

TERENY INWESTYCYJNE INFO MAGAZYN

WYDANIE
SPECJALNE

01
2016

Investment Areas | Investors | Real Estate | Economic zones | Interviews | Experts



SPECIAL
EDITION

THE ENGLISH
VERSION
FROM PAGE 24

INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE

PIŁA

500

The City of Piła

- ▶ *Leader of the Northern Greater Poland*
- ▶ *Great location*
- ▶ *More than 200 ha of investment areas*
- ▶ *Special Economic Zone*
- ▶ *Infrastructure: fully equipped with utilities*
- ▶ *Low taxes and investment exemptions*
- ▶ *More than 460 000 inhabitants of the region*
- ▶ *General Aviation Airport*
- ▶ *Business Incubator*



Here visions take shape
www.pila.pl

More info:

8 Dąbrowskiego St., 64-920 Piła
 + 48 67 212 49 68

biuro@inwestpark.pila.pl
www.inwestpark.pila.pl



TERAZ POLSKA



Szanowni Czytelnicy,

Z prawdziwą przyjemnością przekazujemy w Państwa ręce kolejny numer magazynu „TERENY INWESTYCYJNE INFO”, tym razem przygotowany na Międzynarodowe Targi Nieruchomości Komeracyjnych MIPIM 2016 w Cannes. W magazynie prezentujemy potencjał inwestycyjny Polski, zarówno na rynku nieruchomości komercyjnych, jak i terenów pod inwestycje przemysłowe i magazynowe w najbardziej atrakcyjnych regionach Polski.

Przestawiamy najciekawsze teksty z serwisu Tereny Inwestycyjne Info, opis najważniejszych tendencji na rynku, rady ekspertów oraz wywiady z przedstawicielami wielu kluczowych firm w branży, odpowiedzialnymi za kształtowanie polityki inwestycyjnej w Polsce.

Zachęcamy do zapoznania się z numerem oraz do regularnego zaglądania na serwis Tereny Inwestycyjne Info, aby pozostać na bieżąco z najświeższymi wiadomościami przygotowanymi przez nasz zespół.

Z życzeniami inspirującej lektury,
terenyinwestycyjne.info

Dear Readers,

With great pleasure we provide you with the latest issue of the magazine „TERENY INWESTYCYJNE INFO”, this time prepared for the International Real Estate Show MIPIM 2016 in Cannes. The magazine presents the Polish investment potential both on the commercial real estate market, and in the area of land for industrial and warehousing purposes in the most attractive regions of Poland.

We present the most interesting texts from the website Tereny Inwestycyjne Info, a description of the most important tendencies on the market, expert advice, and interviews with the representatives of many leading companies in the real estate industry, who shape the investment Policy in Poland.

We encourage you to read our magazine and to visit our website Tereny Inwestycyjne Info regularly for the latest news provided by our team.

Enjoy reading the new issues,
terenyinwestycyjne.info

WERSJA POLSKA

- Grunty pod zabudowę mieszkaniową i biurową motorem rozwoju rynku ► **str.4**
- Dlaczego warto inwestować w małych miastach? ► **str.5**
- Zmiany na rynku obrotu ziemią rolną mogą ograniczyć planowane inwestycje ► **str.8**
- To nie jest dziki kraj ► **str.10**
- 2016 rokiem human-scale offices ► **str.11**
- Czy zabraknie biur dla centrów BPO/ SSC? ► **str.12**
- Polska gotowa na luksusowe hotele? ► **str.14**
- Klimat sprzyjający inwestowaniu ► **str.17**
- Niemieckie inwestycje w Polsce ► **str.18**
- Jak budować i jak mieszkać? ► **str.20**
- Najbardziej pożądane lokalizacje logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej ► **str.22**

ENGLISH VERSION

- Lands for houses and offices the engine of growth ► **page 24**
- Why invest in small towns? ► **str.25**
- Szczecin is an investor-friendly city! ► **page 27**
- Changes on sale and purchase of agricultural land may reduce planned investments ► **page 28**
- The most desirable logistic locations in Central and Eastern Europe ► **page 29**
- This is not a wild country ► **page 30**
- 2016 is the year of human-scale offices ► **page 31**
- Will there be enough offices for BPO / SSC centres? ► **page 32**
- Poland ready for luxury hotels? ► **page 34**
- Climate favourable to investments ► **page 37**
- How to build and how to live? ► **page 40**
- German investments in Poland ► **page 42**

WYDAWCA/ PUBLISHER:

D&B Partners S.C.

Ratuszowa 11, 03-450 Warszawa

tel./fax/phone: +48 22 698 39 14

e-mail: biuro@dbpart.com, www.terenyinwestycyjne.info

OPRACOWANIE/ DEVELOPMENT:

Marta Rogacewicz – redaktor naczelna/ editor-in-chief

Dariusz Cybulski – dyrektor kreatywny/ creative director

Beata Cybulska – dyrektor reklamy/ director of advertising

TERENY
INWESTYCYJNE **INFO**

Grunty pod zabudowę mieszkaniową i biurową motorem rozwoju rynku

JLL podsumowała 2015 oraz wskazała trendy na 2016 rok w segmencie mieszkaniowych, biurowych, handlowych, hotelowych i rolnych gruntów inwestycyjnych w Polsce. Z analiz wynika, że rynek ten rozwijał się bardzo intensywnie w minionym roku. Sprzyjała mu dobra kondycja gospodarki, zrównoważony rozwój sektora kapitałowego i finansowego oraz malejące bezrobocie.

Wysoka dynamika wzrostu w sektorze nieruchomości biurowych i dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym miały przełożenie na popyt na grunty pod nowe inwestycje z tego obszaru. Inwestorzy poszukujący gruntów handlowych koncentrowali się na pozyskaniu terenów pod realizację mniejszych projektów. Firmy zainteresowane gruntami hotelowymi chętniej analizowały tereny inwestycyjne w mniejszych miastach regionalnych z myślą o realizacji niskobudżetowych obiektów hotelowych.

- Jak wynika z ogólnych kalkulacji opartych m.in. na komunikatach spółek giełdowych, transakcjach ogłaszanych przez kluczowe firmy deweloperskie i inwestycyjne, danych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości, mamy za sobą bardzo dobry rok na rynku gruntów komercyjnych, który zakończył się wynikiem transakcyjnym w wysokości ponad 2,5 mld PLN¹. Rezultat ten potwierdza trend wzrostowy na rynku gruntów inwestycyjnych w Polsce w porównaniu do roku 2014. Zawdzięczamy go przede wszystkim dynamice rynku mieszkaniowego w Warszawie oraz w pozostałych dużych miastach, jak również rynku biurowego w Krakowie, Wrocławiu czy Poznaniu - informuje Daniel Puchalski, Dyrektor Działu Gruntów Inwestycyjnych w JLL.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ – MOTOREM ROZWOJU RYNKU

- Dobra kondycja rynku mieszkaniowego w zeszłym roku była efektem trwającego od końca 2013 r. wysokiego popytu na nowe lokale. Przyczyniły się do niego, między innymi, utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe, które zachęcały do zaciągania kredytów, tendencja do lokowania środków w mieszkania jako inwestycje na wynajem, a także program Mieszkanie dla Młodych i stabilne ceny. Jednocześnie to w tym segmencie deweloperzy rejestrowali najwyższe marże - informuje Jacek Kamiński, Dyrektor w Dziale Wyceń, JLL.

Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w największych polskich aglomeracjach cechowała w ubiegłym roku tendencja wzrostowa, a popyt na nie był równie duży jak w 2014 r.

- Dobre wyniki finansowe w 2015 r., wyprzedanie bieżącej oferty mieszkań i wyczerpane zapasy zakupionych wcześniej działek inwestycyjnych, powodują że większość deweloperów optymistycznie patrzy w przyszłość. Ten optymizm będzie miał bezpośrednie przełożenie na dalsze zainteresowanie terenami pod projekty mieszkaniowe. Ze względu na dostępność i ceny gruntów, a także program Mieszkanie dla Młodych, w 2016 r. należy się spodziewać większej popularności działek inwestycyjnych w dzielnicach poza ścisłym centrum takich aglomeracji jak Warszawa, Wrocław, Kraków czy Gdańsk - wymienia Daniel Puchalski.

Ograniczona oferta dobrze przygotowanych gruntów w Warszawie, Wrocławiu czy Krakowie sprawi, że część inwestorów i deweloperów coraz chętniej będzie spoglądać w kierunku takich miast jak Katowice czy Łódź. Niższa podaż atrakcyjnych terenów w największych miastach ma szansę przełożyć się również na wzrost cen gruntów mieszkaniowych w 2016 r., w szczególności w przypadku mniejszych działek, umożliwiających realizację niedużych, jedno - lub dwuetapowych projektów.

Zdaniem analityków JLL, w najbliższych latach można się również spodziewać poszerzenia oferty premium, przede wszystkim w Warszawie. Grunty pod tego typu inwestycje cieszą się szczególnym zainteresowaniem polskiego kapitału, jak również indyjskiego czy arabskiego.

- Popyt na grunty mieszkaniowe i biurowe w Polsce dotyczy aktualnie głównie terenów o powierzchni pozwalającej na budowę między 4 000 a 10 000 mkw. powierzchni użytkowej lub użytkowo-mieszkaniowej. Istotnym kryterium jest też możliwość rozpoczęcia inwestycji w możliwie krótkim czasie. Projekty o potencjale inwestycyjnym między 10 000 a 60 000 mkw. lub więcej są chętnie brane pod uwagę przez firmy posiadające większe możli-

wości finansowe, pod warunkiem, że oferowane na sprzedaż grunty mają uregulowaną sytuację prawną, pozwolenie na budowę, a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wylicza Daniel Puchalski.

ŚREDNIE CENY GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH W 2015 r.

| OBSZAR | CENA (PLN/mkw. PUB ²) |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE | 2 200 - 4 000 PLN |
| WARSZAWA POZOSTAŁE DZIELNICE | 650 - 2 500 PLN |
| MIASTA POWYŻEJ 400 000 MIESZKAŃSÓW | 550 -1 600 PLN |

ŹRÓDŁO: JLL

GRUNTY POD ZABUDOWĘ BIUROWĄ

Sektor nieruchomości biurowych charakteryzował się dużą dynamiką wzrostu w 2015 r. Deweloperzy oddali do użytku ok. 700 000 mkw. biur, a najemcy zawarli umowy o rekordowym wolumenie. Wysoki popyt wpłynął na zainteresowanie zakupami nowych terenów pod inwestycje biurowe, szczególnie w Trójmieście i Krakowie. Jednocześnie można było zaobserwować coraz większy popyt na grunty w takich miastach jak Bydgoszcz, Lublin, Opole czy Rzeszów.

Pomimo prognozowanego wzrostu współczynnika powierzchni niewynajętych w 2016 r., inwestorzy nadal będą interesować się ciekawymi terenami pod projekty biurowe, szczególnie w Krakowie czy Trójmieście, ale też w Rzeszowie, Lublinie czy Poznaniu. Również Wrocław, tak jak w ubiegłych latach, pozostanie miastem, w którym transakcje zakupu gruntów będą kontynuowane na aktualnym poziomie, z możliwą tendencją wzrostową.

Nadal pożądaną są grunty pod biura w Warszawie, zarówno w centrum miasta, jak też wzdłuż linii metra.

Tereny położone w centrum Warszawy niezmiennie wpisują się w obszar zainteresowań deweloperów biurowych, pod warunkiem jednak, że ich cena jest adekwatna do wartości wynikającej z analizy inwestycyjnej - informuje Daniel Puchalski.

Z obserwacji JLL wynika, że na celowniku inwestorów znajdują się także stołeczne grunty w sąsiedztwie planowanych tras tramwajowych, np. do Wilanowa, a także dworców kolejowych.

ŚREDNIE CENY GRUNTÓW BIUROWYCH W 2015 r.

| OBSZAR | CENA (PLN/mkw. PUB ²) |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| WARSZAWA COB ⁴ | 2 200 - 3 500 PLN |
| WARSZAWA OBRZEŻA COB | 1 650 - 2 100 PLN |
| WARSZAWA POZOSTAŁE | 600 - 1 300 PLN |
| MIASTA POWYŻEJ 400 000 MIESZKAŃSÓW | 400 -1 100 PLN |

ŹRÓDŁO: JLL

Dlaczego warto inwestować w małych miastach?



Tomasz Lipiński

Dział Powierzchni Handlowych, Cushman & Wakefield

Co decyduje o sukcesie danego projektu handlowego?

Jak to wszystko wygląda z perspektywy dewelopera, najemcy oraz klienta? Żeby odpowiedzieć na powyższe pytania, przeanalizujemy walory małych projektów typu park handlowy, których coraz więcej pojawia się na mapie handlowej małych miast w Polsce. Według danych firmy Cushman & Wakefield w 2015 r. w Polsce działało 50 parków handlowych o łącznej powierzchni 950 000 mkw.

Z perspektywy inwestora i dewelopera najważniejszym czynnikiem decydującym o atrakcyjności projektu deweloperskiego jest lokalizacja. Kwestię lokalizacji należy rozpatrywać w skali makro i mikro. Z jednej strony (w skali makro) widzimy potencjał małych miast, w których brakuje nowoczesnej powierzchni handlowej, siła nabywcza konsumentów jest odpowiednio wysoka i poziom bezrobocia nie odstrasza potencjalnych inwestorów. Bierzymy pod uwagę nie tylko samą wielkość miasta, lecz także strefę oddziaływania danego obiektu handlowego. Ma to istotny wpływ na potencjał zakupowy danej lokalizacji. Szacując potencjał małych miast, należy zwracać uwagę na bieżącą i planowaną podaż obiektów handlowych w okolicy. W sytuacji, gdy w danej miejscowości działa już galeria handlowa, decyzja o budowie parku handlowego musi zostać poprzedzona szczegółowymi badaniami rynku. Nowy park handlowy może stanowić uzupełnienie oferty galerii handlowej lub też być alternatywą zakupową dla mieszkańców dużego osiedla. W ocenie opłacalności budowy parku handlowego pomogą specjaliści z firmy doradczej zajmujący się analizami rynku, jak również specjaliści ds. komercjalizacji...

Czytaj więcej na:

www.terenynwestycyjne.info



Działki inwestycyjne w takich rejonach Warszawy jak Dolny Mokotów, Aleje Jerozolimskie (aż do węzła Salomea) czy Żoliborz, z dobrą ekspozycją i dogodną komunikacją, mają duże szanse na znalezienie nabywców jeszcze w tym roku.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ HANDLOWĄ

2015 r. to czas stabilnego zainteresowania gruntami pod zabudowę handlową. Również ceny transakcyjne były zbliżone do tych z 2014 r. Największą popularnością cieszyły się tereny pod mniejsze projekty w atrakcyjnych lokalizacjach, ze sklepami dostępnymi bezpośrednio z parkingu i ograniczonymi do minimum powierzchniami wspólnymi.

- W 2016 r. nadal dużym zainteresowaniem deweloperów będą cieszyły się tereny, na których można realizować mniejsze projekty takie jak np. centra convenience. Naszym zdaniem, w 2016 r. najbardziej poszukiwanymi gruntami będą te o powierzchni między 0,5 a 1,5 ha, a w szczególności tereny w miastach liczących 30 000 – 250 000 mieszkańców. Inwestorzy starają się wyszukiwać takie lokalizacje, które pozwolą uzupełnić ofertę handlową miast i wypełnić luki na mapie handlowej Polski”, wyjaśnia Daniel Puchalski.

Według JLL, ceny gruntów handlowych w 2016 r. pozostaną na stabilnym poziomie.

SREDNIE CENY GRUNTÓW HANDLOWYCH W 2015 r.

| OBSZAR | CENA (PLN/mkw. PUB ²) |
|---|-----------------------------------|
| WARSZAWA - TERENY PRZEZNACZONE POD HANDEL WIELKOPOWIERZCHNIOWY | 2 000 - 5 000 PLN |
| WARSZAWA - TERENY PRZEZNACZONE POD PARKI HANDLOWE I WOLNOSTOJĄCE BUDYNKI HANDLOWE | 1 500 - 2 000 PLN |
| MIASTA POWYŻEJ 400 000 mieszkańców | 400 -1 200 PLN |

ŹRÓDŁO: JLL

GRUNTY POD ZABUDOWĘ HOTELOWĄ

Rok 2015 upłynął pod znakiem rozwoju w branży hotelarskiej. Sprzyjające wskaźniki makroekonomiczne miały bezpośrednie przełożenie na zainteresowanie Polską ze strony inwestorów hotelowych. Z roku na rok rośnie też liczba turystów, co generuje popyt na miejsca hotelowe, a w dalszej kolejności może przełożyć się na dobre wyniki finansowe operatorów. Dodatkowo, Polska staje się coraz popularniejszym miejscem do organizacji spotkań i konferencji biznesowych o dużej skali.

