

INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE

**SPECIAL
EDITION**

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

in Poland

03
2017

SUMMARY OF 2017 FORECAST 2018

**REAL ESTATE MARKET.
ANTICIPATED DIRECTIONS
OF DEVELOPMENT**

**POLSKA
WERSJA
OD STRONY 15**

**BTS FORM,
LIKE A SUIT FROM
THE BEST TAILOR**

**HOW WILL THE E-WORLD
AFFECT COMMERCIAL
REAL ESTATE**

**REGIONAL MARKETS
ON THE RADAR OF
INVESTORS**

Leading industry website dedicated to areas of investment in Poland

**PROMOTION
AREAS
INVESTMENT**



www.terenyinwestycyjne.info



SUMMARY OF 2017 / FORECAST 2018

4	Commercial real estate market in Poland	5	Real estate market. Anticipated directions of development	6	The greatest challenges for the real estate industry?
8	Investment potential of Poland – up or down?	9	How will the e-world affect commercial real estate	10	Office market 2018

REAL ESTATE

12	Regional markets on the radar of investors	14	BTS form, like a suit from the best tailor
-----------	--	-----------	--

PODSUMOWANIE 2017 / PROGNOZA 2018

15	Nieruchomości komercyjne w Polsce	17	Rynek nieruchomości. Przewidywania kierunków rozwoju	18	Największe wyzwania dla branży nieruchomości?
20	Potencjał inwestycyjny Polski – w górę czy w dół?	21	E – świat. Jak wpłynie na nieruchomości komercyjne?	22	Rynek biurowy 2018

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

24	Rozwój e-commerce napędza popyt na powierzchnie logistyczne w miastach	27	Ponad milion metrów kw. biur trafiło w tym roku do najemców
-----------	--	-----------	---

TERENY INWESTYCYJNE

28	Handel ziemią nadal się kręci	29	Polska jako jedna wielka strefa ekonomiczna	30	Dąbrowa Górnicza planuje największą ofertę strefowych terenów w regionie
-----------	-------------------------------	-----------	---	-----------	--

REWITALIZACJA

32	Prywatny kapitał zmienia zaniedbane ruiny w pereły architektury
-----------	---

PUBLISHER / WYDAWCA: www.terenynwestycyjne.info

ADVERTISEMEN / REKLAMA: **D&B Partners S.C.** - ul. Stalowa18/8, 03-426 Warszawa, biuro@dbpart.com, www.dbpart.com

PHOTOGRAPHS IN THE PUBLICATION / FOTOGRAFIE W PUBLIKACJI: freepik.com, pixabay.com, fotolia.pl

THE PHOTO ON THE COVER / FOTOGRAFIA NA OKŁADCE: Teren inwestycyjny Tucznawa w Dąbrowie Górniczej, źródło: Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej, foto: Michał Radka



Commercial real estate market in Poland

In 2017, the commercial real estate market in Poland has shown great flexibility in responding to challenges: tax changes, developers' activity or BREXIT. However, the next year is ahead of us, as well as the upcoming changes in CIT accounting or related to the restrictions in Sunday trading. After analysis of each sector it can be concluded that the Polish market is still in very good shape and is strengthening its leader position in the CEE region.

WARSAW BEATS RECORDS

Warsaw remains the most dynamic market, both in terms of constructed office and retail space, as well as the activity of tenants in the office sector. Only in the third quarter of 2017, office developers delivered 19 office projects, including, among others: West Stations II (36.500 sqm.), D48 (26.000 sqm.) and Wronia 31 (16.000 sqm.), and 13 more

office buildings are expected to be completed by the end of the year. High supply from developers meets demand of tenants.

According to the latest report Warsaw Office Market View – the Warsaw Office Market in the third quarter of 2017, prepared by CBRE, the gross demand in the capital city in the third quarter exceeded 198 thousand square meters, of which approximately 61% were new contracts.

Although the central areas are more and more popular, 55% of transactions related to areas outside the Centre.

If the positive market sentiment continues until the end of the year, the total lease area will exceed 850 thousand sqm., and 2017 will probably beat the record gross demand from 2015.

Przemysław Felicki, Head of Capital Market Department at CBRE, indicates that the high activity of developers is a concern for investors, but it is balanced by the activity of tenants in the area of lease: – Investors are concerned about the activity of the office sector, especially in Warsaw, which is related to the number of planned activities. However, data on the office market look very optimistic when it comes to the future: high activity of tenants and falling vacancy rate allow us to assume that we have another 12-24 months of development of this sector ahead of us. From the perspective of investors, there is a lack of medium size office products situated in central locations.

Also in the retail sector Warsaw is undoubtedly the largest and most developed market in Poland, yet still the most attractive. Almost 30% of retail space is being built in the capital.

A common practice is reconstruction, expansion and modernization in order to refresh the appearance and offer of buildings. Mixed-use objects that combine many functions (commercial, office, residential, hotel) are increasingly popular. CBRE experts predict that in 2018, 5 new commercial buildings and 2 expansions will be delivered, offering a total of 95 thousand sqm. Among them, four are multi-functional designs with an extensive commercial offer: CEDET (7000 sqm.), Koneser (21.000 sqm.), EC Powiśle (10.000 sqm.) and Galeria Rondo Wiatraczna (11.000 sqm.). The retail market is targeted not only by developers, but also investors.

