



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*



**Invest in  
Wrocław**

Wrocław Agglomeration  
Development Agency

## Wrocławski Rynek Nieruchomości Komercyjnych



We encourage you to visit our website to download more office sector related reports

***officefinder***.pl

Zachęcamy do odwiedzenia naszej strony w celu pobrania innych publikacji dot. rynku nieruchomości biurowych

***bazabiur***.pl

We are pleased to present our latest report on the real estate market in Wrocław. This publication provides a comprehensive picture of the individual markets (office, retail, warehouse and residential) in the capital of Lower Silesia. It also covers the economic situation of Wrocław and the local labour market. Support for this work has been received from the Wrocław Agglomeration Development Agency, Hays Poland and REAS.

Wrocław is now well regarded as a very convenient location for new investments. Firms from the BPO and the shared service centre sectors can easily find skilled staff that speak many languages, including even less popular languages, such as Finnish, Dutch and Swedish. The strong local economy and improving road infrastructure are also a magnet for companies involved in the retail, logistics and residential sectors.

"Wrocław City Report" is a collection of all the most important information about Wrocław and the surrounding area. If you are interested in more detailed data on a particular market, please contact Jones Lang LaSalle.

*Mamy przyjemność zaprezentować Państwu najnowszy raport dotyczący rynku nieruchomości we Wrocławiu. Niniejsza publikacja przedstawia całościowy obraz poszczególnych rynków: biurowego, handlowego, magazynowego i mieszkaniowego w stolicy Dolnego Śląska. W raporcie znajdują Państwo również informacje na temat gospodarczej sytuacji i roli Wrocławia oraz lokalnego rynku pracy. Merytorycznego wsparcia w tym zakresie udzieliły Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej, Hays Poland oraz REAS.*

*Wrocław potwierdził, że jest bardzo dogodną lokalizacją dla nowych inwestycji. Branża BPO i centra usług wspólnych znajdują tu wykwalifikowanych pracowników, posługujących się wieloma językami obcymi, wliczając również te mniej popularne jak fiński, niderlandzki, czy szwedzki. Silna lokalna gospodarka i rozwijająca się infrastruktura drogowa to magnes również dla firm zajmujących się handlem detalicznym, branży logistycznej oraz deweloperów mieszkaniowych.*

*„Wrocławski rynek nieruchomości” jest zbiorem wszystkich najważniejszych informacji dotyczących Wrocławia i okolic. Jeśli byliby Państwo zainteresowani bardziej szczegółowymi danymi na temat poszczególnych segmentów rynku nieruchomości we Wrocławiu, to serdecznie zachęcamy do kontaktu z biurem Jones Lang LaSalle.*

## Content:

Why Wrocław?	4
The city of Wrocław for SSC/BPO companies	5
Driven by knowledge	5
Transport and infrastructure	5
Support for investors	6
Labour market	7
Office Market	11
Retail Market	15
Industrial Market	17
Residential Market	19
Map of office and industrial developments	21
Map of retail developments	22

## Spis treści:

Dlaczego Wrocław?	4
Wrocław dla sektora BPO i centrów usług wspólnych	8
Gospodarka oparta na wiedzy	8
Infrastruktura transportowa	8
Wsparcie dla inwestorów	9
Rynek pracy	10
Rynek biurowy	13
Rynek handlowy	16
Rynek magazynowy	18
Rynek mieszkaniowy	20
Mapa nieruchomości biurowych i magazynowych	21
Mapa nieruchomości handlowych	22

## Why Wrocław?

### Knowledge-based economy

- The city has 638,000 inhabitants and the Wrocław metropolitan area is home to more than 1 million people.
- Knowledge-based economy: R&D centers; high-tech sector firms; outsourcing of business services, finance and IT (in particular); automotive sector firms; household appliance firms; and multimedia hub.

### Access to high quality labour force

- One of the major academic centres in Poland (30 higher education institutions, along with numerous research and development centres).
- Almost 150,000 people studying in Wrocław.
- 30,000 graduates per annum, including 4,600 finance and 2,200 IT graduates.
- Common knowledge of English and German. Large number of students of and graduates from different philology departments.
- The construction of the Wrocław Research Center EIT+.

### Support from the municipal authorities and other institutions

- Invest in the Wrocław Region – the Wrocław Agglomeration Development Agency.
- Four Special Economic Zones.
- Wrocław Academic Hub (Mozart programme and Wrocław Graduate).
- Wrocław Technology Park.

### Connected

- Direct access to the A4 and A18 motorways (linking with Germany and Ukraine) and the A8 Wrocław Bypass; the Eastern Bypass and the S8 express road to Warsaw are both under construction.
- International airport with a new terminal (10 km from the Market Square).
- Developed railway connections with the major Polish, German and Czech cities.
- Intelligent Transport System.

### High quality of living

- European Capital of Culture 2016.
- The World Games 2017 will be in Wrocław.
- Numerous investments in culture, sports and leisure.
- International schools.
- International Friends of Wrocław.
- Developed residential and modern office markets, a variety of shopping and leisure centres, as well as a wide hotel base prepared for Euro 2012.
- Numerous international festivals and events.

## Dlaczego Wrocław?

### Gospodarka oparta na wiedzy

- Wrocław zamieszkuje 638 000 mieszkańców, cała aglomeracja liczy ponad 1 mln ludzi
- Gospodarka oparta na wiedzy: centra badawczo-rozwojowe, nowoczesne technologie, sektor finansowy i usług, w tym przede wszystkim outsourcing i IT, przemysł motoryzacyjny, AGD i branże kreatywne

### Dostęp do wysoce wykwalifikowanych pracowników

- Jeden z głównych ośrodków akademickich w Polsce (30 uczelni, liczne centra badań i rozwoju)
- Prawie 150 000 osób studiujących we Wrocławiu
- 30 000 absolwentów rocznie, z czego 4 600 to absolwenci kierunków związanych z finansami i 2 200 z IT
- Powszechna znajomość języka angielskiego i niemieckiego. Duża liczba studentów i absolwentów innych filologii.
- Budowa Wrocławskiego Centrum Badań EIT+

### Wsparcie ze strony władz i instytucji lokalnych

- Invest in Wrocław Region – Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej
- 4 Specjalne Strefy Ekonomiczne
- Wrocławskie Centrum Akademickie (program Mozart i Wrocławski Absolwent)
- Wrocławski Park Technologiczny

### Transport

- Bezpośredni dostęp do autostrady A4 i A18 (Niemcy i Ukraina), Autostradowa Obwodnica Wrocławia A8, Wschodnia Obwodnica Wrocławia w budowie; droga ekspresowa S8 do Warszawy
- Międzynarodowe lotnisko z nowym terminalem (10 km od Rynku);
- Rozwinięta infrastruktura kolejowa i połączenia z głównymi aglomeracjami w Polsce; z Niemcami i Czechami
- Inteligentny System Transportu – priorytet dla komunikacji miejskiej

### Wysoka jakość życia

- Europejska Stolica Kultury 2016
- The World Games 2017 Wrocław
- Liczne inwestycje w kulturę, sport i rekreację
- Szkoły międzynarodowe
- International Friends of Wrocław
- Duża liczba nowoczesnych biurów, liczne centra handlowo-rozrywkowe, rozbudowana baza hotelowa przygotowana pod Euro 2012
- Cykliczne festiwale i eventy o międzynarodowym zasięgu

# The city of Wrocław for SSC/BPO centres

## Driven by Knowledge

1. **People** – the Wrocław metropolitan area is home to 1 million people. At its highly regarded universities the city is educating almost 150 000 students. Almost everybody speaks English and the majority speak at least one other foreign language. The inhabitants' potential and creativity make the city unique. Moreover, Wrocławians are hardworking, ambitious, and open to change.

2. **Knowledge Economy** – according to the Association of Business Services Leaders (ABSL) Wrocław was the most dynamically developing city in the business services sector between 2008 and 2010. The city is the largest R&D center in Poland. It should also be noted that Wrocław can boast the largest number of Knowledge Process Outsourcing investments in Poland.

3. **Quality of Life** – Wrocław has won the right to be a European Capital of Culture (ECC) in 2016 and is one of the most rapidly growing cultural centers on the cultural map of Poland and Europe. Its multicultural past opens a dialog about the identity of the New Europe.

4. **Location** – situated strategically between Prague, Warsaw and Berlin, Wrocław boasts a developed transportation infrastructure that connects the metropolis with the entire European continent and beyond.

5. **Support** – Wrocław was recently chosen as the best city with regard to co-operation between local authorities (and their subordinate entities) and service centers. The city offers investors a broad range of assistance during an investment process. But what is more important, contact with the companies is maintained after that, via post investment care.

6. **Already Invested** – the favourable investments conditions in Wrocław have been widely recognized by investors for some years. The companies which have invested in Wrocław include Qatar Airways, Dolby, Nokia Siemens Networks, HP, McKinsey, Credit Suisse, IBM, Google, 3M, Bosch, LG, Volvo, Wabco and Whirlpool.

## Transport infrastructure

### Road transport

Wrocław is skirted to the south by the A4 motorway, which enables quick connections with Upper Silesia, Kraków and further east to Ukraine, and with Dresden and Berlin to the west. The A8 motorway (the Wrocław Bypass) to the west and north of the city connects the A4 motorway with the S8 express road that leads to Warsaw and the Eastern border.

### Air transport

Wrocław Copernicus Airport gained a new terminal in 2012 thanks to Euro 2012. The airport, which is located 10 km from the downtown, offers connections to more than 40 destinations, including Warsaw, Frankfurt, London, Munich, Milan, Paris and Rome.

The extensive network of domestic and international flights ensures the region's accessibility. Connections with the global air transport network are provided via three of Europe's large airports: Frankfurt, Munich and Copenhagen.

The dynamic growth of passenger traffic illustrates the increasing role of Wrocław airport. Since 2000, the airport has recorded a steady annual increase in the number of passengers and the volume of cargo trans-shipped. The passenger flow in the year 2000 stood at 211,000; in 2011 it exceeded 1.65 million.

### Railway transport

The Wrocław agglomeration railway network is now undergoing modernisation in order to provide Wrocławians with another way of getting to the city centre. Park&Ride schemes are designed to encourage car drivers to leave their vehicles, thus reducing traffic within the city and shortening the time it takes to get to work.

### Intelligent Transport System

Thanks to an advanced computer system, public transportation in the city of Wrocław has priority at the majority of crossroads. This encourages people to use modern and comfortable trams and buses instead of private vehicles.

### Lower-Silesia Infrastructure Map



## Support for investors

### Invest in Wrocław: a first step

Created in 2005, the Wrocław Agglomeration Development Agency (ARAW) was founded specifically as a partnership between Wrocław and the surrounding municipalities. The ARAW provides investors with help throughout the entire investment process and dedicated **post investment care** for companies that have settled in Wrocław and the vicinity.

The ARAW offers investors:

- project management (a tailored one-stop shop) via a dedicated team of specialists;
- collaboration between Wrocław Business and academic milieus;
- support in promotional campaigns and recruitment;
- public aid submission assistance;
- dedicated analysis and reports;
- investment offers (greenfield, brownfield, office space);
- post investment care.

In 2012, the ARAW conducted a special promotional/recruitment campaign on the Internet which supported companies who wanted to attract talent to work in Wrocław.

### Governmental grants and EU Funds

Grants and funds are targeted at entities planning investments in the following priority sectors: automotive, electronics, aviation, modern services, research, development, and biotechnology. They are provided in the form of grants on the basis of a bilateral agreement concluded between the Minister of Economy and the given investor, pursuant to the Council of Ministers' resolution on the establishment of multi-annual support programs for the completion of investments.

### Special Economic Zones (SEZ)

The four Special Economic Zones in the Wrocław Agglomeration offer:

- investment plots equipped with all necessary technical infrastructure at attractive prices;
- income tax (personal or corporate) exemptions;
- assistance with regard to the formal side of investment processes;
- free-of-charge support during investment processes.

### Exemption from property tax

Total or partial exemption from property tax is possible for businesses that create new jobs or invest money. This exemption is general (i.e. for all businesses that meet certain criteria) and can be considered as regional aid (depending on the specific legal arrangements contained in the given resolution of the relevant municipal council). Property tax exemptions are determined by a resolution of the given municipal council.

