

**ŁÓDZKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI**

**ŁÓDŹ REAL ESTATE
MARKET**

2017

PL/ENG





ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI ŁÓDŹ REAL ESTATE MARKET 2017

SPIS TREŚCI / CONTENTS

ŁÓDŹ - WPROWADZENIE
ŁÓDŹ - INTRODUCTION

2

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH
OFFICE MARKET

6

RYNEK HANDLOWY
RETAIL MARKET

10

RYNEK MAGAZYNOWY
INDUSTRIAL MARKET

24

RYNEK GRUNTÓW
INVESTMENT LAND MARKET

34

NOWE CENTRUM ŁÓDZI
THE NEW ŁÓDŹ CITY CENTER

36

NA OKŁADCE: DWORZEC ŁÓDŹ FABRYCZNA /
ON THE COVER: ŁÓDŹ FABRYCZNA RAIL STATION

Łódź - dynamiczne i nowoczesne, otwarte na zmiany i ulegające przeobrażeniom miasto – niegdyś centrum produkcji przemysłowej, a obecnie znajdujący się w czołówce ośrodek outsourcingu w Polsce. Jednym z czynników, które wpływają na ukierunkowanie rozwoju miasta i jego przemian, obserwowanych na przestrzeni ostatnich lat, jest wyznaczenie w „Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+” priorytetowych branż, przyciągających do Łodzi inwestorów.

Oprócz logistyki i transportu, które są naturalnym kierunkiem rozwoju dla Łodzi ze względu na centralne położenie w kraju, priorytetowymi branżami są także sektory BPO/SSC, IT, R&D, produkcja AGD i przemysł elektroniczny. Ważna jest również działalność targowo-wystawiennicza i turystyka. Miasto dostrzega również perspektywy rynkowe w tradycyjnych gałęziach przemysłu, w szczególności uwzględniając nowoczesne włókiennictwo.

Konsekwentna realizacja założeń strategicznych, a także pomoc publiczna, m.in. w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz grantów rządowych, powodują, że wśród firm, które zdecydowały się rozwinąć biznes w Łodzi znajdują się m.in. Fujitsu Technology Solutions, Accenture, Capita plc., Nordea Operations Centre, Hewlett-Packard, Dell, Hutchinson, Whirlpool, B/S/H czy Barry Callebaut Manufacturing Polska.

Miniony rok to także okres rozwoju działalności wielu firm istniejących już od dawna na łódzkim rynku. O swoich planach rozwojowych informowało m.in. Fujitsu, deklarując zwiększenie zatrudnienia, podobnie jak Infosys BPO – największy pracodawca sektora outsourcingu usług biznesowych, Ericsson, Nordea Operations Centre, ale także B/S/H, Hutchinson, Corning czy Decathlon.

Dowodem na sprzyjającą atmosferę prowadzenia działalności w mieście jest również to, że firmy, takie jak Primulator, LSI Software, Transition Technologies, czy Clariant, obchodziły w 2016 r. rocznice 25-lecia działalności w Łodzi, a np. Tricentis (R&D) czy STX Next (IT) pojawiły się w mieście jako nowi inwestorzy.

Jednym z największych atutów Łodzi jest jej potencjał akademicki. 76 tysięcy studentów kształcących się na ponad

20 uczelniach wyższych i ponad 30 tys. absolwentów, z których większość posługuje się płynnie przynajmniej jednym językiem obcym, zapewnia szeroki dostęp do świetnie wykształconej kadry. Na łódzkich uczelniach we współpracy z miastem realizowany jest unikatowy program „Młodzi w Łodzi”, w ramach którego współpracuje aktywnie już prawie 130 łódzkich firm oraz trzy największe łódzkie uczelnie publiczne: Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka oraz Uniwersytet Medyczny. Jedną z najważniejszych inicjatyw programu jest rozbudowany i unikatowy w skali kraju program stypendialny, w którego skład wchodzi fundowane przez pracodawców oraz Urząd Miasta Łodzi stypendia na kierunkach, których absolwenci są najbardziej poszukiwani przez łódzkich przedsiębiorców, dofinansowanie akademików dla osób spoza województwa łódzkiego oraz dofinansowanie dodatkowych lektoratów języków obcych. Dotychczas odbyło się dziewięć edycji programu stypendialnego. Kolejną inicjatywą jest program płatnych staży wakacyjnych „Praktykuj w Łodzi”, w ramach którego w minionym roku zaoferowano studentom niemal 350 ofert płatnych staży wakacyjnych u prawie 80 najlepszych łódzkich pracodawców.

Spektakularnym projektem zwiększającym atrakcyjność miasta, prowadzonym w dziedzinie inwestycji infrastrukturalnych, jest program Nowego Centrum Łodzi (NCŁ), który zakłada przebudowę obszaru 100 ha w samym sercu miasta. Dzięki działaniom rewitalizacyjnym powstaje dzielnica, która przywróci łódzkiemu śródmieściu dawny blask. Dla całego obszaru NCŁ uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza lokowanie m.in. inwestycji mieszkaniowych, biurowych, usługowych, a centralnym punktem NCŁ jest oddany do użytku pod koniec 2016 r. dworzec Łódź Fabryczna, który jest największą tego typu inwestycją w Polsce oraz jednym z najnowocześniejszych dworców w Europie. W perspektywie kilku lat planowana jest budowa tunelu średnicowego pod miastem, łączącego dworzec Łódź Fabryczna z dworcem Łódź Kaliska oraz Łódź Żabieniec, sprawiając tym samym, że dworzec multimodalny, łączący w samym centrum miasta transport kolejowy, autobusowy dalekobieżny, komunikację miejską oraz ruch samochodowy, będzie miał charakter ponadlokalny.

Łódź - dynamic and modern, open to changes city which undergoes transformations - in the old days an industrial production centre, and today a leading outsourcing centre in Poland. Determination of priority sectors in the "Integrated Development Strategy of Łódź 2020+", attracting investors to Łódź, is one of the factors which contribute to the development direction of the city and its transformations, observed in the space of recent years.

Apart from logistics and transport which are the natural development direction for Łódź due to central location in the country, also BPO/SSC, IT, R&D sectors, production of household articles and electronic industry are the priority lines of business. Trade and exhibition activities as well as tourism are significant too. The city also perceives market prospects in traditional branches of industry, in particular taking account of modern textile industry.

Consistent implementation of strategic assumptions as well as state aid e.g. within the Łódź Special Economic Zone and governmental grants cause that among companies which have decided to develop business in Łódź there are, inter alia, Fujitsu Technology Solutions, Accenture, Capita plc., Nordea Operations Centre, Hewlett-Packard, Dell, Hutchinson, Whirlpool, B/S/H, or Barry Callebaut Manufacturing Poland.

Last year was also a development period for a number of firms operating on the Łódź market for a long time. For example, Fujitsu has informed about its development plans declaring an increase in employment, just as Infosys BPO - the largest employer from the outsourcing sector of business services, Ericsson, Nordea Operations Centre as well as B/S/H, Hutchinson, Corning or Decathlon.

Also the fact that companies such as Primulator, LSI Software, Transition Technologies or Clariant, celebrated, in 2016, the 25th anniversary of activities in Łódź, and, for example, Tricentis (R&D) or STX Next (IT) appeared in the city as new investors is the evidence of favourable atmosphere for operation in Łódź.

One of the largest assets of Łódź is its academic potential. 76 thousand students learning at over 20 higher education

schools and more than 30 thousand graduates the majority of which fluently use at least one foreign language ensure broad access to perfectly educated staff. At higher education schools in Łódź in cooperation with the city the unique programme "Youth in Łódź" is implemented, within which already nearly 130 companies from Łódź and three largest public higher education schools in Łódź actively cooperate: University of Łódź, Łódź University of Technology and Medical University of Łódź. One of the most significant initiative of the programme is the extended and unique, in the scale of the country, scholarship programme comprising scholarships, founded by employers and the City of Łódź Office in fields of study at which graduates are mostly sought by entrepreneurs from Łódź, co-financing of dormitories for people from outside the Łódź Region and co-financing of additional foreign language courses. So far nine editions of the scholarship programme have taken place. Another initiative is the programme of paid holiday in-service trainings "Practice in Łódź" within which, last year, almost 350 paid holiday in-service trainings were offered to students in nearly 80 largest employers in Łódź.

The programme of the New Centre of Łódź (NCL) which provides for reconstruction of the area of 100 ha in the heart of the city is a spectacular project increasing attractiveness of the city, conducted in the field of infrastructural investments. Thanks to revitalization activities a district which will restore former splendour to the city-centre of Łódź is under preparation. For the entire area of the New Centre of Łódź a land management plan has been resolved, which allows locating e.g. residential, office, service investments, and the central point of the New Centre of Łódź is the Łódź Fabryczna railway station, put into use at the end of 2016, which is the largest investment of this type in Poland and one of the most modern railway stations in Europe. In the perspective of several years it is planned to build a cross-city tunnel under Łódź, linking the Łódź Fabryczna railway station with Łódź Kaliska railway station and Żabieniec railway station, causing, at the same time, that the multi-modal railway station connecting in the centre of the city the railway, long-distance bus transport, city transport and car traffic will have a supra-local character.

Nowe Centrum Łodzi zostało również wybrane jako miejsce, gdzie - w przypadku powodzenia w listopadowym głosowaniu - odbędzie się wystawa Expo International 2022. Tematem przewodnim wystawy ma być rewitalizacja miast – globalne wyzwanie i warunek dalszego rozwoju aglomeracji na całym świecie. Łódź jest w tej dziedzinie jednym z największych obszarów rewitalizacji w Europie, a prowadzone w mieście intensywne prace nad ratowaniem zabytkowej architektury, rewitalizacją obszarów poprzemysłowych oraz tworzeniem dostępnych, bezpiecznych i atrakcyjnych dla mieszkańców i turystów przestrzeni publicznych jest dla miasta priorytetem. Większość budynków planowanych na 30 hektarach NCL, po trwającej trzy miesiące wystawie pozostanie na stałe i otrzyma nowe funkcje mieszkalne i usługowe.

W swoim założeniu obszar Nowego Centrum Łodzi, z nieco zaniedbanej części miasta, zmienia się w atrakcyjną przestrzeń do życia, pracy, ale także relaksu i odpoczynku – zarówno dla mieszkańców miasta, jak i odwiedzających go turystów. Dowodem na atrakcyjność tej przestrzeni miasta jest fakt, że najwięksi deweloperzy planują ukończyć w tym roku swoje rozpoczęte projekty, oddając tym samym do użytku ok. 50 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Mowa tu o budowanym przez firmę Skanska biurowcu „Nowa Fabryczna” oraz wspólnej inwestycji Ghelamco i Budomal „Przystanek mBank” - o pow. prawie 24 tys. m², której wynajem był największą transakcją na polskim rynku w 2015 r. W ciągu najbliższych 4-5 lat powstaną kolejne inwestycje biurowe, np. „Brama Miasta” firmy Skanska, „Imagine” firmy Avestus czy „Monopolis” - Virako. Rok 2016 przyniósł także sprzedaż najdroższej w historii miasta działki – również na terenie NCL – pomiędzy dworcem Łódź Fabryczna a kompleksem EC-1, która została zakupiona przez Ghelamco za 85,2 mln zł netto.

Starania miasta nie pozostają niezauważone. Łódź została uhonorowana przez fDi Intelligence – sekcję Financial Times zajmującą się bezpośrednimi inwestycjami zagranicznymi, zwyciężając w kategorii fDi Strategy w rankingu Polish Cities of the Future 2015/2016. W końcu ub. roku Eurobuild nagrodził Łódź w kategorii miasta najbardziej przyjaznego

inwestorom, a prezydent Hannę Zdanowską w kategorii Osobowość Roku.

Łódź w ostatnich latach przeszła niesamowitą przemianę, dokonała ogromnych inwestycji na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców i zmiany wizerunku miasta, stając się tym samym przykładem działań rewitalizacyjnych i zmieniając swoje oblicze.

A to tak naprawdę dopiero początek!



The New Centre of Łódź has also been chosen as a place where - in case of a success in voting in November - the Expo International 2022 will be held. The primary theme of the exhibition is to be revitalization of the city - global challenge and condition for further development of agglomerations in the whole world. Łódź is in this field one of the largest revitalization areas in Europe, and intensive works carried

out in the city to save historical architecture, revitalize post-industrial areas and create available, safe and attractive to citizens and tourists public spaces are the priority for the city. The majority of buildings planned on 30 hectares of the New Centre of Łódź, after exhibition lasting three months, will remain for good and receive new functions - residential and service.

