

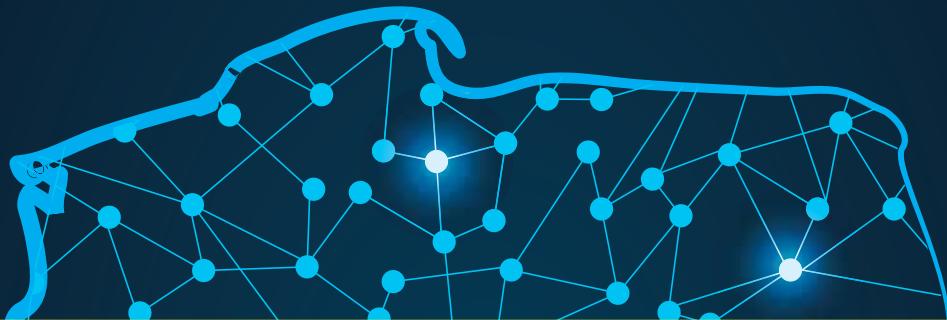
INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE

Investment Areas | Investors | Real Estate | Special Economic Zones | Experts

SPECIAL
EDITION

in Poland

02
2018



**ALL OF POLAND HAS BECOME
AN ECONOMIC ZONE**



**FDI INTELLIGENCE:
POLAND RANKS TOP FOR FDI
BY JOB CREATION**

POLSKA
WERSJA
OD STRONY 28

THE GOVERNMENT
WANTS TO
POPULARIZE PPP

THE VALUE OF INVESTMENTS
IN COMMERCIAL
REAL ESTATE

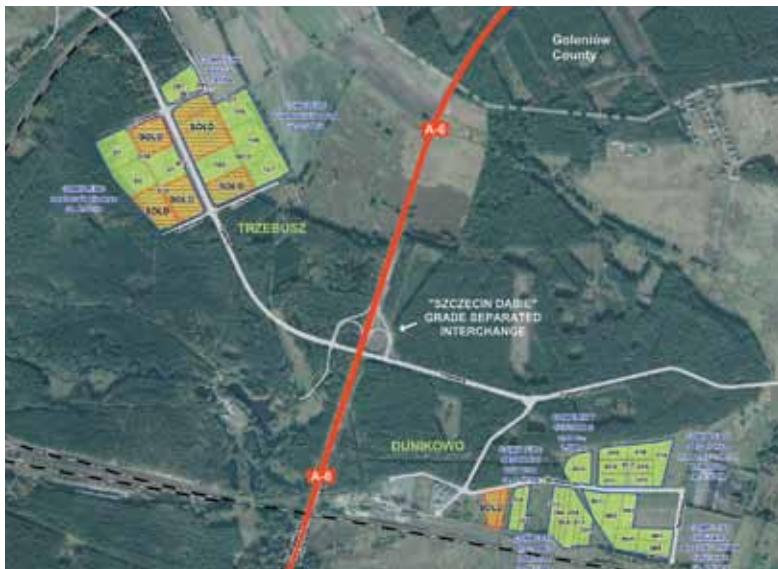
WARSAW ATTRACTS
MORE AND MORE
INVESTORS



Miasto
Szczecin

INVEST
in Szczecin

THE SZCZECIN SUB-ZONE OF THE SPECIAL ECONOMIC ZONE



**ESTIMATED PRICE FOR 1 SQ M FROM
50 PLN + 23% TAX.
OWNER – THE CITY OF SZCZECIN**

INVESTMENT AREA TRZEBUSZ

Land intended for services, production, petrol station or warehouse and storage facilities,

Total available area – approx. 18 ha:

Investment land is divided into plots with an area from around 1.9 ha to around 4.8 ha (as shown on the attached map) located in complexes:

Complex 3

- plot 6/1 – area ca. 2,28 ha
- plots 6/2 with 6/14 – area ca. 2,31 ha
- plots 6/7 with 6/12 and 6/15 – area ca. 2,38 ha

Complex 4

- plots 28/1, 28/2, 28/3 – area ca. 1,94 ha coming soon

Complex 5

- plots 12/5 with 16/5 – area ca. 2,15 ha
- plots 16/6 with 16/7 – area ca. 4,76 ha
- plots 16/3 with 16/11 – area ca. 2,44 ha

According to the investor's needs, there is a possibility of purchasing any area of investment land (for example several plots together).

Building restrictions for development:

- maximum development area - 75%,
- minimum biologically active area - 25%,
- maximum development height – 15 m

A full technical infrastructure: electricity, water-supply system, sanitary sewerage system, telecommunication lines, gas.

INVESTMENT AREA DUNIKOWO

Land intended for production, storage, warehousing, services and transport centres,

Total available area – approx. 20 ha:

Complex 6

- section 2 plots 21/4 and 22/4 - area ca. 1,46ha,

Complex 6

- section 3 plots 27/4, 28/4, 29/4, 30/4, 31/1, 32/1 - area ca. 4,23 ha

Complex 7

- section 1 plots 66/1, 66/2, 66/3, 66/4 with 66/7, 66/5, 66/6 - area from ca. 0,87 ha to 1,46 ha;

Complex 7

- section 2 plot 65/5- area ca.1.50 ha;

Complex 7

- section 3 plots 67/1, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8 - area from ca. 0,62 ha to 1,36 ha; sites 67/1, 67/3 i 67/4 prepared for sale in 2018, the rest due to the construction of the new road are planned for 2018/19.

Building restrictions for development:

- maximum development area - 65%
- minimum biologically active area - 25%
- maximum development height – 12 m

A full technical infrastructure: electricity, water-supply system, sanitary sewerage system

CONTACT THE DEDICATED SUPPORT OF THE INVESTOR:

Phone: +48 91 4245 086; +48 91 4351 164
e-mail: invest@um.szczecin.pl, kufnal@um.szczecin.pl

WWW.SZCZECIN.EU

INVESTMENT AREAS

4

Investments in Poland
without zonal restrictions

10

How to safely select a plot for
industrial and warehouse project

REAL ESTATE

12

Poland in 20th position worldwide
for real estate transparency

14

The value of investments
in commercial real estate

18

Warsaw attracts more
and more investors

WAREHOUSE

20

Warehouse market is booming,
developers go for new locations

OFFICES

22

Smart office buildings
and the cities of the future

PPP

24

PPP more popular?

INVESTORS

26

fDi Intelligence: Poland ranks
top for FDI by job creation

POLSKA WERSJA

28

Inwestycje w Polsce
bez strefowych ograniczeń

32

Zakup terenu pod inwestycję
magazynowo-przemysłową

34

Warszawa przyciąga
coraz więcej inwestorów

36

Rząd chce spopularyzować PPP

38

Polska na 20. miejscu pod względem
transparentności rynku nieruchomości

PUBLISHER / WYDAWCZA:

D&B Partners S.C.

ul. Stalowa 18 lok. 8, 03-426 Warszawa. e-mail: biuro@dbpart.com, www.terenyinwestycyjne.info

The photo on the cover / Fotografia na okładce: fotolia.pl

Other photographs in the publication / Pozostałe fotografie w publikacji: freepik.com, pixabay.com, fotolia.pl

TERENY
INWESTYCYJNE **INFO**



ALL OF POLAND HAS BECOME AN ECONOMIC ZONE



Investments in Poland without zonal restrictions

All of Poland has become an economic zone thanks to the act on supporting new investments. The new rules are to help encourage investments in less developed regions of the country and make it easier for small and medium-sized enterprises to invest.

When in 1994, Special Economic Zones were established, they were supposed to be a response to e.g. problems with the development of post-industrial areas and former state-owned farms. Thanks to income tax exemptions, they attracted investments to regions with high unemployment rates. With time, attractive infrastructure and other forms of support such as cluster structures or development centres were also created in the zones. However, for a long time there have been voices that the investment support system, including SEZs, should be transformed.

– The law ceased to keep up with the changing economic situation of the country and the world, which resulted, e.g. in regional divisions. Territorial limitations forced businesses and administrations into procedures

lasting for months, which often caused the businesses to withdraw. The tax exemptions were granted for as long as the zones were to function, and that period was extended twice. This has diminished Poland's investment competitiveness on the international arena, – says Jadwiga Emilewicz, Minister of Entrepreneurship and Technology.

THE INVESTOR WILL RECEIVE TAX INCENTIVES REGARDLESS OF LOCATION

The law, which entered into force at the end of June 2018, introduces several new solutions. Until now, an investor wishing to receive special income tax exemptions had to invest in one of 14 special economic zones, occupying about 0.08 % of the territory of Poland.

– After the amendments enter into force, tax incentives will be available throughout Poland, in areas where you can do business, – explains Tadeusz Kościński, Deputy Minister of Entrepreneurship and Technology.

The legislator assumes that this will allow e.g. to start another investment near the previous one without the need to include new areas in the zone, which could take up to 20 months. This is to encourage especially Polish businesses to reinvest.

The second novelty will be a specified investment deadline. Until now, investors were limited by the period of operation of the SEZs, which was prolonged twice (first until 2020, currently until 2026). Under the new law, the period of tax exemption is predetermined and lasts 10, 12 or 15 years.

– We provide security to over 2,000 investors who employ over 300,000 employees. We do not introduce changes to the rights they have acquired, i.e. the enterprises permitted to do business under the SEZ Act will be exempt from tax until 2026, – adds the deputy minister.

The decision on granting support will be issued by the minister competent for economy at the business's request. The decision will specify the conditions that must be met by the business to be able to benefit from tax exemption, including employment, the start and end dates of the investment and the quantitative and qualitative criteria that the business will be required to comply with.

MORE SUPPORT FOR MICRO, SMALL AND MEDIUM ENTERPRISES

The new law is to encourage micro, small and medium enterprises to invest. Quantitative criteria (required capital expenditures) will be adjusted to the capabilities of companies from the MSME segment by appropriate reduction in relation to the requirements of large companies. The requirements are to be reduced by 80% for medium-sized companies, 95% for small companies, and up to 98% for micro-enterprises.

– The SEZ reform puts even more emphasis on areas with higher unemployment. Much more support will be given to micro-, small and medium enterprises investing from PLN 200,000 up to PLN 100 million. The smaller the company and the higher the unemployment in a given place, the greater the tax exemptions will be, – said Marcin Chludziński, chairman of ARP S.A., at a meeting devoted to the new law.

The quantitative criterion will be paired with the qualitative criterion, which includes e.g. creating valuable jobs (especially trained staff or high-paid jobs), scientific development (including cooperation with universities, cluster activities and R&D investments). An additional quality criterion is to help less developed regions (mainly in Eastern Poland). In counties with a higher unemployment rate, the quantitative criterion for investment outlays will be reduced (the higher the unemployment, the lower the required investment outlays).

It is expected that opening up the possibility of obtaining support for MSME will increase the number of investments in less developed regions, which at the current stage of development are not able to meet the excessive

requirements of large investors, such as infrastructure and availability of human resources.

CHANGING THE ROLE OF SEZ

One of the key questions regarding the new law was: what is the future of the zones? The legislator assumed that the changes are to strengthen the role of 14 companies managing SEZs. As part of the investor service system, the standard of services for businesses will be unified. The companies managing zones will become the main point of contact in the region within the investor service system, organized as a one-stop shop system. They will also be regional coordinators of public aid as far as tax exemption and government subsidy instruments are concerned.

– We rely on the existing activities of the zones. We give them the opportunity to become the main point of contact in a given region. Together with the new law, the zones receive tools to create their own investment development plan and investor service at every stage of the transaction, – emphasizes Deputy Minister Kościński.

In this respect, the companies are to cooperate with local government units with the support of the Ministry of Entrepreneurship and Technology and the Polish Investment and Trade Agency.

– The zones should not only be the administrative unit granting permits, but above all, thanks to cooperation with local governments, they should constitute the centre of economic development of the region, – says Marcin Chludziński.

– The Pomeranian Special Economic Zone will support interested investors by assigning them an individual supervisor who will check with the business whether it meets the quantitative criteria, i.e. minimum investment expenditures. One of the key tasks of the company managing the zone will be to help the businesses execute their projects. The help will include e.g. access to and management of the zone's property, consultative and advisory assistance (support in communication between the businesses and offices, local community and local partners, and activities promoting new investments, – adds Paweł Lulewicz, vice chairman of the Pomeranian SEZ.

The companies managing zones will operate in the county areas assigned to them in the regulation. For example, the Łódź SEZ will be competent not only for the Łódź Province, but also a part of Wielkopolska Province and Mazovia Province, including Warsaw. The managements of the zones are making themselves familiar with the needs and possibilities of new areas that will be in their competence.

