

**ŁÓDZKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI**

**ŁÓDŹ REAL ESTATE
MARKET**

2018

PL/ENG



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI ŁÓDŹ REAL ESTATE MARKET 2018

SPIS TREŚCI / CONTENTS

ŁÓDŹ - FAKTY I LICZBY
ŁÓDŹ - FACTS AND FIGURES

4

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH
OFFICE MARKET

6

DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW INWESTYCYJNYCH
AVAILABILITY OF LAND FOR DEVELOPMENT

26

RYNEK POWIERZCHNI HOTELOWYCH
INVESTMENT LAND MARKET

30

ŁÓDŹ - SYMBOL UDANEJ
REWITALIZACJI PRZESTRZENI MIEJSKIEJ
ŁÓDŹ - A SYMBOL OF SUCCESSFUL
REVITALIZATION OF URBAN SPACE

36

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



Szanowni Państwo,

rok 2017 był czasem szczególnym, bardzo intensywnym, w którym Łódź poczyniła kolejny krok w kierunku stania się bardziej rozpoznawalną na mapie już nie tylko Europy, ale świata. Nasze starania o organizację wystawy Expo International 2022, kolejne działania rewitalizacyjne, zainteresowanie łodzią firm, które zdecydowały się na inwestycje w mieście spowodowały, że możemy już o naszym mieście mówić jako o nowoczesnym ośrodku z dużym potencjałem. W ostatnich latach dokonaliśmy ogromnych inwestycji na rzecz poprawy jakości życia mieszkańców i zmiany wizerunku miasta, skupiliśmy się na odnowie łódzkiego Śródmieścia i nadaniu mu nowego blasku w formie projektu tzw. Nowego Centrum Łodzi, sprawiając, że nieco zaniedbana część miasta staje się atrakcyjną przestrzenią do życia, pracy, ale także relaksu i odpoczynku – zarówno dla mieszkańców miasta, jak i odwiedzających go turystów.

O powodzeniu tego projektu świadczyć może fakt, że zainteresowali się nim i inwestują tu najwięksi deweloperzy – niektóre projekty zostały już ukończone, niektóre sfinalizują się w obecnym roku. Jednak sporo nowych i ciekawych inwestycji dopiero przed nami.

Dear Readers,

the year of 2017 was a special time, very intensive, when Łódź has taken another step towards becoming more recognisable on the map of not only Europe, but of the world. Our efforts to organize the Expo International 2022, further regeneration actions, the interest in Łódź among companies which decided to invest in the city – thanks to all of this we may speak of our city as of a modern centre with a great potential. In recent years, we have made major investments aimed at the improvement of the life of its residents and the change of the city's image, we have focused on renovation of Łódź's Śródmieście and add brilliance to it by a design called the New Centre of Łódź, making a slightly neglected part of the city an attractive space for living, working, relaxing and resting – both for the residents of Łódź and tourists who visit it. The success of this project is proven by the fact that major developers got interested in it and they invest here – some projects have already been completed, some will this year. However, there is a lot of new and interesting investments ahead of us.

Jedyny w swoim rodzaju projekt zwiększający atrakcyjność miasta, jakim jest Nowe Centrum Łodzi, zakłada przebudowę obszaru 100 ha w samym sercu miasta. Dla całego obszaru 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.

Starania Łodzi nie pozostają niezauważone. W minionym roku zostaliśmy uhonorowani wieloma branżowymi wyróżnieniami, m.in. za znaczące zasługi na rzecz rozwoju sektora nowoczesnych usług biznesowych przyznane przez ABSL (Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych), czy też kilkoma nagrodami związanymi z branżą nieruchomości w kategorii Miasto Przyjazne Inwestorom.

Łódź przeżywa od kilku lat ożywienie, które przejawia się w działaniach rewitalizacyjnych prowadzonych na ogromną, niespotykaną skalę. Przed nami jeszcze dużo pracy, ale efekty warte są wysiłku i cierpliwości.

Zapraszam do zapoznania się z raportem oraz do wizyty w Łodzi, podczas której przekonają się Państwo, jak przeobraża się nasze miasto.

A unique programme on increasing the attractiveness of the city – the New Centre of Łódź (NCŁ) – provides for reconstruction of the area of 100 ha in the heart of the city. For the entire area 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.

The efforts of the Łódź city are also noticed. Last year, we have been honoured with many industry awards, among others, for rendering considerable services for the development of modern business services industry granted by ABSL (Association of Business Service Leaders), or a few awards related to the real estate industry in the category called Investor-Friendly City.

For a few years now, Łódź has been experiencing a revival which is demonstrated in regeneration actions conducted on a large, unprecedented scale. We have still a lot of work to do, but the results are worth the effort and patience.

I would like to invite you to read the report and to visit Łódź where you can see for yourselves how our city transforms.

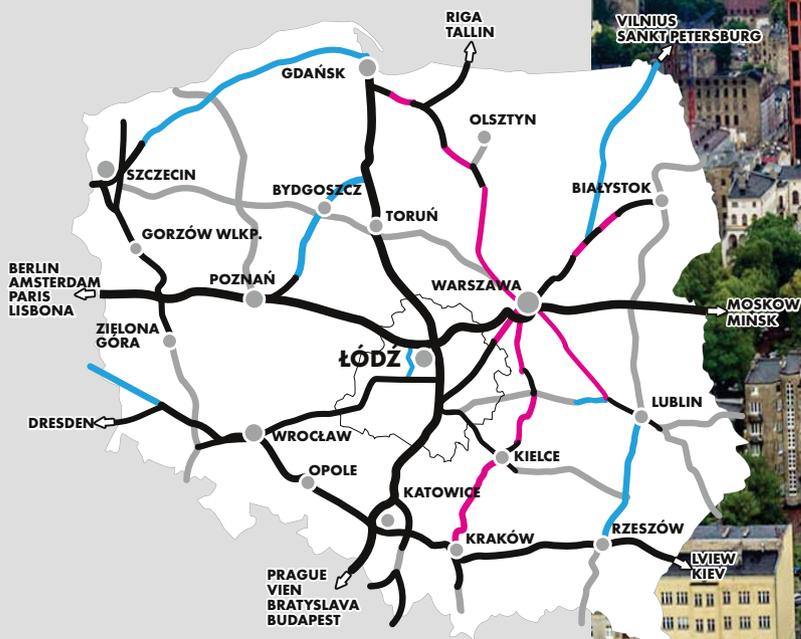
PREZYDENT MIASTA ŁODZI / MAYOR OF THE CITY OF ŁÓDŹ



HANNA ZDANOWSKA

ŁÓDŹ - FAKTY I LICZBY

ŁÓDŹ - FACTS AND FIGURES



AUTOSTRADY I DROGI EKSPRESOWE / HIGHWAYS AND EXPRESSWAYS

- ISTNIEJĄCE / EXISTING
- PLANOWANE / PLANNED
- 2018-2020
- 2020-2030
- 2030-2040



TRASA WSCHÓD-ZACHÓD / EAST-WEST ROAD

NAJWAŻNIEJSZE DANE / KEY DATA:

	58 399 PLN PKB per capita (Polska – 46 792 PLN)* / GDP per capita (Poland – PLN 46,792)*
	696 503 ludność* / population*
	6,4% stopa bezrobocia (Polska 6.6%)* / unemployment rate (Poland – 6.6%)*
	4 230 PLN przeciętne wynagrodzenie (Polska – 4 290 PLN)* / average salary (Poland – PLN 4,290)*
	437 800 m kw. - zasoby powierzchni biurowej** / sqm office space**
	70 firm z sektora BPO/SSC *** / number of BPO/SSC companies
	18 100 liczba pracowników w sektorze BPO/SSC *** / number of employees in BPO/SSC sector ***

* GUS / Central Statistical Office of Poland ** Cushman & Wakefield *** ABSL

Łódź jest trzecim największym miastem Polski położonym w jej centralnej części. Jest to region z tradycjami przemysłowymi związanymi z przemysłem włókienniczym i produkcją odzieży. Położenie Łodzi na przecięciu dwóch głównych dróg krajowych oraz szereg inwestycji infrastrukturalnych sprawiło, że Łódź stała się idealnym miejscem dla rozwoju biznesu. Do najważniejszych sektorów aktywnych w Łodzi możemy zaliczyć produkcję urządzeń gospodarstwa domowego oraz sektor usług dla biznesu.

Obserwowane przemiany w Łodzi są efektem przemysłowych działań władz lokalnych mających na celu poprawę ekonomicznej sytuacji miasta. Dzięki takim działaniom jak szeroko zakrojona rewitalizacja skupiona wokół projektu Nowego Centrum Łodzi oraz w wyniku szeregu innych programów społeczno-gospodarczych. Łódź stała się jednym z najdynamiczniej rozwijających się miast w Polsce.

Na przestrzeni ostatnich lat Łódź stała się atrakcyjnym miejscem dla sektora usług dla biznesu, dzięki takim czynnikom jak relatywnie wysoka dostępność wykwalifikowanych pracowników, co odzwierciedla relatywnie wysoka stopa bezrobocia (6,4%) oraz niższe koszty pracownicze. Dodatkowo, Łódź oferuje rozbudowaną bazę akademicką, w tym 21 uczelni, na których kształcą się 76 400 studentów. Dynamiczny rozwój sektora usług dla biznesu sprawił, że na początku 2017 roku w Łodzi działało już 70 firm z tego sektora zatrudniających łącznie 18 100 pracowników.

Łódź is the third largest Polish city, situated in the central part of Poland. The region has longstanding industrial traditions, particularly in the textile and clothing sectors. Due to its location at the crossroads of two main national roads and to a number of infrastructural projects, Łódź has become a perfect place for business development. The main active sectors in the city include household articles manufacturing and business services.

The developments observed in Łódź are the effect of deliberate actions by local authorities, aimed at improving the economic situation of the city. With such activities as the far-reaching revitalization focused around the project of Nowe Centrum Łodzi and a number of other social and economic programs, Łódź has become one of the most dynamically developing cities in Poland.

In the last few years, Łódź has become an attractive location for the business services sector, due to the relatively high availability of a qualified workforce, reflected by a relatively high unemployment rate (6.4%) and lower labor costs. Moreover, Łódź offers a broad academic base, including 21 universities with 76,400 students. As a result of the dynamic growth of the business services sector, at the beginning of 2017 as many as 70 companies from this sector were operating in Łódź, employing a total of 18,100 people.

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

OFFICE MARKET



COMARCH (SKANSKA)

COMARCH
MULTICAMP



KRZYSZTOF MISIAK

Partner - Head of Regional Cities Office Department, Cushman & Wakefield

“W 2017 roku Łódź umocniła swoją pozycję w gronie wiodących lokalizacji dla sektora usług dla biznesu w Europie Środkowo-Wschodniej, dzięki rozpoczętym procesom rewitalizacyjnym, które otworzyły centrum miasta dla nowych inwestorów. Aktywność i optymizm deweloperów nie słabnie, o czym świadczy imponująca podaż nowej powierzchni dostarczonej na rynek w 2017 roku. Była ona niższa tylko od tej zarejestrowanej w Warszawie i Krakowie. W porównaniu do bardziej rozwiniętych rynków regionalnych, takich jak Kraków, czy Wrocław, Łódź charakteryzuje jeszcze stosunkowo niski poziom dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej. Sytuacja ta poprawia się jednak dzięki rosnącemu zainteresowaniu najemców, dla których magnesem jest przede wszystkim duży zasób wykształconej kadry i mniejsze niż w innych miastach koszty pracy. To właśnie dzięki temu Łódź ma szansę w najbliższych latach pozostać najdynamiczniej rozwijającym się regionalnym rynkiem biurowym w Polsce.”