In its assumption the area of the New Centre of Łódź, from a slightly neglected part of the city, changes into an attractive space for living, working, relaxing and resting - both for citizens of Łódź and tourists who visit it. The fact that the largest developers plan to finish this year their projects, putting, at the same time, into use approx. 50 thousand m² of new office space is the evidence of the attractive character of this city space. This refers to the office building "Nowa Fabryczna" constructed by Skanska company and joint investment of Ghelamco and Budomal "Przystanek mBank" - with surface area of nearly 24 thousand m² the rental of which was the largest transaction on the Polish market in 2015. Over the coming 4-5 years further office investments will be implemented e.g. "Brama Miasta" - Skanska, "Imagine" - Avestus or "Monopolis" - Virako. 2016 was also the year when the most expensive, in the history of the city, plot was sold - in the territory of the New Centre of Łódź too - between the Łódź Fabryczna railway station and EC-1 complex, which was bought by Ghelamco for PLN 85.2 million net.

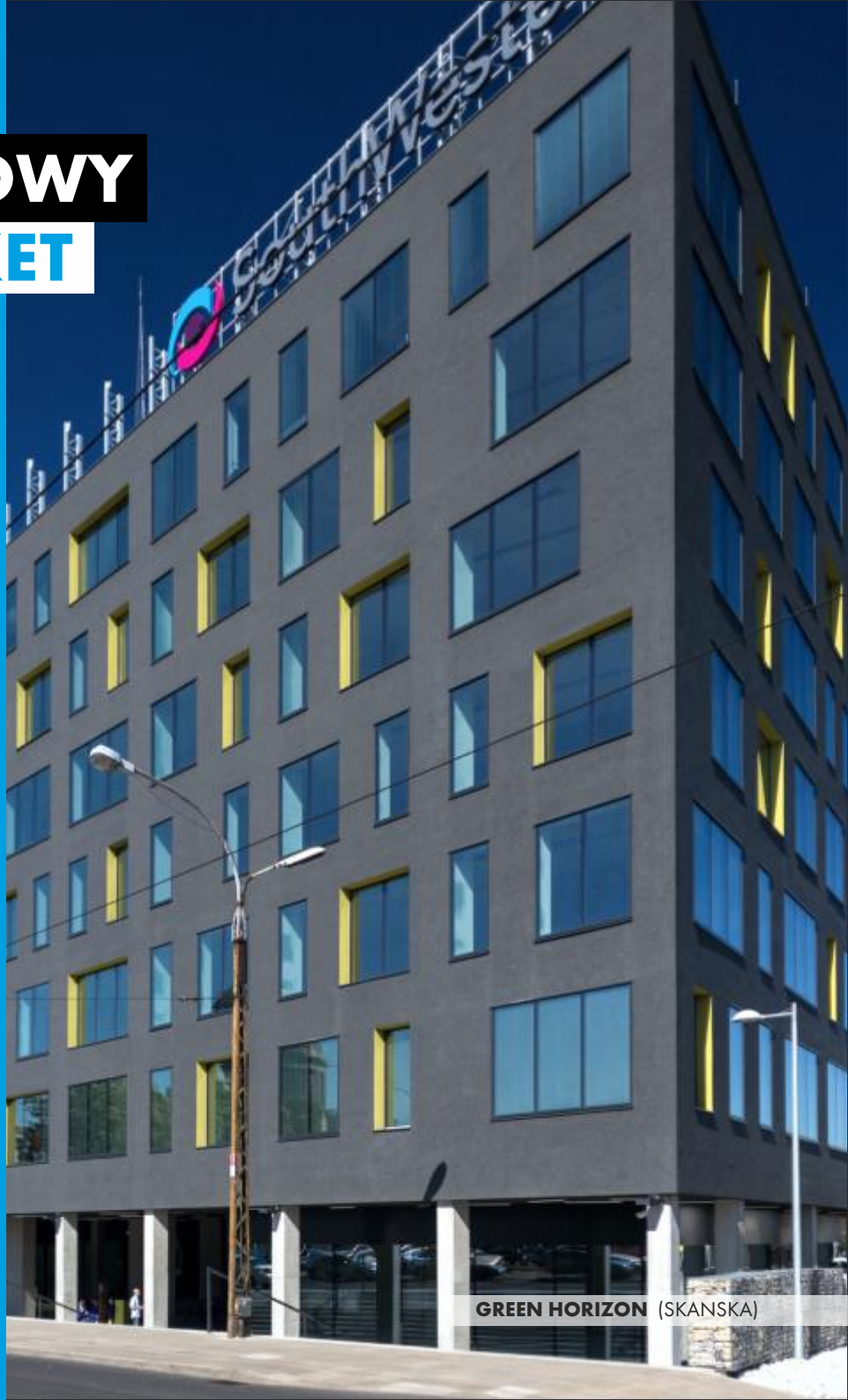
The city's efforts are also noticed. Łódź has been honoured by fDi Intelligence - section of Financial Times dealing with direct foreign investments, winning in the category of fDi Strategy in the ranking of Polish Cities of the Future 2015/2016. At the end of last year Eurobuild rewarded Łódź in the category of the most investor-friendly city, and Mayor Hanna Zdanowska in the category: Personality of the Year.

In recent years Łódź has undergone an amazing transformation, implemented huge investments to improve citizens' quality of living and made changes in the city's image, simultaneously becoming an example of revitalization activities and modifying its face.

And as a matter of fact this is only the beginning!



RYNEK BIUROWY OFFICE MARKET



GREEN HORIZON (SKANSKA)

PODAŻ

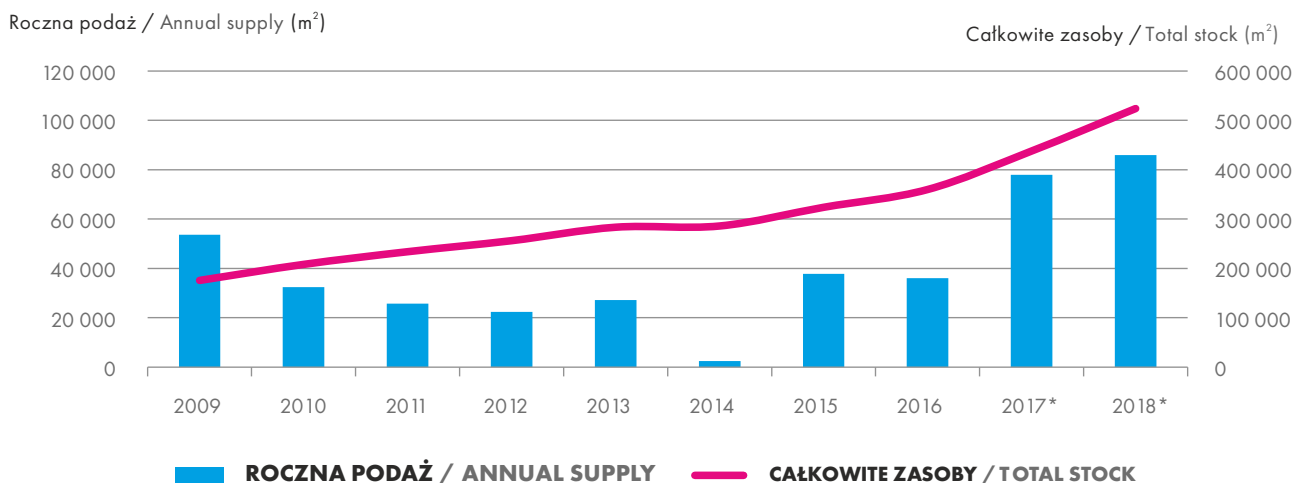
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi na koniec 2016 roku są szacowane na 360 tys. m². Większość istniejącej podaży została oddana do użytku w ciągu ostatnich dziesięciu lat, przy czym najszybszy wzrost rynku przypadł na lata 2008-2010. Oprócz nowych inwestycji, znaczącą część istniejącej powierzchni stanowią zrewitalizowane budynki przemysłowe zaadaptowane na funkcje biurowe - Centrum Biznesowe Kopcińskiego 77, Business House – Gdańska, Centrum Biznesowe Synergia, Przędzalnia Braci Muehle, Textorial Park czy Monopolis (planowana inwestycja w dawnych zakładach Polmosu).

Po 2014 roku, który charakteryzował się bardzo niską dynamiką podaży, oferta dostępnych nowoczesnych powierzchni biurowych znacząco zmalała. W kolejnych latach – 2015 i 2016 deweloperzy przyśpieszyli z budową nowych projektów w odpowiedzi na rosnące zainteresowa-

nie najemców. Nowo oddana powierzchnia osiągnęła poziom 39 tys. m² w 2015 i 36 tys. m² w minionym roku. /Wykres 1./

Obecnie sytuacja na łódzkim rynku biurowym jest bardzo dynamiczna ze względu na spadający współczynnik pustostanów i dużą aktywność deweloperską. W budowie jest rekordowa ilość powierzchni – 130 tys. m² planowane do oddania do użytku do końca 2018 roku. Wśród aktywnych deweloperów znajdują się międzynarodowi inwestorzy tj. Avestus, Echo Investment, Ghelamco, Mermaid Holding, Skanska i Warimpex, jak również polskie firmy – Master Management czy Orange Property Group. Największe projekty zostały przedstawione w tabeli nr 1.

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



*prognoza / forecast

Źródło / Source: Colliers International, PORF, 2016

SUPPLY

The total supply of modern office space in Łódź was estimated at 360,000 m² in the end of 2016. 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, as well as Monopolis (project planned in the former Polmos factory).

After 2014, when weak supply was recorded, the availability of modern office space decreased significantly. In 2015 and 2016, developers accelerated the construction of new projects in response to the growing interest of tenants.

New completions reached 39,000 m² in 2015 and 36,000 m² last year. /Chart 1./

Currently the office market in Łódź is defined as dynamic because of the falling vacancy rate and large development pipeline. A record number of projects comprising 130,000 m² is under construction, with delivery dates planned by the end of 2018. Among active developers there are international investors like Avestus, Echo Investment, Ghelamco, Mermaid Holding, Skanska and WarimpeX, as well as Polish companies – Master Management or Orange Property Group. The major projects are presented in the table 1.

Tabela 1. NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE PLANOWANE DO ODDANIA DO KOŃCA 2018 ROKU.
Table 1. THE MAJOR OFFICE PROJECTS PLANNED FOR DELIVERY BY THE END OF 2018.

PROJEKT PROJECT	DEWELOPER DEVELOPER	ADRES ADDRESS	PLANOWANY ROK UKOŃCZENIA PLANNED DELIVERY DATE	STATUS BUILDING STATUS	CAŁKOWITA POWIERZCHNIA BIUROWA TOTAL OFFICE SPACE (m ²)
Ogrodowa Office	WARIMPEX	Ogrodowa 8	2018	w budowie / under construction	26 000
Przystanek Mbank	GHELAMCO	Kilińskiego 74	2017	w budowie / under construction	24 000
Piotrkowska 155	MASTER MANAGEMENT GROUP	Piotrkowska 155	2018	w budowie / under construction	22 525
Nowa Fabryczna	SKANSKA	Składowa 35	2017	w budowie / under construction	21 500
Cross Point / II faza - bud B i C	MERMAID HOLDINGS	Al. Śmigłego Rydza 20	2017	w budowie / under construction	11 200
Imagine A & B	AVESTUS	Piłsudskiego / Śmigłego Rydza	2018	planowany / planned	14 000
Symetris Business Park II	ECHO INVESTMENT	Al. Piłsudskiego 86	2018	w budowie / under construction	9 600

IMAGINE, Avestus



SYMETRIS, Echo Investment



POPYT

Roczny popyt brutto na powierzchnię biurową wykazuje trend wzrostowy już czwarty rok z rzędu. Na koniec 2016 roku wolumen transakcji najmu podpisanych przez najemców na rynku łódzkim wyniósł 68 tys. m².

Największy udział w strukturze popytu przypadł nowym transakcjom – 64%, co odzwierciedla rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem łódzkim.

Renegocjacje i przedłużenia stanowiły 16% aktywności, 11% transakcje na użytek własny właścicieli budynków a pozostałe 9% - ekspansje dotychczasowych najemców. Szacujemy, że 36% wolumenu najmu – około 23,7 tys. m² podpisanych zostało w projektach planowanych tj. Ogródowa Office, Nowa Fabryczna czy Symetris Business Park II. Z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni odpowiedniej jakości w istniejących budynkach, najemcy coraz aktywniej poszukują biur w planowanych inwestycjach.

