








# Inwestuj w Łodzi

Źródło zdjęcia: <http://www.livinginlodz.com/lodz-piotrkowska-pietryna/>

©pracowanie na podstawie raportów „Łódzki rynek nieruchomości” Cushman & Wakefield i JLL opublikowanych na [www.invest.lodz.pl/pobierz/raporty-przewodniki](http://www.invest.lodz.pl/pobierz/raporty-przewodniki)



-  **58 399** PLN PKB per capita (Polska – 46 792 PLN)\*
-  **696 503** ludność\*
-  **6,4%** stopa bezrobocia (Polska 6.6%)\*
-  **4 230 PLN** przeciętne wynagrodzenie (Polska – 4 290 PLN)\*
-  **437 800** m kw. - zasoby powierzchni biurowej\*\*
-  **70** firm z sektora BPO/SSC\*\*\*
-  **18 100** liczba pracowników w sektorze BPO/SSC\*\*\*

Miasto: **Łódź**

Powierzchnia miasta: **293 km<sup>2</sup>**

Dzielnica: **Śródmieście**

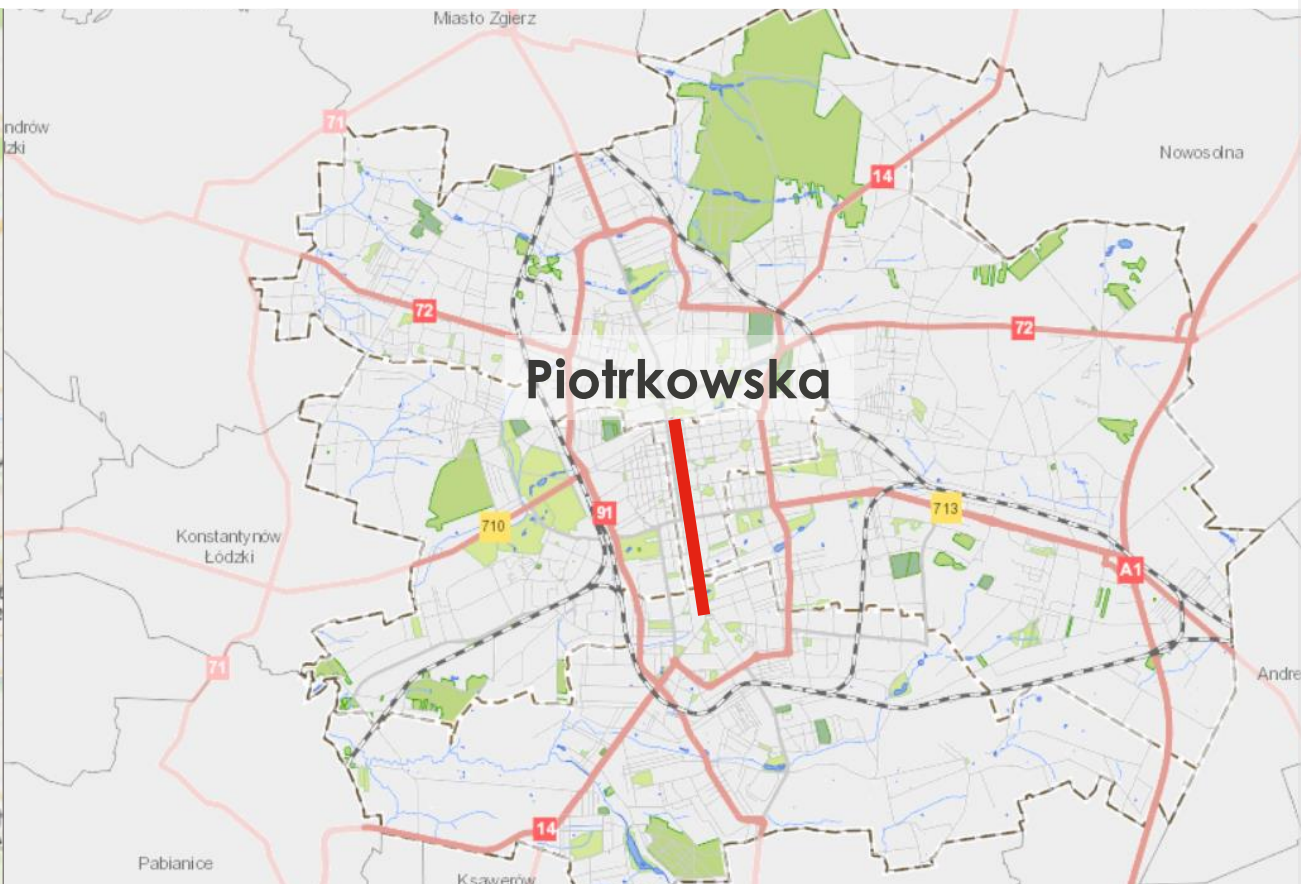
Powierzchnia dzielnicy: **6,8 km<sup>2</sup>**

Gęstość zaludnienia: **10 805 os./km<sup>2</sup>**

Ulica: **Piotrkowska**

Długość ulicy: **4,2 km**

źródło: **Łódzki rynek nieruchomości 2018, opracowanie Cushman & Wakefield**, \*GUS \*\* Cushman & Wakefield \*\*\* ABSL



ALEKSANDER FEDORUK | 24 maja, 14:50

„Centralne lotnisko powstanie koło autostrady A2 – 100 km od Łodzi, będzie zaprojektowane na przepustowość nawet 100 mln pasażerów, łączny koszt budowy to 35 mld zł”.