– We conduct activities within the framework of the project „Zone in every municipality”, which aims e.g. to analyze all investment areas in counties in the area managed by the Pomeranian Special Economic Zone. We scheduled three months for this field work. We want to reach out to districts, counties, determine the possibilities, and create an investment offer based on the given infrastructure. The second task is to reach businesses that have not used or did not know this zonal tool before. We want to show them that the zone is primarily to support micro-, small and

medium enterprises and they do not need to buy a large space or build a huge plant to get support for their investment projects. — says Paweł Lulewicz.

**INVESTMENT AREAS OUTSIDE
THE ZONES ARE BECOMING INCREASINGLY ATTRACTIVE**

During more than 20 years of their operation, special economic zones have gained funds to prepare the necessary infrastructure (including road infrastructure) and to connect utilities. Will parcels within the SEZs lose their attractiveness due to the changes introduced by the Act? Opinions are divided, but undoubtedly investors will consider the areas outside the zones more valuable.

– The possibility of locating investments on any plot suitable for the investor (thus not only on the areas belonging to the zones) can „free up” a lot of investment sites so far less attractive due to the location outside the zone, –says Marek Sienkiewicz, the head of the Deloitte SEZ team.

The chairman of the Katowice Special Economic Zone also sees a chance for the areas outside the zones. However, he emphasizes the need to involve local governments in adapting these areas to the needs of companies.

– In my opinion, the new regulations will be a much needed stimulus for the development of areas that have so far been outside the SEZ borders or even beyond the limits of its influence. The possibility of providing pu-

ALL OF POLAND HAS BECOME AN ECONOMIC ZONE



In my opinion, the new regulations will be a much needed stimulus for the development of areas that have so far been outside the SEZ borders or even beyond the limits of its influence. The possibility of providing public assistance outside the current SEZ, but on the same terms (PIT/CIT exemption) is an opportunity for local governments that have not had zonal locations yet. If local governments are well prepared for the conditions resulting from the new act, they will plan investment activities in the construction or expansion of infrastructure and their chances of obtaining investments that create new jobs in the region will surely increase

**Janusz Michałek,
Chairman of the Katowice SEZ**



- *Whether the new law will increase the number of investments in medium-sized cities and regions with high unemployment depends primarily on whether investors will want to invest in these cities. If the government encourages it, it can have a good effect. One large special economic zone is not a potentially bad solution, but the act changes the way of management into a centralized one. The effects of this move are difficult to assess today. Local governments do not lose anything, because they retain the property, but centralization usually does not bring anything good*
 - ***Joanna Proniewicz***
 - ***The Association of Polish Cities***



- *The introduced instrument favours primarily large production investments and service centres, which implies foreign investors.*
 - *On the other hand, thanks to the changes introduced at the last minute, already in the Sejm, it is also an interesting option for reinvestment (further development of already existing plants), which in turn supports domestic investors. It will probably be like in the previous zones, where Polish companies are the most numerous, but foreign companies prevail in terms of investment volume/value*

KONIN IS AN ATTRACTIVE PLACE FOR BUSINESS

The city, apart from its convenient location, can boast of interesting investment offers. All are located within easy reach of the city center and major transport routes (motorways, national and provincial roads). Current investment areas located in the area of: Miedzylesie, Maliniec, Pociejewo Island and Konin – Janowska.



Konin has over 113 hectares of investment areas located in various parts of the city. Among them there are areas designated for production, service, economic activation, housing development as well as public services. All properties are located in a short distance from the national roads and the A2 highway.

over 113 ha
of investment areas

international roads

lots of interesting
investment offers

ISLAND OF POCIEJEWKO

The island of Pociejewko on river Warta, where the hottest thermal water in Poland are located, which can be used for the production of heat and power and for balneology purposes. The investment area has about 18 ha and lies between old part and the new part of Konin city. The area is equipped with all media and communicated by national road. It is here that a geothermal heat-only boiler station will be built by the end of 2019 and recreation and therapeutic complex is being planned.

blic assistance outside the current SEZ, but on the same terms (PIT/CIT exemption) is an opportunity for local governments that have not had zonal locations yet. If local governments are well prepared for the conditions resulting from the new act, they will plan investment activities in the construction or expansion of infrastructure and their chances of obtaining investments that create new jobs in the region will surely increase, – comments Janusz Michałek, ScD, chairman of the Katowice Special Economic Zone.

Real estate experts also admit that well-prepared investment areas with the necessary infrastructure, whether or not located in the zone, are the most likely to attract an investor.

– After the changes, when the public aid will be possible across the country, the well-prepared land will in most cases be the main aspect determining the location of the investment. Public aid will have neutral potential for attraction, – adds Tomasz Olszewski, Regional Director at JLL.

An important factor in the search for new areas for investment will also be the ability to satisfy the need for workforce.

– Let us remember that the purpose of the previous regulation was to combat unemployment; a goal that has been achieved. In regions traditionally chosen for production investments, e.g. Silesia, Lower Silesia, Wielkopolska, where the largest Polish zones (Walbrzych, Legnica, Katowice) have been thriving, workforce has been lacking for some time now (similar to our competition on the southern border - in the Czech Republic and Slovakia). Thanks to the new SEZ Act, it will be possible to obtain investment incentives in the provinces that have not been considered major industrial centres (e.g. Lublin, Lubusz, Opole or Kujawy-Pomerania), – believes Filip Deleżyński, an associate at the Colliers International, Industrial Surface Area Department.

However, plots within the SEZs will remain attractive due to the longer period in which the investor receives support.

– The new regulations, with a few exceptions provided for in the transitional provisions, will apply to all investments started after the entry into force of the Act, regardless of whether these investments will be located in areas covered by a special economic zone or outside these areas. The benefit of investing in the SEZs will be that the support decision will always be issued in this case for 15 years. However, the quantitative and qualitative requirements will be the same for investments in the SEZs and beyond them, – comments Paweł Barański, partner in the tax advisory department at KPMG in Poland, office in Katowice.

MORE INVESTORS WILL CHOOSE LESS DEVELOPED REGIONS?

Increase in the number of investments with Polish capital, equalization of regional differences in economic development and technological advancement of the Polish economy. Such a vision related to the new way of supporting investments was presented last autumn by Deputy Prime Minister Morawiecki during the Economic Forum in Krynica. He then promised the creation of over 158,000 new jobs (currently the Ministry of Entrepreneur-

ship and Technology forecasts over 200,000 new jobs), PLN 117 billion in the form of capital expenditures and projected revenues to the budget of PLN 3.7 billion (over 10 years).

– We care about technologically advanced investments, evenly distributed. That is why we have changed the rules of operation of Special Economic Zones, so that all citizens will benefit from the effects of economic development of Poland, – says Minister Emilewicz.



– There are regions in Poland that have lost their competitive advantage in relation to highly industrialized centres. An example is Świętokrzyskie Province. We expect that after the act enters into force, a significant part of investors will be more interested in our region. There are already indications that this might be the case, – adds the vice chairman of the Starachowice SEZ, Mirosław Pamuła.

Will it really happen? There are many doubts. Some of them concern the equalization of regional differences. The Association of Polish Cities reported its fears even before the bill was passed. Zygmunt Frankiewicz, the president of the APC argued that the changes in the functioning of investment support will contribute to the increase and not to the decrease of differences in the development of individual provinces. He warned that large investments will appear mainly in large cities through which highways and expressways pass. After the adoption of the Act, the

APC softened its position, but still has reservations about the results of the Act.

– Whether the new law will increase the number of investments in medium-sized cities and regions with high unemployment depends primarily on whether investors will want to invest in these cities. If the government encourages it, it can have a good effect. One large special economic zone is not a potentially bad solution, but the act changes the way of management

– Today it is difficult to unequivocally assess whether the introduced solutions will increase the investment attractiveness of Poland. On the one hand, the departure from territorial restrictions will certainly have a positive impact on making investment decisions if it does not have to involve purchasing land within the SEZs. On the other hand, the quantitative requirements (the minimum investment amount) and quality requirements were increased. That was not included in previous regulations and it may adversely affect the possibility of obtaining a decision on support. – **says Paweł Barański, KPMG.**

into a centralized one. The effects of this move are difficult to assess today. Local governments do not lose anything, because they retain the property, but centralization usually does not bring anything good, – explains Joanna Proniewicz from the Association of Polish Cities.

GOVERNMENT PLANS VERSUS REALITY

A source of concern is also some provisions in the act. One of them is the possibility to suspend the decision on support based on the forecasted amounts of revenues and expenses of the state budget and the planned state budget deficit resulting from the Multiyear Financial Plan of the State (art.20). Some business circles criticize the fact that the Council of Ministers will be able to manipulate the granting or withdrawing of concessions easily, by means of a decree. Indeed, the Act does not specify premises for such an action.

It is also difficult to judge whether, thanks to new incentives, small Polish companies will be able to increase their investments. Experts are not convinced of this.

– The introduced instrument favours primarily large production investments and service centres, which implies foreign investors. On the other hand, thanks to the changes introduced at the last minute, already in the Sejm, it is also an interesting option for reinvestment (further development of already existing plants), which in turn supports domestic investors. It will probably be like in the previous zones, where Polish companies are the most numerous, but foreign companies prevail in terms of investment volume/value, – says Marek Sienkiewicz from Deloitte.

The increase in the number of foreign investments is also uncertain. Our neighbours from the Visegrad Group allowed investors to freely choose the location for the investment a long time ago, so Poland does not create a new quality, it only adapts to the current trends.

– Today it is difficult to unequivocally assess whether the introduced solutions will increase the investment attractiveness of Poland. On the one hand, the departure from territorial restrictions will certainly have a positive impact on making investment decisions if it does not have to involve purchasing land within the SEZs. On the other hand, the quantitative requirements (the minimum investment amount) and quality requirements were increased. That was not included in previous regulations and it may adversely affect the possibility of obtaining a decision on support. However, Poland remains a very attractive investment destination all the time due to the infrastructure and quality of employees, and the introduction of transparent investment support principles can certainly increase its attractiveness, – believes Paweł Barański.

The fulfilment of the promises made depends to a large extent on the executive regulation to the act. According to the announcements of the Ministry of Entrepreneurship and Technology, the regulation was to be prepared at the end of July, and in August the first companies should have been granted permits under new conditions. Currently, the Ministry informs that the work may last until the end of September 2018.

– Only when the new regulations come into force, we will be able to issue the first decisions on support (replacing the existing permits for running a business in the WM SEZ), – says the representative of the Warmia-Mazury SEZ.

The executive regulation will determine e.g.: the scope of economic activity, eligible costs, the amount of assistance and the period of its use, quantitative and qualitative criteria for investments and areas located within the county boundaries will be assigned to individual managers.

Several dozen companies are waiting for the possibility of obtaining a decision on the support. Only in the Pomeranian Special Economic Zone, a dozen or so businesses expressed their interest in using public assistance. After the executive regulation to the Act enters into force, they intend to apply for support to the PSEZ. According to preliminary analyses of the PSSE, a minimum of 90% of these investment projects will qualify for support.

How to safely select a plot for industrial and warehouse project

A range of factors can affect the choice of a plot of land for a development project, including the rising supply of warehouse and industrial space, workforce availability and governmental amendments to legal acts such as building law, water law, zoning law or amendments to regulations on trading in arable lands.



Krzysztof Czekalski
Cresa Polska

Both legal and environmental assessment of a land property and a physical inspection of the condition of the land and deep groundwater will have an impact on a project's commercial viability and time required for completion.

WHAT SPECIFICALLY SHOULD BE CONSIDERED BEFORE BUYING A PLOT?

First and foremost, you should find out whether a plot is included in the Master Plan (MPZP) which is an act of local law adopted by a city or gmina council detailing permitted land use and development. These plans must be taken account of when applying for a building permit. Green area percentage, floor-area ratio, siting of a building on a plot, access to a public road, intended uses of adjacent lands, cubic volume of a building and its roof's shape are some of the requirements that must be met by an investor.

If a land for a planned project is not included in the Master Plan, you should consult a zoning study that sets out general restrictions on land use and constitutes a basis for applying for a zoning decision (WZiT).

In April the Polish government intends to amend the Act on Spatial Planning and Development quite significantly by limiting the validity of zoning decisions to maximum two years, introducing the requirement to provide utility infrastructure, develop the immediate vicinity, and to specify primary functions of schemes, among others. In addition, investors will be required to check the current class of land in a cadastral survey when applying for a zoning decision for a particular plot of land.

No major issues are associated with lands intended for development and arable lands of class above IV. As regards arable lands with class below IV, a decision on exclusion of such lands from agricultural production and change of status from class III to class IV would have to be obtained. Given the current regulations on trading in such lands and other upcoming amendments planned for this year, this may also have a substantial impact on a project's timeframe.