Wśród największych transakcji zawartych w 2016 r. można wymienić umowy Fujitsu Technology Solutions podpisaną w Nowej Fabrycznej (przednajem, 6,3 tys. m²), Phillips w Symetris Business Park II (przednajem, 4 tys. m²) oraz Polkomtel w Park Biznesu Teofilów (nowa umowa, 2,7 tys. m²). /Wykres 2./

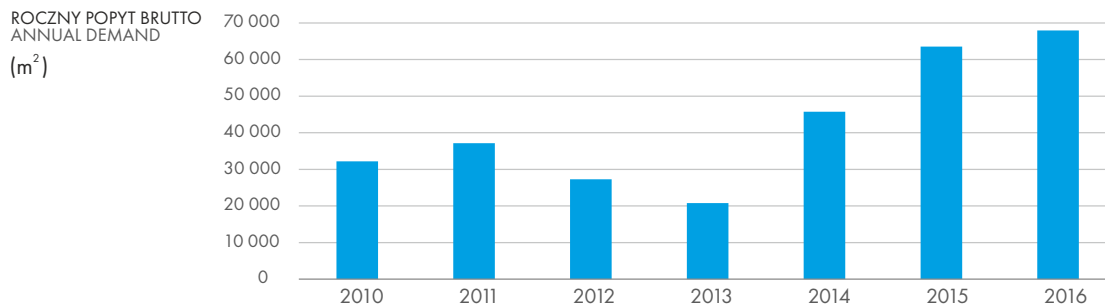
POWIERZCHNIA WOLNA

Współczynnik pustostanów w Łodzi maleje sukcesywnie od czterech lat. Na koniec 2016 r. wyniósł 6,2% (-1,1 p.p. rdr), co przełożyło się na 22,3 tys. m² wolnej powierzchni i jest to najniższy współczynnik w ciągu ostatnich dziesięciu lat. Przewidujemy, że w nadchodzących kwartałach stopa pustostanów będzie wykazywać trend wzrostowy z uwagi na znaczącą ilość powierzchni w budowie. /Wykres 3./

STAWKI CZYNSZU

Łódzki rynek biurowy jest nadal bardzo atrakcyjny pod względem oferowanych warunków finansowych. Stawki za powierzchnię w budynkach klasy A nieznacznie wzrosły i wahają się między 12 a 13,5 EUR/m²/miesiąc. Dla obiektów klasy B czynsze są niższe o około 25%, co przekłada się na stawki w wysokości od 9 do 12,5 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. Oprócz czynszu najemcy są zobowiązani ponosić opłaty eksploatacyjne, które w istniejących biurowcach kształtowały się między 10 a 18 PLN/m²/miesiąc.

Wykres 2. POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ, 2010 - 2016
Chart 2. DEMAND FOR OFFICE SPACE, 2010 - 2016



DEMAND

Demand for office space in Łódź has been increasing for the last four years. At the end of 2016, the take-up volume reached 68,000 m². New transactions account for the largest share in the structure of demand (64%), which mirrors growing tenant interest in the Łódź office market. Renewals and renegotiations made up to 16% of tenant activity, 11% owner occupier transactions and the remaining 9% expansions by existing tenants. It is estimated that 36% of take-up volume – around 23,700 m² – was comprised of pre-lets signed in projects planned or under construction, such as Ogrodowa Office, Nowa Fabryczna or Symetris Business Park II. Due to the limited availability of appropriate quality space in existing buildings, tenants are increasingly seeking offices in planned investments.

Major transactions concluded in 2016 include Fujitsu Technology Solutions, which signed a lease in New Fabryczna (pre-let, 6,300 m²), Phillips in Symetris Business Park II (pre-let, 4,000 m²) and Polkomtel in Teofilów Business Park (new agreement, 2,700 m²). /Chart 2./

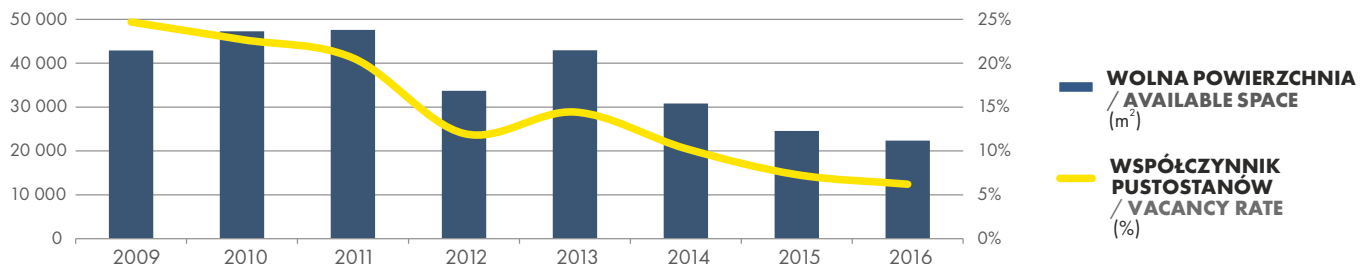
VACANT SPACE

The vacancy rate has been decreasing successively for the last four years. At the end of 2016, it amounted to 6.2% (-1.1 p.p. y-o-y), which translated into 22,300 m² of available space and is the lowest rate in the last ten years. We anticipate that in the coming quarters, the vacancy rate will show an upward trend due to the significant amount of space under construction. /Chart 3./

RENTAL RATES

The Łódź office market is still very attractive in terms of leasing conditions. Average rental rates for A-class office space increased slightly and range from EUR 12 to 13.5 m²/month. Rents in B-class buildings are lower by approximately 25%, which translates into rates from EUR 9 to 12.5 m²/month. Moreover, potential tenants can 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 vary from PLN 10 to 18 m²/month.

Wykres 3. WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W ŁÓDZI (2009 - 2016)
Chart 3. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ (2009 - 2016)



ŁÓDŹ NA TLE INNYCH RYNKÓW BIUROWYCH W POLSCE

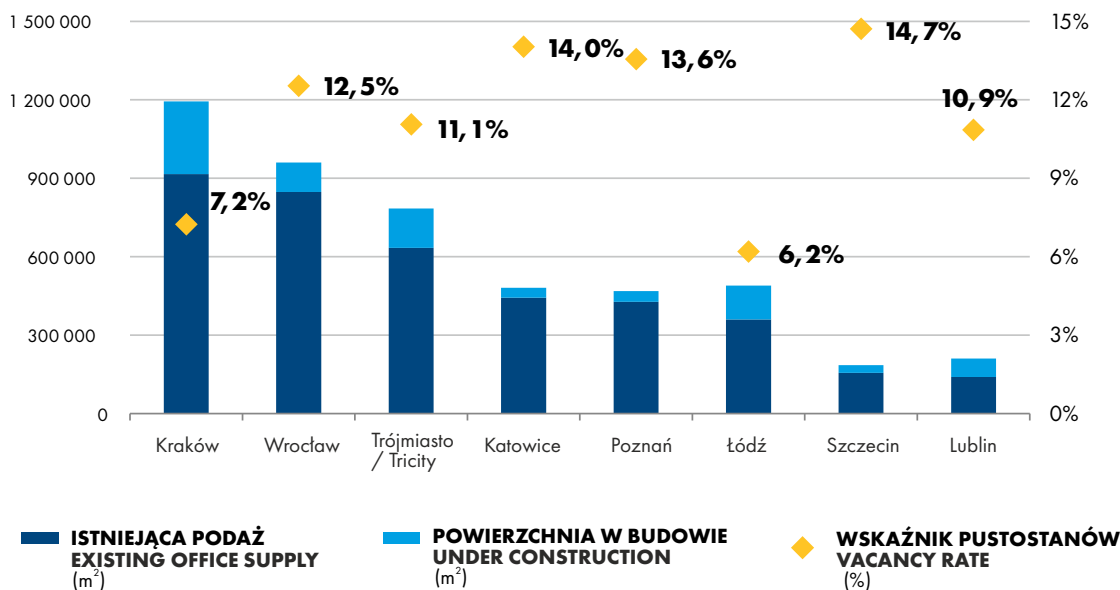
Na koniec 2016 r. podaż powierzchni w ośmiu głównych miastach regionalnych wyniosła 3,9 mln m². Łódź jest szóstym co do wielkości rynkiem regionalnym w Polsce, zlokalizowane jest tu 9% całkowitej regionalnej podaży powierzchni biurowej. W minionym roku najwyższy przyrost podaży odnotowały Kraków i Wrocław, gdzie deweloperzy ukończyli odpowiednio 149 tys. m² i 139 tys. m². Te same rynki są również liderami pod względem aktywności na rynku najmu - wynajęto tu odpowiednio 188 tys. m² i 124 tys. m². Łódź uplasowała się na czwartym miejscu pod względem ilości wynajętej powierzchni, odnotowując

jednocześnie najniższy wskaźnik pustostanów na poziomie 6,2%.

Wakaty na wszystkich rynkach regionalnych oprócz Krakowa utrzymują się powyżej 10%. Rynki regionalne są w fazie aktywnego rozwoju, w ośmiu głównych miastach buduje się prawie 850 tys. m². Pod względem ilości podaży w budowie Łódź ze 130 tys. m² zajmuje trzecie miejsce po Krakowie (278 tys. m² w budowie) i Trójmieście (150 tys. m² w budowie). /Wykres 4./

Na tle pozostałych lokalizacji czynsze w łódzkich biurach kształtowały się na bardzo konkurencyjnym poziomie. Najwyższe stawki odnotowano we Wrocławiu i w Trójmieście, natomiast najniższe w Lublinie. /Wykres 5./

Wykres 4. PODAŻ POW. BIUROWEJ I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH BIUROWYCH W POLSCE
Chart 4. OFFICE SUPPLY AND VACANCY RATE IN THE MAJOR OFFICE MARKETS IN POLAND

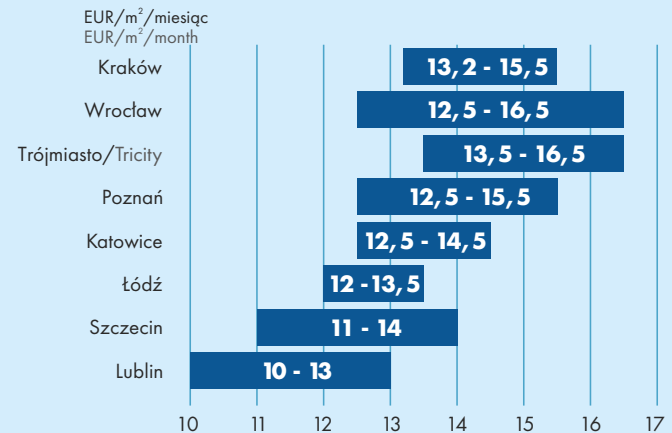


ŁÓDŹ OFFICE MARKET IN COMPARISON WITH THE MAIN POLISH OFFICE MARKETS

At the end of 2016, the total office stock in the eight regional markets reached 3.9 million m². Łódź is the sixth largest regional office market in Poland, with 9% of total regional office stock. During the past year, the largest supply increases were recorded in Kraków and Wrocław, where developers delivered 149,000 m² and 139,000 m² of new space respectively. The same markets are also leaders in terms of take-up activity with volumes reaching 188,000 m² in Kraków and 124,000 m² in Wrocław. Łódź ranked as the fourth market noting at the same time the lowest vacancy rate (6.2%). The availability rates in all regional markets except Krakow remain above 10%. Regional markets are in an active development phase; in the eight major cities, almost 850,000 m² of office space is under construction. In terms of the amount of supply under construction, Łódź ranks third behind Kraków (278,000 m² under construction) and Tricity (150,000 m² under construction). / Chart 4./

As compared to the other regional cities, rental rates in Łódź remained at a very competitive level. The highest rates were recorded in Wrocław and Tricity, while the lowest were in Lublin. / Chart 5./

WYKRES 5. STAWKI NAJMU ZA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH
 CHART 5. OFFICE RENTS IN MAJOR REGIONAL MARKETS



Źródło / Source: Colliers International, PORF, 2016



STERLINGA BUSINESS CENTER

RYNEK HANDLOWY RETAIL MARKET



CENTRUM HANDLOWE **MANUFAKTURA** / **MANUFAKTURA** SHOPPING CENTRE

ZASOBY I ROCZNA PODAŻ

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji łódzkiej na koniec 2016 roku osiągnęły poziom 554,6 tys. m² GLA, ulokowanych w 16 obiektach. Tym samym nasycenie powierzchnią centrów handlowych na koniec ubiegłego roku wyniosło 568 m² GLA/1 000 mieszkańców.

Pierwsze centra handlowe pojawiły się w Łodzi w drugiej połowie lat 90-tych. Były to obiekty oparte na dużym hipermarkecie 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.