„Okazało się jednak, że decyzja o budowie Centralnego Portu została już podjęta »ponad wszelką wątpliwość i konsensualnie«, podczas obrad Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów. Taką informację podał szef resortu infrastruktury Andrzej Adamczyk. Pierwsze samolotowy mają odlecieć z superlotniska najpóźniej w 2028 roku”.

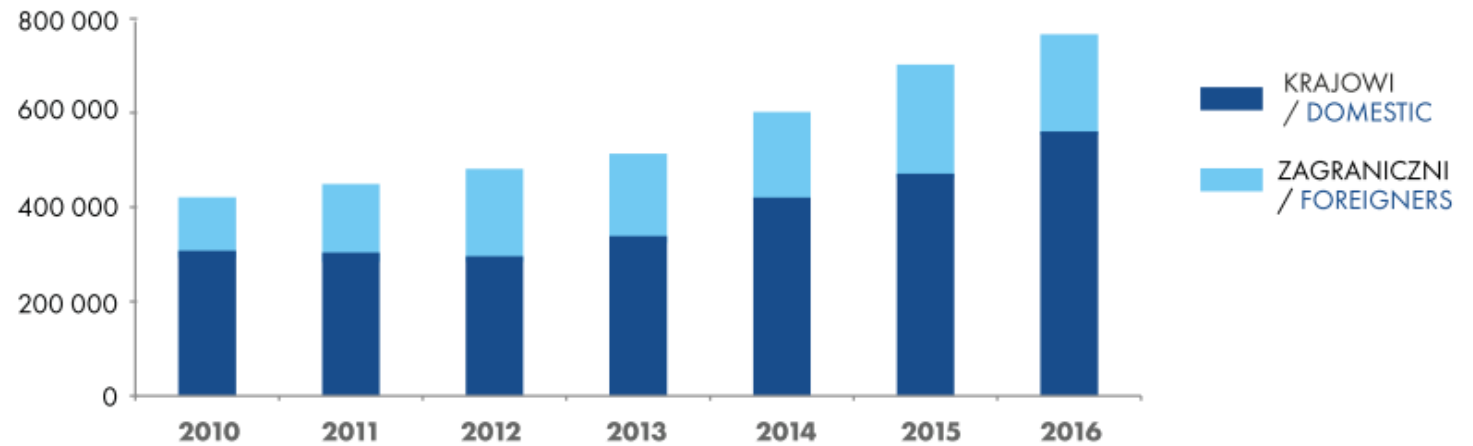


# Turystyka w Łodzi

„W poprzednich latach Łódź odwiedzało prawie **750 tys. turystów rocznie** (przynajmniej jeden nocleg), w tym **ok. 170 tys. turystów zagranicznych.**

**Prawie 2 mln** osób wpadły do miasta na chwilę: załatwić sprawy biznesowe albo szybko pozwiedzać.”

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



Źródło / Source: GUS, Cushman & Wakefield

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

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

Źródło / Source: Cushman & Wakefield, 2017

W 1Q 2018 r. w turystycznych obiektach noclegowych zlokalizowanych w Łodzi **udzielono 259,7 tys. noclegów, o 20,7% więcej niż rok wcześniej**, z czego 69,8% stanowiły noclegi w hotelach.

# Łódź miastem akademickim – 120 tys. studentów



Akademia Muzyczna im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów



Uniwersytet Medyczny



Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. Leona Schillera



Politechnika Łódzka



Akademia Sztuk Pięknych im. Władysława Strzemińskiego

**Program Młodzi w Łodzi**  
Łączny budżet realizacji **ok. 1,9 mln zł**

W ramach programu współpracuje aktywnie już ponad **100 łódzkich firm** oraz **3 największe łódzkie uczelnie** publiczne:

Uniwersytet Łódzki,  
Politechnika Łódzka oraz  
Uniwersytet Medyczny w Łodzi



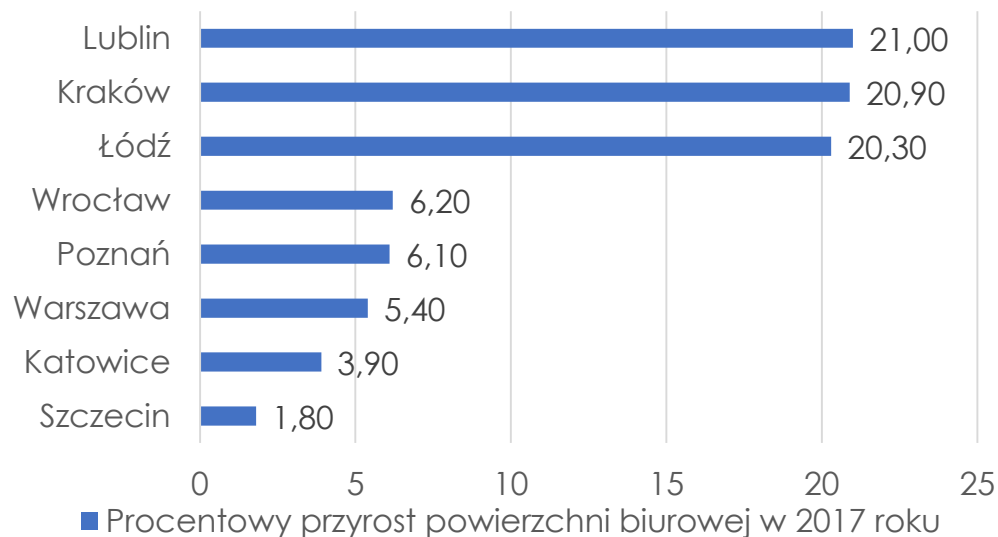
Uniwersytet Łódzki

źródło: lodz.studia.net

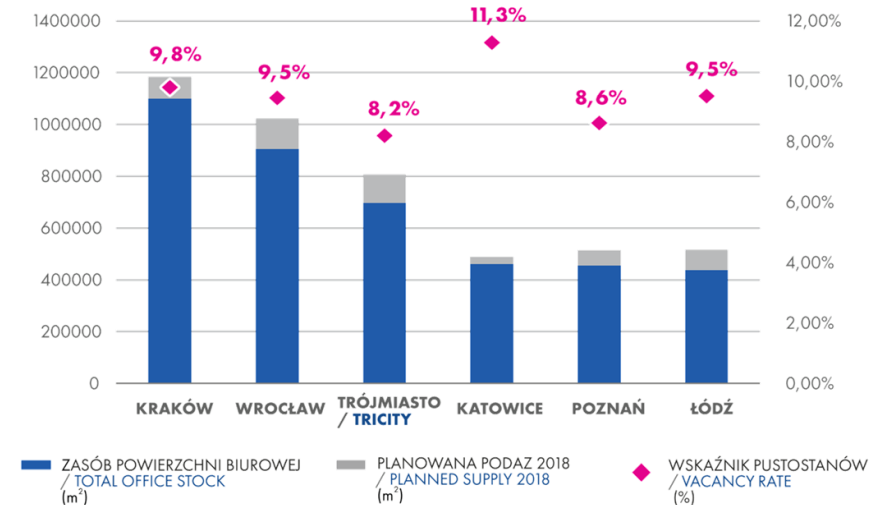
# 3 miasto w Polsce – 20% przyrost powierzchni biurowej

Miasto	Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2017 (m <sup>2</sup> )	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> )	Popyt 2017 (m <sup>2</sup> )	Stawki czynszu (m <sup>2</sup> /miesiąc)
Warszawa	5 283 500	275 400	11,7%	787 000	820 100	12-22 EUR
Kraków	1 099 600	190 400	9,8%	306 500	200 800	13,2-15,5 EUR
Wrocław	905 800	53 600	9,4%	237 300	169 500	13-15,5 EUR
Trójmiasto	697 800	65 800	8,2%	173 000	113 200	12-15,5 EUR
Katowice	460 600	17 500	11,3%	60 300	30 900	12,2-14,5 EUR
Poznań	455 400	26 300	8,6%	106 200	78 200	13,5-17 EUR
Łódź	437 800	74 000	9,5%	114 100	58 500	12-13,5 EUR
Lublin	170 900	30 500	19,7%	26 800	8 800	11-13 EUR
Szczecin	157 100	2 900	10,0%	39 400	14 700	11-14 EUR
<b>Razem</b>	<b>9 668 500</b>	<b>736 400</b>	<b>10,8%</b>	<b>1 850 600</b>	<b>1 494 700</b>	

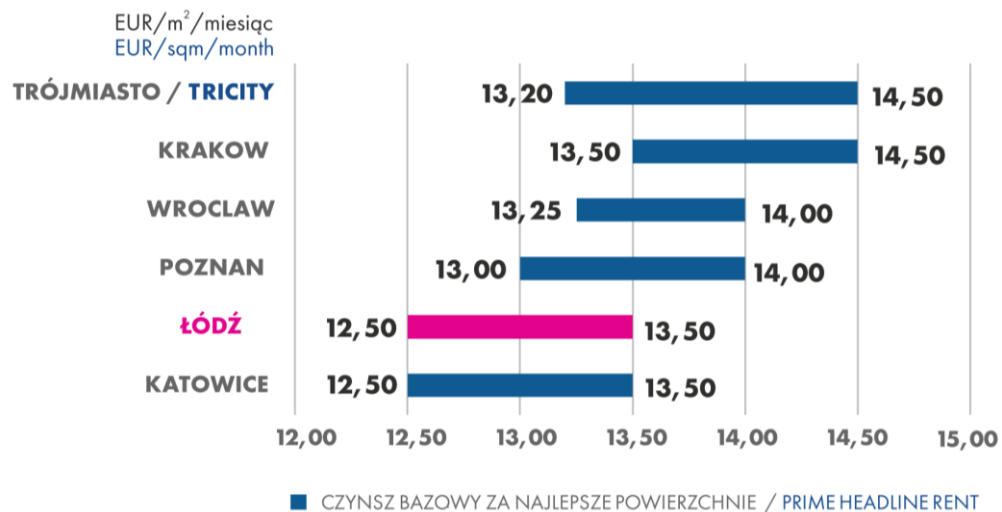
Źródło: Colliers International na podst. PORF 2018