The growing trend of investment in commercial real estate has been visible for several years now. This is confirmed by Patrycja Idzikowska, Director of Market Analysis and Advisory Services, BNP Paribas Real Estate Poland: – In the first three quarters of the year, the recorded value of investments in the retail sector reached 1.2 billion euros, constituting more than half of the total volume of transactions in the commercial market. A noticeable trend among investors is greater willingness to locate capital in forms other than traditional shopping malls. A large share of trading volume in the retail sector belonged to portfolio acquisitions of shopping malls and outlet centres.

INVESTORS ARE NOT DONE WITH POLAND

The investment market in Poland maintains the rapid pace of development, and the volume of investment transactions in the third quarter exceeded 800 million euro. Investors found a suitable structure for transactions after the change in approach of tax authorities to the issue of VAT related to purchases of commercial real estates. The continuing good performance of the Polish economy and the high level of activity of the rental market in all sectors affect the growth of interest in the Polish real estate market and result in a large number of investment transactions.

Real estate market. Anticipated directions of development



Maciej Madejak

Head of Business Development for Poland, Goodman

We already see consolidation trends on the market and we expect that they will continue. In terms of sectors, we expect that in the coming years, the warehouse market will grow rapidly in the direction of new projects for e-commerce customers (including customer from the traditional FMCG commercial and food sector, who are more and more likely to develop their businesses in the direction of multiple distribution channels, or the so-called omni-channel distribution). For several years, Western e-commerce companies have been actively entering the Polish market. The latest example is the new Zalando logistics centre that we are building for the company in Głuchowo near Łódź. The project with an area of 130.00 sqm. is the second Zalando's warehouse in Poland (the other one is located in Gryfino). What is essential in the case of the e-commerce sector is the fact that not only international giants contribute to market development, but also national companies that are developing their activities and looking for warehouse space.

Another industry that will strongly affect the development of the market will be the automotive industry. In recent times, new significant investments, e.g. Volkswagen and Daimler, have emerged in Poland. These investments deal both with the production of vehicles, as well as components and accessories. This translates directly to the demand on production and warehouse area for automotive clients. Goodman is very active in this regard. Our latest project is the construction of the new Regional Distribution Centre for the German BMW Group in Świeck, which will service the Polish market and the Eastern Germany market. In Skawina near Kraków, we have completed BTS type object for Valeo Autosystem, company from the French Valeo group...

Read more:

www.terenynwestycyjne.info



The greatest challenges for the real estate industry?



Michał Stys
Managing Director, OPG Property Professionals

Quite a challenge, especially in the context of the office market, will be the diminishing number of attractive plots in the central parts of cities. This fact, combined with the increasing position of Millennials on the job market, will increasingly lead developers and investors towards the revitalization of older buildings, including former industrial complexes or historic buildings.

Great location or their individual character often is beneficial for older objects that can be adapted to new functions. The fact that regenerated objects are usually associated with slower obsolescence and technical wear than typical business parks is an additional incentive. On the other hand, such projects require a certain sensitivity in thinking about space and the ability to navigate the complex process of design and construction.

In order to make re-commercialization profitable, one has to pay special attention in the three following fields: model of financing, construction project and the strategy of the target group and tenant-mix.

In the case of protected objects, the whole process is participated by all stakeholders, which requires the ability to carry out effective negotiations with, among others, the conservator of monuments. This is quite a challenge.

The year of 2017 has been a challenging time mainly for investors because of tax changes concerning the structure of transactions that significantly extend the sale-buy process. An additional constraint on the liquidity of the market is the establishment of REITs only for residential real estate.

– It seems that such a restriction and deprivation of REITs' investment opportunities in commercial real estate will negatively affect the attractiveness of this form of investment among individual investors, as well as meeting the expectations associated with the introduction of REITs, i.e. the activation of the Polish capital, more dynamic capital market and general stimulation of the economy. The commercial real estate market is stable, liquid, with its own developed standards. It attracts many foreign players, thanks to which the citizens of Germany or the Czech Republic, who make investments under local pensions funds, may be the co-owners of significant properties in Poland. The share of Polish capital in these investments is, unfortunately, marginal. We believe that the reduction communicated by the Ministry of Finances is the result of, among others, a critical opinion of the National Bank of Poland on the situation on the commercial real estate market. Contrary to this view, CBRE believes that it is a good time to invest in this market: property values are lower than the historically highest levels, rents are relatively low and, due to high construction and land costs, they should not continue to fall, and the demand for retail space is high and stable. This should protect the interests of individual investors, i.e. provide stable rental income, assuming that the management is professional. – concludes Przemysław Łachmaniuk, Department of Capital Markets at CBRE.

