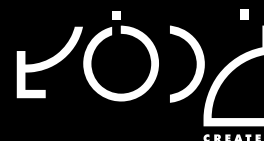


■

# ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

## ŁÓDŹ REAL ESTATE REPORT

2013





# ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

## ŁÓDŹ REAL ESTATE REPORT

2013



### Spis treści / Contents:

Łódź – Miasto Możliwości	2
Łódź – A City of Opportunities	
Rynek biurowy	6
Office Market	
Rynek handlowy w Łodzi	13
Retail market in Łódź	
Rynek Magazynowy	20
Warehouse market	
Nowe centrum Łodzi	24
The New Lodz City Center	





## Łódź – A City of Opportunities

Łódź – a City of Opportunities as investors call it – is the third largest city in Poland. The city's central location, growing transport infrastructure that provides easy access to all major business centres in Poland and Europe as well as excellent learning and support facilities for students are the key assets of Łódź.

The top priority for the economic development of Łódź is to promote modern business sectors such as business service centres (BPO and IT), biotechnology, development of computer games as well as manufacturing of household goods and electronic products. With remarkably favourable business conditions, well-educated human resources and direct access to the capital city, Łódź has evolved from an economy based on textile industry to an economy based on knowledge and services. Our cohesive and consistent actions as well as the establishment and development of the Łódź Special Economic Zone have generated measurable benefits in the form of numerous investments, especially in the priority sectors. We enjoy the trust of a number of well-known international companies, e.g.: Fujitsu Technology Solution, Accenture, DHL Express, Southwestern BPO, Nordea, Business Support Solution, ACS a Xerox Company, Dell, Procter & Gamble, Amcor, Hutchinson, Indesit, B/S/H or Barry Callebaut Manufacturing Polska.

The encouraging and advantageous business environment in Łódź allows investors to develop and advance their economic operations. In addition to the largest employer in the BPO sector, Infosys BPO, which continues to expand its range of products and services, thus increasing its employment level, Łódź has provided a solid basis for a large selection of business operators,

e.g.: Tate & Lyle, Rule Financial, Ericpol or Citi Handlowy. In the last year alone, several new global companies launched their operations in Łódź, e.g. Hewlett-Packard, which opened its BPO centre in Łódź, or Sii operating in the implementation of IT projects, to name but a few. Just as numerous are IT companies offering innovative mobile solutions (e.g. Mobica, Teleca, Cybercom).

It is noteworthy that a variety of Łódź-based manufacturing companies decided to open a back office or an R&D centre (e.g. B/S/H, Indesit) within the limits of the city. New investment projects of companies located here for years: Indesit, Amcor, ABB, Gillette or Hutchinson, are a clear indication of the business-friendly environment in Łódź.

In 2012, Łódź opened a Bionanopark. This park, provided with state-of-the-art laboratories, will generate a conducive basis for collaboration between entrepreneurs and academic community as well as contribute to the development of modern technologies.

It is noteworthy that Łódź offers attractive investment incentives for companies interested in starting or developing their business operations in the city. The intensity of public aid in Łódź for small enterprises can reach as much as 70% or 50% in the case of large enterprises. The primary investment incentives include exemption from corporate income tax in the Łódź Special Economic Zone (ŁSEZ), exemption from property tax (5 municipal aid programmes), reimbursement for the costs of equipment or additional equipment at workplaces, subsidies for training courses for employees, e.g. courses in rare languages.

## Łódź – Miasto Możliwości

Łódź – trzecie co do wielkości miasto w Polsce jest przez inwestorów nazywane miastem możliwości. Głównymi atutami Łodzi są centralna lokalizacja, rozwijająca się infrastruktura komunikacyjna, zapewniająca łatwy dostęp do wszystkich największych centrów biznesowych w Polsce i Europie oraz bogate zaplecze akademickie.

Priorytetowe dla rozwoju gospodarczego Łodzi są nowoczesne branże takie jak: centra usług biznesowych (BPO i IT), biotechnologia, produkcja gier komputerowych, a także produkcja AGD i przemysł elektroniczny. Dzięki wyjątkowo dobremu klimatowi biznesowemu, dobrze wykształconej kadrze, a także bliskości stolicy, Łódź przekształciła się z gospodarki opartej na przemyśle włókienniczym w gospodarkę bazującą na wiedzy i usługach. Konsekwencją w podejmowanych działaniach oraz stworzenie i rozwój Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przyniosły wymierne korzyści w postaci wielu inwestycji, zwłaszcza w sektorach priorytetowych. Zaufały nam znane, międzynarodowe firmy m.in. Fujitsu Technology Solution, Accenture, DHL Express, Southwestern BPO, Nordea, Business Support Solution, ACS a Xerox Company, Dell, Procter&Gamble, Amcor, Hutchinson, Indesit, B/S/H czy Barry Callebaut Manufacturing Polska.

Łódzcy inwestorzy, wykorzystując sprzyjające środowisko biznesowe, rozwijają swoją działalność. Oprócz największego pracodawcy sektora BPO – firmy Infosys BPO, która poszerzając wachlarz swojej oferty, sukcesywnie zwiększa zatrudnienie – w Łodzi dynamicznie rozwijają się również takie firmy jak: Tate & Lyle, Rule Financial, Ericpol czy City Handlowy. Tylko w ostatnim roku na łódzkim rynku gospodarczym pojawiły się nowe, światowe marki,

wśród których należy wymienić firmę Hewlett –Packard, która otworzyła w Łodzi swoje centrum BPO czy firmę informatyczną Sii. Liczną jest grupa przedsiębiorstw z sektora IT wdrażających innowacyjne rozwiązania mobilne (np.: Mobica, Teleca, Cybercom).

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

W 2012 r. w Łodzi został otwarty Bionanopark. Wyposażony w najnowocześniejsze laboratoria, umożliwi współpracę między przedsiębiorcami a nauką i rozwój nowoczesnych technologii.

Należy podkreślić, że Łódź oferuje atrakcyjne zachęty inwestycyjne dla firm zainteresowanych podjęciem, bądź rozwojem działalności w mieście. Intensywność pomocy publicznej w Łodzi dla małych przedsiębiorstw osiąga nawet poziom 70%, a 50% dla dużych przedsiębiorstw. Podstawowe zachęty inwestycyjne to: zwolnienie od podatku od osób prawnych w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (ŁSSE), zwolnienie od podatku od nieruchomości (5 miejskich programów pomocowych), zwrot kosztów wyposażenia lub doposażenia stanowisk pracy, dofinansowanie szkoleń dla pracowników m.in. w zakresie nauki rzadkich języków obcych.

Atrakcyjność Łodzi zwiększają realizowane inwestycje infrastrukturalne. Wśród nich należy wymienić: budowę nowego dworca kolejowego, rozbudowę sieci drogowej i rozwój siatki połączeń lotniczych.

## ŁÓDŹ – A CITY OF OPPORTUNITIES

Infrastructural investments underway in Łódź add to the attractiveness of the city: construction of a new railway station, expansion of the road network and development of flight connections. Łódź is also where the largest European public investment is based – the New Centre of Łódź. Following the successful brownfield development process, this 100-ha post-industrial area will be used for commercial, public and cultural purposes. A good example of this adaptation to public and cultural functions is the on-going renovation of a heat-and-power plant which today never fails to fascinate with its unique architecture. The key component of the New Centre of Łódź is a multi-level underground railway station with storeys that go as far down as 16.5 m below ground. The project involves expansion of the infrastructure – with the main focus on the public transportation needs – through the creation of a multi-modal transport hub, reconstruction and construction of a new system of roads, public transport and parking lots.