**Cushman & Wakefield 2018:** Podaż powierzchni biurowej i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych w Polsce



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



# Rynek powierzchni biurowych wg Cushman & Wakefield 2018

„Dzięki historycznie wysokiej aktywności deweloperów, która w 2017 roku wyniosła 74 000 m<sup>2</sup>, całkowity zasób powierzchni biurowej w Łodzi osiągnął 437 800 m<sup>2</sup>”

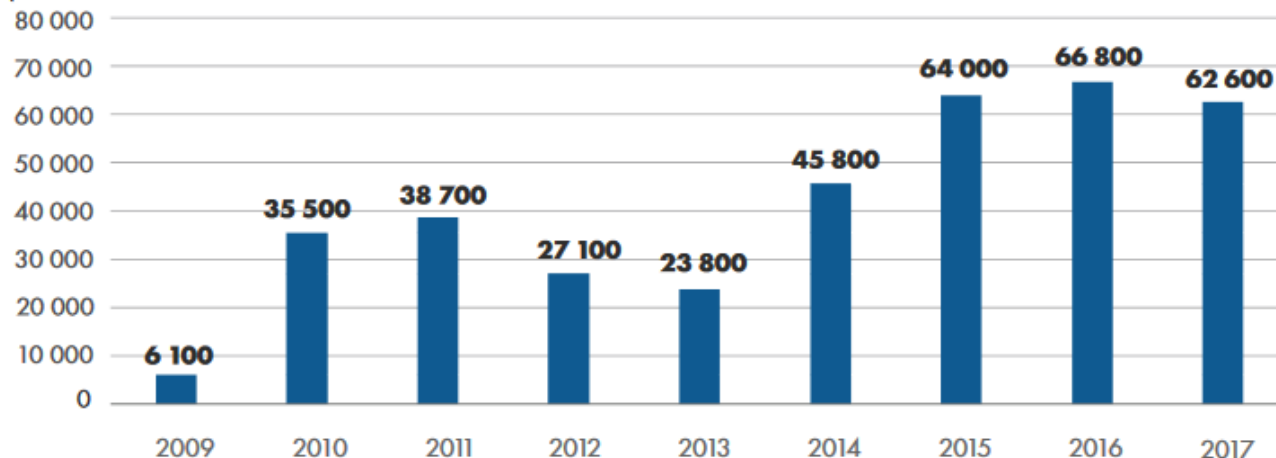
Tabela 1. NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE PLANOWANE DO ODDANIA DO KOŃCA 2019 ROKU.  
 Table 1. THE MAJOR OFFICE PROJECTS PLANNED FOR DELIVERY BY THE END OF 2019.

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



## Cushman & Wakefield 2018: Popyt brutto na powierzchnie biurowe 2009-2017

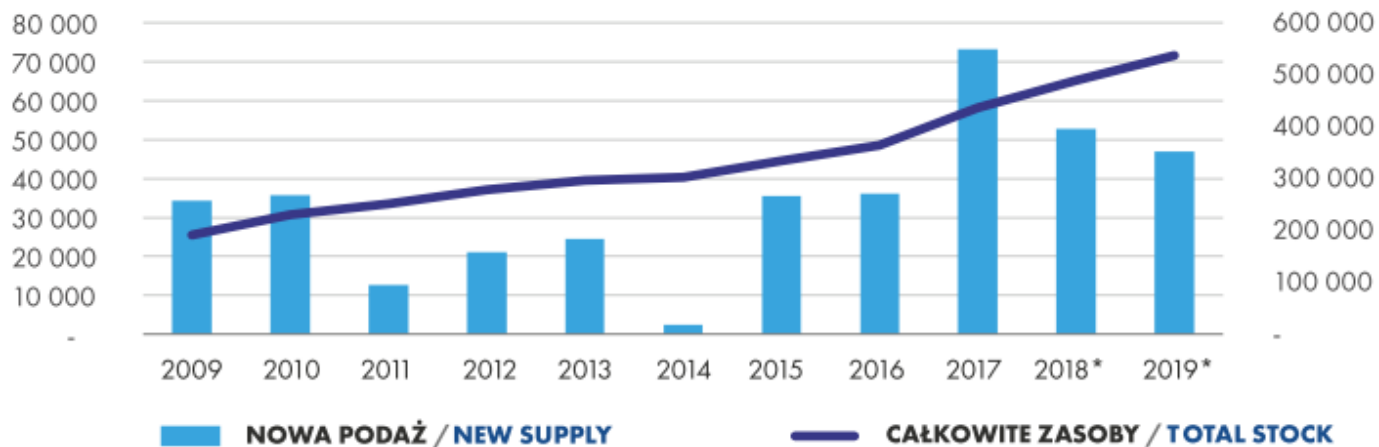
POPYT BRUTTO / GROSS TAKE-UP  
(m<sup>2</sup>)