### Wrocław Academic Hub

The **Wrocław Academic Hub (WAH)** is a venture of Wrocław Municipality and the first initiative of this kind in Poland. It is a **co-operation platform** for **local government** and the **academic sector** in Wrocław. Its goal is to support activities which foster the development of science and university education in the city by **attracting scientists, researchers and gifted youth**.

The pilot projects designed and implemented by the city of Wrocław include:

- **the Mozart programme** – partnerships/placements for researchers in companies in Wrocław;
- **Wrocław Graduate** – extra training conducted at the universities which provides the best students with the skills employers require.

### Wrocław Research Center EIT+

The **Wrocław Research Centre EIT+** is a company which integrates the scientific-research potential of the Lower Silesian academic sector. The shareholders of the company are the largest universities and self-government units from Wrocław.

Research areas:

- nanotechnologies;
- biotechnology and medicine;
- climate and energy;
- information and communication technology.

The Wrocław Research Centre EIT+ has received some **EUR 200 million in EU funds** for the realisation of its projects.

EIT+ offers business joint scientific projects and state-of-the-art laboratories.

## Labour market

Poland is currently one of the leading locations globally for the Business Services sector and, according to the international consulting company Everest Group, is one of five mature locations for outsourcing worldwide. The sector is maintaining a constant rapid growth, making it one of Poland's fastest growing industries.

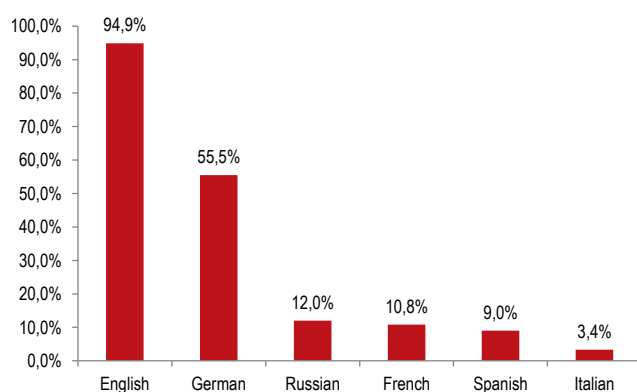
According to ABSL (the Association of Business Leaders in Poland) data, more than 12,500 individuals are employed by Business Services companies operating in Wrocław, making it Poland's third largest market in terms of number of people working with the sector.

Alongside this, Wrocław is also the fastest growing Business Services location in Poland, with 5,900 new workplaces created there between 2009 and 2011 alone, a growth rate of 86%. As a leading education centre in Poland, Wrocław guarantees a constant inflow of well-educated young staff and further growth is therefore expected.

### Graduates in Wrocław

Wrocław has the third largest number of students in Poland and is an important centre for education. There are 30 tertiary education institutions located in the city and nearly 150,000 students in 2011. In the same year, 2,200 people graduated with degrees in IT, 10,000 in economics and 3,000 in engineering: three key faculties for the Business Services Sector.

*Znajomość języków obcych wśród studentów we Wrocławiu*  
Knowledge of foreign languages among students in Wrocław



Źródło/Source: Study of Human Capital – 2010, n = 2984

Wrocław is a unique location on the Polish Business Services map: it is the only city where Research & Development centres employ more people than SSC/BPO and ITO centres do. This is creating a huge demand for young people who are prepared for a career specialising in R&D and demonstrates the significance of the city's ability to educate large numbers of engineering students. As Poland's second biggest centre for technical and engineering education, Wrocław is more than capable of meeting that demand.

The potential of Wrocław's graduates makes it the location of choice for investments requiring highly specialised knowledge, the 'KPO' (Knowledge Process Outsourcing) centres. The city has also taken steps to further assist the supply of suitable candidates entering the job market by establishing the Wrocław Academic Hub: a body responsible for co-operation between the universities and the business sector which aims to co-ordinate education policies with market requirements and to meet the expectations of both employers and graduates.

### Experienced workforce

The availability of an experienced workforce is another example of the great potential that exists within Wrocław, which is the location of choice amongst leading international companies such as IBM, Hewlett Packard, CapGemini, Credit Suisse, Google and Nokia Siemens Network for their European operations. The specialists employed in Wrocław's centres speak the majority of European languages, including popular languages such as English, German, French, Russian and Spanish, as well as niche languages such as Dutch, Swedish and Finnish.

Another important factor is the high quality of life enjoyed in Wrocław: the city has been awarded the title of European Capital of Culture for 2016. The attractiveness of the region will facilitate the relocation of candidates from other cities and this further enhances the available talent pool.

### Salaries in the sector

One of the main factors analysed in the process of selecting a location for a new service centre is the estimated investment costs, including labour costs. Salaries in Wrocław are still lower than in Warsaw, despite the comparable quality of life. Of course, as in every knowledge-based industry, the salaries in the Business Services sector are dependent not only on where the company is based but also on a number of other factors, such as availability of rare skill sets, required sector experience and knowledge of foreign languages and market saturation.

*Przeciętne miesięczne wynagrodzenia na wybranych stanowiskach we Wrocławiu w PLN brutto / Average Gross Monthly Salaries for selected positions in Wrocław (in PLN)*

Position (only English required)	Salary	
	Min	Max
Junior Accountant	2,800	3,500
Accountant	3,300	4,500
IT Administrator	3,500	6,000
Senior IT Administrator	4,000	8,000
(Senior) Java Developer	6,000	10,000
Accounting Team Leader	6,500	10,000

Źródło/Source: Hays Poland, October 2012

# Wrocław dla sektora BPO i centrów usług wspólnych

## Gospodarka oparta na wiedzy

1. **Ludność** – obszar aglomeracji wrocławskiej zamieszkuje ok. milion ludzi. Prawie 150 000 studentów studiuje we Wrocławiu. Prawie każdy z nich zna język angielski, a większość z nich mówi także co najmniej jednym językiem obcym. Potencjał i kreatywność mieszkańców czyni ich prawdziwie unikalnymi. Co więcej, wrocławianie są pracowici, ambitni i otwarci na zmiany.

2. **Gospodarka oparta na wiedzy** – wg Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) Wrocław jest najdynamiczniej rozwijającym się miastem w sektorze usług biznesowych w latach 2008-2010. Dodatkowo miasto jest największym ośrodkiem R&D w Polsce. Należy także podkreślić, że Wrocław szczyty się największą liczbą inwestycji typu Knowledge Process Outsourcing w Polsce.

3. **Jakość życia** – Wrocław został wybrany Europejską Stolicą Kultury 2016. Jest jednym z najszybciej rosnących centrów na mapie kulturalnej Polski i Europy. Historycznie uwarunkowana wielokulturowość Wrocławia otwiera dialog nt. tożsamości Nowej Europy.

4. **Lokalizacja** – strategiczne położenie pomiędzy Pragą, Warszawą i Berlinem i dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa łączy metropolię z całą Europą.

5. **Wsparcie** – Wrocław został wybrany jako najlepsze miasto jeśli chodzi o współpracę pomiędzy władzami lokalnymi (i jednostkami jej podległymi) z centrami usług biznesowych. Miasto oferuje inwestorom szeroki zakres wsparcia podczas procesu inwestycyjnego. Ale co najważniejsze, kontakt z firmami jest utrzymany także po zrealizowaniu przedsięwzięcia w ramach opieki poinwestycyjnej.

6. **Zainwestowali** – sprzyjające warunki biznesowe we Wrocławiu znajdują szerokie uznanie wśród inwestorów już od wielu lat. Do największych firm, które są obecne w mieście należą m.in.: Qatar Airways, Dolby, Nokia Siemens Networks, HP, McKinsey, Credit Suisse, IBM, Google, 3M, Bosch, LG, Volvo, Wabco and Whirlpool.

## Infrastruktura transportowa

### Transport drogowy

Przy południowym krańcu Wrocławia przebiega autostrada A4, która od wschodu bezpośrednio łączy miasto z Górnym Śląskiem, Krakowem i Ukrainą, a od zachodu z Drezniem i Berlinem. Autostradowa Obwodnica Wrocławia A8 (AOW) przebiega przez miasto po jego zachodniej i północnej stronie łącząc autostradę A4 z drogą ekspresową S8 w kierunku Warszawy i wschodniej granicy.

### Transport lotniczy

Nowy terminal Międzynarodowego Lotniska im. M.Kopernika we Wrocławiu został wybudowany w 2012 roku z okazji Euro 2012. Lotnisko, które oddalone jest tylko o 10 km od Rynku oferuje połączenia z 40 miastami, m.in. z Warszawą, Frankfurtem, Londynem, Monachium, Mediolanem, Paryżem i Rzymem.

Rozbudowująca się sieć lokalnych i międzynarodowych połączeń zapewnia dostęp do całego regionu. Komunikację z całym światem umożliwiają połączenia z trzema wielkimi europejskimi centrami przesiadkowymi: Frankfurt, Monachium i Kopenhaga.

O wzrastającym znaczeniu wrocławskiego portu lotniczego świadczy dynamiczny przyrost liczby obsługiwanych pasażerów i przeladowywanych towarów. W roku 2000 było to 270 000 pasażerów, by w 2011 roku obsłużyć już ponad 1,65 mln osób.

### Transport kolejowa

Sieć kolejowa w aglomeracji wrocławskiej jest stale modernizowana w celu zapewnienia mieszkańcom alternatywnej możliwości dotarcia do centrum miasta. Rozbudowywany system Park&Ride ma zachęcić kierowców do przesiadki z samochodów do komunikacji publicznej.

### Inteligentny System Transportu

Dzięki zaawansowanemu, komputerowemu systemowi zarządzania ruchem komunikacja publiczna jest uprzywilejowana na większości skrzyżowań. To zachęca mieszkańców do rezygnacji z samochodów na rzecz nowoczesnych i komfortowych autobusów i tramwajów.





## Wsparcie dla inwestorów

### Invest in Wrocław – pierwsze kroki

Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej SA (ARAW) została założona w roku 2005 jako partnerstwo miasta Wrocławia i otaczających go gmin.

ARAW oferuje efektywną pomoc podczas całego procesu inwestycyjnego, a także dedykowaną opiekę poinwestycyjną dla firm, które ulokowały się we Wrocławiu i jego okolicy.

ARAW oferuje inwestorom:

- zarządzanie projektami dedykowanym zespołem specjalistów (wg zasady jednego okienka)
- współpracę między wrocławskim światem biznesu a środowiskiem akademickim
- wsparcie w kampaniach promocyjno-rekrutacyjnych
- wsparcie przy ubieganiu się o pomoc publiczną
- dedykowane analizy i raporty
- oferty inwestycyjne (greenfield, brownfield, powierzchnie biurowe)
- opiekę poinwestycyjną

ARAW przeprowadził w 2012 roku specjalną kampanię promocyjno-rekrutacyjną w Internecie, która wsparła wrocławskie firmy w przyciąganiu utalentowanych pracowników do miasta.

### Granty rządowe i fundusze unijne

Fundusze unijne oraz granty rządowe przeznaczone są dla podmiotów inwestujących w motoryzację, elektronikę, lotnictwo, usługi biznesowe, działalność badawczą oraz biotechnologię. Podstawą udzielenia wsparcia jest umowa pomiędzy Ministerstwem Gospodarki i Inwestycji oraz uchwała Rady Ministrów zezwalająca na wypłacenie środków.

### Specjalne Strefy Ekonomiczne

4 Specjalne Strefy Ekonomiczne obecne w aglomeracji wrocławskiej oferują:

- tereny wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną w atrakcyjnych cenach,
- zwolnienie z podatku dochodowego (PIT lub CIT),
- pomoc od formalnej strony podczas procesu
- bezpłatne wsparcie podczas procesu inwestycyjnego

### Zwolnienie z podatku od nieruchomości

Istnieje możliwość całkowitego lub częściowego zwolnienia z podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy lub realizujących inwestycję we Wrocławiu. Zwolnienie to ma charakter ogólny (dla wszystkich przedsiębiorców spełniających określone warunki) i może być uważane za pomoc regionalną (w zależności od konkretnych rozwiązań prawnych zawartych w uchwale gminnej). Zwolnienia są ustalane uchwałą Rady Gminy.