Extension of transaction processes and limitations associated with REITs have not stopped investors. Only in the third quarter of 2017, the volume of transactions amounted to 800 million EUR, and after three quarters of 2017, the market value exceeded 2.4 billion EUR. Currently, it is difficult to predict the market value at the end of 2017 – there are non-finalized transactions that will significantly affect the final result. However, taking into account the market development, investors' interest, capital flowing from South Africa, Asia and the CEE market, we can confidently say that the next few months will be successful. An additional bargaining chip of Poland are active regional markets that provide the ability to diversify investments. This is confirmed by Marcin Mędrzecki from Colliers consultancy agency: – The Czech market is limited to three cities, Hungary is represented almost exclusively by Budapest, in Romania there are several regional cities, but the investment market is focused almost exclusively on the capital city. The situation in Bulgaria looks similar. Poland is the only country in Central Europe with very well developed regional markets with great potential for the development of office space, or with an existing and thriving base of shopping centres.

WAREHOUSES CONTINUE TO CLIMB

The logistic industry has had perfect months and its demand and supply achieve record levels each year. According to CBRE data, the total supply of space amounted to more than 12.8 million sqm., and since the beginning of the year, developers have delivered a record number



FUNDACJA ROZWOJU
GMINY KLESZCZÓW

ARRIVE

INVEST

BENEFIT

Invest in Kleszczów

Kleszczów Commune is the most industrialized region of Łódź Voivodship.

There are four Industrial zones in Kleszczów Commune: Rogowiec, Kleszczów, Żłobnica and Bogumińów. Foundation for the Development of the Commune of Kleszczów is the owner of the investment areas in these zones.

If you want to invest in Kleszczów Commune apply to Foundation for the Development of the Commune of Kleszczów and we will deal with all the essential procedures "on the spot" to make Your investment start.

Key advantages of Kleszczów Commune are as follows:



- Location - central Poland in the close vicinity of roads: Warszawa-Wrocław and Katowice-Gdańsk.
- Attractive prices of fully equipped investment areas-15 pln/m2.
- An extensive network of roads.
- Support for the training of new employees.
- Bargain prices of electricity and utilities.
- Legal assistance.



Fundacja Rozwoju Gminy Kleszczów
ul. Sportowa 3, 97-410 Kleszczów
tel. +48 44 731 31 31
www.frgk.pl



Urząd Gminy w Kleszczowie
ul. Główna 47, 97-410 Kleszczów
tel. +48 44 731 31 10
www.kleszczow.pl

Investment potential of Poland – up or down?



Jarosław Prawicki
Leasing Director at Karimpol Polska

The investment potential of Poland is still increasing and our country is an attractive location for foreign investors. It is influenced by many factors, among others, by the fact that the Polish economy was the only one in the European Union that avoided recession during the global financial crisis in the years 2008-2016. Polish GDP increased by 32.4%. But these are not the only elements that affect our attractiveness. Poland is the largest economy in the region. Our strengths include economic stability, the availability of a skilled workforce, and well developed infrastructure that reaches better parameters every year. These investment benefits are particularly important from the perspective of our real estate development industry.

I think that also BREXIT will affect the attractiveness of our country in the coming years. Leaving the European Union by the United Kingdom may affect the search of headquarters in our region by financial institutions, and the availability of modern office space in Warsaw along with all facilities for international business makes the Polish capital the target of foreign investors and companies that seek their new headquarters.

of 1.7 million sqm. of space. This confirms the excellent condition of the Polish market and is an announcement of the next good year for the industrial and logistics sector. This developers' activity is exciting, especially given the fact that emerging markets are being developed.

– The example of the logistics sector proves that today's drivers of growth are developed and dynamically developing markets in the west, south-west, centre of the country and Pomerania. What is important, however, is the fact that Poland can offer new markets to investors – it is the so-called eastern wall (including Lublin, Białystok). These areas mostly offer new space and workforce. The currently constructed road infrastructure will exploit their potential in the next few years. – says Maciej Madejak of Goodman.

A very interesting analysis of the Polish warehouse and logistics market is the report prepared by Panattoni Europe and CBRE, "Confidence Index 2017", which shows what are the opportunities and risks for the development of the warehouse markets according to the participants.

The report has shown many positive predictions about the development of the logistics industry in the near future. The optimism in terms of the expected changes in the turnover (up to 94% of the respondents predict growth) is accompanied by positive feedback on profitability (70% of the respondents expect growth in profits). More than three quarters of the respondents has shown a desire to invest in the area of logistics and supply chain, and the vast majority (62%) has assumed increase in employment.

However, it should be noted that these areas create as many benefits as challenges.

ARE WE READY FOR CHALLENGES

For several years, forecasting experts have been talking about two key challenges: human resources and digitalization of business. Workforce markets are present in every industry: from qualified IT specialists, through managers, to blue-collar workers and part-time workers. Maciej Madejak highlights the significance of this aspect: – A very important factor that may slow down the dynamics of the development of the warehouse industry in the medium and long term are increasing prices of services. Another challenge may be staff shortages – not only in clients dealing with manufacturing or distribution in warehouse parks, but also at an earlier stage, or in subcontractors. This can directly translate into delays in the implementation of the investment processes.

According to the aforementioned report "Confidence Index 2017", more than 50% of the respondents has acknowledged that the coming year will be more difficult for business, and part of them has stated that the area of human resources is challenging.