All the above checks are carried out as part of a legal due diligence process to review thoroughly the legal status of a plot of land before acquisition. Review includes in particular the land and mortgage register to check title to the property, perpetual usufruct, existing encumbrances such as easements, mortgages, and third party claims, and the cadastral survey. An important aspect of locating a development project is to identify the type of property right: is it ownership or perpetual usufruct? A perpetual usufructuary is permitted to use a property solely as designated in the perpetual usufruct agreement...

Read more:
www.terenyinwestycyjne.info





Turek



The town in central Poland with available investment areas.

Communication routes	National road no. 72 Provincial road no. 470 Highway A2 – 16 km
Airports	85 km – Łódź 120 km – Poznań 180 km – Wrocław 200 km – Warszawa

Why you should invest here?

- fully developed investment areas:
 - water
 - gas
 - energy
 - sewage discharge
 - access roads
 - telephone
- attractive price
- possibility to educate your future employees
 - local high schools can create a class with desired profile (including technical schools)
- tax exemption:
 - corporate income tax – up to **45% of eligible costs**
 - real estate tax – even **for 3 years**
- area for manufacturing, warehouses and services

Our investment offers:



① 9,03 ha - greenfield

② 7,29 ha - greenfield

③ 3,27 ha - greenfield

Our location already has been chosen by several foreign capital companies – join them!

Investor Assistance Centre - Town Hall in Turek

4 Jedwabnicza Str., 62-700 Turek, POLAND, P: +48 63 222 38 81, E: invest@miastoturek.pl, www.inkubator.turek.pl

Poland in 20th position worldwide for real estate transparency

The Polish market is recognized as the top-rated market in Central and Eastern Europe for transparency and is ahead of Austria and Norway.



Tomasz Trzósło
Managing Director, JLL Poland

JLL and LaSalle Investment Management published the latest edition of Global Real Estate Transparency Index - GRETI). The world's most transparent markets include the United Kingdom, Australia, the United States, France, Canada, the Netherlands, New Zealand, Germany, Ireland, Sweden and Finland.

– Transparency is becoming increasingly important for commercial real estate, where investors are allocating ever more capital. The availability and quality of information – from prices to ownership – is crucial when it comes to making investment decisions, especially in new markets, – says Jeremy Kelly, Director, Global Research, JLL.

In this year's ranking, Poland was in 20th position, outpacing all other countries from Central and Eastern Europe, including the Czech Republic (23rd), Slovakia (27th – also included among the top ten countries that recorded the biggest leap in the ranking), Hungary (28th) and Romania (29th). According to Mateusz Polkowski, Head of Research & Consulting, JLL, Poland's strong showing can be put down to several factors, such as the

increase in supply, access to reliable market and transactional data as well as professional valuations and analyses. It is also important to note that development applies not only to the Warsaw market but to many other locations throughout the country as well.

– Poland continues to be the most attractive business location in the CEE region. This is confirmed by sound investment results and the high growth potential of the sector. This does not mean, however, that there isn't room for improvement. The important thing is to improve the transparency of legislative issues, such as changing the principles of settling the commercial real estate transaction tax, or introducing a new property tax. Furthermore, it is also of the utmost importance to have close cooperation with investors by, for example, inviting them to participate in consultations on drafting laws and which lead to the introduction of sophisticated legal changes in a gradual manner. Such a qualitative change in the approach towards investors, who place their capital on the Polish market, will contribute to the strengthening of our leading position in the commercial real estate in this part of Europe, – comments Tomasz Trzósło, Managing Director, JLL Poland.

Conclusions from this year's report:

The United Kingdom, Australia and the United States are the world's most transparent markets, as the leading Anglophone countries continue to dominate the top ranks. Nonetheless, there are some tech-savvy Continental European markets in this top group as well. The Netherlands has consolidated its leading position, and is one of the countries/markets that have experienced the biggest jump in the report, while Sweden made its debut in the category of "Highly transparent" markets.

Transparent markets are dominated by Asian and European countries, including five from CEE - Poland, the Czech Republic, Slovakia, Hungary and Romania. South Korea made its debut in this group while Singapore, Hong Kong and Japan are on the verge of being recognized as highly transparent...

Read more:

www.terenyinwestycyjne.info





The Ladies and Gentlemen,

The Legnica Special Economic Zone is definitely a unique place on the economic map of the Polish south-west. There are more than PLN 8 billion investments, 15 thousand jobs, more than 1300 ha of investment areas.

It is trusted by such prestigious and recognized brands as Volkswagen Motor Poland, CCC, BASF Polad, SITECH, Pittsburgh Glass Works Poland, XEOS and dozens more.

We focus on the development of thematic and industrial clusters: Lower Silesian Automotive Cluster, Aviation Cluster and Educational Cluster.

It is a new way of increasing competitiveness of companies through cooperation of entrepreneurs, scientists, public authorities and business environment institutions. Clusters allow to create better conditions for business, attract new investors and promote innovative projects. Trying to close properly the technological gap, we focus on the link between science and business practice.

Witold Lech Idczak
CEO of the Legnica Economic Zone

www.lsse.eu

ABOUT US

The Legnica Special Economic Zone means:

**21 subzones
1300**

hectares of investment-ready land



PLN 8 billion investments



15 000
work places



proximity of schools
and universities





The value of investments in commercial real estate in Poland has doubled

In the first half of the year, commercial real estate market recorded the highest value of investment transactions in history, over twice as high as last year. In the first half of the year, investors paid almost EUR 3.9 billion for commercial, office, warehouse and hotel properties purchased in Poland. Analysts of Walter Herz consulting company predict that 2018 will be another year, which just like 2017, will bring a record value of transactions concluded in this market sector.

Despite the Sunday trade ban, investors focused primarily on the commercial buildings. They invested over half of the total capital on such facilities. Agreements concluded in this segment had a total value of over EUR 2 billion. The subject of almost 30 per cent of the value of finalized contracts was office real estate. The buyers paid over EUR 1.2 billion for them. The remaining part of expenditure, about EUR 0.6 billion, was allocated to the warehouse and hotel sector.

TRANSACTION WORTH A BILLION EURO

The largest transaction concluded in the first half of the year, was taking over of 28 shopping centers by Griffin RE, including among others, M1 centers for around EUR 1 billion euro. The office sector also saw strong demand from investors. Among the major contracts concluded during this

period, Walter Herz specialists also mention the takeover of the Tri Granit investment portfolio by Revetas for approximately EUR 325 and funds managed by Goldman Sachs Asset Management, which included Cracow office complex Bonarka for Business and Katowice's Silesia Towers and other projects with a building permit.

In addition, Madison International Real Estate Liquidity Fund VI LP acquired 50 per cent shares in the 220 meter office tower Warsaw Spire A from Ghelamco for approximately EUR 175 million. Whereas, Globalworth Poland bought a five-building office complex Quattro Business Park in Cracow from Starwood Capital Group for EUR 139 million.

In the first half of the year, Atrium Centrum and Atrium Plaza office buildings in Warsaw, with a total area of around 32 thousand sq m have al-



GROW
WITH
WARSAW

Invest in Warsaw

The city with an excellent atmosphere for business

Learn more on: www.um.warszawa.pl/en | www.mapa.um.warszawa.pl

Our Partners at EXPO REAL 2018



so changed their owner and joined the portfolio of CPI Property Group. Globalworth Poland also purchased Warta Tower office building in Warsaw for EUR 55 million from Kulczyk Real Estate Holding. Moreover, Warburg-HIH Invest fund from Germany became the owner of Pegaz office building in Wrocław, which cost EUR 54 million.

ANOTHER RECORD YEAR

The first six months of the year showed that global companies recognize Polish commercial real estate market as an attractive location for investing their capital. However, according to Bartłomiej Zagrodnik, the CEO of Walter Herz, the number of transactions and the volume of real estate offered for sale in Poland allow to anticipate a record-breaking result also this year, when it comes to investment purchases in our country.

– Poland, which has already advanced in the opinion of the world to the status of a mature market, benefits from favorable economic conditions. The group of investors interested in our country is growing from quarter to quarter. This is particularly visible in the office segment. The factor that encourages to invest in our country is the continued strong demand from tenants, resulting in a regular decline in the vacancy rate. Undoubtedly, the wider selection of high-quality properties available on the main office markets in Poland, is also a factor in the increase in transaction value. The potential of the sector is very large. Due to intense activity of developers, the domestic resources in the office segment have recently exceeded the level of 10 million sq m of space, the demand for which has never been greater, – says Bartłomiej Zagrodnik.

ATTRACTIVE RATES OF RETURN

– Notably, the investors arriving in Poland can count on much more attractive capitalization rates in our country than in Western European countries.



In the case of the best office buildings in Warsaw, they are at the level of 5 per cent, and in the regional cities - about 6 per cent up to 7.3 per cent. The rental rates also encourage to invest money on the Polish market, which should increase over a longer period of time. And there is also the prospect of increasing the value of the investment, – adds Bartłomiej Zagrodnik.

According to the expert, high investment dynamics on the office market, despite rising real estate prices, should also continue in the second half of the year. This is indicated by significant transactions concluded in recent weeks.

WIDE RANGE OF INVESTMENT PURCHASES IN THE OFFICE SECTOR

The recently signed contracts include sales of the newest C and D buildings in the Warsaw Gdańsk Business Center complex, offering a total of 53 thousand sq m to one of the global pension funds for over EUR 200 million by HB Reavis. As well as, the purchase of Pałac Jabłonowskich located at Senatorska Street in Warsaw, with 17 thousand sq m of office space by S+B Gruppe development group from the Commerz Real fund. In addition, the acquisition of Atrium Tower office building located at Al. Jana Pawła II Street in Warsaw, which offers 11.5 thousand sq m of space by the Vienna Vienna Insurance Group.

In recent weeks, the purchase of Plac Małachowskiego office building measuring 14.5 thousand sq m has also been concluded by Generali Real Estate. The building is located near Piłsudskiego Square in Warsaw from Europa Capital and White Star Real Estate.

Crown Square office building in Warsaw has also recently changed the owner. The facility is located in the immediate vicinity of Rondo Daszyńskiego metro station, offering over 16 thousand sq m of space that M&A Capital acquired from Invesco Real Estate. Echo Investment sold an office building of 9.7 thousand sq m in Łódź to EPP company for EUR 19 million. The building, located at al. Piłsudskiego Street, was constructed in the second stage of implementation of Symetris Business Park. Finally, Spektrum Tower office building located at Twarda Street in Warsaw, offering approximately 29.5 thousand sq m of space, was purchased from the Europa Capital fund for EUR 101 million by Globalworth Poland.

FAVORABLE MARKET CONDITIONS

Walter Herz analysts emphasize that the investment boom that we observe today is favored by low interest rates, which motivate to look for an alternative to low-interest bank deposits and sovereign bonds. The increase in the number of investments is also supported by the very good economic situation and the improvement of consumer sentiment in our country.

American capital is a primary investor in Poland. It accounts for almost 40 per cent of commercial real estate sales and companies from Western Europe, Asia (South Korea, China, Malaysia) and Africa (South Africa) also increase their participation in investments. The involvement of Polish capital is limited to a small percentage of transactions. It has been that way for many years and there is no indication that something will change in the near future.



GROW
WITH
WARSAW

Invest in Warsaw

The city with an excellent atmosphere for business

Learn more on: www.um.warszawa.pl/en | www.mapa.um.warszawa.pl

Our Partners at EXPO REAL 2018



Warsaw attracts more and more investors



Michał Olszewski

Vice Mayor of the Capital City of Warsaw

Warsaw is catching up with other capitals of Central and Eastern European countries and attracts more and more investors. The advantages of the city are extensive office space, access to qualified staff and open character of the residents. Warsaw authorities are announcing further investments that will help attract investors, including counteracting the effects of such problems as the insufficient number of flats on the market.

The main advantage of Warsaw is that it is the largest economic hub in our region of Europe. 10-12 years ago, it was a Cinderella, an undiscovered city with great potential, but always in the shadow of the dominant cities, like Budapest or Prague, which attracted large investments. With a lot of effort of not only the city authorities, but also the entire market, Warsaw is catching up after historical delays. 'In terms of capital our country has started to be very attractive, – emphasizes Michał Olszewski, vice-mayor of the capital city of Warsaw.

The report of the Foreign Direct Investment Intelligence „European Cities and Regions of the Future 2018/2019” indicates that Warsaw is at the forefront of European cities of the future. In the category of business-friendly cities, only London and Dublin are ahead of it, leaving behind, among others, Paris, Moscow or Budapest. In terms of the strategy of attracting foreign investments, Warsaw is ranked eighth, and only Moscow is ahead of it.