### Wrocławskie Centrum Akademickie

Wrocławskie Centrum Akademickie (WCA) jest przedsięwzięciem Urzędu Miejskiego Wrocławia i pierwszą inicjatywą tego typu w Polsce. Jest to platforma współpracy samorządu ze środowiskiem akademickim Wrocławia. Jego celem jest wsparcie działań na rzecz rozwoju nauki i edukacji akademickiej w mieście poprzez m.in. przyciąganie naukowców, badaczy i utalentowanych studentów.

Projekty pilotażowe stworzone i wdrożone przez Miasto Wrocław:

Program Mozart – partnerstwa/staże naukowców we wrocławskich firmach.

Wrocławski Absolwent – dodatkowe szkolenia prowadzone na wrocławskich uczelniach, które dostarczają najlepszym studentom umiejętności oczekiwanych przez pracodawców.

### Wrocławskie Centrum Badań EIT+

Wrocławskie Centrum Badań EIT+ jest spółką integrującą naukowo-badawczy potencjał akademickiego środowiska na Dolnym Śląsku. Udziałowcami spółki są największe wrocławskie uczelnie oraz samorząd miejski.

Do głównych obszarów badań należą:

- Nanotechnologia
- Biotechnologia i Medycyna
- Klimat i Energia
- Telekomunikacja i Informatyka

Środki unijne przyznane na realizację tego projektu wynoszą 200 mln Euro.

Wrocławskie Centrum Badań EIT+ oferuje firmom wspólne projekty badawcze, a także dostęp do najwyższej klasy laboratoriów.

## Rynek pracy

Polska jest jednym ze światowych liderów na rynku usług SSC/BPO. Potwierdza to zarówno uznanie kraju za jeden z 5 dojrzałych rynków dla outsourcingu przez międzynarodową firmę doradczą Everest Group, jak i coroczny, dwucyfrowy wzrost, czyniący go jednym z najprężniej rozwijających się sektorów polskiej gospodarki.

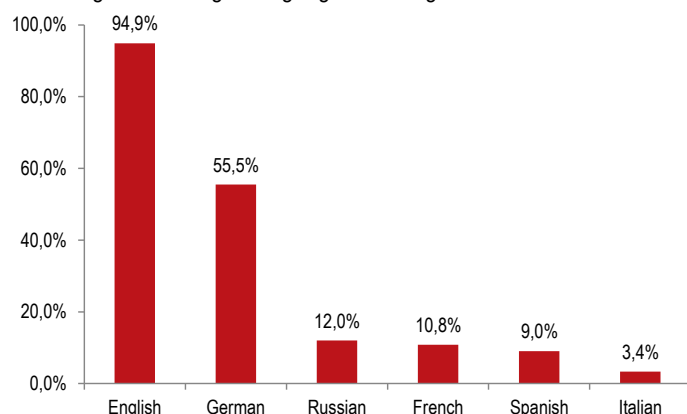
Według danych Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) Wrocław zajmuje trzecie miejsce, jeśli chodzi o liczbę pracowników zatrudnionych w centrach nowoczesnych usług biznesowych – pracuje w nich ponad 12,5 tys. osób, jednak pod względem tempa rozwoju pozostaje niekwestionowanym liderem.

Między rokiem 2009 i 2011 we Wrocławiu przybyło ponad 5,9 tys. miejsc pracy w centrach nowoczesnych usług biznesowych, co oznacza wzrost liczby zatrudnionych o 86%. Ponieważ Wrocław jako wiodący ośrodek akademicki gwarantuje stały dopływ świetnie wykształconych młodych kadr, można spodziewać się dalszego rozwoju sektora w regionie.

### Absolwenci we Wrocławiu

Wrocław jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Polsce, zajmując trzecie miejsce pod względem ogólnej liczby studentów. W mieście znajdują się 30 szkół wyższych, które w roku 2011 kształciły prawie 150 000 studentów. Kierunki IT, ekonomiczne oraz inżynieryjne, kluczowe dla branży SSC/BPO oraz R&D, w roku 2011 ukończyło odpowiednio 2,2 tys., 10 tys. osób oraz 3 tys. osób.

*Znajomość języków obcych wśród studentów we Wrocławiu / Knowledge of foreign languages among students in Wrocław*



Źródło/Source: Bilans Kapitału Ludzkiego – 2010, n = 2984

Wrocław jest ośrodkiem nowoczesnych usług biznesowych szczególnie w skali kraju – jedynym, w którym największy udział w zatrudnieniu mają centra typu R&D. Generują one zapotrzebowanie na młode kadry przygotowane do pracy naukowo-badawczej. Z tego powodu istotna jest zdolność do wykształcenia odpowiedniej liczby osób z kierunkową wiedzą inżynieryjną – Wrocław jest drugim, co do wielkości, po Krakowie ośrodkiem kształcenia na kierunkach inżynieryjno-technicznych.

Potencjał zawodowy absolwentów we Wrocławiu sprawia, że jest to preferowana lokalizacja inwestycji wymagających wysokich kwalifikacji tzw. KPO (Knowledge Process Outsourcing). Miasto dodatkowo ułatwia także proces pozyskiwania odpowiednich

pracowników wchodzących na rynek pracy. W 2008 roku utworzone zostało Biuro ds. współpracy z Uczelniami Wyższymi, którego celem jest koordynacja polityki kształcenia z potrzebami rynku i wyjście naprzeciw zarówno oczekiwaniom absolwentów, jak i pracodawców.

### Doświadczone kadry

O potencjale rozwojowym sektora nowoczesnych usług biznesowych we Wrocławiu decydują także doświadczeni specjaliści.

Obecność wykwalifikowanych kadr ze znajomością języków obcych została doceniona przez światowe koncerny, które wybrały Wrocław na siedzibę swoich centrów usługowych. Organizacje takie jak IBM, Hewlett Packard, CapGemini, Credit Suisse, Google czy Nokia Siemens Network obsługują z Wrocławia większość rynków europejskich. Zatrudnieni we wrocławskich centrach specjaliści posługują się większością języków europejskich, tak podstawowymi, jak angielski, niemiecki, francuski, rosyjski i hiszpański, jak i uznawanymi za niszowe niderlandzkim, szwedzkim i fińskim.

Warto również wspomnieć o wysokiej jakości życia we Wrocławiu, czego dowodem może być wybór miasta na Europejską Stolicę Kultury 2016. Atrakcyjność regionu umożliwia relokację kadry z innych części kraju, a tym samym zwiększa zaplecze kadrowe o inne ośrodki.

### Wynagrodzenia w sektorze

Jednym z głównych czynników szczegółowo rozpatrywanych przez inwestorów przy wyborze lokalizacji są prognozowane koszty inwestycji, w tym koszty pracy. Na rynku wrocławskim, pomimo bardzo wysokiej jakości życia, średnie płace są wciąż niższe w porównaniu z rynkiem warszawskim. Oczywiście w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, jako branży opartej na wiedzy, koszty zatrudnienia pracownika zależą w głównej mierze nie tyle od lokalizacji, ale przede wszystkim od szeregu innych czynników takich, jak wymagane nietypowe umiejętności, wymagany staż pracy w sektorze, znajomość niszowych języków oraz nasycenie lokalnego rynku.

*Przeciętne miesięczne wynagrodzenia na wybranych stanowiskach we Wrocławiu w PLN brutto / Average Gross Monthly Salaries for selected positions in Wrocław (in PLN)*

Stanowisko (wymagana znajomość tylko j. angielskiego)	Wynagrodzenie / Salary	
	Min	Max
Młodszy księgowy	2800	3500
Księgowy	3300	4500
Administrator IT	3500	6000
Starszy Administrator IT	4000	8000
(Starszy) programista Java	6000	10000
Team Leader w zespole księgowym	6500	10000

Źródło/Source: Hays Poland, Październik 2012

## Office Market

Wrocław is the third largest office market in Poland in terms of stock, after Warsaw and Kraków. The history of the office market in Wrocław dates back to the 1990s; however, the most rapid development occurred after the year 2000. Currently, the total office supply in the city is estimated at 428,000 m<sup>2</sup>.

Originally, the buildings in the city center were developed for the needs of their owners and revitalised and adapted to office building standards. Gradually, as the market started to also develop outside of the city center, with new office districts starting to emerge.

Currently, there are a few main office hubs in Wrocław. These include the city center, which are predominately offices located in renovated tenement houses.

The western part of the city, offering convenient access to the airport, especially the areas around Strzegomska and Legnicka streets, is developing rapidly. Such buildings as Legnicka Business House, Quattro Forum, Millenium Tower I and II, Wrocław Business Park, Wojdyła Business Park and the Green Towers complex, amongst others, are located in this office hub.

Another region of the city where developers have focused their attention are the areas south of the city center. This is where one finds such buildings as Globis, Arkady Wrocławskie and Aquarius Business House (currently under construction). In addition to those, the 212 m tall Sky Tower, which has undoubtedly already become an iconic spot on the map of Wrocław, is to be delivered in this area in Q4 2012.

The northern part of Wrocław also has some office resources. The largest project in this part of the city is Wrocław Business Park II.

Thanks to Wrocław's well-developed public transport network, other parts of the city also have significant potential in terms of office developments.

## Significant construction activity

Wrocław is one of the most dynamic office markets in Poland in terms of developments under construction, being second only to Warsaw. At the end of Q3 2012, there was approximately 128,000 m<sup>2</sup> of modern office space at the construction stage in 17 developments. Additionally, 24 office blocks (totalling 450,000 m<sup>2</sup>) are at the planning stage. It is worth noting that 56% of the developments under construction are already pre-leased.

These figures show that the developers are following the demand generated by tenants, and that they believe in the strength of the Wrocław market.

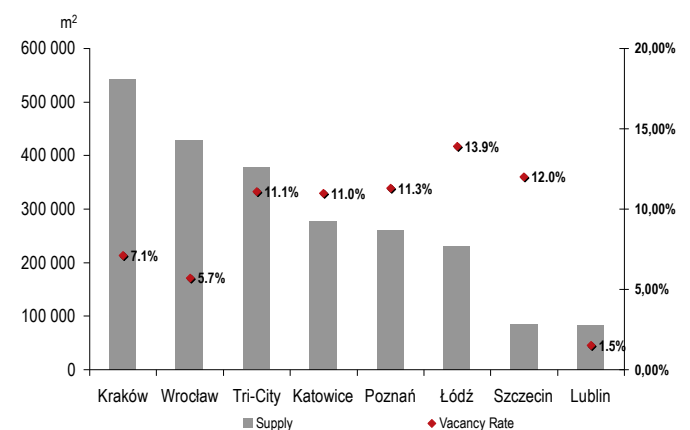
Interestingly, given the current construction activity, Wrocław may within the next year approach Kraków in terms of total office stock.

Currently, developers put the main emphasis on the southern part of the town, close to the city centre, where approximately 58,600 m<sup>2</sup> of modern office space is at the construction stage, including such projects as Aquarius Business House I&II (25,000 m<sup>2</sup>), Sky Tower (28,500 m<sup>2</sup>) and Pałac Strzeleckich (3,300 m<sup>2</sup>).

Another interesting region in which developers are placing their new office developments is the western part of the city. So far this office hub has been the largest in terms of office stock after the city center.

Projects under construction include such buildings as Green Towers II (10,700 m<sup>2</sup>, 100% leased) and Millennium Tower IV (7,800 m<sup>2</sup>). Located in the south-western part of the city and currently under construction is Raclawicka Center (5,000 m<sup>2</sup>). A few office developments are also at the planning stage, including Business Garden, Gamma Office and Synergy Business Park.

*Podaż (m<sup>2</sup>) i wskaźnik pustostanów (%) w głównych miastach Polski / Supply (m<sup>2</sup>) & Vacancy Rate (%) in Major Polish Cities*



Źródło/Source: Jones Lang LaSalle, III kw. 2012

New office buildings will also be constructed in other parts of the city in the future, but most of the planned developments are concentrated in the western and southern parts of Wrocław.

Nevertheless, locations in other areas of the city have the potential to become interesting alternatives to the most popular locations and to help widen the choice of options for potential tenants.

