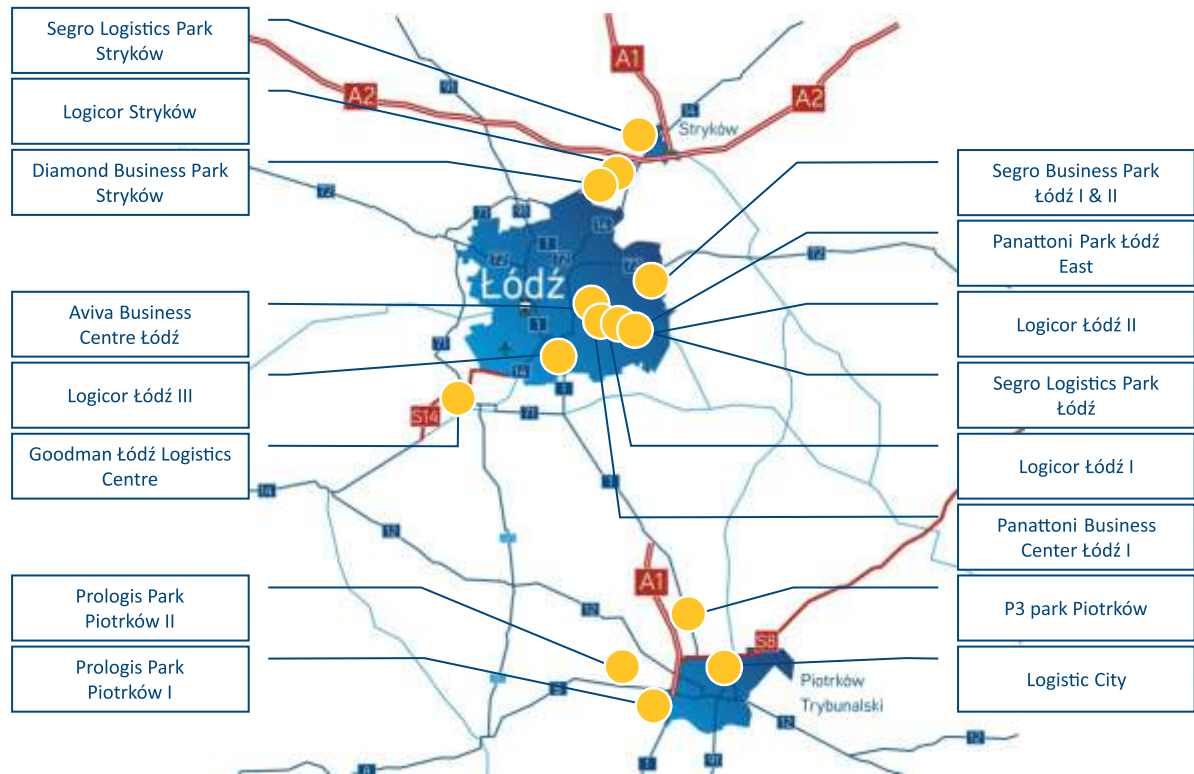
W pierwszych dziewięciu miesiącach 2014 r. utrzymał się on na podobnym poziomie, ok. 12 – 13%. Natomiast w ostatnim kwartale ub.r. w wyniku wyjątkowo wysokiego poziomu popytu, współczynnik obniżył się o ok. 8 punktów procentowych, do 3,9%. Był to czwarty najniższy wynik spośród 9 głównych rynków magazynowych w Polsce. Na koniec 2014 r. współczynnik powierzchni niewynajętej dla obiektów magazynowych zlokalizowanych w Łodzi kształtował się na poziomie ok. 6%.

POPYT W ciągu czterech kwartałów 2014 roku na analizowanym rynku wynajęto ok. 272,9 tys. m² powierzchni magazynowej, w ramach 40 umów najmu. Największą aktywność najemców odnotowano w trzech ostatnich miesiącach roku, kiedy sfinalizowano transakcje na ponad 151 tys. m². W 2014 roku najwięcej powierzchni zostało wynajętych w ramach nowych umów (61%), 19% popytu stanowiły renegotiacje a 9% – ekspansje. Na rynku odnotowano również dwie umowy dotyczące projektów BTS, które stanowiły 11% aktywności najemców. Ponadto, w 2014 roku w Regionie Łódzkim zostały zawarte dwie umowy krótkookresowe (łącznie 13,3 tys. m²), niewliczane do ogólnego wolumenu transakcji.