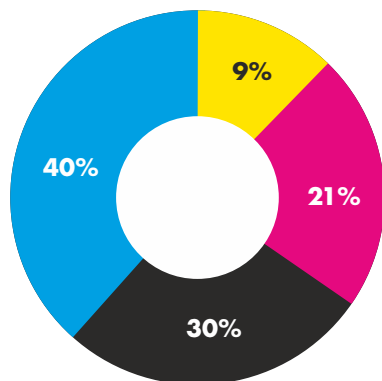
W Łodzi zlokalizowane są dwa spośród pięciu największych centrów handlowych funkcjonujących w Polsce – oddana w 2006 roku Manufaktura (110 tys. m² GLA) oraz Port Łódź (103 tys. m² GLA), który powstał w dwóch fazach, w latach

2009-2010. Najnowszym, oddanym do użytku w 2015 roku, obiektem jest centrum handlowo-rozrywkowe Sukcesja (46,2 tys. m² GLA). /Wykres 6./

Pod względem oferty handlowej oraz obecnych najemców, najbogatszą mają Manufaktura (blisko 320 sklepów) i Port Łódź (ok. 200 sklepów). Biorąc pod uwagę formaty handlowe, ponad 97% 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). /Wykres 7./

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. 2 500 sklepów wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

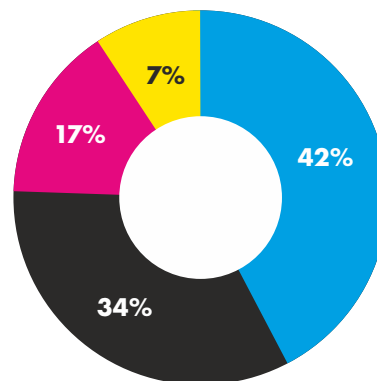
Wykres 6. CENTRA HANDLOWE WG WIEKU
Chart 6. SHOPPING CENTRES BY AGE



- 0 - 5 lat / years old
- 6 - 10 lat / years old
- 11 - 15 lat / years old
- 16 lat i więcej / years old and more

Źródło / Source: Colliers International, PRRF, 2016

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



- BARDZO DUŻE / VERY BIG (powyżej / more than 50 000 m²)
- DUŻE / BIG (50 000 - 31 000 m²)
- ŚREDNIE / MEDIUM (30 000 - 15 000 m²)
- MAŁE / SMALL (poniżej / smaller than 15 000 m²)

Źródło / Source: Colliers International, PRRF, 2016

TOTAL MODERN RETAIL STOCK AND ANNUAL SUPPLY

At the end of 2016, the total supply of modern retail space in the Łódź agglomeration reached 554,600 m² and was located in 16 retail schemes. This put retail space density at the level of 568 m² GLA 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 supplemented by a rather 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 Lodz with an extended offer was Galeria Łódzka, opened in 2002.

Two of five largest shopping centres in Poland are in Łódź - Manufaktura, completed in 2006 (110,000 m²) and Port Łódź, delivered in two phases in 2009 - 2010 (103,000 m²).

The latest scheme, delivered in 2015, is the Sukcesja shopping centre (46,200 m²). /Chart 6./

In terms of the retail offer and present tenants, the most interesting offer can be found in Manufaktura (about 320 stores) and Port Łódź (about 200 stores). In terms of retail formats, over 97% of all schemes are traditional shopping centres. There is only one relatively small retail park (Vis à Vis) and one outlet centre (Ptak Outlet in Rzgów near Łódź). /Chart 7./

In Łódź, apart from shopping centres, there are also stand-alone DIY stores, such as Castorama, Bricoman, Leroy Merlin, Praktiker and OBI, cash & carry markets (Makro, Selgros) as well as supermarkets and food discounts. 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.

Tabela 2. NAJWIĘKSZE CENTRA HANDLOWE W ŁÓDZI (POWYŻEJ 30 tys. m²)
Table 2. MAJOR RETAIL SCHEMES IN ŁÓDŹ (OVER 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
SUKCESJA	2015	46 200	Fabryka Biznesu
GALERIA ŁÓDZKA	2002 / 2008	45 000	ECE
PASAŻ ŁÓDZKI	2000 / 2010 / 2011	37 000	Casino
M1	1999	36 500	METRO
TULIPAN	1999	32 800	Casino

GLA (Gross Leasable Area) – powierzchnia najmu brutto, nowoczesne centra handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m², z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących / modern retail schemes over 5,000 m² GLA, excluding stand-alone buildings



PLANOWANA PODAŻ

Obecnie w Łodzi nie powstaje żaden znaczący obiekt handlowy, a planowane projekty znajdują się na wczesnym etapie przygotowania. W dalszej perspektywie czasowej w Łodzi planowane są przede wszystkim modernizacje i rozbudowy istniejących obiektów handlowych o ugruntowanej pozycji na rynku. /Wykres 8./

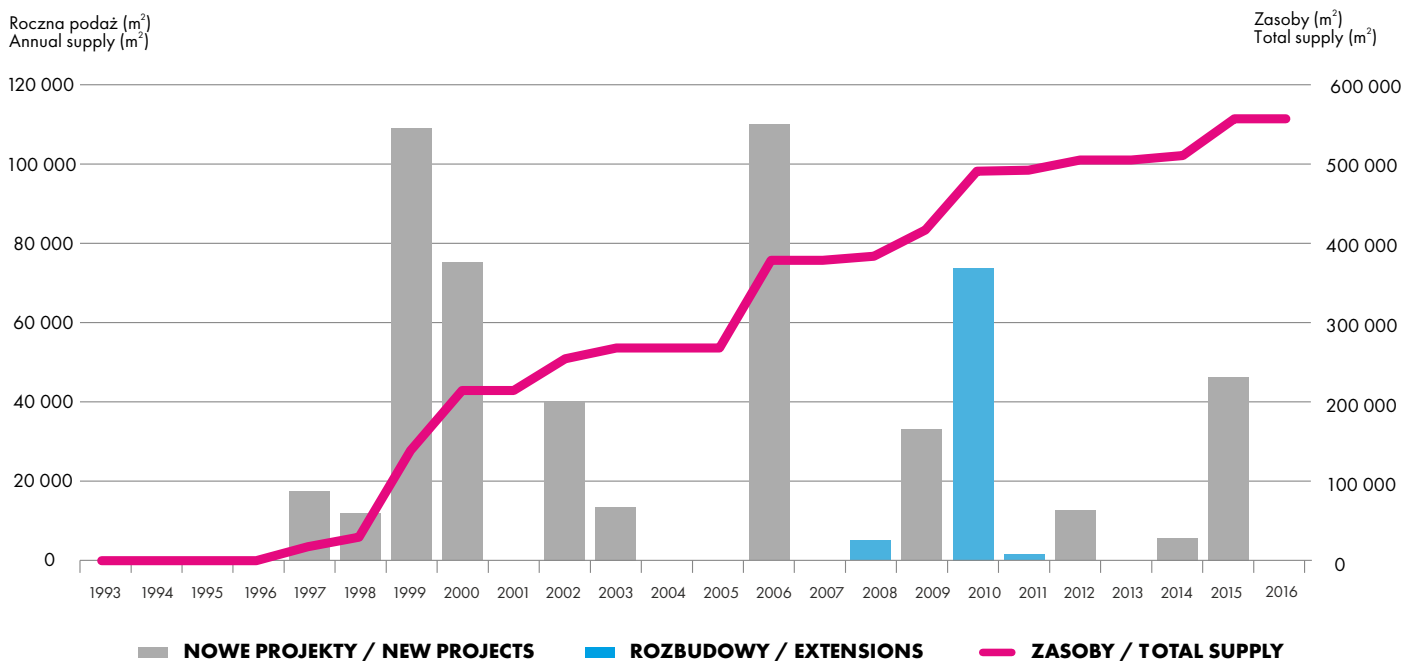
ULICE HANDLOWE

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.

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”.

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



PLANNED SUPPLY

Currently, there are no new retail projects under construction or at an advanced stage of development in Łódź. In the mid-term perspective, modernisations and extensions of good performing existing retail schemes can be expected. /Chart 8./

HIGH STREETS

Piotrkowska Street with its numerous shops, boutiques and rich gastronomy offer is not only the main retail street in Łódź, but also a place for many cultural, artistic and sports events. In 2009, a document setting out guidelines for the development of Piotrkowska was passed – “Development strategy for Piotrkowska Street in Łódź for 2009 - 2020”,

in which the priority is to create a place where apart from retail and services the cultural life of the city will live.

An important action supporting the development of Piotrkowska Street is the reconstruction of its pedestrian part and systematically renovations of the neighbouring streets, which took place in years 2012 - 2014.

The modernisation included changing the flooring material to granite and the introduction of street lighting, green areas and street architecture. The City Conservator of Historical Monuments published “The Book of Standards for Piotrkowska Street”, which aims to regulate the aesthetics of advertisements and shop windows.

ULICA PIOTRKOWSKA / PIOTRKOWSKA STREET



Od grudnia 2012 roku funkcjonuje konkurs dla „lokalni kreatywnych”. Gminne lokale usługowe są w nim wystawiane na przetarg dedykowany przemysłom kreatywnym. Do dziś rozstrzygnięto XII edycji konkursu, wynajęto przez to 96 lokali. 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 swoje podwoje otworzyły pracownie projektantów mody, designu, architektki, kluby muzyczne, restauracje, przestrzenie wystawiennicze, sale prób, showroomy, concept store i klubokawiarnie.

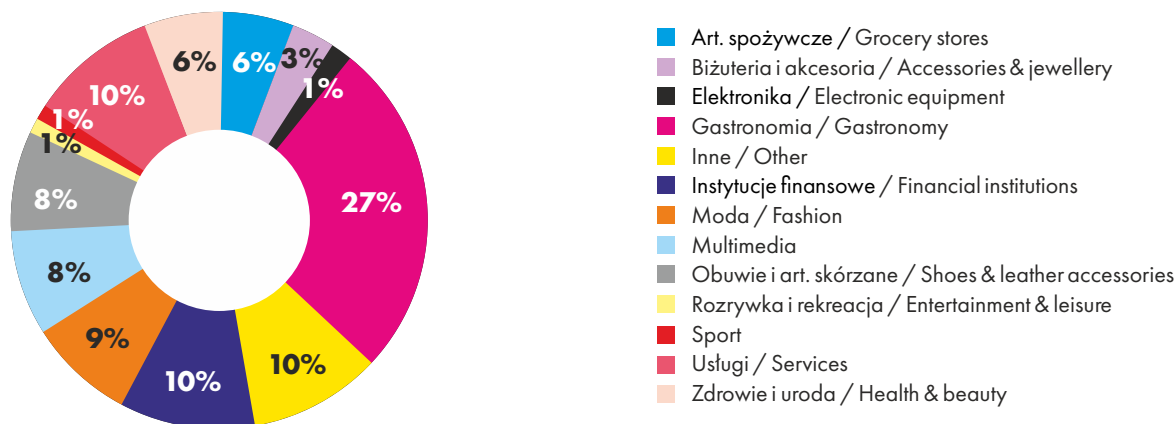
W końcu 2016 roku przy ul. Piotrkowskiej funkcjonowało ponad 300 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych. Ulica zdominowana jest przez sektor gastronomiczny - restauracje, bary, kawiarnie, kluby stanowią aż 27% oferty. Przy Piotrkowskiej dobrze reprezentowane są także usługi (10%) i sektor finansowy (10%). Bardzo ograniczona jest natomiast oferta z sektora art. dla dzieci, art. wyposażenia wnętrz, sport, elektronika oraz rozrywka i rekreacja. /Wykres 9./

POPYTI I PUSTOSTANY

Na łódzkim rynku handlowym działa większość aktywnych w Polsce sieci handlowych, prowadząc swoje sklepy w więcej niż jednej lokalizacji. Poziom popytu na lokale w centrach handlowych potwierdza stosunkowo niski i stabilny współczynnik pustostanów. Na koniec IV kwartału 2016 r. współczynnik pustostanów wyniósł 3,4%, nieznacznie mniej niż w II kwartale, kiedy kształtował się na poziomie 4%. 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. 1 520 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych. Największą grupę najemców stanowią podmioty z sektora mody (28%), dobrze reprezentowane są także usługi (17%), obuwiu 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). /Wykres 10./

Wykres 9. STRUKTURA NAJEMCÓW WG BRANŻ PRZY UL. PIOTROWSKIEJ
Chart 9. TENANT STRUCTURE AT PIOTRKOWSKA STREET BY SECTORS



Since December 2012, a competition for “creative premises” has been held in which municipal premises are made available in a tender dedicated to creative ideas. So far, 12 editions of the competition have led to the lease of 96 premises. These include cafés, clubs, antique shops, artistic workshops and other services connected with creativity.