## Towards a balanced market?

The high level of construction activity should definitely put upwards pressure on the vacancy rate. At the end of Q3 2012, more than 24,000 m<sup>2</sup> of modern office space in Wrocław was vacant, which translates into a vacancy rate of 5.7%. It is worth highlighting that during the last two years the vacancy rate in Wrocław has stood at approximately 3%. This rate had an influence on the market in terms of the limited availability of lease options for potential occupiers. The increasing number of immediately available lease options is creating more favorable conditions for tenants, especially those from the BPO/SSC sector looking for relatively large offices (i.e. over 1,000 m<sup>2</sup>) and provides convenient extension possibilities.

During the first three quarters of 2012, tenants in Wrocław signed lease agreements for a record-breaking volume of 63,000 m<sup>2</sup>, which is more than 17,000 m<sup>2</sup> higher than in the whole of 2011. The largest lease agreements signed in 2012 in Wrocław include pre-let deals signed by a confidential IT firm in Green Towers (14,400 m<sup>2</sup>) and a company from the financial sector in Green Day (10,500 m<sup>2</sup>). It is worth underlining that in Q3 2012 five of the ten largest lease agreements signed outside of Warsaw were for space in Wrocław.

Demand for office space comes mainly from companies which already operating in the city and wish to expand (e.g. UPS, Tieto and Capgemini) as well as from new players coming to the Wrocław market, companies including, among others, BD Europe and the Qatar Airways European Contact Centre which have decided to start operations in Wrocław this year. We believe that Poland is an attractive country for BPO/SSC companies and will attract new companies, some of which will certainly locate their operations in Wrocław.

## Stable rents

At the end of Q3 2012, prime headline rents in Wrocław stood at €14.50 to €15.50 / m<sup>2</sup> / month for medium-size agreements, with the highest rents being found in the city center. Rents in Wrocław seem to be at a similar level to those found in other major cities in Poland. Moreover, developers continue to attract tenants by offering additional incentives, such as rent-free periods and/or fit-out contributions, the level of which depends on the original standard of the space.

Taking into account these additional tenant inducements, effective rents are typically 10% to 20% lower than the headline rents.

We are of a view that office market conditions within the next several months will be balanced between the bargaining positions of tenants and developers.

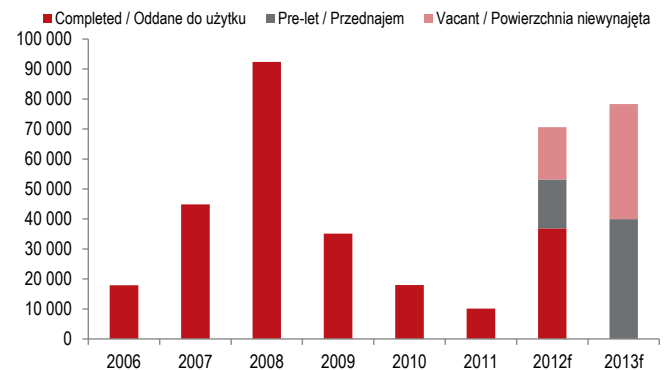
*“Capgemini, with around 110,000 people in 40 countries, is a global leader in consulting, technology, outsourcing, and local professional services. The Capgemini Software Solutions Center, operating in Wrocław, specialises in the development and integration of IT solutions for corporate customers based in Poland and Germany. The young and open-minded people who have created the Capgemini Software Solutions Center in addition to their everyday intensive work develop their technical and personal competencies. They are the main reasons for the success of the on-going projects.”*

*Wrocław was chosen as the location for the Capgemini Software Solutions Center due to the availability of highly qualified graduates from technical universities. Since the beginning of its operations in 2004, the center has grown rapidly: we currently employ 500 IT experts and in the coming years we expect further development of the center not only in terms of size but also in terms of the scope of the services provided.”*

**Piotr Poprawski**

*Head of the Capgemini Software Solutions Center*

*Oddane do użytku, wynajęte na zasadach przednajmu i powierzchnia wolna (m<sup>2</sup>) / Completions, pre-leased and vacant space (m<sup>2</sup>)*



Źródło/Source: Jones Lang LaSalle, III kw. 2012

## Rynek Biurowy

Wrocław jest trzecim po Warszawie i Krakowie największym rynkiem biurowym w Polsce. Początek historii wrocławskiego rynku biurowego to lata 90-te, jednak najbardziej dynamiczny rozwój nastąpił już po roku 2000. Aktualnie całkowite zasoby biurowe miasta wynoszą około 428 000 m<sup>2</sup>.

Początkowo były to budynki realizowane na własne potrzeby właścicieli i rewitalizacja oraz dostosowanie do potrzeb biurowych kamienic w centrum miasta. Stopniowo, w miarę powstawania biurowców poza centrum, zaczęły się zarysowywać kolejne obszary biurowe w mieście.

Aktualnie możemy wyróżnić kilka głównych stref biurowych we Wrocławiu. Należy do nich centrum miasta, w którym przeważają biura zlokalizowane w odnowionych kamienicach. Prężnie rozwija się zachodnia część miasta, głównie okolice ulic Strzegomskiej i Legnickiej oferujących dogodny dostęp do lotniska. W tym rejonie znajdują się takie budynki jak Legnicka Business House, Quattro Forum, Millennium Tower I i II, Wrocławski Park Biznesu, Wojdyła Biznes Park czy kompleks Green Towers.

Kolejnym rejonem miasta, na którym swoją uwagę skupili deweloperzy są tereny położone na południe od centrum. W tej okolicy zlokalizowane są takie biurowce jak Globis, Arkady Wrocławskie, czy będąca aktualnie na ukończeniu pierwsza faza Aquarius Business House oraz liczący 212 m wysokości Sky Tower, który niewątpliwie już stał się charakterystycznym punktem na mapie Wrocławia.

Również północna część Wrocławia dysponuje zasobami biurowymi. Największym projektem w tym rejonie jest Wrocławski Park Biznesu II.

Ze względu na bardzo dobrą komunikację publiczną rynek biurowy ma duży potencjał rozwoju również w innych częściach miasta.

## Wysoka aktywność budowlana

Wrocław jest jednym z najbardziej dynamicznych rynków biurowych w Polsce pod kątem liczby realizowanych inwestycji biurowych i pod tym względem ustępuje jedynie Warszawie. Na koniec III kw. 2012 r. w aktywnej budowie pozostawało około 128 000 m<sup>2</sup> w 17 projektach biurowych. Kolejne 24 biurowce (łącznie około 450 000 m<sup>2</sup>) są w fazie koncepcyjnej. Warto zauważyć, że 56% aktualnie budowanej powierzchni we Wrocławiu zostało już wynajęte. Powyższe wartości świadczą o tym, że deweloperzy podążają za popytem generowanym przez najemców i wierzą w siłę rynku wrocławskiego.

Co ciekawe, biorąc pod uwagę aktualną aktywność budowlaną deweloperów, Wrocław w perspektywie najbliższego roku może

zbliżyć się pod kątem całkowitych zasobów biurowych do Krakowa, który od wielu lat jest największym po Warszawie rynkiem biurowym w Polsce.

Główny nacisk deweloperzy kładą aktualnie na południową część miasta w niedalekiej odległości od centrum, w której powstaje około 58 600 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, wliczając takie obiekty jak Aquarius Business House I&II (25 000 m<sup>2</sup>), Sky Tower (28 500 m<sup>2</sup>) i Pałac Strzeleckich (3 300 m<sup>2</sup>).

Kolejnym najbardziej popularnym miejscem, w którym lokowane są nowe inwestycje biurowe jest część zachodnia, która do tej pory po Centrum była największym pod kątem podaży rejonem biurowym we Wrocławiu. W tej części miasta realizowane są takie biurowce jak np. Green Towers II (10 700 m<sup>2</sup> - w pełni wynajęty), Millennium Tower IV (7 800 m<sup>2</sup>) czy zlokalizowane w południowo-zachodniej części Wrocławia Raclawicka Center (5 000 m<sup>2</sup>). W planach znajduje się również kilka nowych inwestycji biurowych takich jak np. Business Garden, Gamma Office czy Synergy Business Park.

W północno-wschodniej części miasta powstaje również Długosza Business Park.

*„Globalne Centrum Biznesowe HP powstało w 2005 roku we Wrocławiu, jako jedna z pierwszych inwestycji z sektora nowoczesnych usług dla biznesu na Dolnym Śląsku. HP GBC obsługuje zarówno międzynarodowe firmy z sektora FMCG, odzieżowego czy farmaceutycznego z Europy i USA, jak i inne oddziały HP, w obszarze finansów, księgowości, kadr i płac, marketingu i sprzedaży oraz zarządzania łańcuchem dostaw. Wkrótce jednostka rozszerzy swoje portfolio o zaawansowane usługi z zakresu finansów, rachunkowości, analizy biznesowej i marketingu, również z obszaru KPO, czyli usług opartych na eksperckiej wiedzy. Decyzję o ulokowaniu centrum usług we Wrocławiu globalny zarząd HP podjął po szczegółowych analizach zasobów takich jak szeroki dostęp do dobrze wykształconych pracowników znających języki obce, lokalizacja, w tym bliskość europejskich klientów koncernu, potencjał rozwojowy miasta oraz władze otwarte na współpracę z międzynarodowymi inwestorami. Spójna, długofalowa strategia rozwoju Wrocławia jako lokalizacji dla usług opartych na wiedzy, a także dostęp do powierzchni biurowej najwyższej jakości to powody coraz większej popularności miasta wśród inwestorów z sektora BPO/SSC.”*

*Agnieszka Orłowska, Prezes Globalnego Centrum Biznesowego HP we Wrocławiu*

Nowe powierzchnie biurowe w przyszłości powstaną również w innych częściach miasta, jednak większość planowanych inwestycji skupia się w części zachodniej i południowej. Niemniej jednak lokalizacje w innych rejonach Wrocławia mają szansę stać się ciekawą alternatywą dla najbardziej popularnych lokalizacji i przyczynić się do poszerzenia wyboru opcji najmu dla najemców.

## W stronę zrównoważonego rynku?

Wysoka aktywność budowlana deweloperów niewątpliwie powinna przyczynić się do wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej. W III kw. 2012 r. ponad 24 000 m<sup>2</sup> biur we Wrocławiu pozostawało bez najemców, co odpowiada współczynnikowi powierzchni niewynajętej w wysokości 5,7%. Warto wspomnieć, że w ciągu ostatnich dwóch lat wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie około 3%, co było przyczyną ograniczonej liczby opcji wynajmu w mieście. Powiększająca się dostępność kreuje korzystniejsze warunki dla najemców, zwłaszcza z sektora BPO i SSC, którzy poszukują relatywnie dużych powierzchni biurowych (ponad 1 000 m<sup>2</sup>) oraz daje im możliwość rozwoju w przyszłości.

W pierwszych trzech kwartałach 2012r. we Wrocławiu firmy wynajęły rekordowe 63 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, a to o ponad 17 000 m<sup>2</sup> więcej niż w całym 2011r. Największymi umowa podpisanymi w 2012 roku we Wrocławiu były przednajmy zawarte przez firmę z branży IT w kompleksie Green Towers na powierzchnię około 14 400 m<sup>2</sup> oraz firmę z sektora finansowego w biurowcu Green Day na 10 500 m<sup>2</sup>. Warto podkreślić, że np. w III kw. 2012r. pięć z dziesięciu największych umów najmu podpisanych na rynkach poza Warszawą przypadło właśnie na Wrocław.

Popyt jest generowany głównie przez firmy już działające i rozwijające się w mieście (np. UPS, Tieto, Capgemini), jak również przez nowe podmioty dopiero wchodzące na wrocławski rynek. Do takich firm można zaliczyć m.in. BD Europe czy Qatar Airways European Contact Centre, które w tym roku zdecydowały się na uruchomienie swojego biura we Wrocławiu. Polska jest atrakcyjnym rynkiem dla firm z sektora BPO/SSC i sądzimy, że dalej będzie przyciągać nowe inwestycje, w tym również do Wrocławia.