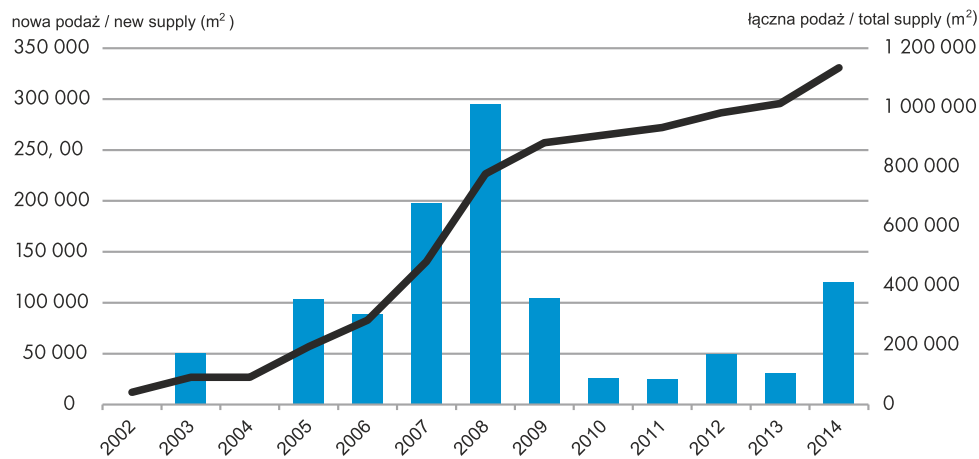
Między 2010 a 2014 r. roczny popyt w Regionie Łódzkim wzrósł z 192 tys. m² wynajętych na początku analizowanego okresu o ponad 40%, osiągając w 2014 r. poziom blisko 273 tys. m². W latach 2010 – 2012 odnotowano rosnący udział renegotiacji w wolumenie transakcji (do 68%). Natomiast w 2013 r. i 2014 r. na rynku zawarte zostały pierwsze umowy typu BTS – dotyczące projektów dla firm Castorama, K-Flex oraz UPS.

Analizując umowy najmu zawarte w 2014 roku można zaobserwować znaczący udział sektora 3PL (Third Party Logistics). Najemcy z tej branży (m.in. ID Logistics, Spedimex, UPS) wygenerowali blisko 1/3 popytu odnotowanego w analizowanym okresie. Kolejną znaczącą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora handlu detalicznego (ok. 15% popytu). Na dalszych pozycjach pod względem sumy wynajętej powierzchni znajdują się firmy z branży produkcyjnej (8%) oraz FMCG (6%).

RYNEK NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W REGIONIE ŁÓDZKIM
MODERN INDUSTRIAL SPACE MARKET IN ŁÓDŹ REGION



Wykres 13. ROZWÓJ PODAŻY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W REGIONIE ŁÓDZKIM
CHART 13. DEVELOPMENT OF SUPPLY OF MODERN INDUSTRIAL SPACE IN ŁÓDŹ REGION



Źródło/Source: Colliers International, 03.2015

SUPPLY The area of Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski and their surroundings are the third largest industrial market in Poland in terms of total supply. At the end of 2014, the total stock of modern industrial space in this region reached over 1.13 million m², of which approximately 345,000 m² were in buildings located in Łódź.

The first modern warehouse projects in the Łódź Region were Diamond Business Park Łódź 1 (20,000 m²) and Prologis Park Piotrków I (21,000 m²), completed in 1999 and 2002 respectively. By the end of 2004, the second phase of Prologis Park Piotrków I was completed and as a result in December 2004 the total supply reached 91,500 m².

In the period 2005 – 2009, the market in the region developed rapidly with 37 projects totalling nearly 790,000 m² completed, which constituted an average of 158,000 m² of new supply every year. As a result, in December 2009, total supply was more than 881,000 m². After 2009, mainly because of the economic slowdown, a reduction in activity among developers in the Łódź Region, like in other markets, was observed. The relatively low annual growth rate in supply remained until 2013. It is worth mentioning that in mid-2013, the total supply of modern industrial space in the region exceeded 1 million m². During the next four quarters of 2014, 120,500 m² within eight finished projects were delivered to the market.