Międzynarodowe sieci hotelowe będą kontynuować ekspansję na polskim rynku. Szukają one nie tylko działek w prestiżowych lokalizacjach w największych aglomeracjach, o bardzo dobrej widoczności i komunikacji, ale również działek na obrzeżach miast, szczególnie regionalnych, pod niskobudżetowe projekty.

Specjaliści JLL szacują, że w ciągu najbliższych 2-3 lat w największych miastach powstanie Polski ok. 30 nowych obiektów hotelowych dużych sieci, z czego połowę będą stanowić hotele niskobudżetowe.

GRUNTY ROLNE

Rok 2015 upłynął pod znakiem zmian przepisów dotyczących obrotu gruntami rolnymi. Wraz z postępującymi pracami nad nowym brzmieniem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, można było zaobserwować determinację zarówno po stronie kupujących, jak i sprzedających, by zdążyć przeprowadzić planowane transakcje jeszcze na „starych zasadach”. Pośpiech wynikał z faktu, że zgodnie z zapowiedziami, nowe przepisy miały wprowadzić dodatkowe obostrzenia w obrocie gruntami rolnymi, zmierzające w kierunku ograniczenia możliwości ich zakupu przez podmioty nieprowadzące aktywności rolnej.

- Pomimo, iż ceny ziemi rolnej znacząco wzrosły w ubiegłych latach, w 2015 r. nadal były one co najmniej 2-3 - krotnie niższe niż średnie ceny w wielu krajach UE. Ta atrakcyjność cenowa miała bezpośrednie przełożenie na zainteresowanie polską ziemią wśród zagranicznych inwestorów, jednak zapowiadane zmiany prawne ostudziły zapał szczególnie tych podmiotów, których strategia zakładała zakupy gruntów w celach spekulacyjnych - wyjaśnia Daniel Puchalski.

Planowane na 1 maja 2016 r. wejście w życie nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zbiegnie się w czasie z datą otwarcia rynku nieruchomości gruntowych dla cudzoziemców będących obywatelami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej. Jeszcze w ubiegłych latach wydawało się, że ze względu na „uwolnienie rynku gruntów”, zainteresowanie zakupem ziemi rolnej w Polsce będzie rosło. Zdaniem ekspertów JLL, co najmniej do maja 2016 r. będzie można obserwować zainteresowanie międzynarodowych inwestorów polską ziemią, ale mniejsze niż spodziewane – właśnie ze względu na planowane zmiany w legislacji mające na celu ograniczenie obrotu gruntami rolnymi.

- Wśród prognozowanych trendów, które będziemy obserwować w 2016 r. na rynku gruntów inwestycyjnych w Polsce, należy wymienić utrzymanie się wysokiego popytu na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stabilny popyt na grunty pod zabudowę biurową i większe zainteresowanie inwestycjami w miastach regionalnych. W związku z nowelizacją prawa regulującego obrót ziemią rolną, można przewidywać, że najmocniej widoczne i odczuwalne zmiany w zakresie popytu, podaży i cen, będą miały miejsce w 2016 r. właśnie w tym segmencie rynku nieruchomości - podsumowuje Daniel Puchalski.

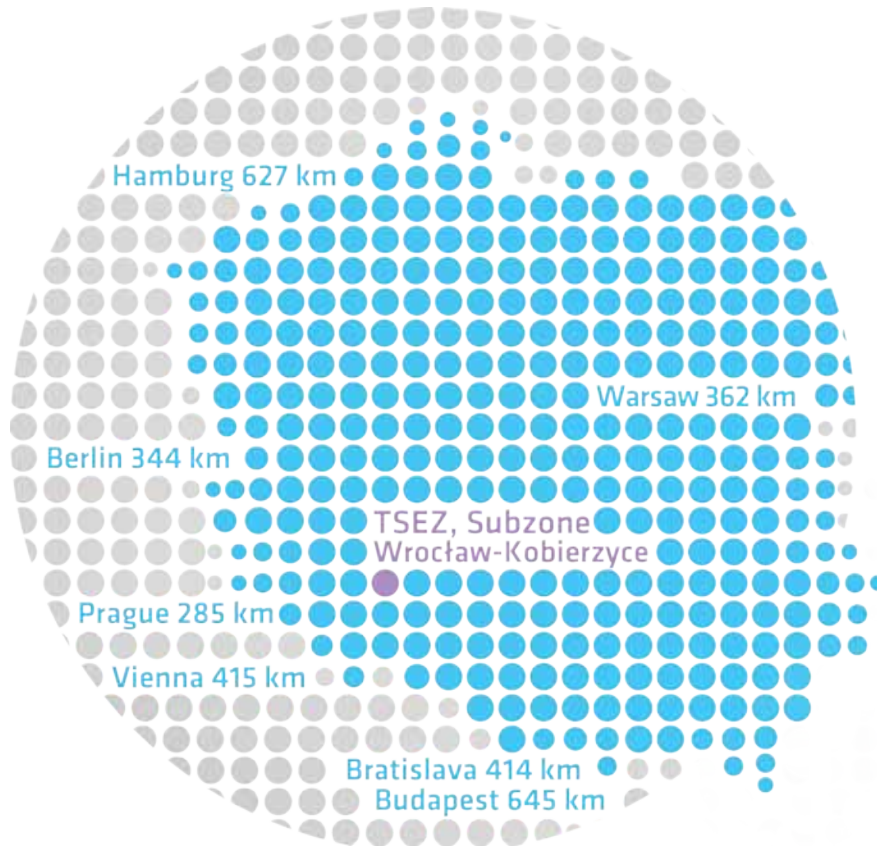
¹ Wartość nie uwzględnia transakcji sprzedaży gruntów należących do Skarbu Państwa lub będących własnością jednostek samorządu terytorialnego

² PUM – Powierzchnia Użytkowa Mieszkań

³ Powierzchnia Użytkowa Biur

⁴ Centralny Obszar Biznesu

⁵ Powierzchnia Użytkowa Usług



**TARNOBRZEG SPECIAL
ECONOMIC ZONE
Wrocław-Kobierzyce
Subzone**

Industrial Development Agency JSC
Tarnobrzeg Special Economic Zone
EURO-PARK WISŁOSAN
Subzone Wrocław-Kobierzyce
56 E Wyścigowa St., 53-012 Wrocław, Poland
e-mail: wroclaw@arp.pl
tel.: (+48 71) 360 07 44, (+48) 603 383 329,
www.tsse.arp.pl

Investment opportunities

- Greenfields with project documentation, permits for office and industrial buildings
- Production halls and industrial buildings for rent, lease or buy according to the investor's needs
- Perfect location in the heart of Europe
- Modern transport infrastructure: transit and local road networks, rail, passenger and cargo international airport
- Tax incentives, investment support and post-investment care
- High accessibility to qualified human resources

Awards and recognition

- 1st place for Tarnobrzeg Special Economic Zone in 2014 KPMG's investor survey
- 3rd place for Wrocław in FDI's "Polish cities of the future 2015/2016" ranking
- 5th place for Kobierzyce in FDI's "Polish cities of the future 2015/2016" ranking as one of the small cities with the biggest economic potential

Key investors:

LG Electronics, LG Display, Compal, Linde, Lapp Kabel, Amazon, UPM Raflatac

Zmiany na rynku obrotu ziemią rolną mogą ograniczyć planowane inwestycje

Nowe przepisy, nad którymi pracuje rząd, dotyczące obrotu gruntami rolnymi mogą mieć negatywny wpływ na realizację planów inwestycyjnych. Zgodnie z przygotowywaną nowelizacją ustawy ziemię będą mogli kupować wyłącznie rolnicy indywidualni. Prawo pierwokupu w odniesieniu do spółek, które mają ziemię rolną, może utrudnić przeprowadzenie transakcji i negatywnie wpłynie na przejrzystość fuzji i przejęć.



Paweł Halwa
partner zarządzający Kancelarii Schoenherr

Trwają prace nad zmianą ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która reguluje m.in. obrót ziemią rolną. Dlatego nie są jeszcze znane dokładnie nowe przepisy. Można jednak prognozować, że regulacje znacząco wpłyną na popyt i ceny, ograniczą też kupno nieruchomości rolnych w celach inwestycyjnych.

– Przez nieruchomości rolne większość osób rozumie pola czy łąki. Sytuacja nie jest jednak taka prosta, w Polsce nieruchomości o statusie rolnym jest dużo, często są od dawna wykorzystywane w celach inwestycyjnych. Ewentualne ograniczenia w obrocie mogą wpłynąć na planowane inwestycje. Drugim obszarem może być profesjonalizacja produkcji rolnej, tworzenie większych areatów, które będą działać wydajniej ekonomicznie – wskazuje w rozmowie Paweł Halwa, partner zarządzający Kancelarii Schoenherr.

Nowe przepisy znacznie ograniczą swobodę w obrocie ziemią. Nie będzie ona mogła zostać sprzedana przez rolnika dowolnej osobie. Prawo pierwokupu będzie przysługiwało nie tylko dotychczasowemu dzierżawcy, lecz także w przy-

padku braku uprawnionego dzierżawcy prawo będzie przysługiwało rolnikowi indywidualnemu, którego nieruchomość sąsiaduje ze zbywaną ziemią. Kolejne prawo pierwokupu przypadnie Agencji Nieruchomości Rolnych. Obecnie takie prawo przysuguje w odniesieniu do nieruchomości nie mniejszych niż 5 ha, po zmianach wymóg ten zostanie zmniejszony do 1 ha.

Jak ocenia Paweł Halwa, zmiany w istotny sposób dotkną spółki, które są właścicielami gruntów rolnych.

– Zamysł był taki, żeby ograniczyć obrót poprzez umieszczenie nieruchomości w spółkach, aby uniknąć omijania przepisów. W wielu przypadkach spółki mają nieruchomości klasyfikowane jeszcze jako rolne, które zostały kupione w czystym celu inwestycyjnym, polegającym np. na budowie magazynu lub hali produkcyjnej. Może dojść do sytuacji, gdzie spółka, której głównym zadaniem jest np. produkcja, stanie się przedmiotem prawa pierwokupu. Będzie mieć to ujemny wpływ na łatwość przeprowadzenia transakcji, przejrzystość fuzji i przejęć. Z tego punktu widzenia ograniczenia wydają się być zbyt daleko idące – przekonuje radca prawny.

Jeszcze w ubiegłym roku, aby zdążyć przez planowanymi zmianami, nastąpił wzrost liczby przeprowadzonych transakcji. Jednocześnie rosły ceny ziemi rolnej, choć wciąż były kilkukrotnie tańsze niż w wielu krajach Unii. Jeszcze przed 1 maja tego roku ceny mogą zacząć spadać.

– Jeżeli okaże się, że część kupujących, którzy do tej pory byli po stronie popytowej, nie będzie w stanie kupować gruntów, to oczywiście może to mieć wpływ na cenę nieruchomości wystawionych na sprzedaż. Koncepcja, gdzie ta możliwość nabywania nieruchomości rolnych byłaby ograniczona tylko do aktywnych rolników, bardzo zawęzi krąg nabywców – podkreśla Paweł Halwa...

Czytaj więcej na:

www.terenynwestycyjne.info



Gmina Sępólno Krajeńskie informuje o rozpoczęciu realizacji projektu pn. „Kompleksowe uzbrojenie terenu projektowanego Parku Przemysłowego w Sępólnie Krajeńskim – etap I”.

Głównym celem projektu jest stworzenie dogodnych warunków dla przedsiębiorców poprzez udostępnienie im możliwości, jakie oferować będzie Park Przemysłowy. Zaliczyć do nich można m.in. obniżenie kosztów inwestycji oraz kosztów stałych przedsiębiorców, czego konsekwencją będzie zwiększenie atrakcyjności regionu pod względem zatrudnienia i korzystniejsze warunki prowadzenia działalności na terenie Parku Przemysłowego. Dzięki projektowi z pewnością powstaną nowe miejsca pracy. Zakres prac związanych z robotami budowlanymi obejmuje: budowę dróg dojazdowych z kostki betonowej, budowę sieci kanalizacji sanitarnej, budowę sieci kanalizacji deszczowej, budowę sieci wodociągowej. Teren wskazany pod inwestycję, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nr projektu: RPKP-05.06.00-04-004/13

Beneficjent - Gmina Sępólno Krajeńskie

Koszty kwalifikowane projektu: 3.557 121,71 zł

Środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego: 3.023 553,45 zł



Koszty ogólne projektu: 3.857 472,91 zł

Wkład Gminy Sępólno Krajeńskie: 533 568,26 zł

Okres realizacji: 01.02.2014 r. - 31.08. 2015 r.



LEGENDA

-  TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU PRZEMYSŁOWEGO
-  DROGI DOJAZDOWE

www.gmina-sepolno.pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



WOJEWÓDZTWO
KUJAWSKO-POMORSKIE



Gmina
Sępólno Krajeńskie

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Mój region w Europie

Inwestycja współfinansowana jest przy udziale środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko - Pomorskiego na lata 2007-2013



Przemysław Polaczek
partner zarządzający Grant Thornton

To nie jest dziki kraj

Rozmowa z Przemysławem Polaczkiem, partnerem zarządzającym Grant Thornton.

III Grant Thornton pomaga inwestorom w wejściu na polski rynek. Jak wynika z Pana doświadczenia, które czynniki inwestycyjne są dla nich najważniejsze w podjęciu decyzji na „tak”?

Nie ma jednej odpowiedzi na to pytanie. Każdy kapitał, każdy kraj, ma trochę inny zestaw kryteriów i nadaje im inne priorytety. Mało tego, są one również zróżnicowane pod kątem branżowym. Niemniej jednak stabilność, polityczna i gospodarcza, jest jedynym z kluczowych elementów, na które patrzą inwestorzy zamierzający inwestować niedaleko firm-matek, tak jak Niemcy w Polsce. Traktują oni Polskę jako kraj o dojrzałej infrastrukturze i warunkach inwestowania. Nie jest to rynek dziki, ani rynek egzotyczny. Nie jest to również rynek dający ponad przeciętne zwroty z inwestycji, ale nadal wyższe niż w Niemczech, przy ograniczonym ryzyku.

III Niemcy znają dobrze Polskę i warunki do inwestowania. Jak jednak wygląda sytuacja w przypadku inwestorów z Bliskiego i Dalekiego Wschodu?

Rzeczywiście ci inwestorzy wiedzą bardzo mało o robieniu interesów w Polsce. Ostatnio mieliśmy do czynienia z dwoma dużymi firmami z Pakistanu, które miały pomysł na biznes, ale nie wiedziały nic o Polsce. Nie wiedziały, czy nasza kultura robienia biznesu i warunki są bliższe Niemcom czy Ukrainie i Białorusi? Jest tu miejsce na pracę u podstaw. Ważne jest, aby promować inwestowanie w Polsce poprzez pokazywanie autentycznych przykładów ilustrujących, że znajdujemy się w grupie krajów dojrzałych do inwestycji. Z punktu widzenia krajów zachodnich stereotypy na temat Polski zanikają. To nie jest już kraj, po którym biegną białe niedź-

wiedzie, kraj „za murem”. To już nie jest kraj, w którym biurokracja, korupcja, brak przejrzystych reguł będzie chlebem powszednim robienia biznesu, co niewątpliwie dzieje się dzisiaj w Białorusi, na Ukrainie czy w Rosji. Tam jest to akceptowane przez inwestorów, którzy jednocześnie wiedzą na co się porywają.

III Europejscy inwestorzy uważnie śledzą sytuację społeczną, ekonomiczną i polityczną w kraju. Czy wyrażają obawy związane ze zmianami demograficznym w Polsce i ubywającą siłą roboczą?

Inwestorzy z Europy Zachodniej nie wyrażają tych obaw, bo praktycznie każdy z tych krajów ma większe problemy demograficzne niż Polska. Pomimo dużej emigracji wciąż widzą u nas duży potencjał wykwalifikowanej siły roboczej. Jakość pracowników świadczy na korzyść Polski.