These concerns are shared by Stanislav Frnka, head of the Polish branch of HB Reavis, who sees the risks associated with employment, along with the growing amount of office investments: – New EU funds will promote the growth of investment activity in the private and public

HOW WILL THE E-WORLD AFFECT COMMERCIAL REAL ESTATE



For some time now, e-commerce has been shaping the directions of the commercial real estate market, and in the future, it will have an even greater impact on the warehouse industry, traditional shops or shopping centres. The technology has created on-line customers, and they have designated sales quality standards. They expect solutions that will both enable them to evaluate products before purchase, and that will make it possible to receive goods in the shortest possible time. Therefore, same-day delivery and minimizing the waiting time to a few hours is the number one challenge for the warehouse and logistics market. In order to meet the expectations of customers when it comes to the delivery time and to be closer to them, smaller storage facilities of the City Logistics type are becoming crucial, and they are included in the stage of the so-called last mile delivery. They will be located within the limits or even in the centres of large city agglomerations, and they will be adapted to the rapid rotation of products.

Marek Dobrzycki
Managing Director, Panattoni Europe



In an increasingly digitized world we have the help of modern technologies that enable officials to shorten the time it takes to issue a decision on construction, and developers to collect the relevant data needed to make decisions about buying land.

It is said that "data is the new fuel", and the same will happen in the case of the real estate market. Gaining a competitive advantage will require quick access to data and their better understanding. We need to find, filter, refine, use (distribute within our organization) data, and in the end, translate into profits.

New technologies will help organize decision-making processes, giving the possibility of unifying the collection of data on properties and of connecting data from multiple sources.

Weronika Kuna
Manager Commercial Real Estate,
Retail, Logistics Department, Esri Polska



E-world. Its development, without a doubt, has a great impact on logistics. The globalised market makes it necessary that goods must somehow reach customers often located on the other side of the globe. At the same time, in the era of Internet and technologies, people still need a place to live, meet friends and work. Faster pace of life and preferences of younger generations to rent, not buy flats, make residential properties increasingly commercial. Institutional investors that buy or construct entire buildings for rent have appeared on the Polish market. This phenomenon will intensify.

Kuba Karliński
Member of the Board, Magmillon

Office market 2018



Mateusz Polkowski

Head of Market Research and Consulting, JLL

Poland has become a strong location for business on European scale, which is confirmed by more prestigious investments, for example, entry of JP Morgan to Warsaw or Swarovski to Gdańsk. The dynamic development of centres outside the capital, persistent record levels in all aspects of the office market and the trust placed in our country by foreign investors further strengthen this situation. International actors are interested in not only Warsaw, and the main centres are using their chance in an efficient way. This is confirmed by a fairly high construction activity on regional markets, which currently reaches one million sqm., which gives 1.8 sqm. throughout the country (including the capital market). What is important is the fact that as early as the next year the supply of offices in Wrocław will exceed one million sqm., and the same thing will happen in the Tri-City in two years. In Warsaw, on the other hand, a record number of office towers is being constructed, which even now has a significant impact on shaping the city's skyline. Another noticeable trend on the Polish office market is the increase of investments in older properties in order to bring them in line with current standards or to completely change their functions.

The industry of modern business services is the main driving force of the development of the office market. Currently, service centres employ almost a quarter of a million of employees, and it will get even better. According to ABSL forecasts, the number of people working in the sector in 2020 can amount to approximately 300.000 people. These companies will need new office space, which means a further significant increase in the real estate in this area. Only in the first six months, in the eight major regional markets outside the capital, service centres rented the area of more than 187.000 sqm., and taking into account smaller centres – 210.000 sqm. BPO/SSC companies today occupy 62% of the rented space in Krakow, 50% in Wrocław and 48% in Łódź. In total, business service centres occupy more than 2 million sqm. of surface area in Poland...

Read more:

www.terenynwestycyjne.info



sector in most Polish regions. In other words – construction sites in Poland will be full. Some general contractors may encounter challenges associated with the lack of adequate number of skilled workers, which may reflect on the quality and timeliness of work for investors.

Employers' response may be a careful analysis of work conditions, creating an environment for supporting development, seeking talents and building organizational culture that supports collaboration and development. An aspect that is connected to the workforce market and the challenge of "how to be an attractive company in this day and age" is the progressing digitalization. Only companies that are currently actively investing in this area will enjoy a competitive advantage in a few years. New technologies are used at the planning stage of an office building: – The building design process itself more and more often takes place with the use of BIM (Building Information Modelling), which makes it possible to stimulate and visualize not only the body of a building, but also the impact of specific technological solutions on the comfort of future users. – says Stanislav Frnka, highlighting the advantages of such solutions in the office sector.

– The building design process itself more and more often takes place with the use of BIM (Building Information Modelling), which makes it possible to stimulate and visualize not only the body of a building, but also the impact of specific technological solutions on the comfort of future users.

– says **Stanislav Frnka, head of the Polish branch of HB Reavis**, highlighting the advantages of such solutions in the office sector.