Currently, the most attractive point on Piotrkowska is “OFF Piotrkowska”, situated in the former F. Ramisch factory. It is home to many fashion designer studios, design workshops, architectural studios, music clubs, restaurants, exhibition spaces, rehearsal rooms, showrooms, concept stores and cafés.

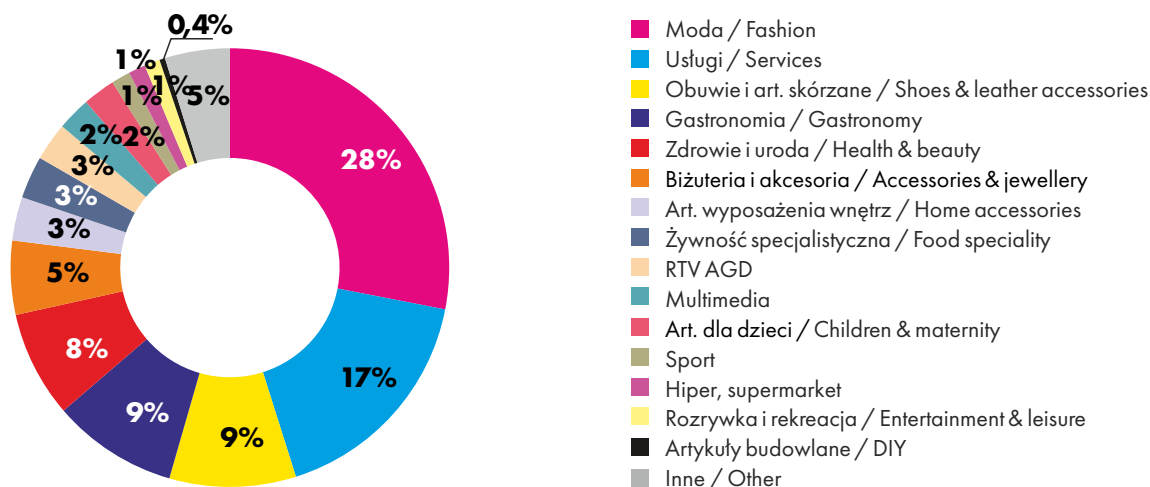
In the end of 2016, there were over 300 shops, service points and gastronomy outlets on Piotrkowska. The street is dominated by the gastronomic sector – restaurants, bars, cafés and clubs comprise more than 27% of all units. Piotrkowska is also popular for services (10%) and the financial sector (10%). Meanwhile, there is a very limited range of stores with children's goods, interior design items and electronics, as well as entertainment, sport and recreation. /Chart 9./

DEMAND AND VACANCY RATES

The Łódź retail market features most of the Polish retail chains, which have their stores 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 2016, the vacancy rate reached 3.4%, which was slightly less than in Q2, when it was at the level of 4%. In the best shopping centres in Łódź, the availability of modern retail stock was very limited. Space for rent is available only in retail schemes in a secondary location or commercial concept.

In total, in Łódź there are over 1,520 shops, service points and gastronomy outlets. The biggest group of tenants come from the fashion sector (28%); also well represented are services (17%), shoes and leatherwear (9%) and the gastronomy sector (9%). Among 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). /Chart 10./

Wykres 10. STRUKTURA NAJEMCÓW WG BRANŻ W CENTRACH HANDLOWYCH W ŁÓDZI
Chart 10. TENANTS STRUCTURE IN ŁÓDŹ SHOPPING CENTERS BY SECTOR



Źródło / Source: Colliers International, PRRF, 2016

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, na potrzeby branży odzieżowej, zlokalizowane w najlepszych centrach handlowych wahają się w przedziale 35 - 37 EUR/m²/miesiąc. Niższe stawki obowiązują w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu za lokal wielkości 500 - 1 000 m² wynosi 5 - 9 EUR/m²/miesiąc.

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.

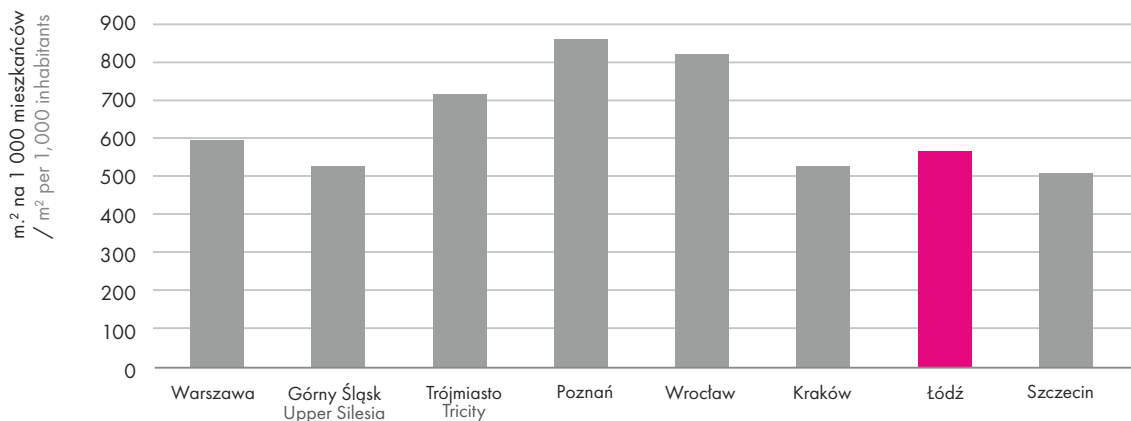
ŁÓDZKI RYNEK HANDLOWY NA TLE GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJI

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła na koniec IV kwartału 2016 roku blisko 11,2 mln m², z czego ponad 54% 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 szóstym co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce, zbliżonym pod względem podaży do zasobów dostępnych w Krakowie (ok. 550 000 m²). Najmniejszym rynkiem wśród głównych aglomeracji jest Szczecin (nieco powyżej 280 000 m²). Nasycenie powierzchnią handlową na poziomie 568 m² na 1 000 mieszkańców plasuje Łódź na piątym miejscu. Liderami pod względem nasycenia rynku są Poznań i Wrocław, odpowiednio 862 i 821 m² na 1 000 mieszkańców. Z drugiej strony, najmniej powierzchni handlowej na mieszkańców przypada w Szczecinie (ok. 503 m² na 1 000 mieszkańców). /Wykres 11./

Współczynnik wolnych powierzchni w Łodzi wynosi obecnie około 3,4% i jest zbliżony do wartości współczynnika dla Górnego Śląska (3,3%). Mniej niewynajętej powierzchni odnotowane zostało natomiast w Warszawie (1,9%), Krakowie (2,6%) i Szczecinie (2,9%). Tak niski poziom pustostanów jest oznaką stabilności łódzkiego rynku handlowego i zrównoważonej relacji między popytem i podażą. /Wykres 12./

Wykres 11. NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJACH
Chart 11. SATURATION OF MODERN RETAIL SPACE IN THE MAYOR AGGLOMERATIONS



Źródło / Source: Colliers International, PRRF, 2016

RENTAL RATES AND OTHER TERMS OF LEASE

Rental rates in the Łódź retail market remain stable. Rents for units of approximately 100-150 m² (fashion) in shopping centres range between EUR 35 to 37 m²/month. Lower rental rates apply to retail parks, where the average rent for a unit of 500-1,000 m² ranges from EUR 5 to 9 m²/month.

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

ŁÓDŹ RETAIL MARKET IN COMPARISON TO MAIN POLISH AGGLOMERATIONS

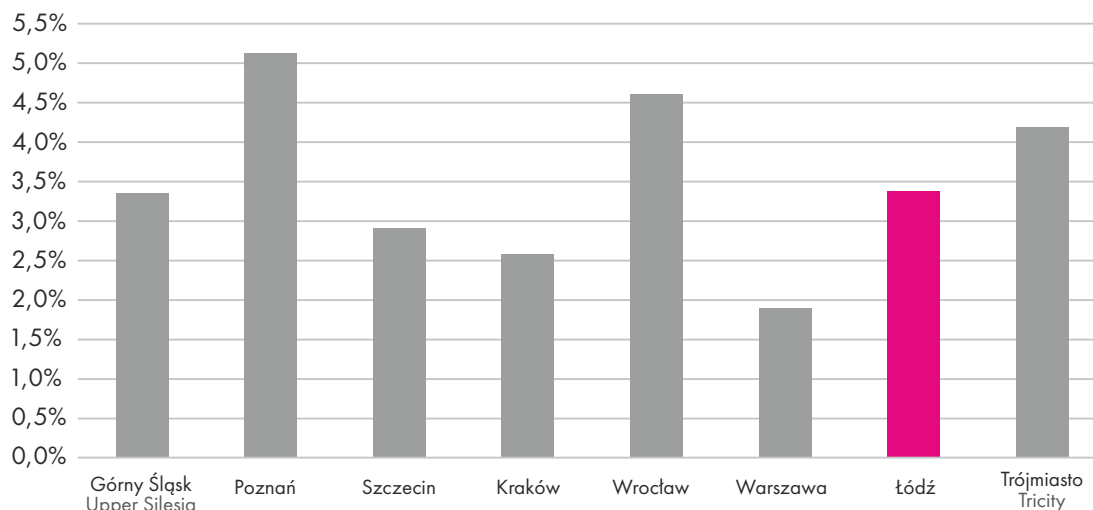
The total stock of modern retail space in Poland reached 11.2 million m² at the end of Q4 2016, 54% of which was located in the eight main agglomerations. Warsaw is the

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 280,000 m²).

The retail space density at the level of 568 m² per 1,000 inhabitants ranks Łódź five among major cities. Leaders in terms of market saturation are Poznań and Wrocław, which offer respectively 862 m² and 821 m² per 1,000 inhabitants. On the other hand, the lowest saturation is recorded in Szczecin (503 m² per 1,000 inhabitants). / Chart 11./

The vacancy rate in Łódź is currently at the level of 3.4% and is similar to the vacancy rate in Upper Silesia (3,3%). Less vacant space can only be found in Warsaw (1,9%), Kraków (2,6%) and Szczecin (2,9%). Such a low vacancy rate is a sign of stability in the Lodz commercial market and a balance between supply and demand. /Chart 12./

Wykres 12. WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W ŁODZI NA TLE GŁÓWNYCH POLSKICH AGLOMERACJI
Chart 12. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ IN MAJOR AGGLOMERATIONS IN POLAND