The largest developers in term of total built space in the region are Panattoni, Sergo, Emerson, Prologis and AIG/Lincoln. These five developers delivered approximately 87% of the currently existing modern industrial space in this market.

VACANCY RATE Between 2010 and 2013, over 10% of the existing supply of modern industrial space in the Łódź Region remained unleased. The vacancy rate stood between 10.7 % at the end of 2010 and 17.5 % noted in Q1 2013. In the first nine months of 2014, it remained at a similar level, approximately 12 – 13 %, while in the last quarter of the previous year, as a result of exceptionally high demand, the rate decreased by approx. 8 p.p. to 3.9%. It was the fourth lowest result among the nine major industrial markets in Poland. At the end of 2014, the vacancy rate for industrial projects located in Łódź Region stood at approx. 6%.

DEMAND During the four quarters of 2014, 272,900 m² of modern industrial space were leased within 40 lease agreements in the market under analysis. The highest level of tenant activity was noted in the last three months of the year, when transactions for over 151,000 m² were completed. In 2014, the most space was rented under new agreements (61%), while renegotiations accounted for 19% of demand and expansions 9%. Two agreements concerning BTS projects were noted in the market, which accounted for 11% of tenant activity. Moreover, in 2014, in the Łódź Region two short-terms agreements were signed (totalling 13,300 m²), which are not counted in the total transaction volume.

Between 2010 and 2014, annual demand in the Łódź Region increased from 192,000 m² at the beginning of analysed period by over 40 %, reaching nearly 273,000 m² in 2014. In period 2010 – 2012, an increasing share of renegotiations in transaction volume was noted (up to 68 %), while in 2013 and 2014 the first BTS agreements in the market were signed concerning projects for Castorama, K-Flex and UPS.

An analysis of lease agreements signed in 2014 shows a significant increase in the share of the 3PL sector (Third Party Logistics). Tenants from this sector (including ID Logistics, Spedimex and UPS) generated nearly 1/3 of the demand noted in the period. Another significant group of tenants were those from the retail sector (around 15 %). Other important tenant groups were those from the manufacturing industry (8 %) and FMCG (6 %).

The structure of leasing agreements described above is comparable with the share of sectors in demand noted in the past years. Based on lease transactions signed in the past 5 years, it can be concluded that the largest group of tenants in the Łódź Region are representatives of the 3PL sector, which is a result of the advantageous location of the region and the developed road infrastructure (intersection of the A1 and A2 motorways). For the same reason, Łódź and its surrounding area serve as a location for many distribution centres of retailers.

Powyżej opisana struktura umów najmu jest porównywalna z udziałami poszczególnych sektorów w popycie odnotowanymi w ubiegłych latach. Na podstawie transakcji najmu zawartych w ciągu ostatnich 5 lat można wnioskować, że najliczniejszą grupę najemców w Regionie Łódzkim stanowią przedstawiciele sektora 3PL. Wynika to z korzystnego położenia regionu oraz rozwiniętej infrastruktury drogowej (skrzyżowanie autostrad A1 i A2). Z tego samego powodu Łódź i okolice stanowią lokalizację licznych centrów dystrybucyjnych firm prowadzących działalność handlową.

POZIOM CZYNSZÓW W latach 2012 – 2014 na analizowanym rynku obserwowano stosunkowo stabilne poziomy czynszów. W IV kw. 2014 roku efektywne stawki za najlepsze powierzchnie magazynowe w Regionie Łódzkim wahały się między 1,90 EUR/m² a 2,90 EUR/m², natomiast na początku 2015 r. odnotowano niewielki wzrost do poziomu 2,00 EUR/m² – 2,90 EUR/m².

Poza czynszem, najemcy są zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych, jak również ponoszenia kosztów zużycia mediów (opłaty licznikowe). Przeciętna stawka opłaty eksploatacyjnej w obiektach klasy A wynosi ok. 1 EUR/m². Do kosztów najmu należy doliczyć podatek VAT.

REGION ŁÓDZKI NA TLE GŁÓWNYCH RYNKÓW MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Region Łódzki jest piątym pod względem łącznej podaży spośród dziewięciu głównych rynków magazynowych w Polsce, po Warszawie, Górnym Śląsku, Wrocławiu oraz Poznaniu. Jego zasoby przekraczają 1,13 mln m² wobec 258 tys. m² nowoczesnych powierzchni magazynowych odnotowanych na kolejnym pod względem wielkości rynku trójmiejskim. Na koniec 2014 r. udział Regionu Łódzkiego w całkowitych zasobach nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynosił 13%.