III Przy okazji zmiany władzy w Polsce, jakich oczekiwałby Pan rozwiązań ułatwiających inwestowanie w naszym kraju, zwłaszcza w kwestii prawa podatkowego, które uważane jest za jedną z największych barier inwestycyjnych?

Niedawno przygotowaliśmy publikację na temat 10 zmian, od których należałoby zacząć, aby prawo podatkowe było ustanawiane w innym tempie, w innej jakości i było bardziej spójne. W kontekście nowo uchwalanego prawa, powinno ono więcej wyjaśniać, niż budzić wątpliwości, jak to miało miejsce do tej pory. Z jednej strony możemy się cieszyć, bo jako doradcy podatkowi mamy cały czas sporo pracy, ale z drugiej strony nasi klienci tracą bardzo konkretne pieniądze na profilaktykę podatkową, żeby nie wpakować się na prawną minę. Takie opracowanie skierowaliśmy do ówczesnego ministra finansów i instytucji finansowych, ale z uwagi na okres przedwyborczy nie spotkało się to z dużym odzewem. Mam nadzieję, że temat ten zostanie podchwycony.

Musi być wola polityczna, aby zreformować mentalność organów skarbowych, do tego by upraszczać pewne procesy, począwszy od interpretacji aż po procedowanie w całym procesie kontroli skarbowej. Dzięki temu przedsiębiorcy nie byłiby zaskakiwani negatywnymi interpretacjami, i będą wiedzieli, że rozwiązania podatkowe, które stosują, są bezpieczne i przewidywalne. Takie usprawnienia spowodują, że firmy nie będą występować do Ministerstwa Finansów o indywidualną interpretację za każdym razem, kiedy wykorzystają nietypowe rozwiązanie podatkowe. W tej chwili to właśnie napędza aparat biurokratyczny do konieczności odpowiedzi na dziesiątki tysięcy zapytań, które służą jednostkowym przypadkom a nie obrotowi gospodarczemu.

III Czy poza zlikwidowaniem barier w postaci niejasnego prawa gospodarczego widzi Pan inny sposób na podniesienie polskiego atrakcyjności inwestycyjnej?

Jest ich kilka, ale jeśli miałbym wybrać jeden to zdecydowanie postawiłbym na promocję biznesową naszego kraju. Wydaje mi się, że najbardziej skuteczną formą jest wspieranie i dyskusowanie na temat polskiej gospodarki z kręgami branżowymi i stowarzyszeniami. Dotarcie bezpośrednio do tych ludzi i przekazanie im informacji o warunkach inwestowania w Polsce oraz możliwych kooperantach jest praktycznym sposobem na ściągnięcie nowych inwestycji.

2016 rokiem human-scale offices



Bartosz Puzdrowski
członek zarządu ICON Real Estate

W 2016 roku spodziewam się dalszego wzrostu popularności trendu, który określam jako human scale offices – rynek jeszcze silniej zwróci się ku kameralnym, zindywidualizowanym biurówcom w centrach miast. Ewolucja miast w Smart City i powstawanie kolejnych przyjaznych przestrzeni w miastach będzie jednym z czynników, wywierających istotny wpływ na zmiany w korzystaniu z powierzchni biurowych.

W codziennej pracy spotykamy się z paradoksem. Mimo że obiektywnie mamy do czynienia z nadpodażą powierzchni biurowej, bo w Polsce budowanych jest aktualnie ponad 1,3 mln mkw. biur, to wciąż duża część najemców cierpi na brak satysfakcjonującej oferty. Gdy kilka tygodni temu rozpoczęliśmy komercjalizację Poznańskiej 37 – ponadstuletniej kamienicy w centrum Warszawy, którą adaptujemy do funkcji biurowca, potwierdziły się nasze przewidywania co do silnego popytu na butikowe obiekty. Firmy w Polsce coraz częściej doceniają profity płynące z posiadania swojej siedziby w rewitalizowanych biurówcach. To duży atut móc pracować w budynku, który ze względu na swoją historyczną tożsamość jest niepowtarzalny.

W przypadku Poznańskiej 37, uznawanej za perłę przedwojennej architektury, chodzi nie tylko o wyjątkowe wnętrza, ale także o genius loci, o ducha kreatywności w kamienicy, w której przez 13 lat mieszkał i tworzył poeta Miron Białoszewski. Ponadto praca w tak niezwykłym miejscu zapewnia najemcom „zindywidualizowany adres” na mapie Warszawy. Przywiązują się do niego właściciele, pracownicy i partnerzy biznesowi. Gwarantuje rozpoznawalność, jaką niezwykle trudno jest osiągnąć np. w wieżowcu biurowym, mieszczącym siedziby kilkudziesięciu firm.

Istotny w budynkach typu human scale offices jest wysoki standard zarządzania dopasowany do indywidualnych potrzeb najemców oraz nowa jakość relacji i więzi, które tworzą się między pracownikami kameralnego biurowca...

Czytaj więcej na:

www.terenyinwestycyjne.info





Czy zabraknie biur dla centrów BPO/ SSC?

Jeśli wysoki popyt na powierzchnię biurową w głównych ośrodkach outsourcingu w Polsce utrzyma się, może w nich wystąpić deficyt podaży.

Outsourcing wyrasta na jeden z najsilniejszych filarów polskiej gospodarki. Inwestorzy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu i centra usług wspólnych stawiają głównie na aglomeracje pozawarszawskie. W miastach regionalnych firmy z tego sektora odpowiadają za wynajem około połowy powierzchni biurowej.

W branży, która rośnie w tempie niemal 20 proc. rocznie, pracuje ponad 150 tys. osób, a szacunkowe dane mówią, że do 2020 roku sektor może zatrudniać ćwierć miliona osób. Według przeprowadzonych analiz zdecydowana większość firm z tego segmentu rynku planuje w najbliższych latach poszerzenie zespołu i zajmowanego zaplecza biurowego.

Centra BPO i SSC rozwijają się przede wszystkim w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie, a także w Trójmieście, Łodzi, aglomeracji katowickiej, Poznaniu,

Bydgoszczy, Szczecinie i Lublinie. W tych miastach sektor odpowiada za wynajem znaczącej, a czasem przeważającej ilości powierzchni biurowej, a w zlokalizowanych w nich centrach BPO / SSC pracuje 95 proc. osób zatrudnionych w branży.

Dzięki outsourcingowi rynek biurowy rozwija się także w mniejszych miastach, takich jak Rzeszów, w który uwierzyła firma Deloitte, Opole, Radom, Częstochowa, czy Piła. Uwagę inwestorów przyciąga również Olsztyn i Elbląg.

ZA MAŁO BIUR

Miniony rok zapisał się rekordowym wynikiem, jeśli chodzi o ilość wynajętej powierzchni biurowej w całym kraju. Dużym zainteresowaniem cieszył się nie tylko stołeczny rynek biurowy, ale i rynki regionalne. Jak podają analitycy



Walter Herz w 2015 roku w aglomeracjach poza Warszawą wynajęte zostało ponad 550 tys. m kw. biur. Już po pierwszych trzech kwartałach najemców znalazło więcej powierzchni niż w całym 2014 roku. Największym powodzeniem cieszyły się biura w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu, w którym firmy outsourcingowe wynajęły 1/5 część powierzchni biurowej, która została zakontraktowana.

Kraków to największy ośrodek outsourcingu w Polsce. Powierzchnia biurowa jest w nim obecnie towarem niemal deficytowym. Na krakowskim rynku biurowym utrzymuje się najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej w kraju (4 proc.). Jeśli tak duży popyt na biura utrzyma się, w tym roku w Krakowie może wystąpić deficyt podaży. Podobna sytuacja może mieć miejsce w Trójmieście i Łodzi. Specjaliści Walter Herz wskazują, że spowoduje to prawdopodobnie wzrost liczby transakcji przednajmu na powierzchni biurowej w obiektach z odleglejszym terminem oddania.

INWESTORZY

Swoje inwestycje w Polsce planują rozwijać m.in. firmy niemieckie. Wprawdzie Niemcy inwestują w Polsce głównie w przetwórstwo przemysłowe, ale coraz chętniej angażują też środki w przedsięwzięcia związane z nowoczesnymi usługami dla biznesu i ITO. Z danych Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ) wynika, że w tej dziedzinie działają w Polsce 44 firmy niemieckie, co daje im, ex aequo z Wielką Brytanią i Francją, drugie miejsce wśród inwestorów zagranicznych w tym segmencie rynku, za Stanami Zjednoczonymi.

Po przetwórstwie przemysłowym sektor finansowo-ubezpieczeniowy jest tym, w którym niemieckie firmy w Polsce według Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej (AHK Polska) najwięcej inwestują (26 proc. inwe-

stycji). Nowe projekty lokują głównie we Wrocławiu, Warszawie, Poznaniu i Trójmieście, ale inwestują także w Łodzi, Opolu, Bydgoszczy, czy Elblągu, który wybrał Siemens.

Czynniki geopolityczne sprawiają, że w ostatnich latach coraz więcej ukraińskich firm inwestuje kapitał w Polsce. Na Ukrainie dynamicznie rozwija się sektor usług IT, którego roczna wartość wynosi ponad 1 miliard USD, a eksport usług ICT sięga 5 miliardów USD i do 2020 roku ma szansę się potroić. Stąd skłonność do ekspansji na Europę Wschodnią i Centralną firm ukraińskich reprezentujących ten segment. Ukraińskie centra operacyjne funkcjonują już w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Rzeszowie i Lublinie.

Amerycanie, którzy są głównymi, zagranicznymi inwestorami na naszym rynku outsourcingowym widzą ogromny potencjał w polskiej kadrze. Świadczyć mogą o tym choćby centra rozwojowe, które lokują w Polsce. Amazon zainwestował w Polsce ponad 2 mld zł nie tylko w centra logistyczne pod Wrocławiem i Poznaniem. Stworzył także w Gdańsku Centrum Rozwoju Technologii Amazon, które szybko się rozwija i realizuje istotne, globalne projekty.

Warszawskie Centrum Praskie Koneser wybrał zaś Google na siedzibę centrum przedsiębiorczości Campus Warsaw. To ośrodek, którego zadaniem jest integracja społeczności start-upowej z Europy Środkowo-Wschodniej i stworzenie przestrzeni do rozwoju dla firm technologicznych.

PONAD 500 CENTRÓW

Zagraniczni inwestorzy prowadzą w naszym kraju ponad 350 centrów usług wspólnych i ośrodków świadczących nowoczesne usługi dla biznesu. Spośród nich 70 firm znajduje się na liście 500 największych przedsiębiorstw na świecie Forbes'a. Prawie 200 kolejnych ośrodków to centra z kapitałem zagranicznym. Dominują wśród nich centra SSC i BPO. Jest też blisko 120 ośrodków badawczo-rozwojowych. Na czwartym miejscu plasują się usługi IT z niemal 80 ośrodkami ITO.

Przedmiotem outsourcingu są najczęściej usługi księgowo, obsługa klienta, usługi IT oraz obsługa finansowa, a w ostatnim czasie mocniej widoczne są usługi związane ze wsparciem sprzedaży. Z tych ostatnich najchętniej korzysta branża FMCG, elektro, finansowa, farmaceutyczna, telekomunikacyjna i touroperatorzy. Polski rynek outsourcingu to już nie tylko księgowość i call center, ale także usługi prawnicze, windykacyjne, czy zarządzanie budynkami i utrzymaniem floty.

ZATRUDNIENIE ROŚNIE

Od początku 2012 roku do połowy 2014 roku zatrudnienie w outsourcingu wzrosło w Polsce o ponad połowę. W 2016 roku w branży ma zostać zatrudnionych kolejne 20 tys. osób, które w znacznej części wspierać będą nowe inwestycje sektorowe.

Najliczniej sektor reprezentuje Kraków, który w światowych rankingach plasowany jest jako najlepsza europejska lokalizacja dla branży. Zatrudnienie w sektorze sięga w nim prawie 38 tys. osób. W Warszawie w usługach outsourcingowych pracuje 27 tys. osób, a we Wrocławiu jest zatrudnionych niemal 24 tys. ludzi. Za 4 lata centra outsourcingowe prowadzące działalność w Polsce mogą skupiać nawet 250 tys. osób.

Polska gotowa na luksusowe hotele?

Rynek luksusowych hoteli i spa jest jednym z najszybciej rosnących w Polsce, ale branża hotelarska zwraca uwagę, że do naszego kraju nie weszły jeszcze marki znane z najbardziej ekskluzywnych projektów na świecie.



Jak ocenia KPMG w raporcie „Rynek dóbr luksusowych w Polsce 2014” ekskluzywne hotele i SPA to jeden z najszybciej rosnących segmentów rynku dóbr luksusowych w Polsce. Ocenia się, że w latach 2014-2017 wartość segmentu wzrosnie nawet o jedną czwartą, przekraczając 1,6 mld zł.

- Szacujemy, że do 2017 r. wartość segmentu usług hotelarskich i SPA wzrosnie łącznie o 25 proc. i przekroczy 1,6 mld zł. Planowane są otwarcia kolejnych hoteli świadczących usługi o najwyższych standardach, a w naszym kraju obecne są kolejne globalne sieci otwierające i zrzeszające luksusowe obiekty. Jesteśmy świadkami dużych inwestycji w Warszawie, np. modernizacji Hotelu Europejskiego, ale coraz więcej hoteli pięciogwiazdkowych powstaje także w mniejszych miastach na terenie całego kraju, szczególnie nad Bałtykiem i w górach. Trzeba pamiętać, że mówiąc o segmencie luksusowych hoteli w Polsce, mamy na myśli wszystkie obiekty pięciogwiazdkowe w naszym kraju. Według światowych standardów za luksusowe można uznać tylko nieliczne hotele w Polsce - tłumaczy Andrzej Marczak, partner w dziale doradztwa podatkowego w KPMG w Polsce.

ZAMOŻNI POLACY CHĘTNIE KORZYSTAJĄ Z LUKSUSOWYCH HOTELI

Jak wynika z ostatniej, V edycji raportu KPMG pt. „Rynek dóbr luksusowych w Polsce”, w Polsce stale przybywa osób zamożnych i bogatych, osiągających miesięcznie dochód powyżej 7,1 tys. zł brutto. Pod koniec 2014 r. ich liczba wyniosła blisko 880 tys. osób, a w 2016 r. może ona po raz pierwszy przekroczyć 1 milion. W badaniu KPMG, w którym wzięło udział ponad 600 zamożnych i bogatych Polaków, jedna czwarta respondentów zadeklarowała, że regularnie korzysta z pięcio- lub czterogwiazdkowych hoteli, a ponad połowa korzysta z nich okazjonalnie. W najzamożniejszej grupie, obejmującej osoby o miesięcznych dochodach brutto powyżej 20 tys. zł, 42 proc. badanych regularnie bywa w ekskluzywnych hotelach. Do regularnego pobytu w SPA przyznało się w sumie 17 proc. badanych, a 53 proc. stwierdziło, że z takiej formy odpoczynku i relaksu korzysta okazjonalnie.

- Dostępność usług SPA staje się powoli standardem w luksusowych hotelach w Polsce. Hotele, które swoją działalność opierają na udzielaniu zabiegów SPA, są zazwyczaj usytuowane poza miastami. Rosnący popyt na takie usługi jest związany nie tylko z modą na zdrowy tryb życia – klienci chcą także poprawiać swój wygląd i samopoczucie. Coraz więcej hoteli SPA wprowadza innowacyjne zabiegi, takie jak aromaterapia czy zaawansowane

Leading industry website dedicated to areas
of investment in Poland

- Daily news and current events
- Interviews and expert advices
- Searcher of investment areas
- Opportunity to present economic potential of cities and municipalities



... **business**
begins here

scan the qr code



zabiegi lecznicze - tłumaczy Tomasz Wiśniewski, partner w dziale doradztwa finansowego w KPMG w Polsce.

LUKSUS POD ZNANĄ MARKĄ

W powszechnym odczuciu w Polsce nie brakuje drogich i eleganckich hoteli, jak choćby hotel Bristol w Warszawie, czy hotel Stary w Krakowie. Jednak gdy w hotelarskiej branży mówi się o sektorze hoteli luksusowych, zwykle ma się na myśli największe i najdroższe sieci hotelowe na świecie, takie jak Four Seasons Hotels & Resorts, Ritz-Carlton, czy Park Hyatt. Takich obiektów nadal brakuje na krajowym rynku, jednak branża pyta, czy jesteśmy na nie gotowi?