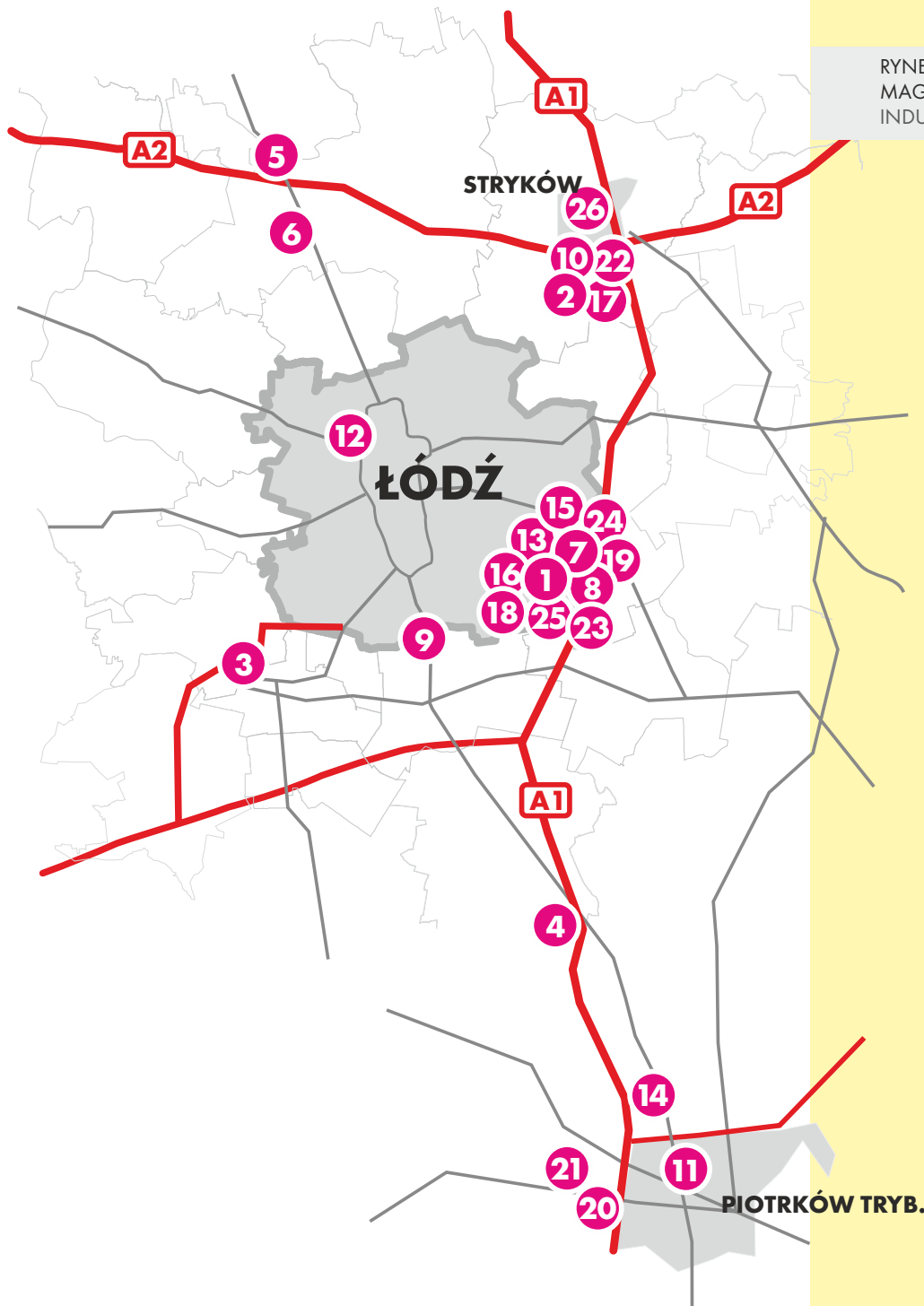


RYNEK MAGAZYNOWY

INDUSTRIAL MARKET



RYNEK NOWOCZESNYCH POWIERZCHNI
MAGAZYNOWYCH W REGIONIE ŁÓDZKIM /
INDUSTRIAL MARKET IN ŁÓDŹ REGION



- 1 Aviva Business Centre Łódź
- 2 Diamond Business Park Stryków
- 3 Goodman Łódź Logistic Centre
- 4 Goodman Łódź Logistic Centre II
- 5 Goodman Łódź Logistic Centre III
- 6 Hillwood Łódź
- 7 Logicor Łódź I
- 8 Logicor Łódź II
- 9 Logicor Łódź III
- 10 Logicor Stryków
- 11 Logistic City
- 12 Martis Logistics Center
- 13 MLP Łódź East
- 14 P3 Piotrków
- 15 Panattoni Business Center Łódź I
- 16 Panattoni Business Center Łódź II & III
- 17 Panattoni Park Stryków II
- 18 Panattoni Park Olechów
- 19 Panattoni Park Łódź East
- 20 Prologis Park Piotrków
- 21 Prologis Park Piotrków II
- 22 Prologis Park Stryków
- 23 SEGRO Logistics Park Łódź
- 24 SEGRO Logistics Park Łódź I & II
- 25 SEGRO Logistics Park Widzew
- 26 SEGRO Logistics Park Stryków I & II

PODAŻ

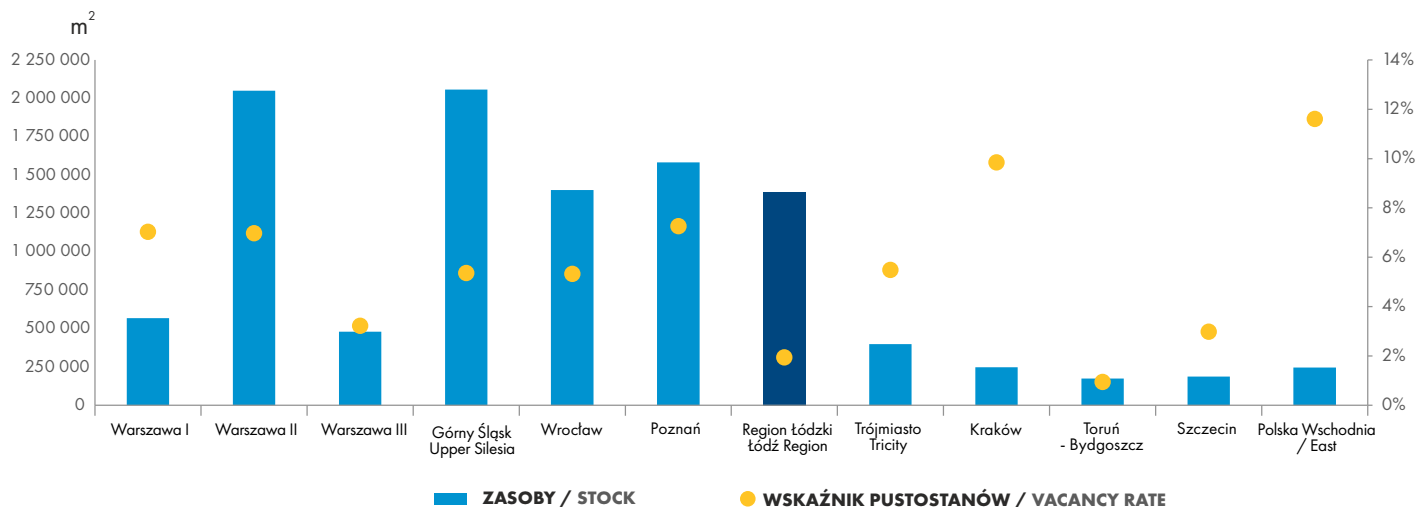
Obszary Łodzi, Strykowa, Piotrkowa Trybunalskiego i okolic (Region Łódzki) tworzą piątą pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w tym regionie wyniosły na koniec 2016 r. ponad 1,37 mln m², z czego prawie 380 tys. m² w obiektach zlokalizowanych na terenie Łodzi. Na koniec 2016 r. udział Regionu Łódzkiego w całkowitych zasobach nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniósł 12,3%.

Pierwszymi nowoczesnymi projektami magazynowymi wybudowanymi w Regionie Łódzkim były pierwsze fazy Diamond Business Park Łódź (20 tys. m²) oraz Prologis Park Piotrków I (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 na koniec 2004 r. całkowita podaż osiągnęła poziom 91,5 tys. m².

/Wykres 13./

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 obserwowano zmniejszenie aktywności deweloperów w Regionie Łódzkim, podobnie jak na większości rynków. Stosunkowo niska roczna dynamika podaży utrzymała się do 2013 r. Warto zaznaczyć, że w połowie 2013 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w analizowanym regionie przekroczyła poziom 1 mln m². W ciągu kolejnych lat nowa podaż na rynku wykazywała trend wzrostowy. W 2016 r. do użytku oddano ponad 172 tys. m² nowej powierzchni magazynowej. /Wykres 14./

Wykres 13. PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA RYNKU ŁÓDZKIM NA TLE POZOSTAŁYCH REGIONÓW (IV KWARTAŁ 2016)
Chart 13. STOCK AND VACANCY RATE IN THE ŁÓDŹ MARKET (Q4 2016)



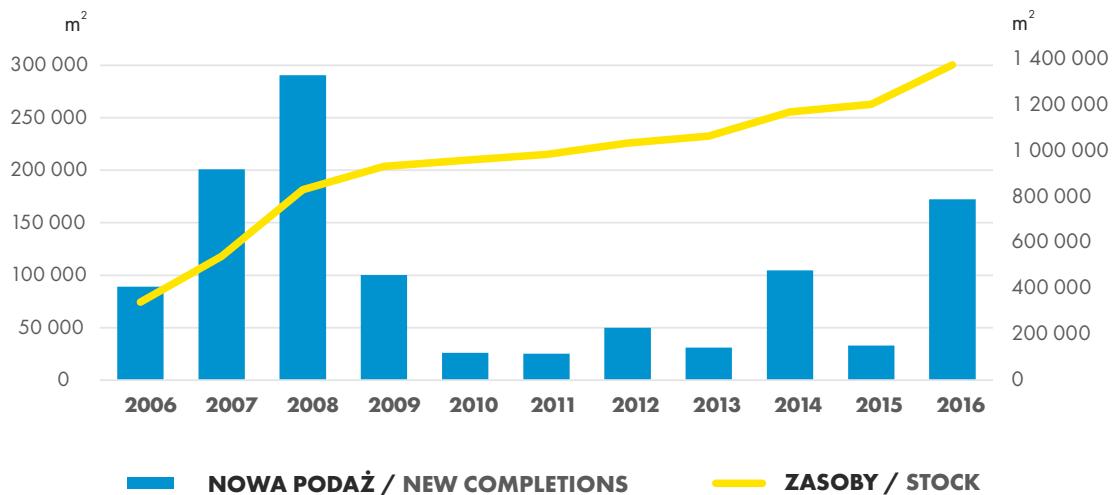
SUPPLY

Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski and the surrounding areas (the Łódź region) is in fifth place in terms of total industrial supply in Poland. At the end of 2016, modern industrial space supply in this region amounted to over 1.37 million m², out of which 380,000 m² were in schemes located in Łódź. In December 2016, the Łódź region's share of the total industrial market reached 12.3%.

The first modern warehouse projects constructed in the Łódź region were the first phases of Diamond Business Park Łódź (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 total supply reached 91,500 m². /Chart 13./

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. Worth mentioning is that in mid-2013, the total supply of modern industrial space in the region exceeded 1 million m². During the next years, new supply in the market showed an upward trend. In 2016 over 172,000 m² of new modern industrial space was completed in Łódź region. /Chart 14./

Wykres 14. ROZWÓJ PODAŻY NOWOCZESNYCH POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W REGIONIE ŁÓDZKIM
 Chart 14. DEVELOPMENT OF MODERN INDUSTRIAL SPACE IN ŁÓDŹ REGION

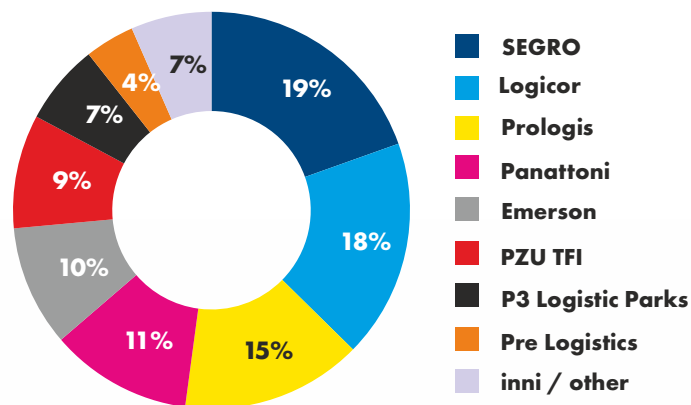


Największymi pod względem istniejącej powierzchni deweloperami w analizowanym regionie są: SEGRO (19,6%), Logicor (17,8%), Prologis (14,8%) i Panattoni (11,6%). Łącznie posiadają około 64% powierzchni istniejącej na rynku łódzkim. /Wykres 15./

WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

W latach 2013-2016 wskaźnik niewynajętej powierzchni spadł z poziomu 12,3% w IV kwartale 2012 do 2% w IV kwartale 2016. Najbardziej zauważalna roczna zmiana odnotowana została w roku 2014, gdzie różnica między I i IV kwartałem wynosiła blisko 10 punktów procentowych. Na koniec 2016 roku współczynnik pustostanów w Regionie łódzkim (2%) jest jednym z najniższych wśród głównych rynków magazynowych w Polsce – zaraz po Toruniu i Bydgoszczy (1%). W skali kraju jest o 3,4 p.p. mniejszy od średniej dla wszystkich badanych lokalizacji. /Wykres 16./

Wykres 15. DEWELOPERZY AKTYWNI NA RYNKU WG ILOŚCI ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI
Chart 15. DEVELOPERS PRESENT IN THE MARKET BY EXISTING STOCK



Źródło / Source: Colliers International, IRF, 2016

DIAMOND BUSINESS PARK ŁÓDŹ



The largest developers in terms of existing space in the region are SEGRO (19.6%), Logicor (17.8%), Prologis (14.8%) and Panattoni (11.6%). In total, they account for approximately 64% of space existing in the Łódź market. /Chart 15./

VACANCY RATE

Between 2013 - 2016, the vacancy rate decreased from 12.3% in Q4 2012 to 2% in Q4 2016. The most noticeable annual change was reported in 2014, where the difference between Q1 and Q4 amounted to nearly 10 p.p. At the end of 2016, the vacancy rate in the Łódź region (2%) was one of the lowest among the main industrial markets in Poland – immediately after Toruń and Bydgoszcz (1%) and is lower than average for all the locations under analysis by 3.4 p.p. /Chart 16./

DEMAND

In 2016 approximately 348,300 m² were leased within 40 lease agreements in the Łódź market, one of the four markets in Poland that exceeded 150,000 m². The high level of tenant activity remained at a similar level throughout the

whole year. Most space was leased within new agreements compared to 26% leased within renegotiations.