“In 2017 Łódź established its position as one of the leading locations for the business services sector in Central and Eastern Europe, due to the initiated revitalization processes which opened the city center up to new investors. The activity and optimism of real estate developers is not fading, which is confirmed by the impressive supply of new office space delivered in 2017. The only cities with higher supply in this respect were Warsaw and Kraków. Compared with the more developed regional markets, such as Kraków or Wrocław, Łódź still has a relatively low level of available modern office space. However, the situation has been improving due to growing interest among tenants, attracted mainly by large resources of educated staff and labor costs that are lower than in other cities. These are the assets that can make Łódź the most dynamically developing regional office space in Poland.”

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Charakterystycznym elementem łódzkiego rynku biurowego jest udane połączenie nowoczesnych obiektów biurowych ze zrewitalizowanymi budynkami przemysłowymi, zabytkowymi pałacami oraz kamienicami, które tworzą unikalny charakter nowoczesnego miasta z bogatą przemysłową tradycją. Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Łodzi w 2017 roku wyniosły 437 800 mkw., co plasuje miasto na siódmym miejscu pod względem dostępnej powierzchni biurowej w Polsce. Dzięki wzmożonej aktywności deweloperów w przeciągu najbliższego roku Łódź zrówna się pod względem całkowitego zasobu z rynkami biurowymi w Katowicach i Poznaniu.

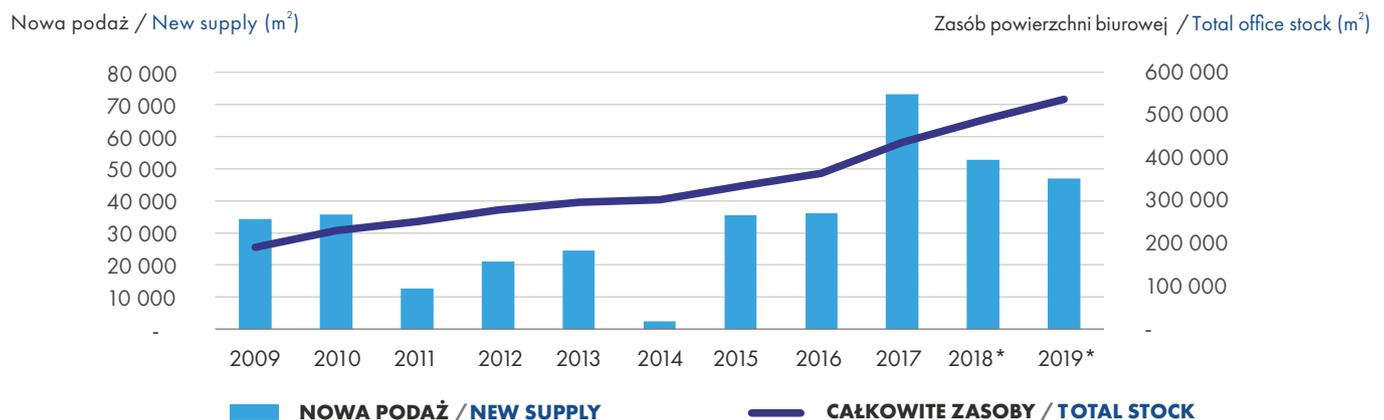
Dynamika rozwoju rynku biurowego w Łodzi w latach 2011 – 2014 utrzymywała się na stabilnym poziomie przy średnim tempie wzrostu 15 000 mkw. rocznie. Od początku 2015 roku obserwujemy w Łodzi znaczne ożywienie rynku powierzchni biurowych, który w latach 2015-2016 powiększył się o około 35 000 mkw. rocznie. Natomiast w 2017 roku, deweloperzy biurowi oddali rekordową ilość powierzchni biurowej (74 000 mkw.).

SUPPLY OF MODERN OFFICE SPACE

A characteristic feature of the office market in Łódź is the successful combination of modern office buildings with revitalized postindustrial facilities, historic palaces and town houses, which create the unique character of a modern city with rich industrial traditions. In 2017, the total office space in Łódź reached 437,800 sqm, which makes it the seventh city in Poland in terms of available office space. As a result of increased activity among real estate developers, in the coming year the size of the office market in Łódź will be equal to that of Katowice and Poznań.

Between 2011 and 2014, the office market in Łódź was growing at a stable average rate of 15,000 sqm per year. Since the beginning of 2015, the office market in Łódź has seen a significant revival, growing by about 35,000 sqm per year in 2015 and 2016. In 2017, the area of office space offered by developers reached a record high (74,000 sqm).

Wykres 1. PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W ŁODZI 2009 - 2019*
Chart 1. MODERN OFFICE SUPPLY IN ŁÓDŹ 2009 - 2019*



*prognoza / forecast

Źródło / Source: Cushman & Wakefield, PORF

W kolejnych latach podaż nowej powierzchni w Łodzi utrzyma się na relatywnie wysokim poziomie dzięki dużej dostępności działek pod zabudowę oraz rosnącemu zainteresowaniu firm z sektora BPO/SSC lokowaniem swoich operacji w Łodzi. Do końca 2019 roku rynek biurowy w Łodzi powinien zwiększyć się o ponad 100 000 mkw. powierzchni biurowej.

Do najważniejszych projektów biurowych realizowanych na terenie Łodzi możemy zaliczyć Ogródowa Office (28 600 mkw., Warimpex), Brama Miasta I (27 500 mkw., Skanska) czy pierwszą fazę projektu Monopolis (7 000 mkw., Virako). Międzynarodowi deweloperzy coraz chętniej inwestują w Łodzi, co ma swoje odzwierciedlenie w ilości wielkopowierzchniowych obiektów planowanych przez takich deweloperów jak Skanska, Ghelamco, Echo Investment czy HB Reavis. Do największych projektów będących obecnie w fazie projektowej możemy zaliczyć projekt P22 należący do Ghelamco, projekt HB Reavis przy Nowym Centrum Łodzi czy planowane projekty Echo Investment przy ulicach Piłsudskiego i Tymienieckiego.

In the coming years, the supply of new space in Łódź will remain relatively high, due to the great availability of plots for development and the growing interest among BPO/SSC companies in locating their operations in Łódź. By the end of 2019, the office market in Łódź should grow by over 100,000 sqm.

The most important office projects in Łódź include Ogródowa Office (28,600 sqm, Warimpex), Brama Miasta I (27,500 sqm, Skanska), and the first phase of Monopolis (7,000 sqm, Virako). International real estate developers are increasingly more willing to invest in Łódź, which is reflected in the number of large facilities planned by developers such as Skanska, Ghelamco, Echo Investment and HB Reavis. The largest projects currently at the design stage include P22 by Ghelamco, HB Reavis' project near Nowe Centrum Łodzi, and the planned projects by Echo Investment at Piłsudskiego and Tymienieckiego Streets.

Tabela 1. NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE PLANOWANE DO ODDANIA DO KOŃCA 2019 ROKU.
Table 1. THE MAJOR OFFICE PROJECTS PLANNED FOR DELIVERY BY THE END OF 2019.

PROJEKT PROJECT	DEWELOPER DEVELOPER	ADRES ADDRESS	PLANOWANY ROK UKOŃCZENIA PLANNED DELIVERY DATE	STATUS BUILDING STATUS	CAŁKOWITA POWIERZCHNIA BIUROWA TOTAL OFFICE SPACE (m ²)
Ogródowa Office	Warimpex	Ogródowa	Q1 2018	w budowie / under construction	28 600
Brama Miasta I	Skanska	Kilińskiego	Q1 2019	w budowie / under construction	27 500
Imagine	Avestus Real Estate	Piłsudskiego 79/87	Q3 2019	w budowie / under construction	14 800
Monopolis I	Virako	Wydawnicza	Q3 2018	w budowie / under construction	7 000
Jaracza 62/64	Inwestor	Jaracza 62/64	Q2 2018	w budowie / under construction	5 600
Sepia & Teal Office (OFF Piotrkowska)	OPG Property Professionals	Roosvelta	Q3 2018	w budowie / under construction	3 700

POPYT NA NOWOCZESNE POWIERZCHNIE BIUROWE

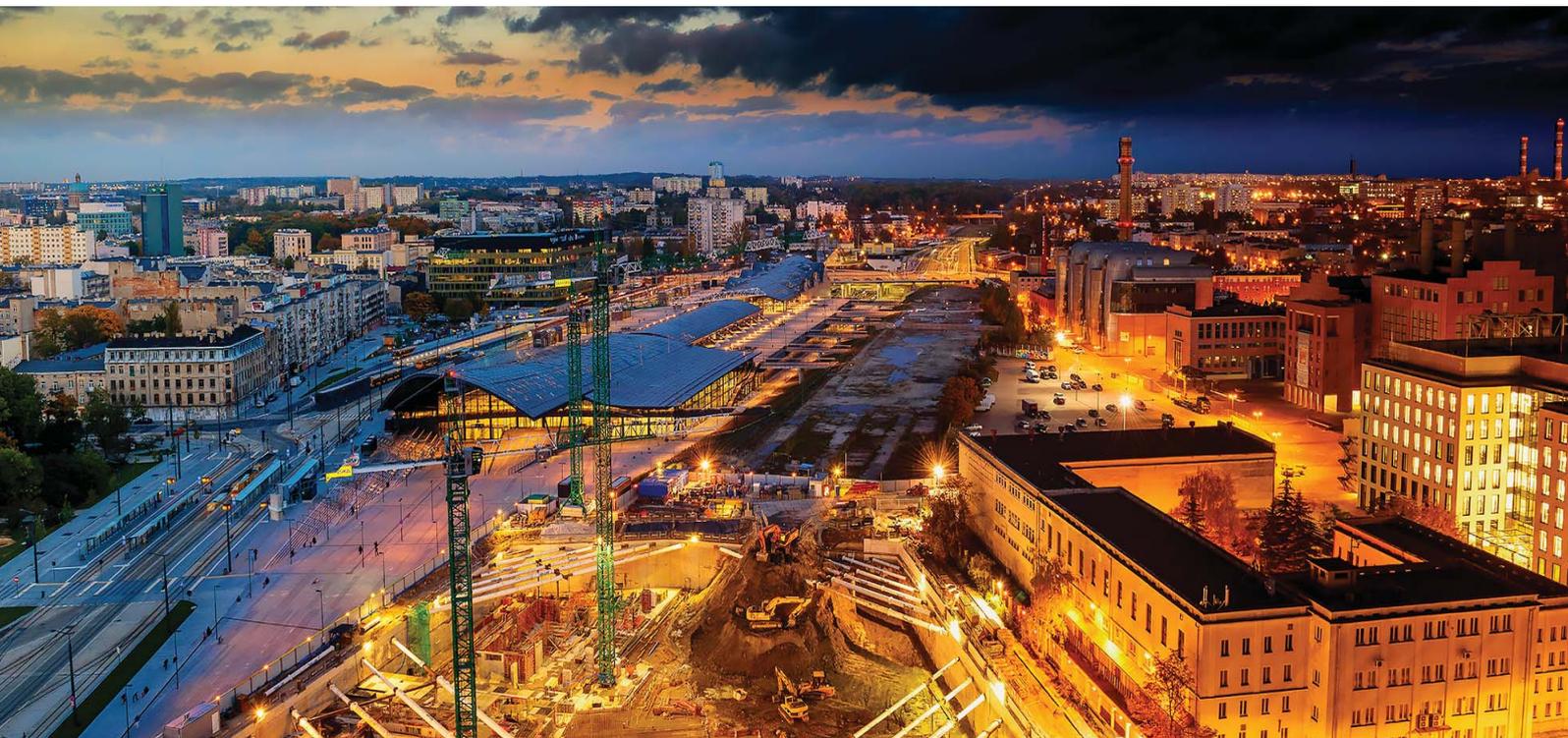
W latach 2010-2014 średnio roczny wolumen transakcji najmu na łódzkim rynku biurowym kształtował się na poziomie 34 000 mkw. W 2015 r., aktywność najemców wzrosła do prawie 64 000 mkw. i od tego czasu utrzymuje się na porównywalnym poziomie. W 2016 roku, łódzki rynek biurowy zarejestrował rekordowy wolumen transakcji (66 700 mkw.). W 2017 roku, popyt na powierzchnie biurowe utrzymał się na stabilnym wysokim poziomie obserwowanym w ostatnich dwóch latach i wyniósł 58 400 mkw.