– Warsaw, which a few years ago had less than 3 million sq m office space, now boasts almost 5.3 million sq m. Soon it will be almost twice as much as in Prague [3.3 million sq m. - ed.]. It is difficult to compare Warsaw with other Polish cities. The entire office space in all Polish medium and large cities is smaller than the one available in the capital. We want to show that Warsaw is the economic driving force of Central and Eastern Europe, – says Michał Olszewski.

At present, Warsaw has nearly 5.3 million sq m. office space, of which 49% is a standard A surface area. For comparison, in Krakow, office space is just over 1 million sq m, and in Wrocław – 900,000 sq m. In the six largest Polish agglomerations outside of Warsaw (i.e. in Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań and Łódź), the total office space amounts to approx. 4.2 million sq m. In the capital, 27 buildings with a total area of 275,000 sq m were completed in 2017. Another 810,000 sq m office space is under construction.

– Our advantage is also our pool of talents. Warsaw currently has 70 higher education institutions with 250,000 students. It's twice as much as in Berlin. This means nearly 60,000 graduates a year. All this means that an investor, such as JP Morgan or Goldman Sachs, that looks for a new place to locate their business and for several thousand skilled workers, does not consider other cities in Central and Eastern Europe. Only Warsaw can offer such a pool of talents at such a level and with such a profile of education, – convinces the vice-mayor of the capital.

The number of students of economics and related subjects is over 25% higher compared to other cities in the region – informs Deloitte in its report „Winning in Warsaw - Prospects for Business Services Centers”. The report „Poland Your Place to Invest 2018” shows that already 72% of the residents of Warsaw have higher education. The capital can boast a high rate of talent absorption from other Polish cities. There is also a good command



of English, which is declared by 40% of the residents and 90% of students.

As Olszewski points out, interest in Warsaw remains high, but not every investor will find a place here.

– We are not a city that offers cheap labour, any qualifications on the market. We clearly communicate to investors that Warsaw has its competences and educated employees in the financial and insurance industries as well as in the creative, energy and biotechnology sectors. However, not everyone who is in the profile of our market is able to find a place in Warsaw, – emphasizes the vice-mayor.

Warsaw is also an open city, where a large part of the residents are visitors. An advantage of the capital compared to other European cities is relatively low maintenance costs. Its position is also strengthened by the potential of other major Polish cities.

– We managed to show that we are strong together and that is the thing that distinguishes Poland compared to the rest of Europe. There is no other country in which we have such a strong group of cities outside the capital, – emphasizes Olszewski.

However, the vice-mayor emphasizes that Warsaw is struggling with problems that it must overcome if it wants to attract investors.

– In our opinion, housing is a very important element of the city's policy, in which we want to invest to attract investments. It sometimes hinders entering the labour market. Today the unemployment rate in Warsaw is 1.8% and the lack of flats is one of the problems that employers face when recruiting employees, – says Michał Olszewski.

It is estimated that in 2017, about 28,000 flats were bought in Warsaw. Experts emphasize, the problem on the market is not demand, but supply. The situation on the labour market makes it difficult also for the construction industry to attract employees.

– We also want to continue investing in infrastructure that will improve the city's accessibility on an international scale and allow reducing traffic volume in the city. Currently, a lot of transit traffic goes through Warsaw. The second very important issue is subsequent investments in urban transport to improve transportation around the city, – announces Michał Olszewski.

The infrastructure department says that a large bypass, the so-called a big ring of Warsaw will have been completed by 2027. The city also announced that within a few years the development of public transport would considerably reduce the number of car users in the city. Currently, urban transport carries 1.2 billion passengers, which is about 57% of travels around Warsaw other than on foot.



Warehouse market is booming, developers go for new locations

Poland's warehouse and logistics market is truly booming at the moment. Only last year, the total volume of modern warehouse space increased by 21%. The data for the first three months of 2018 shows that the market is not slowing down.

Q1 was all about breaking records. The vacancy rate reached a record breaking low of 4.9%, which was partially due to a historically strong demand. Only between January and March this year, an approximate 1.2 million sqm of warehouse space were leased. The extremely favourable conditions encourage further development, thus leading to a hitherto unseen volume of space under construction which stands at nearly 1.9 million sqm, – say Katarzyna Pyś – Fabiańczyk, BNP Paribas Real Estate Poland.

NEW SUPPLY

In terms of space completed and delivered to the market, Central Poland was the leading region in Q1 with an increase by 212 900 sqm, which represents 54% of new supply for the entire country. The largest schemes completed and delivered to the market were a build-to-suit warehouse for B/S/H (79 000 sqm) and P3 Piotrków (62 200 sqm). Both of the schemes are located in Central Poland.

SPACE UNDER CONSTRUCTION

– An analysis of the geographical distribution of the volume of space currently under construction shows that developers in Upper Silesia and Central Poland are the busiest. Respective 419 000 sqm and 360 200 sqm of space under construction were recorded there. The second largest region in terms of volume of projects under development is Western Poland stretching along the border with Germany and the S3 express road which is under construction itself. At the same time, this is the most dynamically growing location for warehouse and logistics schemes. At the moment, a total of 230 900 sqm are under construction there, which accounts for as much as 86% of the space to be found in existing schemes, – say Patrycja Dzikowska, BNP Paribas Real Estate Poland.

Read more:

www.terenyinwestycyjne.info





INVESTMENT AREAS IN BYDGOSZCZ

Bydgoskie Wodociągi is the owner of land occupying nearly 125 hectares in Poland, the southeast part of Bydgoszcz, in the industrial districts of Kapuściska and Czersko Polskie. These non-built up areas are attractive in terms of location, technical infrastructure and access to important transport junctions. Another advantage of this land is connection to utilities, including water and sewage system, heat, power and telecommunications. In addition, access to the properties is offered by paved roads.

Investment areas are included in the local zoning plan according to which they can be used as land for production facilities, warehouses and storage areas. Services in the field of trade, catering, office and social functions related to the operation conducted are also admitted as accompanying services.

KAPUŚCISKA DISTRICT



CZERSKO POLSKIE DISTRICT



Property of MWiK	Area [ha]
Journal No. 1/8, obr. 285	11,2967
Journal No. 1/16, obr. 284	10,0946
Journal No. 71, obr. 287	7,9151
Journal No. 1/10, obr. 285	3,3482
Journal No. 75, obr. 287	0,8699
Journal No. 1/13, obr. 284	0,1818
Total	33,7063

Property of MWiK	Area [ha]
Journal No. 8/26, obr. 268	80,9422
Journal No. 4/5, obr. 267	8,9255
Journal No. 8/23, obr. 268	0,6918
Journal No. 8/22, obr. 268	0,4500
Total	91,0095

Contact our Department for Territorial and Legal Affairs by calling +48 52 58 60 941 or +48 661 406 755
or by e-mail: itp@mwik.bdgoszcz.pl to receive more information



Smart office buildings and the cities of the future

The visions of ideal cities have appeared in the philosophers' reflections for centuries. Today, in the era of the growing role of new technologies, progressive urbanization, and demographic changes, we are witnessing the transformations that take place in urban spaces. Their result will be smart cities. It is not a vision anymore but real activities that are a response to the needs of modern civilization.

According to UN data, more than half of people in the world live in cities, and by 2050 this rate may increase up to 66%. How to improve functioning in urban space? In addition to systems that improve the quality of life of residents, modern infrastructure is being created. The new urban landscape is smart office buildings and friendly workplaces - in offices adapted to the changing needs of employees.

Today, modern commercial real estate has impressive technological solutions. From sensors placed in buildings that allow monitoring their technical condition and materials used in them, to sensors installed in the ground that inform about progressive erosion processes. Modern office buildings are also fitted with intelligent building automation systems that allow adjusting the room temperature as well as lighting to the needs and preferences of its users. In practice, this means that the sensors can turn on the light when people are close to them, and also automatically raise or lower the blinds to regulate the amount of natural light coming in. All this is to ensure the greatest possible energy efficiency as well as reduce the negative impact on the natural environment.

OFFICE ARRANGEMENTS OF THE FUTURE

Changes also do not bypass office space. Smart buildings are on the one hand modern technologies, ecological solutions and sustainable development, and on the other, offices that meet the needs of employees.

– Today, it is not enough to equip the space with desks and providing for an eye-catching interior design. We also need „smart” arrangement solutions that will release the potential of employees. The key to creating such space is to identify the needs of the team, and then appropriate personalization of the work environment. It is only when we know how teams work and what they need to carry out their tasks efficiently, that we move on to making changes. Thanks to a thorough analysis, we will effectively use the available space and its possibilities. The concept of „smart” office is not only based on innovation, but on adapting to the changing needs of employees, – says Sylwia Tomczak, Marketing Manager, Mikomax Smart Office.

SPECIAL PURPOSE FURNITURE

Customized arrangements are characterized by mobility, multifunctionality and flexibility, and the solutions used in them allow you to perform various types of tasks in one place.

– One of such solutions is systems that section off a mobile work space and at the same time ensure effective acoustic insulation from the rest of the office - acoustic booths. They can be placed in any part of the company office and freely moved to a different place. They perfectly fit into the philosophy of smart office buildings, adapting to the current needs of employees. Another example is adjustable height desks, thanks to which we are able to adjust the workplace to individual preferences, such as an employee's height. These are seemingly simple functionalities that significantly improve the productivity of employees, and allow for more effective use of space for work, – adds Tomczak.



**ŁÓDŹ
SPECIAL
ECONOMIC
ZONE**

VISIT US AT EXPO REAL 2018



**PERFECT LOCATION
IN CENTRAL POLAND**



**STATE AID UP TO 55%
OF INVESTMENT COSTS**



**ATTRACTIVE
INVESTMENT AREAS**



TAX INCENTIVES



**WAREHOUSE AND PRODUCTION
SPACE FOR RENT**



PPP more popular?

The Ministry of Investment and Development aims to accelerate the public-private partnership (PPP) market. The new act, signed a few days ago by the president, the PPP project package programme proposed jointly with the Polish Development Fund and other forms of support for local governments, will help to do this. Part of the objective is signing a hundred new contracts by 2020. Today, there are almost one hundred and forty of them.

The number of contracts concluded is unsatisfactory, but saying that such agreements are marginal in Poland is not true. To this day, one hundred and forty contracts have been signed for the development of PPPs, of which slightly over one hundred and twenty are functioning. The first PPP Act dates back to 2005, but no contract was concluded based on it, and the current regulations are from the turn of 2008 and 2009, – says Witold Słowiak, Undersecretary of State in the Ministry of Investment and Development. – Our goals, however, assume a rapid increase. By the end of 2020, we want to have more than two hundred operating partnerships.

As he emphasizes, for the last 2.5 years, i.e. from the moment when the Ministry of Investment and Development became responsible for the development of PPP in Poland, there has been already considerable increase. At the beginning, there were about one hundred contracts. At the end of 2017, public institutions were realizing one hundred and seventeen investments in such a formula, and their value amounted to PLN 5.6 billion. Many more are being processed. Reaching the number of 200 projects by 2020 is one of several objectives in the government's strategy adopted in July 2017 in this regard.

– The second goal is to launch at least ten PPP proceedings, where the public party will be government. The third goal is to increase the efficiency of conducting negotiations in the selection of a private partner. At the moment, only 25% of the initiated proceedings are successful, i.e. they lead to the conclusion of the contract. The „Government policy for the development of PPPs” aims at a success (conclusion) rate of 40%, – explains Witold Słowiak.

The fourth goal - the most ambitious one, as the deputy minister admits - is to reach 5% public expenditure on projects carried out using PPP.

The new law, which president Andrzej Duda signed last week, is also serving this purpose. In accordance with the adopted provisions, the Ministry of Investment and Development will provide - at the request of public entities - an opinion on whether the investment in the PPP formula makes sense in a given case, which should facilitate the process of project preparation. In addition, it will also do the so-called PPP test, i.e. check whether or not investments financed from the state budget in the amount of at least PLN 300 million should be implemented in the PPP formula (this will not apply to projects implemented with EU funds). In addition, the new law includes much legal facilitation in conducting investments.

Local governments are to be helped also by the new PPP programme prepared jointly by the Ministry of Investment and Development and the Polish Development Fund (PDF).

– This programme consists in comprehensive support for local governments, in particular medium-sized cities, in the scope of preparation and execution of PPP projects, – says Witold Słowiak. – The Ministry of Investment and Development, which is responsible for the development of PPP in Poland, will provide an advisory service in the field of project preparation, while the PDF will also participate at the promotion and advisory stage, and its primary role will be to provide capital to the private entity. The capital will be provided either by a capital entry into the private entity or by debt financing.