Łódź has also a hotel market. There are now three four-star hotels in the city (Andel's, Holiday Inn, Ambassador) and more – DoubleTree by Hilton and Novotel – are expected in 2013. There are also plans to construct other hotel facilities of varied standard and different luxury level. The city offers also modern conference space. The new Conference and Exhibition Centre of the Łódź International Fair, opened in 2012, is situated directly downtown.

The efforts of the city were appreciated by the Association of Business Service Leaders which top-rated the city in the category of cooperation between the local authorities (and their agencies) and representatives of service centres. All measures and actions of the City aimed at developing business operations and Łódź-based companies are

set out in the Strategy of Integrated Development for Łódź 2020+. As a result they will contribute to transforming Łódź into a friendly, creative and sustainable city with competitive living, working and investing conditions, which makes the best of its historical, infrastructural and creative potential.

Łódź is a city open to development and supports initiatives and creativity of its residents.

Welcome to Łódź!



Także tu, w Łodzi realizowana jest największa publiczna inwestycja europejska – budowa Nowego Centrum Łodzi. Po zakończonym procesie rewitalizacji, ten 100–hektrowy obszar postindustrialny będzie pełnił funkcje komercyjne oraz publiczno–kulturalne. Przykładem adaptacji do tej drugiej funkcji jest trwająca rewitalizacja elektrociepłowni, która już dziś przyciąga unikatową architekturą. Kluczowy element Nowego Centrum Łodzi to wielopoziomowa, podziemna stacja kolejowa z kondygnacjami schodzącymi na poziom 16,5 metra pod powierzchnią terenu. Przedsięwzięcie zakłada roz-

budowę infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb transportu publicznego, poprzez stworzenie multimodalnego węzła transportowego, wraz z przebudową i budową nowego systemu dróg, komunikacji publicznej i systemu parkingów.

W Łodzi rozwija się również rynek hotelowy. W Łodzi działają trzy hotele czterogwiazdkowe (hotel Andel's, Holiday Inn, Ambassador). W 2013 roku zostaną otwarte następne – DoubleTree by Hilton i Novotel. W planach są także budowy kolejnych obiektów hotelowych o zróżnicowanym standardzie.

Miasto oferuje także nowoczesną przestrzeń konferencyjną. Nowo otwarte w 2012 r. Centrum Konferencyjno – Wystawiennicze Międzynarodowych Targów Łódzkich znajduje się w samym centrum Łodzi.

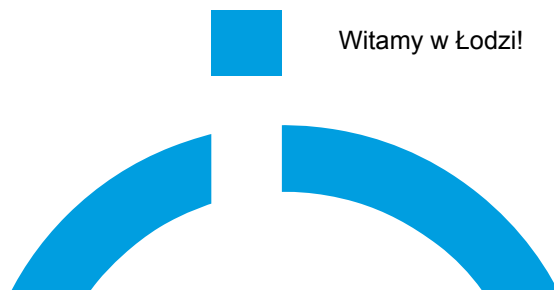
Starania miasta zostały docenione przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL), który wystawił Miastu Łódź najlepszą ocenę w zakresie współpracy władz lokalnych (i podległych im jednostek) z przedstawicielami centrów usług.

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

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



Witamy w Łodzi!





Orion



## Supply

At the end of the third quarter of 2012, the total supply of modern office space in Łódź reached 230,000 sqm, making the city one of the six major regional office markets in Poland. The main office investments are located along the following streets: Piłsudskiego, Piotrkowska, Sienkiewiczza, Kościuszki, Wólczańska, Tymienieckiego and Pomorska (Chart 1, page 7).

The period of the most intense development of the office market in Łódź took place between 2008 and 2010, when over 130,000 sqm of space was delivered. Since the beginning of 2011, the construction activity clearly slowed down, due to the limited number of projects commenced during the global financial crisis. The first three quarters of 2012 were a continuation of this trend. From January to September 2012 Łódź office market recorded a minimal increase. Only one office scheme, the second phase of the Hammermed project of 1,500 sqm, was completed. By the end of 2012, the total stock of office space in Łódź will increase by approximately 18,000 sqm thanks to delivery of the first phase of the Green Horizon project developed by Skanska Property Poland.

At the end of the third quarter of 2012 as much as 47,000 sqm of office space was under construction in Łódź, of which nearly 70% will be completed in the Green Horizon complex. The above-mentioned first phase of the complex will be delivered in the fourth quarter of 2012, while the completion of the second building is planned for the second quarter of 2013. Other projects planned for 2013 include: the second phase of Centrum Targowa (8,000 sqm) and the MediaHub office building (3,200 sqm).

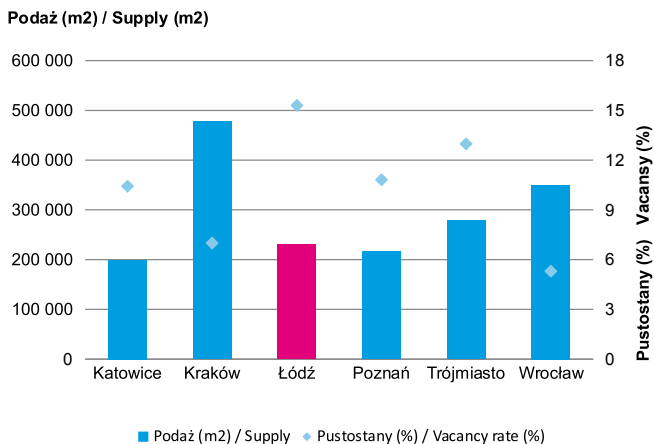
## Podaż

Na koniec trzeciego kwartału 2012r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi kształtowała się na poziomie 230 000 m<sup>2</sup>, co czyni miasto jednym z sześciu największych regionalnych rynków biurowych w Polsce. Najważniejsze inwestycje biurowe zlokalizowane w Łodzi koncentrują się wokół ulic: Piłsudskiego, Piotrkowskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wólczańskiej, Tymienieckiego oraz Pomorskiej.

### ■ Łódź na tle głównych rynków regionalnych w Polsce

Łódź against major regional office markets in Poland

Wykres 1. | Chart 1.



Źródło / Source: Colliers International

Okres najintensywniejszego rozwoju łódzkiego rynku biurowego przypadł na lata 2008 – 2010, kiedy do użytku oddano ponad 130 000 m<sup>2</sup>. Od początku 2011r. aktywność deweloperska wyraźnie spowolniła, co było spowodowane ograniczoną liczbą inwestycji rozpoczynanych

w czasie globalnego kryzysu finansowego. Pierwsze trzy kwartały 2012r. stanowiły kontynuację tego trendu. W okresie od stycznia do września 2012r. łódzki rynek biurowy odnotował jedynie minimalny przyrost. Do użytku oddano drugą fazę projektu Hammermed o powierzchni 1 500 m<sup>2</sup>. Do końca 2012r. całkowite zasoby powierzchni biurowej w Łodzi zwiększą się o około 18 000 m<sup>2</sup>, dzięki ukończeniu pierwszej fazy projektu Green Horizon realizowanego przez Skanska Property Poland.



Na koniec trzeciego kwartału 2012r. w budowie znajdowało się około 47 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego blisko 70% powstanie w ramach kompleksu Green Horizon. Wspomniana wyżej pierwsza faza kompleksu zostanie oddana do użytku w czwartym kwartale 2012r., natomiast ukończenie drugiego budynku planowane jest na drugi kwartał 2013r. Wśród pozostałych projektów planowanych na 2013r. można wymienić drugą fazę Centrum Targowa (8 000 m<sup>2</sup>) oraz biurowiec MediaHub (3 200 m<sup>2</sup>).