W 2014 roku w regionie odnotowano relatywnie wysoki poziom nowej podaży: na rynek dostarczono 120,5 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Większy wzrost zasobów odnotowano jedynie w regionach wrocławskim (349 tys. m²) oraz poznańskim (247 tys. m²).

W grudniu 2014 roku w Regionie Łódzkim niewynajętych pozostawało ok. 44 tys. m², co odpowiada 3,9% istniejącej powierzchni magazynowej. Analizowany rynek charakteryzował się wskaźnikiem pustostanów o 1,6 punktu procentowego niższym niż średnia obliczona dla głównych rynków magazynowych w Polsce (5,5%).

TRENDY Na koniec 2014 roku w Regionie Łódzkim w budowie pozostawały trzy projekty firmy Panattoni o łącznej powierzchni 45,5 tys. m². Są to dwa budynki Panattoni Business Center Łódź II (31,5 tys. m²) oraz projekt BTS o powierzchni 14 tys. m² realizowany dla firmy UPS. Około 65% powierzchni znajdującej się w budowie zostało zabezpieczone umowami najmu. Ukończenie wszystkich wymienionych powyżej projektów planowane jest na 2015 rok.

Spodziewany jest dalszy rozwój analizowanego rynku; największa aktywność deweloperów będzie obserwowana w Łodzi oraz Strykowie.

Kolejne projekty deweloperów w Regionie Łódzkim będą przede wszystkim inwestycjami pół-spekulacyjnymi, tj. przynajmniej częściowo zabezpieczonymi umowami najmu.

W nadchodzących miesiącach stawki czynszów utrzymają się na stabilnym poziomie.

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU W IV KW. 2014 R. EFFECTIVE RENTAL RATES IN Q4 2014

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I / Warsaw I	3,40	5,00
Warszawa II / Warsaw II	2,00	2,90
Warszawa III / Warsaw III	2,00	2,90
Region Łódzki / Łódź Region	1,90	2,90
Poznań	2,20	2,90
Górny Śląsk / Upper Silesia	2,00	3,00
Kraków	3,70	4,60
Wrocław	2,40	3,20
Trójmiasto / Tricity	2,50	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,80	3,50

RENTAL RATES In 2012 – 2014, stable rents were observed in the market. In Q4 2014, effective rental rates for prime industrial space in the Łódź Region ranged between EUR 1.90 /m² and EUR 2.90 /m², whereas, at the beginning of 2015 a slight growth was noted up to the level of EUR 2.00 /m² to EUR 2.90 /m².

Beside rents, tenants are obligated to pay service charges and pay for utilities (meter charges). The average rate for service charges in A-class sites is ca. EUR 1.00/m². VAT should be included in rental costs.

ŁÓDŹ REGION COMPARED TO THE MAJOR INDUSTRIAL MARKETS IN POLAND

The region under analysis is the fifth largest in terms of total supply among the nine major industrial markets in Poland, after Warsaw, Upper Silesia, Wrocław and Poznań. Total stock in the region exceeds 1.13 million m², while in the Tricity market – next in terms of supply after Łódź Region – there are 258,000 m² of modern industrial space. At the end of 2014, the share of the region in the total supply of modern industrial space stood at 13%.

In 2014, a relatively high level of new supply was noted in the region: 120,500 m² of modern industrial space were delivered to the market.

Higher growth in supply was noted only in the Wrocław region (349,000 m²) and Poznań region (247,000 m²).

In December 2014, unleased space in the Łódź Region reached approx. 44,000 m², which amounts to 3.9% of existing industrial space. The analysed market was characterised by a vacancy rate 1.6 p.p. lower than the average calculated for major industrial markets in Poland (5.5%).

TRENDS At the end of 2014, three projects by Panattoni with total space of 45,500 m² were under construction in the Łódź Region. This includes two buildings, Panattoni Business Center Łódź II (31,500 m²) and a BTS project of 14,000 m², built for UPS. Approximately 65% of space under construction has been secured by leasing agreements. The completion of all the projects mentioned above is planned for 2015.