Ultimately, the programme will involve five pilot groups of local governments, which will be supported by the Ministry of Investment and Development. Local governments that meet the recruitment conditions will receive advisory support financed in 90% by the ministry. In addition, the ministry will conduct PPP training for interested local governments.

– One of the main assumptions is support for medium and small towns to enable local governments there to prepare and fulfil PPP contracts. A very important element is the possibility of combining several local governments, so that there are many entities on the public side that will carry out an investment important for a given region, e.g. sewage treatment plant, incineration plant or other infrastructure serving public purposes, – emphasizes Witold Słowiak.

The task of the PDF will be to search for participants in pilot groups in five areas, such as reconstruction and maintenance of bus/railway station facilities, public facilities, public roads, educational facilities and sports facilities.

Today, in the opinion of the ministry, the Polish PPP market is still in its infancy, especially in comparison with Western European countries.

– It is very important to combat false convictions such as that it is better to finance a given project with a non-returnable grant than to start a rather difficult process of selecting a private partner. In the countries with the best results in terms of PPP enterprises, adequate regulations and practices have been in place for 20-30 years now, and in the UK even longer. In addition, they do not use grants to such an extent or at all, – explains the Undersecretary of State in the Ministry of Investment and Development.



COMMUNE OF KLESZCZÓW

A PLACE FOR YOUR INVESTMENT



The Commune of Kleszczów is situated in central Poland, in the southern part of the Łódź Voivodeship, in the County of Bełchatów, near the Warsaw - Wrocław and Katowice- Gdańsk transport roads.

The Commune of Kleszczów is the most industrialized part of the Łódź Region. Entrepreneurs from Poland, Germany, Finland, Austria, France, the Netherlands, Italy, Portugal, Switzerland and Spain located their factories and workshops in the four Industrial Zones in Rogowiec, Kleszczów, Żlobnica and Bogumiłowo.

The overall area of investment lands amounts for more than 200 hectares, where investors can carry out their operations upon preferential conditions, making use of :

- attractive land prices - 15 zł/m²+ VAT
- electrical energy and other media prices lower than in other communes
- employees training and recruiting assistance
- developed road network
- tax reliefs
- privileges offered by the Łódź Special Economic Zone
- formal and legal assistance

The lands located in the industrial zones belong to the Commune of Kleszczów Development Foundation (pol. Fundacja Rozwoju Gminy Kleszczów), which aims at attracting investors and the promotion of a communal investment offer.

A serious help for the development of small and medium companies provides the Entrepreneurship Incubator of Kleszczów that offers

entrepreneurs a service named „Virtual Office”. Thanks to this service they get company's seat address and other additional possibilities, such as access to a conference room or to office space.

The magnet that attracts investors and new citizens of our commune is infrastructure - created to serve the local community. The high level of a medical care, perfectly equipped self-government schools providing a wide educational offer, as well as a big support of the commune for pro-ecological projects, all of these are of the great significance for citizens.

With the purpose of creating the work resources for industry, the Technical College of Modern Technologies was founded. The school, which is one of the best in Poland, provides education for technicians specialized in mechatronics. The school strictly cooperates with the Łódź University of Technology. The teachers of vocational subjects are lecturers of the aforementioned university at the same time. They also cooperate with home and foreign companies in mechatronics branch.

Solpark Kleszczów leisure centre is a place where people can spend their spare time after work or school. Solpark Kleszczów offering swimming pools , SPA, rehabilitation zone, four-track bowling alley, professional gym, tennis courts, fully equipped conference rooms, a football pitch with an under-soil heating system and comfortable accommodation. We have also approximately 60 km of bike trails and a nature protected sanctuary.

We warmly invite you to Kleszczów where together with our investors assistance team we will present the attractiveness and value of our lands.



Commune of Kleszczów Development Foundation

3 Sportowa Str., 97-410 Kleszczów, Phone. + 48 44 731 31 33

www.frgk.pl

fDi Intelligence: Poland ranks top for FDI by job creation

Last year, Poland attracted greenfield investments with the largest number of jobs in Europe. It was also in the top five most attractive directions of FDI inflow in terms of the number of projects. The European capital with the second largest employment was Warsaw.



Krzysztof Senger

Vice President of the Polish Investment and Trade Agency

According to fDi Intelligence, in 2017, the number of FDI projects into Poland increased 24% to 338, ranking it fifth as a destination market for FDI into Europe. The country ranked top for FDI by job creation in 2017 with an increase of 53%. "Over 99,000 jobs makes Poland an unquestionable leader on our continent," said Krzysztof Senger, vice-president of the Polish Investment and Trade Agency (PAIH). The UK with 80,000 jobs and Russia with 70,000 came in second and third.

In terms of the total CAPEX invested in Poland, it grew by nearly 50% y/y and amounted to USD 14.8bn. Furthermore, the market share increased from 6% in 2016 to 8% in 2017.

The data regarding 2017 was also very favourable for Warsaw. The city came second in terms of the number of workplaces created due to FDI inflow, leaving behind such European metropolises as Berlin and Moscow.

FDI into Europe increased by 14% in 2017, with a total inward capital investment of \$183.9bn. Project numbers increased by 5% and jobs created increased 12% to 578,638.

fDi Magazine is an English-language bi-monthly news and foreign direct investment (FDI) publication, providing an up-to-date review of global investment activity. fDi Magazine is a central part of the fDi Intelligence portfolio of investment products and services from the Financial Times.



PORt FOR BUSINESS

Świdnik Activity Zone At Lublin Airport

www.invest.swidnik.pl



Your Investment



Our Support



Shared Success

**120 ha Of Land
Ideal For Your Investment**

Investor Support Office: 21-047 Świdnik, St. Wyspiańskiego 27, info@invest.swidnik.pl, +48 81 751 76 52



CAŁA POLSKA STREFĄ EKONOMICZNĄ

Inwestycje w Polsce bez strefowych ograniczeń

Cała Polska stała się strefą ekonomiczną dzięki ustawie o wspieraniu nowych inwestycji. Nowe zasady mają pomóc zachęcić do inwestycji w mniej rozwiniętych regionach kraju oraz ułatwić inwestowanie małym i średnim przedsiębiorstwom.

Kiedy w 1994 roku powołano do życia Specjalne Strefy Ekonomiczne, miały być odpowiedzią m.in. na problemy z zagospodarowaniem terenów poprzemysłowych i dawnych PGR-ów. Dzięki zwolnieniom z podatku dochodowego przyciągały inwestycje do regionów z wysoką stopą bezrobocia. Z czasem na terenie stref powstała również atrakcyjna infrastruktura oraz inne formy wsparcia jak struktury klastrowe czy centra rozwoju. Jednak już od dłuższego czasu pojawiały się głosy, że system wspierania inwestycji, w tym również SSE, powinien ulec przeobrażeniu.

– Prawo przestało nadążać za zmieniającą się sytuacją gospodarczą kraju i na świecie, co skutkowało m.in. podziałami regionalnymi. Ograniczenia terytorialne wymuszały na przedsiębiorcach i administracji wielomiesięczne procedury, co często prowadziło do rezygnacji z inwestowania. Czas

korzystania z ulg podatkowych wyznaczała, już dwukrotnie zmieniana data kończąca funkcjonowanie Stref. Obniżało to inwestycyjną konkurencyjność Polski na arenie międzynarodowej, – mówi minister przedsiębiorczości i technologii Jadwiga Emilewicz.

INWESTOR OTRZYMA ZACHĘTY PODATKOWE BEZ WZGLĘDU NA LOKALIZACJĘ

Ustawa, która weszła w życie z końcem czerwca 2018 r., wprowadza kilka nowych rozwiązań. Do tej pory inwestor chcąc otrzymać specjalne zwolnienia z podatku dochodowego musiał inwestować na terenie jednej z 14 specjalnych stref ekonomicznych, zajmujących około 0,08 proc. terytorium Polski.

– Po wejściu w życie zmiany zachęty podatkowe będą dostępne w całej Polsce, na terenach, na których można prowadzić działalność gospodarczą, – wyjaśnia wiceminister przedsiębiorczości i technologii Tadeusz Kościński.

Zgodnie z założeniem ustawodawcy pozwoli to np. rozpocząć kolejną inwestycję w pobliżu poprzedniej bez konieczności włączania nowych terenów do strefy, co zajmowało nawet do 20 miesięcy. Ma to zachęcić do reinwestycji zwłaszcza polskich przedsiębiorców.

Drugą nowością będzie określony czas inwestycji. Do tej pory inwestorzy byli związanymi z czasem funkcjonowania SSE, przedłużanym już dwukrotnie (najpierw do 2020 r., obecnie do 2026 r.). Zgodnie z nowym prawem inwestor będzie miał określony z góry okres korzystania ze zwolnienia podatkowego, trwający 10, 12 lub 15 lat.

– Zapewniamy bezpieczeństwo ponad 2 tys. inwestorom, którzy zatrudniają ponad 300 tys. pracowników. Nie wprowadzamy zmian do nabyczych przez nich praw, czyli przedsiębiorcy posiadający zezwolenie na działalność gospodarczą na mocy ustawy o SSE, będą zwolnieni z podatku do 2026 roku, – dodaje wiceminister.

Decyzja o przyznaniu wsparcia będzie wydawana przez ministra właściwego do spraw gospodarki na wniosek przedsiębiorcy. W decyzji określone zostaną warunki, które musi spełnić firma, by móc korzystać ze zwolnienia podatkowego m.in. dotyczące zatrudnienia, terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz kryteriów ilościowych i jakościowych, do których spełnienia zobowiąże się przedsiębiorstwo.

WIĘKSZE WSPARCIE DLA MIKRO, MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW

Nowe prawo ma zachęcić do inwestycji mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa. Kryteria ilościowe (wymagane nakłady inwestycyjne) zostaną dostosowane do możliwości firm z segmentu MMŚP poprzez odpowiednią redukcję w stosunku do wymagań obowiązujących duże firmy. Obniżenie wymogów ma wynosić dla średnich firm 80 proc., dla małych 95 proc., a dla mikro – nawet 98 proc.

– Reforma SSE w jeszcze większym stopniu kładzie nacisk na tereny o wyższym bezrobociu. Większe wsparcie dostaną mikro-, małe i średnie firmy, które zainwestują od 200 tys. do 100 mln zł. Im mniejsza firma i im wyższe bezrobocie w danym miejscu, tym większe będą ulgi podatkowe, – mówił Marcin Chludziński, prezes ARP S.A., na spotkaniu poświęconym nowej ustawie.

Poza kryterium ilościowym, pojawi się również kryterium jakościowe. W jego skład wchodzą m.in. tworzenie wartościowych miejsc pracy (kadra ze specjalistycznym wykształceniem lub wysokopłatne miejsca pracy), rozwój naukowy (w tym współpraca z uczelniami, działalność klastrowa i inwestycje w B+R). Dodatkowe kryterium jakościowe ma pomóc słabiej rozwiniętym regionom (głównie w Polsce Wschodniej). W powiatach o wyższej stopie bezrobocia zastosowane zostanie obniżenie kryterium ilościowego dot. nakładów inwestycyjnych (czym wyższe bezrobocie tym niższe wymagane nakłady inwestycyjne).

– Otwierając możliwość uzyskania wsparcia dla MMŚP zakładamy większy napływ inwestycji w rejony słabiej rozwinięte, które na obecnym etapie rozwoju nie są w stanie sprostać wygórowanym wymaganiom dużych inwestorów jak np. w zakresie infrastruktury czy dostępności zasobów ludzkich, – czytamy w opracowaniu ustawy.

ZMIANA ROLI SSE

Jednym z kluczowych pytań odnośnie nowej ustawy było: co dalej ze Strefami? Ustawodawca założył, że zmiany mają wzmacnić rolę 14 spółek zarządzających SSE. W ramach systemu obsługi inwestorów zostanie ujednolicony standard obsługi firm. Spółki zarządzające strefami staną się głównym punktem kontaktu w regionie w ramach systemu obsługi inwestora one stop shop oraz regionalnym koordynatorem udzielania pomocy publicznej w obszarze instrumentu zwolnień podatkowych i dotacji rządowej.

– Opieramy się na dotychczasowej działalności Stref. Dajemy im możliwość stania się głównym punktem kontaktu w danym regionie. Razem z nową ustawą, Strefy dostają narzędzia do stworzenia własnego planu rozwoju inwestycji i obsługi inwestorów na każdym etapie transakcji, – zaznacza wiceminister Kościński.

W tym zakresie spółki mają współpracować z lokalnymi jednostkami samorządowymi przy wsparciu Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii oraz Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu.