The development pipeline includes such schemes as Airport Business Park, Avangarda Center and the next phases of Teofilów Business Park and Cross Point; however, their implementation is largely dependent on signing the pre-lease agreements that would guarantee a certain level of lease (Table 1, page 9).

### Demand

The demand for the office space in Łódź registered in the first three quarters of 2012 reached nearly 20,000 sqm. The market was dominated by new contracts and expansions, which constituted in total over 90% of the trans-

action volumes (Table 2, page 9)

The availability of vacant space and attractive lease terms were the main advantages of the Łódź office market, especially for the tenants from the modern business services sector. During this period the demand from the BPO/SSC sector exceeded half of the registered activity. Among the largest transactions concluded were two new deals signed by Polkomtel, (2,700 sqm, Teofilów Business Park) and BRE Bank (2,100 sqm, Sterlinga Business Center). Both companies rented new premises to operate their call centres. The firms such as Rule Financial, Fujitsu Technology Solutions or Tate & Lyle decided to expand their office space.

### Vacant space

Since the beginning of 2012, the vacancy rate in the Łódź office market showed a downward trend, which was among others a result of the reduced developers' activity. At the end of September 2012, the vacancy rate was 15.3%, which compared to the same period of the previous year constituted a decrease of nearly 5 percentage points. The downward trend should continue till the end of 2012; however, in the first half of 2013 a rise in vacancy rate is expected.

### Rental rates

Compared to the other regional office markets, Łódź offered the most attractive lease conditions. During the year, the average asking rental rates for the prime office space stood at € 11.00-13.00 sqm/month, while B/B+ class office space was offered from € 9.00 to €10.00 sqm/month. In case of investments under construction, rents varied from € 12.50 to € 13.00 sqm/month. The average cost of service charges ranged between PLN 12 and PLN 16 sqm/month (Chart 2, page 11).



Textorial Park

W przygotowaniu znajdują się kolejne projekty biurowe (Airport Business Park, Avangarda Center, następny etap Parku Biznesu Teofilów oraz druga faza Cross Point), jednak ich realizacja jest w dużej mierze uzależniona od podpisania umów pre-lease, które gwarantowałyby określony poziom wynajmu.

### ■ Wybrane inwestycje w budowie i planowane Selected office projects under construction and planned

Tabela 1. | Table 1.

Budynek Building	Status Status	Lokalizacja Location	Powierzchnia Office space (m <sup>2</sup> )
Green Horizon (I)	w budowie under construction	Pomorska	18.000
Green Horizon (II)	w budowie under construction	Pomorska	14.000
Centrum Targowa (II)	w budowie under construction	Targowa	8.000
MediaHUB	w budowie under construction	Łąkowa	3.200
Airport Business Park (I)	planowany planned	Gen. Stanisława Maczka	5.000
Avangarda Center	planowany planned	Dowborczyków	6.700
Park Biznesu Teofilów D	planowany planned	Traktorowa	8.900
Cross Point (II)	planowany planned	Marszałka E. Śmigłego-Rydza	6.300

Źródło / Source: Colliers International

### Popyt

Popyt na powierzchnię biurową w Łodzi zarejestrowany w trzech kwartałach 2012r. wyniósł około 20 000 m<sup>2</sup>. Na rynku dominowały nowe umowy oraz ekspansje, których łączny udział przekroczył 90% całkowitego wolumenu transakcji.

### ■ Wybrane umowy najmu I – III kw. 2012 Selected lease transactions Q1 - Q3 2012

Tabela 2. | Table 2.

Najemca Tenant	Powierzchnia Area (m <sup>2</sup> )	Budynek Building
Polkomtel	2.700	Park Biznesu Teofilów
BRE Bank	2.100	Sterlinga Business Center
Rule Financial	1.700	Sterlinga Business Center
HP	1.500	University Business Park
Fujitsu Technology Solutions	1.200	Textorial Park
Medicover	1.100	Centrum Biznesu
Tate & Lyle	1.000	Sterlinga Business Center
Zuno Bank	1.000	Forum 76

Źródło / Source: Colliers International



Sterling Business Center

Dostępność wolnej powierzchni oraz atrakcyjne warunki najmu stanowiły główne atuty łódzkiego rynku biurowego, szczególnie dla najemców z sektora nowoczesnych usług biznesowych. W omawianym okresie popyt ze strony sektora BPO/SSC przekroczył połowę zarejestrowanej aktywności. Wśród największych transakcji zawartych na potrzeby nowoczesnych usług biznesowych można wymienić dwie nowe umowy podpisane przez firmy Polkomtel (2 700 m<sup>2</sup>, Park Biznesu Teofilów) oraz BRE Bank (2 100 m<sup>2</sup>, Sterlinga Business Center), które w nowych siedzibach będą prowadzić działalność call centre. Z kolei firmy Rule Financial, Fujitsu Technology Solutions oraz Tate & Lyle zdecydowały się na zwiększenie dotychczas zajmowanej powierzchni.

## Powierzchnia wolna

Od początku 2012r. wskaźnik pustostanów na łódzkim rynku biurowym wykazywał tendencję malejącą, co było m.in. skutkiem ograniczonej aktywności deweloperskiej. Na koniec września 2012r. współczynnik wolnej powierzchni wyniósł 15,3%, co w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku stanowiło spadek o blisko 5 punktów procentowych.

Trend spadkowy powinien utrzymać się do końca 2012r., natomiast w pierwszej połowie 2013r. możemy oczekiwać, że współczynnik pustostanów znowu wzrośnie.

## Stawki czynszu

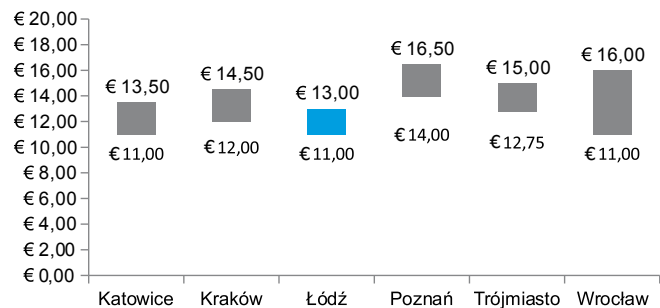
W porównaniu do pozostałych regionalnych rynków biurowych, Łódź oferowała najatrakcyjniejsze warunki najmu. W ciągu roku średnie stawki wywoławcze czynszu za najlepszą powierzchnię biurową kształtowały się między 11,00 a 13,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c, natomiast obiekty klasy B/B+ oferowały powierzchnię za 9 – 10 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. W przypadku inwestycji w budowie czynsze utrzymywały się na poziomie

12,50 – 13,00 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. Przeciętna wysokość opłat eksploatacyjnych wyniosła od 12 do 16 PLN/m<sup>2</sup>/m-c.

## ■ Stawki najmu za powierzchnię biurową w wybranych miastach regionalnych

Rental rates for office space in selected regional markets

Wykres 2. | Chart 2.



Źródło / Source: Colliers International



## Retail market in Łódź

### General Overview

At the end of Q3 2012, total supply of modern retail space<sup>1</sup> in Łódź agglomeration amounted to approximately 493,000 sqm and was located in 13 retail schemes.

First shopping centres appeared in Łódź in the second half of the 90's and were based on a large hypermarket as the main tenant, with relatively small, complementary shopping gallery. 1999 was the record year in terms of new supply when developers delivered over 110,400 sqm to the market in four retail schemes: M1, Carrefour, Tesco Widzew and Tulipan. The first shopping centre with an extended offer was Galeria Łódzka, opened in 2002 by ECE. 2006 was another record year in terms of new supply. Similarly to 1999, retail space of 110,000 sqm was delivered to the market. However, this time the new supply was concentrated in one retail scheme – Manufaktura retail complex. Currently, it is the largest shopping centre in Poland and the only one in Łódź with extended offer in terms of entertainment and leisure. In the following years one more retail scheme appeared on the market – Port Łódź (completed in two phases: I – IKEA in 2009, II – shopping gallery in 2010), while Galeria Łódzka and Pasaż Łódzki were extended. In 2012, the supply of retail space in shopping centres in Łódź will remain unchanged (Chart 3, page 13).