Further development of the market under analysis is expected, with most activity in Łódź and Stryków.

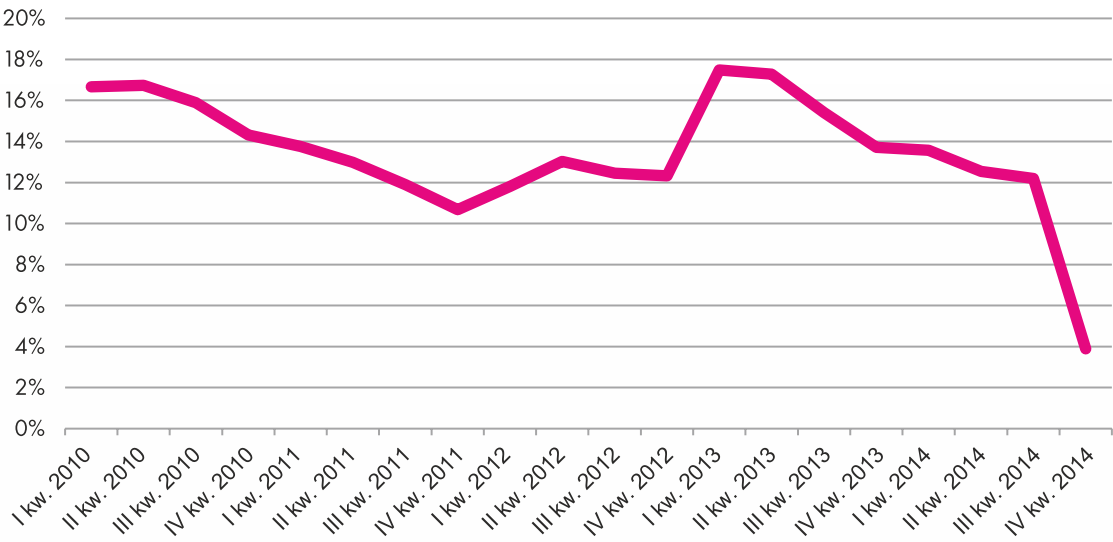
The upcoming projects of developers in the Łódź Region will be mostly semi-speculative investments, i.e. at least partially secured by leasing agreements.

Rental rates will remain at a stable level in the coming months.



SEGRO BUSINESS PARK

Wykres 14. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONIE ŁÓDZKIM W LATACH 2010 – 2014
Chart 14. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ REGION IN 2010 – 2014



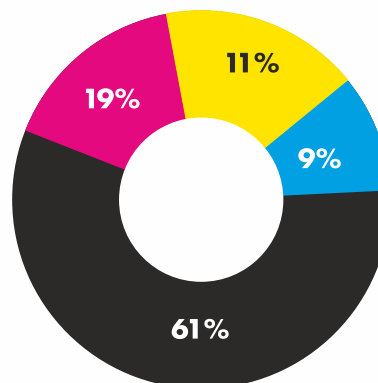
Źródło/Source: Colliers International



DIAMOND BUSINESS PARK

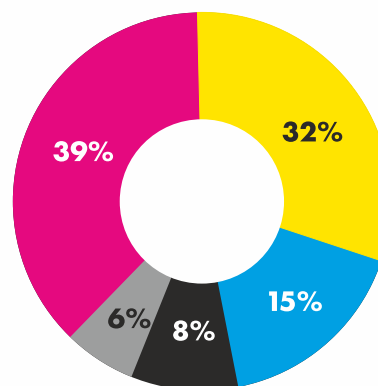


Wykres 15. STRUKTURA UMÓW NAJMU W 2014 R. WEDŁUG TYPU UMOWY (WG SUMY WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI)
Chart 15. STRUCTURE OF LEASING AGREEMENTS IN 2014 BY AGREEMENT TYPE (BY TOTAL LEASED SPACE)



- BTS
- Ekspansja / Expansion
- Nowa umowa / New agreement
- Renegocjacja / Renegotiation

Wykres 16. STRUKTURA UMÓW NAJMU W 2014 R. WEDŁUG TYPU NAJEMCY (WG SUMY WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI)
Chart 16. STRUCTURE OF LEASE AGREEMENTS IN 2014 BY TENANTS' TYPE (BY TOTAL LEASED SPACE)



- 3PL
- Handel detaliczny / Retail
- Produkcja / Manufacturing
- FMCG
- Pozostałe / Others

NOWE CENTRUM ŁODZI THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ



ŁÓDŹ - MIASTO REWOLUCYJNYCH PRZEMIAN URBANISTYCZNYCH, W KTÓRYM KAŻDY MOŻE PARTYCYPOWAĆ I ZOBACZYĆ NA WŁASNE OCZY JEGO EFEKTY.