## Cushman & Wakefield 2018: Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi 2009-2019\*

Nowa podaż / New supply (m<sup>2</sup>)

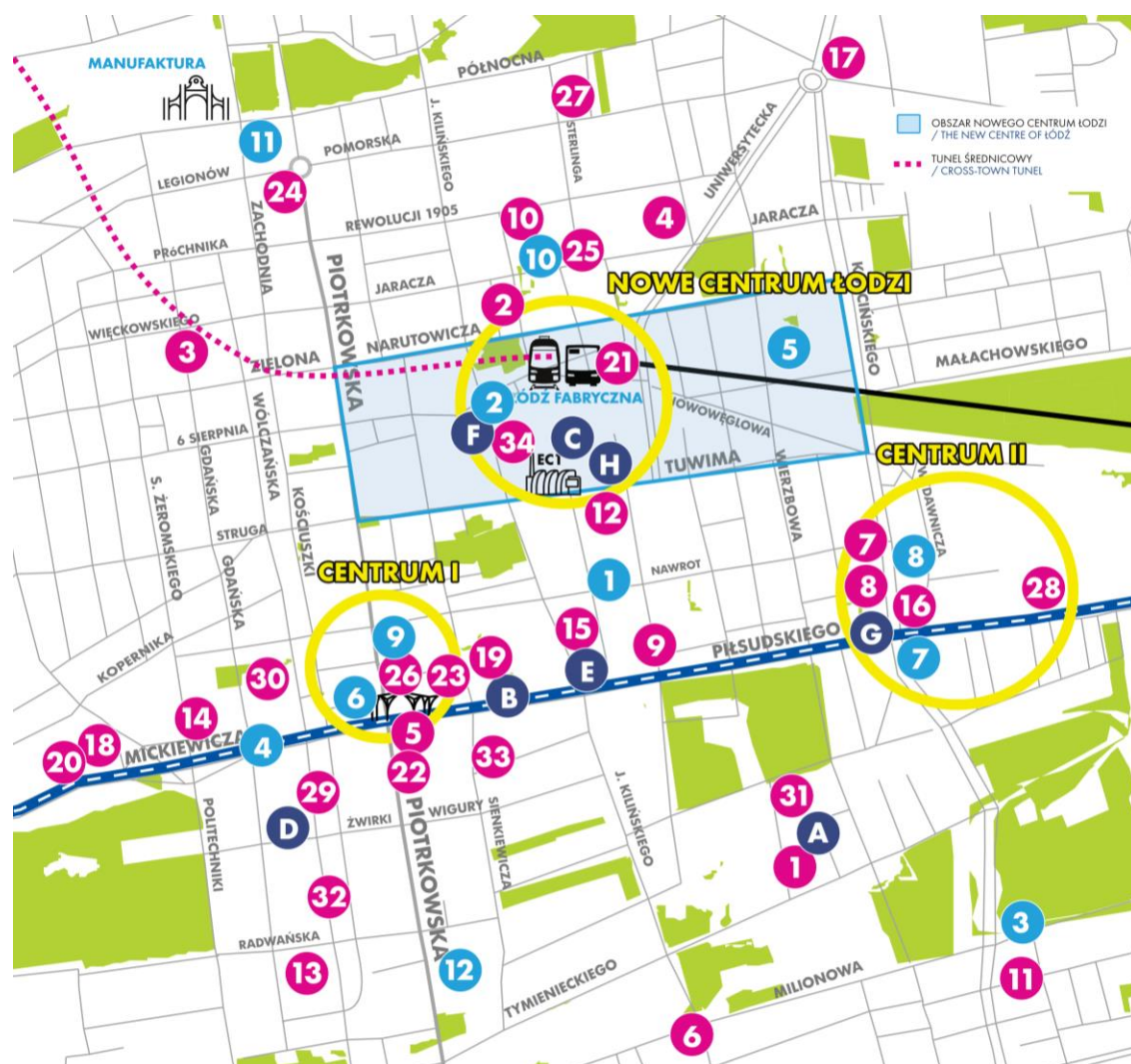
Zasób powierzchni biurowej / Total office stock (m<sup>2</sup>)



\*prognoza / forecast

Łączna pow. biurowa najważniejszych inwestycji ukończonych w 2019 roku wyniesie **ok. 126 500 m<sup>2</sup>**  
(Ogrodowa Office, Brama Miasta, Imagine, Monopolis, HI Piotrkowska)

# Obiekty biurowe w centrum Łodzi



## ● ISTNIEJĄCE / EXISTING:

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

## ● W REALIZACJI / UNDER CONSTRUCTION:

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

## ● PLANOWANE / PLANNED:

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

# Najważniejsze projekty biurowe w Łodzi



## HI Piotrkowska ul. Piotrkowska 155

**Pow. Biura/usługi/hotel – 34 000 m<sup>2</sup>**

Wysokość – 76 m (najwyższy w Łodzi)