Początkiem zmiany na rynku może być wejście właśnie kilku znanych operatorów hotelowych. Eksperti podkreślają, że znane marki przyciągają klientów. - Myślę, że klienci będą wędrowali do Polski za zaufanymi sieciami hotelowymi. To kwestia zarówno zaufania, jak i programów lojalnościowych, które lubią również klienci luksusowych obiektów, w szczególności z Azji – wyjaśnia Markus Lehnert.

Na początek większość sieci będzie poszukiwała lokalizacji w Warszawie, gdzie przybywa najwięcej klientów biznesowych oraz w Krakowie, jednym z najlepiej znanych polskich miast na świecie. Jednak lokalizacja nie zawsze musi być priorytetem. Markus Lehnert przytacza historię budowy hotelu Ritz-Carlton w niemieckim mieście Wolfsburg (ok. 120 tys. mieszkańców),



- Ok. 30 lat temu do Polski weszły duże marki hotelowe takie jak Marriott, a 10 lat temu również te mniejsze. To oznacza, że polski rynek przechodzi przez kolejne fazy rozwoju i powoli zaczyna być gotowy na luksusowe marki – uważa Markus Lehnert, regionalny wiceprezes ds. rozwoju sieci, Marriott International.

Taką jaskółką zwiastującą nowe trendy ma zostać Hotel Europejski przebudowany pod marką Raffles. Przedstawiciel sieci działającej głównie w Azji tłumaczy jednak, że taka inwestycja to długotrwały proces.

- Od ostatnich 10 lat pracujemy nad otwarciem hotelu w Warszawie, tyle trwają wszystkie procedury związane z nabyciem i przygotowaniem nieruchomości. Dodatkowo chwilowo wstrzymał nas kryzys finansowy z 2008 r. Myślę, że rynek jest gotowy na takie obiekty. Widać wzrost zapotrzebowania na luksusowe hotele od ostatnich 5-10 lat – tłumaczy Valentin Sadan, dyrektor Działu Rozwoju, FRHI Hotels & Resorts.

które nie wyróżniało się niczym poza olbrzymią fabryką Volkswagena.

- Jej dyrektor nalegał na otwarcie w mieście hotelu Ritz-Carlton i dopiął swego. Obecnie ma on większe obłożenie, niż obiekt tej sieci w Berlinie. Jednak w Polsce wejście jest możliwe tylko przez Warszawę – dodaje Lehnert.

Jakie warunki, zdaniem inwestorów, musi spełniać w stolicy Polski luksusowy hotel? To ok. 100 pokoi, przy średniej wielkości ok. 50 mkw. i całkowitej powierzchni ok. 120 tys. mkw. Do tego należy dodać kilka restauracji na najwyższym poziomie, bar i lounge oraz ekskluzywne spa z basenem.

- Potrzebny jest także presidential suite do obsługi wizyt państwowych, z niezbędnymi zabezpieczeniami oraz osobną windą – uważa Lehnert.

W opinii inwestorów w ciągu najbliższych 6 lat na stołecznym rynku będzie miejsce na 2-4 luksusowe hotele.

Klimat sprzyjający inwestowaniu

Chciałoby się powiedzieć, że lepiej być nie może. Aż 98 proc. inwestorów, którzy swój kapitał ulokowali w Polsce, zainwestowałoby tu ponownie. Jednak firmy nadal widzą utrudnienia w prowadzeniu biznesu w naszym kraju.

Jak wynika z 8. edycji badania klimatu inwestycyjnego, przeprowadzonego przez PAliIZ we współpracy z firmą doradczą Grant Thornton i globalnym bankiem HSBC, średnia ocena Polski, przy 5 max. punktach, wyniosła 3,7 pkt. Zaledwie 2 proc. inwestorów określiło klimat prowadzenia inwestycji w Polsce jako zły, a żaden nie uznał go za bardzo zły.

- To najwyższa ocena od 2007 r. – mówi Sławomir Majman, prezes Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych.

W latach 2007-2010 wskaźnik ten kształtował się na poziomie nieco powyżej 3 pkt, a więc dominowały odpowiedzi „średnio”. W ostatnich dwóch latach wskaźnik oscyluje powyżej wartości 3,5 pkt, co oznacza, że ogólna ocena Polski zdecydowanie się poprawiła.

ZA TO NAS LUBIĄ

Największe uznanie w oczach inwestorów znajduje stabilność ekonomiczna i polityczna oraz wielkość rynku wewnętrznego, dostępność surowców i poddostawców, a także kompetencje i motywacja pracowników.

- Należy pamiętać, że stabilność polityczna nie jest rozumiana jako rządy jednej partii, ale za ciągłość systemu politycznego – podkreśla prezes PAliIZ.

- Przedstawiciel koncernu Michelin ds. HR opowiadał, że 20 lat temu do Polski sprowadzano pracowników z Francji, aby przekazać zachodnią kulturę pracy i standardy. Obecnie to pracownicy z Polski jeżdżą do Francji, aby przekazać najlepsze praktyki – dodaje Iwona Chojnowska-Haponik, dyrektor Departamentu Inwestycji Zagranicznych w PAliIZ.

Z badania oceny klimatu inwestycyjnego przez inwestorów zagranicznych wynika, że najbardziej poprawiła się jakość polskiej infrastruktury transportowej. 8 lat temu był to jeden z najgorzej ocenianych czynników (średnia ocena 1,6 pkt), a obecnie jest zbliżony do średniej. Zrealizowane w



Sławomir Majman
prezes Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych

ostatnich latach inwestycje w modernizację i rozwój infrastruktury w realny sposób zwiększają atrakcyjność inwestycyjną i konkurencyjność polskiej gospodarki. Dobre oceny uzyskuje również jakość gruntów inwestycyjnych (ocena 3,59 pkt.), która w ciągu ostatnich 8 lat poprawiła ocenę o 0,5 pkt.

- Polska jest dziś bardziej atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji zagranicznych niż była dekadę temu – uważa Przemysław Polaczek, partner zarządzający w Grant Thornton.

Najlepiej oceniają Polskę inwestorzy ze Szwajcarii (na średnio 4 pkt), następnie z Danii, Francji i Holandii (3,8 pkt). Inwestorzy z żadnego kraju nie przyznali Polsce słabszej oceny niż 3, a w przypadku zdecydowanej większości państw uzyskano wręcz ocenę powyżej 3,5.

- Myślę, że wysokie oceny inwestorów ze Szwajcarii i Francji wynikają z tego, że w tym roku przeskoczyliśmy te kraje w rankingu Doing Business. U nas łatwiej prowadzi się biznes – uważa Iwona Chojnowska-Haponik.

BIUROKRACJA TO WCIAŻ KULA U NOGI

Jak od lat najgorzej wypada polski system podatkowy i stosowanie prawa. Wśród najgorzej ocenionych czynników atrakcyjności inwestycyjnej znalazł się proces uzyskiwania licencji, formalności związane z podatkami, spójność przepisów prawnych, stałość i przewidywalność prawa oraz efektywność sądownictwa gospodarczego.

- Inwestorzy narzekają nie na wysokość podatków, ale na ilość dokumentacji z nimi związanej oraz na niejasne stosowanie prawa - mówi Iwona Chojnowska-Haponik.

Czytaj więcej na:

www.terenyinwestycyjne.info



Niemieckie inwestycje w Polsce

W minionym roku Polska po raz trzeci z rzędu została wybrana najatrakcyjniejszą lokalizacją biznesową w Europie Środkowo-Wschodniej według inwestorów niemieckich.¹ Nasi zachodni sąsiedzi inwestują głównie w przetwórstwo przemysłowe, jednak coraz chętniej lokują kapitał także w branżach nowoczesnych usług dla biznesu oraz IT. O niemieckie inwestycje walczymy z Bułgarią, Rumunią, Hiszpanią i Portugalią.



Stephan Fricke
prezes Deutscher Outsourcing Verband

Według danych z raportu Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiZ) i firmy Hays² w ramach sektora nowoczesnych usług dla biznesu działają w Polsce 44 firmy niemieckie, co daje im 7-procentowy udział w rynku i drugie miejsce wśród inwestorów zagranicznych (za Stanami Zjednoczonymi, ex aequo z Wielką Brytanią i Francją). Według Stephana Fricke - prezesa Deutscher Outsourcing Verband, kluczowym czynnikiem stanowiącym o atrakcyjności Polski dla niemieckich inwestorów z sektora BPO i ITO jest podaż wykwalifikowanej kadry.

- W naszej ocenie Polska to lokalizacja z potencjałem w szczególności dla większych organizacji, które generują zapotrzebowanie na dużą liczbę pracowników władających wieloma językami, cechujących się wszechstronnością oraz dobrym wykształceniem. Ponadto Polska zapewnia stabilne warunki prawne i ekonomiczne, co jest dla niemieckich inwestorów niezwykle istotne. Kolejnym aspektem jest wielkość rynku oraz przewidywany wzrost krajowego popytu na wykwalifikowane usługi. Poprzez

outsourcingowanie funkcji wsparcia (zarówno procesów biznesowych, jak i IT) oraz zakładanie własnych lub wspólnych ośrodków w Polsce, firmy mogą również korzystać z dostępu do tego rynku – mówi ekspert.

Zdaniem Stephana Fricke Polska ma duży potencjał, aby stać się uznanym międzynarodowo centrum usług wsparcia branży finansowej. Według danych z raportu Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej (AHK Polska) i KPMG³ sektor finansowo-ubezpieczeniowy jest drugim, po przetwórstwie przemysłowym, segmentem bezpośrednich inwestycji niemieckich w Polsce (26%).

Gdzie lokują się niemieckie inwestycje? Według raportu PAIiZu i Hays blisko ¼ centrów usług dla biznesu utworzonych przez niemieckie firmy mieści się we Wrocławiu. Na drugim miejscu jest Warszawa (16%), a na trzecim Poznań i Trójmiasto (po 13%). Ekspert podkreśla jednak, że coraz częściej uwagę inwestorów przykuwają również wschodzące lokalizacje biznesowe.

- Mniejsze miasta i obszary gospodarcze mogą być dziś tak samo, lub nawet bardziej atrakcyjne niż okolice stolicy. Jest to spowodowane staraniami lokalnych władz samorządowych, w szczególności agencji promocji inwestycji, na rzecz optymalizacji warunków i lepszej komunikacji – mówi prezes Deutscher Outsourcing Verband.

- Wrocław, ze względu na dobre połączenie komunikacyjne z Niemcami, dużą liczbę absolwentów filologii niemieckiej oraz powiązania historyczne w sposób naturalny wydaje się pierwszym wyborem do lokowania niemieckiego biznesu. Cieszy nas jednak zainteresowanie inwestorów także innymi lokalizacjami biznesowymi: Łodzią (gdzie mieści się 9% wszystkich niemieckich centrów BPO), Opolem (gdzie 38% mieszkańców deklaruje znajomość języka niemieckiego), Elblągiem (w którym swoją filię ulokował Siemens), Bydgoszczą, a nawet satelitą Poznania – Piłą – mówi Wiktor Doktor, prezes Fundacji Pro Progressio, Country Head Deutscher Outsourcing Verband w Polsce.

¹ Według 10. edycji badania atrakcyjności inwestycyjnej krajów Europy Środkowo-Wschodniej, przeprowadzonego przez Polsko-Niemiecką Izbę Przemysłowo-Handlową (AHK Polska) i 15 innych niemieckich izb bilateralnych w regionie.

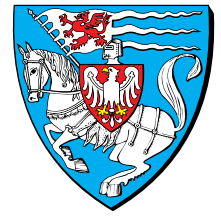
² „10 lat sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce” – raport PAIiZ i firmy Hays przy merytorycznym wsparciu Fundacji Pro Progressio.

³ „Perspektywiczne sąsiedztwo. Polsko-niemieckie relacje gospodarcze” – raport AHK Polska i KPMG



Koszalin

- Invest with us!



Koszalin is a dynamically developing economic center, located in the north-west part of Poland, over one of the biggest lakes in Poland - the Jamno Lake, which is connected with the Baltic Sea.

The city of Koszalin offers attractive investment lands equipped with utilities of approximately 76 hectares located in the "Koszalin" Subzone of the Słupsk Special Economic Zone (SSEZ) at attractive conditions. The lands are designated for the building of production plants and logistics centers as well as for BPO investments.



Support offered within "Koszalin" Subzone of the SSEZ:

- **Perfect location and transport accessibility** in the vicinity of national routes No 6 (Szczecin - Gdańsk) and No 11 (Kołobrzeg - Poznań - Górny Śląsk) near planned motorways no S6 and no S11 junction.
- **Full technical infrastructure** water, rain, sewage, electrical energy and natural gas (large capacity).
- **Zoning in local spatial development plan:** industrial production, logistic & warehouse centers. No investment obstacles. Allowed built-up area: 50-75%, max. height up to 25 m.
- **Plots division according to investor's needs** which means large savings. Min. plot area from 0,4 ha.
- **Friendly climate and numerous international contacts.**
- **Preferences and tax incentives.**
- **Well qualified future staff and low work costs.**
- **Investment process assistance.**
- **Professional and efficient investors service.**

To date 22 investors operate within the „Koszalin” Subzone of the SSEZ with more than 1.800 employees.



More information is available at www.koszalin.pl

Contact:

MUNICIPALITY OF KOSZALIN
75-007 Koszalin PL, Rynek Staromiejski 6-7

Piotr Jedliński - Mayor of Koszalin

Phone : (+48) 94-348-86-03, Fax : (+48) 94-348-86-25

@: piotr.jedlinski@um.koszalin.pl

Joanna Piotrkowska-Ciechomska -Mayor's Representative in charge of Key Investors and Employment

Phone : (+48) 94 348 87 93; (+48) 94 348 88 82; Fax : (+48) 94 348 87 92

@: joanna.piotrkowska@um.koszalin.pl

An entrepreneur who has been granted the permit for business activity in the zone is **exempted from the CIT income tax** up to 55%, depending on the size of the company. He is also exempted from **the local real estate, lands, buildings and constructions tax** by the rule of de minimis (up to 200 thousand Euro).



Jak budować i jak mieszkać?

Efektywna polityka mieszkaniowa jest wyzwaniem nie tylko dla Warszawy. Budowa przyjaznej przyszłości, w której „da się mieszkać” powinna stanowić oś stołecznej strategii rozwoju.

Warszawa ma ogromny potencjał rozwojowo-inwestycyjny w porównaniu z innymi miastami regionu. Powierzchnia biurowa zajęta pod usługi to ponad 4,5 mln m², a – dla porównania – w Budapeszcie mniej niż 3 mln m². Trzeba oczywiście uwzględnić skalę obu miast, ale pokazuje to, jakie są warszawskie możliwości. W perspektywie roku 2030, stolica Polski będzie oferowała łącznie 10 mln m² powierzchni biznesowych. Podobny trend i zainteresowanie widać, gdy mowa o budownictwie mieszkaniowym. Boom w tym sektorze jest wyraźny, a nowe osiedla „łatają” wolne przestrzenie. Szczególnie widoczne jest to w przypadku Mokotowa, Woli i Bemowa, ale też odległej od centrum Białołęki. Renesans przeżywa także Praga, która przez lata znajdowała się na marginesie zainteresowań deweloperów (jak również potencjalnych mieszkańców), a dziś w tej dzielnicy w każdym kolejnym kwartale trafia do sprzedaży ok. 400 nowych mieszkań. Niewątpliwie wpływ na to miało symboliczne przybliżenie Pragi do Śródmieścia przez otwarcie II linii Metra, jak też działania rewitalizacyjne podejmowane przez ratusz oraz prywatnych inwestorów, takie jak powołanie do życia Soho Factory, Campusu Google i budowa Centrum Kreatywności Targowa. Warto też dodać, że eksperci rynku nieruchomości szacują, że do roku

2025 w stolicy powstanie ponad 170 tys. nowych mieszkań – wzniesionych głównie przez inwestorów komercyjnych. Warszawa jako miasto na targach inwestycyjnych MIPIM zaprezentuje kilka działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

WYZWANIA I CELE

O ile nie można zaprzeczyć, że Warszawa rozwija się, trzeba też zauważyć, że rozwój stawia miasto przed wyzwaniami i ograniczeniami, z którymi w poprzednich dekadach nie musiało się zmagać. Jednym z nich, jeśli nie najistotniejszym, jest duże i stale rosnące zagęszczenie zabudowy w ścisłym centrum oraz przylegających do Śródmieścia dzielnicach, a tym samym coraz mniejsza dostępna powierzchnia pod nową zabudowę. Wydaje się więc, że koniecznością jest (aby pogodzić rosnące potrzeby mieszkaniowe miasta z utrzymaniem stałego wzrostu wartości stołecznych inwestycji komercyjnych) jest tzw. mixed-used development, czyli polityka budowlana oparta na łączeniu w ramach jednej nieruchomości użyteczności usługowo-handlowej z mieszkaniową. Innym kierunkiem rozwoju może też być budowa wysokościowa. Obecnie ten trend dotyczy głównie nieruchomości biurowych, choć można wskazać



przykłady niemal wyłącznie mieszkaniowe, jak Złota 44 lub Cosmopolitan Twarda 2/4. Trzeba jednak dodać, że są one ultraprestiżowe i niezwykle kosztowne.