Over 90% of retail formats located in Łódź are traditional shopping centres, with only one retail park on the market - Port Łódź. Currently, the only outlet centre in the region

<sup>1</sup>Modern retail schemes over 5,000 sqm GLA, excluding stand-alone buildings.

- Ptak Outlet - is situated in Rzgów, approx. 13 kilometres from Łódź. It was opened in October 2012.

Regarding the number of shops and present tenants, the most interesting retail offer can be found at Manufaktura (almost 320 stores), then Galeria Łódzka (about 165 stores), Port Łódź (about 150 stores) and Pasaż Łódzki, in which popular brands such as TK Maxx or Decathlon have their only shops in the city.

There are also some DIY (“do it yourself”) stores in Łódź, such as Castorama, Bricoman, Leroy Merlin, Praktiker, OBI, as well as cash & carry markets (Makro, Selgros).

(Table 3, page 15).



Manufaktura



## Rynek handlowy w Łodzi

### Zarys ogólny

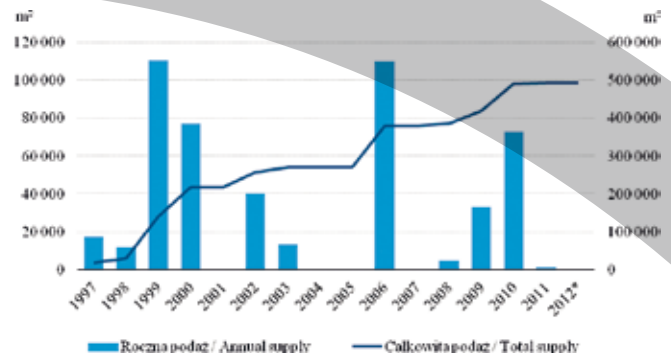
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej<sup>1</sup> w aglomeracji łódzkiej na koniec III kw. 2012 roku wyniosła nieco ponad 493 000 m<sup>2</sup> i była zlokalizowana w 13 obiektach. Pierwsze centra handlowe pojawiły się w Łodzi w drugiej połowie lat 90-tych i były oparte na dużym hipermarkecie jako głównym najemcy, z niewielkim pasażem handlowym uzupełniającym ofertę. Rekordowym rokiem pod względem nowej podaży był 1999, w którym deweloperzy oddali ponad 110 400 m<sup>2</sup> powierzchni w czterech obiektach handlowych: M1, Carrefour, Tesco Widzew oraz centrum handlowym Tulipan. Pierwszą galerią handlową z rozbudowaną ofertą była Galeria Łódzka otwarta w 2002 roku przez ECE. Kolejnym rekordowym rokiem pod względem nowej podaży był 2006, w którym podobnie jak w 1999 na rynek dostarczono 110 000 m<sup>2</sup>, jednak tym razem w jednym obiekcie, centrum handlowo-rozrywkowym Manufaktura. Jest to obecnie największe centrum handlowe w Polsce i jedyne w Łodzi z rozbudowaną ofertą z zakresu rozrywki i rekreacji. W kolejnych latach na łódzkim rynku pojawił się jeszcze jeden nowy obiekt handlowy – Port Łódź (oddany do użytku w dwóch fazach: I - w 2009r. sklep IKEA, II - w 2010r. galeria handlowa), natomiast Galeria Łódzka i Pasaż Łódzki zostały rozbudowane. W 2012 roku podaż powierzchni w centrach handlowych w Łodzi pozostanie na niezmiennym poziomie.

<sup>1</sup>Nowoczesne centra handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących.

### Rozwój podaży handlowej w Łodzi w ujęciu rocznym oraz całkowitym

Evolution of retail stock in Łódź

Wykres 3. | Chart 3.



Źródło / Source: Colliers International

Biorąc pod uwagę formaty handlowe, ponad 90% wszystkich obiektów stanowią tradycyjne centra handlowe, a na rynku istnieje obecnie zaledwie jeden park handlowy – Port Łódź. Aktualnie w mieście brak jest centrum wyprzedażowego (tzw. outlet), jedyny istniejący w regionie tego typu obiekt to otwarty w połowie października 2012 roku Ptak Outlet w Rzgowie pod Łodzią.

Pod względem oferty handlowej oraz obecnych najemców, najbogatszą ma Manufaktura (blisko 320 sklepów), Galeria Łódzka (ok. 165 sklepów), Port Łódź (ok. 150 sklepów) oraz Pasaż Łódzki, w którym zlokalizowane są jedyne sklepy w mieście takich popularnych sieci jak TK Maxx czy sklep z artykułami sportowymi Decathlon.

W Łodzi poza centrami handlowymi znajdują się również markety budowlane typu „Dom i Ogród” (tzw. sklepy DIY – „do it yourself”), takie jak Castorama, Bricoman, Leroy Merlin, Praktiker czy OBI oraz markety cash & carry (Makro, Selgros).



## Planned Supply

Planned supply of modern retail space in Łódź includes one extension and three new shopping centres. ECE is going to extend Galeria Łódzka by ca. 11,000 sqm. The new part should be completed in 2014. The shopping centre is also undergoing the recommercialisation process (approx. 60 lease agreements expire in 2012). New brands will appear in the shopping centre while the area of Tesco market is going to be reduced.

The largest planned shopping centre Sukcesja will offer approximately 50,000 sqm of leasable area. The project will be built on the site of approx. 3.2 ha located at Al. Politechniki. The shopping centre is designed in accordance with the principles of sustainable development and the investor, Fabryka Biznesu, is claiming for the BREEAM certificate (the project has passed the pre-certification procedures). The investment has already received the building permit and is scheduled for completion in autumn of 2014. The construction will be carried out by Metro Properties.

Another retail scheme is planned by Plaza Centers within the area of the former factory Fakora, in Rzgowska street. Shopping centre called Łódź Plaza will offer about 35,000 sqm of leasable area. Demolition works began in mid-2012 and the opening is planned for the second half of 2014.

One smaller shopping centre is also planned. Vis a Vis street mall is to be located in the northern part of Łódź, in Zgierska street in the immediate vicinity of the existing Castorama market. Developer Capital Park plans to deliver a scheme of 5,700 sqm in 2013.

## ■ Główne centra handlowe Łodzi (powyżej 30 000 m<sup>2</sup>) Major retail schemes in Łódź (above 30,000 m<sup>2</sup>)

Tabela 3. | Table 3.

Centrum handlowe Shopping centre	Data ukończenia Completion date	Powierzchnia Area (GLA <sup>1</sup> )	Deweloper Developer
Manufaktura	2006	110 000	Apsys
Port Łódź	2009/2010	103 000	Inter IKEA
Galeria Łódzka	2002	45 000	ECE
Pasaż Łódzki	2000	38 500	Casino
M1	1999	38 000	Metro
Tulipan	1999	32 800	Casino

<sup>1</sup> GLA (Gross Leasable Area – Powierzchnia Najmu Brutto)

Źródło / Source: Colliers International

## Planowana podaż

Planowana podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Łodzi obejmuje jedną rozbudowę oraz trzy nowe centra handlowe. Firma ECE zamierza powiększyć Galerię Łódzką o ok. 11 000 m<sup>2</sup>. Nowa część galerii powinna zostać ukończona w 2014 roku. W galerii szykują się również zmiany związane z rekompensacją centrum (ok. 60 umów najmu wygasa w 2012 roku), pojawią się nowe marki, a powierzchnia marketu Tesco zostanie zmniejszona. Największym z planowanych centrów handlowych jest Sukcesja, która ma zaferować najemcom ok. 50 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Inwestycja powstanie na terenie wielkości ok. 3,2 ha położonym przy Al. Politechniki. Centrum handlowe zaprojektowane jest zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a inwestor Fabryka Biznesu ubiega się o przyznanie certyfikatu BREEAM (projekt jest po

precertyfikacji). Inwestycja otrzymała już pozwolenie na budowę, a jej ukończenie planowane jest na jesień 2014 roku. Budowa prowadzona będzie przez inwestora zastępczego, firmę Metro Properties.