Znaczną część aktywności najemców w 2017 roku stanowiły umowy renegotjacji oraz nowe umowy, które stanowiły odpowiednio 45% i 43% całkowitej aktywności najemców. Rynek biurowy charakteryzował się relatywnie wysokim poziomem umów przednajmu, które stanowiły około 65% wszystkich nowych umów zawartych w Łodzi. W 2017 roku najbardziej aktywnymi sektorami najemców były firmy z sektora IT oraz produkcyjne.

DEMAND FOR MODERN OFFICE SPACE

Between 2010 and 2014, average take-up volume on the office market in Łódź was 34,000 sqm. In 2015, however, total tenant activity increased to almost 64,000 sqm and it has remained at a similar level ever since. In 2016, the office market in Łódź saw a record high in terms of transaction volume (66,700 sqm). In 2017, demand for office space remained at the high, stable level observed in the last two years, i.e. 58,400 sqm.

The majority of tenant activity in 2017 consisted of renegotiation agreements and new leases, which accounted for 45% and 43% of total tenant activity, respectively. A characteristic feature of the office market was the relatively high share of pre-let agreements, which accounted for approximately 65% of all new agreements concluded in Łódź. In 2017, the sectors with the most active tenants were IT and manufacturing.



Niemniej jednak, największą transakcją w ostatnich dwóch latach było podpisanie umowy przednajmu przez mBank (24 000 mkw.) w budynku Przystanek mBank zlokalizowanym w Nowy Centrum Łodzi przy stacji kolejowej Łódź Fabryczna. Z największych transakcji w 2017 roku warto wymienić przedłużenie umowy w Textorial Park przez Fujitsu Technology Services (10 000 mkw.), Nowa umowa McCormick (3 600 mkw.) w budynku Nowa Fabryczna czy odnowienie i ekspansja w budynku Sterlinga Business Center przez firmę GFT (3 400 mkw.).

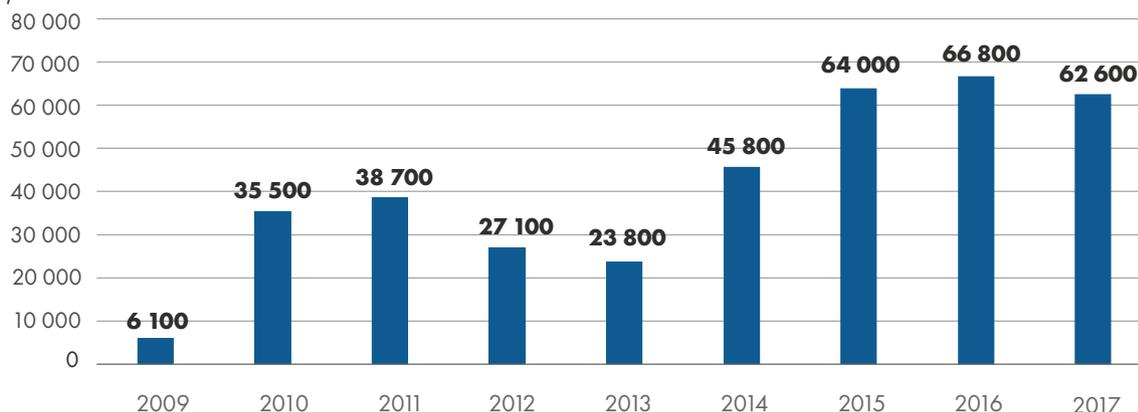
W nadchodzących kwartałach możemy spodziewać zwiększonej aktywności najemców wynikającej z umocnienia pozycji Łodzi, jako szybko rozwijającej się lokalizacji dla najemców z sektora BPO/SSC/ITO, stanowiącego alternatywę dla większych ośrodków takich jak Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Według danych ABSL, na początku 2017 roku, w Łodzi zlokalizowanych było 70 centrów usług dla biznesu zatrudniających łącznie 18 100 osób.

Nevertheless, the largest transaction in the last two years was a pre-let agreement with mBank (24,000 sqm) in the Przystanek mBank building located at Nowe Centrum Łodzi, near the Łódź Fabryczna railway station. Other large transactions in 2017 included the extension of the agreement in Textorial Park with Fujitsu Technology Services (10,000 sqm), a new agreement with McCormick (3,600 sqm) in the Nowa Fabryczna building, and the renewal and expansion of the Sterlinga Business Center building by GFT (3,400 sqm).

In the coming quarters, we may expect increased tenant activity due to the stronger position of Łódź as a fast-growing location for tenants from the BPO/SSC/ITO sectors, serving as an alternative to larger centers, such as Kraków, Wrocław, or the Tricity. According to ABSL, at the beginning of 2017 Łódź had 70 business service centers, employing 18,100 people in total.

Wykres 2. POPYT BRUTTO NA POWIERZCHNIE BIUROWE 2009 - 2017
Chart 2. GROSS TAKE-UP FOR OFFICE SPACE 2009 - 2017

POPYT BRUTTO / GROSS TAKE-UP
(m²)



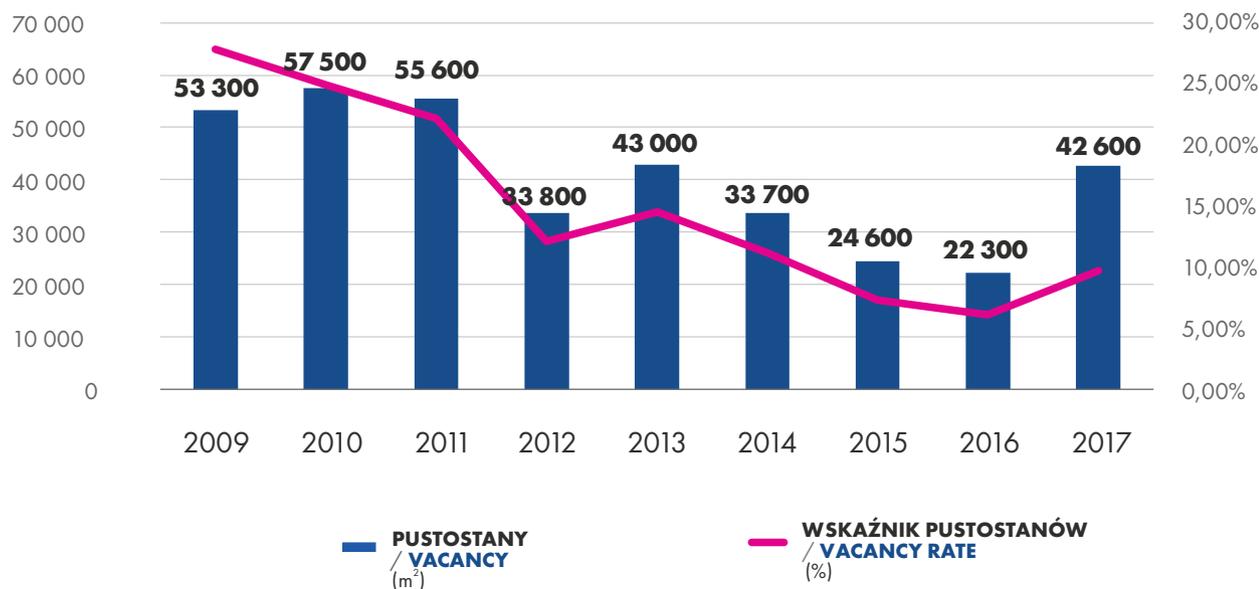
PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów w Łodzi był na ścieżce spadku od 2009 roku osiągając rekordowo niski poziom w 2016 roku (6,1%). Na skutek wzmożonej aktywności deweloperów na koniec 2017 wskaźnik pustostanów w Łodzi wzrósł do poziomu 9,5% i jest on na porównywalnym poziomie do wskaźnika pustostanów dla całego regionalnego rynku biurowego w Polsce (9,9%). Nieznacznie mniejsze wartości zostały odnotowane w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Było to efektem dużej aktywności najemców, dzięki czemu wskaźnik absorpcji przewyższył podaż dostarczoną przez deweloperów.

VACANCIES

The vacancy rate in Łódź has been in decline since 2009, reaching a record low in 2016 (6.1%). As a result of increased activity among real estate developers, as of the end of 2017 the vacancy rate in Łódź rose to 9.5% and it is now at a level comparable to the ratio for the whole regional office market in Poland (9.9%). Kraków, Wrocław and the Tricity reported slightly lower vacancy rates. This resulted from high tenant activity, which allowed the absorption to exceed the supply provided by the developers.