– Strefy powinny nie tylko być administracyjnym punktem udzielania zezwoleń, ale przede wszystkim, dzięki współpracy z samorządami, stanowić centrum rozwoju gospodarczego regionu, – mówi Marcin Chludziński.

– Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna będzie wspomagać zainteresowanych inwestorów, przydzielając im indywidualnego opiekuna, który sprawdzi przedsiębiorcę, czy spełnia on kryteria ilościowe, czyli minimalne nakłady inwestycyjne. Jednym z kluczowych zadań spółki zarządzającej będzie pomoc przedsiębiorcom w realizacji ich projektów. Zakres tej pomocy to m.in. udostępnienie i gospodarowanie mieniem strefy, pomoc o charakterze konsultacyjno–doradczy (wsparcie w komunikacji pomiędzy przedsiębiorcami i urzędami, społecznością lokalną i partnerami lokalnymi, działania promujące powstawanie nowych inwestycji, – dodaje Paweł Lulewicz, wiceprezes Pomorskiej SSE.

Spółki zarządzające będą działały na terenach powiatów przypisanych im w rozporządzeniu. Przykładowo w zakres kompetencji Łódzkiej SSE wejdzie nie tylko województwo łódzkie, ale również część Wielkopolski i Mazowsza, w tym Warszawa. Już teraz zarządy stref zapoznają się z porzebami i możliwościami nowych gruntów, które znajdą się w ich kompetencji.

– Prowadzimy działania w ramach projektu „Strefa w każdej gminie”, którego celem jest m.in. analiza wszystkich terenów inwestycyjnych w powiatach na obszarze zarządzanym przez Pomorską SSE. Daliśmy sobie trzy miesiące na pracę w terenie. Chcemy dotrzeć do gmin, powiatów, diagnostować, jakie są możliwości, i zbudować ofertę inwestycyjną w oparciu o daną infrastrukturę. Drugie zadanie to dotarcie do przedsiębiorców, którzy do tej pory nie korzystali albo nie znali tego narzędzia strefowego. Chcemy im pokazać, że strefa to przede wszystkim wsparcie dla mikro,

małych i średnich firm i nie trzeba kupować dużej powierzchni ani budować ogromnego zakładu, żeby otrzymać wsparcie na realizację projektu inwestycyjnego, – mówi Paweł Lulewicz.

TERENY INWESTYCYJNE POZA STREFAMI ZYSKAJĄ NA ATRAKCYJNOŚCI

W trakcie ponad 20 lat funkcjonowania specjalne strefy ekonomiczne pozyskały środki na przygotowanie niezbędnej infrastruktury (m.in drogowej) oraz podłączenia mediów. Czy w związku ze zmianami wprowadzonymi przez ustawę działki leżące w obrębie SSE stracą na atrakcyjności? Zdania są podzielone, niewątpliwie jednak tereny poza Strefami zyskują w oczach inwestorów.

– Możliwość ulokowania inwestycji na każdej odpowiedniej dla inwestora działce (zatem nie tylko na terenach należących do Stref) może „uvolnić” sporo terenów inwestycyjnych dotychczas mniej atrakcyjnych właśnie z powodu lokalizacji poza terenem Strefy, – mówi Marek Sienkiewicz, szef zespołu Deloitte ds. SSE.

Szansę dla terenów poza strefami dostrzega również prezes Katowickiej SSE, podkreśla jednak konieczność zaangażowania się samorządów w dopasowanie tych gruntów do potrzeb firm.

– W mojej ocenie nowe przepisy będą bardzo potrzebnym bodźcem do rozwoju terenów, które dotychczas znajdowały się poza granicami SSE, czy nawet poza granicami jej oddziaływania. Możliwość udzielania pomocy publicznej poza granicami obecnych SSE, ale na zasadach analogicznych (zwolnienie PIT/CIT) jest szansą dla samorządów, które nie posiadały do tej pory lokalizacji strefowych. Jeżeli samorządy dobrze przygotują się do warunków wynikających z nowej ustawy, zaplanują działania inwestycyjne w budowę czy rozbudowę infrastruktury, to ich szanse na pozyskiwanie inwestycji tworzących nowe miejsca pracy w regionie na pewno wzrosną, – komentuje dr Janusz Michałek, prezes Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

Także eksperci rynku nieruchomości przyznają, że największe szanse na przyciągnięcie inwestora mają dobrze przygotowane tereny inwestycyjne, wyposażone w niezbędną infrastrukturę, niezależnie od położenia w Strefie.

– Po zmianach, w sytuacji kiedy pomoc publiczna będzie możliwa na terenie całego kraju, to właśnie dobrze przygotowana ziemia będzie w większości przypadków głównym aspektem decydującym o lokalizacji inwestycji. Element pomocy publicznej stanie się neutralny, – uzupełnia Tomasz Olszewski, Regional Director w JLL.

Ważnym czynnikiem w przypadku poszukiwania nowych terenów pod inwestycje będzie również możliwość zaspokojenia głodu rąk do pracy.

– Pamiętajmy, że celem poprzedniej regulacji była walka z bezrobociem; celem, który zresztą został osiągnięty. W regionach tradycyjnie wybieranych pod inwestycje produkcyjne, np. Śląsk, Dolny Śląsk, Wielkopolska, w których przemieściły działały największe polskie Strefy (Wałbrzyska, Legnicka, Katowicka), już od jakiegoś czasu brakuje rąk do pracy (podobnie jak

u naszej konkurencji na południową granicę – w Czechach i na Słowacji). Dzięki nowej ustawie o SSE, możliwe będzie uzyskanie zachęt inwestycyjnych na terenie województw, których nie kojarzyliśmy do tej pory jako głównych ośrodków przemysłowych (np. Lubelskie, Lubuskie, Opolskie czy Kujawsko-Pomorskie), – uważa Filip Deleżyński, associate w w dziale powierzchni przemysłowych Colliers International.

Działki na terenie SSE będą jednak nadal atrakcyjne ze względu na dłuższy okres, w którym inwestor będzie otrzymywał wsparcie.

– Nowe przepisy, z niewielkimi wyjątkami przewidzianymi w przepisach przejściowych, będą miały zastosowanie do wszystkich inwestycji rozpoczętych po wejściu w życie ustawy, bez względu na to, czy inwestycje te będą zlokalizowane na terenach objętych specjalną strefą ekonomiczną, czy też poza tymi terenami. Korzyścią płynącą z zainwestowania na terenie SSE będzie to, że decyzja o wsparciu będzie zawsze wydawana w takim przypadku na 15 lat. Natomiast wymagania ilościowe i jakościowe będą takie same dla inwestycji w SSE i poza nią, – komentuje Paweł Barański, partner w dziale doradztwa podatkowego w KMPG w Polsce, biuro w Katowicach.

WIĘCEJ INWESTORÓW WYBIERZE MNIEJ ROZWINIĘTE REGIONY?

Zwiększenie się liczby inwestycji z polskim kapitałem, wyrównanie regionalnych różnic w rozwoju gospodarczym i awans technologiczny polskiej gospodarki. Taką wizję związaną z nowym sposobem na wsparcie inwestycji przedstawił jesienią ubiegłego roku ówczesny wicepremier Morawiecki w trakcie Forum Ekonomicznego w Krynicy. Obiecywał ówczesna powstanie ponad 158 tys. nowych miejsc pracy (obecnie Ministerstwo Przedsiębiorczości i Technologii prognozuje utworzenie ponad 200 tys. nowych miejsc pracy), 117 mld zł w postaci nakładów inwestycyjnych i prognozowane wpływy do budżetu w wysokości 3,7 mld zł (na przestrzeni 10 lat).

– Zależy nam na zaawansowanych technologicznie inwestycjach, równomiernie lokalizowanych. Dlatego zmieniliśmy zasady działania Specjalnych Stref Ekonomicznych, tak by z efektów rozwoju gospodarczego Polski korzystali wszyscy obywatele, – mówi minister Emilewicz.

– Są w Polsce regiony, które straciły swoje przewagi konkurencyjne w stosunku do ośrodków wysoko uprzemysłowionych. To między innymi województwo świętokrzyskie. Spodziewamy się, że po wejściu w życie ustawy, znaczna część inwestorów zacznie się w większym stopniu interesować naszym regionem. Już w tej chwili mamy takie sygnały, – dodaje wiceprez Starachowickiej SSE Miłosz Pamuła.

Czy tak rzeczywiście się stanie? Wątpliwości jest sporo. Część z nich dotyczy zrównania różnic regionalnych. Swoje obawy, jeszcze przed uchwaleniem ustawy, zgłaszał Związek Miast Polskich. Zygmunt Frankiewicz, prezes ZMP argumentował, że zmiany funkcjonowania wsparcia inwestycji przyczynią się do zwiększenia a nie zmniejszenia zróżnicowania w rozwoju poszczególnych województw. Ostrzegał, że duże inwestycje pojawią się głównie w dużych miastach, przez które przebiegają autostrady i drogi ekspresowe. Po uchwaleniu ustawy ZMP zlagodził swoje stanowisko, jednak nadal zgłasza zastrzeżenia co do rezultatów ustawy.

– To czym nowa ustanowia przyczyni się do zwiększenia liczby inwestycji w średnich miastach i rejonach o wysokim bezrobociu zależy przede wszystkim od tego, czy inwestorzy będą chcieli lokować swoje inwestycje w tych miastach. Jeśli rząd będzie do tego zachęcać, to może to przynieść dobry skutek. Jednak wielka specjalna strefa ekonomiczna nie jest potencjalnie złym rozwiązaniem, ale ustanowia zmienia sposób zarządzania na centralizowany. Trudno ocenić dzisiaj efekty tego posunięcia. Samorządy nic nie tracą, ponieważ majątek pozostaje, jednak centralizacja zwykle jednak nie przynosi nic dobrego, – wyjaśnia Joanna Proniewicz ze Związku Miast Polskich.

RZĄDOWE PLANY KONTRA RZECZYWISTOŚĆ

Niepokój budzą również niektóre zapisy w uchwalonej ustawie. Jednym z nich jest możliwość wstrzymywania decyzji o wsparciu w oparciu o prognozowane kwoty dochodów i wydatków budżetu państwa i zaplanowanego deficytu budżetu państwa wynikające z Wieloletniego Planu Finansowego Państwa (art.20). Część środowisk biznesowych krytykuje fakt, że Rada Ministrów będzie mogła łatwo, za pomocą rozporządzenia, manipulować przyznawaniem lub odbieraniem ulg przedsiębiorcom. W ustawie nie zostały bowiem wskazane konkretne przestępstwa do tego działania.

Trudno również wyrokuwać, czy dzięki nowym zachętom uda się skłonić małe, polskie firmy do zwiększenia inwestycji. Ekspertowie nie są o tym przekonani.

– Wprowadzony instrument faworyzuje przede wszystkim duże inwestycje produkcyjne i Centra Usług, co wskazuje na inwestorów zagranicznych. Z drugiej jednak strony, dzięki zmianom wprowadzonym w ostatniej chwili już na etapie prac w Sejmie, jest też ciekawa opcja dla reinwestycji (rozbudowa już istniejących zakładów), co z kolei wspiera inwestorów krajobrazowych. Prawdopodobnie będzie tak jak w dotychczasowych Strefach, gdzie w przeliczeniu na liczbę inwestorów to najwięcej jest polskich firm, ale już w przeliczeniu na wielkość/wartość inwestycji, przewaga jest po stronie firm zagranicznych, – mówi Marek Sienkiewicz z firmy Deloitte.

Również wzrost liczby inwestycji zagranicznych nie jest pewien. Nasi sąsiedzi z Grupy Wyszehradzkiej już od dawna dają inwestorom możliwość swobodnego wyboru lokalizacji pod inwestycję, więc Polska nie tworzy nowej jakości, tylko dopasowuje się do obowiązujących trendów.

– Trudno dzisiaj jednoznacznie ocenić, czy wprowadzone rozwiązania zwiększą atrakcyjność inwestycyjną Polski. Z jednej strony odejście od ograniczeń terytorialnych z pewnością będzie miało pozytywny wpływ na podejmowanie decyzji o inwestycji, jeśli nie będzie się ona musiała wiązać z nabyciem terenu w obrębie SSE. Z drugiej – wprowadzono znacznie wyższe wymogi ilościowe do minimalnej kwoty inwestycji, jak i wymogi jakościowe, których wcześniejsze przepisy nie przewidywały, co może wpłynąć negatywnie na możliwość uzyskania decyzji o wsparciu. Polska pozostaje jednak cały czas bardzo atrakcyjnym miejscem inwestowania przede wszystkim ze względu na infrastrukturę i jakość pracowników, a wprowadzenie przejrzystych zasad wsparcia inwestycji z pewnością tę atrakcyjność może tylko zwiększyć, – uważa Paweł Barański.