## Stabilne stawki czynszu najmu

Najwyższe czynsze transakcyjne we Wrocławiu na koniec III kw. 2012 roku oscylowały na poziomie €14,50-15,50/ m<sup>2</sup>/ m-c dla średniej wielkości umów, przy czym najwyższe czynsze rejestrowane są w centrum miasta. W porównaniu z innymi głównymi rynkami biurowymi w Polsce czynsze najmu we

Wrocławiu znajdują się na zbliżonym poziomie. Najemcy nadal mogą liczyć również na dodatkowe zachęty ze strony wynajmujących takie jak okres wolny od płatności czynszu i/lub kontrybucje w wykończeniu powierzchni, których wysokość zależy od wyjściowego standardu oferowanego przez dewelopera.

Czynsze efektywne są zazwyczaj o 10-20% niższe niż czynsze bazowe.

Przewidujemy, że warunki panujące na rynku w perspektywie najbliższych kilkunastu miesięcy będą zrównoważone pomiędzy pozycją negocjacyjną najemców i deweloperów.

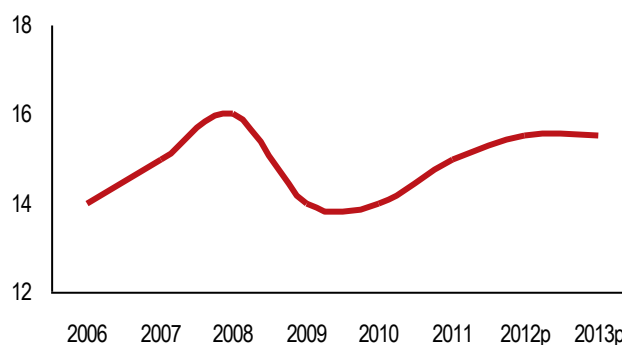
*"REC Global jest międzynarodową grupą dostarczającą usług rozwoju oprogramowania dla klientów z całego świata, jak również dostawcą usług outsourcingu specjalistów programistów i inżynierów testów na rynku lokalnym we Wrocławiu. REC Global posiada 11 oddziałów w Europie Centralnej oraz USA, a swoją siedzibę główną posiada właśnie we Wrocławiu. Sukces REC Global bierze się m.in. z dostępu do wysoko wykwalifikowanych specjalistów i absolwentów rynku wrocławskiego.*

*Wysoka jakość pracy naszych zespołów z Wrocławia znajduje wyjątkowe uznanie u klientów na całym świecie, a w szczególności w Niemczech, gdzie klienci bardzo doceniają jakość naszej pracy, a także profesjonalność komunikacji z zespołami ekspertów z REC Global. Dzięki temu REC Global zyskał pozycję lidera Europy Wschodniej w zakresie usług rozwoju oprogramowania dla branży Automotive.*

*Współpraca i skuteczne wsparcie władz Wrocławia dla inwestorów i lokalnego biznesu nie ma sobie równych w naszym regionie Europy."*

**Krzysztof Kuliński CEO, REC Global**

Najwyższe Czynsze Transakcyjne (€/ m<sup>2</sup>/ miesiąc) / Prime Headline Rents (€/ m<sup>2</sup>/ month)



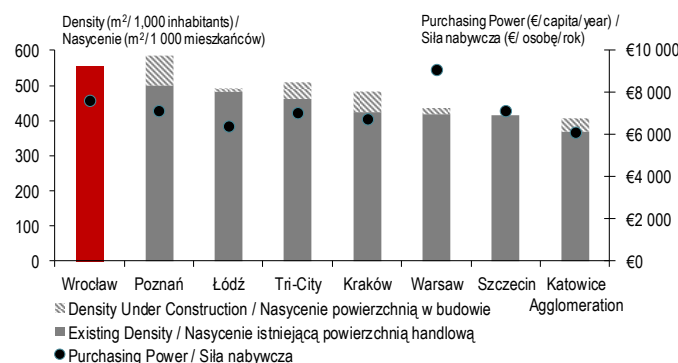
Źródło/Source: Jones Lang LaSalle, III kw. 2012

## Retail Market

The modern retail market in Wrocław and its wider agglomeration<sup>1</sup> is significantly well developed, with a total 640,000 m<sup>2</sup> of GLA. It offers a variety of retail formats: fifteen shopping and shopping & leisure centres (68% of the total floorspace), four retail parks (18%), seven stand-alone retail warehouses (13%) and one outlet centre.

Currently, the amount of leasable space in shopping centres in Wrocław is 434,000 m<sup>2</sup>, which results in the highest shopping centre density ratio of all major Polish agglomerations: 563 m<sup>2</sup> per thousand inhabitants. The development of the retail market is fuelled by one of the highest average spending powers of all metropolises in Poland: €7,647 annually per citizen, 133% of the national average.

*Density and purchasing power in the eight major agglomerations/  
Nasylenie i siła nabywcza w 8 największych aglomeracjach*



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, 10.2012/ GfK Polonia, data as of 2011

The vast majority of shopping centres (88% of all floorspace) in Wrocław are modern, gallery-led projects. The remaining 12% is situated within hypermarket-driven centres which were delivered in the early stage of market development. However, two of such schemes have recently announced extension plans: the Tesco gallery in Bielany Park Handlowy and Auchan in Bielany. Through adding extra retail space to their premises and thus significantly improving their tenant mixes, the two projects will change their current status of foodstore-led centres to that of mall-driven projects. Therefore, once these projects have been delivered to the market the share of mall-anchored centres in total floorspace will rise to 95%, creating an even wider spectrum of high quality of retail space and leasing opportunities for retailers.

Galeria Dominikańska is one of the oldest and best established shopping centres in Wrocław and, thanks to its prominent city centre location and attractive tenant mix, it is one of the top centres on the

market. In 2011, 11 years after opening, Galeria Dominikańska underwent a significant refurbishment and tenant mix reconfiguration. A number of new high quality tenants appeared in the centre (e.g. the Inditex Group). Moreover, the catering offer was extended and improved in order to increase the dwell time in the facility. This has strengthened the position of the centre as the leading retail destination in the city centre.

Magnolia Park is the largest shopping & leisure centre in the region. Due to its critical mass and wide offering, as well as its established position and good access links, the centre has a regional capture power. Four centres (Magnolia Park, Arkady, Korona and Pasaż Grunwaldzki) offer leisure components in the form of multiplexes. Two existing centres, i.e. Pasaż Grunwaldzki and Magnolia Park, are planning further expansion of space.

In addition to shopping centres, several retail parks, convenience centres and an outlet centre operate in the Wrocław region. The most noteworthy is the "Bielany hub" (along the A4 motorway), where Inter IKEA's Bielany Park Handlowy, an Auchan shopping centre and a retail park, as well as associated stand-alone retail warehousing operations (e.g. Black Red White), have opened premises. This destination is expected to be strengthened even further with the already-mentioned planned extensions of Bielany Park Handlowy and the Auchan centre. In fact, a new IKEA store (the largest in Poland) is already at the construction stage, with its opening set for 2013.

The high street cluster in Wrocław is situated in the Old Town area, i.e. the historical downtown. In addition to numerous restaurants, bars, cafes, and multiple retailers such as H&M, Tatum, Terranova, Jackpot, Diverse, CCC, W.Kruk, Empik, Superpharm, Rossmann, to name just a few, Marks & Spencer have recently enriched the area with the opening of their store on Olawska Street.

The share of vacant space in Wrocław's shopping centres was 3% in H1 2012, i.e. higher than the rate found at the end of 2011 (1.5%). This is attributable mostly to the low lease-out status of the recently opened Galeria Sky Tower.

Prime rents, which refer to a 100 m<sup>2</sup> unit located in leading projects and earmarked for the fashion and accessories category, currently stand at approximately €47 to €53 / m<sup>2</sup> / month, which is achievable only in the best assets.

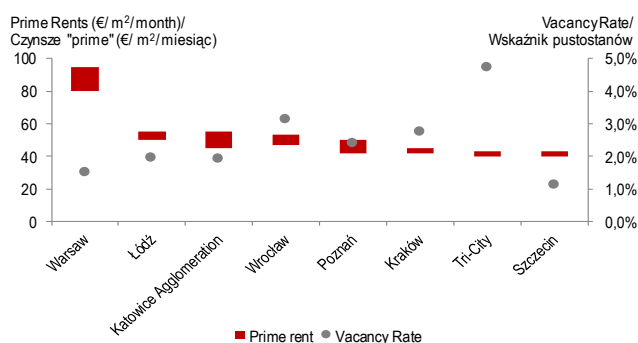
<sup>1</sup> The agglomeration of Wrocław embraces also neighbouring boroughs (poviats and municipalities): Czernica, Żorawina, Koberzyce, Kały Wrocławskie, Długoleka Siechnice, Miękinia, Oborniki Śląskie and Wisznia Mała. The entire area as described above is inhabited by approximately 772,000 people.

## Rynek handlowy

Rynek nowoczesnych obiektów handlowych w aglomeracji wrocławskiej<sup>2</sup> jest dobrze rozwinięty. Obecnie całkowita podaż wynosi 640 000 m<sup>2</sup> GLA, na co składają się następujące formaty: 15 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych (68% całkowitej powierzchni najmu), cztery parki handlowe (18%), siedem wolnostojących magazynów handlowych (13%) oraz jedno centrum wyprzedażowe.

Podaż 434 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu centrów handlowych przekłada się na wskaźnik nasycenia 563 m<sup>2</sup>/ 1 000 mieszkańców, która to cyfra jest najwyższą spośród ośmiu głównych aglomeracji kraju. Czynnikiem silnie stymulującym rozwój tego sektora jest relatywnie wysoka siła nabywcza, wynosząca średnio 7 647 € na mieszkańca rocznie (33% powyżej średniej dla kraju).

*Prime Rent vs Vacancy Rate/ Czynsze „prime” vs wskaźnik pustostanów*



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle 10.2012 (Vacancy/ Pustostany: H1 2012)

W segmencie centrów handlowych zdecydowana większość powierzchni (88%) znajduje się w obiektach z dominującą rolą galerii handlowej. Pozostałe 12% przypada na obiekty typowo hipermarketowe, które były budowane w początkowym etapie rozwoju rynku. Dwa obiekty starego typu mają zostać rozbudowane i odnowione – galeria handlowa Tesco (część Parku Handlowego Bielany) oraz Auchan na Bielanych. Wraz z realizacją tych projektów, udział kompleksów z galerią jako wiodącym elementem wzrośnie do 95% rynku. Niewątpliwie poszerzy to ofertę powierzchni wysokiej jakości oraz wzbogaci możliwości rozwoju dla najemców.

Galeria Dominikańska to jedno z najstarszych centrów we Wrocławiu i jednocześnie obiekt o najbardziej ugruntowanej pozycji. Świetna lokalizacja przy głównym węźle komunikacyjnym i bliskość Starego Miasta, oraz bogaty zestaw najemców sprawiają, że centrum jest jednym z najbardziej popularnych miejsc robienia zakupów i spędzania czasu wolnego w mieście. W 2011 r., po 11 latach od otwarcia, Galeria Dominikańska przeszła znaczący remont

oraz odświeżenie zestawu najemców. W galerii pojawiły się nowe marki (m.in. z grupy Inditex), a oferta restauracji została znacznie powiększona i poprawiona, co wydłużyło czas przebywania klientów w centrum. Powyższe zabiegi wzmocniły i tak już silną pozycję galerii na rynku regionu.

Magnolia Park jest największym obiektem handlowym w aglomeracji wrocławskiej. Dzięki swojej masie krytycznej, dużej liczbie sklepów, szerokiej ofercie, a także uznanej pozycji jak i dobrym połączeniom komunikacyjnych, centrum to przyciąga klientów z całego regionu.

Cztery centra handlowe, mianowicie Magnolia Park, Arkady, Pasaż Grunwaldzki a także Korona są atrakcyjne również ze względu na obecność w nich wielosalowego kina. Dwa z istniejących centrów handlowych – Magnolia Park i Pasaż Grunwaldzki – planują rozbudowę swoich obiektów.

Na terenie aglomeracji działają także inne formaty: parki handlowe, centra typu „convenience” oraz jedno centrum wyprzedażowe. Silny rejon na zakupowej mapie miasta to dzielnica Bielany, gdzie przy autostradzie A4 znajdują się m.in. Bielany Park Handlowy (Inter IKEA), kompleks Auchan z centrum handlowym i parkiem handlowym oraz inne wolnostojące obiekty (jak np. Black Red White). Spodziewamy się, że w wyniku realizacji planowanego powiększenia zarówno Parku Handlowego Bielany jak i sąsiadującego z nim kompleksu Auchan, siła przyciągania tego obszaru jeszcze się umocni. Trwa realizacja pierwszej fazy rozbudowy Parku Handlowego Bielany – powstaje nowy budynek dla największego w kraju sklepu IKEA, którego otwarcie ma nastąpić w 2013 r.