Wykres 3. WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W ŁODZI 2009 - 2017
Chart 3. VACANCY RATE IN ŁÓDŹ 2009 - 2017



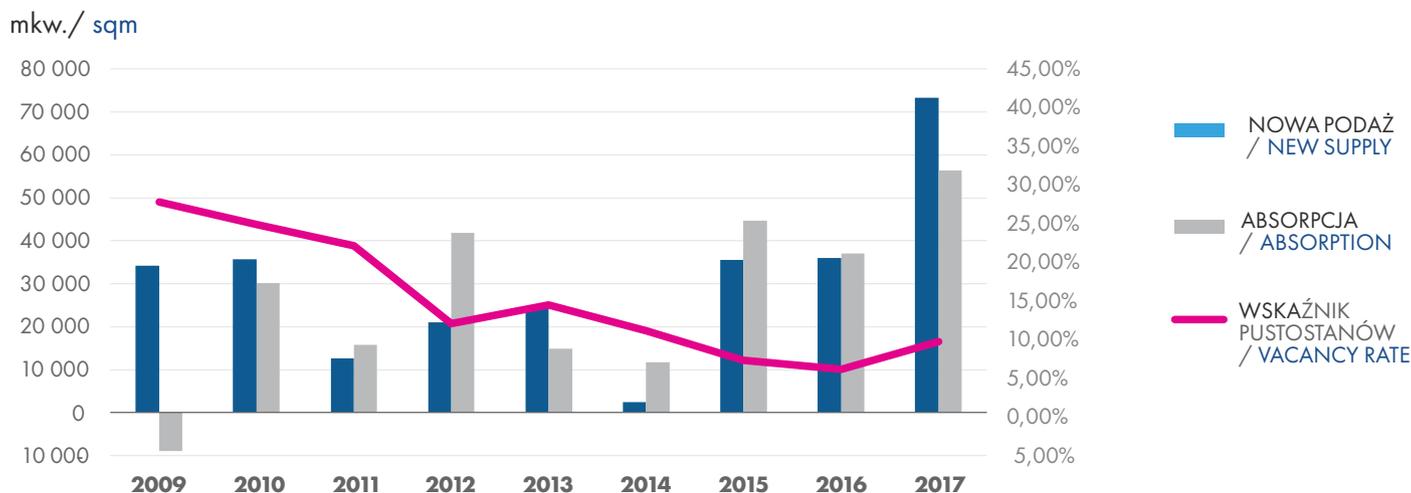
ABSORPCJA

W 2017 roku na łódzki rynek biurowy dostarczono ponad 74 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi ponad dwukrotny wzrost aktywności deweloperów w porównaniu do 2016 roku. Pomimo tak znacznego przyrostu nowej powierzchni biurowej, poziom pustostanów pozostał na relatywnie niskim poziomie. Było to możliwe dzięki rosnącej liczbie najemców, którzy zdecydowali się wejść na łódzki rynek biurowy oraz obecnych najemców, którzy powiększyli swoje dotychczasowe powierzchnie. Wysoka aktywność najemców została w 2017 roku odzwierciedlona przez rekordowy poziom absorpcji, który osiągnął 56 400 mkw., czyli ponad 50% więcej niż w roku poprzednim. Jest to najwyższa wartość zanotowana na łódzkim rynku od początku prowadzenia statystyk. Wysoki poziom absorpcji jest odzwierciedlony we wzroście powierzchni wynajętej, która wzrosła o 15,5% w porównaniu do 2016 roku.

ABSORPTION

In 2017, over 74,000 sqm of modern office space was delivered to the office market in Łódź, which implied that developer activity had more than doubled compared with 2016. Despite such an increase in new office space, the vacancy rate remained relatively low. This was possible because of the growing number of tenants who decided to enter the office market in Łódź, and existing tenants who increased their previous office space. High tenant activity in 2017 was reflected in record high absorption, which reached 56,400 sqm, i.e. over 50% more than in the previous year. This is the highest value reported on the Łódź market in the period covered by the statistics. High absorption is reflected in the increase in the occupancy rate, which grew by 15.5% compared with 2016.

Wykres 4. ROCZNA PODAŻ, ABSORPCJA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2009 - 2017
Chart 4. ANNUAL SUPPLY, NET ABSORPTION AND VACANCY RATE IN ŁÓDŹ IN YEARS 2009 - 2017



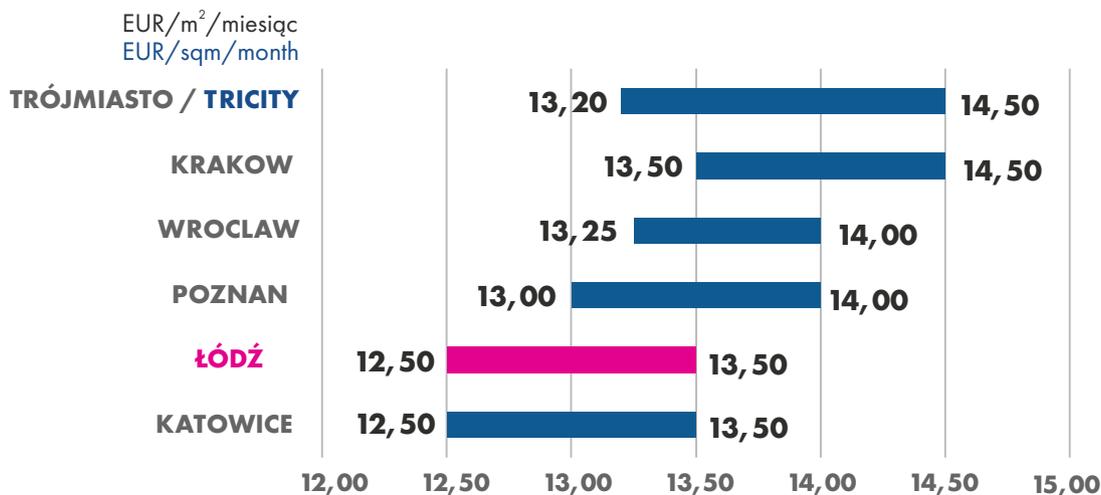
STAWKI CZYNYSZU

Na przestrzeni lat 2011 – 2016, stawka czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe oscylowała na poziomie 12,75-13,00 EUR/mkw./miesięcznie. Na koniec 2017 roku, stawka czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w Łodzi kształtowała się na poziomie 12,50-13,50 EUR/mkw./miesięcznie. Wzrost górnej granicy oferowanych stawek czynszu w budynkach biurowych w Łodzi jest efektem rosnącej obecności najbardziej aktywnych deweloperów w Polsce, którzy w znaczący sposób podnieśli standard nowoczesnych projektów biurowych powstających w Łodzi oferując najemcom nowoczesne rozwiązania technologiczne i środowiskowe czy też szeroką ofertę funkcji uzupełniających. Zachęty oferowane najemcom dla umów 5-7 letnich obejmują zwolnienia z czynszu na okres 6-11 miesięcy i wykończenie biura „pod klucz”. Szczególnie dobre warunki oferują deweloperzy rozpoczynający swoją aktywność na rynku biurowym w Łodzi.

RENT

Between 2011 and 2016, headline rent for prime office space amounted to EUR 12.75-13.00/sqm/month. As of the end of 2017, headline rent for prime office space in Łódź amounted to EUR 12.50-13.50/sqm/month. The increase in rent for office buildings in Łódź results from the growing activity of the most active real estate developers in Poland, who significantly improved the standards of modern office buildings delivered in Łódź, offering advanced technological and environmental solutions and a broad spectrum of amenities to tenants. The incentives offered to tenants for five- to seven-year-long agreements include exemptions from rent for six to eleven months and turnkey standard. Particularly advantageous conditions are offered by developers who are beginning to operate on the office market in Łódź.

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



■ CZYNYSZ BAZOWY ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE / PRIME HEADLINE RENT

ŁÓDŹ A INNE MIASTA REGIONALNE

Na koniec 2017 roku, całkowity zasób powierzchni biurowych w ośmiu największych miastach regionalnych w Polsce wyniósł 4,5 mln mkw. Łódź utrzymała szóste miejsce pod względem ilości powierzchni biurowej w miastach regionalnych, ale do końca 2018 roku może przesunąć się na piątą pozycję prześcigając Katowice. W 2017, największy przyrost nowej podaży z pośród miast regionalnych zanotowały Kraków oraz Łódź, gdzie deweloperzy oddali do użytku odpowiednio 190 400 mkw. oraz 77 800 mkw.

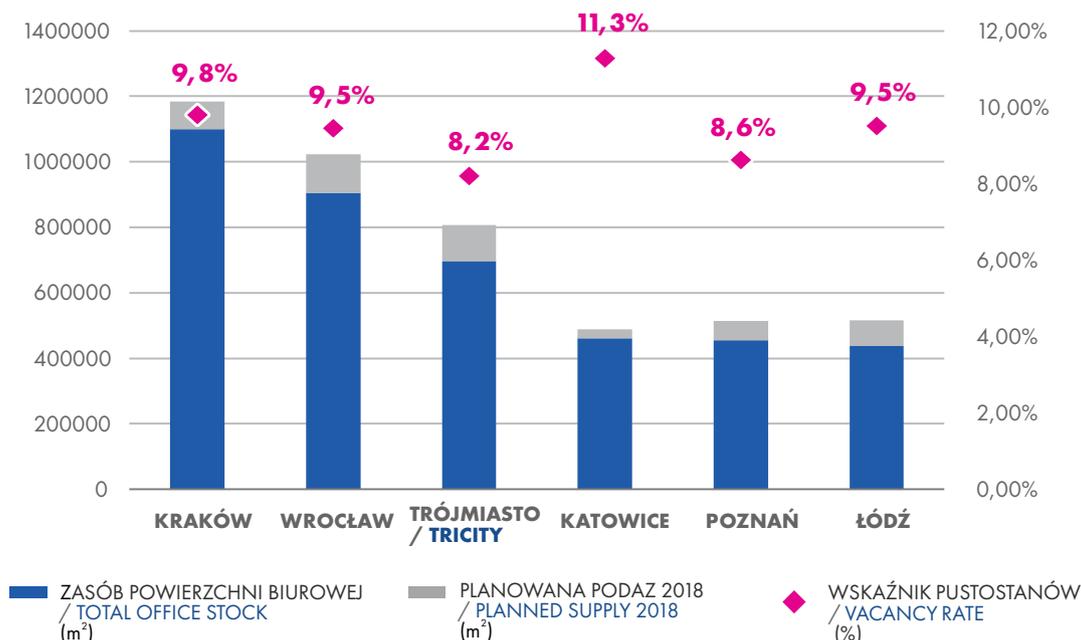
Od strony popytowej, tak samo jak w 2016 roku najaktywniejszymi miastami pod względem aktywności najemców były Kraków (200 000 mkw.), Wrocław (168 300 mkw.) oraz Trójmiasto (114 100 mkw.), w których zostało wynajęte ponad 70% powierzchni biurowej zajętej przez najemców w miastach regionalnych.

ŁÓDŹ AND OTHER REGIONAL CITIES

As of the end of 2017, total office space in the eight largest regional cities in Poland was 4.5 million sqm. Łódź remained sixth in terms of the size of office space in regional cities, but by the end of 2018 it could rise to fifth position, overtaking Katowice. In 2017, the largest increase in new supply among regional cities was reported by Kraków and Łódź, where developers commissioned 190,400 sqm and 77,800 sqm, respectively.

On the demand side, as was the case in 2016, the top cities in terms of tenant activity were Kraków (200,000 sqm), Wrocław (168,300 sqm) and the Tricity (114,100 sqm), where over 70% of office space was leased by tenants.

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



Średni poziom powierzchni niewynajętej w miastach regionalnych po 2017 osiągnął poziom 9,9% i jest mniejszy o prawie 1 pp. w porównaniu do 2016 roku. Najwyższy poziom powierzchni niewynajętej został zarejestrowany w Katowicach (11,3%) i Lublinie (19,7%), z kolei najniższy w Poznaniu (8,6%) i Trójmieście (8,2%).

Pod względem stawek czynszu Łódź znajduje się na konkurencyjnym poziomie w porównaniu do pozostałych miast. Najwyższe stawki za powierzchnie biurowe zanotowano we Wrocławiu oraz Krakowie a najniższe w Lublinie i Szczecinie.

The vacancy rate in regional cities reached 9.9% by 2017, which is almost 1 pp. lower than in 2016. The largest share of vacant office space was reported in Katowice (11.3%) and Lublin (19.7%), while Poznań (8.6%) and the Tricity (8.2%) reported the lowest share of vacant area.

In terms of rent, Łódź is highly competitive among regional cities. The highest rent for office space was reported in Wrocław and Kraków, while the lowest was in Lublin and Szczecin.