Nowe Centrum Łodzi (NCL) jest przedsięwzięciem o szczególnym znaczeniu dla miasta, regionu i kraju. Ten śmiały projekt będzie urbanistycznym wehikułem czasu, w którym historia i nowoczesność przenikają się, tworząc jednolitą substancję miejską – ikonę na kulturalnej i inwestycyjnej mapie Europy.

Łódź potrzebuje rehabilitacji centrum rozumianego jako cała strefa wielkomiejska, dlatego Program Nowe Centrum Łodzi ma za zadanie działać na nie wspierająco, co jest zgodne z realizacją idei rozwoju miasta „do wewnątrz”. Realizacja programu ma spowodować wykreowanie centrum, które stanowić będzie miejsce rozrywki i kultury, z bogatą ofertą spędzania wolnego czasu. Skoncentrowana będzie tu w dużej mierze funkcja kulturalna, wzbogacająca i uzupełniająca obecnie istniejące propozycje kulturalne miasta, umożliwiając organizowanie imprez na dużą skalę oraz wzmacniając znaczenie znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie ważnych instytucji kultury takich jak Teatr Wielki czy Filharmonia Łódzka.

W Łodzi istnieje potrzeba tworzenia bezpiecznych przestrzeni publicznych, które służyć będą zarówno Łódzianom jak i przybywającym tu na liczne łódzkie imprezy gościom. Łódź stanowi istotny ośrodek kulturalny i festiwalowy. Odbywa się tu cyklicznie przeszło sześćdziesiąt różnego rodzaju ogólnopolskich i międzynarodowych festiwali i konkursów, które przyczyniają się do promocji miasta i sprawiają, iż każdego roku Łódź odwiedzana jest przez wielu znanych artystów. Do organizacji tego typu imprez potrzebne są dostępne przestrzenie publiczne w mieście oraz odpowiednio przystosowane i wyposażone obiekty.

Geneza Programu ma charakter złożony i jest wynikiem zintegrowania kilku inicjatyw, tj. pomysłu Rewitalizacji EC-1, nawiązania współpracy ze spółkami kolejowymi oraz zaangażowania Roberta Kriera w stworzenie koncepcji urbanistycznej dla tego obszaru. Zbieżność tych inicjatyw zaowocowała powstaniem Programu NCL.

Nowe Centrum Łodzi jest największym planem urbanistycznym w historii Miasta, którego zadaniem jest ożywienie martwej przestrzeni w pobliżu nieczynnej elektrowni EC1 znajdującej się przy Dworcu Łódź Fabryczna.

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Nowego Centrum Łodzi została przygotowana przez znanego architekta i urbanistę R. Kriera w 2007 roku. Przedmiotem programu jest realizacja zadań na obszarze ograniczonym ulicami: J. Tuwima, G. Narutowicza, Piotrkowskiej oraz S. Kopcińskiego obejmującym powierzchnię około 100 ha. Teren ten podzielony został na trzy strefy.

Strefa I (około 40 ha) to teren, na którym toczyć się będzie całodobowe życie dzięki zrównoważonemu rozwojowi funkcji kulturalnych, komercyjnych i mieszkaniowych. Istotnym elementem Strefy I jest idea przebudowy stacji kolejowej Łódź Fabryczna. Cały dworzec wraz z infrastrukturą kolejową zostanie przeniesiony 16,5 metra pod powierzchnię terenu, 8 metrów pod ziemią znajdzie się hala główna dworca połączona z całą infrastrukturą transportową miasta (komunikacji miejskiej i dalekobieżnej).



ŁÓDŹ THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ

ŁÓDŹ – THE CITY OF REVOLUTIONARY URBAN TRANSFORMATIONS EVERYONE CAN PARTICIPATE IN AND WITNESS THEIR EFFECTS.