Na pochwałę w przypadku Warszawy zasługuje również fakt, że miasto poszukuje nowych przestrzeni, które można poddać rewitalizacji – z korzyścią dla mieszkańców i biznesu. Przykładem mogą być np. starania zmierzające do ożywienia pofabrycznych terenów Zakładów Wola (335 tys. m²) i zmiany ich w nowoczesne osiedle mieszkaniowe z dużą komponentą usługowo-handlową, podejmowane próby zagospodarowania wolskich Odolanów – „czystej karty” stołecznej urbanistyki – oraz przebudowa mieszkaniowo-handlowa Żerania.

Budować nowe, czy lepiej wykorzystywać już istniejącą infrastrukturę mieszkaniową? Podążać w kierunku rozrostu miasta ku niebu, czy też planować inwestycje poszerzające zasięg obszaru metropolitalnego? Łączyć inwestycje mieszkaniowe z komercyjnymi, czy je separować? Są to pytania, na które władze Warszawy, wraz z mieszkańcami i inwestorami muszą znaleźć odpowiedzi. Warto więc rozmawiać – chodzi przecież o jakość życia w najwspanialszym z polskich miast.

WARSZAWA SOCJALNA

Mówiąc o aspektach polityki mieszkaniowej miasta, nie można też zapominać o kwestiach związanych z przeciwdziałaniem wykluczeniu mieszkaniowemu i bezdomności. W tym względzie Warszawa prowadzi dość sprawne działania. Od 2007 roku, czyli od kiedy prezydentem miasta jest Hanna Gronkiewicz-Waltz, oddanych do użytku zostało niemal 2500 mieszkań socjalnych – więcej niż w całym okresie od 1990 roku. Do 2017 roku lokatorom, których nie stać na własne lokale udostępnione zostaną kolejne 733 lokale komunalne. Trzeba jednak też przyznać, że w ciągu ostatniej dekady liczba należących do miasta mieszkańców socjalnych spada. Wynika to z faktu, że lokatorzy jeszcze do niedawna mogli je wykupić za 10 proc. wartości rynkowej. W ten sposób właścicielami miejskich lokali zostało (do 1995 roku) 58 tys. warszawian. Obecnie, „progiem” dającym prawo do wykupu po preferencyjnych stawkach jest 10 lat zasiedlania nieruchomości oraz 50-procentowy „wkład własny”. Dodatkowym problemem jest nieuregulowany status niektórych miejskich budynków socjalnych, co jest „spadkiem” po niestawnym dekreście Bieruta nacjonalizujących stołeczne nieruchomości. To jednak jest kwestią, która musi zostać załatwiona na wyższym szczeblu – przez ustawodawcę.

Najbardziej pożądane lokalizacje logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej

Pięć topowych lokalizacji jest rozproszona po całym regionie CEE. Każda z nich znajduje się w innym kraju, co odzwierciedla ekspansję sektora logistycznego na tym obszarze w ostatnich latach. Polska Centralna, łącznie z Łodzią, jest najbardziej pożądaną lokalizacją w Europie Środkowo-Wschodniej. Tuż za nią plasuje się Stambuł w Turcji, Praga w Czechach, Bukareszt w Rumunii i Budapeszt na Węgrzech.



Wnioski te stanowią część raportu. „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych w Europie”, opracowanego przez Prologis we współpracy z Eyefortransport (EFT), światowym liderem w obszarze doradztwa biznesowego dla rynku TSL.

Porównując wyniki tegorocznego badania z pierwszym rankingiem opracowanym w 2013 roku to właśnie rynki Europy Środkowo-Wschodniej odnotowały największy wzrost. Dziewięć z dziesięciu top rynków w regionie poprawiło swoje wyniki. Łącznie osiem lokalizacji CEE trafiło do pierwszej dwudziestki w Europie, przed trzema laty było ich zaledwie cztery.

Jak wskazali ankietowani głównym czynnikiem stanowiącym o popularności Europy Środkowo-Wschodniej są niskie koszty. Rynki w tym regionie zdominowały rankingi pod względem takich kryteriów jak „koszty pracy” (w CEE jest położonych osiem z dziesięciu najpopularniejszych lokalizacji w Europie) czy „koszty nieruchomości” (trzydzieści z dwudziestu lokalizacji).

Polska Centralna to jedyna lokalizacja, która znalazła się w pierwszej dziesiątce rankingu pod względem tych dwóch kryteriów.

Rozwój rynków w regionie CEE odbywa się kosztem krajów Europy Zachodniej. Największe spadki w rankingach dotyczą Liège, Paryża, Brukseli, Madrytu i Niemiec Centralnych. Położone w sąsiedztwie portów lotniczych centra dystrybucyjne, w tym Frankfurt i Amsterdam-Schiphol, również straciły swoją pozycję. Według raportu spowodowane jest to niskimi wynikami dotyczącymi dostępności pracowników i kosztami pracy.

Najbardziej pożądaną lokalizacją w Europie jest Venlo, które obroniło pierwsze miejsce uzyskane w 2013 roku i w tegorocznej edycji badania zdystansowało pozostałe rynki. Venlo uzyskało najwyższe noty w dziewięciu z 11 kryteriów dotyczących lokalizacji, szczególnie przewagę zyskującą w zakresie dostępności nieruchomości, połączeń drogowych, kosztów transportu i regulacji formalno-prawnych.

Drugie miejsce na podium zajął Rotterdam, ważny port w zachodniej Holandii. Tuż za nim plasuje się region Antwerpii/Brukseli w Belgii oraz Brabancja Centralna i Brabancja Wschodnia na południu Holandii. Za krajami Beneluxu w pierwszej dziesiątce topowych lokalizacji znalazły się jeszcze niemiecki Düsseldorf, Polska Centralna, Antwerpia/Hasselt, Stambuł i Kolonia.

Raport „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych w Europie” przedstawia najważniejsze zagadnienia dotyczące lokalizacji, z którymi mierzyć się muszą właściciele i najemcy nieruchomości logistycznych w czasach ogromnych przemian strukturalnych. Reorganizacja europejskiego łańcucha dostaw i dynamiczny rozwój e-handlu oznaczają, że na całym kontynencie istnieje znaczny potencjał popytowy na nowoczesne i efektywne obiekty dystrybucyjne.

Czytaj więcej na:
www.terenynwestycyjne.info



Industrial Park Lubaczów

In South-Eastern Poland

Gateway to the East

Industrial Park Lubaczów (PPL), located at Techniczna street, is a "greenfield" investment area prepared for new investments from the areas of industry, services, and trade. The area of 24 ha has the necessary road infrastructure, water and sewage infrastructure, electric infrastructure, and a gas pipeline. A drain, which discharges rainwater into a special tank, and then to a rainwater sewage, was made at site. Works were intended to build a new section of the road, which increased the urban network of streets and assured access to the area covered by the zoning plan.

Lubaczów has about 13 000 inhabitants. The city is located in South-Eastern

Poland, in Podkarpackie voivodship, and has two provincial roads: 865 i 866 – 35 km from the A4 highway. It is one of the centres located in the belt of the Central European Transport Corridor No. III, leading from Dresden to Kiev through Wrocław, Upper Silesia, Kraków, Rzeszów, and Lwów. In the vicinity, there are numerous border crossings, road crossings, and railway crossings.

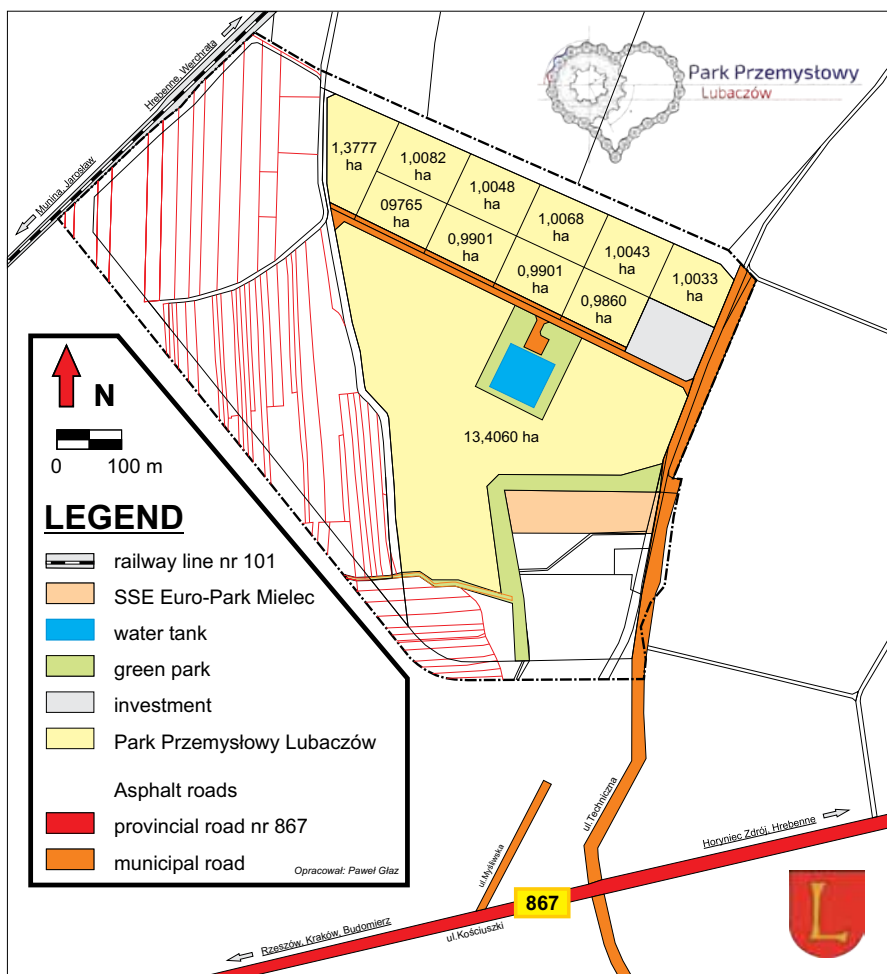
Offer: the price of land is only 1.6 thousand PLN / are (370 EUR / are) – subject to negotiation in accordance with the results of the tender.

Incentives: exemption from property tax; - technical infrastructure – developed

areas ready for investments; - Investor Support office – organizing counselling and mediation during the preparation and implementation of investments; - support of the District Labour Office in terms of employment of the unemployed (assistance in the selection of skilled workers; internships and vocational training in the workplace; professional training to all potential employees; equipment; creation of new jobs); School Complex in Lubaczów is a modern school, ready to implement any profile of professional education in accordance with the needs of potential investors; currently the school educates CNC machine operators, bricklayers, masons, electricians, electronic fitters, electrical mechanics, sanitation equipment and installation engineers, joiners, carpenters, locksmiths.

Strengths: - one of the lowest prices of utilities in Poland (the price for 1m³ of water and sewage is about 40% lower than the average price in the country); - high availability of greenfield and brownfield investment lands; - high level of public safety – 35% lower than the national average; - on f the lowest average monthly gross salary in the region – approximately 2 950 PLN (680 EUR) – 71.1% of the national average; - rich natural deposits – exploited to a small extent.

The Mayor of Lubaczów asked for the inclusion of the new areas to SEE Euro-Park Mielec. In the case of inclusion, the offer will include additional aid in the form of income tax exemption. Maximal intensity of public aid in Podkarpackie is 50% - for large companies, 60% - for medium-sized companies, and 70% - for small companies.





Lands for houses and offices the engine of growth

JLL consulting company summed up 2015 and presented the trends for 2016 in the segment of investment lands for the development of houses, offices, stores, hotels, and farms. According to the analysis, this market developed very intensively in the past year. It benefited from the good condition of the economy, sustainable development of the capital and financial sector, and declining unemployment.

The high growth rate in the office sector and the market boom in the housing market translated into the demand for lands for new investments in this area. Investors looking for lands for shopping centres focused mainly on the acquisition of lands for the implementation of smaller projects. Companies interested in lands for hotels were more willing to analyse investment areas in smaller regional cities in order to introduce low-budget hotels.

- As is apparent from the general calculation based on, among others, the communication of listed companies, transactions announced by developers and investors, data from the Register of Property Prices and Value, the last year was very favourable for the market of commercial lands, which ended with the transaction result in the amount of more than 2.5 billion PLN¹. This result confirms the growing trend in the investment land market in Poland in comparison to 2014. We owe it, above all, to the dynamism of the housing market in Warsaw and other large cities, as well as to the office market in Kraków, Wrocław, and Poznań - says Daniel Puchalski, Director of the Department of Investment Lands at JLL,

LAND FOR HOUSES – THE ENGINE OF GROWTH

- The last year's good condition of the Polish market was due to high demand for new premises, ongoing since the end of 2013. The main contributing factors were, among others, continuing low interest rates that

encouraged borrowing, the tendency to locate money in houses for rental purposes, as well as the program Apartment for the Young and stable prices. At the same time, developers recorded the highest margins in this segment – says Jacek Kamiński, Director in the Department of Valuation at JLL.

The prices of lands for housing development in the biggest Polish agglomerations were characterized by an upward trend, and the demand was as high as in 2014.

– Good financial results in 2015, selling the current offer of apartments, and depleted stocks of previously purchased investment plots make most developers optimistic about the future. This optimism will have a direct impact on further interest in areas for residential projects. Due to the availability and price of land, and due to the program Apartment for the Young, in 2016 we can expect greater popularity of investment plots in the districts outside city centres in Warsaw, Wrocław, Kraków, and Gdańsk – says Daniel Puchalski.

A limited offer of well-prepared lands in Warsaw, Wrocław, or Kraków will make some investors and developers more willing to look towards cities like Kraków and Łódź. Lower supply of attractive areas in the largest cities may translate into an increase in the price of residential lands in 2016, in particular in the case of smaller plots, enabling the implementation of smaller, one- or two-stage projects.

According to the analysts from JLL, in the coming years we can also expect that the premium offer will expand, mainly in Warsaw. Such lands are of particular interest to the Polish, Indian, or Arab capital.

AVERAGE RESIDENTIAL LAND PRICES IN 2015

| AREA | PRICE (PLN / sqm. PUM ²) |
|--|--------------------------------------|
| DOWNTOWN OF WARSAW | 2 200 - 4 000 PLN |
| DOWNTOWN OF WARSAW | 650 - 2 500 PLN |
| CITIES WITH MORE THAN 400 THOUSAND RESIDENTS | 550 - 1 600 PLN |

SOURCE: JLL

– The demand for lands for houses and offices in Poland currently applies mainly to areas with the surface allowing to build between 4 000 and 10 000 sqm. of usable area or usable and residential area. An important factor is also the possibility to start an investment as soon as possible. Projects with investment potential between 10 000 and 60 000 sqm. are more often considered by companies with greater financial capacity, provided that the land for sale has a settled legal situation, building permit, as well as the local development plan and a decision on zoning and land use - says Daniel Puchalski.

LAND FOR OFFICE DEVELOPMENT

In 2015, the office sector was characterized by high dynamics of growth. Developers put into service approximately 700 000 sqm. of office space, and tenants entered into the record amount of agreements. High demand affected the interest in purchasing new lands for office investments, especially in Gdańsk and Kraków. At the same time, we could see a growing demand for land in cities such as Bydgoszcz, Lublin, Opole, and Rzeszów.