Kolejny projekt handlowy planowany jest przez firmę Plaza Centers na terenach dawnej fabryki Fakora przy ulicy Rzgowskiej. Galeria o nazwie Łódź Plaza ma dysponować ok. 35 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. W połowie 2012 roku na terenie przyszłej inwestycji rozpoczęły się prace rozbiórkowe, a otwarcie galerii planowane jest na drugą połowę 2014 roku. W planach jest również mniejszy obiekt handlowy – street mall Vis a Vis, który ma być zlokalizowany w północnej części Łodzi przy ulicy Zgierskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego marketu Castorama. Deweloper, firma Capital Park, planuje oddanie do użytku obiektu o powierzchni 5 700 m<sup>2</sup> już w 2013 roku.

## Ulice handlowe

Ulica Piotrkowska z licznymi sklepami, autorskimi butikami oraz bogatą ofertą gastronomiczną jest nie tylko główną ulicą handlową Łodzi, ale również miejscem wydarzeń kulturalnych. Do najważniejszych z nich należą Święto Łodzi, Łódzki Jarmark Wojewódzki czy Trawniki Kultury, które umożliwiają prezentowanie się lokalnym artystom. W 2009 roku uchwalono dokument wyznaczający kierunki rozwoju dla ulicy Piotrkowskiej – „Strategia rozwoju ulicy Piotrkowskiej w Łodzi na lata 2009-2020”, w którym za priorytet uznano stworzenie miejsca gdzie, oprócz handlu i usług, toczy się bogate życie kulturalne miasta. Istotnym działaniem wspierającym rozwój ulicy Piotrkowskiej jest przebudowa jej „deptakowej” części, zaplanowana do realizacji w latach 2012-2014. Modernizacja obejmie zmianę materiału posadzki oraz geometrii ulicy stwarzając więcej przestrzeni dla pieszych, jak również przywrócenie zieleni

## Retail Streets

Piotrkowska street with its many shops, boutiques and rich gastronomy offer is not only the main retail street in Łódź, but also the centre of many cultural events such as Święto Łodzi, Łódzki Jarmark Wojewódzki and Trawniki Kultury, enabling the local artists to present their works. In 2009 a document setting out guidelines for the development of Piotrkowska street was passed - "Development strategy of the Piotrkowska street in Łódź for 2009-2020", in which the priority was to create a place which, in addition to trade and services, offers rich cultural city life. It is also worth mentioning, the reconstruction of "pedestrian" part of Piotrkowska street, which is scheduled for 2012-2014. The modernization will cover the change of the flooring material and the geometry of the street, creating more space for pedestrians, as well as the restoration of urban green areas, unification of the street lighting and the introduction of the city information system.

In terms of retail streets, rent rates depend on the location and the prestige of the street, as well as the lease area, its layout, standard and arrangement possibilities. The highest rental rates in Łódź are recorded in shops located along Piotrkowska street. Rents for the best units range between EUR 30 - 40 sqm/month.

## Rental Rates And Availability Of Retail Space

Rental rates in Łódź retail market remain stable. Rents for units of approximately 100 m<sup>2</sup>, located in shopping centres range between EUR 35-55 sqm. Lower rates apply to retail parks, where the average rent for a unit of 500-1,000 sqm is EUR 7-9sqm.

Rents in retail streets are slightly lower than the rates recorded in shopping centres and are at the level of EUR 30-40sqm. However, rental levels vary greatly depending on the location and quality of the space for lease.

At the end of the first half of 2012, the vacancy rate in all modern retail schemes in Łódź was at the level of 1.9%. In the most popular shopping centres, such as Manufaktura, Galeria Łódzka or Pasaż Łódzki, there is basically no space available.

## Łódź Retail Market In Comparison To Main Polish Agglomerations

The total stock of modern retail space in Poland reached 8.98 million sqm at the end of Q3 2012, 58% of which was located in eight main agglomerations.

Warsaw is the largest retail market in Poland, which is mainly driven by demographic potential and high purchasing power. Currently, modern retail stock in Warsaw agglomeration amounts to 1.34 million sqm, located in approximately 40 shopping centres. Łódź is the sixth largest retail market in Poland, and similar to Kraków in terms of supply (about 490,000 sqm). The smallest market among the major agglomerations is Szczecin (just over 230,000 sqm). (Chart 4, page 17).

Retail space density at the level of 495 sqm per 1,000 inhabitants in Łódź, ranks it the fifth among major cities. This is a relatively low level. Leaders in terms of market saturation are Wrocław and Poznań, respectively 728 and 649 sqm per 1,000 inhabitants (Chart 5, page 19).

miejskiej, ujednolicenie oświetlenia ulicznego oraz wprowadzenie systemu informacji miejskiej.

W przypadku ulic handlowych czynsze zależą od lokalizacji i prestiżu danej ulicy, jak również samej powierzchni najmu, jej położenia, układu, standardu, możliwości aranżacji. W Łodzi najwyższe stawki czynszowe odnotowywane są za lokale położone wzdłuż ulicy Piotrkowskiej. Czynsze za najlepsze z nich kształtują się w przedziale 30 – 40 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

### Stawki czynszu i dostępność powierzchni handlowej

Stawki czynszów na łódzkim rynku handlowym pozostają na stabilnym poziomie. Czynsze za lokale o metrażu ok. 100 m<sup>2</sup> zlokalizowane w centrach handlowych wahają się w przedziale 35-55 EUR/m<sup>2</sup>. Niższe stawki obowiązują w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu za lokal wielkości 500-1000 m<sup>2</sup> wynosi 7-9 EUR/m<sup>2</sup>.

Czynsze na ulicach handlowych są nieco niższe od stawek w centrach handlowych i średnio wynoszą 30-40 EUR/m<sup>2</sup>, przy czym ich poziom znacznie się różni w zależności od lokalizacji i jakości wynajmowanej powierzchni.

Na koniec pierwszej połowy 2012 roku współczynnik pustostanów we wszystkich nowoczesnych obiektach handlowych w Łodzi wyniósł ok. 1,9%, a w najpopularniejszych centrach handlowych, takich jak Manufaktura, Galeria Łódzka czy Pasaż Łódzki, praktycznie brak jest wolnych powierzchni.

### Łódzki rynek handlowy na tle głównych polskich aglomeracji

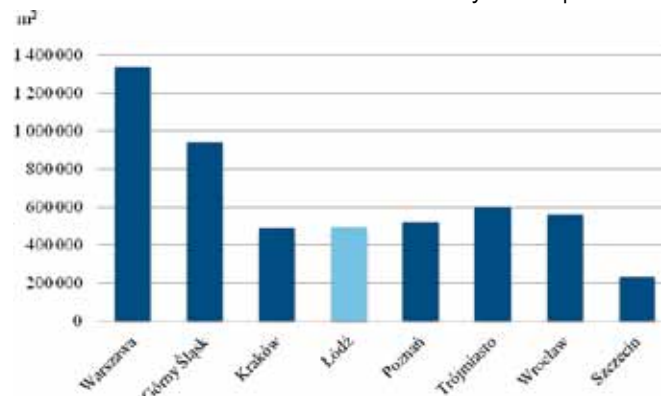
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła na koniec III kw. 2012 roku ponad 8,98 mln m<sup>2</sup>, z czego 58% zlokalizowane było w ośmiu największych aglomeracjach miejskich.