The New Łódź City Center is an enterprise of particular importance to the city itself, the region, and the entire country. This bold project shall be an urban time machine, in which history and modernity intermingle, forming uniform flesh of the city – an icon on the cultural and investment map of Europe.

Łódź city center, understood as a metropolitan zone, has called for rehabilitation. Hence The New Łódź City Center Program which aims at supporting the infrastructure of the city center according to the adopted idea of developing the city center "from the inside". The purpose of the program is to create a city center which will be the place for culture and entertainment, which will offer a great variety of options for spending leisure time. The city center will focus primarily on the cultural function which will enrich and complete the current cultural offer.

In result, large scale events will be organized and the importance of such grand institutions as The Opera House or the Łódź Philharmonic shall be strengthened.

In Lodz, there is a need to create safe public spaces which would serve both the city residents and the city's guests, attending numerous events. Łódź is an important cultural and festival center. Over sixty different national and international festivals and contests take place in the city. They contribute to promoting the city as a cultural spot and attract numerous famous artists every year. However, in order for such events to be organized, the city needs accessible public spaces as well as properly adapted and furnished facilities.

The genesis of the Program is complex. It is the effect of integration of several initiatives, such as the EC-1 Revitalization program, cooperation with railway companies, and Rob Krier's impact in creating an urban concept for the city center area. The above mentioned initiatives converged and resulted in the birth of the New Łódź City Center Program.





Cały węzeł multimodalny będzie tworzył spójną sieć dróg i umożliwi integrację komunikacji drogowej i szynowej. Przestrzeń, uwolniona dzięki wprowadzeniu linii kolejowej i dworca pod ziemię, ma być zagospodarowana przez stworzenie nowego fragmentu miasta, będącego powiązaniem rozciętych dotąd torami części śródmieścia, stanowiącego ponadto uzupełnienie i rozwinięcie istniejącej, unikatowej struktury miasta przełomu XIX i XX wieku. Jego sercem będzie Rynek, będący elementem systemu przestrzeni publicznych, łączących Nowe Centrum Łodzi z ulicą Piotrkowską. Dominantami przestrzennymi Nowego Centrum Łodzi staną się wyjątkowe obiekty: Brama Miasta oraz zrewitalizowane budynki elektrociepłowni EC-1, które będą otoczone przez obiekty komercyjne znajdujące się w „Specjalnej Strefie Kultury”.

Strefa II (około 30 ha) to obszar, na którym winny być realizowane przedsięwzięcia komercyjne z uwzględnieniem programów rewitalizacyjnych mających na celu zachowanie historycznej tkanki miejskiej. Strefa III (około 30 ha) to obszar gęstej zabudowy historycznej z przełomu XIX i XX wieku, w postaci kwartałów wielkomiejskich wymagających intensywnej rewitalizacji i uzupełnień.

Program Nowego Centrum Łodzi ma nie tylko podnieść komfort życia w mieście, ale także być szansą na stworzenie nowej tożsamości Łodzi oraz promocję wizerunku miasta w aspekcie lokalnym, krajowym i międzynarodowym. Jest jednym z największych urbanistycznych wyzwań w historii Łodzi. Zamiarem Miasta jest skok cywilizacyjny, którego efektem będzie rewitalizacja na niespotykaną dotąd skalę.

ŁÓDŹ THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ

The New Łódź City Center is the biggest urban project in the history of the City. Its purpose is to revitalize the area surrounding the closed EC1 power plant located in the vicinity of the Łódź Fabryczna Railway Station.

The urban development concept for the New Łódź City Center has been created in 2007 by Rob Krier, a renowned architect and urban planner. The urban development concept shall aim at implementing projects in an area of approximately 100 ha, enclosed by J. Tuwima, G. Narutowicza, Piotrkowska, and S. Kapuścińskiego Streets. This area has been divided into three zones.

Zone I (approximately 40 ha) will be characterized by twenty-four-hour city life based on the balance of cultural, commercial and housing functions. The concept of reconstruction of the Łódź Fabryczna Railway Station shall be an essential element of Zone I. The entire Railway Station and its infrastructure shall be moved 16.5 meters below ground level, located in the "Special Culture Zone".

The main hall of the railway station shall be situated 8 meters below ground level and shall be linked with the entire municipal transportation system (public transport and longdistance transport systems).