Czy składane obietnice zostaną spełnione w dużej mierze zależy od tego jak będzie wyglądało rozporządzenie wykonawcze do ustawy. Zgodnie z zapowiedziami Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii rozporzą-



Po zmianach, w sytuacji kiedy pomoc publiczna będzie możliwa na terenie całego kraju, to właśnie dobrze przygotowana ziemia będzie w większości przypadków głównym aspektem decydującym o lokalizacji inwestycji. Element pomocy publicznej stanie się neutralny, – **uzupełnia Tomasz Olszewski, Regional Director w JLL.**

dzenia miało zostać przygotowane pod koniec lipca, a w sierpniu pierwsze firmy powinny były otrzymać zezwolenia na nowych warunkach. Obecnie Ministerstwo informuje, że prace mogą potrwać do końca września 2018 r.

– Dopiero gdy zaczną obowiązywać nowe rozporządzenia będziemy mogli wydawać pierwsze decyzje o wsparciu (zastępujące dotychczasowe zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie W-M SSE), – mówi przedstawiciel Warmińsko-Mazurskiej SSE.

To w rozporządzeniu zostanie określony m.in.: zakres działalności gospodarczej, koszty kwalifikowane, wielkość pomocy i okres korzystania z niej, kryteria ilościowe i jakościowe inwestycji) oraz przypisane zostaną tereny położone w granicach powiatów poszczególnym zarządzającym.

Na możliwość uzyskania decyzji o wsparciu czeka już kilkadziesiąt firm. Tylko w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej zainteresowanie skorzystaniem z pomocy publicznej wyraziło kilkunastu przedsiębiorców, którzy po wejściu w życie rozporządzeń wykonawczych do ustawy zamierzają złożyć do PSSE wnioski o przyznanie decyzji o wsparciu. Według wstępnych analiz PSSE, minimum 90 proc. z tych projektów inwestycyjnych zakwalifikuje się do uzyskania wsparcia.

Zakup terenu pod inwestycję magazynowo-przemysłową

Na decyzję o lokalizacji działki pod przyszłą inwestycję ma wpływ wiele czynników, m.in. stale rosnąca podaż powierzchni magazynowo-przemysłowych, dostęp do siły roboczej oraz wprowadzane przez rząd zmiany w ustawach dotyczących np. prawa budowlanego, prawa wodnego, planowania przestrzennego czy zmiany w przepisach o obrocie gruntami rolnymi.



Zbadanie stanu nieruchomości pod kątem prawnym i środowiskowym, a także fizyczne sprawdzenie stanu gruntu i wód gruntowych mają wpływ na opłacalność inwestycji oraz na czas jej realizacji.

NA JAKIE KONKRETNIE ASPEKTY NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZED ZAKUPEM DZIAŁKI?

Po pierwsze należy sprawdzić, czy działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP). MPZP jest aktem prawa miejskiego uchwalonym przez radę miasta lub gminy, szczegółowo opisującym warunki przeznaczenia użytkowego terenu wraz z jego zagospodarowaniem. Starając się o pozwolenie na budowę, inwestor musi się do nich dostosować. Wielkość terenów biologicznie czynnych, współczynnik zabudowy, usytuowanie budynku względem drogi, dostęp do drogi publicznej, przeznaczenie sąsiednich terenów, kubatura budynku, kształt dachu – to tylko niewielka część wymagań, które inwestor musi spełnić.

W przypadku gdy teren pod przyszłą inwestycję nie jest objęty MPZP, należy zapoznać się z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które określają ogólne zasady przeznaczenia danego obszaru i stanowią podstawę dla inwestora do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZiT).

W kwietniu bieżącego roku rząd planuje zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dość istotnie weryfikują dotychczasowe regulacje, m.in. ograniczenie ważności warunków zabudowy do dwóch lat, konieczność uzbrojenia działki oraz zabudowy bezpośredniego sąsiedztwa czy określenie funkcji dominującej. Dodatkowym aspektem, który należy wziąć pod uwagę w kontekście uzyskiwania WZiT pod konkretną działkę, będzie sprawdzenie w ewidencji gruntów obecnej klasy gruntów.

Grunty o przeznaczeniu BP lub rolne klasy powyżej IV nie stwarzają większych problemów. W przypadku gruntów rolnych poniżej klasy IV musimy uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wraz ze zmianą ich klasy z III na IV. Przy obecnie obowiązujących przepisach o obrocie takimi terenami oraz dodatkowo zaplanowanymi na ten rok kolejnymi zmianami w tym obszarze, może to również istotnie wpływać na harmonogram realizacji inwestycji.

Analiza powyższych warunków jest częścią audytu prawnego gruntu, tzw. legal due diligence, czyli kompleksowego badania stanu prawnego działki przed jej zakupem. Przedmiotem badania w szczególności jest księga wieczysta nieruchomości czyli tytuł prawy do nieruchomości, kwestie związane z użytkowaniem wieczystym, istniejące obciążenia w postaci służebności, hipotek, roszczeń osób trzecich oraz wspomniana powyżej ewidencja gruntów. Istotną kwestią dotyczącą lokowania inwestycji budowlanej jest ustalenie, z jakim rodzajem prawa rzecznego do nieruchomości mamy do czynienia. Czy jest to własność czy użytkowanie wieczyste. Użytkownik wieczysty może użytkować nieruchomość tylko w sposób zgodny z przeznaczeniem wskazanym w umowie o użytkowanie wieczyste. Gdy istnieje rozbieżność między przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania nieruchomości w umowie użytkowania wieczystego a planem miejscowym lub studium (np. został uchwalony nowy plan miejscowości), wtedy użytkownik wieczysty staje przed problemem budowy na terenie o przeznaczeniu innym niż w planie miejscowym. Zmiana umowy użytkowania wieczystego jest możliwa, ale jest to proces długi i kosztowny...

Czytaj więcej na:
www.terenyinwestycjne.info





**CHCESZ DOTRZEĆ
DO POTENCJALNYCH
INWESTORÓW?**

**CHCESZ DECYDOWAĆ
O WYSOKOŚCI BUDŻETU
REKLAMOWEGO?**

**CHCESZ ABY REKLAMA
BYŁA SKUTECZNA
I STAŁE OPTYMALIZOWANA?**

Kampanie reklamowe
Google Ads



Kampanie reklamowe
w Google Display Network



Kampanie reklamowe
na You Tube



Kampanie reklamowe
w Gmail



Kampanie reklamowe
Re-marketingowe



Analityka
Google Analytics



**GOOGLE ADS TO NARZĘDZIE DO ZADAŃ SPECJALNYCH,
W KTÓRYM ŚWIETNIE SIĘ PORUSZAMY.**

**MARKETING TERENÓW INWESTYCYJNYCH
I NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Warszawa przyciąga coraz więcej inwestorów



Michał Olszewski
wiceprezydent miasta stołecznego Warszawy

Warszawa nadrabią zaległości wobec innych stolic państw regionu Europy Środkowo-Wschodniej i przyciąga coraz więcej inwestorów. Atutami miasta są rozbudowana powierzchnia biurowa, dostęp do wykwalifikowanej kadry i otwarty charakter mieszkańców. Władze Warszawy zapowiadają kolejne inwestycje, które pomogą przyciągnąć inwestorów, w tym także przeciwdziałanie skutkom takich problemów, jak niedostateczna liczba mieszkań na rynku.

Głównym atutem Warszawy jest to, że to największy hub ekonomiczny w naszym regionie Europy. Jeszcze 10–12 lat temu była kopciuskiem, miastem nieodkrytym, z dużym potencjałem, ale zawsze w cieniu dominujących miast, jak Budapeszt czy Praga, które ściągały duże inwestycje. Warszawa ciężką pracą, nie tylko władz miasta, lecz także całego rynku, odrabiała zaległości, które wynikały i z historycznych opóźnień. Kapitałowo nasz kraj zaczął być bardzo atrakcyjny – podkreśla Michał Olszewski, wiceprezydent miasta stołecznego Warszawy.

Raport Foreign Direct Investment Intelligence „Europejskie miasta i regiony przyszłości 2018/2019” wskazuje, że Warszawa jest w czołówce europejskich miast przyszłości. W kategorii miast przyjaznych biznesowi wyprzedza ją tylko Londyn i Dublin, w tyle zostawiła m.in. Paryż, Moskwę czy Budapeszt. Pod względem strategii przyciągania inwestycji zagranicznych Warszawa plasuje się na ósmym miejscu, a z miast regionu wyprzedza ją tylko Moskwa.

– Warszawa, która miała jeszcze kilka lat temu mniej niż 3 mln mkw. powierzchni biurowej, dzisiaj ma ich prawie 5,3 mln. Wkrótce będzie to niemal dwukrotnie więcej niż w Pradze [3,3 mln mkw. – red.]. Trudno jest zestawiać Warszawę z innymi polskimi miastami. Cała powierzchnia biurowa we wszystkich polskich średnich i dużych miastach jest mniejsza niż ta, którą dysponuje stolica. Chcemy pokazywać, że Warszawa jest gospodarczym motorem Europy Środkowo-Wschodniej – mówi Michał Olszewski.

Obecnie Warszawa dysponuje blisko 5,3 mln mkw. powierzchni biurowej, z czego 49 proc. stanowi powierzchnia o standardzie A. Dla porównania w Krakowie powierzchnia biurowa to niewiele ponad 1 mln mkw., a Wrocławiu – 900 tys. mkw. W sześciu największych aglomeracjach Polski poza Warszawą (czyli w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Łodzi) łączna powierzchnia biurowa to ok. 4,2 mln mkw. W stolicy w 2017 roku zostało ukończonych 27 budynków o łącznej powierzchni 275 tys. mkw. W budowie znajduje się kolejnych 810 tys. mkw. powierzchni biurowej.

– Naszą przewagą jest także pula talentów. Warszawa dysponuje dzisiaj 70 uczelniami wyższymi, na których studiuje 250 tys. studentów. To dwukrotnie więcej niż w Berlinie. Rocznie mamy blisko 60 tys. absolwentów. To wszystko sprawia, że inwestor, taki jak chociażby JP Morgan czy Goldman Sachs, rozglądający się za nowym miejscem na ulokowanie swojego biznesu, szukający kilku tysięcy wykwalifikowanych pracowników, nie zastanawia się nad innymi miastami w Europie Środkowo-Wschodniej. Pulę talentów na takim poziomie i o takim profilu wykształcenia jest w stanie zaoferować tylko Warszawa – przekonuje wiceprezydent stolicy.

Liczba studentów ekonomii i powiązanych z nią kierunków jest o ponad 25 proc. wyższa w porównaniu z innymi miastami regionu – wskazuje raport Deloitte „Winning in Warsaw – Prospects for Business Services Centers”. Z raportu „Poland Your Place to Invest 2018” wynika, że w Warszawie wyż-



sze wykształcenie ma już 72 proc. mieszkańców. Stolica może się pochwalić wysokim wskaźnikiem absorpcji talentów z innych polskich miast. Na dobrym poziomie jest też znajomość języka angielskiego, którą deklaruje 40 proc. mieszkańców, ale już 90 proc. studentów.

Jak wskazuje Olszewski, zainteresowanie Warszawą utrzymuje się na wysokim poziomie, jednak nie każdy inwestor znajdzie dla siebie miejsce.

– Nie jesteśmy miastem, które oferuje tanią siłę roboczą, każdą kwalifikację na rynku. Jasno komunikujemy inwestorom, że Warszawa ma swoje kompetencje i wykształconych pracowników w branży finansowej, ubezpieczeniowej, a także w sektorze kreatywnym, energetycznym czy w obszarze biotechnologii. Natomiast nie każdy, kto jest w profilu naszego rynku, jest w stanie w Warszawie znaleźć miejsce – zaznacza wiceprezydent.

Warszawa jest też miastem otwartym, gdzie dużą część mieszkańców stanowią przyjezdni. Przewagą stolicy na tle innych europejskich miast są relatywnie niskie koszty utrzymania. Siłą Warszawy jest też potencjał pozostałych największych polskich miast.

– Udało nam się pokazać, że jesteśmy silni razem i to jest rzecz, która wyróżnia Polskę na mapie Europy. Nie ma drugiego takiego kraju, w którym mamy tak silną grupę miast poza stolicą – podkreśla Olszewski.

Wiceprezydent podkreśla jednak, że Warszawa boryka się z problemami, które musi zniwelować, jeśli chce przyciągnąć inwestorów.

– W naszej ocenie bardzo ważnym elementem polityki miasta, na który chcemy postawić w kontekście ściągania inwestycji, są mieszkania. Stanowi on czasem barierę w wejściu na rynek pracy. Warszawa ma dzisiaj bezrobocie na poziomie 1,8 proc. i to, co sprawia, że pracodawcy mają problem z rekrutacją pracowników, to m.in. dostępność mieszkań – ocenia Michał Olszewski.

Szacuje się, że w 2017 roku nabywców znalazło ok. 28 tys. mieszkań. Jak podkreślają eksperci, problemem na rynku nie jest popyt, a podaż. Rynek pracownika sprawia też, że branży budowlanej trudno jest pozyskać pracowników.

– Chcemy też dalej inwestować w infrastrukturę, która poprawi dostępność miasta w skali międzynarodowej i pozwoli rozładować ruch w mieście. Obecnie bowiem ruch tranzytowy przejeżdża w dużej mierze przez Warszawę. Drugi bardzo ważny element to kolejne inwestycje w transport miejski, które mają pozwolić w sposób zrównoważony poruszać się po mieście – zapowiada Michał Olszewski.

Resort infrastruktury wskazuje, że do 2027 roku ma zostać ukończona duża obwodnica, tzw. duży ring Warszawy. Miasto zapowiada też, że rozwój komunikacji miejskiej w ciągu kilku lat doprowadzi do przejęcia pasażerów z transportu samochodowego. Obecnie transport miejski przewozi 1,2 mld pasażerów, co stanowi ok. 57 proc. innych niż pieszych podróży po Warszawie.

Rząd chce spopularyzować PPP

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju stawia sobie za cel rozpoczęcie rynku partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Pomóc ma w tym nowa ustanowiona ustawą, kilka dni temu podpisana przez prezydenta, program pakietowania projektów PPP zaproponowany wspólnie z Polskim Funduszem Rozwoju oraz inne formy wsparcia dla samorządów. Celem jest m.in. podpisanie stu nowych umów do 2020 roku. Dziś jest ich prawie sto czterdzieści.

Liczba zawartych umów jest niezadowalająca, ale mówienie, że takie umowy w Polsce są marginalne nie jest prawdą. Do dziś zostało podpisanych sto czterdzieści umów w zakresie rozwoju PPP, z czego funkcjonuje nieco ponad sto dwadzieścia. Pierwsza ustanowiona o PPP jest z 2005 roku, ale w oparciu o nią nie została zawarta żadna umowa, a aktualnie obowiązujące przepisy są z przełomu 2008 i 2009 roku – mówi Witold Słowiak, podsekretarz stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju.

– Nasze cele jednak zakładają wzrost lawinowy. Do końca roku 2020 chcemy, żeby tych partnerstw funkcjonujących było ponad dwieście.

Jak podkreśla, od 2,5 roku, czyli od momentu, kiedy MiiR stał się odpowiedzialny za rozwój PPP w Polsce, już widać spory wzrost. Wówczas funkcjonowało ok. stu umów. Na koniec 2017 roku instytucje publiczne realizowały sto siedemnaście inwestycji w takiej formule, a ich wartość wynosiła 5,6 mld zł. Wiele kolejnych jest procedowanych. Osiągnięcie liczby dwustu projektów do 2020 roku to jeden z kilku celów w przyjętej w lipcu 2017 roku rządowej strategii w tym zakresie.

– Drugim celem jest uruchomienie przynajmniej dziesięciu postępowań w zakresie PPP, gdzie stroną publiczną będzie rządowa. Trzeci cel to zwiększenie efektywności prowadzenia negocjacji w zakresie wyłonienia partnera prywatnego. W chwili obecnej jedynie 25 proc. zainicjowanych postępowań kończy się sukcesem, czyli podpisaniem umowy. Zgodnie z celami „Polityki rządu w zakresie rozwoju PPP” 40 proc. zainicjowanych postępowań ma się kończyć sukcesem – wyjaśnia Witold Słowiak.

Czwarty cel – jak przyznaje wiceminister, najbardziej ambitny – to osiągnięcie pułapu 5 proc. nakładów publicznych na projekty realizowane z wykorzystaniem PPP.

Osiągnięciu tych celów służyć ma także nowa ustanowiona, która w ubiegłym tygodniu podpisał prezydent Andrzej Duda. Zgodnie z przyjętymi przepisami, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju będzie udzielać – na wniosek podmiotów publicznych – opinii, czy w danym przypadku inwestycja w formule PPP ma sens, co ma ułatwić proces przygotowania projektu. Poza tym będzie też robić tzw. test PPP, czyli sprawdzać, czy inwestycje finansowane z budżetu państwa kwotą co najmniej 300 mln zł, nie powinny być realizowane w formule PPP (nie będzie to dotyczyć projektów realizowanych z udziałem środków unijnych). Poza tym nowa ustanowiona zawiera wiele prawnych ułatwień w prowadzeniu inwestycji.

Samorządom pomóc ma też nowy program PPP przygotowany wspólnie przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju oraz Polski Fundusz Rozwoju.

– Program ten polega na kompleksowym wsparciu samorządów, w szczególności miast średnich, w zakresie przygotowania i realizacji projektów PPP – mówi Witold Słowiak. – Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, które jest odpowiedzialne za rozwój PPP w Polsce, będzie dostarczać usługę doradczą w zakresie przygotowania projektu, natomiast PFR będzie uczestniczyć również na etapie promocji i doradztwa, a jego podstawową rolą będzie dostarczanie kapitału dla podmiotu prywatnego. Dostarczenie kapitału będzie polegało bądź na wejściu kapitałowym w podmiot prywatny, bądź na udzieleniu finansowania dłużnego.

Docelowo w programie weźmie udział pięć grup pilotażowych samorządów, które zostaną objęte wsparciem MiiR. Samorządy, które spełnią warunki naboru, otrzymają wsparcie doradcze sfinansowane w 90 proc. przez ministerstwo. Dodatkowo resort przeprowadzi szkolenia dla zainteresowanych samorządów z tematyki PPP.

– Jednym z głównych założeń jest wsparcie miast średnich i miast niewielkich, tak żeby również samorządy w mniejszych ośrodkach były w stanie przygotować i zrealizować umowy PPP. Bardzo istotnym elementem jest możliwość łączenia kilku samorządów, żeby po stronie publicznej było wiele podmiotów, które będą realizowały inwestycję ważną dla danego regionu, np. oczyszczalnię ścieków, spalarnię czy inną infrastrukturę służącą celom publicznym – podkreśla Witold Słowiak.

Zadaniem PFR będzie poszukiwanie uczestników grup pilotażowych w pięciu obszarach, takich jak przebudowa i utrzymanie obiektów dworcowych, obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, placówek oświatowych oraz obiektów infrastruktury sportowej.

Dziś w ocenie ministerstwa, polski rynek PPP wciąż raczuje, zwłaszcza w porównaniu z krajami zachodniej Europy.

– Bardzo istotna jest kwestia zniesienia barier mentalnych, ale również przekonania, że lepiej dany projekt zrealizować w oparciu o finansowanie grantowe bezzwracane, niż przystąpić do dość trudnego procesu wyłonienia partnera prywatnego. W krajach, które mają najlepsze wyniki w aspekcie przedsięwzięć PPP, po pierwsze, funkcjonują odpowiednie regulacje i praktyki od już 20–30 lat, a w Wielkiej Brytanii dłużej, a ponadto nie korzystają one w tak dużym zakresie albo w prawie żadnym zakresie ze wsparcia grantowego – wyjaśnia podsekretarz stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju.

**Leading industry website dedicated to areas
of investment in Poland**

PROMOTION
AREAS
INVESTMENT



www.terenyinwestycyjne.info



Polska na 20. miejscu na świecie pod względem transparentności rynku nieruchomości

Polski rynek jest najwyżej ocenianym w Europie Środkowo – Wschodniej i pozostaje w grupie państw transparentnych, wyprzedzając jednocześnie m.n. Austrię czy Norwegię.



Tomasz Trzósło
Managing Director, JLL Poland

JLL i LaSalle Investment Management opublikowały najnowszą edycję Globalnego Indeksu Transparentności Rynku Nieruchomości (Global Real Estate Transparency Index – GRETI). Najbardziej transparentne rynki świata to Wielka Brytania, Australia, Stany Zjednoczone, Francja, Kanada, Holandia, Nowa Zelandia, Niemcy, Irlandia, Szwecja i Finlandia.

– Kwestia przejrzystości jest coraz bardziej ważna dla inwestorów lokujących swój kapitał na rynku nieruchomości komercyjnych. Dostępność i jakość informacji - od cen do własności - ma kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, zwłaszcza na nowych rynkach, – informuje Jeremy Kelly, Dyrektor Globalnych Programów Badawczych w JLL.

W tegorocznym rankingu Polska została zakwalifikowana na 20 miejscu, wyprzedzając wszystkie pozostałe kraje Europy Środkowo – Wschodniej, w tym Czechy (23 pozycja), Słowację (27 - w gronie dziesięciu krajów, które odnotowały największy skok w rankingu), Węgry (28) i Rumunię (29). Według Mateusza Polkowskiego, Dyrektora Działu Badań Rynku i Doradztwa, JLL, mocna pozycja Polski jest wynikiem kilku czynników, takich jak wzrost podaży, dostęp do sprawdzonych danych rynkowych

i transakcyjnych oraz profesjonalnych wycen i analiz. Istotne jest również to, że rozwój dotyczy nie tylko stołecznego rynku, ale wielu innych lokalizacji na terenie kraju.

– Polska to nadal najbardziej atrakcyjna lokalizacja biznesowa w regionie CEE, o czym świadczą mocne wyniki inwestycyjne oraz wysoki potencjał wzrostu sektora w kolejnych latach. Nie oznacza to jednak, że nie mamy pola do poprawy. Istotną kwestią jest poprawienie transparentności kwestii legislacyjnych, takich jak zmiana rozliczania podatku od transakcji na nieruchomościach komercyjnych czy wprowadzenie nowego podatku od nieruchomości. Konieczna jest na pewno bliska współpraca strony rządzącej z inwestorami w postaci, np. zaproszenia ich do konsultacji projektów ustaw i w końcu – wprowadzanie przemyślanych zmian prawnych stopniowo. Taka jakościowa zmiana w podejściu do inwestorów lokujących swój kapitał na polskim rynku, będzie na pewno służyć umacnianiu naszej pozycji jako lidera na rynku nieruchomości komercyjnych w tej części Europy, – komentuje Tomasz Trzósło, Dyrektor Zarządzający JLL.

Wnioski z tegorocznego raportu:

Po raz kolejny kategorię najbardziej transparentnych rynków zdominowały kraje anglosaskie – Wielka Brytania, Australia i Stany Zjednoczone, które stanęły na podium zestawienia. Jednak, co ważne niektóre z bardziej zaawansowanych technologicznie rynków w Europie kontynentalnej nadrabają zaległości. Holandia ugruntowała swoją pozycję w czołówce i znalazła się w gronie dziesięciu krajów/rynków, które odnotowały największy skok w raporcie, podczas gdy Szwecja zadebiutowała w kategorii „Highly transparent” (wysoko transparentnych).

Wśród rynków transparentnych, dominują kraje azjatyckie i europejskie, w tym pięć państw z regionu CEE – Polska, Czechy, Słowacja, Węgry i Rumunia. W tym roku w tej grupie zadebiutowała Korea Południowa, z kolei Singapur, Hong Kong i Japonia są o krok awansu do grona krajów wysoce transparentnych...

Czytaj więcej na:
www.terenyinwestycyjne.info





**CZĘSTOCHOWA
INDUSTRIAL PARK
“KUCELIN”**
rental area
production and warehouse



CZĘSTOCHOWA
attractive real estate,
plots, investment areas



**CZĘSTOCHOWA, GNIEZNO,
JELENIA GÓRA, RACIBÓRZ**
real estate and land buildings
with access to railway infrastructure



POPOWO LETNISKO
investment areas,
recreational



Invest in Bydgoszcz

Poland



- CIJ Awards Poland 2017:
Best Investor-Friendly City
- CEE Shared Services and
Outsourcing Awards 2016: Emerging
City of the Year
- Eurobuild Awards 2015:
Most Investor-Friendly City

- More than 1 million residents within 50 km
- 1st place in The World Bank's report
– Doing Business in Poland 2015
- Regional economic centre
- Academic hub of the region
- International airport located within
3.5 km from the city centre



BYDGOSKA
AGENCJA
ROZWOJU
REGIONALNEGO

➔ www.barr.pl
➔ www.investin.bydgoszcz.eu
✉ barr@barr.pl