Five BTS agreements totaling almost 110,000 m² were signed. Moreover, in 2016, seven short-term agreements were signed (totaling 46,500 m²) in the Łódź region, which are not counted in the total transaction volume. /Chart 17./

The largest transactions in the Łódź market in 2016 included the BTS project for Agata Meble within Prologis Park Piotrków II (42,900 m²), the renegotiation and expansion of space by JYSK in Logistic City Piotrków DC (65,600 m²) and Arvato's agreements in Prologis Park Stryków (40,200 m²)

An analysis of lease agreements signed in 2016 shows a significant increase in the share of retail sector, tenants from which (JYSK, Agata Meble) generated over 1/3 of demand reported in the analysed period. Another significant group of tenants were from the logistic sector (approximately 27% of demand). Occupying further positions in terms of total leased space were companies from the manufacturing industry (10%) and FMCG (2%). /Chart 18./

Wykres 16. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONIE ŁÓDZKIM W LATACH 2010 - 2016
 Chart 16. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ IN YEARS 2010 - 2016



POPYT

W 2016 roku na analizowanym rynku wynajęto ok. 348,3 tys. m² powierzchni magazynowej w ramach 40 umów najmu. Jest to jeden z czterech wyników w Polsce przekraczających 150 tys. m². Wysoka aktywność najemców utrzymywała się na podobnym poziomie przez cały rok. Najwięcej, bo 74% powierzchni zostało wynajętych w ramach nowych umów w porównaniu do 26% wynajętej powierzchni w ramach renegotiacji. Na rynku odnotowano 5 umów BTS na łączną powierzchnię prawie 110 tys. m² powierzchni. Ponadto, w 2016 r. w Regionie Łódzkim zawarto 7 umów krótkookresowych (łącznie 46,5 tys. m²), które nie są wliczane do ogólnego wolumenu transakcji. /Wykres 17./

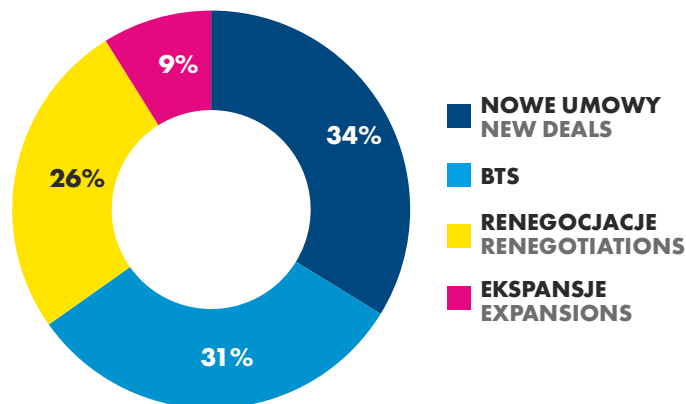
Największe transakcje na rynku łódzkim w 2016 roku to między innymi projekt BTS dla Agata Meble w ramach projektu Prologis Park Piotrków II (42,9 tys. m²), renegotiacja i rozszerzenie powierzchni przez JYSK w Logistic City Piotrków DC (65,6 tys. m²) czy umowy Arvato w Prologis Park Stryków (40,2 tys. m²).

Analizując umowy najmu zawarte w 2016 r., można zaobserwować znaczący udział sektora handlu detalicznego. Najemcy z tej branży (m.in. JYSK czy Agata Meble) wygenerowali ponad 1/3 popytu odnotowanego w analizowanym okresie. Kolejną znaczącą grupę najemców stanowili przedstawiciele sektora logistycznego (ok. 27% popytu). Na dalszych pozycjach pod względem sumy wynajętej powierzchni znajdują się firmy z branży produkcyjnej (10%) oraz FMCG (2%). /Wykres 18./

Struktura umów najmu z dalszej perspektywy wskazuje na podobne udziały poszczególnych sektorów w popycie. W latach 2012-2016 najwięcej powierzchni wynajmowali przedstawiciele sektorów handlu detalicznego (28%) oraz logistycznego (24%). Przedstawiciele branży 3PL korzystają z 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. /Wykres 19./

Wykres 17. STRUKTURA UMÓW NAJMU W 2016 R. WEDŁUG TYPU UMOWY (SUMA WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI)

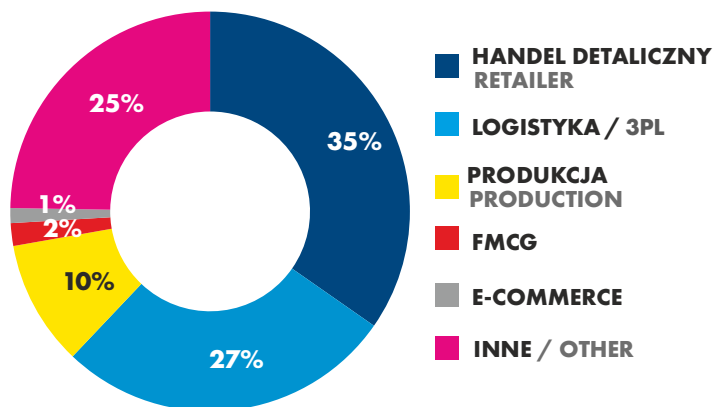
Chart 17. LEASE TRANSACTIONS BY TYPE IN 2016 (LEASED SPACE)



Źródło / Source: Colliers International, IRF, 2016

Wykres 18. STRUKTURA UMÓW NAJMU W 2016 R. WEDŁUG TYPU NAJEMCY (SUMA WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI)

Chart 18. LEASE TRANSACTIONS BY TENANT SECTOR (LEASED SPACE)

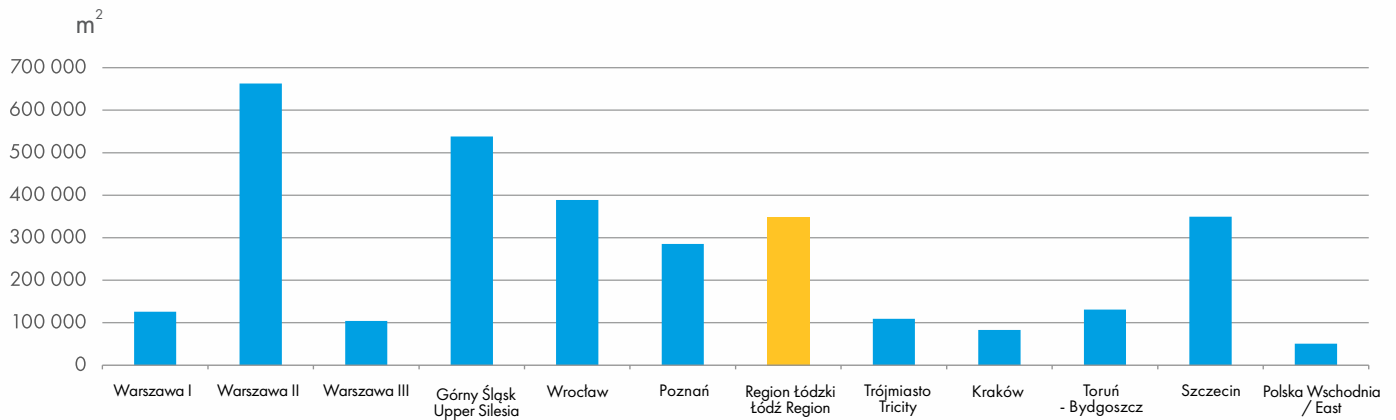


Źródło / Source: Colliers International, IRF, 2016



TULIPAN PARK ŁÓDŹ

Wykres 19. POPYT NA POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE W REGIONIE ŁÓDZKIM NA TLE POZOSTAŁYCH RYNKÓW W POLSCE (IV KWARTAŁ 2016)
 Chart 19. DEMAND FOR INDUSTRIAL SPACE IN ŁÓDŹ BY POLISH MARKETS (Q4 2016)



POZIOM CZYNSZÓW

W latach 2014 - 2016 na analizowanym rynku obserwowano stabilne poziomy czynszów. W IV kwartale 2016 r. efektywne stawki za najlepsze powierzchnie magazynowe w Regionie łódzkim wahały się między 1,90 EUR/m² a 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.

Tabela 3. EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU W IV KW. 2016
(EUR/M²/MIESIĄC)
Table 3. EFFECTIVE RENTAL RATES IN Q4 2016
(EUR/M²/MONTH)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Górny Śląsk / Upper Silesia	2,00	2,70
Poznań	2,10	2,70
Region Łódzki / Łódź Region	1,90	2,90
Wrocław	1,90	3,20
Trójmiasto / Tricity	2,20	2,90
Kraków	2,80	4,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło / Source: Colliers International, IRF, 2016

TRENDY

Na koniec 2016 r. w Regionie łódzkim w budowie pozostawały trzy projekty o łącznej powierzchni 77,8 tys. m². Są to budynki Goodman Łódź Logistics Centre w Pabianicach (16,1 tys. m²), Panattoni Business Center w Łodzi (19,5 tys. m²) oraz Prologis Park Piotrków w Woli Krzysztoporskiej - BTS Agata Meble (42,2 tys. m²). W analizowanym okresie w wymienionych powyżej budynkach niewynajęte pozostawało 36% powierzchni. Obiekty powinny zostać ukończone do końca 2017 roku. Ponadto, deweloperzy mają zabezpieczone działki (w większości z pozwoleniem na budowę), co oznacza, że są gotowi dostarczyć na rynek kolejne tysiące metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni w ciągu sześciu miesięcy od dnia podpisania umowy.

Spodziewany jest dalszy rozwój analizowanego rynku; największa aktywność deweloperów będzie obserwowana w okolicach Strykowa oraz Piotrkowie Trybunalskim, a także w mieście Łodzi. Powstawać będą obiekty częściowo zabezpieczone umowami najmu oraz spekulacyjne. Warto zwrócić również uwagę na zyskujące na popularności projekty Small Business Units (SBU), które interesują przede wszystkim małe firmy operujące w sektorze e-commerce.

W nadchodzących miesiącach stawki czynszów utrzymają się na stabilnym poziomie.

The structure of leasing agreements over the longer term shows a similar share of sectors in demand. Between 2012 and 2016, most space was leased by the retailing (28%) and logistics (24%) sectors. The 3PL sector chooses the region for its well-developed road infrastructure (intersection of the A1 and A2 motorways). For the same reason, a number of retail companies have their distribution centres in Łódź and the surrounding area. /Chart 19./

RENTAL RATES

In 2014-2016, stable rents were observed in this market, while in Q4 2016, effective rental rates for prime industrial space in the Łódź region ranged between 1.9 EUR/m² and 2.9 EUR/m².

Beside rents, tenants are required to pay service charges and pay for utilities (meter charges). The average rate for service charges in A-class sites is around 1 EUR/m². VAT should be added to rental costs. /Table 20./

TRENDS

At the end of 2016, three projects totaling 77,800 m² were under construction. This includes Goodman Łódź Logistics Centre in Pabianice (16,100 m²), Panattoni Business Center in Łódź (19,500 m²) and Prologis Park Piotrków in Wola Krzysztoporska – BTS Agata Meble (42,200 m²). At the end of last year, 36% of space had yet to be leased in these buildings, which should be delivered to the market by the end of 2017. Moreover, developers have secured land (mostly with building permission) allowing them to deliver to the market further thousands of square metres of modern industrial space in six months from signing an agreement.

Further development of this market is expected; most activity should be observed around Stryków and Piotrków Trybunalski as well as in Łódź. Upcoming projects will be at least partially secured by leasing agreements and some will be speculative. Worth mentioning is that e-commerce companies are interested in Small Business Units (SBU), which are gaining in popularity.

In the coming months, rental rates will remain at a stable level.

PANATTONI PARK ŁÓDŹ WSCHÓD / EAST



ZARYS OGÓLNY

W skali całego kraju wysoka dynamika transakcyjna skłoniła inwestorów do spojrzenia na mocno rozwijowe rynki regionalne takie jak Łódź, gdzie zainteresowanie transakcjami w 2016 roku utrzymywało się na stabilnym poziomie.