Handel wzdłuż głównych ulic handlowych koncentruje się w rejonie Starego Miasta. Dostępna tu oferta to przede wszystkim liczne restauracje, kawiarnie, bary a także popularne sieci jak np. H&M, Tatum, Terranova, Jackpot, Diverse, CCC, W.Kruk, Empik, Superpharm czy Rossmann. Rejon ten wzbogacił się niedawno o flagowy sklep sieci Marks & Spencer przy ul. Oławskiej.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych Wrocławia wyniósł w I poł. 2012 r. 3% i był wyższy od wartości zaobserwowanej na koniec 2011 r. (1,5%). Na jego wzrost silny wpływ miało otwarcie Galerii Sky Tower, gdzie odsetek wolnej powierzchni pozostaje wysoki.

Obecnie tzw. „czynsze prime”, które dotyczą lokali o powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup> przeznaczonych dla branży „moda i akcesoria” w wiodących centrach handlowych, kształtują się na poziomie ok. 47-53 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc.

<sup>2</sup> Aglomeracja Wrocławia obejmuje gminy miejsko-wiejskie: Czernica, Żórawina, Kobierzyce, Kały Wrocławskie, Długołęka Siechnice, Miękinia, Oborniki Śląskie i Wisznia Mała. Cały obszar zamieszkuje 772 000 ludzi.



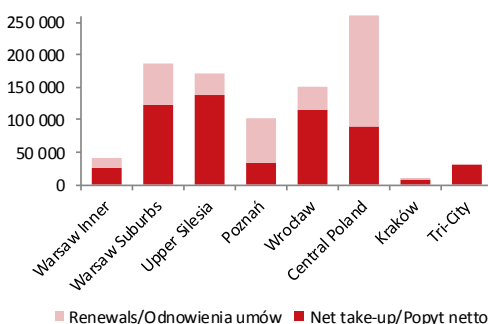
## Industrial Market

The strong and prosperous local market, along with the strategic location in close proximity to the borders with Germany and the Czech Republic, are factors which make Wrocław one of the top industrial locations in Poland. With total space of 661,000 m<sup>2</sup>, this is the fifth biggest regional market in terms of existing supply.

The logistical significance of Wrocław is due to the well-developed road network. The A4 motorway crosses the southern suburbs of Wrocław, leading from the German border to the border crossing point to Ukraine at Korczowa (completion of the entire motorway is planned for 2014). The Wrocław Bypass (the A8 motorway) is also a crucial part of the regional road infrastructure, enabling transit to national roads No. 5 (towards Poznań, Bydgoszcz and the Tri-City) and No. 8 (towards Warsaw). The Eastern Wrocław Ring-Road will be the next element of the Wrocław transport network (the first section should be completed at the beginning of 2013).

The birthplace of the Wrocław industrial market is located in Bielany Wrocławskie, where the warehouses of Prologis and Panattoni were constructed. As the market has developed, new locations have emerged: Długołęka, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska and Żórawina. Currently, developers and tenants are focusing on sites situated near to the Wrocław Bypass and the A4. All the major developers have secured sites and are ready to start construction work as soon as a tenant for a long-term lease appears (for example, the planned Prologis Park Wrocław V).

Gross and Net Take-up by Region – Q1 – Q3 2012 /  
Popyt brutto i netto w 2012 r. (I–III kw.)



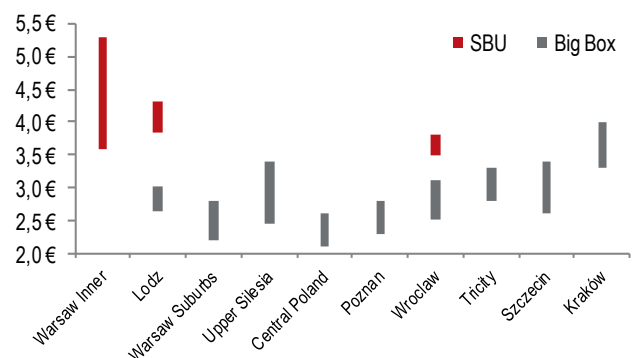
Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Warehousefinder.pl, Q3 2012

Tenant interest is confirmed by one of the highest take-up levels in Poland. In 2012 (Q1 to Q3) 151,000 m<sup>2</sup> was leased, which amounted to 15% of total gross take-up in Poland. Net take-up in 2012 was 114,000 m<sup>2</sup>. Among the top deals in Wrocław in 2012 were two BTS projects by Panattoni Europe (Lear in Legnica, 32,000 m<sup>2</sup>; and Syncreon in Żary, 11,000 m<sup>2</sup>), a renewal by Kuehne & Nagel at Prologis Park Wrocław I (12,000 m<sup>2</sup>) and a new deal signed by Hi Logistics at Prologis Park Wrocław IV (11,000 m<sup>2</sup>).

The slump which affected the Wrocław market in 2010 left a relatively high vacancy rate: 78,000 m<sup>2</sup>, which was 11.9% of the existing space in Lower Silesia, was available. This rate was slightly higher than the average for the whole of Poland (11.2%), but was a reduction in the rate seen for the region in 2010 (18%). Nevertheless, developers are offering mainly units of 3,000 m<sup>2</sup> to 5,000 m<sup>2</sup>, with large warehouses being scarce.

The constant decrease in the vacancy rate suggests that rental levels will remain stable or we will even see a slight upward trend. At present, effective rents in Wrocław range between €2.50 and €3.10 / m<sup>2</sup> / month. For small business units tenants have to pay €3.50 to €3.80 / m<sup>2</sup> / month.

Effective industrial rents (€/m<sup>2</sup>/month) / Czynsze efektywne (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Warehousefinder.pl, Q3 2012

49,000 m<sup>2</sup> of new warehouse space was under construction at a total of three sites at the end of Q3 2012: a BTS project for Lear in Legnica (Panattoni, 32,000 m<sup>2</sup>); a facility being built by Goodman for TJX (10,000 m<sup>2</sup>); and new space being developed at SEGRO Industrial Park Wrocław (7,000 m<sup>2</sup>).

## Rynek magazynowy

Prężny i rozwijający się rynek lokalny oraz strategiczne położenie w pobliżu granic z Niemcami i Czechami czynią z Wrocławia jedną z najważniejszych lokalizacji magazynowych w Polsce. Z 661 000 m<sup>2</sup> istniejącej nowoczesnej powierzchni magazynowej jest to piąty pod względem wielkości rynek regionalny w kraju.

Logistyczne znaczenie Wrocławia to w dużej mierze zasługa dobrze rozwiniętej sieci dróg. Przez południowe przedmieścia stolicy Dolnego Śląska przechodzi autostrada A4, dzięki której docelowo będzie można przejechać od granicy z Niemcami do przejścia granicznego na Ukrainę w Korczowej (całkowite zakończenie tej inwestycji jest planowane na 2014 rok). Ważnym ogniwem infrastruktury drogowej jest też Autostradowa Obwodnica Wrocławia (A8). Umożliwia ona tranzyt dla tras krajowych nr 5 (w kierunku Poznania, Bydgoszczy i Trójmiasta) oraz nr 8 (do Warszawy). Kolejnym elementem sieci transportowej dolnośląskiej metropolii będzie Wschodnia Obwodnica Wrocławia (pierwszy jej odcinek ma być gotowy na początku 2013 roku).

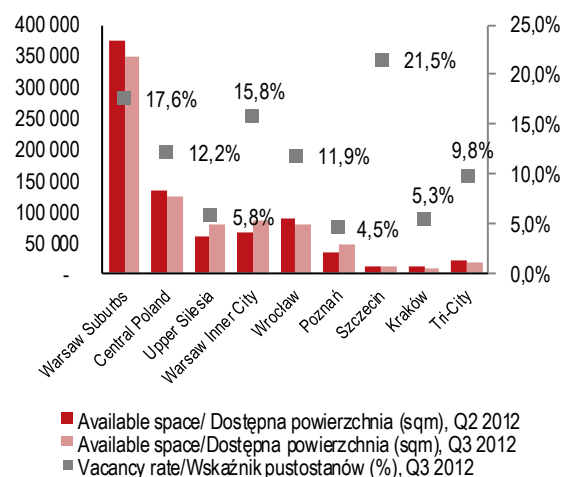
Kolebką dolnośląskiego rynku magazynowego są Bielany Wrocławskie, gdzie swoje parki stworzyły firm Prologis i Panattoni. Wraz z rozwojem regionalnego rynku pojawiły się nowe lokalizacje: Długołęka, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska oraz Żórawina. Obecnie deweloperzy i najemcy najbardziej interesują się działkami w pobliżu Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i A4. Wszystkie największe firmy deweloperskie mają zabezpieczone grunty i są gotowe rozpocząć inwestycję, jak tylko pojawi się klient zdecydowany na długoterminowy wynajem (np. planowany Prologis Park Wrocław V).

Dowodem na zainteresowanie najemców tym regionem jest stosunkowo wysoki poziom popytu. W 2012 roku (I-III kwartał), we Wrocławiu wynajęto ponad 151 000 m<sup>2</sup>, czyli 15% popytu brutto w całej Polsce. Popyt netto wyniósł w 2012 roku 114 000 m<sup>2</sup>. Na czele listy największych transakcji 2012 roku znalazły się dwie umowy dotyczące BTS zawarte przez Panattoni Europe (Lear w Legnicy, 32 000 m<sup>2</sup> oraz Syncreon w Żarach, 11 000 m<sup>2</sup>), odnowienie najmu przez Kuhne & Nagel w Prologis Park Wrocław I (12 000 m<sup>2</sup>) oraz nowa umowa Hi Logistics w Prologis Park Wrocław IV (11 000 m<sup>2</sup>).

Wciąż odczuwalnym skutkiem stagnacji, która dotknęła Dolny Śląsk w 2010 roku jest relatywnie wysoka stopa niewynajętej powierzchni. W rejonie Wrocławia bez najemcy pozostawało 78 000 m<sup>2</sup>, czyli 11,9% powierzchni w regionie. Było to nieco więcej niż przeciętna liczona dla całego kraju (11,2%), ale trzeba pamiętać, że wskaźnik ten neregularnie spada (z 18% zanotowanych na koniec 2010 roku).

W ofercie deweloperów dominują moduły o wielkości 3 000 - 5 000 m<sup>2</sup>. Dużych istniejących powierzchni praktycznie nie ma na rynku.

### Dostępna powierzchnia w regionach / Vacancy by location

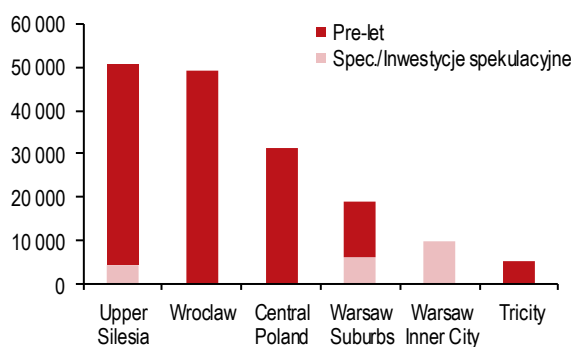


Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Warehousefinder.pl, Q3 2012

Systematyczne obniżanie wskaźnika wolnej powierzchni to znak, że stawki czynszowe pozostaną stabilne, a być może będziemy mieli do czynienia z lekką tendencją wzrostową. Obecnie czynsze efektywne kształtują się w granicach 2,50 - 3,10 €/m<sup>2</sup>/miesiąc. W przypadku wrocławskich small business units najemcom oferowano stawki między 3,50 a 3,80 €/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Na koniec III kw. 2012 r. w regionie Wrocławia budowano w sumie 49 000 m<sup>2</sup> w trzech projektach: BTS dla firmy Lear w Legnicy (Panattoni, 32 000 m<sup>2</sup>), obiekt budowany przez Goodmana dla TJX we Wrocławiu (10 000 m<sup>2</sup>) oraz powierzchnia powstającą w ramach SEGRO Industrial Park Wrocław (7 000 m<sup>2</sup>).