Data oddania do użytku – 4 kw. 2019

Właściciel – Master Management Group

Koszt całego projektu – 160 mln zł

# Najważniejsze projekty biurowe w Łodzi

**BRAMA**  
MIASTA

III ■ III Otwarta na ludzi

ul. Fabryczna

**Pow. Biurowa – 41 400 m<sup>2</sup>**

I etap: Pow. Budynku B – 26 400 m<sup>2</sup>

II etap: Pow. Budynku A – 13 000 m<sup>2</sup>

Data oddania do użytku – 1 kw. 2019

Właściciel – Skanska Property Poland

Workplaces by  
**SKANSKA**

# Najważniejsze projekty biurowe w Łodzi



## Monopolis ul. Wydawnicza 4

**Pow. Biurowa – 23 400 m<sup>2</sup>**

Data oddania do użytku – 2019/2020

Właściciel – Virako

# Najważniejsze projekty biurowe w Łodzi



Imagine  
ul. Piłsudskiego 79-87

**Pow. Biurowa – ok. 17 200 m<sup>2</sup>**  
Data oddania do użytku – 3 kw. 2019  
Właściciel – Avestus Real Estate

# Najważniejsze projekty biurowe w Łodzi

## Ogrodowa Office ul. Ogrodowa 8

**Pow. Biurowa – 28 600 m<sup>2</sup>**

**Data oddania do użytku – sierpień 2018**

**Właściciel – Warimpex**

# Nowe centrum Łodzi



Źródło: [www.invest.lodz.pl](http://www.invest.lodz.pl)

Nowe Centrum Łodzi - wartość ok. **4,7 mld zł.**

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla NCŁ

- 46,47% – funkcje biurowe
- 19,92% – funkcje usługowe
- 19,00% – funkcje mieszkalne
- 13,01% – ma pełnić funkcje hotelowe

**łącznie ok. 100ha rozwoju!**

Zrewitalizowana elektrownia EC-1 na funkcje związane z nowoczesnymi technologiami m.in. Planetarium i kino 3D



Źródło: [www.invest.lodz.pl](http://www.invest.lodz.pl)



Źródło: [www.invest.lodz.pl](http://www.invest.lodz.pl)

Nowy podziemny **dworzec Łódź Fabryczna**

część multimodalnego węzła komunikacyjnego w samym centrum miasta:

1. transport kolejowy
2. autobusowy dalekobieżny
3. komunikację miejską
4. transport samochodowy



# Łódź Śródmieście



# Lokale

Nieruchomości lokalowe o powierzchni 620 m<sup>2</sup> i 160 m<sup>2</sup> położone są na parterze i 1 piętrze wielokondygnacyjnego budynku usługowo-mieszkalnego. Obiekty składają się z pomieszczenia usługowo-handlowego oraz sanitariatów.







Pomarańcze

STEP BUTY

STEP BUTY

HORT-CAFE

zechńie  
żłany,  
e blisko  
dzi.

PWIM PODKAMIA

www.browarfuzja.pl  
FUZJA  
#craftbeer



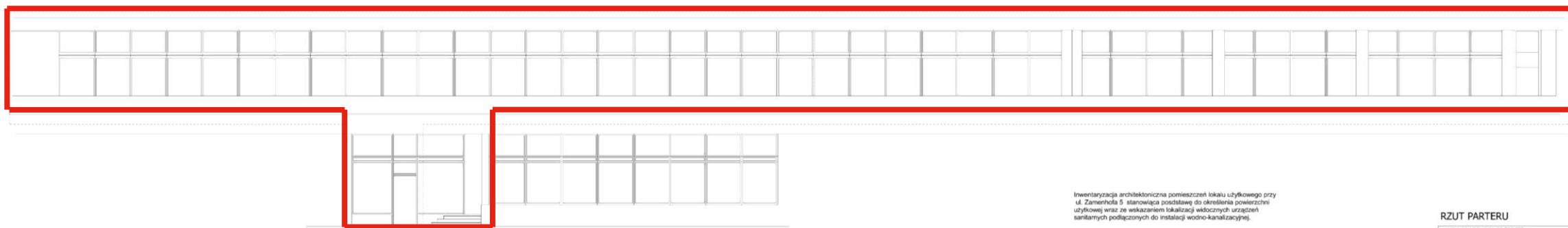
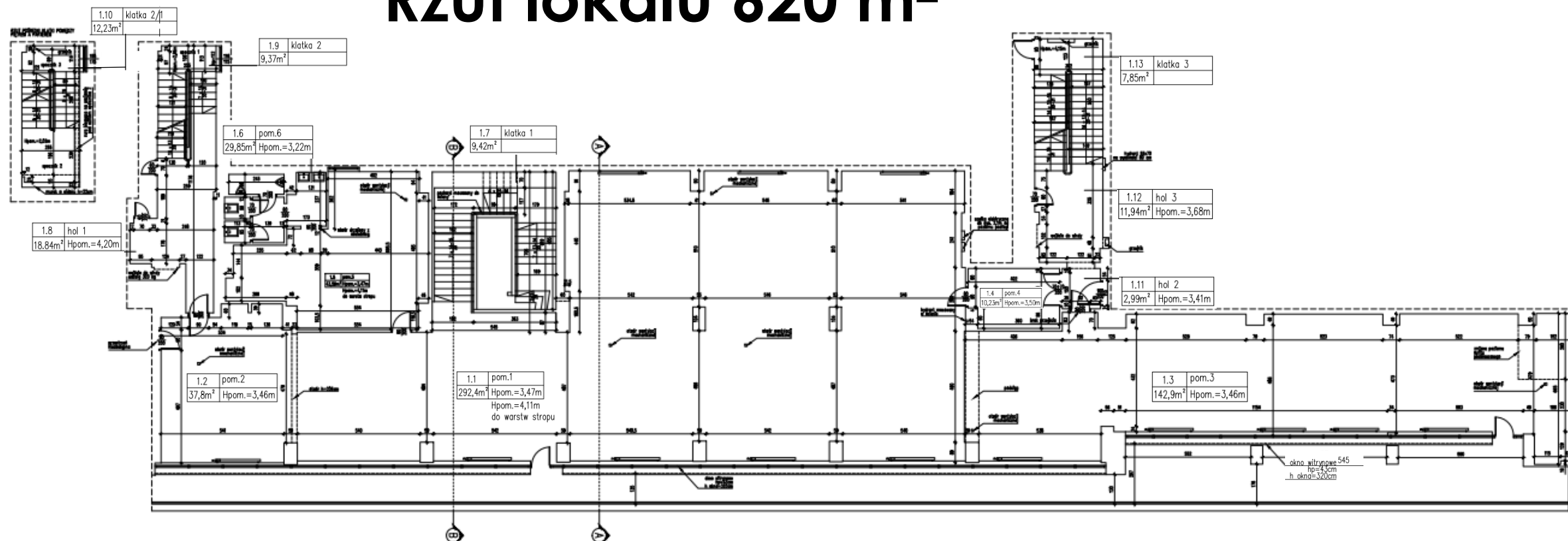
**Pomarańcza** najlepsze sklepy  
z odzieżą używaną