The entire multi-mode center will form an organized network of roads and will integrate road and railway transport. Moving railway lines and the railway station underground will free a particular amount of ground area, which be dedicated to creating a new city part, connecting the current, unique 19th and 20th century architecture of the city center, once separated by railway lines. The Market Square will be the heart of the city center. It will link the New Łódź City Center with Piotrkowska Street. The urban form of the New Łódź City Center will be dominated by such unique buildings as the City Gate and revitalized EC-1 CHP plant buildings. These dominants will be surrounded by commercial facilities located in the "Special Culture Zone".

Zone II (approximately 30 ha) will be primarily dedicated to commercial purposes. Numerous revitalization programs aiming at preserving the historical urban form will be implemented here. Zone III (approximately 30 ha) is an area of dense urban infrastructure from the turn of the 19th and 20th century. Characteristic Zone III metropolitan quarters will require thorough revitalization or complete reconstruction.

The New Łódź City Center Program aims not only at raising the comfort of life in the city, but also at creating a new Łódź identity, at promoting the image of the city locally, nationally and internationally. The New Centre of Łódź is by far the biggest urban challenge in the history of the city. It is the intent of the City Authorities to make a leap forward and attain unprecedented revitalization progress.





NOWE CENTRUM ŁÓDZI - wizualizacje / THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ - visualizations



BIURO OBSŁUGI INWESTORA – jednostka w Urzędzie Miasta Łodzi, której głównym zadaniem jest obsługa inwestorów w systemie „one-stop-shop”. Każdy strategiczny inwestor w Łodzi, podczas całego procesu inwestycyjnego i po jego zakończeniu, jest obsługiwany przez dedykowanego Opiekuna Inwestorów specjalnie wyznaczonego do danego projektu inwestycyjnego. Opiekun jest wspierany przez wyższych rangą urzędników i specjalistów w Urzędzie Miasta Łodzi, bezzwłocznie uzyskasz od niego informacje na temat:

- dostępności potencjalnej kadry w Łodzi wg specjalizacji,
- dostępnych nieruchomości, magazynów i powierzchni biurowych,
- infrastruktury dostępnej lub wymaganej w danej lokalizacji
- listy potrzebnych pozwoleń, procedury ich uzyskania, terminów i decydentów
- dostępnej pomocy publicznej i jej źródłach,
- wszelkich dodatkowych informacji na życzenie.

Kontakt:

Biurowo Obsługi Inwestora,
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104 a
90-926 Łódź
e-mail: zoi@uml.lodz.pl
tel.: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Wydawca

Biurowo Promocji, Turystyki i Współpracy z Zagranicą
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 87
90-423 Łódź
www.uml.lodz.pl

Opracowanie

Colliers International

Zdjęcia

Archiwum UMŁ
Colliers International
P. Augustyniak

INVESTORS RELATIONS OFFICE - unit in the City Hall whose main task is servicing investor in the “one stop shop”. Furthermore, each of key investors in our City is assisted, during the whole investment process and after, by a dedicated Investors Relations Manager specially appointed to a given case and supported by senior officers of the Łódź City Hall. Your Manager will provide you with immediately available information concerning:

- potential employees by specialization,
- real estate, warehouses and office space availability,
- infrastructure available and required at each real estate location,
- list of necessary permits and timing as well as the decision makers in a given investment case
- overview of public support sources available,
- all additional information upon specific request.

Contact

Investor Relations Office,
Łódź City Hall
104 a Piotrkowska Str.
90-926 Łódź, Poland
e-mail: zoi@uml.lodz.pl
phone no: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Publisher

Bureau of Promotion, Tourism & International Cooperation,
City of Łódź
87 Piotrkowska Str.
90-423 Łódź, Poland
www.uml.lodz.pl

Developed by

Colliers International

Photos

City of Łódź Archive
Colliers International
P. Augustyniak





Accelerating success.

Colliers' insights and expertise now available in Łódź

From now on, Colliers' insights and expertise
are available in Łódź, lighting the way for new
opportunities in commercial real estate.

Speak to our experts before you make your
real estate decision.

Colliers International
Marcin Włodarczyk
Regional Director | Łódź
+ 48 882 014 548



URZĄD MIASTA ŁODZI / CITY OF ŁÓDŹ

ul. Piotrkowska 104

90-926 Łódź

www.uml.lodz.pl