### Powierzchnia w budowie / Space under construction



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Warehousefinder.pl, Q3 2012

# Residential Market

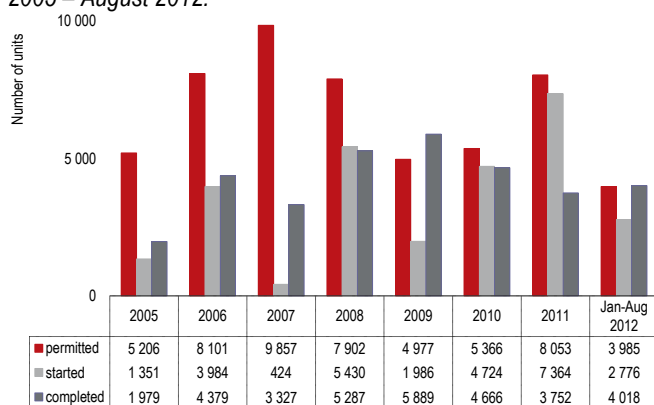
Wrocław is the third largest residential market in Poland in terms of the number of developer-built dwellings on offer. The market is dominated by several local development companies. It is worth noting, however, that among all the entities operating in the Wrocław housing market in September 2012 as many as 33 of them offered at least 100 units on the primary market.

According to data from the CSO, 3,700 residential units were completed in 2011 in Wrocław (a 20% drop compared to the previous year). By the end of August 2012, Wrocław had recorded 4,018 completions, up 80% compared to the same period last year. The current year is, therefore, very likely to bring an exceptionally high number of dwelling completions, although lower than the so-far record breaking year of 2009.

In terms of construction starts, 2011 was a record-breaking year for the Wrocław market. Over the year, the construction of more than 7,400 units was started (a 56% increase relative to 2010), of which 5,700 were under construction for sale and lease. In the period from January to August 2012, 2,800 units started construction, down 28% compared to the same period in 2011.

In 2011, building permits were granted for projects in Wrocław, comprising a total of 8,100 dwellings, 689 more than the number of constructions actually started in that period. The number of units which obtained permits is 50% higher than that in 2010. In the period from January to August 2012, 3,985 units received building permits, down 23% percent compared to the same period in 2011. 2012 is unlikely to see a marked increase in building permits received over the remaining part of the year. Consequently, it can be assumed that the volume of permits recorded over the whole 2012 will not exceed the results from 2011.

Number of units permitted, started and completed in Wrocław in 2005 – August 2012.



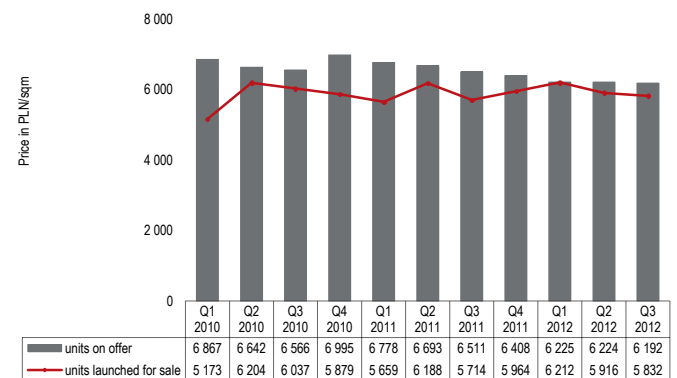
Source/Źródło: CSO

In 2012, developers are planning to complete a total nearly 6,800 units, with another 5,700 units coming in 2013. Among units completed or scheduled for completion in 2012 58% have been sold and 40% remain on the market. Sales results for units due in 2013 are visibly lower: only 25% of those units have found buyers, with some 74% still available.

In Q3 2012, 1,400 units were sold in Wrocław, with only a few dozen more entering the market. By comparison, an identical number of units were sold in this market in Q2, while that same quarter saw more than 1,800 units launched for sale. Q2, therefore, saw a record growth of new releases, and as a result, the number of available units reached 9,500 at quarter-end and had dropped only marginally by the end of Q3 2012. Given the current level of transactions, this means that an equivalent of eight quarters of sales are now on the market.

The 2012 quarterly sales saw a minor rise compared to the results from 2011; however, given the steady growth in the number of new projects on offer, sales per project are decreasing.

Average asking prices per m<sup>2</sup> in the Wrocław market between Q1 2010 and Q3 2012.



Source/Źródło: REAS

The average price of units offered in the Wrocław market has been falling since Q4 2010 and reached PLN 6,192 PLN / m<sup>2</sup> at the end of September. The average price of dwellings launched for sale in Q3 2012 was also lower than in the preceding quarter, amounting to PLN 5,832 / m<sup>2</sup>. The majority of new releases in this period were lower-end properties priced in the region of PLN 5,600 / m<sup>2</sup>. 2013 is likely to bring falling sales as compared to 2012, and, at the same time, a continuation of the slight downward trend in prices and/or additional promotional campaigns. In the final months of 2012 we can expect a certain increase in the number of transactions related to the closing of the “Family’s Own Home” program.

## Rynek mieszkaniowy

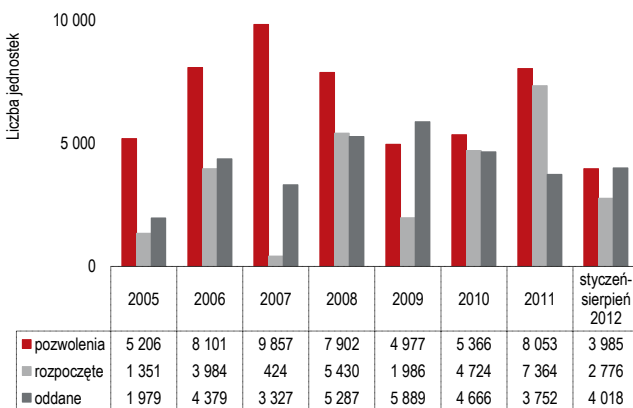
Wrocław jest trzecim pod względem liczby mieszkań deweloperskich w ofercie rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Na rynku dominującą rolę odgrywa kilku lokalnych deweloperów, jednak warto zauważyć, że spośród wszystkich podmiotów działających na wrocławskim rynku mieszkaniowym aż 33 firmy spośród nich dysponowało we wrześniu 2012 roku co najmniej 100 mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym.

Według danych GUS w 2011 roku we Wrocławiu oddano do użytkowania 3,7 tys. jednostek mieszkalnych, czyli o 20% mniej niż w poprzednim roku. Do końca sierpnia 2012 roku we Wrocławiu oddano do użytku 4018 mieszkań, o 80% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wysoce prawdopodobne jest zatem w 2012 roku oddanie do użytku rekordowej liczby mieszkań, choć zapewne wynik roku 2009 pozostanie nadal rekordowy.

Z kolei pod względem liczby mieszkań rozpoczętych rok 2011 był dla rynku wrocławskiego rekordowy. W całym roku rozpoczęto budowę blisko 7,4 tys. jednostek, o 56% więcej niż w roku 2010; z tej liczby 5,7 tys. w budownictwie na sprzedaż lub wynajem. W okresie styczeń-sierpień 2012 roku rozpoczęto budowę 2,8 mieszkań, o 28% mniej niż w analogicznym okresie 2011 roku.

W 2011 roku we Wrocławiu wydano pozwolenia dla inwestycji obejmujących łącznie blisko 8,1 tys. mieszkań, o 689 więcej od liczby lokali, których budowę rozpoczęto w tym czasie. Liczba mieszkań na pozwoleniach była, w porównaniu z rokiem 2010, aż o 50% wyższa. W okresie styczeń-sierpień 2012 r. uzyskano pozwolenia na budowę 3985 mieszkań i było to o 23% mniej niż w analogicznym okresie 2011 roku. W bieżącym roku trudno wskazać przesłanki do wyraźnego zwiększenia liczby mieszkań na pozwoleniach w dalszej części roku, stąd można przypuszczać, że w skali roku inwestorzy uzyskają pozwolenia na liczbę mieszkań nie większą niż w 2011 roku.

*Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, rozpoczęte i oddane – Wrocław; 2005 – sierpień 2012.*



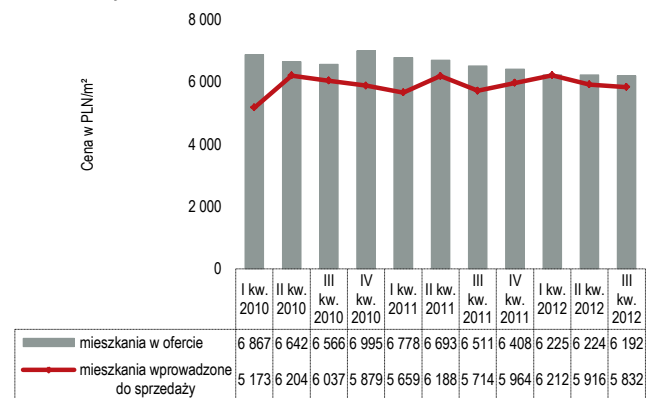
Source/Źródło: GUS

W 2012 roku deweloperzy planują oddanie do użytku blisko 6,8 tys. mieszkań, natomiast ich plany na 2013 rok obejmują obecnie 5,7 tys. jednostek. Wśród mieszkań oddanych lub planowanych do ukończenia w 2012 roku mieszkania sprzedane stanowią 58%, natomiast 40% te, które pozostają w ofercie rynkowej. Wyniki sprzedaży mieszkań planowanych do oddania w 2013 roku są wyraźnie niższe. Nabywców znalazło dopiero 25% spośród tych lokali, a 74% mieszkań wciąż czeka na nabywców.

W III kwartale 2012 roku we Wrocławiu sprzedano 1,4 tys. mieszkań, zaś wprowadzono do sprzedaży jedynie o kilkadziesiąt lokali więcej. Dla porównania, w II kwartale na tym rynku sprzedano niemal identyczną liczbę jednostek, zaś wprowadzono ponad 1,8 tys. mieszkań w nowych inwestycjach. II kw. 2012 roku przyniósł zatem rekordowy wzrost liczby wprowadzonych mieszkań. W rezultacie oferta na koniec II kwartału wzrosła do poziomu 9,5 tys. lokali a na koniec III kwartału zmalała tylko nieznacznie. Przy obecnym poziomie transakcji oznacza to, że na rynku znajduje się liczba lokali odpowiadająca ośmiu kwartałom sprzedaży.

Kwartalna sprzedaż w 2012 roku nieco wzrosła w porównaniu do rezultatów osiągniętych w 2011, jednak przy stale rosnącej liczbie projektów w ofercie znacząco spada sprzedaż w przeliczeniu na jedną inwestycję.