But the greatest sophistication of new technology and the greatest challenges meet at the crossroads of e-commerce and the logistics sector. Pressure in terms of order fulfilment, storage automation, reduced time of supply, and the increasing share of e-commerce are the factors that constantly drive the challenges of this sector.

Market response to the upcoming changes must be flexibility that enables responding and adapting to the requirements associated with technology and the changing business environment. Looking at the forecasts, we can expect more record months, many challenges and high activity in every sector of the market.

New Hub for Motorization on the Map of Poland

The Polish automotive industry is growing at a surprisingly fast pace. According to data from the Polish Automotive Industry Association, the automotive sector is the second largest industry in Poland in terms of turnover. It has developed particularly rapidly in southern Poland in such cities as Gliwice and Tychy. Dąbrowa Górnicza is consistently approaching this group. The city authorities create excellent conditions for this.

Foreign companies specializing in the production of automotive components, such as Brembo, Saint Gobain Innovative Materials and Ficomirrors, operate here. There is also no shortage of Polish entrepreneurs representing the SME sector, cooperating with larger players. What attracts new investors is a convenient location at the junction of roads: Krakow - Wroclaw and Cieszyn - Gdansk, proximity to foreign markets, the availability of qualified staff and specific state and local governments' assistance to help business investors get new ventures off the ground or expand their existing operations (CIT exemption, property tax exemption for every type of entrepreneur or direct financial support for creating new jobs, etc.).

A key asset not only in the offer of Dąbrowa Górnicza, but also in the entire Silesian Voivodship, is the complexly prepared investment area of Tuczawa

with an area of over 220 hectares. In a large part, located within the Katowice Special Economic Zone - offering measurable benefits for new investors - connected with the most important national and European routes - it is a perfect place to locate new investments. The first investor in the Tuczawa area is NGK Ceramics Polska, which produces ceramic car engine inserts. During an official opening ceremony of the factory on 30 May 2017, Taku Oshima, President of the Management Board of NGK Insulators, announced that this year the company wants to start building the second twin-hall, thanks to which the employment will grow to 1000 people. Thanks to the joint investment of the city of Dąbrowa Górnicza and the Katowice Special Economic Zone in the technical infrastructure, Tuczawa investment area is becoming increasingly attractive for domestic and foreign investors representing leading economic sectors of the region.

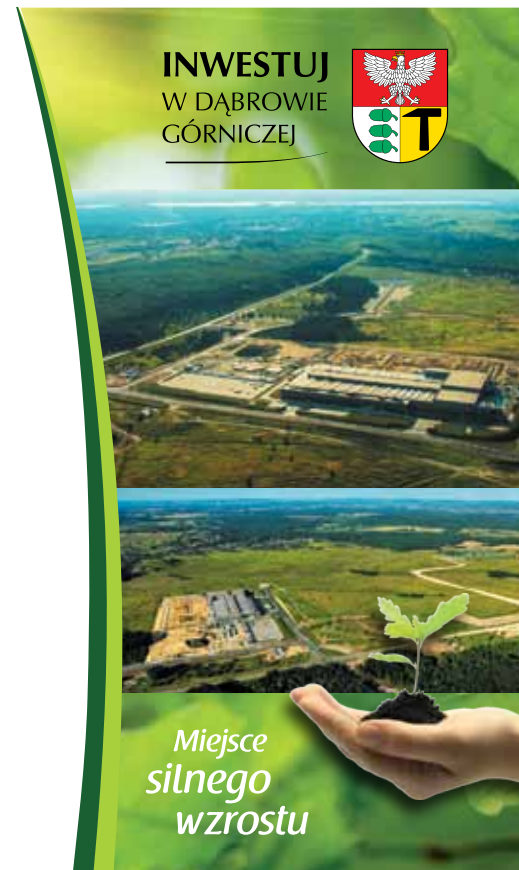
TUCZAWA – industrial and services investment area

- **Area:** 210 ha, in it 52 ha is located within the borders of Katowice Special Economic Zone.
- **Owner:** Dąbrowa Górnicza City. The property is not encumbered with any claims or restrictions.
- **Description:** Tuczawa investment is located in the northern part of the city. Large part of the area is located within the borders of Katowice Special Economic Zone- offering tangible benefits for new investors - communicated with the most important national and European routes is a dream place to start new investments.
- **Infrastructure:** media connection points within the borders of the plots.
Under the Provisions of the Local Master Plan the property is located within an industrial and service area (PU symbol).

DĄBROWA GÓRNICZA CITY – the intensive growth area!

- Dąbrowa Górnicza is an important center of Upper Silesia- Zagłębie Metropolis, comprising 41 cities in the central part of Silesia Voivodship. The Metropolis area of 2553 sq.km. Is inhabited by 2,3 mln people.
- Located 20 km from International Airport Katowice in Pyrzowice, 70 km from International Airport Kraków- Balice and next to the Euroterminal in Sławków City (1 km from the city border).
- Wide range of the investment offers – more than 300 ha, in it complexes from 0,5 ha to 70 ha, Intended for production, services, housing, hotels and sport and recreation services. More info www.dabrowa-gornicza.com
- 187 ha from the overall city area is located within the borders of Katowice Special Economic Zone, the most effective Zone in Poland.
- New investments can count on tax breaks and tax reliefs.
- More than 12k companies, 163 with a foreign capital.