Największym rynkiem handlowym w Polsce jest rynek warszawski, co wynika z potencjału demograficznego i wysokiej siły nabywczej. Łódź jest szóstym co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce, zbliżonym pod względem podaży do zasobów dostępnych w Krakowie (ok. 490 000 m<sup>2</sup>). Najmniejszym rynkiem wśród głównych aglomeracji jest Szczecin (nieco powyżej 230 000 m<sup>2</sup>).

#### ■ Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Łodzi na tle głównych polskich aglomeracji

Total modern retail stock in Łódź and major Polish agglomerations

Wykres 4. | Chart 4.



Źródło / Source: Colliers International

Nasycenie powierzchnią handlową na poziomie 495 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców plasuje Łódź na piątym miejscu wśród



## RETAIL MARKET IN ŁÓDŹ

On the other hand, the lowest density levels are recorded in Szczecin and Upper Silesia (about 427 sqm per 1,000 inhabitants).

Vacancy rate in Łódź is currently at the level of 1.9%. This is the third lowest result among the major retail markets in Poland, less vacant space can only be found in Szczecin

and Warsaw. Such a low vacancy rate is a sign of a stability on Łódź retail market and balance between supply and demand. (Chart 6, page 19).

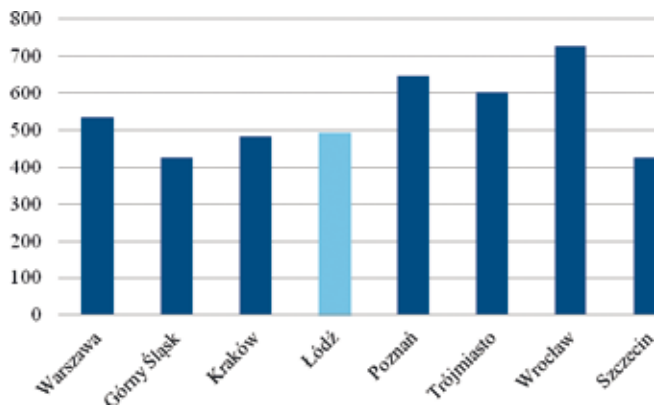


głównych aglomeracji. Jest to stosunkowo niski poziom. Liderami pod względem nasycenia rynku są Wrocław i Poznań, odpowiednio 728 i 649 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców. Z drugiej strony najmniej powierzchni handlowej na mieszkańców przypada w Szczecinie i na Górnym Śląsku (ok. 427 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców).

### ■ Nasycenie powierzchnią handlową w głównych polskich aglomeracjach (m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców)

Retail space density in major Polish agglomerations (m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants)

Wykres 5. | Chart 5.



Źródło / Source: Colliers International

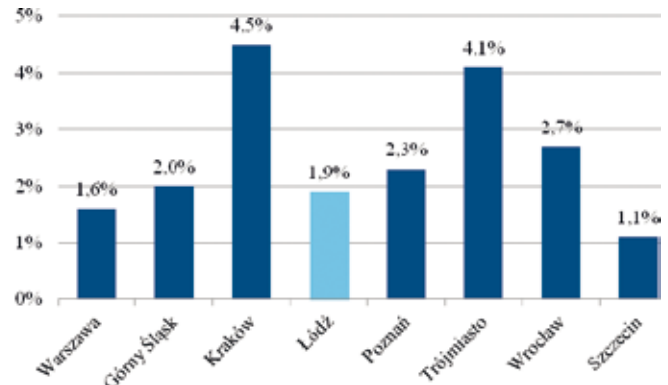
Współczynnik wolnych powierzchni w Łodzi wynosi obecnie około 1,9%, jest to trzeci najniższy wynik wśród głównych rynków handlowych w Polsce. Mniej niewynajętej powierzchni znajduje się tylko w Szczecinie i Warszawie.

Tak niski poziom pustostanów jest oznaką stabilności łódzkiego rynku handlowego i zrównoważonej relacji między popytem i podażą.

### ■ Współczynnik pustostanów w Łodzi na tle głównych polskich aglomeracji

Vacancy rate in Łódź and major Polish agglomerations

Wykres 6. | Chart 6.



Źródło / Source: Colliers International

## Supply

At the end of Q3 2012, total supply of modern industrial space in Central Poland exceeded 980,000 sqm. During the last year<sup>1</sup>, 44,000 sqm were delivered, 31% of which in Q3 2012. Modern warehouse space in this region concentrates mainly in Łódź (26.8% of total regional stock), Piotrków Trybunalski (24.1%) and Stryków (31.4%) (Picture, page 21).

Three warehouses are currently under construction. They will offer over 31,000 sqm of space. Developers have secured the land, where ca. 1.15 mln sqm of industrial space is to be completed in the future. However, the schedule of construction work depends on signing the pre-let agreements.

The most active developers on the market are: Panattoni, Segro, Prologis, Goodman and CA Immo.

## Demand

During the three quarters of the year, the transaction volume exceeded 264,000 sqm. Interestingly, despite holiday season Q3 turned out to be a record one. 154,000 sqm have been leased, which constitutes 58.5% of the total transaction volume for Poland. However, it is worth noting, that over 70% of area was renegotiations, while new agreements were 23.7%. The highest demand was from logistics tenants, distributive networks and production firms. The largest transaction this year in Central Poland, was the renewal of the lease agreement of 56,000 sqm by Leroy Merlin in Panattoni Park Stryków. Other renewals are also worth mentioning, e.g.: FM Logistic (32,000 sqm in Europolis Park Poland Center) or Sonoco (23,700 sqm

in Tulipan Park Stryków). However, the largest new lease agreements signed from January to the end of Septembe were: Media Expert (12,000 sqm in Panattoni Park Łódź East) and Rohlig (6,900 sqm in Panattoni Park Łódź East).  
Vacancy

The vacancy rate in Central Poland shows a downward trend. At the end of Q3 2012 it reached 12.5%, which gives a little over 122,000 sqm. The vacancy rate for the warehouses located in Łódź was ca. 7.7% (Chart 7, page 23).

## Rents

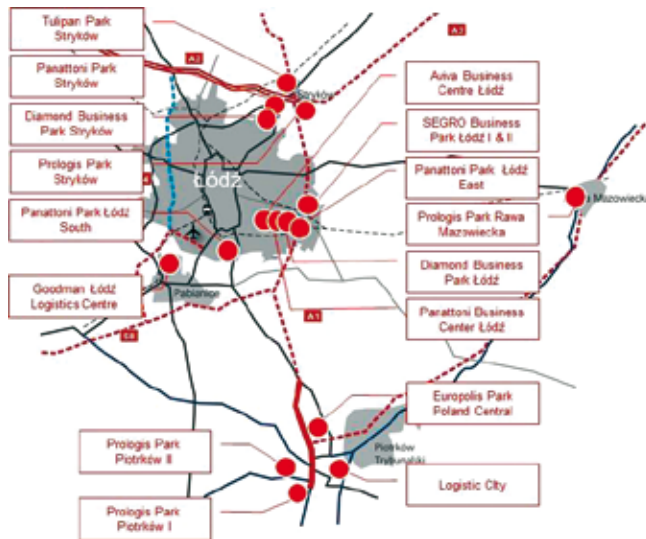
Rental rates for the modern industrial space depend on many factors, such as: location, rented area, tenancy or tenants' technical specification. Effective rents in Central Poland remained stable, around € 2 – 2.85 sqm/month, with slightly higher level in Łódź - between € 3 and 4.2 sqm/month. Additionally, service charges are added to the rent and include: property tax, security, cleaning or lighting of common areas.