Despite the projected increase in the vacancy rate in 2016, investors will still be interested in areas for office projects, especially in Kraków and the Tri-City, but also in Rzeszów, Lublin, and Poznań. Also Wrocław, as in previous years, will remain a city in which transactions for the purchase of land will continue at the current level, with a possible upward trend.

Land for offices is still desirable in Warsaw, both in the city centre, as well as along the metro line.

– The areas located in the centre of Warsaw invariably fall within the area of interest of office developers, provided, however, that their price is adequate to the value resulting from the investment analysis - informs Daniel Puchalski.

According to the observations of JLL, investors will also target capital lands in the vicinity of the planned tram routes, for example to Wilanów, as well as railway stations.

Investment plots in areas such as the Lower Mokotów, Aleje Jerozolimskie (up to Salomea junction), or Żoliborz, with good exposure and communication, have a good chance of finding buyers later this year.

Why invest in small towns?



Tomasz Lipiński
Retail Department, Cushman & Wakefield

What makes a retail project successful? What's it like from the perspective of developers, tenants and customers? In order to answer these questions we will consider features of small retail parks that are being more and more often constructed in small Polish cities. According to Cushman & Wakefield's data, in 2015 Poland had 50 retail parks totalling 950,000 sq m.

From the perspective of investors and developers location is the key factor making a developer project attractive. Location should be considered on a macro and micro scale. On the one hand, on a macro scale there is potential in small towns where there is no modern retail space, the purchasing power is high enough and unemployment levels do not deter potential investors. Both the town size and the catchment area of a retail scheme that can substantially affect the shopping potential of a location are important. In assessing the potential of small towns the current and planned supply of retail schemes should be considered. If a town already has a shopping centre, a thorough market research must be conducted before making a decision to build a retail park in it. A new retail park can either complement a shopping centre's offer or constitute an alternative retail destination for residents of a large housing estate. Specialists of an advisory firm offering market analyses and commercialization experts can provide support in evaluating the feasibility of building a retail park.

On the other hand, on a micro scale a location is chosen on the basis of a number of factors such as presence of a strong food operator, good transport links, a large and convenient car park and proximity of housing developments...



Read more:
www.terenynwestycyjne.info

AVERAGE OFFICE LAND PRICES IN 2015

| AREA | PRICE (PLN / sqm. PUB ³) |
|--|--------------------------------------|
| WARSAW COB ⁴ | 2 200 - 3 500 PLN |
| OUTSKIRTS OF WARSAW COB | 1 650 - 2 100 PLN |
| WARSAW, OTHER | 600 - 1 300 PLN |
| CITIES WITH MORE THAN 400 000 THOUSAND RESIDENTS | 400 - 1 100 PLN |

ŹRÓDŁO: JLL

LAND FOR SHOPPING CENTRES DEVELOPMENT

2015 noted stable interest in land for shopping centres development. Also the prices of transactions were close to those of 2014. The most popular were areas for smaller projects, in attractive locations, with shops accessible directly from parking lots, and with limited common areas.

– In 2016, developers will still be interested in lands where you can carry out smaller projects, such as convenience centres. In our opinion, in 2016, the most sought-after lands will be those with the area of 0.5 and 1.5 ha, in particular areas in cities with a population of 30 000 - 250 000 inhabitants. Investors try to search for locations which will allow them to expand the commercial offer of cities and fill in the gaps on the map of the Polish trade - says Daniel Puchalski.

According to JLL, the prices of lands for commercial development will remain stable in 2016.

AVERAGE PRICES OF LANDS FOR SHOPPING CENTRES DEVELOPMENT IN 2015

| OBSZAR | PRICE (PLN / sqm. PUU ⁵) |
|---|--------------------------------------|
| Warsaw – areas intended for large-commerce | 2 000 - 5 000 PLN |
| Warsaw – areas intended for retail parks and free-standing commercial buildings | 1 500 - 2 000 PLN |
| Cities with more than 400,000 thousand residents | 400 - 1 200 PLN |

ŹRÓDŁO: JLL

LAND FOR HOTELS

2015 was the year of the development of the hotel industry. Favourable macroeconomic factors had a direct impact on the interest of hotel investors. Also the number of tourists is increasing annually, which generates the demand for hotel space and translates into good financial results of operators. In addition, Poland is becoming an increasingly popular place of meetings and business conferences on a large scale.

International hotel networks will continue their expansion on the Polish market. They seek not only lands in prestigious locations in major agglom-

erations, with good visibility and communication, but also plots on the outskirts of cities, especially regional, for low-budget projects.

The experts from JLL suggest that in the next 2-3 years, approximately 30 new objects of large hotel networks will be developed, half of which will be low-budget hotels.

AGRICULTURAL LANDS

2015 was the year marked by the changes related to sales and purchase of agricultural lands. Along with the progressive work on the new wording of the Act on shaping the agricultural system, it was possible to see the determination on both sides, the buyers and the sellers, to implement planned transactions under the "old rules". The rush was due to the fact that, according to the announcement, the new rules would introduce additional restrictions on sales and purchase of agricultural lands, heading in the direction of reducing the possibility of their purchase to traders who do not carry out agricultural activities.

– Despite the fact that the prices of agricultural lands increased significantly in 2015, they were still at least 2-3 times lower than the average prices in many EU countries. Attractive prices translated directly into the interest in Polish lands among foreign investors, but the announced legal changes dampened the enthusiasm of those, whose strategy was to purchase lands for speculative purposes - says Daniel Puchalski.

The new Act on shaping the agricultural system, planned to enter into force on May 1, 2016, is associated with opening the land real estate market to foreigners – citizens of countries that are parties to the Agreement on the European Economic Area or the Swiss Confederation. In the recent years it seemed that, due to the "liberation of the land market", interest in purchasing agricultural lands in Poland will grow. According to the experts from JLL, at least until May 2016 it will be possible to see the interest of international investors in Polish lands, but it will be much lower than expected – due to the planned changes in the legislation aimed at limiting sales and purchase of agricultural lands.

– When it comes to the projected trends that we will observe in 2016 in the investment land market in Poland, we should mention the maintained high demand for lands intended for housing development, stable demand for lands for office development, and higher interest in investments in regional cities. In connection with the amendment of the Act governing sales and purchase of agricultural lands, it can be expected that the most noticeable changes in demand, supply, and prices will take place in this segment of the real estate market - says Daniel Puchalski.

¹ The value does not include sale transaction of lands belonging to the Treasury or owned by local governments

² PUU – Usable area of apartments

³ Usable area of offices

⁴ Central Business District

⁵ Usable area of services



Szczecin is an investor-friendly city!

Szczecin is located at the intersection of routes in all types of transport. The City is an important international transport hub along the trans-European International North–South Transport Corridor, from southern Scandinavia, to the Oder waterway, the Czech Republic, Austria and ports on the Mediterranean Sea. It is located on the route connecting Russia and Finland to Western Europe via the Baltic. In addition to its perfect location, Szczecin is characterised by unmatched natural conditions, a broad selection of attractive investment land and substantial potential in terms of educated and highly qualified workforce.

THIS IS CONFIRMED BY:

- its BBB+ rating, as announced by Fitch Ratings, remaining at this level since 2008. The rating reflects prudent financial management, operational expenditure rationalisation, good debt ratios and a moderate debt level,
- two Special Economic Zones: The Euro-Park Mielec Special Economic Zone, operating in Szczecin since 2010, and the Kostrzyn-Stubice Special Economic Zone established in 2013,
- its “one-stop shop” effective investor assistance, provided by the Investor and Business Assistance Department,
- the support provided by the District Labour Office to entrepreneurs in relation to recruitment and training processes, including financial support,
- its young and dynamic society and the availability of qualified workforce proficient in foreign languages,
- the fact that Szczecin is the largest academic centre in the Westpomeranian Region.

STRATEGIC SECTORS

• Logistics

What distinguishes Szczecin is its unique location and perfect connection and access to both sales and supply markets in Poland, Europe and the world. Its close proximity to Scandinavia and Germany, excellent connection to the rest of Western Europe and access to the Baltic Sea through waterways, all translate into the City's unparalleled potential, which has been successfully growing in recent years. The City's strategic location, coupled with qualified its workforce and access to warehousing space and production areas, make Szczecin an incredibly attractive location for the establishment and development of companies operating in the field of logistics

• Industry

In Szczecin you will find perfect conditions for the development of maritime companies. The City's strengths include its attractive industrial areas and a dynamically developing warehousing-space market. Szczecin boasts qualified specialist resource, which includes the graduates of the West Pomeranian University of Technology and Maritime University. Undoubtedly, what makes the City unique is its exceptional location, long-standing ship-building tradition, and the presence of the Szczecin and Świnoujście Seaports, which make up one of the biggest port complexes in the Baltic Sea region. The Szczecin and Świnoujście Seaports are the nearest seaports for western and south-western Poland. Furthermore, for many years these ports have served as transit ports for the Czech Republic and Slovakia.

The ship-building industry has always been an important industry for Szczecin. The revitalised areas in the northern part of the City and on Ostrów Brdowski and Gryfia Islands constitute attractive development areas, occupied by modern companies.

• Modern services

Szczecin is a city of young and active people, dynamically developing office-space market and innovative technologies. Cutting-edge technologies are the basis for the economic and competitive development of Szczecin. Therefore, the City is investing in research centres, IT infrastructure and business-support institutions. Recently, Szczecin has become one of the most popular locations for BPO, SSC and ICT centres. In addition to the accessibility of superior office space and the large number of well-qualified employees, investors can also benefit from low labour costs, knowledge of foreign languages and the high professional integrity of Szczecin residents.

Changes on sale and purchase of agricultural land may reduce planned investments

The new regulations on sale and purchase of agricultural land may have a negative impact on the implementation of investment plans. According to the prepared amendment to the Act, only individual farmers will be able to buy land. The right of pre-emption with regards to companies that have agricultural land may make it difficult to carry out transactions and have a negative impact on the transparency of mergers and acquisitions.



Paweł Halwa
Managing Partner in Schoenherr Law Office

Work is currently under way on the amendment to the Act on shaping the agricultural system, which regulates, among others, the sale and purchase of agricultural land. Therefore, new provisions are not yet known. However, we can predict that the regulations will affect demand and prices, and limit purchases of agricultural land for investment purposes.

– Most people think that agricultural properties are mainly fields and meadows. The situation is not that simple. In Poland, there are a lot of agricultural properties that have been used for investment purposes for a long time. Potential restrictions on trade may affect the planned investments. The second area may be the professionalization of agricultural production, creation of larger acreages, which will operate more economically - says Paweł Halwa, managing partner in Schoenherr Law Office.

The new provisions will considerably reduce freedom when it comes to sale and purchase of agricultural lands. An individual farmer will not be

able to sell their land to any person. The right of pre-emption will be granted not only to the existing tenant - in the absence of an authorized tenant, the right will be granted to the farmer whose property is adjacent to the divested land. Also the Agricultural Property Agency will be granted the pre-emption right. Currently, this right is granted with regards to real estates no smaller than 5 ha, after the changes, this requirement will be reduced to 1 ha.

According to Paweł Halwa, the changes will affect the companies that own agricultural lands.

– The idea was to reduce the trade by placing real estates in companies in order to avoid circumvention. In many cases, companies have real estates classified as agricultural lands, which were purchased in investment properties, for example to construct a warehouse or a production hall. A situation may arise where a company, whose main task is production, will become the subject of the pre-emption right. This will have a negative impact on the ease of transactions and the transparency of mergers and acquisitions. From this point of view, the restrictions appear to be too far-fetched – says the legal adviser.

In the last year, people wanted to avoid the planned changes, so there was an increase in the number of transactions. At the same time, the prices of agricultural lands were rising, even though they were still several times lower than in many EU countries. Even before May 1 of this year, the prices may begin to decline.

– If it turns out that some buyers, who have so far been on the demand side, will not be able to buy lands, it may affect the price of properties offered for sale...

Read more:
www.terenynwestycyjne.info



The most desirable logistic locations in Central and Eastern Europe

Five top locations are dispersed throughout the CEE region. Each of them is in a different country, reflecting the recent expansion of the logistics sector in this area. Central Poland, including Łódź, is the most desirable location in Central and Eastern Europe. Just behind are Istanbul in Turkey, Prague in the Czech Republic, Bucharest in Romania, and Budapest in Hungary.

These conclusions form part of the report “The Development of Logistic Real Estate Networks in Europe”, developed by Prologis in collaboration with Eyefortransport (EFT), a world leader in the field of business consulting for the TSL market.

When comparing the results of this year’s study with the first ranking from 2013, the markets of Central and Eastern Europe recorded the biggest increase. Nine of the top ten markets in the region improved their results. A total of eight locations from CEE went to the top twenty in Europe, and three years ago, there were only four.

According to the respondents, the main factor for the popularity of Central and Eastern Europe are low costs. Markets in the region dominated the rankings in terms of such criteria as “labour costs” (in CEE there are eight out of ten most popular locations in Europe) or “costs of real estates” (thirteen out of twenty locations). Central Poland is the only location which was in the top ten in terms of both criteria.

The development of the markets in the CEE region takes place at the expense of the countries of Western Europe. The biggest drops in the rankings relate to Liege, Paris, Brussels, Madrid, and Central Germany. Distribution centres located in the vicinity of airports, including Frankfurt and Amsterdam-Schiphol, also lost their position. According to the report, this is due to the low results concerning the availability of workers and high labour costs.

The most desirable location in Europe is Venlo, which defended its first place achieved in 2013 and outclassed the remaining markets. Venlo received the highest marks in nine of 11 criteria relating to location, gaining significant advantage in terms of the availability of real estates, road connections, costs of transport, and formal and legal regulations.

The second place on the podium belonged to Rotterdam, an important port in the Western Netherlands. Just behind, it’s the region of Antwerp/Brussels in Belgium and Central Brabant and Eastern Brabant in the Southern Netherlands. Behind the Benelux countries, in the top ten locations were Düsseldorf, Central Poland, Antwerp/Hasselt, Istanbul and Cologne.

The report “The Development of Logistic Real Estate Networks” presents the most important issues related to the location, with which owners and te-



nants of logistic real estate must deal in times of massive structural changes. The reorganisation of the European supply chain and dynamic development of e-commerce mean that across the continent there is a significant potential demand for modern and effective distribution objects.

216 tenants of logistic real estates from a variety of sectors – from retail, through automotive sector and pharmaceutical sector – rated 100 locations through the prism of 11 key criteria. The tenants assessed the proximity of main economic centres, low costs (of transport and real estates), as well as the availability of skilled workers.

The results indicate that the access to the workforce will be the most important factor for determining the location. The importance of this parameter significantly varies depending on the country and region in which the respondents carry out their activities...

Read more:
www.terenynwestycyjne.info





Przemysław Polaczek
Managing Partner at Grant Thornton

This is not a wild country

Interview with Przemysław Polaczek, Managing Partner at Grant Thornton.

■ Grant Thornton helps investors to enter the Polish market. According to your experience, which investment factors are the most important while deciding about entering our market?

There is no single answer. Each capital, each country has a slightly different set of criteria with different priorities. What is more, they are also diverse in terms of industry. Nevertheless, political and economic stability is one of the key elements for investors who wish to invest close to their parent companies, as in the case of German investments in Poland. They treat Poland as a country with mature infrastructure and investment conditions. This is not a wild or

exotic market. This is also not a market that gives above-average returns on investments, but they are still higher than in Germany, and the risk is limited.

■ The Germans know Poland and its investment conditions. But how the situation looks in the case of investors from the Middle and Far East?

Indeed, those investors know very little about doing business in Poland. Lately, we had to deal with two large companies from Pakistan that had a business idea, but knew nothing about Poland. They did not know whether our culture of doing business and conditions are closer to Germany, or maybe to the Ukra-

ine and Belarus. The situation needs grassroots work. It is important to promote investments in Poland by showing authentic examples, illustrating that we are in the group of countries that are ready for investments. From the point of view of the Western countries, stereotypes about Poland are in decline. This is not the country of polar bears, the country "behind the wall". This is not the country, in which bureaucracy, corruption, the lack of clear rules is the daily bread in doing business, which undoubtedly is happening today in Belarus, Ukraine or Russia. There, it is accepted by investors, who also know the risks.

III European investors are closely following the social, economic, and political situation in the country. Do they express concerns associated with the demographic changes in Poland and the dwindling workforce?