**STEP BUTY**

**ST**



# Rzut lokalu 620 m<sup>2</sup>



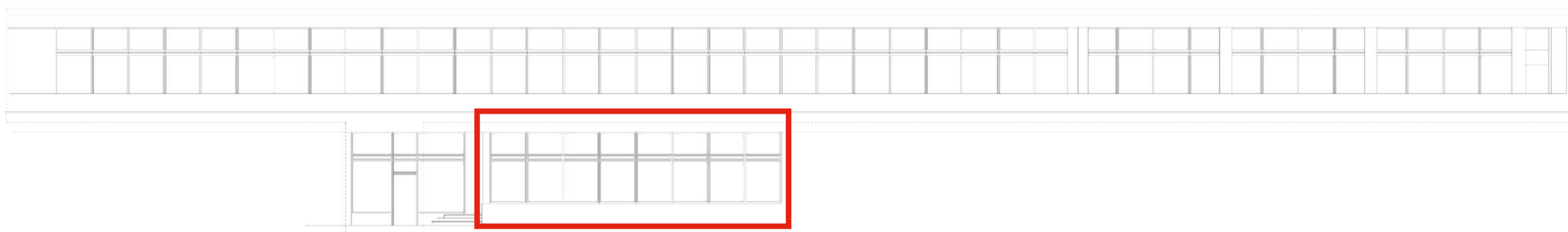
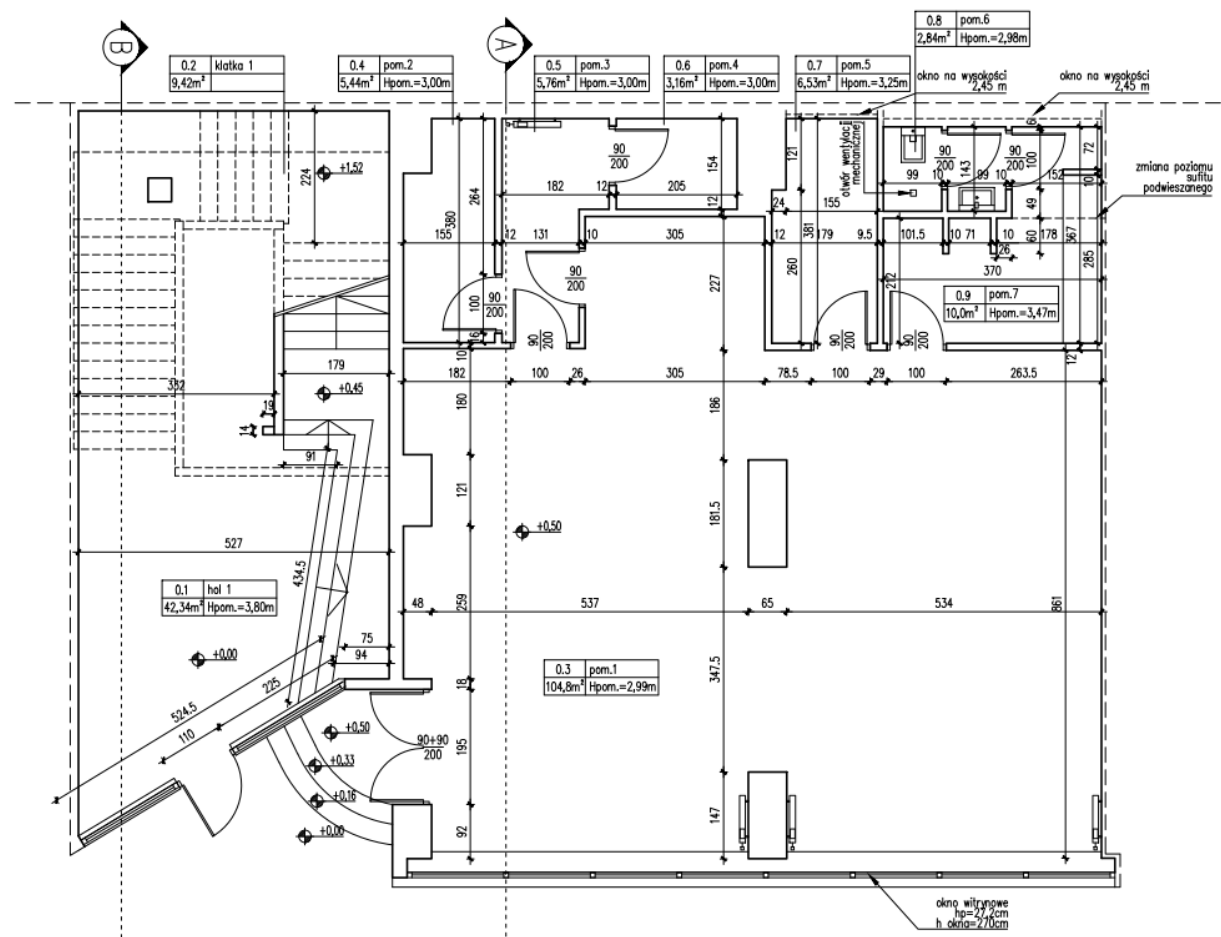
Inwentaryzacja architektoniczna pomieszczeń lokalu użytkowego przy ul. Zamieńska 5/7/9 stanowiąca podstawę do określenia powierzchni użytkowej wraz ze wskazaniem lokalizacji wlotowych urządzeń sanitarnych podłączonych do instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Niniejsza inwentaryzacja nie stanowi ekspertyzy technicznej i nie może być jedyną podstawą do prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych lub sporządzania ekspertyz technicznych w zakresie konstrukcji i przebiegu instalacji oraz wyceny wartości lokalu.