Join them!





**Regional markets
on the radar of investors**

Investors are showing a growing interest in regional markets, such as Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Tricity and Katowice – according to Colliers International and Deloitte Legal report entitled “Polish regional markets as investment product”, which outlines trends and investment opportunities on office, retail and warehouse real estate markets in Poland’s 6 key cities.

MOMENTUM CONTINUES

According to Colliers International research, 30 transactions totaling EUR 1.5 bn were concluded on Poland’s commercial real estate market in H1 2017. This was the second best half year result during the last 9 years. Most active investors in Poland were funds located or managed from the US (29% market share), the United Kingdom (18%), Germany (16%) and the Republic of South Africa (13%).

RETAIL PROPERTIES WITH BEST RESULTS

In H1 2017, investors were most active in the retail properties sector, where over EUR 900 m was invested (60% market share). The biggest transaction on this market was the acquisition of four IKEA retail parks for EUR 220 m by a fund managed by Pradera.

The hotel investment volume amounted to historical record of EUR 340 m and 23% market share. Five hotels (over 1,000 rooms) belonging to Warimpex were sold to U City in a transaction worth ca. EUR 120 m. This was the largest single investment transaction in the hotel sector in Poland. Another significant transaction was the acquisition of Sheraton hotel in Kraków by Invesco for EUR 70 m.

The office sector had 17% market share (EUR 260 m). No significant investment deals in the industrial sector were noted in H1 2017. However, Colliers International experts expect that the volume in this sector in 2017 will be high as several deals are at advanced negotiations stage.

INVESTORS TARGET REGIONAL CITIES

One of the most noticeable trends is the increase of regional markets in the investment volume. In H1 2017, EUR 900 m was invested in regional markets (61% market share), while EUR 600 m (39%) was allocated to Warsaw.

- Poland’s commercial real estate market is dynamically developing and has good prospects ahead. Against other CEE countries, Poland stands out with strong investment activity out of the capital city. The availability of young and skilled staff in regional markets attracts tenants from modern business services sector, the result of which is strong development activity in the office sector. In turn, investors positively view the stability and long-term growth perspective for these markets, - says Marcin Mędrzecki, Associate Director in the Investment Services department at Colliers International.

KRAKÓW

Kraków is Poland’s second biggest investment market after Warsaw, as well as biggest business services market in Central and Eastern Europe. Over

the last 2.5 years, in the capital city of Lesser Poland there were 30 transactions concluded worth in total EUR 1.3 bn, EUR 950 m of which was invested in retail assets, whilst EUR 750 m was allocated to the office sector. The biggest transaction recorded there is the acquisition of Bonarka City Center shopping center by Rockcastle for over EUR 360 m in 2016.

WROCLAW

Wrocław is the third biggest market by value of transactions concluded. Roughly EUR 600 m has been invested there since 2015. Apart from strong demand for retail and office assets, there is a strong interest in warehouse properties, largely due to the scale of development along the A4 motorway.

TRICITY

The interest of investors in Tricity has been observed since 2015, when Union Investment acquired Riviera shopping center in Gdynia for EUR 291 m, and when Reino Partners and Bluehouse bought the modern office building Alchemia I in Gdańsk. Over the last 2.5 years, EUR 670 m was invested in Tricity, EUR 290 m of which was allocated to the office market. Tricity stands out with, among others, its location and access to sea ports.

POZNAŃ

Since the beginning of 2009, investors have placed EUR 1.3 bn in the capital city of Greater Poland. Over 60% of transactions were concluded over the last 2.5 years. EUR 900 m (70% of capital invested there) was allocated to retail properties, particularly shopping centers with dominant position on the local market. The biggest transaction was the acquisition of Stary Browar by Deutsche Asset & Wealth Management for ca. EUR 285 m in 2016. One of the advantages of Poznań is the attractive location between Berlin and Warsaw.

ŁÓDŹ

Since the beginning of 2009, investors have allocated EUR 650 m to Łódź’s commercial real estate market. The most spectacular transaction on this market by far was the sale of Manufaktura shopping center to Union Investment for EUR 390 m in 2012. Among the biggest advantages of Łódź are convenient location in close proximity to A1 and A2 motorways, access to two international airports, as well as an extensive railway network.

KATOWICE

The total investment volume on Katowice’s commercial real estate market has amounted to EUR 800 m since 2009. The biggest transaction on this market was the acquisition of Silesia City Center shopping mall by a consortium of investors, including Allianz and ECE, for EUR 412 m. Over the last 2.5 years, transactions worth EUR 115 m were concluded in Katowice. The benefits of Katowice include well-developed road and rail infrastructure. The city is well-connected with, among others, A1 and A4 motorways and is located in close vicinity to three international airports.



BTS form, like a suit from the best tailor

Exceptional expectations of a company towards space and location of the office, can only be fully met by an exclusive project.