Investors from Western Europe do not express these concerns, because virtually each of these countries has a greater demographic problem than Poland. Despite high emigration, they still see the great potential in our skilled workforce. The quality of employees is our advantage.

III When it comes to the change of the Polish government, what solutions you think would facilitate investments in our country, especially with regards to the tax law, which is considered one of the greatest obstacles?

Recently, we have prepared a publication of 10 amendments which are necessary to establish the tax law in a different pace and of a different quality, and to make it more consistent. When it comes to the newly enacted law, it should explain, not pose doubts, as was the case so far. On the one hand, we can rejoice, because, as tax advisers, we have a lot of work. On the other hand, however, our clients lose lots of money on tax prevention in order to obey the law. We sent this paper to the then Minister of Finance and Financial Institution, but due to the pre-election period, it did not meet with a lot of appreciation. I hope that this subject will be addressed.

There has to be a political will to reform the mentality of tax authorities, to simplify some processes – from interpretation to proceedings – in the whole process of tax control. Entrepreneurs would not be surprised with negative parliamentary questions, and they would know that tax solutions are safe and predictable. Such improvements would mean that companies would not have to apply to the Ministry of Finance for individual interpretation every time they use an unusual tax solution. Currently, it makes the bureaucracy to respond to tens of thousands of requests, which serve individual cases rather than economic turnover.

III In addition to the removal of barriers in the form of obscure law, do you see any other way to increase the investment attractiveness of Poland?

There are several of them, but if I had to choose, I would count on the business promotion of our country. I think that the most effective form of promotion is support and discussions about the Polish economy with industry circles and associations. Reaching out directly to those people and passing on the information about investment conditions in Poland and possible cooperation opportunities is a practical way of bringing new investments.

2016 is the year of human-scale offices



Bartosz Puzdrowski
Member of the Board of ICON Real Estate

I am expecting that in 2016, the trend, which I define as human scale offices, will grow even more – the market will turn to intimate, individualized office buildings in city centres. The evolution of Smart Cities and the emergence of friendly spaces in cities will be one of the factors that have a significant impact on the changes in the use of office space.

In our daily work, we encounter a paradox. Even though, objectively, we have to deal with the oversupply of office space – because in Poland over 1.3 million square meters of office space is currently built – a big part of the tenants still suffers from the lack of a satisfactory offer. When, a couple of weeks ago, we have begun the commercialization of Poznańska 37 – more than 100 years old building in the centre of Warsaw that we are adapting to become an office building – our predictions with regards to the strong demand for boutique objects have been confirmed. Companies in Poland increasingly recognize the perks of owning headquarters in revitalized office buildings. It is a big advantage to be able to work in a building that is unique due to its historical identity.

In the case of Poznańska 37, considered to be the pearl of pre-war architecture, it is not just about the unique interiors, but also about the genius loci, the spirit of creativity of the building, in which Miron Białoszewski lived and created for 13 years. What is more, working in such an unusual place provides tenants with an "individualized address" on the map of Warsaw. Owners, employees, and business partners become attached to it. It guarantees recognition, which is extremely difficult to achieve in, for example, a high-rise office building with dozens of companies...

Read more:
www.terenynwestycyjne.info





Will there be enough offices for BPO / SSC centres?

If the high demand for office space in main outsourcing centres in Poland continues, they may experience a deficit in supply.

Outsourcing grows into one of the strongest pillars of the Polish economy. Investors from the modern business services sector and service centres focus mainly on the agglomerations outside Warsaw. In regional cities, companies from this sector account for about half of the rental of office space.

Estimates say that the industry, growing at a rate of nearly 20% per year and employing more than 150 thousand people, could employ a quarter of a million people by 2020. According to the analysis, the vast majority of companies from this sector plans to expand their teams and increase the number of occupied office facilities.

BPO and SSC centres develop mainly in Kraków, Wrocław, Warsaw, but also in the Tri-City, Łódź, Katowice agglomeration, Poznań, Bydgoszcz,

Szczecin, and Lublin. In these cities, the sector is responsible for leasing the significant or major part of the office space, and 95% of people employed in the industry work in BPO / SSC centres located there.

Thanks to outsourcing, the office market is also developing in smaller cities, such as Rzeszów, in which Deloitte believed, or Opole, Radom, Częstochowa, or Piła. Investor are also attracted to Olsztyn and Elbląg.

TOO FEW OFFICES

Last year was a record in terms of the amount of office space leased around the country. Not only the capital office market, but also regional markets attracted much interest. According to the analysts from Walter Herz, more than 550 thousand sqm. of office space was leased in 2015 in the ag-



glomerations around Warsaw. After the first three quarters, more space was leased than in the whole 2014. Most popular were offices in Kraków, the Tri-City, and Wrocław, in which outsourcing companies leased and contracted the lion's share of office space.

Kraków is the biggest outsourcing centre in Poland. There, office space is now a commodity in short supply. The office market in Kraków has the lowest vacancy rate in the country (4%). If such a high demand continues, Kraków may experience supply deficit. A similar situation may occur in the Tri-City and Łódź. The experts from Walter Herz suggest that this will likely increase the number of pre-rent transactions in facilities which will be commissioned later in the future.

INVESTORS

German companies, among others, are planning to develop their investments in Poland. Although German investments are related mainly to industrial manufacturing, their investors are increasingly willing to engage resources in projects related to modern business services and ITO. According to the data of the Polish Agency of Information and Foreign Investment (PAIIZ), there are 44 German companies that operate in this area in Poland, which gives them, ex aequo with UK and France, the second place among foreign investors in this segment of the market, just behind the United States.

According to the Polish-German Chamber of Industry and Commerce (AHK Poland), apart from the industrial manufacturing sector, the financial and insurance sector is the one in which German companies invest the most in Poland (26% of investments). New projects are located mainly in

Wrocław, Warsaw, Poznań, and the Tri-City, but they also invest in Łódź, Opole, Bydgoszcz, or Elbląg, which is the choice of Siemens.

Due to geopolitical factors, more and more Ukrainian companies have also invested their capital in Poland in the recent years. In Ukraine, the sector of IT services is developing rapidly, and its annual value amounts to more than 1 billion USD; export of ICT services amounts to 5 billion USD and may triple by 2020. That is why Ukrainian companies from this sector expand into Eastern and Central Europe. Ukrainian operation centres already operate in Kraków, Wrocław, Gdańsk, Rzeszów, and Lublin.

The Americans, who are the main foreign investors in our outsourcing market, see a huge potential in Polish employees. Development centres located in Poland are a proof of that. Amazon invested over 2 million PLN not only in the logistic centres in Wrocław and Poznań. It also created the Technology Development Centre Amazon in Gdańsk, which develops quickly and implements significant global project.

Google chose Centrum Praskie Koneser in Warsaw to be the headquarters of the enterprise centre Campus Warsaw. Its task is to integrate the start-up community of Central and Eastern Europe and to create a space for the development of technology companies.

More than 500 centres

Foreign investors have 350 centres of shared services and facilities providing modern services for business. Of these, 70 companies are in the Fobres' list of 500 largest companies in the world. Almost 200 centres have foreign capital. SCC and BPO dominate among them. There are also 120 research and development centres. In the fourth place are IT services, with nearly 80 ITO centres.

Outsourced activities include accounting services, customer support, IT services, financial services, and recently also sales support services. The latter are mostly used by FMCG, electronic, financial, pharmaceutical, telecommunications and tour operator industries. The Polish outsourcing market is not only accounting and call centre, but also legal services, debt collection, management of buildings, and maintenance of fleet.

EMPLOYMENT ON THE RISE

From the beginning of 2012 to the middle of 2014, employment in the outsourcing sector increased by more than half. In 2016, the industry will hire another 20 thousand people, who, for the most part, will support new sector investments.

The sector is represented mainly by Kraków, which in rankings is perceived as one of the best European locations for the industry. Employment in the sector reaches almost 38 thousand people. In Warsaw, 27 thousand people work in outsourcing services, and in Wrocław, almost 24 thousand. In 4 years, outsourcing centres located in Poland may employ up to 250 thousand people.

Poland ready for luxury hotels?

The market of luxury hotels and SPA is one of the fastest growing markets in Poland, but the hotel industry points out that our country still does not have the most exclusive brands.



According to the report “Luxury goods market in Poland 2014” of KPMG, luxurious hotels and SPA are one of the fastest growing segments of the luxury goods market in Poland. It is estimated that in the years 2014-2017, the value of the segment will grow by up to one-quarter, exceeding 1.6 billion PLN.

– We estimate that by 2017, the value of the hotels and SPA segment will increase by 25% and exceed 1.6 billion PLN. More hotels providing services of the highest standards are planned, and more and more global luxury networks are present in our country. We are witnessing large investments in Warsaw, for example the modernisation of Hotel Europejski, but more and more 5-star hotels also emerge in smaller cities, especially on the Baltic coast and in the mountains. We should remember that when talking about the segment of luxury hotels in Poland, we mean all 5-star facilities in our country. According to global standards, there are only few luxury hotels in Poland – says Andrzej Marczak, partner in the tax consultancy department at KPMG.

WEALTHY POLES STAY IN LUXURY HOTELS

According to the last, fifth edition of the KPMG report titled “Luxury Goods Market in Poland”, the number of wealthy and rich individuals, who monthly earn more than 7.1 thousand PLN, is constantly growing. At the end of 2014, the number was close to 880 thousand people, and in 2016 the number may for the first time exceed 1 million. In the KPMG study, which involved more than 600 wealthy and rich Poles, one-fourth of the respondents declared that they regularly stay in four- and five-star hotels, and more than half stay occasionally. In the most wealthy group, involving those who earn more than 20 thousand PLN per month, 42 percent of the respondents said that they regularly stay in luxury hotels. 17% of the respondents said that they regularly visit SPA, and 53% said that they use SPA occasionally.

– The availability of SPA services is slowly becoming a standard in Polish luxury hotels. Hotels that base their activities on providing SPA treatments are usually located outside cities. The growing demand for such services is associated not only with the craze for a healthy lifestyle – customers also want to improve their appearance and well-being. More and more SPA hotels launch innovative treatments, such as aromatherapy or advanced medical procedures – explains Tomasz Wiśniewski, partner in the financial consultancy department at KPMG Poland.

A rich variety of investment areas, a wealth of well-educated and skilled staff, the close vicinity of European capitals.

Szczecin - the biggest city and the capital of the West Pomeranian Voivodeship, with a positive migration balance and relatively high average monthly salaries, is one of the most attractive cities in the north-western part of Poland.

THE SZCZECIN SUBZONE OF THE EURO-PARK MIELEC SEZ

Location

- The right-bank part of Szczecin
- 1 km to the A6 motorway (Szczecin-Dąbie junction)
- 3 km to the S10 expressway (Kijewo junction)
- 13 km to the S3 expressway (Klucz junction)

- 15 km to the Szczecin city centre
- 25 km to the border crossing in Kołbaskowo
- 30 km to Szczecin-Goleniów Airport
- 85 km to Świnoujście Seaport
- 140 km to two airports in Berlin.

TRZEBUSZ

Real property

- The area is designated for services, production, warehousing and storage,
- Total area – approx. 31 ha,
- According to the investor's needs, an area from 2 ha to 16 ha can be purchased.

Urban indicators

- maximum development area: 50%,
- minimum biologically active area: 30%,
- maximum development height: 15 m, three overground storeys.

Technical infrastructure

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

Owner – the City of Szczecin.

Administrator – Industrial Development Agency Joint Stock Company, Warsaw Branch.

Purchase of the real property within a public procurement procedure.



DUNIKOWO

Real property

- The area designated for production, storage, warehousing, services and transport centres
- Area for sale – 21 ha
 - approx. 7 ha in the first phase
 - approx. 14 ha in the second phase.

Urban indicators

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

Technical infrastructure

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

Owner – the City of Szczecin

Administrator – Industrial Development Agency Joint Stock Company, Warsaw Branch

Purchase of real property within a public procurement procedure.



LUXURY UNDER A WELL KNOWN BRAND

In general opinion, in Poland there is no shortage of expensive and elegant hotels, such as Bristol in Warsaw or Stary in Kraków. However, when we talk about the sector of luxury hotels, we mean the biggest and most expensive hotel networks, such as Four Seasons Hotels&Resorts, Ritz-Carlton, or Park Hyatt. Such objects are still missing on the domestic market, but the industry asks – are we ready?

– Approximately 30 years ago, large brands, such as Marriott, entered the Polish market, and 10 years ago, also the smaller ones. It means that the Polish market passes through successive phases of development and slowly starts to become ready for luxury brands – says Markus Lehnert, regional development vice president, Marriott International.

The harbinger of new trends will be European Hotel, rebuilt under Raffles brand. The representative of the network, operating mainly in Asia, explains that such investment is a long-term process.

– I think that customers will come to Poland after trusted hotel networks. It is a matter of trust, but also loyalty programs that our customers of luxury objects, especially in Asia, like very much – says Markus Lehnert.

At the beginning, most networks will look for locations in Warsaw, where many business clients come, and in Kraków, one of the best known Polish cities. However, the location does not always need to be a priority. Markus Lehnert cites the story of the construction of Ritz-Carlton in the German city of Wolfsburg (approx. 120 thousand residents), which is distinctive only because it has a huge Volkswagen factory.

– Its director insisted on opening Ritz-Carlton hotel, and he did it. Currently, it has more clients than the object in Berlin. However, entrance to the Polish market is possible only through Warsaw – says Lehnert.

What conditions, according to investors, must a luxury hotel in the Polish capital meet? It has to have about 100 rooms, with an average size of 50 sqm., and the total area of 120 thousand sqm.



– For the past 10 years we have been working on opening a hotel in Warsaw. It is the time needed to carry out all the procedures associated with the acquisition and preparation of real estate. In addition, we were temporarily blocked by the financial crisis of 2008. I think that the market is ready for such objects. An increase in the demand for luxury has been seen since the last 5-10 years – says Valentin Sadan, director of the Development Department, FRHI Hotels & Resorts.

The entrance of a few well known hotel operators may be the beginning of changes in the market. Experts point out that famous brands attract customers.

Add a few highest level restaurants, bar, lounge, and an exclusive spa with a pool.

– It also needs a presidential suite in case of official visits, with the necessary security and a separate lift – says Lehnert.

According to investors, over the next 6 years there will be 2-4 luxury hotels on the capital market.

Climate favourable to investments

One would like to say – it can't be any better. As much as 98% of investors, who have invested their capital in Poland, would invest here again. However, companies still see difficulties in conducting business in our country.

According to the 8th edition of the investment environment survey, conducted by PAIiZ in cooperation with Grant Thornton and HSBC global bank, the average rating of Poland is 3.7 points (maximum of 5 points). Only 2 percent of investors assessed the investment climate in Poland as bad, and none of them found it to be very bad.

– This is the highest rating since 2007 – says Sławomir Majman, the President of the Polish Agency of Information and Foreign Investments.

In the years 2007-2010, the rate stood at slightly above 3 points, and “average” answers dominated. In the last two years, the rate stood at above 3.5 points, which means that the overall assessment of Poland has improved.

OUR ADVANTAGES

Investors appreciate the political and economical stability, the size of the internal market, the availability of raw materials and suppliers, as well as the skills and motivation of our employees.

– Keep in mind that political stability is not understood as the rules of a single party, but as the continuity of the political system – says the President of PAIiZ.

– An HR representative from Michelin said that 20 years ago they brought workers from France in order to pass Western work culture and standards. Currently, its Polish workers who travel to France to convey best practises – says Iwona Chojnowska-Haponik, the Director of the Foreign Investment Department at PAIiZ.

The study of the investment climate for foreign investors shows that the quality of Polish transport infrastructure improved the most. 8 years ago it was one of the worst assessed factors (average rating of 1.6 points), now it is close to the average. Investments in the modernization and develop-



Sławomir Majman

The President of the Polish Agency of Information and Foreign Investments

ment of infrastructure significantly increase the investment attractiveness and the competitiveness of the Polish economy. Good rates were also obtained by the quality of investment lands (3.59 points), which during the last 8 years improved by 0.5 points.

– Poland is now a more attractive place to locate foreign investments than it was a decade ago – says Przemysław Polaczek, managing partner at Grant Thornton.

Top scores were given by investors from Switzerland (4 points on average), Denmark, France, and the Netherlands (3.8 points). There were no investors who would give Poland an assessment lower than 3 points, and the vast majority of countries gave rates above 3.5 points.