W pierwszym półroczu 2016 roku, popularnością w Łodzi cieszyły się głównie projekty pozwalające na realizację zabudowy mieszkaniowej. Głównie za sprawą nowych inwestorów (nieobecnych dotychczas na rynku łódzkim) zarejestrowano kilka znaczących transakcji zakupu gruntów inwestycyjnych w lokalizacjach śródmiejskich. Skala jednorazowego zaangażowania kapitału inwestorskiego w grunt w dalszym ciągu nie jest zbliżona do wolumenu transakcji przeprowadzanych w innych miastach regionalnych (Kraków czy Wrocław). Niemniej jednak ich ilość się zwiększa, co sprawia, że inwestorzy będą długofalowo budować strategię inwestycyjną dla Łodzi.

Coraz większego tempa nabrały przygotowania właścicieli do rewitalizacji posiadanych terenów. W wielu przypadkach starają się oni zamienić tkankę post-industrialną na nową - mieszkaniową, co stanowi dobrą prognozę.

Druga połowa roku charakteryzowała się wysoką aktywnością na rynku transakcyjnym. Bardzo znaczącą transakcją był zakup działki na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego i Al. Rydza-Śmigłego przez firmę Avestus Real Estate. Teren o powierzchni 15 tys. m², na którym powstanie inwestycja biurowa, został sprzedany przez Miasto Łódź za 8,5 mln zł. Co ciekawe, teren w całości objęty jest statusem specjalnej strefy ekonomicznej. Najbardziej spektakularną transakcją odnotowaną w 2016 r. w Łodzi było nabycie gruntu inwestycyjnego na terenie Nowego Centrum Łodzi przez firmę Ghelamco. Teren o powierzchni ponad 20 tys. m² zakupiono za kwotę 85,2 mln zł. Skala transakcji i planowanych przedsięwzięć pokazuje, że inwestorzy kupują atrakcyjne grunty w Łodzi, zarówno zakładając szybkie rozpoczęcie inwestycji jak również opierając się na strategii budowy banków ziemi. Ma to odniesienie do sytuacji w Warszawie, gdzie inwestorzy posiadający znaczne zapasy gotówki na akwizycję, mierzą się z niskim

stanem dostępnych gruntów w najbardziej oczekiwanych, dobrze wyeksploatowanych lokalizacjach.

Łódź cały czas ma do zaoferowania dużą liczbę ciekawych terenów inwestycyjnych, zarówno pod inwestycje biurowe (w centrum), jak i pod inwestycje o charakterze produkcyjno-magazynowym (np. tereny po południowo-wschodniej części miasta przy węźle autostradowym). Tereny zlokalizowane w centralnych punktach charakteryzują się sporym zróżnicowaniem. Można tutaj znaleźć zarówno oferty, na których znajdują się dawne obiekty pofabryczne (lub ich pozostałości) z czerwonej cegły, tak charakterystycznej dla Łodzi, jak i puste działki, które cieszą się największym zainteresowaniem wśród inwestorów. Tereny inwestycyjne pod obiekty biurowe są zazwyczaj bardzo dobrze przygotowane, dzięki istniejącej infrastrukturze drogowej, pełnemu uzbrojeniu w media oraz coraz ściślejszemu pokryciu miasta w plany zagospodarowanie przestrzennego. Największym zainteresowaniem cieszą się obecnie działki zlokalizowane na terenie tzw. „Nowego Centrum Łodzi” – 100 ha obszaru, w całości pokrytym MPZP o funkcji mieszanej.

PROGNOZY 2017

Spodziewamy się, że w 2017 r. na rynku gruntów inwestycyjnych będzie się utrzymywał trend obserwowany w roku 2016. Nie spodziewamy się znaczącego wzrostu wolumenu transakcji. Ważnym aspektem jest gotowość inwestorów do współpracy z samorządami, jak również procedowanie planów zagospodarowania przestrzennego, strategicznych dla inwestorów, lokujących kapitał w grunty miejskie.

Obserwujemy stopniowy wzrost cen gruntów w sektorze przemysłowym. Z kolei trendy zakupowe dotyczące rynku mieszkaniowego będą utrzymywały dotychczasową skalę, nawet przy rosnących obawach braku pieniędzy w programie MdM, jego powolnego wycofania czy inflacji, której wzrosty mogą przełożyć się na podwyżki stóp procentowych. Znaczna dynamika pojawi się w obszarze komercyjnym (biura, handel, hotele), który aktywnie wypełniał będzie nowe obszary, zagospodarowując spektakularne parcele, głównie w miastach regionalnych.

GENERAL OVERVIEW

Across the country, the high number of transactions prompted investors to look at strong regional markets such as Łódź, where interest in transactions in 2016 remained stable.

In the first half of 2016, mainly projects that enable residential development were popular in Łódź. New investors (absent so far in Łódź) completed several significant purchases of land for development in central locations. The scale of involvement from individual investors in land is still not close to the volume of transactions carried out in other regional cities (Kraków and Wrocław). However, their number is increasing, which means that investors are building long-term investment strategies for Łódź.

Preparations of revitalisation projects by the owners are gaining pace. In many cases, the projects involve the conversion of post-industrial space to new residential area, which bodes well for the future.

The second half of the year was characterised by a high level of activity on the land market. A very significant transaction was the purchase of land at the intersection of Piłsudskiego and Rydza-Śmigłego avenues by Avestus Real Estate. An area of 15,000 m², intended for an office project, was sold by the City of Łódź for PLN 8.5 million. Interestingly, the area as a whole falls within a special economic zone. The most spectacular transaction recorded in 2016 in Łódź was the purchase of 20,000 m² of investment land in the New Centre of Łódź by Ghelamco for PLN 85.2 million. The scale of the transaction and the planned projects show that investors are buying attractive land in Łódź, both for the fast commencement of investment as well as for building land banks. This is similar to the situation in Warsaw, where investors are holding large stocks of cash for acquisitions but are facing a low level of available land in the most desired locations.

Łódź continues to offer a large number of interesting investment areas, both for office investment (in the city center) and production and storage investment (areas in the south-east of the city close to the motorway junction).

Areas located in central locations are characterised by considerable diversity. Here you can find plots that include old, red-brick, post-industrial structures (or their remains) that are highly characteristic of Łódź, as well as empty plots that enjoy the greatest interest among investors. Investment areas for office buildings are usually very well prepared, thanks to the existing road infrastructure, fully utilities and the ever-more intense coverage of the city in local spatial development plans. The most popular are currently parcels within the New Centre of Łódź - 100 hectares entirely covered by zoning plans with mixed-function.

PROGNOSIS 2017

We expect that in 2017 the land investment market will continue the trend observed in 2016. We do not predict significant growth in the volume of transactions. An important aspect will be the willingness of investors to cooperate with local authorities as well as proceedings concerning zoning plans, which are important for investors investing capital in municipal land.

We are seeing a gradual increase in the price of land in the industrial sector. In turn, buying trends on the residential market will maintain at the existing level, despite growing fears of a lack of money in the MdM program, economic slowdown or inflation, a rise in which may result in interest rate hikes. A significant changes will appear in the commercial market (offices, retail, hotels), which will see new areas actively taken up and the development of spectacular plots, mostly in regional cities.

NOWE CENTRUM ŁODZI THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ



ŁÓDŹ - MIASTO REWOLUCYJNYCH PRZEMIAN URBANISTYCZNYCH, W KTÓRYM KAŻDY MOŻE PARTYCYPOWAĆ I ZOBACZYĆ NA WŁASNE OCZY ICH 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 tkankę miejską – ikonę na kulturalnej i inwestycyjnej mapie Europy.

Łódź potrzebuje ożywienia 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 wzmacniająca 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 Łodzianom, jak i przybywającym tu na liczne imprezy gościom. Łódź stanowi istotny ośrodek kulturalny i festiwalowy. Odbywa się tu cyklicznie ponad sześćdziesiąt różnego rodzaju ogólnopolskich i międzynarodowych festiwali i konkursów, które przyczyniają się do promocji miasta i sprawiają, iż każdego roku Łódź odwiedza 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 Roba Kriera - światowej sławy urbanisty i architekta, w stworzenie koncepcji urbanistycznej dla tego obszaru.

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 Roba 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 CITY OF REVOLUTIONARY URBAN TRANSFORMATIONS EVERYONE CAN PARTICIPATE IN AND WITNESS THEIR EFFECTS.

The New Centre of Łódź 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 Centre of Łódź 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 Łódź, 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 Centre of Łódź Program.



ZREWITALIZOWANE BUDYNKI ELEKTROCIĘPŁOWNI EC-1 / REVITALIZED EC-1 CHP PLANT BUILDINGS

ZREWITALIZOWANE BUDYNKI ELEKTROCIĘPŁOWNI **EC-1** / REVITALIZED **EC-1** CHP PLANT BUILDINGS

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.

The New Centre of Łódź 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 Centre of Łódź 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. Kopcińskiego 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 Centre of Łódź with Piotrkowska Street. The urban form of the New Centre of Łódź 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 Centre of Łódź 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.



PLANETARIUM W BUDYNKU EC-1 / PLANETARIUM IN EC-1





EXPO 2022
ŁÓDŹ POLSKA

CITY RE:INVENTED

Polska jest kandydatem do organizacji wystawy International EXPO 2022 w Łodzi, której tematem będzie rewitalizacja miast - City Re:Invented.

EXPO to największe wystawy, prezentujące kulturowy, naukowy i techniczny dorobek państw, narodów, społeczeństw i społeczności. Wyboru organizatora wystawy dokonają pod koniec 2017 roku przedstawiciele 169 państw członkowskich Międzynarodowego Biura Wystaw w Paryżu.

Wystawa EXPO 2022 Łódź Polska będzie wyjątkowa. Jej wpływ stanie się odczuwalny we wszystkich miastach i regionach w kraju i na świecie. Szacuje się, że w ciągu trzech miesięcy EXPO odwiedzi ponad 8 milionów osób, co przyniesie korzyści biznesowe i promocyjne nie tylko podczas samego wydarzenia, ale także przed i po zakończeniu wystawy.

Organizacja EXPO 2022 będzie potwierdzeniem zachodzących w Polsce przemian, kolejnym impulsem rozwojowym oraz ogromną szansą dla rodzimego biznesu.



POLSKA KANDYDATEM DO ORGANIZACJI MIĘDZYNARODOWEJ WYSTAWY EXPO 2022 W ŁÓDZI POLAND - CANDIDATE FOR ORGANIZATION OF THE INTERNATIONAL EXPO 2022 IN ŁÓDŹ



The Republic of Poland is applying for organization of the International EXPO 2022 in the City of Łódź, on the theme of revitalization of cities - City Re:Invented.

EXPO is a global event that aims at presenting cultural, scientific and technical heritage of states, nations, societies and communities. The rights to host EXPO will be awarded after voting by 168 Member States of Bureau International des Expositions at the end of 2017.

EXPO 2022 Łódź Polska will be unique. Its influence will be visible in all cities and regions in Poland and all over the world. It is estimated that during three months of the Exhibition the total number of visitors will be at least 8 million people, what will bring business and promotional benefits for the city, region and country not only during the event, but also before and after the Exhibition.

Organization of the EXPO 2022 will be a confirmation of ongoing changes in Poland as well as another impulse for its development and a great chance for local business.

Więcej na: / More info

 www.expo2022.uml.lodz.pl

 www.fb.com/EXPO2022Lodz

BIURO OBSŁUGI INWESTORA I WSPÓŁPRACY Z ZAGRANICĄ

- 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, wspierany przez wyższych rangą urzędników i specjalistów w Urzędzie Miasta Łodzi, bezzwłocznie udzieli informacji 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

Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104 a, 90-926 Łódź
e-mail: boi@uml.lodz.pl
phone no: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Opracowanie

Colliers International

Zdjęcia

Archiwum UMŁ
Colliers International
P. Augustyniak

INVESTOR SERVICE AND INTERNATIONAL RELATIONS

BUREAU - unit in The City of Łódź Office 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 City of Łódź Office. 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 Service and International Relations Bureau
The City of Łódź Office
104 a Piotrkowska Str., 90-926 Łódź, Poland
e-mail: boi@uml.lodz.pl
phone no: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Prepared by

Colliers International

Photos

City of Łódź Archive
Colliers International
P. Augustyniak





We're staying put for you in Łódź

Ever since we started business in Łódź, we've won the trust of our clients with solid insights and expertise. Focused on office tenant representation, we remain open to all kinds of commercial real estate opportunities. Call us.

Marcin Włodarczyk
Regional Director | Łódź
Tel: +48 882 014 548

Colliers International
ul. Sienkiewicza 82/84 (Zenit), 1st fl.
90-318 Łódź, Poland



URZĄD MIASTA ŁODZI / THE CITY OF ŁÓDŹ OFFICE

ul. Piotrkowska 104

90-926 Łódź

www.uml.lodz.pl