For several years, the office sector in our country has seen the most rapid development ever recorded, and this year is special in this respect. It has already brought new records, both in terms of new supply and demand for offices. The total area of modern office space on the largest office markets in Poland will soon exceed the level of 10 million sq m. A record number of offices is under construction, and the first half of this year was the best in terms of the number of leased space in the whole history of Polish office market.

The market is increasingly maturing, offering a wide range of diverse space, but the demand for offices is so great that investors are forced to make rese-

rvations for space in the facilities that are still under construction. Especially in the regional locations, it is extremely difficult to lease large space right away.

DEVELOPMENT ON THE INDICATED POINT ON THE MAP

So what else can a company that has difficulty finding an office that meets their requirements do? – If there is no available space on the given market, the company may opt for BTS, that is to build a tailor-made facility, which will be constructed according to the company's guidelines – informs Mateusz Strzelecki, partner at Walter Herz.



– BTS investments are the best solution for companies that have specific requirements for their business and need large space. They also work when the company has strict expectations about the location, where the availability of offices is small. The ability to designate a location is often a deal maker in favor of selecting BTS – says Mateusz Strzelecki.

SELECTING THE SHAPE OF THE PROJECT

The expert argues that this option has many advantages. - The future tenant has influence not only on the location of the office building, but also on the shape of the entire investment, the technical specifications, the size of the building and space the company will occupy. Tenants are able to decide on the layout and division of space, lighting, equipment, facilities for employees and other parameters, including those related to the costs of later use - says Mateusz Strzelecki.

In Strzelecki's opinion, this is particularly important for large companies and corporations, the branches of which must be similar and perform specific functions.

SPECIFIC REQUIREMENTS

The specialist emphasizes that the company for which the facility is being built can decide on almost every aspect of the project. They also have the ability to meet individual requirements that result from the nature of their business. – For example, security companies expect a monitoring center, a rapid response center, medical companies - laboratories, whereas service companies and government agencies need special customer service points or downstairs registry offices. Some companies need independent, intimate buildings, offering between 1500 and 5000 NLA /GLA, for safety reasons – explains Mateusz Strzelecki.

– Completion time of the build-to-suit project for simple buildings is 10-12 months after beginning of the construction work. Construction time of the investment depends on the location of the future facility. First, one needs to check whether there is a possibility to acquire the land and build the required investment on it. On the other hand, such projects are a chance for local developers who have secured land or the possibility of redesigning the planned facilities into the BTS – notes Strzelecki.

VARIOUS FORMS OF TRANSACTIONS

He points out that in this system, the nature of cooperation is arbitrary – It can be a lease transaction with a developer or the construction, and then the sale of the investment to the client. The build-to-suit option is a very flexible solution, because during tenancy it allows for a quick response when the demand for space of the company changes. In BTS projects, apart from the offices created for the tenant, sometimes there is also an additional area, which is subject to commercialization later – adds Strzelecki.

Walter Herz exert believes that BTS is a better choice than buying a building because it does not impose ownership obligations on the investor. – During the tenancy period, the landlord can still take care of the property and take responsibility for it, as requested by the tenant, even if the building is leased entirely by that one tenant. And at the end of the lease period, the company can decide to move, leaving the office building as the owner's hands – argues Strzelecki.

The specialist gives examples of recent implementations of this type, including among others, Warsaw Artico building, which was created for CBRE and office building in Katowice, which was created in 12 months by Brema for an IT company BPSC SA.



Nieruchomości komercyjne w Polsce

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2017 r. wykazał się bardzo dużą elastycznością w zakresie reagowania na wyzwania: zmiany podatkowe, aktywność deweloperów czy BREXIT. Przed nami jednak kolejny rok i nadchodzące zmiany w zakresie ograniczenia handlu w niedzielę czy zmiany w rozliczeniu CIT. Jednak po analizie każdego z sektorów można stwierdzić, że polski rynek wciąż pozostaje w bardzo dobrej kondycji i umacnia swoją liderską pozycję w regionie CEE.

WARSZAWA BIJE REKORDY

Wciąż najbardziej dynamicznym rynkiem pozostaje Warszawa, zarówno pod względem budowanej powierzchni biurowej i handlowej, jak i aktywności najemców z sektora biurowego. Tylko w III kw. 2017 roku deweloperzy biurowi oddali do użytkowania 19 projektów biurowych, w tym między innymi: West Stations II (36 500 mkw.), D48 (26 000

mkw.) oraz Wronia 31 (16 000 mkw.), a do końca roku spodziewane jest ukończenie budowy kolejnych 13 biurowców. Wysoka podaż ze strony deweloperów, spotyka się z popytem po stronie najemców.

Według najnowszego raportu Warsaw Office Market View – Warszawski Rynek Biurowy w III kw. 2017 przygotowanego przez firmę CBRE wynika, że popyt brutto w stolicy w III kwartale przekroczył 198 tys.

mkw., z czego ok. 61% stanowiły nowe umowy. Mimo iż coraz większym zainteresowaniem cieszą się strefy centralne, 55% zawartych transakcji dotyczyło obszarów poza Centrum.