Rental rates in Central Poland were comparable to other industrial markets in Poland (Table 4, page 23).

<sup>1</sup>From October 2011 to the end of September 2012

## Podaż

Na koniec 3 kwartału 2012r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej osiągnęły poziom ponad 980 tys. m<sup>2</sup>. W ciągu ostatniego roku<sup>1</sup> do użytku zostało oddane 44 tys. m<sup>2</sup> z czego 31% w trzecim kwartale br. Nowoczesna powierzchnia magazynowa w tym regionie koncentruje się głównie w Łodzi (26,8% całkowitych zasobów regionu); Piotrkowie Trybunalskim (24,1%) i Strykowie (31,4%).



Źródło / Source: Colliers International, październik 2012

Obecnie w budowie znajdują się trzy obiekty magazynowe o łącznej powierzchni ponad 31 tys. m<sup>2</sup>. Deweloperzy mają zabezpieczone grunty, na których docelowo może powstać ok. 1,15 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, jednakże wejście poszczególnych projektów w fazę realizacji uzależnione jest od podpisania umów typu pre-let.

Do najbardziej aktywnych deweloperów na tym rynku należą Panattoni, Segro, Prologis, Goodman i CA Immo.

## Popyt

W ciągu trzech kwartałów roku wolumen transakcji osiągnął poziom ponad 264 tys. m<sup>2</sup>. Co ciekawe trzeci kwartał pomimo okresu urlopowego okazał się rekordowym, wynajęto ponad 154 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło 58,5% wolumenu transakcji dla całej Polski. Jednak warto zwrócić uwagę, na fakt, że ponad 70% wynajętej powierzchni stanowiły renegotjacje, z kolei nowe umowy 23,7%. Największy popyt generowany był ze strony najemców logistycznych, sieci handlowych oraz firm produkcyjnych. Największą zawartą w tym roku transakcją na terenie Centralnej Polski jest przedłużenie umowy najmu powierzchni 56 tys m<sup>2</sup> przez Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków. Warto również wspomnieć o renegotjacjach innych umów, jak na przykład firmy FM Logistic (32 tys. m<sup>2</sup> w Europolis Park Poland Centra) czy firmy Sonoco (23,7 tys. m<sup>2</sup> w Tulipan Park Stryków). Z kolei największymi nowymi transakcjami najmu zawartymi w okresie od stycznia do końca września były umowy podpisane przez: Media Expert (12tys.m<sup>2</sup>wPanattoniParkŁódźEast), czy Rohlig(6,9tys.m<sup>2</sup> w Panattoni Park Łódź East).

<sup>1</sup>od października 2011 do końca września 2012





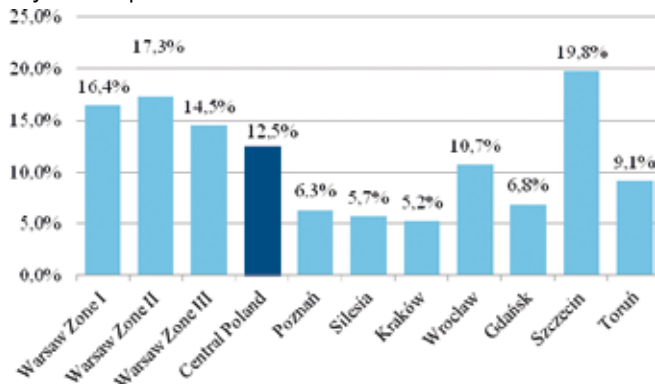
Tulipan Park Stryków



## Pustostany

Współczynnik wolnych powierzchni w Centralnej Polsce wykazuje tendencję spadkową i na koniec 3 kwartału 2012r. osiągnął poziom 12,5%, co przekłada się na niewiele ponad 122 tys. m<sup>2</sup>. Dla obiektów magazynowych zlokalizowanych w granicach miasta Łódź współczynnik pustostanów wyniósł około 7,7%.

Wykres 7. | Chart 7.



Źródło / Source: Colliers International, październik 2012

## Czynsze

Stawki czynszów za nowoczesne powierzchnie magazynowe zależą od wielu czynników takich jak lokalizacja, wielkość wynajmowanej powierzchni, okres najmu czy specyfikacja techniczna najemcy. Na rynku nieruchomości magazynowych w Centralnej Polsce, czynsze efektywne od dłuższego czasu pozostają na stabilnym poziomie oscylującym w granicach 2 – 2,85 EUR/m<sup>2</sup>/ miesięcznie, w samej Łodzi są one nieco wyższe i kształtują się pomiędzy 3 a 4,2 EUR/m<sup>2</sup>/ miesięcznie. Do czynszu doliczane są również opłaty eksploatacyjne uwzględniające m.in. podatek od nieruchomości, ochronę, sprząatanie czy

oświetlenie powierzchni wspólnych itp.

Czynsze w Polsce Centralnej na tle innych rynków magazynowych Polski.

Tabela 4. | Table 4.

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	4.00	5.50
Warszawa II	2.00	2.80
Warszawa III	2.00	2.50
Polska Centralna	2.00	2.85
Poznań	2.60	3.10
Górny Śląsk	2.85	3.35
Kraków	3.50	4.50
Wrocław	2.75	3.25
Gdańsk	3.00	3.55
Szczecin	2.50	2.85

Źródło / Source: Colliers International, październik 2012



## THE NEW LODZ CITY CENTER

**Lodz** – *the city of revolutionary urban transformations everyone can participate in and witness their effects.*

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

Lodz city center, understood as a metropolitan zone,

variety of options for spending leisure time. The city center will focus primarily on the cultural function which will enrich and complete the current cultural offer. In result, large scale events will be organized and the importance of such grand institutions as The Opera House or the Lodz Philharmonic shall be strengthened.

In Lodz, there is a need to create safe public spaces which would serve both the city residents and the city's guests, attending numerous events. Lodz is an important cultural and festival center. Over sixty different national



The New Lodz City Center

has called for rehabilitation. Hence The New Lodz City Center Program which aims at supporting the infrastructure of the city center according to the adopted idea of developing the city center “from the inside”. The purpose of the program is to create a city center which will be the place for culture and entertainment, which will offer a great

and international festivals and contests take place in the city. They contribute to promoting the city as a cultural spot and attract numerous famous artists every year. However, in order for such events to be organized, the city needs accessible public spaces as well as properly adapted and furnished facilities.

**Łódź** – miasto rewolucyjnych przemian urbanistycznych, w którym każdy może partycypować i zobaczyć na własne oczy jego efekty.

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

z bogatą ofertą spędzania wolnego czasu. Skoncentrowana będzie tu w dużej mierze funkcja kulturalna, wzbogacająca i uzupełniająca obecnie istniejące propozycje kulturalne miasta, umożliwiającą organizowanie imprez na dużą skalę oraz wzmacniająca znaczenie znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie ważnych instytucji kultury takich jak Teatr Wielki czy Filharmonia Łódzka.