– I think that the high rates from Switzerland and France are due to the fact that this year we have outpaced these countries in Doing Business ranking. Carrying out business is easier in Poland – claims Iwona Chojnowska-Haponik.

THE BUREAUCRACY IS STILL STUMBLING

Traditionally, the Polish tax system and the application of the law were the worst. Among the lowest rated factors of investment attractiveness were the process of obtaining licences, the formalities relating to taxes, the consistency of the legislation, the stability and predictability of the law, and the effectiveness of economic courts.

– Investors complain not on the amount of taxes, but on the amount of associated documentation and the vague application of the law – says Iwona Chojnowska-Haponik...

Read more:

www.terenynwestycyjne.info



LEGNICA SPECIAL ECONOMIC ZONE ENTAILS:

- 21 subzones
- public aid
- 19 years of experience
- convenient communication network
- central location in Europe
- qualified staff
- more than 12,5 thousand of new jobs
- more than 1,760 hectares of investment areas
- PLN 7,5 bn of capital expenditure



PUBLIC AID:

Exemption from income tax to an amount equal to **25%, 35% or 45%** of investment costs for large / medium / small businesses in Lower Silesia Voivodeship



35%, 45% or 55% in a part of Legnica SEZ in Lubuskie Voivodeship or 2-year labor costs of newly employed employees in both Voivodeships

LEGNICA SPECIAL ECONOMIC ZONE MEANS ALSO A GREAT SUPPORT FOR BUSINESSES:

- dedicated investor's assistant
- trainings, workshops for professionals
- HR LSEZ Club
- joint purchasing group
- company-sponsored classes, access to personnel trained in 230 vocational schools, 15 universities and 28 private universities in the region
- possibility of cooperation within clusters: automotive, aviation and educational



EXAMPLES OF INVESTMENT AREAS IN LEGNICA SPECIAL ECONOMIC ZONE

Lower Silesian Economic Activity Zone – S3 Jawor

- more than 422 ha
- S3 express road adjacent to the site
- express road junctions
- 100 km to Polish-German border

Polish and German sea ports easily accessible

- CIT exemption in LSEZ
- full support for investors
- great cooperation with local and Polish government



EXAMPLES OF INVESTMENT AREAS IN LEGNICA SPECIAL ECONOMIC ZONE

Środa Śląska – Miękinia Investment Area

- more than 450 ha
- the biggest single-piece investment area in Poland within a Special Economic Zone
- convenient rail and road connections with Polish and German Baltic Sea ports
- close to Wrocław – academic and cultural centre
- leading world manufacturers in Lower Silesia Automotive Cluster
- qualified work force





How to build and how to live?

Effective housing policy has been a challenge not only for Warsaw. Building of friendly future, the one “you can live in” should constitute the axis of the metropolitan development strategy.

Warsaw, in comparison with other cities from the region, has a great developmental and investment potential. Office space occupied by services amounts to more than 4,5 million m², and in Budapest, for comparison, less than 3 million m². Of course, the scale of both cities has to be taken into account but it shows the potential of Warsaw. In the perspective of year 2030 the capital city of Poland will have offered total of 10 million m² of business space. Similar trend and interest is clearly visible when it comes to housing development. Boom in this sector is clear and new housing estates “patch” the spaces. It is visible especially in Mokotów, Wola and Bemowo as well as Białołęka - distant from the city centre. Praga, which for many years was in the margin of developers’ interest (as well as potential residents), experiences its Renaissance, today approx. 400 new flats are placed on the market every quarter. Undeniably, it was influenced by a symbolic coopting of Praga to Śródmieście through the opening of II Metro line as well as revitalization actions undertaken by the authorities and private investors such as calling Soho Factory, Google Campus into existence and construction of Centre of Creativity Targowa. It is worth mentioning

that real estate experts estimate that till 2025 over 170 thousand new flats in the Capital City – erected mainly by commercial investors will have been constructed. During MIPIIM fair, City of Warsaw will present a few offers of land for residential development.

CHALLENGES AND GOALS

It cannot be denied that Warsaw has been developing and it has to be noticed that because of this development the city faces challenges and limitations which it did not have to confront over the past decades. One of them, probably the most important one, is a constantly growing density of housing in the very centre and in the districts adjacent to Śródmieście and thus lesser building land available. It appears that the solution (to reconcile housing needs of the City with keeping a constant growth of value of capital commercial investments) is the so called mixed-use development - that is a policy based on connection of services and commercial usage with housing within one property. Another direction of development may be the high-rise building. Currently this trend concerns mainly office properties, but there are some examples



of nearly entirely housing properties such as Złota 44 or Cosmopolitan Twarda 2/4. It has to be added that they are very prestigious and very expensive. What deserves commendation in Warsaw is the fact that the city seeks new spaces which may undergo revitalization with benefits for residents and business. The following activities may be the examples - the efforts leading up to revitalization of former-factory land of Mechanical Works Wola (335 thousand m²) and changing them into a modern housing estate with huge services and commercial component, the attempts to develop Odolany in Wola district – “a blank page” of capital urban planning – and housing and commercial reconstruction of Żerań. Construction of new buildings or using the existing housing infrastructure? Making its way towards the development of the city up to the sky or to plan investments broadening the reach of metropolitan area? Joining housing investments with commercial ones or to separate them? These are the questions answers to which have to be found by the authorities along with the residents and investors. It is worth to talk because it is about the quality of living in one of the finest Polish cities.

SOCIAL WARSAW

When talking about housing policy of the city, the issues connected with prevention of housing exclusion and homelessness cannot be forgotten. In this respect Warsaw operates quite efficiently. Since 2007, when Hanna Gronkiewicz-Waltz became the Mayor of Warsaw, nearly 2500 social flats have been put into service – more than in the whole period since 1990. Till 2017 another 733 social flats will have been put into service for the tenants who cannot afford their own lodging. It has to be admitted however, that over the last decade a number of social flats belonging to the city has dropped. It results of the fact that until recently the tenants could have purchased them for 10% of market value. In this way 58 thousand of Varsovians (till 1995) became the owners of municipal flats. Now the “threshold” entitling to purchase of the flat at preferential rates is 10 years of settlement and 50 % of “own contribution”. Another problem has been the unsettled status of some of the municipal buildings which has been the “legacy” of the inglorious Bierut Decree nationalizing metropolitan properties. This issue, however, has to be settled at a higher level – by the legislator.

German investments in Poland

Last year, Poland for the third time in a row was selected the most attractive business location in Central and Eastern Europe according to German investors.¹ Our western neighbours invest mainly in industrial manufacturing, but become more willing to invest also in the sector of modern business services and IT. Our rivals in the area of German investments are Bulgaria, Romania, Spain and Portugal.



Stephan Frick
The President of Deutscher Outsourcing Verband

According to data from the report of the Polish Agency of Information and Foreign Investments (PAIiZ)², there are 44 German companies in the area of modern business services in Poland, which gives them 7 percent market share and the second place among foreign investors (behind USA, ex aequo with Great Britain and France). According to Stephan Fricke, the President of Deutscher Outsourcing Verband, the key factor of the attractiveness of Poland for German BPO and ITO investors is a supply of skilled personnel.

- In our opinion, Poland has potential mainly for large organizations that generate demand for a large number of employees who speak multiple languages, are versatile, and well educated. In addition, Poland provides stable legal and economic conditions, which is extremely important to

German investors. Another aspect is the size of the market and the expected increase in domestic demand for qualified services. Through outsourcing support functions (of both business processes and IT processes) and establishing their own or joint centres in Poland, companies can also benefit from the access to the market - says the expert.

According to Stephen Fricke, Poland has great potential to become an internationally recognized centre of support services for the financial industry. According to the data from the report of the Polish-German Chamber of Commerce (AHK Poland) and KPMG³, the financial and insurance sector is the second most popular segment, after the industrial processing sector, of direct German investments in Poland (26%).

Where are German investments located? According to the report of PAIiZ and Hays, nearly a quarter of German business support centres is based in Wrocław. The second place takes Warsaw (16%), and the third place belongs to Poznań and the Tri-City (13% each). The expert stresses, however, that investors are more and more attracted by emerging business locations.

- Smaller cities and economic areas may be equally, if not more, attractive than the surroundings of the capital. This is due to the efforts of local governments, investment promotion agencies in particular, to optimize conditions and communication - says the President of Deutscher Outsourcing Verband.

- Wrocław, due to its good communication with Germany, a large number of German philology graduates, and historical connections, seems to be the first choice to locate German businesses. We are pleased, however, that German investors are interested in other business locations: Łódź (9% of all German BPO centres), Opole (38% of the population declares knowledge of the German language), Elbląg (where the subsidiary of Siemens is located), and even Piła - the satellite city of Poznań - says Wiktor Doktor, the president of the Pro Progressio Foundation, Country Head Deutscher Outsourcing Verband in Poland.

¹ According to the 10th edition of the survey related to the investment attractiveness of the countries of Central and Eastern Europe, conducted by the Polish-German Chamber of Commerce (AHK Poland) and 15 other German bilateral chambers in the region.

² „10 years of the modern business support services in Poland” - the report of PAIiZ and Hays, with support of the Foundation Pro Progressio.

³ „Neighbours with perspectives. Polish-German economic relations” - the report of AHK Poland and KPMG.



Dębno - Investment opportunities

| STATISTICS | |
|------------|------------------------|
| AREA | 318,72 km ² |
| POPULATION | 20 825, TOWN: 13 879 |

LOCATION AND ROAD NETWORK

The Municipality of Dębno is located in the southern part of Zachodniopomorskie Province (Administrative District of Myślibórz). The nearest airports are in Berlin and in Szczecin. The region is close to the Polish-German border, 90 km away from Berlin, 112 km from Szczecin and 44 km from Gorzów Wielkopolski. Owing to the western location of the Municipality of Dębno, it has access to 4 biggest border crossing points for passengers and goods.

ECONOMIC STRUCTURE

Wood production plays a leading role in industry. In the Municipality of Dębno there are 2 000 registered companies (mostly small and micro enterprises). Our Municipality has great human potential. Firstly, in comparison to other EU countries and other Polish cities, you can expect here very low production costs and low salary levels. Secondly, our workforce is highly skilled. At every school students study foreign languages (English and German).

INVESTMENT OPPORTUNITIES

We have also the City Council resolution which provides a property tax exemption for 8 years. In the Municipality of Dębno there is exploitation of oil and natural gas deposits which are the biggest in Poland. That fact helps to apply lower local tax rates.

Town authorities have appointed a group of professionals in the field of investments.

Our staff will help you to:

- contact local and governmental administrative institutions
- find highly skilled contractors for your investments
- employ the contractors

HUMAN RESOURCES, EDUCATION

The region is demographically young and characterized by a high rate of young inhabitants (age 0-18). We can be proud of our highly skilled and experienced workforce in the following industry branches: textile, hydraulic, wood,

construction, food and agriculture. Structure of unemployment by education: higher 7%, secondary 36%, basic and lower 35%, professional 22%.

TECHNOLOGICAL INFRASTRUCTURE

Dębno has a fully developed supply network. The investment ground (surface area of 30 hectare, 3,66 ha of this area is included to Kostrzyn – Słubice Special Economic Zone) is located in Dębnowska Strefa Przemysłowa (Dębno's Industry Zone) and has a good access to road (asphalt road) and access to the supply network (water, gas, sewers and electric energy with adequate power reserves).

TOURIST ATTRACTIONS

You are invited to visit: the Neoroman Church of St. Peter and Paul's, tenement houses (Berlin's historicism style) in Armii Krajowej Street, a row of tenement houses (Secession style) by the Public Library in Mickiewicza Street. Since 1966, the city hosts International Poland Championship in marathon.



Municipality of Dębno

Marszałka J. Piłsudskiego Street 5

74-400 Dębno, Poland

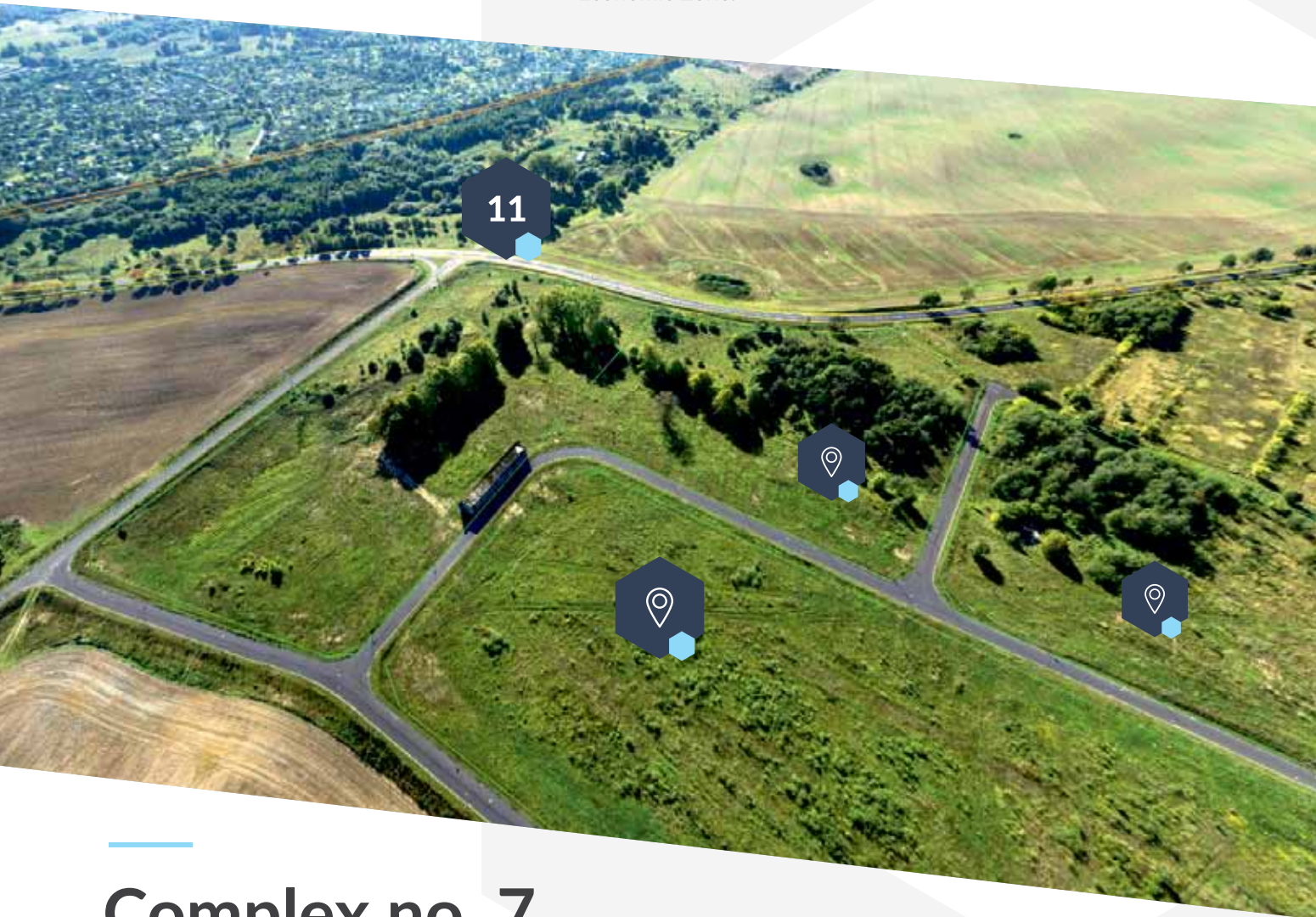
Phone: +48 95 760 30 02

e-mail: burmistrz@debno.pl, www.debno.pl



INVESTMENT AREAS SPECIAL ECONOMIC ZONE

Szczecinek is one of the most dynamically developing cities in Poland. The concept of sustainable development adopted by the City and District authorities has resulted in numerous investments in technical and social infrastructure of the region and set up Special Economic Zone.



Complex no. 7

The zoning plan for the complex allows the location of commercial buildings with a sales area of over 2,000 m², industrial plants, warehouses and service facilities. In the immediate vicinity of the complex, the "North" interchange of the city ring road, connecting National Roads No. 11 and 20 with the route to the sea port of Kolobrzeg, will be built.



7.5 ha next to the national road no. 11



internal roads



fully equipped and levelled