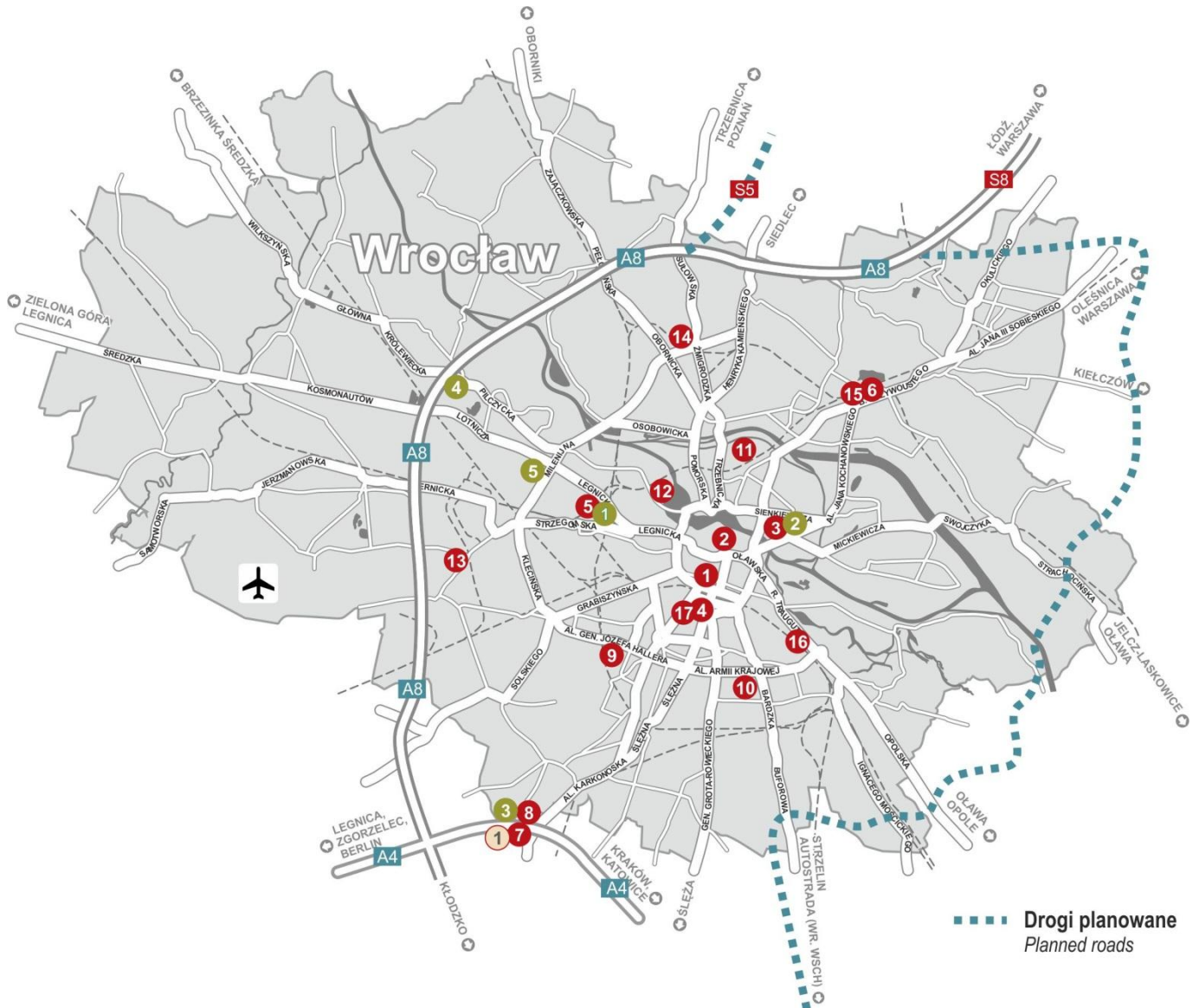
*Średnie ceny ofertowe za m<sup>2</sup> we Wrocławiu I kw. 2010 – II kw. 2012*



Source/Źródło: REAS

Średnia cena mieszkań w ofercie na rynku wrocławskim maleje od IV kwartału 2010 roku i wyniosła na koniec września 6 192 PLN/m<sup>2</sup>. Przeciętna cena lokali mieszkalnych wprowadzonych na rynek w III kwartale 2012 roku była także niższa niż w poprzednim kwartale i wyniosła 5 832 PLN/m<sup>2</sup>. Wśród jednostek wprowadzonych do sprzedaży w tym okresie dominowały mieszkania o podstawowym standardzie w cenie 5 600 PLN/m<sup>2</sup>. Rok 2013 przyniesie najprawdopodobniej spadek sprzedaży w stosunku do roku 2012, przy jednoczesnym utrzymaniu łagodnego trendu spadkowego cen lub dodatkowych promocji. W ostatnich miesiącach 2012 roku można spodziewać się pewnego wzrostu liczby transakcji, związanego z zakończeniem programu „Rodzina na swoim”.

# Mapa nieruchomości handlowych Map of retail developments

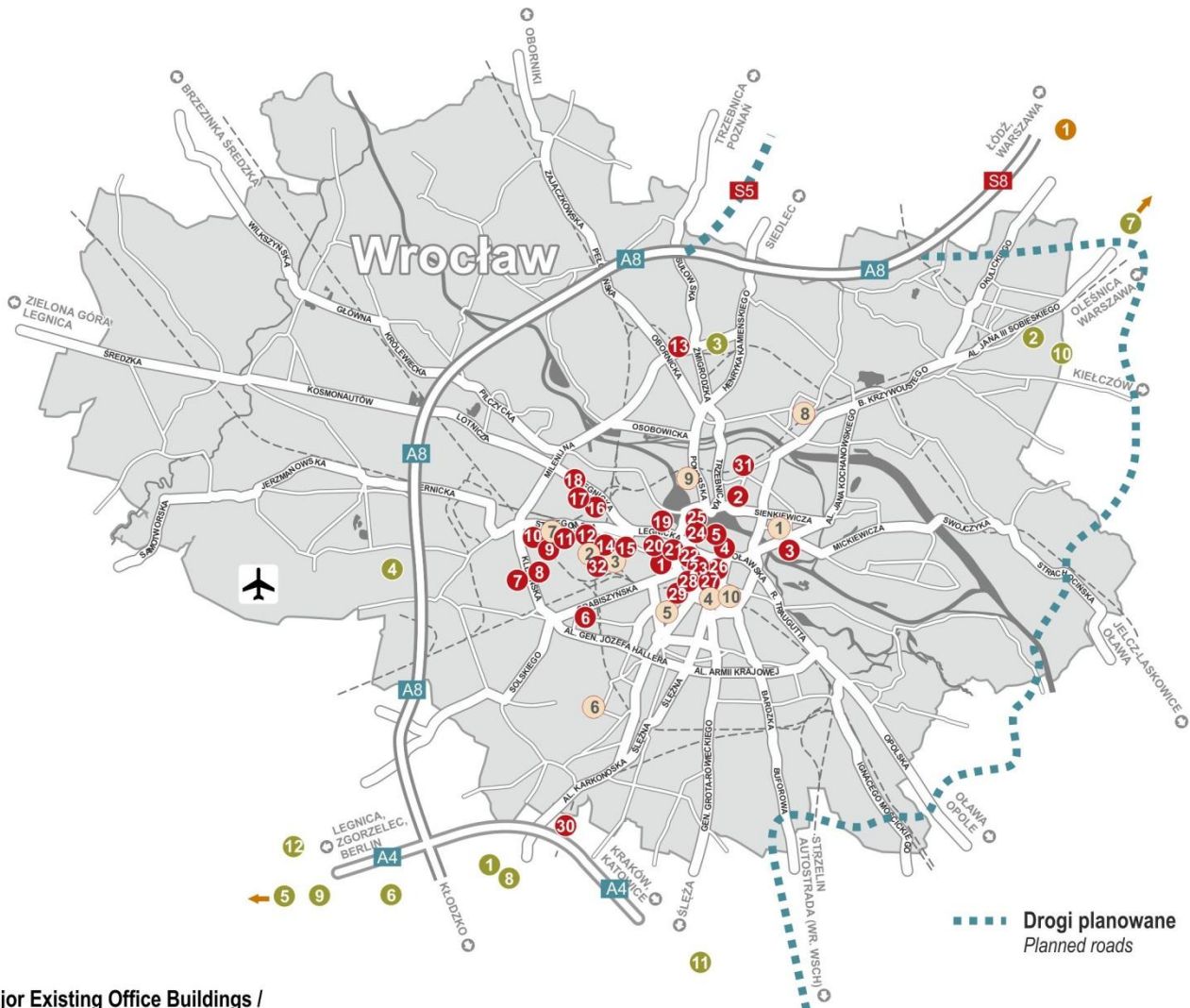


**Selected Retail Developments /  
Wybrane obiekty handlowe:**

- **Existing / Istniejące:**
  1. Renoma
  2. Galeria Dominikańska
  3. Pasaż Grunwaldzki
  4. Arkady
  5. Magnolia Park & Castorama
  6. Korona & Castorama
  7. Bielany Park Handlowy (Ikea, Obi, Tesco)
  8. Auchan Bielany & Leroy Merlin & Decathlon
  9. Borek
  10. Ferio Gaj
  11. E. Leclerc
  12. Tesco
  13. Factory & Futura Park Handlowy
  14. Marino
  15. Młyn Park Handlowy
  16. Family Point & Praktiker
  17. Sky Tower
- **Under construction / W budowie**
  1. Bielany Park Handlowy - extension
- **Planned / Planowane:**
  1. Magnolia Park - extension
  2. Pasaż Grunwaldzki - extension
  3. Auchan extension
  4. "Stadium" site
  5. Idylla site

# Mapa nieruchomości biurowych i magazynowych

## Map of office and industrial developments



**Major Existing Office Buildings /  
Główne Istniejące Budynki Biurowe**

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. ASCO Business Center                | 25. Wratlavia Center                |
| 2. Bema Plaza                          | 26. Renoma DTC                      |
| 3. Grunwaldzki Center A,B,C            | 27. Focus Plaza                     |
| 4. Oniro                               | 28. Arkady Wrocławskie              |
| 5. Kameleon                            | 29. Centrum Biurowe Globis          |
| 6. Grabiszyńska Office Centre          | 30. Office Interiors                |
| 7. WPT I-CT                            | 31. Promenady Wrocławskie - Epsilon |
| 8. WPT DINT                            | 32. Green Towers A                  |
| 9. Wojdyła Business Park I&II          |                                     |
| 10. Muchoborska 6, B1&B2               |                                     |
| 11. West Forum A                       |                                     |
| 12. Wrocławski Park Biznesu I          |                                     |
| 13. Wrocławski Park Biznesu II (B1&B2) |                                     |
| 14. Millenium Tower I&II               |                                     |
| 15. Silver Forum                       |                                     |
| 16. Quattro Forum                      |                                     |
| 17. Legnicka Business House            |                                     |
| 18. Legnicka Park Popowice             |                                     |
| 19. Cuprum Business Center             |                                     |
| 20. Centrum Orłąt                      |                                     |
| 21. Wall street House                  |                                     |
| 22. Wratlavia Tower                    |                                     |
| 23. Pod Żółtym Dębem                   |                                     |
| 24. CitiBank                           |                                     |

**Major Office Buildings Under Construction /  
Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji**

1. Green Day
2. Millenium Tower IV
3. Green Towers B
4. Aquarius Business House I&II
5. Sky Tower
6. Raclawicka Center
7. West Forum 1B
8. Długosza Business Park
9. Plac Strzelecki
10. Delta 44

**Major Existing Warehouse Buildings /  
Główne Istniejące Obiekty Magazynowe**

1. Prologis Park Wrocław I
2. Wrocław Business Park
3. Distribution Park Wrocław
4. Prologis Park Wrocław III
5. Prologis Park Wrocław IV
6. Prologis Park Wrocław V
7. Eurologis
8. Panattoni Park Wrocław I
9. Panattoni Park Wrocław II
10. Wrocław East Logistic Centre
11. Skalski Logistic Park
12. Tiner Logistic Park

**Major Warehouse Developments Under Construction /  
Główne Obiekty Magazynowe w Budowie**

1. Segro Industrial Park Wrocław





Real value in a changing world

## Contacts

Anna Kot  
Head of Office Agency  
and Tenant Representation Poland  
**Jones Lang LaSalle**

+48 22 318 0000  
anna.kot@eu.jll.com

Julita Spychalska  
National Director  
Tenant Representation  
**Jones Lang LaSalle**

+48 318 0000  
julita.spychalska@eu.jll.com

Patricia Lannoije  
Head of Research and Consultancy  
Poland  
**Jones Lang LaSalle**

+48 22 318 0417  
patricia.lannoije@eu.jll.com

Maciej Rojowski  
Director of Business Support Center  
**Invest in Wrocław - Wrocław  
Agglomeration Development Agency**  
+48 71 783 53 14  
maciej.rojowski@araw.pl



Jadwiga Naduk  
Head of Market Research & Consultancy  
**Hays Poland**

+48 22 584 56 79  
naduk@hays.pl



Maximilian Mendel  
Associate Director, CEE Research & Advisory  
**REAS**

+48 22 380 2118  
maximilian.mendel@reas.pl



Wrocław City Report – November 2012

[www.joneslanglasalle.pl](http://www.joneslanglasalle.pl)

Zaawansowane wyszukiwarki | Raporty | Aktualności | Reprezentacja Najemcy



**bazabiur.pl**

**magazyny.pl**

Try also [warehousefinder.pl](http://warehousefinder.pl)

Advanced property search portals | Reports | News | Tenant Representation