W Łodzi istnieje potrzeba tworzenia bezpiecznych przestrzeni publicznych, które służyć będą zarówno łodzianom jak i przybywającym tu na liczne łódzkie imprezy



Nowe Centrum Łodzi

Łódź potrzebuje rehabilitacji centrum rozumianego jako cała strefa wielkomiejska, dlatego Program Nowe Centrum Łodzi ma za zadanie działać na nie wspierająco, co jest zgodne z realizacją idei rozwoju miasta „do wewnątrz”. Realizacja programu ma spowodować wykreowanie centrum, które stanowić będzie miejsce rozrywki i kultury,

gościom. Łódź stanowi istotny ośrodek kulturalny i festiwalowy. Odbywa się tu cyklicznie przeszło sześćdziesiąt różnego rodzaju ogólnopolskich i międzynarodowych festiwali i konkursów, które przyczyniają się do promocji miasta i sprawiają, iż każdego roku Łódź odwiedzana jest przez wielu znanych artystów. Do organizacji tego typu imprez



The genesis of the Program is complex. It is the effect of integration of several initiatives, such as the EC-1 Revitalization program, cooperation with railway companies, and Rob Krier's impact in creating an urban concept for the city center area. The above mentioned initiatives converged and resulted in the birth of the New Lodz City Center Program. The New Lodz City Center is the biggest urban project in the history of the City. Its purpose is to revitalize the area surrounding the closed EC1 power plant located in the vicinity of the Lodz Fabryczna Railway Station.

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

Zone I (approximately 40 ha) will be characterized by twenty-four-hour city life based on the balance of cultural, commercial and housing functions. The concept of reconstruction of the Lodz Fabryczna Railway Station shall be an essential element of Zone I. The entire Railway Station and its infrastructure shall be moved 16.5 meters below ground level. The main hall of the railway station shall be situated 8 meters below ground level and shall be linked with the entire municipal transportation system (public transport and long-distance transport systems).

The entire multi-mode center will form an organized network of roads and will integrate road and railway transport. Moving railway lines and the railway station underground will free a particular amount of ground area, which will be dedicated to creating a new city part, connecting the current, unique 19th and 20th century architecture of the

city center, once separated by railway lines. The Market Square will be the heart of the city center. It will link the New Lodz City Center with Piotrkowska Street. The urban form of the New Lodz City Center will be dominated by such unique buildings as the City Gate, revitalized EC-1 CHP plant buildings and the Congress Center. These dominants will be surrounded by commercial facilities located in the Special Culture Zone.

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

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



Written by Błażej Moder  
Director  
New Center of Lodz Authority

potrzebne są dostępne przestrzenie publiczne w mieście oraz odpowiednio przystosowane i wyposażone objekty.

Geneza Programu ma charakter złożony i jest wynikiem zintegrowania kilku inicjatyw, tj. pomysłu Rewitalizacji EC-1, nawiązania współpracy ze spółkami kolejowymi oraz zaangażowania Roba Kriera w stworzenie koncepcji urbanistycznej dla tego obszaru. Zbieżność tych inicjatyw zaowocowała powstaniem Programu NCŁ. Nowe Centrum Łodzi jest największym planem urbanistycznym w historii Miasta, którego zadaniem jest ożywienie martwej przestrzeni w pobliżu nieczynnej elektrowni EC1 znajdującej się przy Dworcu Łódź Fabryczna.

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Nowego Centrum Łodzi została przygotowana przez znanego architekta i urbanistę R. Kriera w 2007 roku. Przedmiotem programu jest realizacja zadań na obszarze ograniczonym ulicami:

J. Tuwima, G. Narutowicza, Piotrkowskiej oraz S. Kopcińskiego obejmującym powierzchnię około 100 ha. Teren ten podzielony został na trzy strefy.

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

Cały węzeł multimodalny będzie tworzył spójną sieć dróg i umożliwi integrację komunikacji drogowej i szynowej. Przestrzeń, uwolniona dzięki wprowadzeniu linii kolejowej i dworca pod ziemię, ma być zagospodarowana przez stworzenie nowego fragmentu miasta, będącego

powiązaniem rozciętych dotąd torami części śródmieścia, stanowiącego ponadto uzupełnienie i rozwinięcie istniejącej, unikatowej struktury miasta przełomu XIX i XX wieku. Jego sercem będzie Rynek, będący elementem systemu przestrzeni publicznych, łączących Nowe Centrum Łodzi z ulicą Piotrkowską. Dominantami przestrzennymi Nowego Centrum Łodzi staną się wyjątkowe objekty: Brama Miasta, zrewitalizowane budynki elektrociepłowni EC-1 oraz Centrum Kongresowe, które będą otoczone przez objekty komercyjne znajdujące się w Specjalnej Strefie Kultury. Strefa II (około 30 ha) to obszar, na którym winny być realizowane przedsięwzięcia komercyjne z uwzględnieniem programów rewitalizacyjnych mających na celu zachowanie historycznej tkanki miejskiej. Strefa III (około 30 ha) to obszar gęstej zabudowy historycznej z przełomu XIX i XX wieku, w postaci kwartałów wielkomiejskich wymagających intensywnej rewitalizacji i uzupełnień.

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



Opracowanie: Błażej Moder  
Dyrektor Zarządu Nowego Centrum Łodzi





**Biuro Obsługi Inwestora** – jednostka w Urzędzie Miasta Łodzi, której głównym zadaniem jest obsługa inwestorów w systemie „one-stop-shop”. Każdy strategiczny inwestor w Łodzi, podczas całego procesu inwestycyjnego i po jego zakończeniu, jest obsługiwany przez dedykowanego Opiekuna Inwestorów specjalnie wyznaczonego do danego projektu inwestycyjnego. Opiekun jest wspierany przez wyższych rangą urzędników i specjalistów w Urzędzie Miasta Łodzi, bezzwłocznie uzyskasz od niego informacje na temat: dostępności potencjalnej kadry w Łodzi wg specjalizacji, dostępnych nieruchomości, magazynów i powierzchni biurowych, infrastruktury dostępnej lub wymaganej w danej lokalizacji, listy potrzebnych pozwoleń, procedury ich uzyskania, terminów i decydentów dostępnej pomocy publicznej i jej źródłach, wszelkich dodatkowych informacji na życzenie.

**Kontakt:**

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

**Wydawca:**

Biuro Promocji, Turystyki i Współpracy z Zagranicą,  
Urząd Miasta Łodzi  
ul. Piotrkowska 87, 90-423 Łódź  
[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl)

**Opracowanie**

Colliers International

**Zdjęcia:**

Archiwum UMŁ, Colliers International

**Opracowanie graficzne i druk:**

Pasaż Kraków

**Investors Relations Office** - unit in the City Hall whose main task is servicing investor in the “one stop shop”. Furthermore, each of key investors in our City is assisted, during the whole investment process and after, by a dedicated Investors Relations Manager specially appointed to a given case and supported by senior officers of the Łódź City Hall. Your Manager will provide you with immediately available information concerning: potential employees by specialization, real estate, warehouses and office space availability, infrastructure available and required at each real estate location, list of necessary permits and timing as well as the decision makers in a given investment case overview of public support sources available, all additional information upon specific request.

**Contact:**

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

**Publisher**

Bureau of Promotion, Tourism & International Cooperation,  
City of Łódź  
ul. Piotrkowska 87, 90-423 Łódź  
[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl)

**Developed by**

Colliers International

**Photos**

City of Łódź Archive, Colliers International

**layout and printed by:**

Pasaż Kraków





# Co dalej na polskim rynku nieruchomości? What's next for the Polish market?

---

Przed podjęciem ważnej decyzji biznesowej porozmawiaj z naszymi ekspertami.

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

Colliers International | Pl. Piłsudskiego 3 | 00-078 Warszawa  
+48 22 331 78 00 | [www.colliers.com/Poland](http://www.colliers.com/Poland)



Accelerating success.



**Urząd Miasta Łodzi / City of Łódź**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź

[www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl)