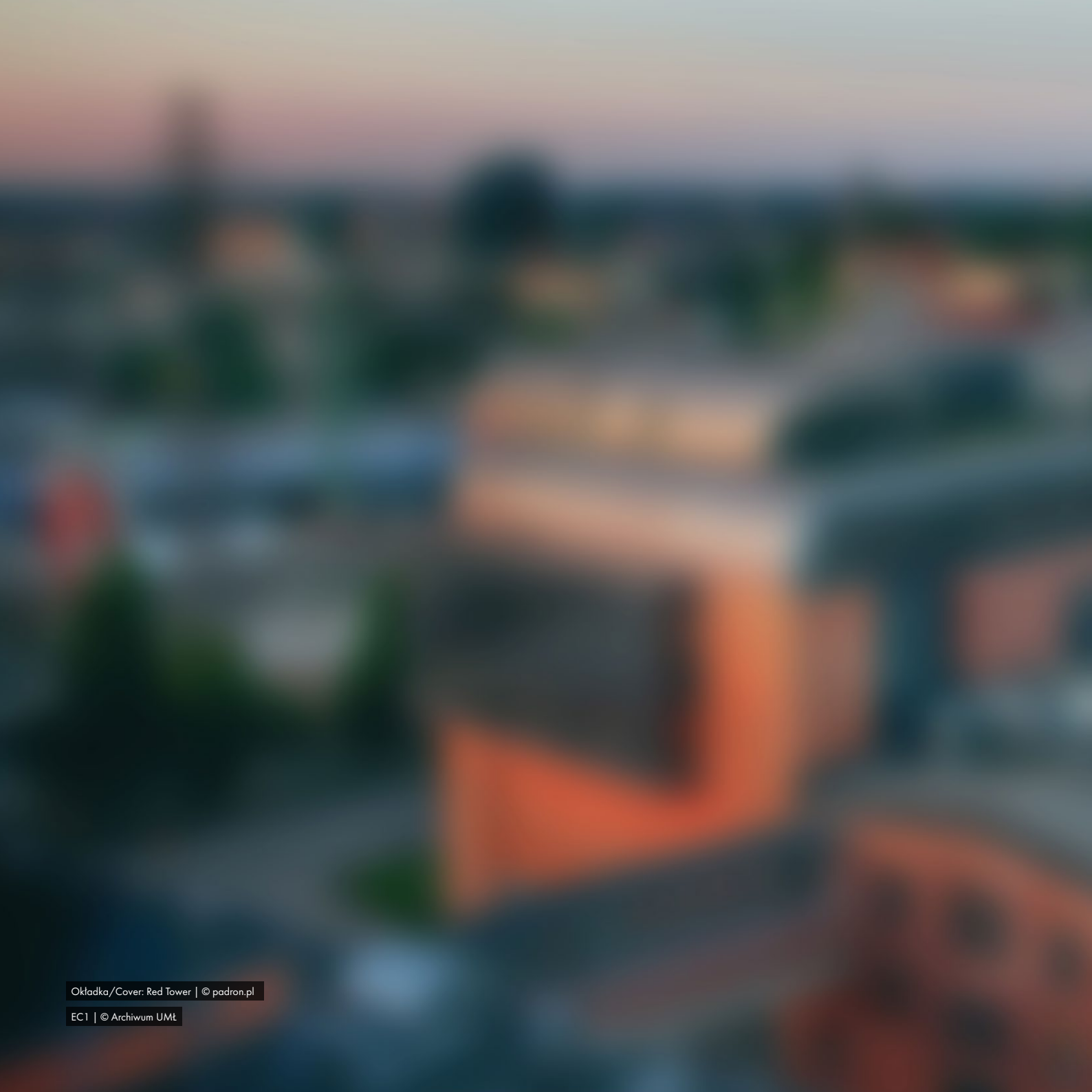
JLL

ŁÓDŹ KREUJE

2018

# ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

# ŁÓDŹ REAL ESTATE MARKET



Okładka/Cover: Red Tower | © padron.pl

EC1 | © Archiwum UMŁ

WPROWADZENIE
INTRODUCTION 5

RYNEK BIUROWY
OFFICE MARKET 17

RYNEK MAGAZYNOWY
INDUSTRIAL MARKET 33

GRUNTY INWESTYCYJNE
INVESTMENT LAND 51

**Szanowni Państwo,**
Rozpoczynamy największy remont w historii Łodzi. To ogromne wyzwanie, nie tylko inwestycyjne, ale także społeczne i gospodarcze. Front robót będzie niebywale szeroki, bo to nie tylko projekty z rewitalizacji obszarowej, ale także cała lista projektów ją uzupełniających. Będziemy remontować kamienice, przebudowywać ulice, modernizować parki, sadzić drzewa, uspokajać ruch w Śródmieściu, będziemy inwestować w kulturę, odnawiać ważne łódzkie zabytki, rozwijać transport zbiorowy.

Równolegle z miastem, szereg inwestycji realizują prywatni inwestorzy. Dzięki centralnemu położeniu i świetnemu skomunikowaniu mamy wysyp inwestycji logistycznych i produkcyjnych. Deweloperzy budują z nami tzw. Nowe Centrum Łodzi, a w obszarze rewitalizacji wspierają odbudowę śródmieścia zabudowując puste działki.

Pierwszy raz po '89 mamy w Łodzi taką sytuację, że prywatni inwestorzy ramię w ramię z miastem odnawiają centrum. Uwierzyli w Łódź, bo widzą, że konsekwentnie realizujemy obraną strategię. Wszystko po to, żeby Łódź była pięknym i wygodnym do życia miastem.

**Dear Readers,**
We are at the beginning of the largest urban regeneration project in the history of Łódź. It is a major challenge not only from the investment side, but also from social and economic point of view. The scope of works is wide, as it applies to both revitalization of entire quarters of the city and numerous other complementary projects. We will refurbish tenement houses, redevelop entire streets, modernize parks, plant trees and reduce traffic in the city centre. We will also invest in culture, renovate historical monuments and improve public transport.

Simultaneously, a number of investments is being conducted by private sector. Łodź is benefiting from central location and excellent road network, which results in the booming industrial and production sector. Along with commercial developers we are building the New Centre of Łódź, where private investors contribute to the revitalization efforts of the city with their developments.

In fact, it is the first time since 1989, when private capital works hand in hand with city authorities with the aim of renovating the city centre. Commercial developers believe in Łódź, because they see that we consistently implement our growth strategy to make Łódź a beautiful city and a great place to live in.

**Hanna Zdanowska**

Prezydent Miasta Łódź
Mayor of Łódź

# WPROWADZENIE

# INTRODUCTION

ul. Piotrkowska | © Archiwum UMŁ

## WPROWADZENIE

Z przyjemnością prezentujemy Państwu raport na temat rynku nieruchomości komercyjnych w Łodzi i okolicach. Niniejsze opracowanie jest poświęcone w szczególności pokazaniu potencjału sektorów biurowego i magazynowo-produkcyjnego oraz terenom inwestycyjnym w mieście i regionie

Łódź, trzecia największa metropolia w Polsce, przeszła w ciągu ostatnich 25 lat znaczącą przemianę na płaszczyźnie ekonomicznej, urbanistycznej oraz społecznej, która szła w parze ze zmianami zachodzącymi również w całym kraju. Z jednego z największych ośrodków przemysłu włókienniczego w Europie, Łódź przekształca się w centrum usług dla biznesu oraz nowych technologii. Dzięki swojej korzystnej lokalizacji w centrum kraju, a tym samym całego regionu Europy Środkowo – Wschodniej, Łódź oraz jej najbliższe zaplecze stały się jednym z najważniejszych ośrodków logistycznych w Europie.

## INTRODUCTION

We are pleased to present a report on the commercial real estate market in the city of Łódź and the surrounding region. This report focuses on offices, warehousing and investment land.

Łódź, the third largest city in Poland, has gone through a profound economic, political and social transformation over the last twenty-five years, corresponding to the changes which have taken place in Poland.

Once one of the biggest textile industry centres in Europe, Łódź is being transformed into a hub for business process outsourcing (BPO), shared services centres (SSC) and new technologies. Benefiting from an advantageous central location in Poland, and thus CEE, the city and the surrounding region have also together become one of the most significant logistics and distribution centres in Europe.

| | | |
|---|---|---|
| Populacja / Population (2016) | Łódź | 697,000 |
| | Aglomeracja /Agglomeration (ŁOM[1]) | 1,083,000 |
| Struktura Populacji / Population structure (agglomeration, 2016) | Wiek przedprodukcyjny / Pre-working age | 15.4% |
| | Wiek produkcyjny / Working age | 59.7% |
| | Wiek poprodukcyjny / Post-working age | 24.9% |
| PKB / GDP | Łódź per capita | €14,645 |
| PKB wzrost / GDP annual growth (2017–2019) | Polska / Poland | 3.4% |
| Siła nabywcza / 1 mieszkaniec / rok Annual purchasing power per capita (2016) | Łódź | €7,606 |
| | Aglomeracja / Agglomeration | €7,215 |
| Stopa bezrobocia / Unemployment rate (Luty / February 2018) | Łódź | 6.5% |
| | Woj. łódzkie / Łódź province (voivodeship) | 7.0% |

Źródło / Source: GUS / Central Statistical Office, Oxford Economics, 2018

1. ŁOM – aglomeracja łódzka, w skład której wchodzą powiaty: Łódzki Wschodni, Brzeziński, Pabianicki i Zgierski oraz miasto Łódź.

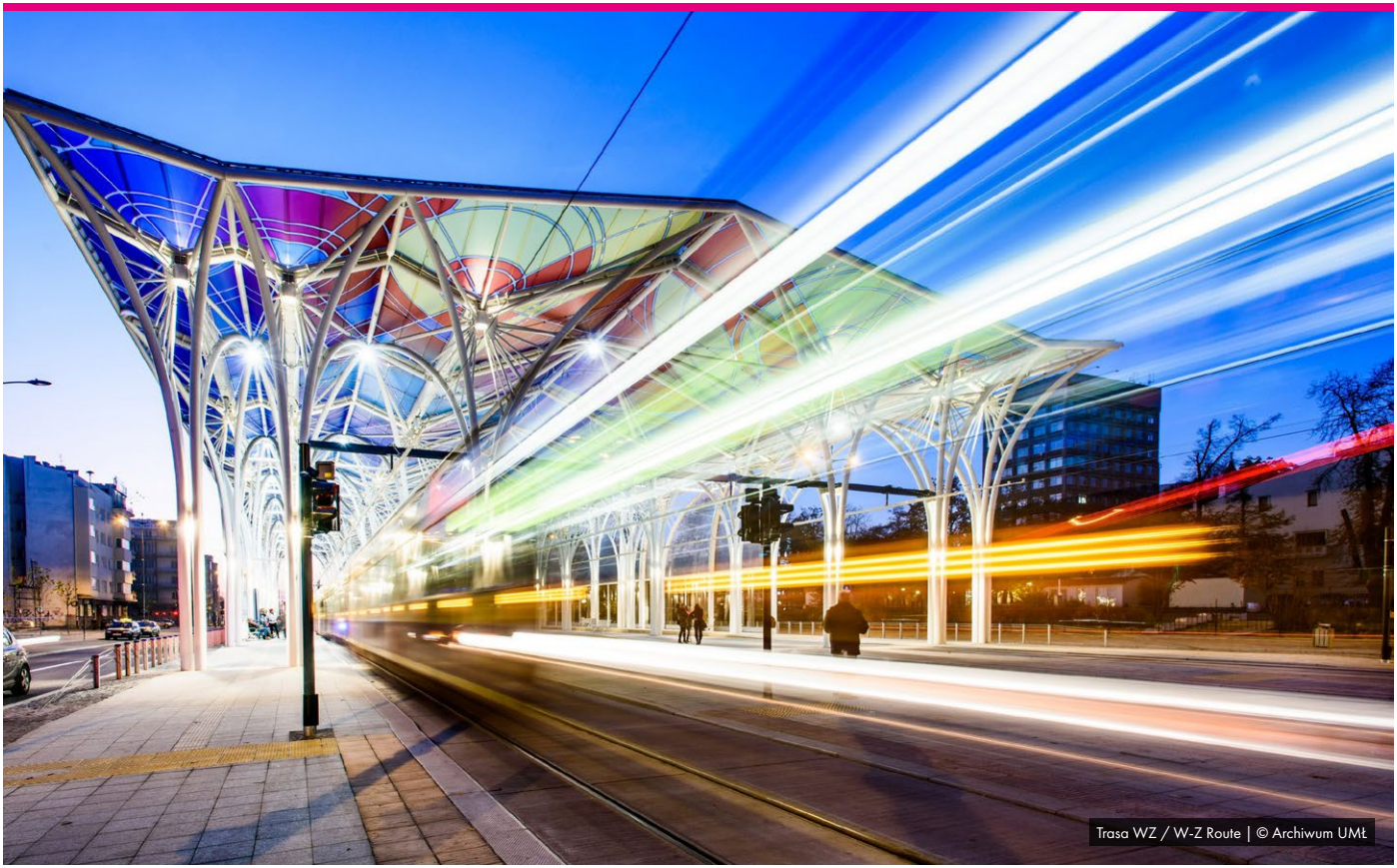
1. ŁOM – the Łódź Agglomeration includes the Łódzki Wschodni, Brzeziński, Pabianicki and Zgierski poviats and the city of Łódź

Powyższe zmiany mogą być rozpatrywane nie tylko w kategoriach ekonomicznych czy biznesowych: ta dogłębna transformacja dotyczy również społeczeństwa i poziomu życia mieszkańców miasta. Jest to ściśle związane z ewolucją rynku pracy czy rewitalizacją pojedynczych budynków i całych historycznych obszarów, z których Łódź od dawna słynie.

Chcielibyśmy zachęcić Państwa do zapoznania się z raportem i pogłębienia wiedzy na temat zmian zachodzących w Łodzi oraz do odwiedzenia naszego miasta.

These changes can be seen not only in terms of economy and business: this profound transformation also involves society, improvements in living conditions covering the labour market and the revitalisation of historical buildings and entire city quarters, something which Łódź has long been famous for.

We would like to invite you to read this report and to find out more about the transformations, which one can see when visiting the city of Łódź.



Trasa WZ / W-Z Route | © Archiwum UMŁ

RUSSIAN FEDERATION
(enclave)
LITHUANIA
Gdynia
Sopot
Gdańsk
Suwałki
Olsztyn
S7
S5
A1
340 km
Szczecin
Piła
Bydgoszcz
Toruń
Białystok
S3
Gorzów
Wielkopolski
S8
Płock
Poznań
Warszawa
BELARUS
A2
Zielona
Góra
200 km
Mińsk
Mazowiecki
Berlin 480 km
Łódź
130 km
A18
S3
220 km
GERMANY
Piotrków
Trybunalski
Radom
S17
A4
Legnica
Lublin
S12
Wrocław
Jelenia Góra
S7
Wałbrzych
Kielce
220 km
Częstochowa
CZECH
REPUBLIC
550 km
Zamość
A4
A1
Zabrze
Gliwice
Katowice
Rybnik
Rzeszów
A4
Praga
Kraków
Przemyśl
S19
UKRAINE
SLOVAKIA
Istniejące autostrady
Existing motorways
Planowane autostrady
Planned motorways

## LOKALIZACJA

Nie ma wątpliwości, że to właśnie lokalizacja Łodzi - w sercu Europy, w centrum Polski, na przecięciu dwóch kluczowych korytarzy transeuropejskiej sieci transportowej (TEN-T) - jest jedną z unikalnych i najważniejszych zalet regionu łódzkiego, która czyni z niego główny węzeł transportowy w Polsce. Trasa Bałtyk – Adriatyk oferuje połączenia między głębokowodnym terminalem kontenerowym DCT w Gdańsku a portami w Słowenii i we Włoszech. Drugi główny korytarz transportowy, od Morza Północnego wzdłuż Bałtyku, biegnie z Belgii i Holandii do Estonii. Rozwinięta infrastruktura zapewnia połączenia z głównymi miastami w Europie i Polsce.

## INFRASTRUKTURA I KOMUNIKACJA

W ciągu ostatnich 15 lat infrastruktura transportowa w Polsce została znacznie zmodernizowana i rozwinięta. Sieć autostrad i dróg ekspresowych skutecznie pokryła Polskę i w najbliższych latach będzie dalej rozwijana. Największe korzyści odniosły między innymi Polska Centralna i Łódź, w pobliżu której przecinają się dwie ważne autostrady. Co więcej, region ten ma również wiele do zaoferowania jeśli chodzi o transport kolejowy, co wynika m.in. z kilku znaczących inwestycji w ostatnich latach.

### Drogi

W pobliżu Łodzi znajduje się skrzyżowanie dwóch głównych autostrad, A1 i A2, które stanowią część transeuropejskiej sieci transportowej (TEN-T) łączącej Europę Zachodnią ze Wschodnią i kraje bałtyckie z południową częścią kontynentu. Innym istotnym połączeniem o międzynarodowym znaczeniu jest położona na południe od miasta trasa ekspresowa S8 łącząca Łódź z Wrocławiem. Planowana jest również trasa ekspresowa S14, która po ukończeniu utworzy zachodni fragment łódzkiego ringu. Centralna Polska, a Łódź w szczególności, jest bez wątpienia jedną z najlepiej skomunikowanych lokalizacji w Polsce.

## LOCATION

Its location in the heart of Europe and in the centre of Poland, at the intersection of two major Trans-European Transport Network (TEN-T) corridors, is undoubtedly one of the unique major advantages enjoyed by the Łódź region, making it Poland's main transportation node. The Baltic–Adriatic route offers connections between the deepwater port in Gdańsk and ports in Slovenia and Italy. A second major corridor, the North Sea - Baltic route, runs from Belgium and the Netherlands to Estonia. The now well-developed transport infrastructure provides very convenient access to major cities in Europe and Poland.

## INFRASTRUCTURE AND CONNECTIVITY

Over the last 15 years Poland has gone through a remarkable modernisation and development of its infrastructure. An appropriate network of motorways and expressways has been planned and built, and is still being further developed today. Central Poland and Łódź have been among the major beneficiaries of that, as two major motorways intersect close to the city. What is more, the region also offers advantages in terms of railway connections, which is an effect of some profound developments regarding this mode of transport as well.

### Road

Łódź lies at the intersection of two main Polish motorways: the A1 and the A2, both of which are part of the Trans-European TEN-T road network, which connects Western Europe with the east and the Baltic states with the south of the continent. Another route of national-significance runs south from the city centre: the S8 expressway, which connects Łódź with Wrocław. There is also the planned S14 expressway, which will form a western bypass for Łódź and complete the ring-road around the city. Łódź, in particular, and Central Poland, in general, are undoubtedly among the best connected locations in Poland.

## Kolej

Do głównych projektów infrastrukturalnych w regionie zaliczają się również te związane transportem kolejowym. Po modernizacji połączenia Łodzi z Warszawą czas podróży między tymi miastami skrócił się do ok. 70 min. To dogodne połączenie ze stolicą jest ogromną zaletą, zwłaszcza dla atrakcyjności rynku biurowego w Łodzi.

Położona w centrum miasta stacja kolejowa Łódź Fabryczna przeszła niedawno gruntowną przebudowę. Tory kolejowe i perony zostały przeniesione pod ziemię, co ma związek z planowanym tunelem średnicowym pod Śródmieściem Łodzi. Tunel połączy stacje Łódź Żabieniec i Łódź Kaliska ze stacją Łódź Fabryczna. Jego otwarcie planowane jest na rok 2022. Planowana jest również budowa dwóch dodatkowych podziemnych stacji: w okolicy CH Manufaktura oraz skrzyżowania ulic Zielonej z Wólczańską, obsługujących lokalne i regionalne pociągi. Nowa, przebiegająca w tunelu linia będzie zatem formą łódzkiego metra. Już teraz Łódź

## Rail

Some of the major infrastructure improvements in the region involve the rail network. Once the work on the railway connecting Łódź and Warsaw was completed, travel time between these two cities fell to just 70 minutes. This convenient connection with the capital is especially beneficial for the office market in Łódź.

Located in the city centre, Łódź Fabryczna railway station has recently undergone a major redevelopment. Railway tracks and platforms were placed underground, anticipating the construction of the diametric tunnel under the city, which is expected to be opened by 2022. An underground railway tunnel will connect Łódź Żabieniec and Łódź Kaliska stations with the Łódź Fabryczna central station. Also, the construction of two additional underground stations is planned: one next to Manufaktura shopping centre and another at the intersection of Zielona and Wólczańska Streets, serving local and regional trains. To conclude, the new underground line

Dworzec Łódź Fabryczna / Łódź Fabryczna Railway Station | © Archiwum UMŁ

Fabryczna zapewnia dostęp do wielu środków transportu, zarówno prywatnego jak i publicznego, włączając w to pociągi, autobusy, tramwaje oraz rowery miejskie.

Dodatkowo, Łódź oferuje bezpośrednie połączenie kolejowe z Chengdu w Chinach, które jest częścią Nowego Jedwabnego Szlaku. Transport towarów z Polski do Chin, na dystansie blisko 10 000 km zajmuje przeciętnie od 12 do 14 dni. Dla porównania, transport morski na trasie pomiędzy portami dalekowschodnimi, a Europą trwa zazwyczaj około 45 dni. Szlaki kolejowe i terminale zlokalizowane w centralnej Polsce otwierają zatem wyjątkowe możliwości dla chińskich przedsiębiorstw, które zainteresowane są inwestycjami w Polsce lub na innych europejskich rynkach.

## Lotnisko

Międzynarodowe lotnisko im. Władysława Reymonta dzieli około 10 min jazdy samochodem od centrum miasta. Oferuje ono bezpośrednie połączenia do wielu europejskich miast, takich jak: Londyn, Dublin, Monachium czy Ateny. Lotnisko obsługuje zarówno ruch pasażerski jak i towarowy. Co więcej, Łódź korzysta także z dogodnego połączenia drogowego i kolejowego z lotniskiem Chopina w Warszawie. Podróż z centrum Łodzi zajmuje jedynie 90 minut i pozwala na dostęp do około 100 destynacji krajowych i międzynarodowych.

Warto w tym miejscu wspomnieć o flagowej rządowej inwestycji – Centralnym Porcie Komunikacyjnym, który ma powstać przy autostradzie A2, 100 kilometrów od Łodzi. Ten główny ośrodek komunikacyjny miałby połączyć transport powietrzny, kolejowy i drogowy. Projekt ten zakłada, że lotnisko będzie mogło obsłużyć 45 milionów pasażerów rocznie po pierwszym etapie budowy. Prace projektowe powinny zostać zakończone do końca 2019 roku, a otwarcie samego portu planowane jest na rok 2027.

will be a sort of a rapid metro connection in Łódź. Currently, Łódź Fabryczna station offers access to a number of means of transport, both private and public, including trains, buses, trams and city bikes.

In addition to that, Łódź now has a direct rail connection with Chengdu in China, which is part of the New Silk Route. It takes approximately 12 to 14 days to transport goods from Poland to China and vice versa, over a distance of nearly 10,000 km. Those time-frames are much more attractive than maritime shipping, which takes approximately 45 days. The railway and terminals located in Central Poland are a gateway for Chinese companies which are eager to invest in Poland and other European markets.

## Airport

The city's Reymont international airport is ten minutes away from the centre of Łódź. It offers direct links to a number of European cities, such as London, Dublin, Munich, Athens, etc. The airport serves passengers as well as cargo traffic. What is more, thanks to a convenient road and railway connection, Chopin airport in Warsaw, which serves approximately 100 destinations, is only 90 minutes away.

Importantly, some 100 km by A2 motorway from Łódź towards Warsaw, there is planned a major government investment – Central Polish Airport. This main communication hub in Poland will combine air, railway and road transport modes. The project assumes airport capacity at the level of 45 million passengers after completion of the first construction phase. Planning work should be completed until the end of 2019 and the Central Polish Airport itself is scheduled to be opened in 2027.

## LUDNOŚĆ

Łódź jest drugim największym ośrodkiem miejskim w centralnej Polsce (po Warszawie), zarówno pod względem demograficznym jak i ekonomicznym. Łódź jest również trzecim największym miastem w Polsce z liczbą mieszkańców szacowaną na około 700 tysięcy. W całej aglomeracji łódzkiej (ŁOM) mieszka ponad milion ludzi. Około 60% z tych osób jest w wieku produkcyjnym.

Niegdyś będąca przemysłowym centrum Polski, Łódź doświadczyła głębokiej transformacji ekonomicznej wraz z upadkiem swojej koronnej gałęzi przemysłu - włókiennictwa, aby rozpocząć swoje drugie życie. Miasto jest obecnie istotnym ośrodkiem na mapie gospodarczej Polski z rozwiniętymi sektorami usług dla biznesu oraz nowych technologii. Przedstawicielami tych sektorów w Łodzi są globalne firmy takie jak: Infosys, Philips, Fujitsu, DXC Technology, TomTom, czy Nordea. Szacuje się, że zatrudnienie w sektorach nowoczesnych usług dla biznesu przekroczy w 2020 roku 300 tysięcy (ABSL 2017). Co więcej, m.in. dzięki inwestycjom wielu producentów urządzeń elektronicznych takich jak Bosch, Indesit czy Dell, do Łodzi wraca również przemysł i produkcja.

Łódź jest również jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce z około 75 tysiącami studentów na 20 uczelniach. Największymi z nich są Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka, Społeczna Akademia Nauk, Łódzka Szkoła Filmowa czy Uniwersytet Medyczny w Łodzi. Pomimo, że sytuacja na rynku pracy w Łodzi stopniowo się poprawia, to stopa bezrobocia jest wciąż wyższa niż w największych polskich miastach (tj. aglomeracjach o populacji ponad 500 tys. mieszkańców). W lutym 2018 roku stopa bezrobocia w Łodzi utrzymywała się na poziomie 6,5%, czyli była o prawie 1,5 p.p. niższa niż rok wcześniej w tym samym okresie. Dzięki nowym pracodawcom pojawiającym się na łódzkim rynku, przewidywane są kolejne spadki bezrobocia.

## POPULATION

Łódź is the second biggest socio-economic centre in Central Poland (after Warsaw) and is Poland's third largest city, with a population of approximately 700,000. The wider agglomeration (ŁOM) is home to more than one million people. The proportion of those people who are of working age is at a level of 60%.

Formerly the centre of Polish manufacturing, Łódź has now gone through both an economic transformation and the collapse of the textiles industry and is now living its second life. Today the city is at the heart of Poland's economy, with the most popular sectors, such as BPO, SSC and new technologies, represented by global companies such as Infosys, Philips, Fujitsu, DXC Technology, TomTom and Nordea. It is estimated that employment in those sectors of modern business services will exceed 300,000 in 2020 (ABSL 2017). Moreover, the manufacturing sector is once again thriving in Łódź as an result of investments by numerous electronics producers, such as Bosch, Indesit and Dell.

Łódź is one of the most significant academic centres in Poland, with approximately 75,000 students at 20 colleges. The most popular among those are the University of Łódź, Łódź University of Technology, the University of Social Sciences, Łódź Film School and the Medical University of Łódź. Although the labour market is Łódź is gradually improving, the unemployment rate is still higher than the average for Poland's major cities (i.e. agglomerations with more than 500,000 inhabitants). In February 2018 the unemployment rate in the city of Łódź stood at 6.5%, which was almost 1.5 p.p. lower than in the same month of the year before. The rate is anticipated to see further decreases, with new companies and workplaces appearing on the market. However, this level still means that companies developing their businesses in Łódź are still able to find new employees.

Woonerf ul. 6 Sierpnia | © Archiwum UMŁ

## EXPO HORTICULTURAL 2024

W marcu 2018, Łódź została wybrana na gospodarza międzynarodowej wystawy poświęconej zielonemu rozwojowi miast i rewitalizacji. Wydarzenie pod tytułem "Natura miasta" odbędzie się w roku 2024, po wystawach w Pekinie i Amsterdamie. Będzie ono trwało prawie pół roku a liczba odwiedzających może przekroczyć nawet 4 miliony osób.

To wydarzenie jest dla Łodzi niepowtarzalną okazją do zaprezentowania się i promowania jako przyjaznego miasta, w którym panują dobre warunki do życia. Jedną z głównych planowanych inwestycji związanych z tym wydarzeniem jest park centralny, który obejmie trzy istniejące już, ale zmodernizowane i powiększone parki.

## EXPO HORTICULTURAL 2024

In March 2018, Łódź was chosen to be a host of the International Horticultural Exhibition. The event named "Nature of the City" will take place in Łódź in 2024 after exhibitions in Beijing and Amsterdam, and will last for almost half of the year. The number of visitors may even exceed four million people.

This should be a significant chance for Łódź to introduce and promote itself as a friendly city with good living conditions. One of the major investments regarding this event is the Central City Park, which will include three already existing but redeveloped and extended city parks.

## NAJWAŻNIEJSZE FIRMY W REGIONIE

Tabela poniżej przedstawia wybrane firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu oraz magazynowego działających na terenie Łodzi i okolic:

## MAJOR COMPANIES IN THE REGION

The table below presents selected modern business services and industrial market investors present in Łódź and the region (warehousing sector):

**Nowoczesne usługi dla biznesu** / Modern Business Services

ABB | Accenture | Atos | Cybercom | Clariant | DXC Technology | Ericsson
Fujitsu Technology Solutions | GFT | Infosys | McCormick | Nordea Bank | Sii | UPS

**Sektor magazynowy** / Industrial and warehousing sector

Arvato | BSH | Castorama | Corning Cable Systems | Dell | FM Logistic | Gillette
Leroy Merlin | Media Expert | Sonoco | Spedimex | Unilever | Whirlpool | Zalando

Źródło / Source: JLL, 2018

## NAGRODY W LATACH 2012-2015

- Forbes Diamonds 2012 (Diament miesięcznika Forbes)
- City Outsourcing Stars 2013
- Grant IBM Smarter Cities Challenge 2013
- Prime Property Prize 2014 w kategorii Miasto Przyjazne Inwestorom
- Eurobuild Awards 2014 - Investor's Friendly City
- fDi STRATEGY AWARD in fDi Polish Cities of the Future 2015/16

## ŁÓDŹ PRIZES 2012-2015

- Forbes Diamonds 2012
- City Outsourcing Stars 2013
- IBM Smarter Cities Challenge grant recipent for 2013
- Prime Property Prize 2014, Investor-Friendly City
- Eurobuild Awards 2014 - Investor's Friendly City
- fDi STRATEGY AWARD in fDi Polish Cities of the Future 2015/16

Manufaktura | © Archiwum UMŁ

## NAGRODY W LATACH 2016-2018

- Polski Związek Firm Deweloperskich
  - Ranking Miast Polskich
  IV edycja - 1. miejsce
  V edycja - 2. miejsce (sprawność prowadzenia procesów inwestycyjnych w mieście)
  VI edycja - 1. miejsce
  VII edycja - 2. miejsce
- Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) - wyróżnienie za znaczące zasługi dla rozwoju sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce, 2017
- Nagrody Eurobuild:
  Investor's Friendly City 2016, 2017
  The Real Estate Personality of the Year 2016 dla Pani Prezydent Hanny Zdanowskiej
- Investment Awards 2017 w kategorii „City" przyznane przez EuropaProperty.com
- Prime Property Prize 2017 w kategorii Miasto Przyjazne Inwestorom
- Łódzkie władze samorządowe docenione przez branżę nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce - I miejsce w kategorii „Współpraca z lokalnymi władzami" wg raportu ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce" 2016 i 2017
- Ranking Prologis: „100 Najbardziej Pożądanych Lokalizacji Logistycznych w Europie 2017" dla najlepszych lokalizacji w Europie - Polska Centralna - Łódź: najbardziej pożądana lokalizacja poza Europą Zachodnią

## ŁÓDŹ PRIZES 2016-2018

- Polski Związek Firm Deweloperskich
  - Ranking of Polish Cities
  IV edition - 1st place
  V edition - 2nd place (Running investment processes in the city efficiency award)
  VI edition - 1st place
  VII edition - 2nd place
- The Association of Business Service Leaders (ABSL) - The award for significant contribution to the development of the modern business services sector in Poland, 2017
- Eurobuild Awards:
  Investor's Friendly City 2016, 2017
  The Real Estate Personality of the Year for Hanna Zdanowska, Mayor of Łódź
- EuropaProperty.com, Investment Awards 2017 - City category
- Prime Property Prize 2017, Investor-Friendly City
- ABSL "Business Services Sector in Poland" 2016 and 2017 reports, 1st place for the City of Łódź - "Collaboration with local authorities" category
- Prologis, "Europe's Most Desirable Logistics Locations 2017" report, Central Poland - Łódź as the first market outside Western Europe

# RYNEK BIUROWY

# OFFICE MARKET

Przystanek mBank | © Archiwum UMŁ

## RYNEK BIUROWY

Łódź jest siódmym największym rynkiem biurowym w Polsce i jednym z najdynamiczniej rozwijających się. Mimo tego, że wszystkie rynki regionalne notują wzrosty i przyciągają nowe inwestycje, pod względem dynamiki Łódź wyprzedza niektóre z dotychczas większych rynków.

## OFFICE MARKET

Łódź is the seventh largest market in Poland in terms of modern office stock but it is developing at an incredible pace. Although most of the regional markets outside of Warsaw are growing and attracting new investors, Łódź seems to be outpacing some of the traditionally larger markets.

Monopolis | © Virako

Obecnie wszystkie główne miasta w Polsce charakteryzuje nieprzerwany wzrost aktywności ekonomicznej, co ma bezpośrednie przełożenie na lokalne rynki biurowe. Kraków przekroczył próg jednego miliona metrów kwadratowych podaży nowoczesnych biur, a Wrocław może osiągnąć ten poziom jeszcze w tym roku. Trójmiasto szczyci się dużymi i rozpoznawalnymi debiutantami na rynku, poziom pustostanów w Katowicach systematycznie spada, a Poznań charakteryzował w zeszłym roku rekordowy poziom popytu na biura. Mimo dużej konkurencji ze strony tych rynków, Łodź nie pozostaje w tyle. Przeciwnie, właśnie tutaj ma miejsce najbardziej spektakularny projekt przebudowy i rewitalizacji części miasta i Łodź odnosi na tym polu wyraźny sukces.

Projekt Nowego Centrum Łodzi (NCŁ) całkowicie przekształcił sposób postrzegania miasta, dzięki czemu Łódź staje się jednym z czołowych, nowoczesnych polskich miast. Jest to transformacja o niespotykanej skali, w samym centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie zmodernizowanego dworca Łódź Fabryczna. Po zakończeniu całego projektu Nowe Centrum Łodzi zaoferuje najnowocześniejszą przestrzeń usługową, biurową oraz mieszkaniową, połączoną z obiektami rozrywkowymi i edukacyjnymi oraz węzłem transportowym. NCŁ jest jednym z najważniejszych projektów centrotwórczej transformacji w Europie, dzięki czemu Śródmieście Łodzi będzie coraz bardziej atrakcyjne, zarówno dla mieszkańców jak i turystów. Na początku projekt zakładał rewitalizację dwóch obiektów – dworca Łódź Fabryczna oraz elektrociepłowni EC1, a ostatecznie został rozszerzony do obszaru 100 hektarów w samych sercu miasta. Jest to ambitny projekt obrazujący połączenie historii Łodzi z nowoczesną wizją przestrzeni miejskiej.

W ostatnich latach Łódź, jako lider w inwestycjach rewitalizacyjnych zarówno wśród polskich jak i europejskich miast, wprowadziła w życie szereg programów mających na celu ożywienie miasta. Szczególną uwagę zwraca się na

Currently the whole of Poland is characterised by continuous growth in business activity, which has caused the office market to strengthen significantly. Kraków has crossed the one million square metre office stock threshold and Wrocław may reach it this year, the Tri-City boasts new high-profile entrants, Katowice's vacancy rate has been steadily decreasing, and Poznań saw record-breaking levels of demand last year. Even though the competition from other major agglomeration is fierce, Łódź appears to not be losing any ground. On the contrary, it is home to one of the most spectacular redevelopment project across the whole country and is succeeding with that.

The New Centre of Łódź has completely redefined the spirit of Łódź and brought it into the forefront of modern-era cities. This urban transformation project of an unprecedented scale covers an area in the heart of Łódź city centre adjacent to the recently modernised railway Łódź Fabryczna station. On completion it will provide new, top quality retail, office, and residential space combined with entertainment and education facilities as well as a transportation hub. This is one of the most significant developments in Europe, making the city centre both more attractive and convenient for both local residents and visitors. The main idea for the plan initially included only two projects – the EC1 power plant and Łódź Fabryczna railway station – but it was later expanded to almost 100 hectares in the very heart of Łódź. Clearly there is ambition and a unique combination of the history of the city with a modern vision.

In recent years Łódź, as a leader of revitalisation efforts among Polish and European cities, has introduced numerous programs which aim to revive the city, in particular entailing spatial, social and economic transformations. The main objective is improving the living conditions of the residents of Łódź. The changes focus not only on infrastructure, architecture and public spaces, but also on changing the

transformacje przestrzenne, gospodarcze oraz społeczne, a głównych celem tych wysiłków jest poprawa warunków życia mieszkańców Łodzi. Zmiany skupiają się nie tylko na infrastrukturze, architekturze i przestrzeniach publicznych, ale także na poszczególnych budynkach oraz całych obszarach miasta. Poprzemysłowe obiekty są przekształcane na nowoczesne przestrzenie o zróżnicowanych funkcjach takich jak biurowe, usługowe, mieszkalne czy hotelowe. Urząd Miasta wyznaczył kluczowy obszar tych zmian, który obejmuje 6% terenów Łodzi, które zamieszkuje 23% populacji miasta. Te plany wspiera szereg dokumentów o rewitalizacji oraz Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+. Programy te wprowadzają cele strategiczne dla miasta, wliczając te skupiające się na tkance miejskiej, architekturze oraz lokalnej tożsamości Łodzi. Wśród wielu programów warto podkreślić takie jak Nowe Centrum Łodzi, Mia100 Kamienic czy Księży Młyn.

Istotną charakterystyką Łodzi jest również zróżnicowanie obszarów wzrostu. Obecnie największym obszarem biurowym jest Centralna Oś Łodzi, gdzie znajdują się budynki takie jak Red Tower, Symetris Business Park czy Łódź 1 oraz wiele inwestycji planowanych i w budowie, z których jedną z najgłośniejszych jest Monopolis (rewitalizacja dawnej fabryki wódki na wielofunkcyjny obiekt) realizowana przez Virako. Tak dynamiczny wzrost nie byłby możliwy bez najważniejszego czynnika – doskonałego kapitału ludzkiego. Łódź, ze względu na swoją wielkość (prawie 700 000 mieszkańców), zapewnia dostęp do pracowników, co jest szczególnie istotne dla procesów rekrutacyjnych firm rozważających wejście na rynek łódzki. Kolejną przewagą miasta jest jakość środowiska akademickiego oraz ścisła współpraca szkół wyższych z biznesem, co jest kluczowe dla odpowiedniego przygotowania studentów do przyszłej pracy. Co więcej, obecnie około 75 000 studentów uczy się w Łodzi, dzięki czemu miasto co roku dostarcza wykwalifikowane kadry na rynek pracy.

uses of particular buildings and entire areas of the city. Post-industrial structures are being converted into flamboyant and thriving places dedicated to modern functions, such as offices and retail, residential and hospitality spaces. The town hall has identified and marked out the key area of the city where most of the changes will take place. That area covers more than 6% of Łódź and it is home to 23% of the city's population. The city authorities have also prepared various documents regarding revitalisation, such as a local program for the revitalisation for the city of Łódź which is coherent with the Integrated Development Strategy of Łódź 2020+. Programs cover strategic objectives, including those focused on urban fabric, architecture and Łódź's local identity. Of the numerous revitalisation and refurbishment projects here, the most noteworthy include the New Centre of Łódź (Nowe Centrum Łodzi), the City of Tenements (Mia100 Kamienic) and the Priest's Mill (Księży Młyn).

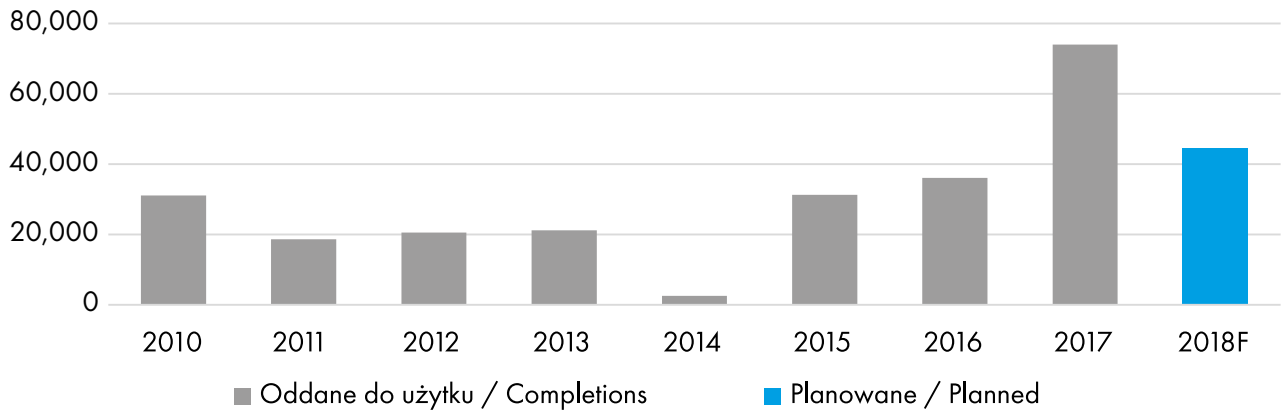
What is also important is that the redevelopment of the city in not limited to just one location. The most prominent business hub at the moment is the Central Business axis, with a number of existing office developments, such as Red Tower, Symetris Business Park and Łódź 1, and a variety of on-going and planned developments, of which one of the most talked about is Monopolis (a redevelopment of a former vodka factory into a mixed-use project) by Virako.

All that growth wouldn't be possible without the most important factor: a skilled labour force. For one thing, due to the size of the city (700,000 inhabitants), Łodź offers the critical mass that means large-scale new entrants do not face the risks of dwindling recruitment processes. Secondly, there is a quality academic environment and excellent co-operation between universities and businesses, which is key for students to be work-ready upon graduation. Moreover, currently about 75,000 people are studying in Łódź, which ensures a steady influx of potential new hires every year. Commercial developers are

Deweloperzy komercyjni dostrzegają potencjał Łodzi, co podkreślają transakcje kupna gruntów pod inwestycje takich gigantów jak Ghelamco Poland, Skanska Property Poland, HB Reavis (który wybrał Łódź na swoją pierwszą inwestycję poza Warszawą), Echo Investment oraz innych. W przeszłości aktywność deweloperska w Łodzi była na dość umiarkowanym poziomie, zazwyczaj wahała się między 20 000 – 30 000 m² nowych biur rocznie, a w 2014 roku spadła do 2 600 m². Jednak przez ostatnich kilka lat Łódź nieustannie cieszyła się wzmożonym zainteresowaniem globalnych korporacji, co przełożyło się na start szeregu nowych inwestycji biurowych. W 2017 r. na rynek trafiło rekordowe 74 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a największymi nowooddanymi budynkami były Przystanek mBank (24 700 m², w całości wynajęty dla mBank) oraz Nowa Fabryczna (19 400 m², z największymi najemcami Fujitsu Technology Solutions oraz Whirpool), oba zlokalizowane w Nowym Centrum Łodzi. W 2018 r. największą inwestycją będzie Ogrodowa Office (Warimpex), a budynek już przyciągnął prestiżowe firmy.

confident that there is a great potential in the city, which is underlined by land transactions involving international giants such as Ghelamco Poland, Skanska Property Poland, HB Reavis (which chose Łodź as the location for its first project outside of Warsaw), Echo Investment and many others. In the past that hadn't been the case: developer activity and office completion levels were quite subdued, usually varying from 20,000 m² to 30,000 m² a year. In 2014 that volume fell to 2,600 m². However, as Łódź successfully stayed on the radar of global corporations for several years in a row and made headlines with spectacular lease transactions, there was a definite boom in new constructions. In 2017 a record breaking 74,000 m² of modern office space entered the market, with the largest new developments being Przystanek mBank (24,700 m², entirely occupied by mBank) and Nowa Fabryczna (19,400 m², with largest tenants being Fujitsu Technology Solutions and Whirpool), both located within the New Centre of Łódź. In 2018 Ogrodowa Office (by Warimpex) will be the largest new office project and it has already attracted some prestigious tenants.

**Nowa podaż 2010-2018 (m²)** / **New supply 2010-2018 (m²)**




Źródło / Source: JLL, PORF, 2018

**Wybrane projekty w budowie oraz planowane** / **Selected pipeline developments**

| Budynek / Building | Developer | Status | Powierzchnia biur / Office Area (m²) |
|---|---|---|---|
| Ogrodowa Office Łódź | Warimpex Polska | Under construction | 24,700 |
| Monopolis M1 | Virako | Under construction | 7,200 |
| Brama Miasta Łódź B1&B2 | Skanska Property Poland | Under construction | 25,300 |
| Hi Piotrkowska 155 | Master Management | Under construction | 18,300 |
| Imagine A&B | Avestus Real Estate | Under construction | 13,800 |
| Centrum Biurowe Fabryczna | JJ Invest | Planned | 28,000 |
| HB Reavis NCŁ | HB Reavis Poland | Planned | 30,000 |
| Ghelamco / Budomal - Piłsudskiego | Ghelamco Poland / Budomal | Planned | 23,000 |
| Ghelamco NCŁ | Ghelamco Poland | Planned | 43,000 |
| Kilinskiego project | Echo Investment | Planned | 14,000 |

Źródło / Source: JLL, 2018

Nowe budynki biurowe w Łodzi doskonale obrazują zmianę jakościową w produkcie dostępnym na rynku. Większość nowych inwestycji spełnia warunki standardu klasy A, co jest odpowiedzią na rosnące potrzeby najemców biurowych oraz przewagę jaką dzięki takiej przestrzeni biurowej uzyskuje firma podczas szukania nowych pracowników.

Aktywność budowlana w Łodzi pokazuje siłę oraz dynamikę rozwoju miasta. Obecnie w realizacji pozostaje około 109 000 m² nowoczesnych biur, co jest wartością wyższą niż na większych rynkach Katowic czy Poznania. Warto też podkreślić lokalizację przyszłych inwestycji. Zdecydowana większość budowanych obiektów znajduje się na obszarze Centralnej Osi Łodzi, co w dalszym stopniu wzbogaci infrastrukturę biurową tego terenu. Do obecnie realizowanych projektów należą Monopolis, Teal i Sepia, Imagine czy Hi Piotrkowska. Takie zestawienie nowych obiektów z budynkami istniejącymi na rynku spełnia oczekiwania

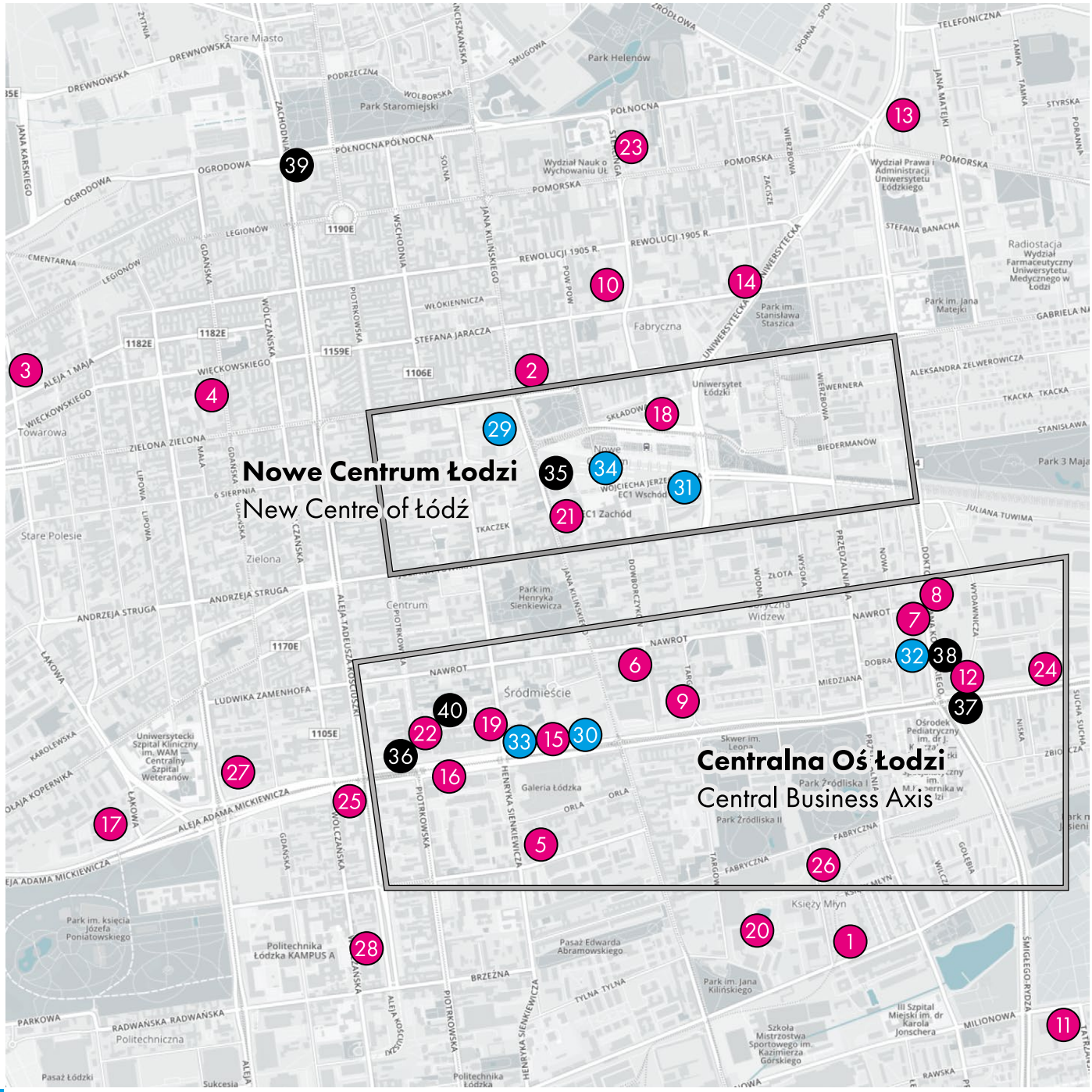
New office buildings are also excellent examples of a shift in the quality of the product on the office market in Łódź. Most of new developments are A-class, which is a response to the growing needs of tenants and the competitive advantage which an employer gains in the war for the best talent when it has modern office premises.

Construction activity in Łódź shows the strength and dynamics of the city. Currently it amounts to 109,000 m², which is more than the figures for Katowice and Poznań, which are larger markets. What's worth noting is the location of the pipeline developments. The vast majority of on-going projects are located along the Central Business axis hub of Łódź, which will boost the existing office infrastructure. The under-construction buildings there include Monopolis, Teal&Sepia Offices, Imagine and Hi Piotrkowska, among others. Such a mix of new developments and existing buildings caters for the needs of a wide variety of tenants and thus becomes

wszelkiego typu firm i buduje dobrą lokalizację biznesową. Dodatkowo, Nowe Centrum Łodzi intensywnie się rozwija, a nowe inwestycje są tam regularnie ogłaszane. Obecnie na tym terenie Skanska Property Poland realizuję Bramę Miasta, a do planowanych inwestycji należą wielofunkcyjny obiekt Ghelamco Poland, nowa inwestycja komercyjna HB Reavis, Centrum Biurowe Fabryczna (JJ Invest) wraz z szeregiem usprawnień infrastrukturalnych oraz związanych z tworzeniem przestrzeni publicznych.

a successful business location. Additionally, the New Centre of Łódź is developing at an incredible pace and new developments are announced quite regularly. Currently Skanska Property Poland is building the Brama Miasta project in that area, while other planned developments include a mixed-use project by Ghelamco Poland, a new commercial development by HB Reavis, Centrum Biurowe Fabryczna by JJ Invest and many other improvements and new public spaces.

Brama Miasta | © Skanska Property Poland


Nowe Centrum Łodzi
New Centre of Łódź
Centralna Oś Łodzi
Central Business Axis
Stare Miasto
Park Helenów
Park Staromiejski
Fabryczna
Śródmieście
Centrum
Zielona
Stare Polesie
Towarowa
Księży Młyn
Widzew
Politechnika Łódzka KAMPUS A
Politechniczna
Uniwersytet Łódzki
Park im. Stanisława Staszica
Park im. Jana Matejki
Park im. Henryka Sienkiewicza
Galeria Łódzka
Park Źródliska II
Park im. Jana Kilińskiego
Pasaż Edwarda Abramowskiego
Pasaż Łódzki
Sukcesja
Park im. księcia Józefa Poniatowskiego
Uniwersytecki Szpital Kliniczny im. WAM Centralny Szpital Weteranów
Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego
Radiostacja Wydział Farmaceutyczny Uniwersytetu Medycznego w Łodzi
III Szpital Miejski im. dr Karola Jonschera
Szkoła Mistrzostwa Sportowego im. Kazimierza Górskiego
Ośrodek Pediatryczny im. dr J.
Skwer im. Leona
Park 7 Źródliska I
Politechnika Łódzka
EC1 Wschód
EC1 Zachód
Nowe
1190E
1182E
1159E
1106E
1170E
1105E
DREWNOWSKA
OGRODOWA
LEGIONÓW
CMENTARNA
ALEJA 1 MAJA
WIĘCKOWSKIEGO
ZIELONA
6 SIERPNIA
ANDRZEJA STRUGA
LUDWIKA ZAMENHOFA
ALEJA ADAMA MICKIEWICZA
KAROLEWSKA
ŁAKOWA
PARKOWA
RADWAŃSKA
BRZEŹNA
TYLNA
PIOTRKOWSKA
WOLCZAŃSKA
ZACHODNIA
WSCHODNIA
GDAŃSKA
WŁÓKIENNICZA
STEFANA JARACZA
REWOLUCJI 1905 R.
POW POW
JANA KILIŃSKIEGO
SOLNA
PODRZECZNA
WOLBORSKA
POŁNOCNA
POMORSKA
WIERZBOWA
ZACISZE
UNIWERSYTECKA
STEFANA BANACHA
ALEKSANDRA ZELWEROWICZA
TKACKA
STANISŁAWA
JULIANA TUWIMA
BIEDERMANÓW
WERNERA
SKŁADOWA
TKACZEK
NAWROT
DOBRA
MIEDZIANA
ZŁOTA
WYSOKA
PRZEDZALNIANA
NOWA
WYDAWNICZA
FABRYCZNA
ORLA
HENRYKA SIENKIEWICZA
DOWBORCZYKÓW
TARGOWA
MŁYN
GOLĘBIA
WILCZA
ŚMIGŁEGO-RYDZA
MILIONOWA
RAWSKA
TELEFONICZNA
TAMKA
STYRSKA
JANA MATEJKI
POBANNA
GABRIELA NA
Park 3 Maja
SUCHA
NISKA
ZBIO
LIPOWA
GDAŃSKA
JANA KARSKIEGO
ŁAKOWA
KOPERNIKA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

## Wybrane główne obiekty biurowe w Łodzi / Selected major office buildings in Łódź

● ISTNIEJĄCE/EXISTING | ● PLANOWANE/PLANNED | ● W BUDOWIE/UNDER CONSTRUCTION

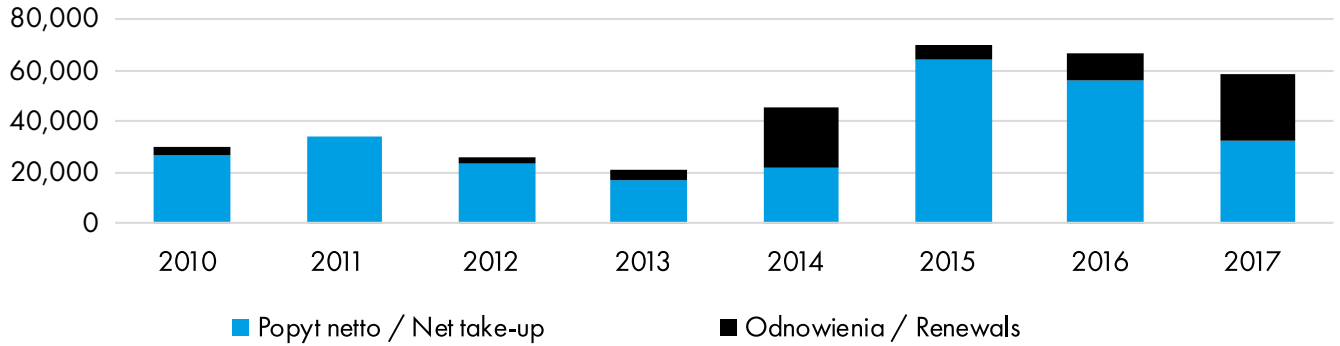
| | |
|---|---|
| 1 | Armada Business Park |
| 2 | Business Centre Pracownia 1113 |
| 3 | Business House |
| 4 | Business House Gdańska |
| 5 | Centrum Biurowe Zenit |
| 6 | Centrum Biznesowe Faktoria |
| 7 | Centrum Biznesowe Kopcińskiego 77 |
| 8 | Centrum Finansów i Biznesu B&C Aviator |
| 9 | Centrum Targowa 35 |
| 10 | Cottonhouse |
| 11 | Cross Point |
| 12 | Forum 76 Business Center |
| 13 | Green Horizon |
| 14 | Jaracza 76/78 |
| 15 | Łódź 1 |
| 16 | Łódzkie Centrum Biznesu |
| 17 | MediaHUB |
| 18 | Nowa Fabryczna |
| 19 | Orion |
| 20 | Przędzalnia Henryka Grohmana |
| 21 | Przystanek mBank |
| 22 | RED Tower |
| 23 | Sterlinga Business Center |
| 24 | Symetris Business Park |
| 25 | Synergia |
| 26 | Textorial Park |
| 27 | TomTom HQ |
| 28 | University Business Park |
| 29 | Centrum Biurowe Fabryczna |
| 30 | Echo Kilińskiego |
| 31 | HB Reavis NCŁ |
| 32 | Kopcińskiego 89/91 |
| 33 | Ghelamco / Budomal - Piłsudskiego |
| 34 | Ghelamco NCŁ |
| 35 | Brama Miasta Łódź B1&B2 |
| 36 | Hi Piotrkowska 155 |
| 37 | Imagine A&B |
| 38 | Monopolis M1 |
| 39 | Ogrodowa Office Łódź |
| 40 | Teal & Sepia |

Źródło / Source: JLL, 2018

Stałe zwiększanie zasobów biurowych Łodzi jest rezultatem silnego zainteresowania miastem ze strony zarówno międzynarodowych jak i lokalnych firm. Nastąpiła widoczna zmiana postrzegania miasta z ośrodka o charakterze głównie przemysłowym na nowoczesną lokalizację biznesową. Charakterystyczna dla Łodzi jest koncentracja aktywności firm w szerokim centrum miasta. Poza nim również można znaleźć obiekty biurowe, jednak są to raczej jednostkowe inwestycje niż dojrzałe lokalizacje biznesowe. Popyt na biura w Łodzi zdecydowanie przyspieszył w 2014 r. i od tej pory utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2014 r. i 2015 r. było to w dużej mierze wynikiem spektakularnych transakcji Infosys oraz mBank, ale także szeregu mniejszych transakcji. W 2016 r. oraz 2017 r. nie było umów o tej skali, ale gwałtowny rozwój podmiotów obecnych na rynku łódzkim oraz wiele nowych inwestycji zdecydowało o świetnych wynikach popytowych. Kluczową charakterystyką Łodzi jest konsekwentnie silne zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, podczas gdy na niektórych rynkach biurowych cechuje się ono silną zmiennością. Tak dobre warunki rynkowe pozwalają na optymistyczne prognozy dla Łodzi na nadchodzące lata. Znacząca aktywność deweloperska w połączeniu z silnym popytem spowodowały sukcesywny spadek poziomu pustostanów w Łodzi.

All the growth on the supply side of the market is a result of the great interest in Łódź from both local and international companies. There has been a visible shift in the perception of the city, from a location with industrial heritage to a vibrant business hub offering high quality staff and modern real estate. What's specific about Łódź is that the vast majority of occupier activity is concentrated in the wider city centre. There are a few locations outside of that; however, those are one-off developments rather than mature business locations. Demand in Łódź picked up visibly in 2014 and since then has increased constantly. In 2014 and 2015 demand volumes were highly dependent on large deals by Infosys and mBank (more than 24,000 m² of office space, which was the largest transaction in the history of the Łódź market, and indeed all the markets outside of Warsaw); however, there were also a number of mid-level transactions. In 2016 and 2017 there was no leases on such a scale, but a variety of newcomers and robust growth by companies already present in the city resulted in the spectacular performance of Łódź. A key feature of Łódź is its constantly sound volumes of transacted space. While some of Poland's other major office markets are characterised by certain levels of volatility in that respect, Łódź never fails to impress. Such good market sentiment enables one to remain optimistic for at least the

**Popyt brutto w Łodzi 2010-2017 (m²)** / **Gross demand in Łódź 2010-2017 (m²)**




Źródło / Source: JLL, PORF, 2018

**Największe umowy najmu 2016-2017** / **Major lease transactions 2016-2017**

| Rok<br>Year | Budynek<br>Building | Najemca<br>Tenant | Typ umowy<br>Type of deal | Powierzchnia<br>Total size (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | Textorial Park | Fujitsu Technology Services | Renewal&expansion | 10,000 |
| 2016 | University Business Park | Ericsson | New deal | 8,400 |
| 2017 | Ogrodowa Office | Confidential | Pre-let | 6,600 |
| 2016 | Nowa Fabryczna | Fujitsu Technology Solutions | Pre-let | 6,300 |
| 2016 | Nowa Fabryczna | Whirpool | Pre-let | 5,600 |
| 2016 | Symetris Business Park II | Philips | Pre-let | 4,000 |
| 2017 | Nowa Fabryczna | McCormick | Pre-let | 3,600 |
| 2017 | Sterlinga Business Center | GFT | Renewal&expansion | 3,400 |
| 2016 | Business House | T-Mobile | Renewal | 3,300 |
| 2017 | Symetris Business Park II | Philips Polska | Expansion | 3,000 |

Źródło / Source: JLL, PORF, 2018

W 2009 r. współczynnik niewynajętej powierzchni przekroczył 20%, co teraz byłoby nieprzychylną statystyką. Obecnie sytuacja przedstawia się zupełnie inaczej, a poziom pustostanów sugeruje, że sytuacja rynkowa jest zdrowa. Ze względu na wciąż relatywnie małą wielkość rynku łódzkiego, oddanie do użytku dużego, nowego obiektu może w znacznym stopniu wpłynąć na wakat w mieście, jednak tylko tymczasowo. Taka sytuacja miała miejsce wraz z dostarczeniem drugiego etapu University Business Park, ale decyzja firmy Ericsson o wynajęciu 8 400 m² w kompleksie szybko spowodowała powrót wakatu na ścieżkę spadkową. Pod koniec 2017 r. w Łodzi pozostawało 41 000 m² biur dostępnych od ręki w 44 budynkach, co przełożyło się na poziom pustostanów 9,5%. Jest to wynik podobny do rejestrowanego na większości rynków regionalnych. W rezultacie firmy poszukujące dużych powierzchni muszą rozważać projekty w realizacji, aby znaleźć odpowiadającą im przestrzeń.

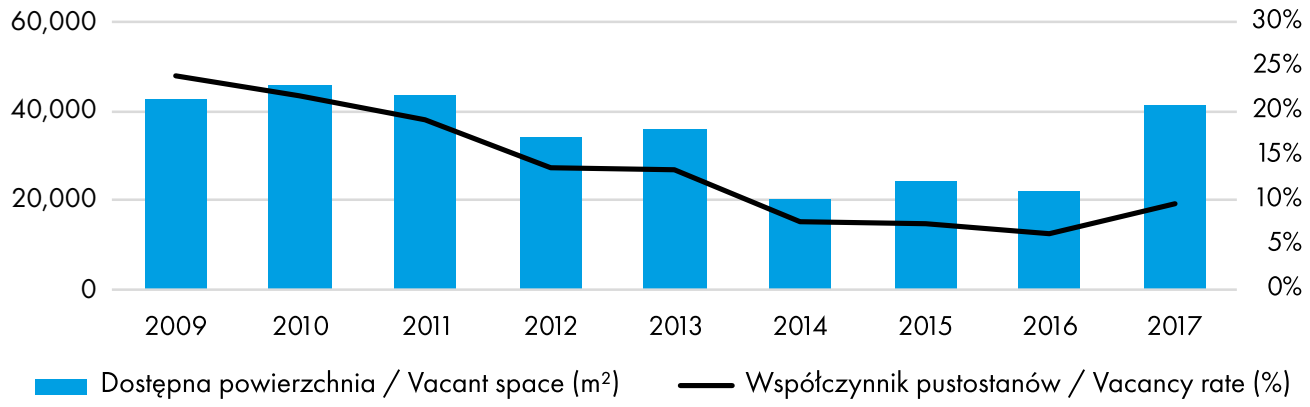
next few years. Sound developer activity and robust demand for offices resulted in a steady fall in the vacancy rate in Łódź. In 2009 the amount of empty space exceeded 20%, which would be a worrying statistic now. However, that is no longer the case and the vacancy rate is currently at a healthy level. Due to the moderate size of the market, one large new project may significantly influence the vacancy rate in the entire city, albeit only temporarily. This was the case when the second phase of University Business Park was completed, but Ericsson's decision to lease 8,400 m² in that building resulted in the prompt return of the vacancy rate to a declining curve. At the end of 2017, there was 41,000 m² of office space available to lease, scattered across 44 buildings. This translated to a vacancy rate of 9.5%, which is broadly in line with major office markets in Poland. However, firms looking for larger premises have to consider pipeline developments in order to secure desirable space.

Łódź jest również jednym z najatrakcyjniejszych rynków pod względem czynszów za powierzchnie biurowe. Najwyższe czynsze transakcyjne są zazwyczaj 1-3 €/m²/miesiąc niższe w porównaniu do Krakowa czy Wrocławia, co daje Łodzi przewagę w przypadku konkurencji o nowego inwestora. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne w mieście kształtują się na poziomie 11,5 - 13,2 € / m² / miesiąc. W ostatnim czasie Łódź zanotowała wzrosty w poziomie czynszów ze względu na poprawiająca się jakość produktu na rynku oraz rosnące oczekiwania firm co do środowiska pracy. Standardowa długość najmu w Łodzi wynosi 5 lat (podobnie jak na pozostałych rynkach regionalnych). Firmy mogą również oczekiwać dodatkowych okresów zwolnień z czynszu oraz dopłat do aranżacji powierzchni. Dodatkowo naliczane są opłaty eksploatacyjne, zazwyczaj w przedziale 3-4 € / m² / miesiąc oraz czynsz za dedykowane miejsca parkingowe (zazwyczaj w granicach 30-70 € / m² / miesiąc, w zależności od typu miejsca i lokalizacji biurowca).

In terms of rental conditions, Łodź remains one of the most competitive markets. Prime rents are usually €1.0-1.3 / m² month lower than in Kraków and Wrocław, which gives Łódź an advantage while competing for new investors. Currently the prime headline rents vary between €11.5 and €13.2 / m² / month. Some rental increases which were seen in Łódź in recent years were a result of the improving quality of office space delivered across the city and growing expectations with regard to the workplace itself. The standard lease length in Łódź is still five years (which is in line with all of the markets in Poland), with longer leases possible for large-scale tenants looking for a very specific product. Tenants may also expect additional rent-free periods and fit-out allowances from landlords, especially while competing for a first pre-let. On top of that headline rent tenants are subject to service charges in the region of €3–4 / m² / month and an extra charge for parking spaces. The cost of parking places is very dependent on the location and usually ranges from €30 to €70 per month.

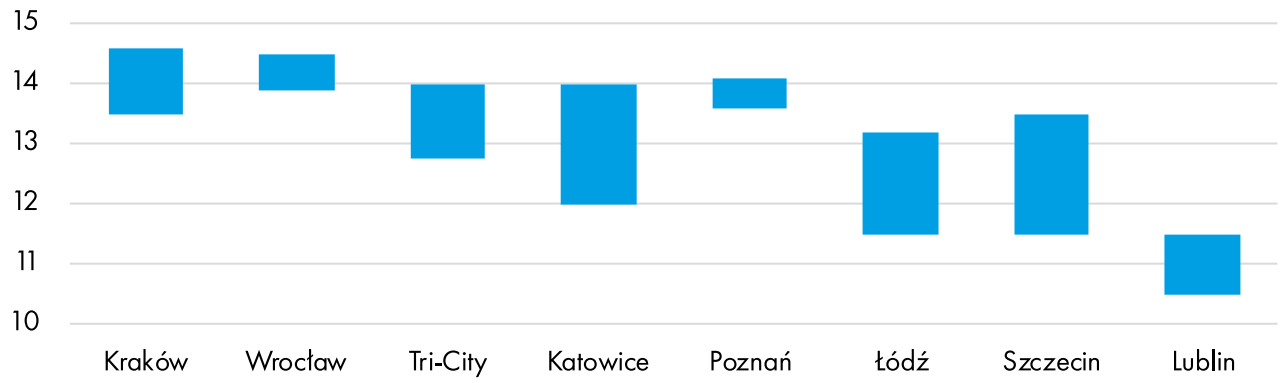
**Dostępna powierzchnia i współczynnik pustostanów 2009-2017**

**Available space and vacancy rate 2009-2017**




Źródło / Source: JLL, PORF, 2018

**Najwyższe czynsze transakcyjne IV kw. 2017 (€/m²/miesiąc)**
**Prime headline rents Q4 2017 (€/m²/month)**




Źródło / Source: JLL, 2018

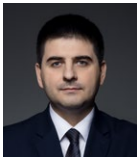
Wartość transakcji inwestycyjnych w polskim sektorze biurowym w 2017 roku zamknęła się na poziomie ok. 1,6 mld euro. Najwyższą w historii rynku wartość umów kupna/sprzedaży biurowców – ok. 970 mln euro - odnotowały główne miasta poza Warszawą. Po raz drugi w historii transakcje inwestycyjne na biurowych rynkach regionalnych wyprzedziły Warszawę. Najwyższy wolumen zanotował Kraków, gdzie inwestycje zamknęły się na poziomie 340 mln euro. Na podium znalazł się także Wrocław – ze 180 mln euro i Trójmiasto – 165 mln euro. Biorąc pod uwagę wysoką aktywność najemców i deweloperów w miastach regionalnych, jak też toczące się rozmowy i transakcje oczekujące na finalizację, również ten rok powinien zakończyć się znakomitym wynikiem. Wśród przykładowych transakcji sfinalizowanych na rynkach regionalnych znalazła się sprzedaż portfolio trzech budynków A4 Business Park, West Gate, Tryton Business House przez Echo Polska Properties na rzecz Griffin Premium RE, sprzedaż kompleksu DOT Office w Krakowie od Grupy BUMA na rzecz Golden Star Estate, sprzedaż

The volume of office project transactions concluded in Poland for 2017 was approximately €1.6 billion. A record breaking €970 million of office deals was reported in major cities outside of Warsaw. This is the second time that office transactions in regional markets were ahead of Warsaw, with close to €1 billion, an increase of around €320 million as compared to 2016. The highest volume was recorded in Krakow, where deals were closed for a total of €340 million, followed by Wroclaw (with €180 million) and the Tri-City's €165 million. Taking into account the high levels of activity by both tenants and developers in regional cities, as well as transactions awaiting finalisation, this year will likely register an excellent result as well. Among the most important transactions concluded in the regional markets were: the portfolio transaction of three buildings (A4 Business Park, West Gate and Tryton Business House) sold by Echo Polska Properties to Griffin Premium RE; the sale of the DOT Office complex in Krakow by BUMA to Golden Star Estate; the sale of Maraton office building in Poznań by Skanska Property Poland to Union Investment; and the

poznańskiego biurowca Maraton przez Skanska Property Poland do Union Investment, czy Przystanku mBank w Łodzi przez Ghelamco na rzecz LCN Capital Partners. Zakupem nieruchomości biurowych realizowanych na rynkach regionalnych jest zainteresowany zarówno kapitał niemiecki, jak i brytyjski czy amerykański, w pełnym spektrum produktów inwestycyjnych. Fundusze celują w obiekty typu prime, jak i takie, które są obarczone większym ryzykiem, ale gwarantują wysoki zwrot z inwestycji. Warto też zauważyć, że różnice w wysokości stóp kapitalizacji między Warszawą a miastami regionalnymi maleją. W ramach rynków regionalnych można wyodrębnić miasta najwyżej wyceniane przez inwestorów - typu Kraków, Wrocław czy Trójmiasto - oraz miasta, które zyskują na popularności i płynności, na przykład Łódź, gdzie ceny nie są jeszcze tak wysokie jak na krakowskim czy wrocławskim rynku.

sale of Przystanek mBank in Łódź by Ghelamco to LCN Capital Partners. German, British and American capital are all interested in acquiring office projects developed in the Polish regional markets, with the full spectrum of investment products. The funds focus on prime schemes that are secured with long-term leases and are conveniently located, as well as those that are encumbered with greater risk but guarantee a high return on investment. It is also worth noting that the difference in terms of yields between Warsaw and regional cities is decreasing. Within the framework of regional markets one can pick out the cities that are most valued by investors (such as Kraków, Wrocław and the Tri-City) as well as those which are gaining in popularity and liquidity, Łódź for example, where the prices are not as high as those in Wrocław or Kraków.

Kilińskiego | © 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 is operating in Łódź since 1998, when it launched the development of Łodź Business Centre. Since that time, office market in Łódź has changed significantly. Although the supply is systematically growing since 2015, the vacancy rate remains low. Currently it is one of the lowest in Poland and amounts to 9,5%. Office market in Łódź is boosted by changing perception of the city and a variety of infrastructural investments, both in Łódź itself and in the whole agglomeration.

Paweł Milcarz | Senior Leasing Manager, Echo Investment S.A.

Łódź to miasto z olbrzymim potencjałem. Poza Warszawą jest to jeden z najdynamiczniej rozwijających się rynków biurowych w Polsce. Jej lokalizacja w sercu Polski, na przecięciu największych szlaków komunikacyjnych, dynamiczny rozwój sektora BPO/SSC, historyczny charakter, a przede wszystkim wykształceni i otwarci ludzie, czynią to miasto atrakcyjnym i perspektywicznym miejscem do inwestowania. Obecnie szykujemy się do zabudowy centrum Nowego Centrum Łodzi. To dla nas niezwykle ważny i ekscytujący projekt. Dużą wagę przywiązujemy do przestrzeni publicznych. Chcemy tu stworzyć tętniącą życiem część miasta, która będzie znakomitym miejscem do pracy, wypoczynku i mieszkania

Łódź is a city with a great potential. Outside of Warsaw, it is one of the most dynamically developing office markets in Poland. Its location in the heart of Poland, at the main communication routes crossing, dynamically growing service sector, historical character and most of all, educated and open-minded people make the city very attractive and perspective for investments. We put strong emphasis on the development of the center of New Center of Łódź. It is an extremely significant and exciting project for us. We attach a great importance to public space. We want to create here a vibrant part of the city which will become an excellent place for work, leisure and living here.

Jeroen van der Toolen | Managing Director CEE, Ghelamco

Łódź zaimponowała nam pod wieloma względami, włączając w to jej położenie geograficzne, demografię i otoczenie biznesowe. Do jej zalet należą: liczne połączenia transportowe z resztą kraju, wysoko wykwalifikowani pracownicy oraz renoma miejsca przyjaznego sektorowi BPO/SSC. W rezultacie Łódź pozostaje rynkiem regionalnym, który charakteryzuje się najwyższym potencjałem rozwojowym, niskim odsetkiem pustostanów oraz znacznym wolumenem podpisanych przednajmów. Dodatkowo projekt Nowego Centrum Łodzi jest wyjątkową inwestycją w skali zarówno Polski jak i Europy, dlatego też czekamy z niecierpliwością, aby stać się jego częścią.

We have come to like Łódź in many respects, including its geography, demography and business. Its advantages include a central location, good transport links to the rest of the country, high quality personnel and a well-established reputation as a good place for the BPO/SSC sector. Consequently, Łódź remains a regional market with the greatest potential, low vacancy rate and a large number of pre-lease agreements signed. Given the scale of Nowe Centrum Łodzi, it is a project without precedent in Poland, or even Europe. We are looking forward to becoming a part of it.

Grzegorz Strutyński | Board Member and Commercial Director, HB Reavis Poland

O dynamicznym rozwoju Łodzi decyduje dostępność wykwalifikowanej kadry, wciąż niższe koszty pracownicze i koszty najmu nowych powierzchni biurowych. Dzięki temu miasto przyciąga firmy z sektora usług dla biznesu. Skanska zauważyła ten potencjał ok. 8 lat temu kiedy planowaliśmy Green Horizon - nasz pierwszy projekt biurowy w tym mieście. Dzięki rozwojowi Nowego Centrum Łodzi, w które uwierzyliśmy jako pierwsi, realizując tutaj biurowiec Nowa Fabryczna, a teraz Bramę Miasta, Łódź stanie się niebawem czwartym rynkiem biurowym w Polsce.

The city's dynamic development consists of access to qualified staff, low labor costs and enticing lease costs for new office space. Thus, Lodz attracts companies from the business services sector. We saw that potential circa. 8 years ago as we were planning our first project in the city - Green Horizon. Thanks to the development of Nowe Centrum Lodzi, in which we were the first to believe, and the construction of Nowa Fabryczna followed by Brama Miasta, Lodz will soon become the fourth office market in Poland.

Krzysztof Wilczek | Regional Director, Skanska Property Poland

Umiejętna modernizacja zabytkowych budynków to kluczowy element na drodze podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej Łodzi. Dlatego koncentrujemy się na projekcie Monopolis, który jest realizowany na terenach dawnego Monopolu Wódczanego – trzeciego co do wielkości kompleksu fabrycznego na terenie miasta. Inwestycja, oprócz biur, zaoferuje część gastronomiczną, usługową, rozrywkową i kulturalną. Monopolis doskonale wpisuje się w zrównoważony rozwój Śródmieścia, przyciągając zróżnicowanymi funkcjami i atrakcyjną architekturą. Cieszymy się, że możemy brać aktywny udział w przeobrażaniu Łodzi, kreując miejsca, w których biznes i łodzianie czują się dobrze.

Revitalisation of historical buildings is a key factor to increase an investment attractiveness of Łódź. This is why we decided to focus on Monopolis, which is a former vodka factory - the third largest manufacturing complex in the city. In addition to the office space, the development will also provide retail component and additional entertainment and cultural services. Monopolis perfectly reflects the sustainable development strategy of Łódź. Its key features will be the mix-use character and unique architecture. We are more than happy to be a part of the transformation of Łódź by making a place, where needs of business and local society meet.

Krzysztof Witkowski | President of the Board, Virako

Hi Piotrkowska | © Master Management

# RYNEK MAGAZYNOWY

# INDUSTRIAL MARKET

## RYNEK MAGAZYNOWY

Napędzany wyjątkową aktywnością sektora logistycznego, rozwojem sprzedaży internetowej oraz rosnącymi wymaganiami dotyczącymi czasu dostaw, rynek magazynowy w Europie notuje rekordowe wyniki.

W 2017 roku Polska była w grupie trzech najbardziej aktywnych pod względem popytu rynków w Europie razem z Niemcami i Holandią, generując łącznie ponad 50% europejskiego zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe. Dzięki temu Polska jest również w centrum zmian i usprawnień wprowadzanych w globalnych łańcuchach dostaw. Największe wyzwania stojące przed operatorami logistycznymi to między innymi oczekiwania związane z coraz krótszymi czasami dostaw oraz zabezpieczenie niezbędnej ilości pracowników.

## INDUSTRIAL MARKET

The European warehousing market is booming, driven by growing logistics activity, increasing e-commerce sales as well as rising consumer and corporate expectations towards delivery standards.

In terms of demand for modern warehouse and production space in 2017, Poland was in the top three European markets, behind only Germany and the Netherlands. Global supply chains are undergoing some shifts and upgrades, and Poland is at the heart of those changes. Two of the major challenges for logistics operators are meeting shorter delivery times and securing the necessary labour force to complete all shipments.

**Rynek magazynowy w Centralnej Polsce**
**Industrial market in Central Poland (2017)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Podaż / Supply | Zasoby / Warehouse stock | | 1,867,000 m² |
| | Powierzchnia oddana do użytku / New completions (2017) | | 311,000 m² |
| Popyt / Demand | Popyt netto / Net take-up (2017) | | 877,000 m² |
| Pustostany / Vacancy | Współczynnik pustostanów / Vacancy rate | | 1.4% |
| W budowie / Pipeline | Powierzchnia w budowie<br>Under-construction warehouse stock (Q4 2017) | | 302,000 m² |
| Czynsze / Rents | Najwyższe czynsze efektywne / Prime effective rent | Łódź Big Box + SBU | 2.60 – 3.70 (€/m²/month) |
| | | Central Poland Big Box | 2.00 – 2.80 (€/m²/month) |

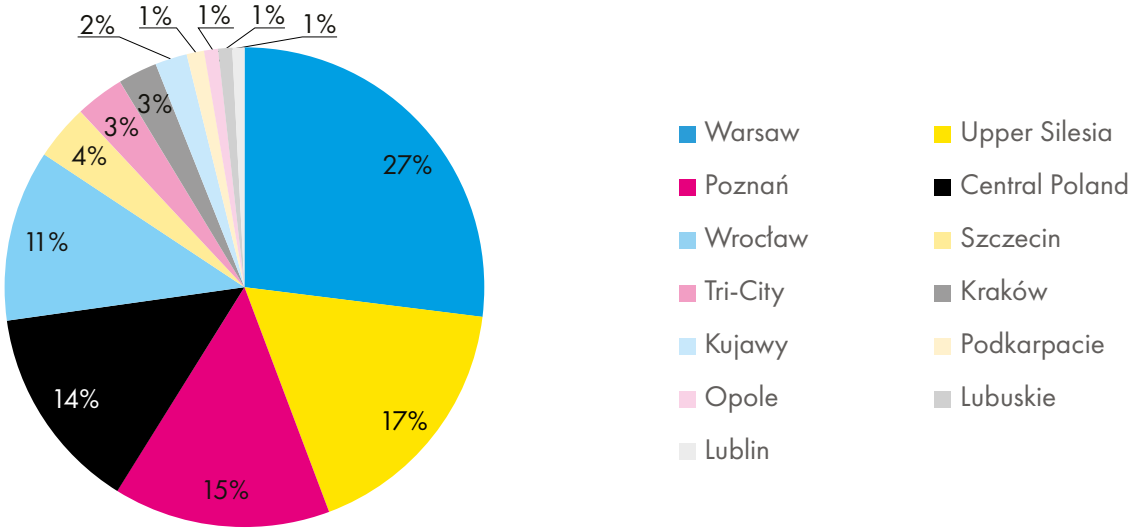
Źródło / Source: JLL, 2018

Wybór Polski jako lokalizacji działalności wydaje się być jednym z najlepszych rozwiązań gwarantujących sukces, co znajduje potwierdzenie w decyzjach największych graczy na rynku - zarówno po stronie deweloperów jak i najemców. Centralna lokalizacja, dogodna i stale rozwijana infrastruktura transportowa, konkurencyjne stawki wynajmu oraz stosunkowo wysoka dostępność niedrogiej siły roboczej to niewątpliwe zalety świadczące o atrakcyjności rynku.

It is proven by top market players, both tenants and developers, that choosing Poland may be one of the best ways to achieve success. Excellent location, developed (and still improving) transport infrastructure, competitive prices for industrial space and availability of relatively low-cost labour are the key factors of the attractiveness of the country.

**Zasoby powierzchni magazynowej wg regionów**

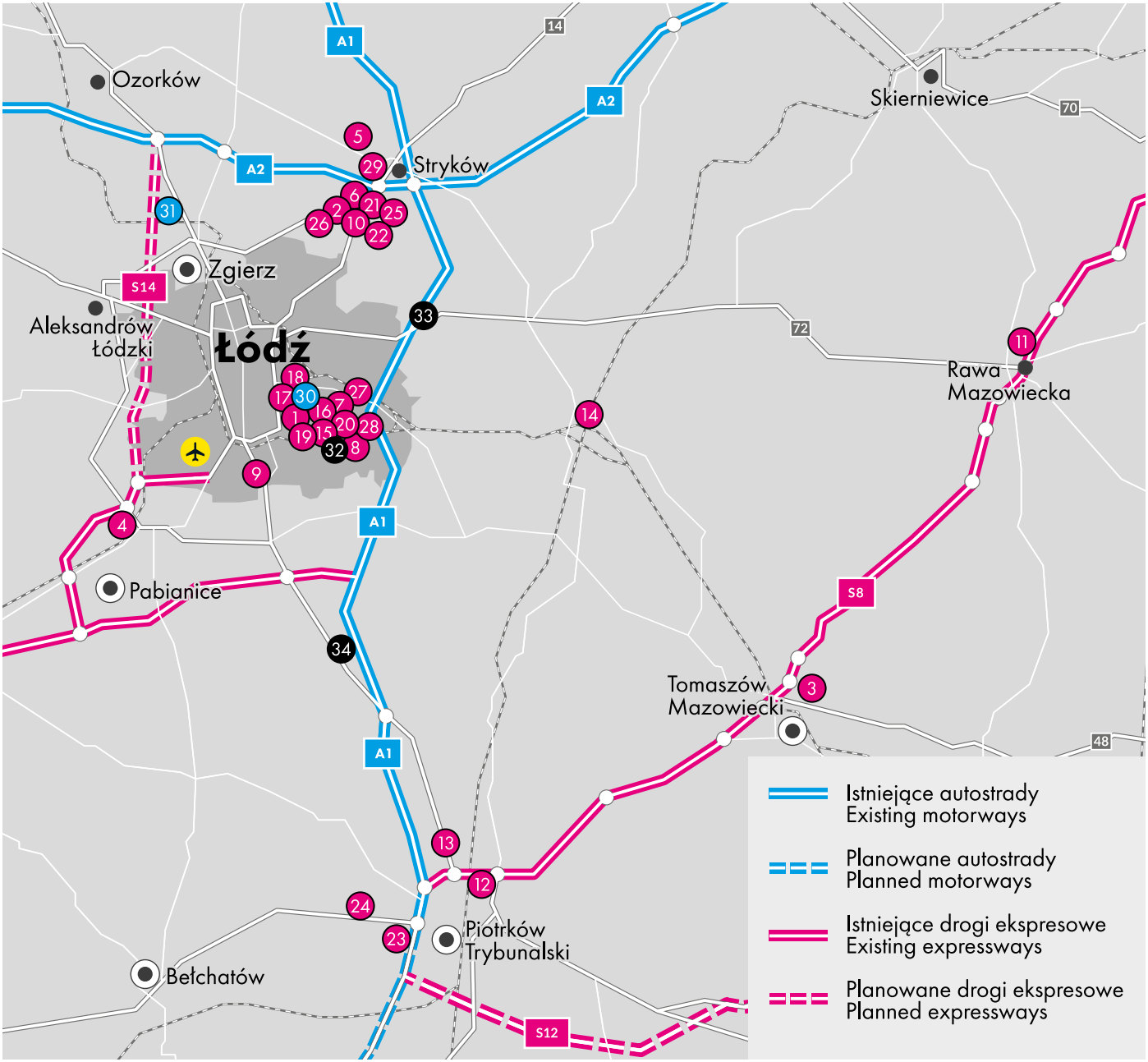
**Industrial stock by regions**




Źródło / Source: JLL, 2018

Czynniki te są jeszcze bardziej widoczne w przypadku Polski Centralnej – najpopularniejszej lokalizacji magazynowej w Polsce, co zostaje odzwierciedlone w wielu znaczących transakcjach obserwowanych w ostatnich latach.

All of these factors are even more emphasised in the Central Poland region, the most sought-after industrial location in Poland, a fact confirmed by some remarkable results observed in recent years.


Ozorków
Stryków
Skierniewice
Zgierz
Aleksandrów łódzki
Łódź
Rawa Mazowiecka
Pabianice
Tomaszów Mazowiecki
Piotrków Trybunalski
Bełchatów
A1
A2
S14
S8
S12
14
70
72
48
Istniejące autostrady
Existing motorways
Planowane autostrady
Planned motorways
Istniejące drogi ekspresowe
Existing expressways
Planowane drogi ekspresowe
Planned expressways

## Wybrane parki magazynowe i produkcyjne w Polsce Centralnej
## Selected warehousing and production parks in Central Poland

● **ISTNIEJĄCE/**EXISTING | ● **PLANOWANE/**PLANNED | ● **W BUDOWIE/**UNDER CONSTRUCTION

| | |
|---|---|
| 1 | Aviva Business Centre Łódź |
| 2 | Diamond Business Park Stryków |
| 3 | FM Tomaszów Mazowiecki |
| 4 | Goodman Łódź Logistics Centre |
| 5 | Gramercy Stryków |
| 6 | Hillwood Stryków |
| 7 | Logicor Łódź I |
| 8 | Logicor Łódź II |
| 9 | Logicor Łódź III |
| 10 | Logicor Stryków |
| 11 | Logis Rawa Mazowiecka |
| 12 | Logistic City |
| 13 | P3 Piotrków |
| 14 | Panattoni BTS Koluszki Kongsberg |
| 15 | Panattoni BTS Łódź Decathlon |
| 16 | Panattoni Business Center Łódź |
| 17 | Panattoni Business Center Łódź II |
| 18 | Panattoni Business Center Łódź III |
| 19 | Panattoni Business Center Łódź IV |
| 20 | Panattoni Park Łódź East |
| 21 | Panattoni Park Stryków |
| 22 | Panattoni Park Stryków II |
| 23 | Prologis Park Piotrków |
| 24 | Prologis Park Piotrków II |
| 25 | Prologis Park Stryków |
| 26 | Prologis Park Stryków II |
| 27 | SEGRO Business Park Łódź |
| 28 | SEGRO Logistics Park Łódź |
| 29 | SEGRO Logistics Park Stryków |
| 30 | 7R Logistic Łódź |
| 31 | Hillwood Łódź |
| 32 | Central European Logstics Hub |
| 33 | Panattoni BTS Łódź OBI |
| 34 | Goodman BTS Łódź Zalando |

Źródło / Source: JLL, 2018

Polskę Centralną, jako rynek magazynowy, tworzy miasto Łódź wraz z otaczającym je regionem. Czerpiąc korzyści z centralnego położenia i rozwiniętej sieci drogowej, rynek obejmuje obszary położone nawet 60 km od centrum Łodzi, uwzględniając między innymi Stryków, Piotrków Trybunalski czy Rawę Mazowiecką. Dogodna komunikacja pozytywnie wpływa również na dostępność pracowników, którzy mogą dojechać do pracy z bardziej odległych miejscowości w krótszym czasie. Wszystko to pozwoliło Polsce Centralnej znaleźć się wśród pięciu największych i najbardziej popularnych rynków w Polsce, obok Warszawy, Górnego Śląska, Poznania i Wrocławia, z powierzchnią magazynową w regionie na poziomie 1 870 000 m² na koniec 2017 roku. Pozostałe rynki regionalne jak Kraków, Trójmiasto czy Szczecin oddziela od nich znacząca różnica w wielkości zasobów magazynowych.

The Central Poland market is composed of Łódź and the surrounding region. Benefiting from its central location and excellent road network, this market includes areas up to 60 km from the city of Łódź, including, among others, Stryków, Piotrków Trybunalski and Rawa Mazowiecka. Such ease of commuting also positively affects the availability of labour, as employees can reach their work place in a very convenient way from more distant locations. When combined, the Central Poland market ranks among the five largest and most popular markets in Poland (along with Warsaw, Upper Silesia, Poznań and Wrocław) and had a total of 1,870,000 m² of modern industrial stock at the end of 2017. These five markets are way ahead of the other regional warehousing centres, such as Kraków, the Tri-City and Szczecin.

Panattoni Park Stryków | © Panattoni

Panattoni Łódź Business Center | © Panattoni

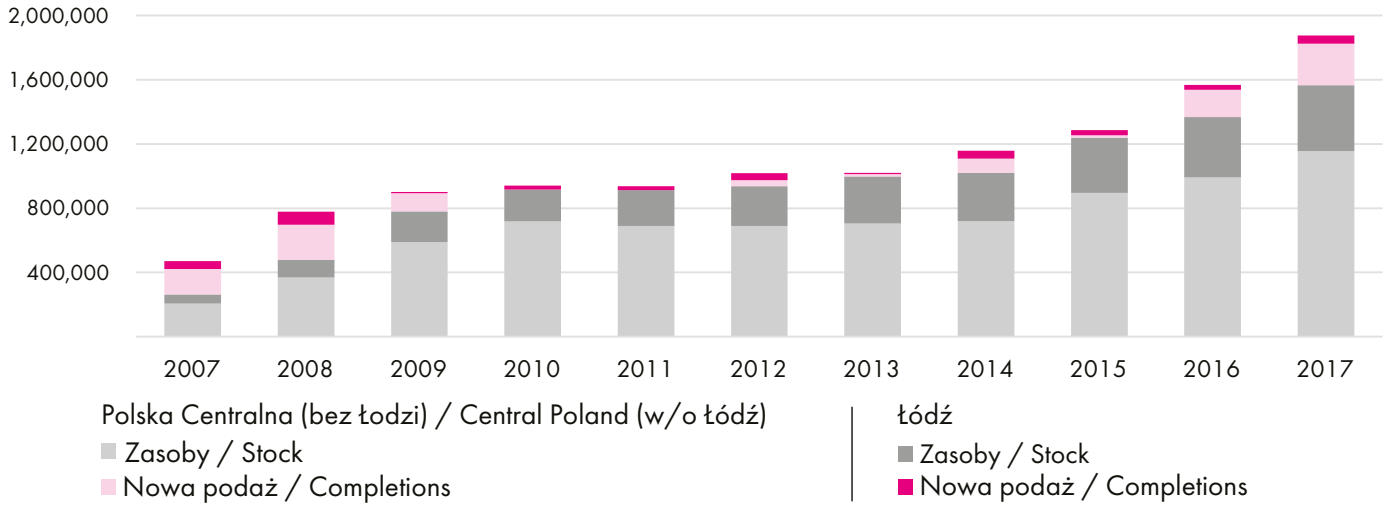
Fakt, że rozwój rynku w dużej mierze opiera się na dostępie do rozwiniętej sieci drogowej spowodował nierównomierne rozmieszczenie powierzchni magazynowej w regionie i powstanie mniejszych podstref. Największa koncentracja projektów magazynowych charakteryzuje tereny położone przy autostradach, w szczególności w miejscach ich przecięcia, a także w okolicach obszarów zurbanizowanych. Na tle innych regionów magazynowych w kraju, Polska Centralna wyróżnia się dużą ilością powierzchni zlokalizowanej w granicach miasta. Miasto Łódź, gdzie znajduje się prawie 25% całkowitych zasobów, to druga największa podstrefa w regionie. Łódź cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, wygodnym dostępem do infrastruktury oraz relatywnie zasobnym rynkiem pracy, który jest kluczowy dla firm sektora e-commerce czy lekkiej produkcji. Na popularność miasta wpływają również jego tradycje produkcyjne, przyczyniające się do tworzenia prestiżu tej lokalizacji.

The geographic distribution of stock in the Central Poland market, benefitting from access to a well-developed road infrastructure, is not spread evenly over the region, as most warehouses are located next to motorways (particularly motorway junctions) or in some urbanised areas, thus making up a number of sub-regions. What differentiates Central Poland from almost all of other regional markets is the fact that nearly 25% of the existing stock is found within the city limits, making it the second biggest sub-zone in this market. The city of Łódź is exceptionally-well connected, offers convenient access to motorways and relatively high availably of labour force, which is a key factor for e commerce and light manufacturing sectors. It also benefits from the historic manufacturing character of the city, being prestigious and favourable for both logistics and production tenants.

Największą podstrefą regionu jest Stryków, położony przy przecięciu dwóch głównych autostrad (A1 i A2) na północny-wschód od Łodzi, gdzie znajduje się 40% całkowitych zasobów Polski Centralnej. Trzecim podrynkiem pod względem istniejącej powierzchni magazynowej (24%) jest Piotrków Trybunalski, który leży około 50 km na południe od Łodzi. Pozostałe 11% zasobów Polski Centralnej znajduje się w mniej znaczących lokalizacjach, których indywidualny udział w całości nie przekracza 2%.

The largest sub-zone, accounting for almost 40% of the regional stock, is located around Stryków, at the intersection of two main motorways (the A1 and the A2), north-east of Łódź. The third most popular warehouse location, with a total of 24% of the existing stock, is Piotrków Trybunalski, some 50 km south of Łódź. The remaining 11% of Central Poland's stock is spread over the region in less significant locations with shares of approximately 1% to 2% each.

**Zasoby i nowa podaż (m²)** / **Stock and new supply (m²)**




Źródło / Source: JLL, 2018

Wyjątkowo dynamiczny rozwój rynku obserwowany był w latach 2007-2009, kiedy rocznie do użytku oddawane było średnio 250 000 m². Pomimo spowolnienia, które pojawiło się wraz z globalnym kryzysem gospodarczym w 2008 roku, rynek magazynowy w Polsce Centralnej nadal notował wzrosty. Efekty spowolnienia przestały być widoczne w roku 2014, kiedy do użytku oddano prawie 140 000 m². Kolejny okres wyjątkowo intensywnego

Central Poland's industrial market grew rapidly from 2007 to 2009, when new space in excess of 250,000 m² was delivered each year. Immediately after the global economic downturn started in 2008 the market slowed down; however, it was still developing gradually. Full market recovery began in 2014, with almost 140,000 m² completed that year. Another construction boom has been seen since 2016, with even better results coming in 2017, when more than

rozwoju rozpoczął się w roku 2016, nie słabnąc również rok później. W całym 2017 roku ukończono 10 projektów o łącznej powierzchni 310 000 m², co stanowiło nowy rekord dla Polski Centralnej. Rynek wzbogacił się wtedy o hale realizowane w ramach projektów takich jak P3 Piotrków czy Panattoni Park Stryków – obydwa zwiększyły powierzchnię o około 50 000 m².

Warto zauważyć, że intensywny rozwój obserwowany jest również w granicach miasta Łodzi – ponad 52 000 m² zostało tam oddane do użytku w 2017 roku, co stanowi najwyższy wynik od końca 2008 roku. Do użytku oddane zostały dwie hale – budynek BTS dla Decathlon wybudowany przez Panattoni oraz Panattoni Business Center Łódź IV. Popularność lokalizacji miejskich oraz projektów typu SBU (Small Business Units), łączących funkcje biurowe oraz magazynowe to jeden z czynników wyróżniających Łódź spośród innych największych rynków w Polsce. Potwierdzeniem jest nowa podaż w Łodzi na poziomie wyższym od tej obserwowanej np. w miejskiej podstrefie rynku warszawskiego.

310,000 m² was delivered to the market in 10 parks, an all-time high in the history of this market. The most significant completions were, among others, P3 Piotrków and Panattoni Park Stryków, both in excess of 50,000 m².

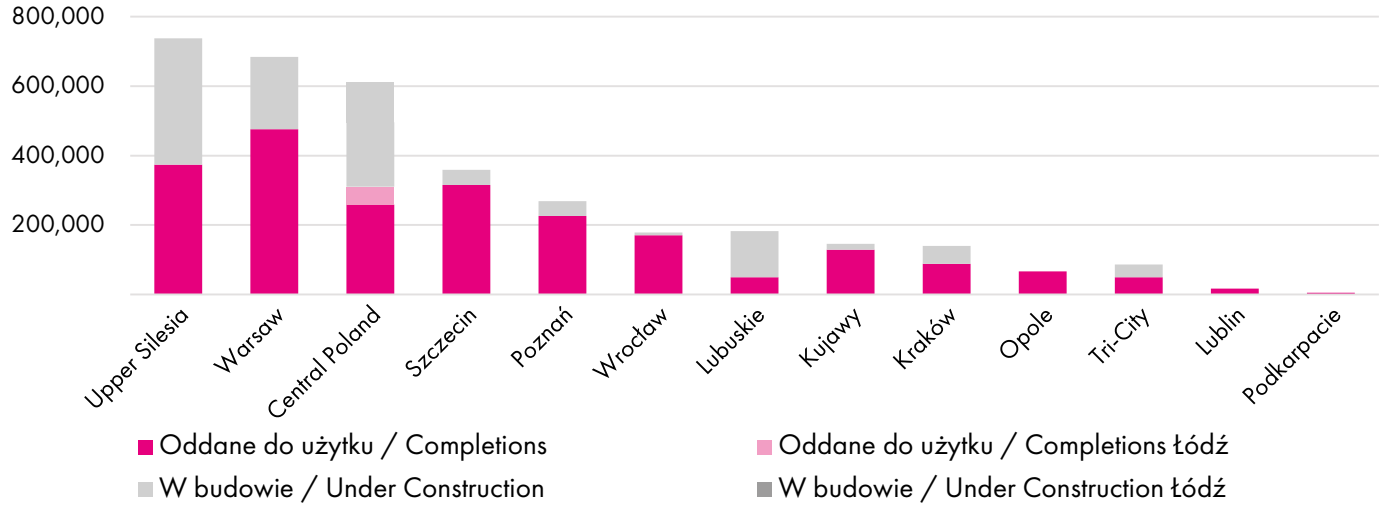
A fact worth noting is that areas within Łódź city limits and in the closest vicinity of Łódź also saw some remarkable increases: in 2017 almost 52,000 m² was completed, which is the best result since 2008. That was an effect of two warehouses completions: a BTS project by Panattoni for Decathlon (32,000 m²) and Panattoni Business Center Łódź IV (20,000 m²). This and the variety of SBU (Small Business Units) projects, combining office and warehousing space, are the factors which make Łódź stand out in the top markets, as the new stock delivered here surpassed the results of other city locations (including the Warsaw Inner City subzone).

Central European Logistics Hub | © Panattoni

W regionie nadal jest miejsce i zapotrzebowanie na nowe inwestycje magazynowe, co potwierdza kolejne 302 000 m² będące w budowie a Polska Centralna jest obecnie jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków w Polsce. Co ciekawe, dzięki nowemu projektowi Panattoni – Central European Logistics Hub, prawie 40% budowanej powierzchni znajduje się w granicach Łodzi. Wpływ na dużą popularność lokalizacji miejskich mają z pewnością między innymi ułatwiony dostęp do siły roboczej, atrakcyjność miejsca pracy oraz prestiż lokalizacji.

There is still space and demand for new projects in the region, which is confirmed by the 302,000 m² currently in the pipeline. Central Poland is one of the most dynamically growing markets in terms of both new completions and space under construction. What is interesting is that almost 40% of the space in the pipeline is located within Łódź city limits, which is due to the new project by Panattoni: Central European Logistics Hub. City locations benefit from factors such as relatively better access to labour force, more attractive workplaces and the prestige convayed by the inner city location.

**Powierzchnia oddana do użytku (2017) i w budowie (m²)**
**Completions (2017) and area under construction (m²)**




Źródło / Source: JLL, 2018

Dynamiczny rozwój sektora logistycznego w Europie napędzany przez e-commerce oraz zmiany łańcuchów dostaw sieci handlowych czy producentów mają znaczący wpływ na wyjątkowe wyniki regionu Centralnej Polski. W 2017 roku, z umowami najmu na prawie 1 milion m²,

The dynamic growth of the logistics sector observed in Europe, driven by e-commerce sales, and changes in the supply chains of retailers and manufacturers are the factors making demand in Central Poland boom. In 2017 the region was unquestionably the brightest hot spot on Poland's

**Wybrane projekty w budowie oraz planowane** / **Selected pipeline developments**

| Park | Subregion | W budowie / Under construction | Istniejąca / Existing area | Do wybudowania / Still to be built |
|---|---|---|---|---|
| Central European Logstics Hub | Łódź | 117,000 m² | - | 70,000 m² |
| P3 Piotrków | Piotrków Trybunalski | 60,000 m² | 146,000 m² | 330,000 m² |
| Panattoni BTS Łódź OBI | Łódź | 51,000 m² | - | - |
| Panattono BTS Radomsko Ontex | Radomsko | 26,000 m² | - | - |
| Hillwood Stryków | Stryków | 25,000 m² | 56,000 m² | - |
| Panattoni Park Stryków II | Stryków | 23,000 m² | 19,000 m² | - |
| Goodman BTS Łódź Zalando | Tuszyn | - | - | 125,000 m² |
| Panattoni BTS Rawa Mazowiecka Carrefour | Rawa | - | - | 63,000 m² |

Źródło / Source: JLL, 2018

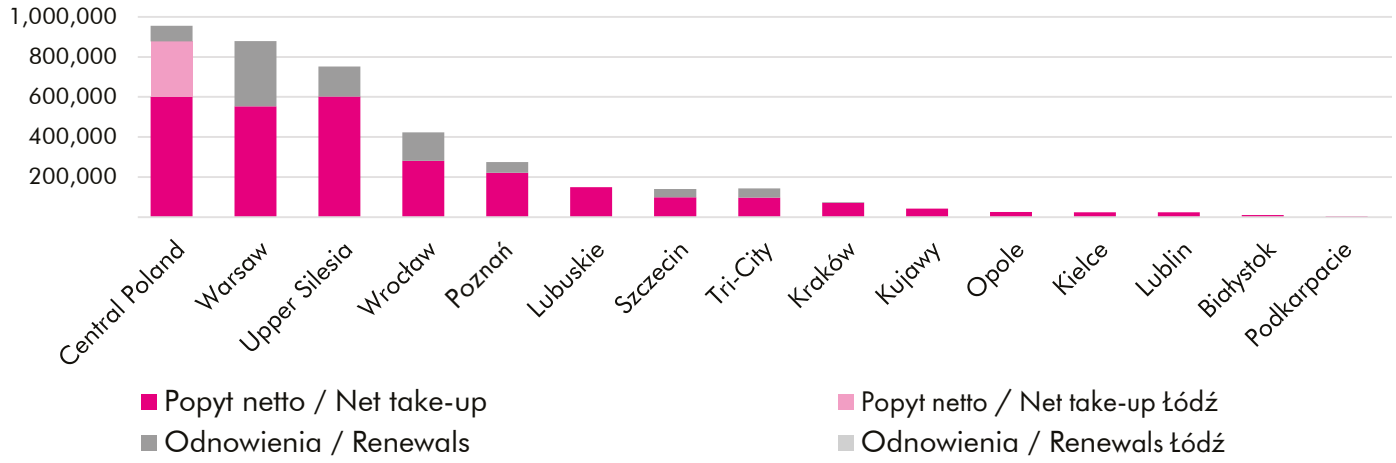
rynek ten był zdecydowanie najjaśniejszym punktem na magazynowej mapie Polski, pozostawiając Warszawę, Górny Śląsk, Poznań oraz inne rynki w tyle. Nowe umowy i rozszerzenia obejmowały 877 000 m², co stanowi wysoki udział na poziomie 92% całkowitego popytu. Świadczy to o niesłabnącym zainteresowaniu ze strony nowych graczy na rynku. Co więcej, warto podkreślić, że nie jest to wyjątkowy jednorazowy rekord, a rozwijający się od 2015 trend. Od trzech lat średnia wielkość powierzchni wynajmowanej kwartalnie w Centralnej Polsce wynosi około 100 000 m², za czym stoją transakcje firm takich jak Leroy Merlin, Jysk i Decathlon w 2015, czy Agata Meble i Arvato w 2016. Najbardziej pożądanymi lokalizacjami pozostają miasto Łódź, Stryków oraz Piotrków Trybunalski, których łączny udział w nowym popycie wynosi około 68%.

industrial market map, with deals for almost 1,000,000 m² signed, leaving Warsaw, Upper Silesia, Poznań and other markets far behind. New deals and extensions constituted an impressive 92% of gross demand, a total of 877,000 m², which proves that still many new market players are deciding to invest in the region. What is more, this result is definitely not a one-off event for this market, as average space leased in each single quarter here since 2015 is in excess of 100,000 m², with some remarkable deals, such as those by Leroy Merlin, Jysk and Decathlon in 2015 and Agata Meble and Arvato in 2016. There has been no change in terms of the most sought-after locations: the city of Łódź, Stryków and Piotrków Trybunalski remain the most popular sites among tenants and developers, with a total of 68% of the net take-up attributable to those three locations.

Dzięki wspominanej inwestycji Panattoni – Central European Logistics Hub, miasto Łódź jest liderem spośród lokalizacji wewnątrz regionu również pod względem popytu –w granicach miasta wynajęto 273 000 m². Najwięksi najemcy, którzy potwierdzili swoje transakcje w tym projekcie to BSH, Media Expert oraz Smyk. Inne znaczące transakcje w regionie to między nowa hala dla Zalando w Tuszynie (20 km na południe od Łodzi), Castorama w Strykowie oraz Carrefour w Rawie Mazowieckiej.

Thanks to a new logistics project by Panattoni – Central European Logistics Hub – the city of Łódź saw some splendid results, with 273,000 m² leased there, making that sub-region the leader in terms of demand in the wider Central Poland region. The major confirmed tenants for that development are BSH, Media Expert and Smyk. Other remarkable deals worth mentioning include Zalando in Tuszyn (20 km south of Łódź), Castorama in Stryków and Carrefour in Rawa Mazowiecka.

**Popyt w Polsce (m²)** / **Demand in Poland 2017 (m²)**




Źródło / Source: JLL, 2018

Polska Centralna, zgodnie z nazwą czerpiąca korzyści z centralnego położenia w Polsce, jest znakomitą lokalizacją dla obsługi dystrybucji wewnątrz kraju oraz w Europie. Odzwierciedlone jest to w zainteresowaniu ze strony sieci handlowych oraz operatorów logistycznych, których łączny udział w nowym popycie obserwowanym w latach 2014 – 2017 stanowił ponad 71%. Kolejne 23% popytu

As the name suggests, Central Poland, with its central location in Poland, is the perfect location for handling both national and Europe-wide distribution. This is also reflected in demand, which is dominated by retailers and logistics operators, whose total share in 2014–2017 net take-up stood at more than 71%. This characteristic was still very much evident at the end of 2017, as 73% of all leased space

Prologis Park Stryków | © Prologis

**Największe transakcje w Polsce Centralnej 2016-2017**
**Major transactions in the Central Poland region 2016-2017**

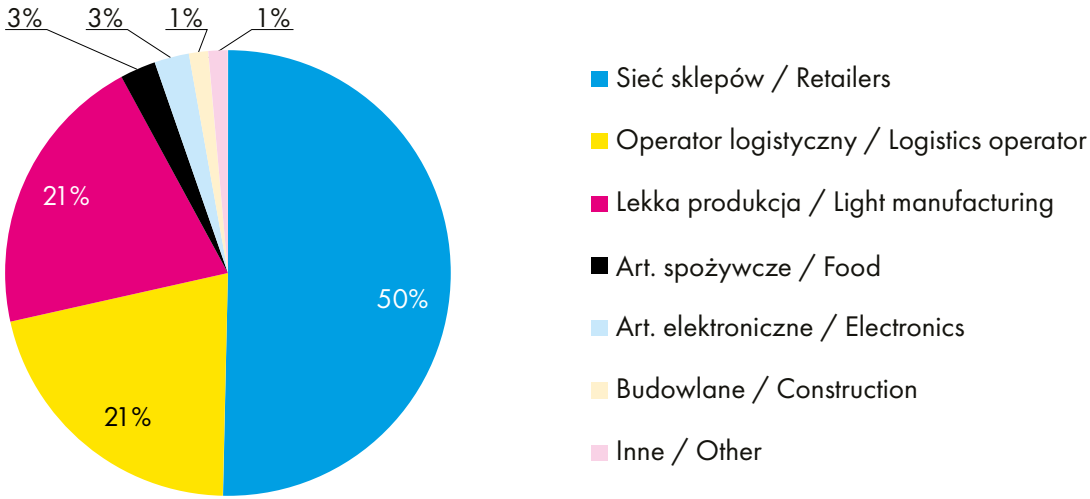
| Park | Subregion | Developer | Najemca / Tenant | Powierzchnia / Area | Typ / Type |
|---|---|---|---|---|---|
| Goodman BTS Łódź Zalando | Tuszyn | Goodman | Zalando | 125,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| BTS Stryków | Stryków | Panattoni | Castorama | 102,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| Central European Logistics Hub | Łódź | Panattoni | BSH | 79,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| Central European Logistics Hub | Łódź | Panattoni | Media Expert | 73,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| Panattoni BTS Rawa Mazowiecka | Rawa Mazowiecka | Panattoni | Carrefour | 63,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| P3 Piotrków | Piotrków Trybunalski | P3 | Kuehne & Nagel | 56,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| Panattoni BTS Łódź | Łódź | Panattoni | Obi | 51,000 m² | Nowa umowa / New deal |
| Prologis Park Piotrków II | Piotrków Trybunalski | Prologis | Agata Meble | 42,900 m² | Nowa umowa / New deal |
| Segro Logistic Park Stryków | Stryków | SEGRO | Corning Cable Systems Polska | 39,100 m² | Ekspansja / Extension |
| P3 Piotrków | Piotrków Trybunalski | P3 | Jysk | 37,000 m² | Nowa umowa / New deal |

Źródło / Source: JLL, 2018

netto wygenerowane zostało przez sektor produkcyjny z umowami takich firm jak BSH, Ontex i Corning. Z pewnością wpływ na tak wysoki popyt ma również dynamiczny sektor e-commerce. Podobna sytuacja charakteryzuje również miasto Łódź, jednak z zauważalnie większym udziałem sektora lekkiej produkcji. W latach 2014-2017 ponad 83% nowo wynajętej powierzchni należało do sieci handlowych oraz producentów.

was taken by these two sectors over the year. Another 23% of new demand came from the light manufacturing sector, with deals by BSH, Corning and Ontex, among others. Such robust demand was also driven by growth in e-commerce businesses. A similar situation in terms of demand structure was also seen in the city of Łódź, but with a higher share for the light manufacturing sector. Over the 2014–2017 period the share in the net-demand of those two sectors (retailers and light manufacturing) stood at 83%.

**Popyt w Centralnej Polsce wg sektorów 2014-2017**
**Central Poland demand by sector 2014–2017**



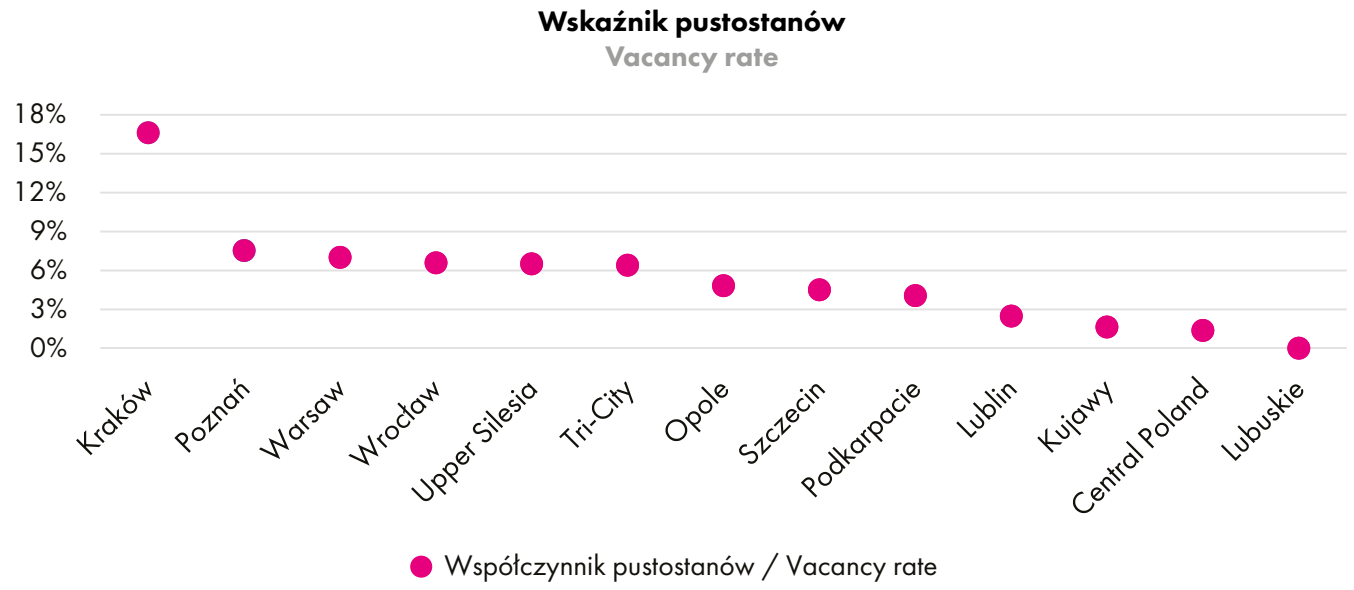

Źródło / Source: JLL, 2018

Jeden z efektów tak wysokiego popytu widoczny jest w stale malejącym współczynniku powierzchni niewynajętej, który pod koniec 2017 roku wynosił zaledwie 1,4% i był najniższym wśród innych największych rynków magazynowych w Polsce. Obiekty w granicach miasta Łodzi charakteryzował natomiast całkowity brak powierzchni dostępnej do wynajęcia.

Ponadto, utrzymujący się wysoki popyt sprawił, że 92% powierzchni w budowie zostało już zabezpieczone umowami wynajmu. W tej sytuacji, najemcy zainteresowani wynajmem powierzchni w Centralnej Polsce pozostają wyłącznie z wyborem spośród nowych inwestycji planowanych w regionie lub oferty BTS, która stale zyskuje na popularności.

The effects of such significant demand are reflected in the gradually falling vacancy rates. At the end of 2017 only 1.4% of total existing space in Central Poland was not leased, which was the lowest percentage among Poland's major industrial markets. At the end of 2017 the stock located within Łódź city limits was fully leased, with no space available for new tenants immediately.

In addition, interest in this market not falling: almost 92% of the space in the pipeline is already secured with lease agreements. Thus major tenants interested in leasing warehouse space in the region are left only with the choice of new developments planned here or BTS projects, which are still gaining in popularity in the region. Considering the above and the still booming demand, the vacancy rate should remain stable, if not decrease even further.

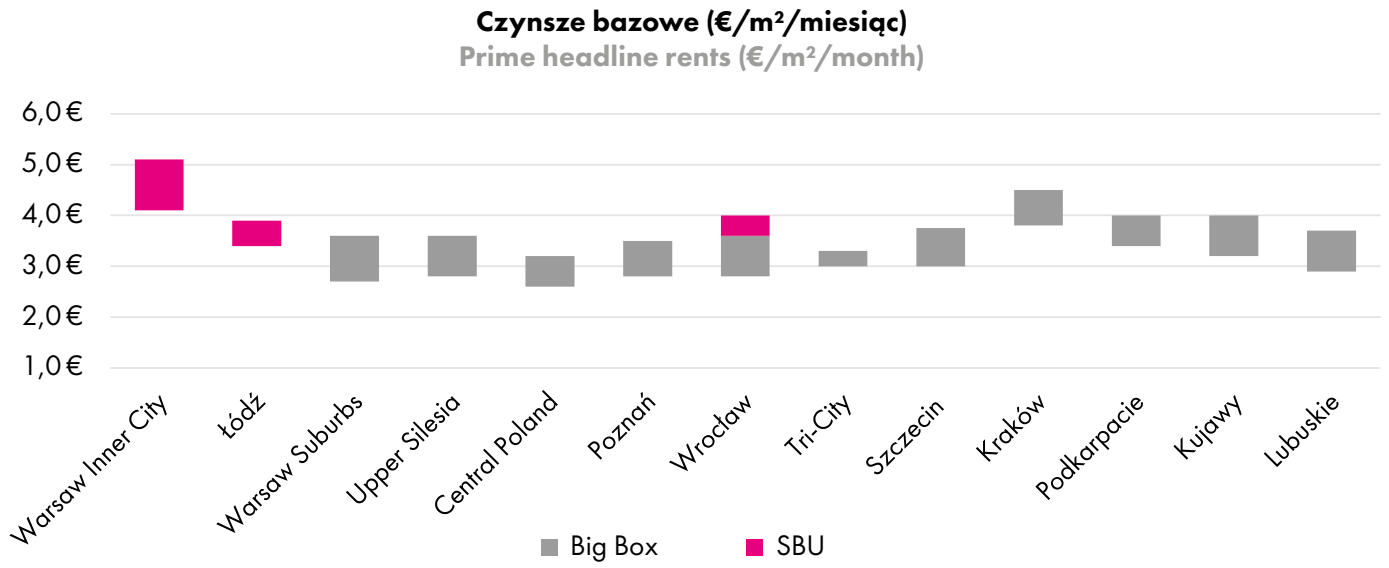



Źródło / Source: JLL, 2018

Poza wyjątkowo atrakcyjną lokalizacją oraz stosunkowo konkurencyjnym rynkiem pracy, kolejną znaczącą zaletą rynku dla najemców są atrakcyjne stawki wynajmu. Czynsze oferowane w regionie należą do najniższych w Polsce. Ceny wynajmu magazynu typu big-box pod koniec 2017 roku wahały się pomiędzy 2,60 a 3,20 Euro/ m² / miesiąc. Rynki jak Warszawa, Górny Śląsk, Poznań czy Wrocław oferują porównywalne, jednak wciąż nieco wyższe stawki zaczynające się od 2,70 euro / m² / miesiąc. Naturalnie, oferty na powierzchnię zlokalizowaną w granicach miasta są odpowiednio wyższe i wahają się pomiędzy 3,40 a 3,90 euro / m² / miesiąc. Wymienione wyżej ceny nie uwzględniają oferowanych przez właścicieli kontrybucji i stanowią podstawę do negocjacji.

In addition to advantageous location and competitive labour market, another factor which makes the Central Poland so attractive to tenants, including top market brands, are the rental conditions. Rents in this region are among the lowest of all the industrial markets in Poland. Space in big box facilities here was offered at the end of 2017 for €2.60–€3.20 / m² / month. Markets such as Warsaw Suburbs, Upper Silesia, Poznań and Wrocław offer comparable but still higher rents, starting at €2.70 / m² / month. Naturally, projects located within Łódź city limits are offered in higher rental bands, at €3.40–€3.90 / m² / month. The above-mentioned prices do not include incentives from landlords and should be treated as bases for negotiations (i.e. headline rents).

Panattoni Park Łódź East | © Panattoni




Źródło / Source: JLL, 2018

Dalsze perspektywy rozwoju rynku magazynowego w Polsce Centralnej pozostają bardzo optymistyczne. Uwzględniając rekordowe wyniki popytu w Europie a także w Polsce, która ma w nich znaczący udział, niesamowitą dynamikę rozwoju operatorów logistycznych oraz sieci handlowych napędzanych sprzedażą internetową, Polska Centralna zyskuje ogromne szanse na dalszy intensywny wzrost i kolejne rekordowe wyniki. Lokalizacja, sieć drogowa oraz stosunkowo niskie czynsze to czynniki gwarantujące sukces, co znalazło potwierdzenie w decyzjach wielu największych graczy, którzy zlokalizowali swoją działalność w tym regionie. Zagrożeniem mogą okazać się problemy w znalezieniu pracowników oraz rosnące ceny gruntów. Nie jest to jednak szklany sufit dla rynku magazynowego w Polsce Centralnej – coraz częściej obserwowane są nowe rozwiązania techniczne pozwalające na automatyzację procesów wewnątrz hal, a oferta terenów do zabudowy w regionie pozostaje stosunkowo szeroka.

The outlook for Central Poland market is as optimistic as ever. Given the splendid demand in Europe, with Poland being one of the major contributors to that, and the excellent dynamics displayed by the logistics and retailer sectors driven by e-commerce sales, the Central Poland market is predicted to continue its rapid development. Advantageous location, well-developed road network and relatively low rents are the factors guaranteeing success, which is confirmed by many market players locating their business in the region. The only potential threats may be the future shortages in labour market and increasing prices of land. However, the former risk may be somewhat mitigated with the progressing automation of warehousing processes seen in Poland, driven by the introduction of new technologies.

# GRUNTY INWESTYCYJNE

# INVESTMENT LAND

Bałuty | © padron.pl

## GRUNTY INWESTYCYJNE

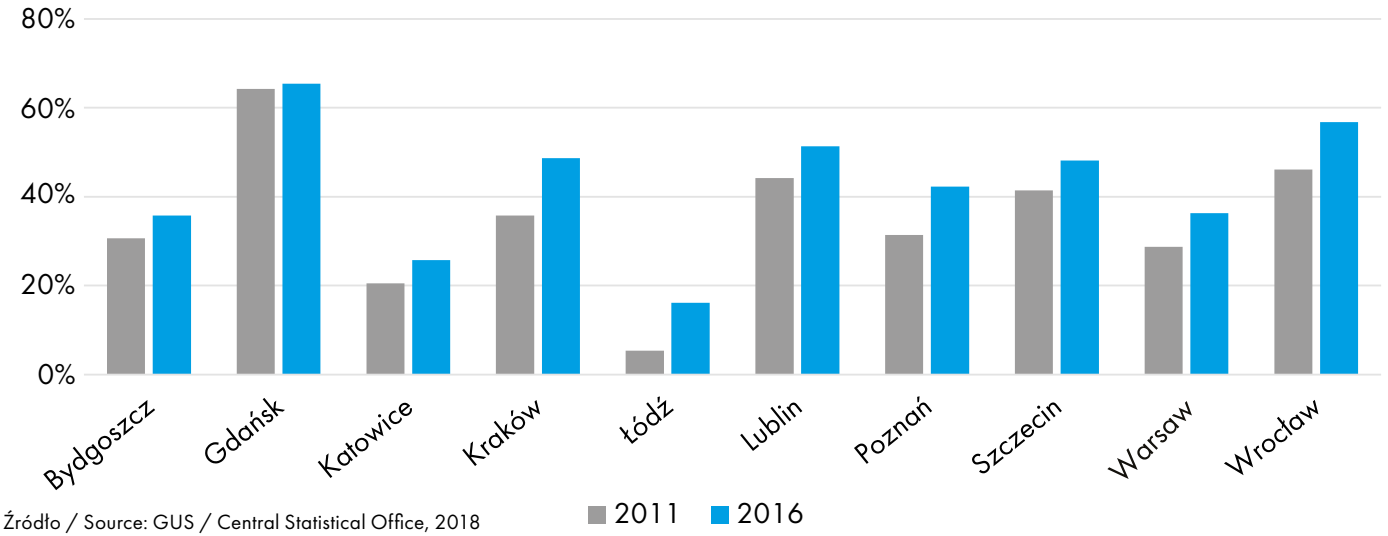
Rozwój sektora nowoczesnych usług dla biznesu wraz z kolejnymi firmami wchodzącymi na rynek ma niewątpliwie znaczący wpływ na łódzki rynek nieruchomości. Dogodna lokalizacja i rozwinięta infrastruktura spowodowały również wzrost zainteresowania ze strony operatorów logistycznych oraz sektora handlowego. Czynniki te wygenerowały jednocześnie wysoki popyt na grunty inwestycyjne, zarówno o przeznaczeniu biurowym jak i magazynowym. Warto wspomnieć także o zainteresowaniu ze strony deweloperów mieszkaniowych.

## INVESTMENT LANDS

The city of Łódź is benefitting from dynamic development of the BPO/SSC sector, with many international and domestic companies having decided to open service centres here. Its convenient location and well-developed infrastructure have resulted in interest from logistics operators and retail chains. These factors have generated excellent demand for investment land, both for office and industrial projects. One should also note the well-performing residential market, which is also a strong driver of demand for land in the city.

**Udział powierzchni objętej MPZP w powierzchni ogółem**

**Share of area covered by binding local zoning plans in total area**




Źródło / Source: GUS / Central Statistical Office, 2018

Możliwości inwestycyjne w Łodzi stale się powiększają, a oferta dostępnych gruntów jest relatywnie wysoka w porównaniu z innymi rynkami regionalnymi, szczególnie w przypadku działek przeznaczonych na zabudowę biurową, hotelową lub mieszkaniową. W przypadku rynku magazynowego, podaż wydaje się wciąż nie

The availability of investment land in Łódź is gradually increasing and the range of plots offered is relatively wide when compared to other regional cities, especially with regard to office, hotel and residential projects. In terms of industrial market, demand still seems to exceed supply, as many plots offered for sale are no longer on the market.

nadążać za popytem a wiele przygotowanych do inwestycji działek zostało już sprzedanych. Biorąc pod uwagę fakt, że Łódź jest jednym z miast regionalnych o najniższym udziale terenów pokrytych obowiązującymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), najważniejszym wyzwaniem dla miasta w bliskiej przyszłości będzie kontynuowanie intensywnych prac nad ich uchwalaniem. Wzmożone prace rozpoczęły się w Łodzi w 2012 roku, kiedy przez kolejne 4 lata udział terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi zwiększył się trzykrotnie – na koniec 2016 roku ponad 4 700 ha było pokryte MPZP, co stanowiło około 16% całkowitej powierzchni miasta. Działki te są zdecydowanie bardziej atrakcyjne dla deweloperów, głównie z uwagi na mniejsze ryzyko inwestycyjne.

The major challenge for the city in the near future is definitely continuing the intensive work on zoning plans (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, often referred to as MPZP), as Łódź is still one of the regional cities with the lowest proportion of plots covered by such plans. Extensive work on zoning plans has been seen in Łódź since 2012. The amount of land covered by local zoning plans has approximately tripled. In 2016 more than 4,700 ha of land within the city limits was covered by local zoning plans, which equates to 16% of the total area of the city. Plots which are covered by local zoning plans are much more valuable for investors, as the risk related to an investment falls significantly.

EC1 | © Archiwum UMŁ, G. Sikora

## Grunty biurowe

W ostatnich latach popyt na powierzchnie biurowe na rynkach regionalnych wykazywał bardzo duże wzrosty w rezultacie doskonałego dostępu do wykwalifikowanych kadr, konkurencyjnych cen nieruchomości oraz dostępności gruntów inwestycyjnych. To zainteresowanie przełożyło się na rozpoczęcie szeregu nowych inwestycji, w tym również w Łodzi. Łodź znalazła się na radarze dużych inwestorów relatywnie niedawno, wraz ze zmianą postrzegania miasta jako znakomitej lokalizacji dla biznesu.

Duży wpływ na tę transformację miały programy rewitalizacji, jak Nowe Centrum Łodzi, oraz pierwsze zakupy gruntów dokonane przez międzynarodowych deweloperów. Miasto zyskało bezcenną uwagę inwestorów dzięki medialnym transakcjom międzynarodowych gigantów jak Skanska Property Poland, Ghelamco Poland oraz HB Reavis. Centrum Łodzi jest największym magnesem dla nowych inwestycji, jednak miasto oferuje wiele atrakcyjnych nieruchomości na sprzedaż również poza nim.

## Office

In recent years the office market has seen booming demand in Poland's regional cities, driven mainly by access to a qualified labour force, real estate costs and the availability of investment land. This has led to an increasing number of new projects in these cities, including Łódź. The city is one of the markets which has appeared on the radar of investors relatively recently, due to new attitudes towards the city and its attractiveness for the business world.

The situation changed at the same time as the commencement of major revitalisation programmes such as The New Centre of Łódź and that effect was boosted by the first international developers deciding to buy land in Łódź. Investors turned their attention to Łódź and the city gained invaluable national recognition thanks to deals for land in the city centre involving top market players such as Skanska Property Poland, Ghelamco Poland and HB Reavis. This central location is definitely the hot spot on the Łódź office map; however, land outside of the strict city centre is also very attractive.

**Największe transakcje / Major transactions**

| Lokalizacja / Location | Kupujący / Buyer | Sprzedający / Seller | Powierzchnia / Area | Cena / Price | Data / Date |
|---|---|---|---|---|---|
| Śródmieście / City centre | Ghelamco Poland | City of Łódź | 2 ha | PLN 105 million | 2016 |
| Śródmieście / City centre | HB Reavis | Enkev | 1 ha | Poufny / Confidential | 2017 |
| Śródmieście / City centre | ECHO Investment | City of Łódź | 1 ha | PLN 15 million | 2017 |
| Śródmieście / City centre | Skanska Property Poland | City of Łódź | 0.8 ha | PLN 35 million | 2015 |
| Śródmieście / City centre | Skanska Property Poland | Poufny / Confidential | 0.7 ha | PLN 15 million | 2014 |

Źródło / Source: JLL, 2018

Łódź nieustannie poszerza swoją ofertę gruntów inwestycyjnych, szczególnie w centrum miasta. Do najciekawszych działek należą między innymi grunty na obszarze Nowego Centrum Łodzi – w sąsiedztwie dworca Łódź Fabryczna oraz dawnej elektrociepłowni EC1.

The city is continuously widening the range of plots on offer, especially in the city centre. The most attractive land currently being on sale involves plots in The New Centre of Łódź such as the likes of investment land next to Łódź Fabryczna railway station and that next to the former EC1 heat and power plant, among others.

**Średnie ceny gruntów o przeznaczeniu biurowym**
**Average prices of land for office projects**

| Lokalizacja / Location | Cena / Price PLN / m² PUB*) |
|---|---|
| Warszawa COB / Warsaw CBD** | 2,200 – 4,000 |
| Warszawa obrzeża COB / Warsaw CBD fringe | 1,300 – 2,300 |
| Warszawa pozostałe / Warsaw - other locations | 600 – 1,500 |
| Miasta powyżej 400 tys. mieszkańców / Regional cities of more than 400,000 inhabitants | 600 – 1,500 |

*PUB – Powierzchnia Użytkowa Biur / Office Usable Area

**COB / CBD – Centralny Obszar Biznesu / Central Business District

Źródło / Source: JLL, 2018

Obecnie Łódź może się poszczycić jednym z najbardziej zróżnicowanych portfeli gruntów inwestycyjnych na sprzedaż. Dodatkowym atutem miasta jest również konkurencyjność cenowa Łodzi – obecnie koszt gruntu zawiera się w przedziale 500 - 1 000 PLN / m² – niżej niż w Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu czy Trójmieście. Dodatkowo, w najbliższych latach sytuacja powinna pozostać równie pozytywna, a największą szansą na dalszą poprawę atrakcyjności gruntów w Łodzi jest zwiększenie pokrycia miasta planami zagospodarowania przestrzennego.

Today the range of investment plots for office projects in Łódź is one of the widest of any regional city in Poland. The attractiveness of the Łódź market is also reflected in land prices, which range between PLN 500 and PLN 1,000 / m² – still lower than those in Poznań, Kraków, Wrocław and the Tricity. This situation should remain stable over the next few years, with one of the major factors which can improve the attractiveness of investments in land in Łódź being the increasing coverage of binding zoning plans.

## Rynek magazynowy

Oferta terenów pod inwestycje magazynowe jest najbardziej atrakcyjna w regionie otaczającym Łódź, jednak również w mieście znaleźć można działki przyciągające projekty tego typu. Są one jednak w większości niepokryte planami zagospodarowania lub posiadają silnie rozproszoną strukturę właścicielską. Z drugiej strony, należy zwrócić uwagę na fakt, że Łódź jest jednym z niewielu miast, które oferuje parki magazynowe w granicach miasta, szczególnie w porównaniu z Poznaniem, Trójmiastem, czy Katowicami. W dużej mierze są to projekty SBU (Small Business Units), które poza powierzchnią magazynową umożliwiają również wynajem biura. Najbardziej popularnymi lokalizacjami pozostają obszary pozamiejskie, pod względem których Polska Centralna jest jednym z najbardziej atrakcyjnych regionów w Polsce. Oferta gruntów w otaczających gminach jest bardzo szeroka i większość z nich jest przygotowana do rozpoczęcia inwestycji, również z uwagi na bardzo wysoki udział terenów pokrytych MPZP na poziomie 95-100%. Popularnością cieszą się działki w pobliżu autostrad A1 i A2 w miejscowościach takich jak Stryków, Nowosolna i Tuszyn. Rozwój rynku magazynowego zależy w dużej mierze od inwestycji drogowych, co pozwala wnioskować, że ukończenie zachodniej obwodnicy Łodzi (S14) otworzy nowe możliwości inwestycyjne po tej stronie miasta.

## Industrial

The range of investment plots for industrial development is most attractive in the wider region of Central Poland. Although there are some green or brownfield industrial investments opportunities within the city limits, many of them are still not covered by local zoning plans or they are split into numerous plots with fragmented ownership structure. On the other hand, it should be underlined that Łódź is one of only a few cities where inner city warehouses can be found. Such projects combining office component in addition to warehouse space, referred to as Small Business Units (SBUs) are not so common in Poznań, the Tricity or Katowice.

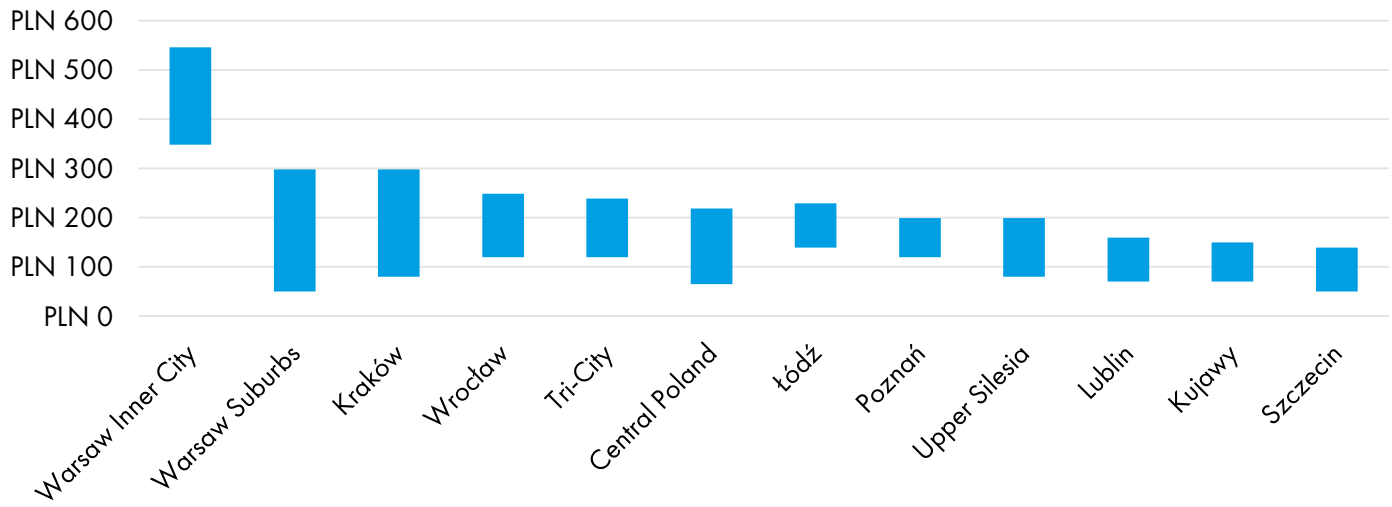
The most popular locations are found around the city. In terms of these plots Central Poland is one of the most attractive regions in Poland. The availability of land in the surrounding municipalities is excellent and most plots are highly attractive for developments as these townships are 95%–100% covered by zoning plans. The most popular plots lie in close proximity to the A1 and A2 motorways in locations such as Stryków, Nowosolna and Tuszyn. As road infrastructure is one of the key drivers for industrial projects, it is possible that the completion of western part of the Łódź ring road (the S14) will open up new investment opportunities on that side of the city.

**Największe transakcje typu BTS 2016 -2017** / **Major BTS transactions 2016-2017**

| Lokalizacja / Location | Najemca / Tenant | Developer | Data / Period | Powierzchnia / Area (m²) |
|---|---|---|---|---|
| Tuszyn | Zalando | Goodman | 2017 Q4 | 125,000 |
| Stryków | Castorama | Panattoni | 2017 Q2 | 102,000 |
| Łódź | BSH | Panattoni | 2017 Q1 | 79,000 |
| Rawa Mazowiecka | Carrefour | Panattoni | 2017 Q4 | 63,000 |
| Łódź | Obi | Panattoni | 2017 Q2 | 51,000 |

Źródło / Source: JLL, 2018

**Ceny gruntów o przeznaczeniu przemysłowym** / **Industrial land prices in major cities (PLN/m²)**




Źródło / Source: JLL, 2018

W ostatnim czasie, region Polski Centralnej a szczególnie miasto Łódź, stały się prestiżowymi lokalizacjami magazynowymi. Jest to odzwierciedlone we wciąż rosnącym popycie oraz ilości nowych projektów pojawiających się na rynku. Efektem wzmożonego zainteresowania działkami w Łodzi są między innymi rosnące ceny gruntów, które aktualnie wahają się pomiędzy 35 a 55 Euro (150-230 zł) / m². Tereny inwestycyjne poza miastem są naturalnie zdecydowanie tańsze i ich ceny zaczynają się od około 20 Euro (85 zł)/ m², co w porównaniu z innymi rynkami regionalnymi jest nadal bardzo atrakcyjną stawką. Ponadto, grunty położone wyraźnie dalej od Łodzi oraz miejsca przecięcia się autostrad i dróg ekspresowych, w okolicy miejscowości jak Piotrków Trybunalski i Rawa Mazowiecka, oferowane są w jeszcze niższych cenach. Z uwagi na stosunkowo dużą dostępność terenów inwestycyjnych w regionie, w perspektywie kolejnych dwóch lat, ceny gruntów nie powinny ulec znaczącym wahaniom.

The Central Poland region, in particular Łódź, has recently become a very prestigious industrial location. This is reflected by the still rising demand and new projects seen on the market. Increasing prices of investment plots within the city limits are an effect of demand exceeding supply. Prices for one m² of land range between €35 and €55 (PLN 150-230) and further increases are anticipated. Prices of land in the wider region start at a lower level, approximately €20 (PLN 85) / m², which is still one of the most attractive prices in any of Poland's markets. What is more, the sites more distant from Łódź and main motorway junctions, in places such as Piotrków Trybunalski and Rawa Mazowiecka are even less expensive. Due to the relatively high level of supply, prices in the wider Central Poland region should remain stable over the next two years.

**Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą** to 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 źródeł;
- wszelkich dodatkowych informacji na życzenie.

**Investor Service and International Cooperation Bureau** is an office of the city of Łódź whose main task is to help investors by offering a "one-stop-shop".

Every key investor in Łódź is assisted by a dedicated investor relationship manager for each project, both during the whole development process and afterwards. The manager, with the help of other specialists, immediately provides information on:

- labour availability in Łódź by specialisation;
- real estate, including office and warehouse space;
- infrastructure in a given location;
- necessary permits, procedures, timing and decision-makers for a given development;
- public support and other incentives;
- all other matters as requested.


**KONTAKT**

Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104 a, 90-926 Łódź
e-mail: boi@uml.lodz.pl
tel. + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

**CONTACT**

Investor Service and International Cooperation 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



Fundusze Europejskie
Program Regionalny

promuje łódzkie

Unia Europejska
Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego

Piotrkowska | © Archiwum UMŁ

KREUJE