UNIVERSITY BUSINESS PARK, Globe Trade Centre

WYBRANE PROJEKTY BIUROWE W ŁÓDZI

Przez ostatnie pięć lat, całkowity zasób powierzchni biurowej w Łodzi powiększył się o 195 000 mkw., co stanowi 45% całkowitej dostępnej powierzchni biurowej. W kolejnych latach na łódzki rynek zostanie dostarczonej dodatkowe 100 000 mkw. Większość nowoczesnej powierzchni biurowej skoncentrowana jest w trzech głównych strefach biznesowych Łodzi, do których możemy zaliczyć następujące obszary:

- **Nowe Centrum Łodzi** – obszar wydzielony ulicami Narutowicza, Kopcińskiego, Tuwima i Piotrkowska. Jest to największy projekt rewitalizacji obszarowej w Europie Środkowej, którego całkowita powierzchnia wynosi 100 ha łącząc w sobie funkcje usługowe, biurowe, handlowe i mieszkaniowe. Centralnym punktem NCŁ jest nowy podziemny Dworzec Kolejowy Łódź Fabryczna, który został oddany do użytku w 2016 roku. Do najbardziej rozpoznawalnych projektów biurowych możemy zaliczyć oddane do użytku budynki Nowa Fabryczna oraz Przystanek mBank. Obszar wokół dworca Łódź Fabryczna oferuje szereg terenów inwestycyjnych gotowych do zainwestowania.
- **Centrum I** – Obszar wydzielony ulicami Piotrkowską, Mickiewicza, Piłsudskiego i Kilińskiego jest położony w ścisłym centrum Łodzi na przecięciu Piotrkowskiej oraz Piłsudskiego. W tej lokalizacji rozwijają się zarówno nowoczesne projekty biurowe jak Hi Piotrkowska jak i rewitalizowane projekty starych fabryk czy kamienic, do których możemy zaliczyć projekt OFF Piotrkowska.
- **Centrum II** – Obszar wydzielony ulicami Piłsudskiego, Rydza-Smigłego i Kopcińskiego to strefa zlokalizowana przy wschodniej obwodnicy Łodzi, która zapewnia dobrą komunikację z innymi częściami Miasta zarówno samochodem jak i komunikacją publiczną. Do największych ukończonych projektów w tej lokalizacji możemy zaliczyć Symetris Business Park czy kompleks HammerMed. Do projektów będących w trakcie realizacji możemy zaliczyć projekt wielofunkcyjny Monopolis oraz Imagine.

SELECTED OFFICE BUILDING PROJECTS IN ŁÓDŹ

During the last five years total office space in Łódź grew by 195,000 sqm, which accounts for 45% of the total available office space. An additional 100,000 sqm will be supplied to the market in the coming years. Most of the modern office space is concentrated in the following three main business areas in Łódź:

- **Nowe Centrum Łodzi** – an area between Narutowicza, Kopcińskiego, Tuwima and Piotrkowska Streets. With a total surface area of 100 ha, it is the largest revitalization project in Central Europe, combining office, retail and residential functions. The central point of NCŁ is the new underground railway station, Łódź Fabryczna, completed in 2016. The most characteristic office projects include the already completed buildings of Nowa Fabryczna and Przystanek mBank. The surroundings of Łódź Fabryczna offer land ready for development.
- **Centrum I** – an area between Piotrkowska, Mickiewicza, Piłsudskiego and Kilińskiego Streets, located at the very heart of Łódź, at the crossing of Piotrkowska and Piłsudskiego Streets. This location includes both modern office building projects, such as Hi Piotrkowska, and projects of revitalized old factories or town houses, such as OFF Piotrkowska.
- **Centrum II** – an area between Piłsudskiego, Rydza-Smigłego and Kopcińskiego Streets, located near the Eastern beltway of Łódź, which ensures good connection with other parts of the city, both by car and by public transport. The largest completed projects in this area include Symetris Business Park and the HammerMed complex. Projects under construction include the multifunctional Monopolis and Imagine.

NOWE CENTRUM ŁODZI / NEW CENTRE OF ŁÓDŹ



NOWA FABRYCZNA

Budynek / Building	Nowa Fabryczna
Właściciel / Owner	NIAM
Powierzchni biurowa / Office area	21 400 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	Istniejący / Existing
Data oddania do użytku / Completion date	3 kw. 2017 / Q3 2017
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	17 PLN



PRZYSTANEK MBANK

Budynek / Building	Przystanek mBank
Właściciel / Owner	LCN Capital
Powierzchni biurowa / Office area	21 400 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	Istniejący / Existing
Data oddania do użytku / Completion date	4 kw. 2017 / Q4 2017
Czynsz wyjściowy / Asking rent	n/a
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	n/a



BRAMA MIASTA

Budynek / Building	Brama Miasta I
Właściciel / Owner	Skanska Property Poland
Powierzchni biurowa / Office area	27 500 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	I kw. 2019 / Q1 2019
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,50 - 14,50 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	17,50 PLN

CENTRUM I

OFF PIOTRKOWSKA



Budynek / Building	Sepia & Teal Office
Właściciel / Owner	OPG Property Professionals
Powierzchni biurowa / Office area	3 700 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	3 kw. 2018 / Q3 2018
Czynsz wyjściowy / Asking rent	n/a
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	n/a



HI PIOTRKOWSKA

Budynek / Building	Hi Piotrkowska
Właściciel / Owner	Master Management Group
Powierzchni biurowa / Office area	34 000 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	4 kw. 2019 / Q4 2019
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,00 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	3,50 EUR

**CENTRUM II****SYMETRIS**

Budynek / Building	Symetris Business Park
Właściciel / Owner	Echo Polska Properties
Powierzchni biurowa / Office area	19 000 mkw./sqm
Status projektu / Building status	Istniejący / Existing
Data oddania do użytku / Completion date	2017
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,00 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	15,00 PLN

**MONOPOLIS**

Budynek / Building	Monopolis
Właściciel / Owner	Virako
Powierzchni biurowa / Office area	24 138 mkw./sqm
	Phase I – 7 231 mkw./sqm
	Phase II – 8 616 mkw./sqm
	Phase III – 8 291 mkw./sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	Phase I&II – 2019
	Phase III – 2020
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,50 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	16,00 PLN

**IMAGINE**

Budynek / Building	Imagine
Właściciel / Owner	Avestus Real Estate
Powierzchni biurowa / Office area	14 800 mkw. / sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	3 kw 2019 / Q3 2019
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	15 PLN



OTHER OFFICE PROJECTS

OGRODOWA OFFICE

Budynek / Building	Ogrodowa Office
Właściciel / Owner	Warimpex
Powierzchni biurowa / Office area	28 600 mkw./sqm
Status projektu / Building status	W budowie / Under constr.
Data oddania do użytku / Completion date	II kw. 2018 / Q2 2018
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,50 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	15,00 PLN



CROSS POINT B

Budynek / Building	Cross Point B
Właściciel / Owner	Mermaid Properties
Powierzchni biurowa / Office area	6 100 mkw./ sqm
Status projektu / Building status	Istniejący / Existing
Data oddania do użytku / Completion date	4 kw. 2017 / Q4 2017
Czynsz wyjściowy / Asking rent	13,00 EUR
Opłaty eksploatacyjne / Service charge	14,00 PLN

Projekty na wczesnym etapie procesu deweloperskiego:

- **P22 - Ghelamco**
- **Ghelamco – Nowe Centrum Łodzi**
- **Echo Investment – projekty na ul. Tymienieckiego i Piłsudskiego**
- **HB Reavis – Targowa 2**
- **CB Fabryczna**

In addition to the buildings currently under construction, Łódź is also the location for a number of projects at the early stage of the development process. They include, for example:

- **P22 - Ghelamco**
- **Ghelamco – Nowe Centrum Łodzi**
- **Echo Investment – projects at Tymienieckiego and Piłsudskiego Streets**
- **HB Reavis – Targowa 2**
- **CB Fabryczna**

OBIEKTY BIUROWE W CENTRUM ŁODZI / DOWNTOWN OFFICE SPACE IN ŁÓDŹ

● ISTNIEJĄCE / EXISTING:

1. ARMADA BUSINESS PARK – Tymienieckiego 30a
2. BUSINESS CENTRE PRACOWNIA 1113 – Piramowicza 11/13
3. BUSINESS HOUSE GDAŃSKA – Gdańska 47
4. CENTRUM BIUROWO - KONFERENCYJNE COMARCH – Jaracza 76/78
5. CENTRUM BIZNESU - Piłsudskiego 5
6. CENTRUM BIZNESOWE STANLEY – Milionowa 21
7. CENTRUM BIZNESOWE KOPCIŃSKIEGO 77 – Kopcińskiego 77
8. CENTRUM BIZNESU KOPCIŃSKIEGO 79 – Kopcińskiego 79
9. CENTRUM TARGOWA 35 – Dowborczyków 30/34
10. COTTON HOUSE – Sterlinga 27/29
11. **CROSS POINT A, B, D – Rydza Śmigłego 20**
12. DOWBORCZYKÓW 8 – Dowborczyków 8
13. G HOUSE – Radwańska 26
14. FABRYKA – Żeromskiego 94
15. FAKTORIA - Dowborczyków 25
16. FORUM 76 – Piłsudskiego 76
17. GREEN HORIZON – Pomorska 106
18. LUMIERE CENTER – Łąkowa 29
19. ŁÓDŹ 1 – Piłsudskiego 22
20. MEDIA HUB – Łąkowa 29
21. **NOWA FABRYCZNA – Składowa 31/37**
22. ORANGE PLAZA - Piotrkowska 166/168
23. ORION BUSINESS TOWER – Sienkiewicza 85/87
24. OKTAGON - Plac Wolności 3
25. PRESTIGE – Jaracza 47
26. RED TOWER – Piotrkowska 148/150
27. STERLINGA BUSINESS CENTER – Sterlinga 8a
28. **SYMETRIS BUSINESS PARK (I/II) – Piłsudskiego 86**
29. SYNERGIA – Wólczańska 128/134
30. WÓLCZAŃSKA 125 – Wólczańska 125
31. TEXTORIAL PARK – Fabryczna 17
32. UNIVERSITY BUSINESS PARK – Wólczańska 178
33. ZENIT – Sienkiewicza 82/84
34. **PRZYSTANEK mBank – Kilińskiego 74**

● W REALIZACJI / UNDER CONSTRUCTION:

1. ŁÓDŹ WORK - Dowborczyków 18
2. **BRAMA MIASTA - Kilińskiego**
3. **CROSS POINT (C) - Rydza Śmigłego 20**
4. DRUKARNIA CENTER - Gdańska 130
5. FABRYKA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI - Wierzbowa 44
6. **HI PIOTRKOWSKA - Piotrkowska 155**
7. **IMAGINE - Piłsudskiego/Rydza Śmigłego**
8. **MONOPOLIS - Wydawnicza 4/Kopcińskiego 58/60**
9. **OFF PIOTRKOWSKA CENTER - Piotrkowska 138/140**
10. OFFICE-R - Jaracza 64
11. **OGRODOWA OFFICE - Zachodnia/Ogrodowa**
12. STARA FABRYKA - Piotrkowska 250

● PLANOWANE / PLANNED:

- A. TEXTORIAL PARK (Faza II) – Tymienieckiego 28
- B. **GHELAMCO/BUDOMAL – Piłsudskiego 22**
- C. **GHELAMCO – „Nowe Centrum Łodzi”**
- D. SYNERGIA B – Wólczańska 143
- E. **ECHO INVESTMENT - Piłsudskiego/Kilińskiego**
- F. **CENTRUM BIUROWE FABRYCZNA - Kilińskiego**
- G. CENTRUM BIZNESOWE KOPCIŃSKIEGO 89/91 – Kopcińskiego 89/91
- H. **HB REAVIS - Targowa**



PAWEŁ MILCARZ

Senior Leasing Manager, Echo Investment

„Echo Investment jest w Łodzi od 1998 roku od startu budowy Centrum Biznesu Łódź. Podsumowując zmiany, które miały miejsce na przestrzeni wielu lat obecności Echo Investment w Łodzi warto podkreślić systematyczny wzrost podaży, która od 2015 jest szybko wchłaniana, dzięki czemu współczynnik powierzchni niewynajętej jest jednym z najniższych w kraju, zaledwie 9,5%. Do czynników, które wpłynęły na kształtowanie się łódzkiego rynku możemy zaliczyć Zmianę wizerunku miasta poprzez liczne inwestycje infrastrukturalne zarówno w samej Łodzi jak i w ramach całej aglomeracji łódzkiej.

“Echo Investment has been present in Łódź since 1998, when construction of Centrum Biznesu Łódź started. When highlighting the developments that have occurred during the many years of Echo Investment's operations in Łódź, one should mention the systematic growth of supply, which since 2015 has been quickly absorbed, making the unleased office space ratio one of the lowest in Poland, i.e. merely 9.5%. The factors that created the market in Łódź include a change of the city's image, the result of many infrastructural projects, both in the city of Łódź and within the whole agglomeration.”



AGNIESZKA KRAWCZYK-ROGOWSKA

Regionalny Dyrektor ds. Wynajmu w spółce biurowej Skanska
/ Regional Leasing Director, Skanska

„Skanska uwierzyła w Łódź już ponad 7-8 lat temu, kiedy planowaliśmy nasz pierwszy projekt biurowy w tym mieście - Green Horizon – oddany do użytku w maju 2013 roku. Od tego czasu Łódź bardzo się rozwinęła. Teraz obserwujemy znaczne ożywienie tutejszego rynku biurowego. Dzięki wysokiej aktywności deweloperów Łódź przekroczy próg 500 tys. mkw. powierzchni biurowej. Liczby dotyczące budowanych projektów oraz tych oczekujących na pozwolenia na budowę jasno pokazują, że kolejni deweloperzy uwierzyli w Łódź i zgodnie z prognozami stanie się ona czwartym, po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, rynkiem biurowym w Polsce.”

“Skanska already believed in Łódź seven or eight years ago, when we were planning our first office project in the city, Green Horizon, commissioned in May 2013. Since then, Łódź has undergone considerable development. We now observe a significant recovery of the local office market. Due to the high activity of real estate developers, Łódź will surpass the threshold of 500,000 sqm of office space. The figures relating to the projects under construction and to projects pending construction permits clearly show that new developers have believed in Łódź and that the forecasts making it the fourth office space market in Poland after Warsaw, Kraków and Wrocław, will prove to be accurate.”



MARIUSZ FRACKIEWICZ

Director Poland, Avestus Real Estate

„W moim przekonaniu fakt, że Łódź rozwija się w tak szybkim tempie jest najlepszą referencją dla przedstawicieli władz miasta. W Łodzi panuje unikalny, w skali całego kraju, klimat sprzyjający rozwojowi biznesu. Świetna współpraca z przedstawicielami miasta pozwoliła nam uwierzyć, iż możemy stworzyć obiekt, który spodoba się mieszkańcom, jak i przyszłym pracownikom naszych klientów. Jesteśmy przekonani, że cały proces inwestycyjny kompleksu Imagine będzie przebiegał pod znakiem efektywnej współpracy z władzami miasta, co przełoży się na jego duży sukces.”

“I believe that the fact that Łódź has been developing so fast is the best possible testimonial for the city authorities. Compared with the rest of the country, Łódź has a unique climate which supports business development. Our perfect cooperation with the city authorities makes us believe we can create a building that will be appreciated both by city residents and by the future employees of our clients. We are certain that the whole investment process for the Imagine complex will be marked by effective cooperation with the city authorities, which will translate into its massive success.”



JAROSŁAW ZAGÓRSKI

Dyrektor Handlowy i Rozwoju Ghelamco Poland
/ Commercial and Business Development Director Ghelamco Poland

„Podobnie jak inne rynki regionalne Łódź przyciąga firmy z sektora BPO/SSC. Inwestorów przyciąga także dostęp do wykwalifikowanej kadry.

Co warto podkreślić, wpływ na rozwój rynku biurowego ma również podejście władz miasta do inwestorów. Opracowanie długoletniego planu w postaci Nowego Centrum Łodzi pozwala inwestorom na bezpieczne planowanie inwestycji.”

“Similarly to other regional markets, Łódź is attracting businesses from the BPO/SSC sector. Investors also appreciate access to highly qualified staff.

It should be noted that the approach of city authorities towards investors also contributes to the development of the office space market. With a long-term plan of Nowe Centrum Łodzi, investors can safely plan their development projects.”

DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW INWESTYCYJNYCH

AVAILABILITY OF LAND FOR DEVELOPMENT





GRZEGORZ STRUTYŃSKI

Commercial Director, HB Reavis Poland

„Zbliżając się do dekady działalności na rynku warszawskim, szukaliśmy możliwości rozwoju również poza stolicą. Łódź przypadła nam do gustu pod wieloma względami – geograficznymi, historycznymi, demograficznymi oraz biznesowymi: tutejszy rynek biurowy osiąga coraz lepsze wyniki. To miasto z dobrą energią, w którym dobrze się czujemy. Znanymi atutami łodzi są: centralna lokalizacja, dobre skomunikowanie z resztą kraju, wysokiej jakości kadry, a także już ukształtowana opinia o dobrej lokalizacji dla sektora BPO/SSC. Łódź konsekwentnie pracuje na miano miasta przyjaznego biznesowi.

Ma też spójny pomysł na swoje współczesne oblicze – biorąc pod uwagę skalę Nowego Centrum Łodzi, jest to przedsięwzięcie szczególne w Polsce, a nawet Europie. Cieszymy się, że będziemy mogli być jego częścią.”

“After almost a decade of operations on the Warsaw market, we were also seeking development opportunities beyond the capital. We chose Łódź for a number of reasons: geographical, historical, demographic and business, as the local office space market has been reporting increasingly better results. This city has good energy, which we enjoy. The well-known assets of Łódź include its central location, good transport connections with the rest of Poland, highly qualified staff, in addition to the already established opinion of a good location for the BPO/SSC sector.

Łódź has been consistently working on its image as a business-friendly city. It also has a consistent plan for a modern image, considering the scale of Nowe Centrum Łodzi, which is unique not just in Poland, but even in Europe. We are happy we can be a part of it.”

Na tle największych miast w Polsce, Łódź charakteryzuje się relatywnie wysoką dostępnością gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową, biurową czy hotelową. Wśród dostępnych terenów inwestycyjnych znajdują się zarówno działki przygotowane do rozpoczęcia procesu deweloperskiego, jak i zabytkowe kamienice czy historyczne kompleksy przemysłowe. Deweloperzy docenili skalę rynku, który oferuje jeden z najniższych wskaźników nowoczesnej powierzchni biurowej na mieszkańca. W 2017 roku kształtował się on na poziomie 0,6 mkw./mieszkańca, dla porównania w Warszawie wynosi on 3,1 mkw./mieszkańca a w Krakowie 1,45 mkw./mieszkańca.

Rosnące zainteresowanie deweloperów Łodzią jest również efektem rosnącej aktywności najemców z sektora BPO/SSC, dla których Łódź stanowi alternatywę dla większych rynków jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Docenili oni zarówno dostępność do zasobów ludzkich, wykwalifikowanych kadr oraz absolwentów jak i zasób powierzchni biurowych oraz proinwestycyjną politykę miasta.

Największym zainteresowaniem deweloperów cieszą się tereny inwestycyjne zlokalizowane w sąsiedztwie EC1 i dworca kolejowego Łódź Fabryczna będące centralnym punktem obszaru Nowego Centrum Łodzi. Do największych transakcji zawartych w Łodzi w ostatnim roku możemy zaliczyć zakup działki w Nowym Centrum Łodzi między EC1 a dworcem Łódź Fabryczna przez Ghelamco. W tej samej lokalizacji na swoją pierwszą inwestycję poza Warszawą zdecydowało się HB Reavis, nabywając grunt o łącznej powierzchni 1,1 ha. Co więcej, w 2017 pierwszą działkę pod zabudowę mieszkaniową nabył Profbud, który planuje wybudowanie łącznie 400 mieszkań na terenie NC1.

Do najbardziej atrakcyjnych terenów będących własnością Miasta dostępnych dla inwestorów w 2018 możemy zaliczyć nieruchomości zlokalizowane w Nowym Centrum Łodzi. W tym roku Miasto zamierza sprzedać co najmniej trzy tereny położone właśnie w tej lokalizacji.

Compared to the largest Polish cities, Łódź offers relatively high availability of land for office, residential or hospitality development. The available land includes both plots ready for the initiation of the development process and historic town houses or industrial complexes. Real estate developers have appreciated the scale of the market, which offers one of the lowest ratios of modern office space per resident. In 2017, it was merely 0.6 sqm/resident, compared with 3.1 sqm/resident in Warsaw or 1.45 sqm/resident in Kraków.

The growing interest in Łódź among real estate developers is also the result of the growing activity of tenants from the BPO/SSC sector, for whom Łódź is a good alternative to such larger markets as Warsaw, Kraków, Wrocław or the Tricity. They have appreciated the availability of human resources, skilled workers and university graduates, the available office space and the city's pro-development policy.

Developers are mostly interested in the land located near EC1 and the Łódź Fabryczna railway station, which are the central point of Nowe Centrum Łodzi. The largest transactions made in Łódź last year include Ghelamco's purchase of a plot at Nowe Centrum Łodzi between EC1 and the Łódź Fabryczna railway station. This was also the first location outside Warsaw that HB Reavis decided to invest in by purchasing land with a total area of 1.1 ha. Moreover, in 2017 Profbud purchased its first plot for residential development, planning to build a total of 400 apartments in the area of NC1.

The most attractive land owned by the city and available to investors in 2018 includes the real estate situated at Nowe Centrum Łodzi. City authorities are planning to sell at least three areas in this location this year. They all have a prime location (ul. Targowa, al. Rodziny Grohmanów and Rynek Kobro), near the new underground Łódź Fabryczna railway station, and allow for mixed development (offices, residential, and a hotel).

Wszystkie one charakteryzują się zarówno doskonałą lokalizacją (ul. Targowa, al. Rodziny Grohmanów oraz przy Rynku Kobro), blisko nowego podziemnego dworca kolejowego Łódź Fabryczna, jak i z możliwością wybudowania na nich zabudowy o funkcji mieszanej (biura, mieszkania, hotel). Dla inwestorów poszukujących nieruchomości o charakterze zabytkowym Miasto przygotowało oferty zlokalizowane przy rondzie Solidarności (obok biurowca Green Horizon) oraz u zbiegu ulic Piotrkowskiej i Narutowicza.

For investors seeking historic real estate, the city has prepared proposals related to locations at Solidarności roundabout (near Green Horizon) and at the crossing of Piotrkowska and Narutowicza Streets.



NOWE CENTRUM ŁÓDZI / THE NEW CENTRE OF ŁÓDŹ

RYNEK POWIERZCHNI HOTELOWYCH HOSPITALITY PROPERTY MARKET



NOVOTEL ŁÓDŹ

POPYT NA USŁUGI HOTELOWE

Od roku 2010 stale rośnie liczba turystów przyjeżdżających do województwa łódzkiego. W okresie od 2010 r. do 2016 r. liczba turystów zakwaterowanych w obiektach noclegowych wzrosła z około 993 675 do 1 264 278 czyli o około 27%. Ruch ten był wygenerowany zarówno przez klientów z Polski, jak i z zagranicy. Warto jednak zauważyć, że turyści zagraniczni w 2016 roku stanowili jedynie 13% wszystkich turystów zakwaterowanych w obiektach hotelowych w województwie łódzkim.

Analizując dane szczegółowe, w okresie od 2010 r. do 2016 r. liczba noclegów wzrosła z około 427 716 do 764 890 czyli o około 78%. Z naszych analiz wynika, że liczba krajowych noclegów w tym okresie wzrosła o około 85%, podczas gdy liczba noclegów zagranicznych o około 63%.

DEMAND FOR HOSPITALITY SERVICES

Since 2010, the number of tourists visiting Łódzkie Voivodeship has been constantly growing. Between 2010 and 2016, the number of tourists registered at hospitality facilities grew from approximately 993,675 to 1,264,278, i.e. by about 27%. The traffic was generated by customers both from Poland and from abroad. However, it should be noted that in 2016 foreign tourists accounted merely for 13% of the total number of tourists registered at hospitality facilities in Łódzkie Voivodeship.

Detailed analysis shows that between 2010 and 2016 the number of overnight stays grew from approximately 427,716 to 764,890, i.e. by about 78%. According to our analyses, the number of domestic overnight stays in that period rose by about 85%, while the number of foreign stays grew by 63%.

Wykres 5. TURYSZCI ZAKWATEROWANI W OBIEKTACH HOTELOWYCH NA TERENIE WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
Chart 5. TOURISTS REGISTERED IN HOSPITALITY FACILITIES IN ŁÓDZKIE VOIVODESHIP

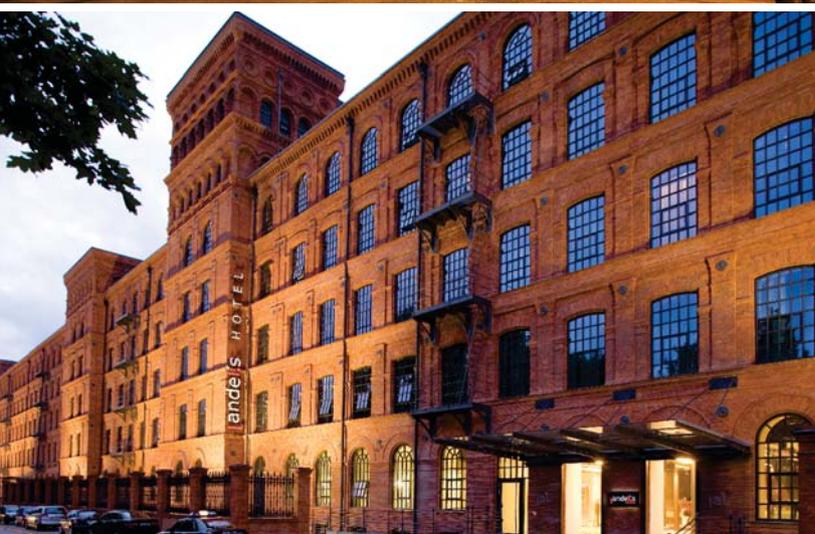




HOTEL TOBACCO



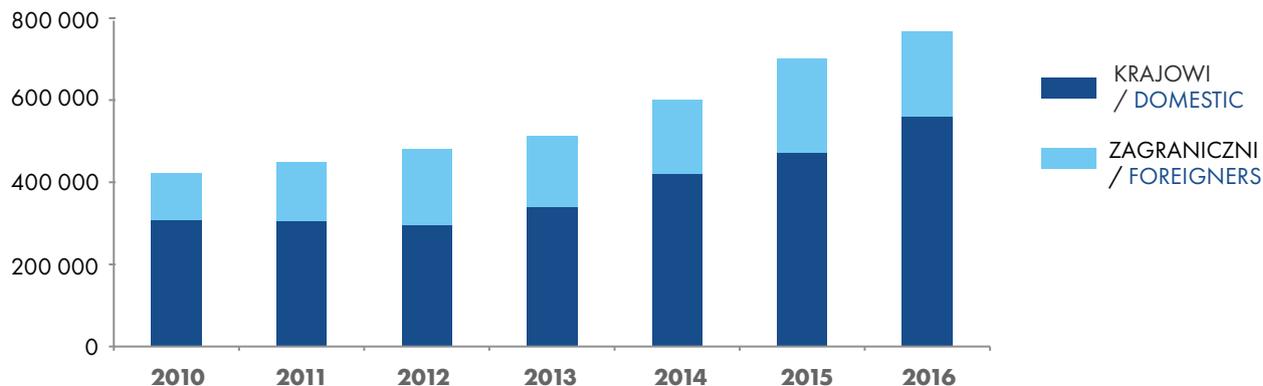
HOTEL HOLIDAY IN



ANDEL'S HOTEL



Wykres 6. LICZBA UDZIELONYCH NOCLEGÓW W ŁODZI
Chart 6. NUMBER OF OVERNIGHT STAYS IN ŁÓDŹ



Źródło / Source: GUS, Cushman & Wakefield

PODAŻ HOTELEI

Łódź jest jednym z najlepiej rozwiniętych rynków hotelowych w Polsce. Opierając się na danych Głównego Urzędu Statystycznego w Łodzi znajduje się 31 hoteli. Rynek jest obecnie zdominowany przez segment 3-gwiazdkowych hoteli, zarówno pod względem liczby nieruchomości (14 hoteli w Łodzi) i liczby pokoi hotelowych (1023). Istnieje w sumie 9 hoteli 2-gwiazdkowych, które stanowią drugi, co do wielkości segment hotelowy, a następnie 4-gwiazdkowe (6 hoteli) oraz 1-gwiazdkowe (2 hotele). Na łódzkim rynku hotelowym wciąż nie ma jeszcze hotelu 5-gwiazdkowego.

HOTEL SUPPLY

Łódź is one of the most developed hotel markets in Poland. According to the Central Statistical Office of Poland, there are 31 hotels in Łódź. At present, 3-star hotels prevail on the market, both in terms of the number of actual properties (14 hotels in Łódź) and the number of rooms (1,023). There are nine 2-star hotels, which form the second largest hotel segment, followed by 4-star (six hotels) and 1-star (two hotels). There has not yet been any 5-star hotel on the Łódź market.

LICZBA HOTELEI W ŁODZI / NUMBER OF HOTELS IN ŁÓDŹ

STANDARD	LICZBA HOTELEI / NUMBER OF HOTELS	LICZBA POKOI / NUMBER OF ROOMS	UDZIAŁ PROCENTOWY / SHARE IN %
5-star	0	0	0%
4-star	6	826	30%
3-star	14	1 023	37%
2-star	9	736	27%
1-star	2	163	6%
Suma / Total	31	2 748	

Źródło: GUS, 2017 / Source: CENTRAL STATISTICAL OFFICE OF POLAND, 2017

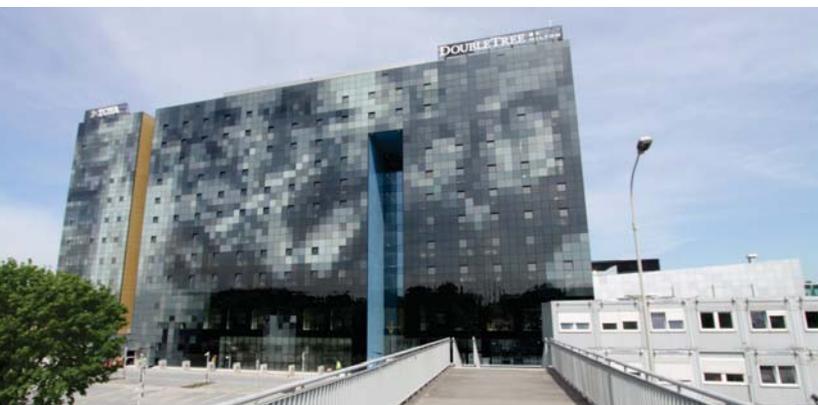
Aktualnie 13 z 31 oficjalnie skategoryzowanych hoteli w Łodzi to hotele sieciowe, które stanowią niespełna 42% wszystkich hoteli. Obecnie w Łodzi znajduje się kilka projektów hotelowych w budowie. Do najciekawszych inwestycji hotelowych możemy zaliczyć projekt Puro Łódź, który dostarczy 136 pokoi oraz Hampton by Hilton Łódź, który jest częścią projektu wielofunkcyjnego Hi Piotrkowska.

At present, 13 of the 31 officially categorized hotels in Łódź are chain hotels, which account for almost 42% of all hotels. Several hotel projects are currently under construction in Łódź. The most interesting projects include Puro Łódź, with 136 rooms, and Hampton by Hilton Łódź, which forms part of the multifunctional project Hi Piotrkowska.

NAJWIĘKSZE PROJEKTY HOTELOWE W REALIZACJI W ŁODZI / LARGEST HOTEL PROJECTS UNDER CONSTRUCTION IN ŁÓDŹ

HOTEL	LOKALIZACJA/LOCATION	LICZBA POKOI /NUMBER OF ROOMS	PLANOWANE OTWARCIE /SCHEDULED OPENING
Puro Łódź	Ogrodowa 14	136	2018
Hampton by Hilton Łódź	Piotrkowska 155	149	2019
Hotel Łódź Kaliska Arche	Kopernika 76/78	249	2020

Źródło / Source: Cushman & Wakefield, 2017



DOUBLETREE BY HILTON



NOVOTEL



MARIA ZIELIŃSKA

Starszy Konsultant, Dział Doradztwa Hotelowego Cushman & Wakefield
/ Senior Advisor, Hospitality Advisory Department, Cushman & Wakefield

„Oferta Łodzi dla wielu inwestorów hotelowych, w odróżnieniu od innych dużych miast w Polsce, nadal jest bardzo bogata. Atutami wyróżniającymi miasto, poza centralnym położeniem i dogodnym otoczeniem infrastrukturalnym, jest fakt ciągle postępującej rewitalizacji miasta, podnoszącej jego atrakcyjność zarówno dla turystów, jak i biznesu. Dobry klimat okotobiznesowy tworzy w Łodzi bogactwo dziedzictwa kulturowego, unikatowość architektury i to, że powierzchnia na inwestycje jest nadal nieograniczona.”

“Unlike other large Polish cities, Łódź still offers broad opportunities for many hospitality investors. In addition to its central location and convenient infrastructural environment, one of the main assets of the city is its constant revitalization, which improves its attractiveness both for tourists and for businesses. A good business environment in Łódź is created by the richness of its cultural heritage, its unique architecture, and the unlimited land available for development.” market in Poland in the coming years.”

**ŁÓDŹ - SYMBOL UDANEJ REWITALIZACJI
PRZESTRZENI MIEJSKIEJ**

**ŁÓDŹ - A SYMBOL OF SUCCESSFUL
REVITALIZATION OF URBAN SPACE**



Łódź jest miastem z bogatymi tradycjami przemysłowymi, które powstało i rozwijało się jako ośrodek przemysłu włókienniczego. Dynamiczny rozwój Łodzi na przełomie XIX i XX wieku ukształtował niepowtarzalny charakter miasta zbudowanego na planie równoległe przecinających się ulic łączących osady przemysłowe. Dzięki temu Łódź to dzisiaj miasto z równomiernie rozłożoną zabudową strukturą wymieszaną z zabudową powojenną. Do współczesnej zabudowy Łodzi możemy zaliczyć ponad 3 800 kamienic, 200 fabryk oraz kilkadziesiąt zabytkowych Willi i Pałaców przenikających się z terenami zielonymi, które razem tworzą unikalny na skalę europejską postindustrialny obszar miejski.

W ostatniej dekadzie mogliśmy obserwować rozpoczęcie rewolucyjnych przemian, dzięki którym Miasto Łódź stało się liderem pod względem ilości prowadzonych procesów rewitalizacyjnych realizowanych równoległe na obszarze pojedynczego miasta. Trwające procesy są unikalnym przykładem w Polsce, w którym rewitalizacja obszarowa nie ogranicza się tylko do odnowienia budynków, ale uwzględnia również szeroko rozumiane ożywienie gospodarcze obszaru i aktywizację społeczności lokalnej. Prowadzone działania w dłuższej perspektywie przełożą się na podniesienie jakości życia mieszkańców oraz poprawę warunków ekonomicznych panujących w Łodzi.

Plany rewitalizacji obszarowej uwzględniające centrum miasta zakładają w pierwszym etapie remont i modernizację ponad 20 ulic i blisko 100 budynków. Równoległe z planowanymi remontami wdrażany będzie szereg projektów społeczno-gospodarczych mający na celu stworzenie nowych funkcji użyteczności publicznej, do których możemy zaliczyć takie przedsięwzięcia jak biblioteki, pracownie artystyczne, czy miejsca spotkań. Jednym z najciekawszych przykładów nowego układu urbanistycznego jest planowane powstanie na ulicy Włókienniczej tzw. woonerfu, czyli przestrzeni publicznej nastawionej na ruch pieszych i rowerzystów z dopuszczonym, ale spowolnionym ruchem kołowym.

Najważniejszym terenem objętym działaniami rewitalizacji obszarowej jest obszar Nowego Centrum Łodzi, który jest jednym z kluczowych elementów projektu rewitalizacji dzielnicy Śródmieście.

Łódź is a city with rich industrial traditions, founded and developed as the center of the textile industry. The dynamic development of Łódź at the turn of the 19th and 20th centuries created the unique character of the city, built on a plan of parallel intersecting streets connecting industrial settlements. As a result, today Łódź is a city with an evenly distributed historical structure mixed with post-war buildings. Modern development in Łódź includes over 3,800 town houses, 200 factories and several dozen historic villas and palaces, along with green areas, together forming a post-industrial urban area that is unique at the European level.

In the last decade, we have seen the beginning of revolutionary transformations, which have made Łódź a leader in terms of the number of revitalization processes carried out simultaneously within the territory of a single city. These ongoing processes are unique in Poland, as the area revitalization is not limited solely to the renovation of buildings, but also includes the broadly understood economic revival of the area and the activation of the local community. In the long term, these activities will improve the quality of life of the residents and the economic conditions in Łódź.

Revitalization plans for the city center include, at the first stage, the renovation and modernization of over 20 streets and almost 100 buildings. Along with the planned renovation works, a number of social and economic projects will be implemented in order to create new public utility functions, including such projects as libraries, art studios and meeting places. One of the most interesting examples of the new urban layout is the planned development of the so-called "woonerf": a public space focused on pedestrian traffic and cyclists, with authorized but slowed down vehicle traffic, at Włókiennicza Street.

The most important area covered by the revitalization measures is Nowe Centrum Łodzi (New Center of Łódź), which is one of the key elements of the Śródmieście district revitalization project.

W skład tego obszaru wchodzi między innymi zrewitalizowana była elektrownia EC1 oraz niedawno oddany do użytku dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. To właśnie wokół dworca sukcesywnie powstaje spójna zabudowa komercyjno-mieszkaniowa, która będzie mieć swoje zwieńczenie na Rynku Kobro.

Projekt Nowego Centrum Łodzi jest porównywalny skalą do rewitalizacji terenów wokół Dworca King Cross w Wielkiej Brytanii. Jest to obecnie największa inwestycja wielofunkcyjna w Londynie. Rozpoczęty w 1996 proces projektowania inwestycji zakończy się w 2020 roku oddaniem do użytku ostatniego budynku.

W sumie, na 67 ha dawnych terenów kolejowych powstanie łącznie 50 nowych budynków, które dostarczą około 550 000 mkw. nowej powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej.

Poza Nowym Centrum Łodzi rozwijają się projekty komercyjnych deweloperów, którzy również nadają nowe życie zabytkowym fabrykom zlokalizowanym w różnych częściach Łodzi. Do najciekawszych projektów będących obecnie w budowie możemy zaliczyć kompleks wielofunkcyjny Monopolis budowany przez Virako na miejscu jednego z najważniejszych symboli fabrycznego dziedzictwa Łodzi, Monopolu Wódczanego. Z kolei na skrzyżowaniu ulic Piotrkowskiej oraz Piłsudskiego w miejscu Przędzalni i Tkalni Franciszka Ramisha powstał wielofunkcyjny projekt OFF Piotrkowska należący do OPG Property Professional skupiający przedstawicieli przemysłów kreatywnych, którego dopełnieniem jest budynek biurowy będący obecnie w budowie.

To właśnie dzięki obszarowej rewitalizacji na terenie Nowego Centrum Łodzi, oraz punktowej rewitalizacji wybranych obiektów, w najbliższych latach będziemy obserwować kształtowanie się nowego wizerunku Łodzi, jako międzynarodowej metropolii, w której zachowano historyczną tkankę miejską przy jednoczesnym realizowaniu planów zrównoważonego rozwoju gospodarczego i zapewnianiu wysokiej jakości życia.

This area includes, for example, the revitalized former power plant, EC1, and the recently completed Łódź Fabryczna railway station. Around the railway station coherent commercial and residential projects are gradually being constructed, with Rynek Kobro as a crowning point.

Nowe Centrum Łodzi is comparable in scale to the revitalization of the surroundings of King's Cross Railway Station in the United Kingdom. This is currently the largest multifunctional project in London. The design process, initiated in 1996, will be completed by 2020 with the commissioning of the last building. A total of 50 new buildings will be constructed on 67 ha of the former railway areas, which will provide about 550,000 m² of new housing and commercial space.

In addition to Nowe Centrum Łodzi, projects by commercial developers are also being implemented, giving new life to historic factories located in various parts of Łódź. The most interesting projects currently under construction include the Monopolis multifunctional complex by Virako, on the site of one of the most important symbols of the city's industrial heritage, Monopol Wódczany (Vodka Monopoly). At the intersection of Piotrkowska and Piłsudskiego Streets, the Franciszek Ramisch Spinning and Weaving Plant has been replaced by OFF Piotrkowska, a multifunctional project by OPG Property Professionals, assembling representatives of the creative industries, and completed by an office building currently under construction.

With the revitalization of the area of Nowe Centrum Łodzi and of selected facilities, in the coming years we will see the formation of a new image for Łódź as an international metropolis, where the historic urban fabric will remain preserved, sustainable economic development plans will be implemented, and a high quality of life will be ensured.



MICHAŁ STYŚ

CEO, OPG Property Professionals

„Wysiłki rewitalizacyjne miasta dynamizują lokalną gospodarkę i infrastrukturę komunikacyjną, co wpływa pozytywnie na jego wizerunek. Działania te przynoszą wymierny efekt w postaci nowych, atrakcyjnych lokalizacji dla budownictwa komercyjnego. Praktycznie w każdej części miasta można natknąć się na budynki oczekujące na lepszą przyszłość. Nie tylko pojedyncze kamienice, ale i całe kompleksy pofabryczne, co pozwala na realizację inwestycji zarówno w mniejszej, jak i większej skali. Na ich korzyść często działa świetna lokalizacja, m.in. w południowym centrum miasta czy w ścisłym śródmieściu, co gwarantuje najlepszą możliwą dostępność komunikacyjną. Odpowiednio zaadaptowane, obiekty te pozwalają na stworzenie nieszampowej przestrzeni, prawdziwej wizytówki nie tylko inwestora i najemcy, ale też miasta.”

“The city's revitalization efforts make the local economy and transport infrastructure more dynamic, which has a positive impact on its image. These efforts bring a measurable effect, in the form of new attractive locations for commercial construction. In virtually every part of the city you can find buildings awaiting a better future. These include not just single town houses, but also entire post-industrial complexes, which allows for the implementation of both smaller scale and large-scale projects. Their strength is often a great location, e.g. in the Southern center of the city or downtown, which guarantees the best possible transport accessibility. When appropriately adapted, these facilities allow for the creation of a unique space, a true testimonial not just for the investor or the tenant, but also for the city itself.”



KRZYSZTOF WITKOWSKI

Prezes Zarządu /President of the Board, Virako

„Żadne inne miasto nie ma tylu obiektów pofabrycznych, które mogą być lub są zaadaptowane na potrzeby usług czy biznesu. To buduje niepowtarzalny klimat naszego miasta i jeśli nadal będziemy umieli wykorzystać ten postindustrialny potencjał, Łódź ma szansę przyciągnąć kolejnych inwestorów doceniających jej biznesowy charakter oraz historyczne dziedzictwo. Jako przykłady inwestycji komercyjnych, które zmieniają oblicze miasta warto podać znane w całym kraju centrum handlowe Manufaktura i realizowany obecnie przez Virako kompleks biurowy Monopolis.”

“No other city has so many post-industrial facilities that can be or that are already being adapted for the purposes of services or business. This builds a unique climate in our city, and if we continue our efforts to use this post-industrial potential, Łódź has the chance to attract new investors who will appreciate its business character and historic heritage. Examples of commercial projects that changed the image of the city include the well-known Manufaktura mall and the Monopolis office complex currently being constructed by Virako.”

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

Cushman & Wakefield

Zdjęcia

ARCHIWUM UMŁ
Cushman & Wakefield

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

Cushman & Wakefield

Photos

CITY OF ŁÓDŹ ARCHIVE
Cushman & Wakefield



IDEAS INTO ACTION



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

cushmanwakefield.com/action

If you want to learn more about the Łódź office market
please contact our representative:

Zuzanna Krech

Negotiator, Regional Cities | Office Department

Sienkiewicza 82/84, 90-318 Łódź

Mobile: +48 722 20 21 52

zuzanna.krech@cushwake.com



URZĄD MIASTA ŁODZI / THE CITY OF ŁÓDŹ OFFICE

ul. Piotrkowska 104

90-926 Łódź

www.uml.lodz.pl