## RZUT PARTERU

M&A PRACOWNIA PROJEKTOWA		ul. WILBERGA 5/7/9 94-011 ŁÓDŹ tel. 602 821 038	
Projektant	architektura	Strona	2
Projektant	arch. Michał Pienka	Skala	1:50
Temat	INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNA LOKALU UŻYTKOWEGO	Opis	
Projekt	PROJ. W. DZIEMBAK I	Wzrost	1,80
Projekt	JOŁY WITKO	Wzrost	1,80

# Rzut lokalu 160 m<sup>2</sup>





# Wybrane realizacje GNRR



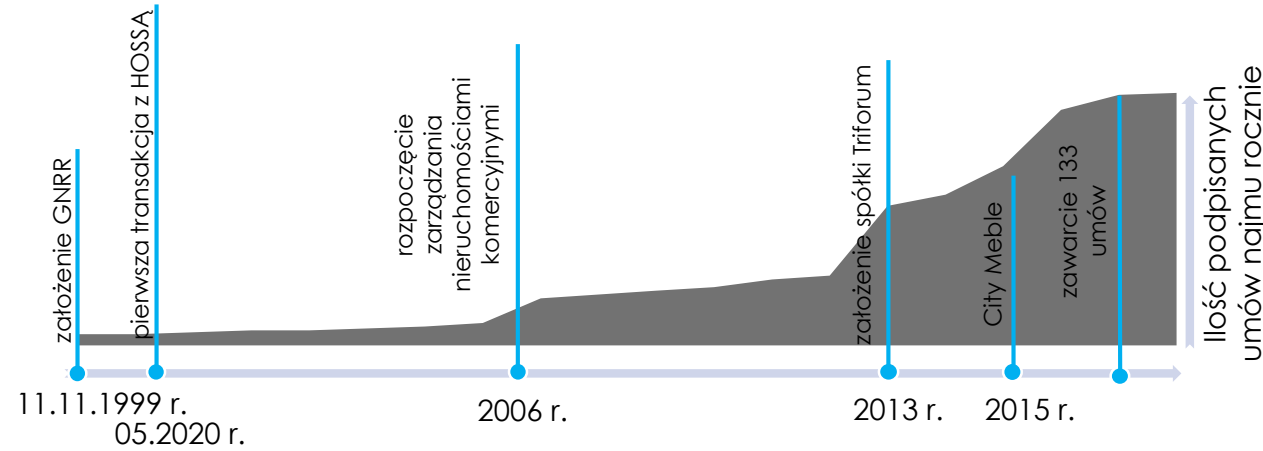
19 lat  
doświadczenia



ponad  
**1000**  
podpisanych  
umów



9  
niezawodnych  
specjalistów





## **AGENT WYŁĄCZNY**

GNRR

ul. Szymanowskiego 2  
80-280 Gdańsk

## **KONTAKT**

58 726 00 00

+48 601 172 804

+48 731 080 080

[komercjalizacja@gnrr.pl](mailto:komercjalizacja@gnrr.pl)