Jeśli pozytywny nastrój na rynku utrzyma się do końca roku, całkowita powierzchnia najmu przekroczy poziom 850 tys. mkw., a rok 2017 prawdopodobnie pobije rekordowy wynik popytu brutto z 2015 roku.

Przemysław Felicki, Dyrektor działu Rynków Kapitałowych w CBRE, wskazuje, że wysoka aktywność deweloperów stanowi pewną obawę dla inwestorów, jednak równoważą ją ruchy najemców w zakresie wynajmu: – Istnieją pewne obawy inwestorów, związane z aktywnością sektora biurowego, w szczególności w Warszawie, które są związane z ilością planowanych obiektów. Jednak dane dotyczące rynku biurowego, pozwalają bardzo optymistycznie patrzeć w przyszłość: wysoka aktywność najemców, spadający wskaźnik pustostanów – pozwalają zakładać, że przed nami kolejne 12 – 24 miesiące rozwoju tego sektora. Z perspektywy inwestorów widoczny jest brak średniej wielkości produktów biurowych, położonych w centralnych lokalizacjach.

Również w sektorze handlowym Warszawa jest bez wątpienia największym i najbardziej rozwiniętym rynkiem w Polsce, a mimo to wciąż najbardziej atrakcyjnym. Aż 30% budowanej obecnie w kraju powierzchni handlowej powstaje w stolicy.

Popularną praktyką jest obecnie przebudowa, rozbudowa i modernizacja, mająca na celu odświeżenie wyglądu oraz oferty obiektów. Coraz bardziej popularne stają się obiekty typu 'mixed-use' łączące w sobie wiele funkcji (handlową, biurową, mieszkaniową, hotelową). Eksperti CBRE prognozują, że w 2018 r. zostanie oddanych do użytku 5 nowych obiektów handlowych i 2 rozbudowy, łącznie oferując 95 tys. mkw. Wśród nich cztery to projekty wielofunkcyjne z rozbudowaną ofertą handlową CEDET (7000 mkw.), Koneser (21 000 mkw.), EC Powiśle (10 000 mkw.) oraz Galeria Rondo Wiatraczna (11 000 mkw.). Rynek handlowy znajduje się na celowniku nie tylko deweloperów, ale również inwestorów.

Od kilku lat widoczna jest rosnąca tendencja inwestycji w nieruchomości handlowe. Potwierdza to Patrycja Idzikowska, Dyrektor działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, BNP Paribas Real Estate Poland: – W ciągu trzech pierwszych kwartałów roku odnotowana wartość inwestycji w sektorze handlowym osiągnęła 1,2 miliarda EUR, stanowiąc jednocześnie ponad połowę całkowitego wolumenu transakcji na rynku komercyjnym. Nowym trendem zauważalnym wśród inwestorów jest większa skłonność do lokowania kapitału w formatach innych niż tradycyjne centra handlowe. Duży udział w wolumenie transakcyjnym sektora handlowego miały przejęcia portfelowe parków handlowych i centrów wyprzedażowych.

INWESTORZY NIE KOŃCĄ PRZYGODY Z POLSKĄ

Rynek inwestycyjny w Polsce podtrzymuje szybkie tempo rozwoju, a wolumen transakcji inwestycyjnych w 3 kwartale przekroczył 800 mln EUR. Inwestorzy znaleźli odpowiednie struktury do przeprowadzenia transakcji po zmianie podejścia władz skarbowych do kwestii VAT-u przy zakupach nieruchomości komercyjnych. Utrzymujące się dobre

Rynek nieruchomości. Przewidywania kierunków rozwoju



Maciej Madejak
Head of Business Development for Poland, Goodman

Już teraz widzimy na rynku trendy konsolidacyjne i spodziewamy się, że będą one kontynuowane. W ujęciu sektorowym spodziewamy się, że w najbliższych latach rynek magazynowy będzie rozwijał się dynamicznie w kierunku nowych projektów dla klientów z branż e-commerce (w tym także klientów z tradycyjnego sektora handlowo-spożywczego FMCG, którzy coraz częściej rozwijają swój biznes w kierunku wielu kanałów dystrybucji, czyli tzw. dystrybucji omni-channel). Od kilku lat zachodnie firmy e-commerce aktywnie wchodzi na polski rynek. Najnowszym przykładem jest chociażby nowe centrum logistyczne dla Zalando, które wybudujemy dla tej firmy w Głuchowie pod Łodzią. Projekt o powierzchni 130 000 mkw. jest drugim po Gryfinie magazynem Zalando w Polsce. Co istotne w przypadku sektora e-commerce, do rozwoju rynku przyczyniają się nie tylko międzynarodowi giganci, ale także rodzime firmy, które rozwijają działalność i tym samym poszukują powierzchni magazynowej.

Kolejną branżą, która silnie wpłynie na rozwój rynku, będzie motoryzacja. W Polsce w ostatnim czasie powstały kolejne znaczące inwestycje – np. Volkswagena, Daimlera. Są to inwestycje zarówno w zakresie produkcji samochodów, jak i podzespołów oraz akcesoriów samochodowych. Przekłada się to bezpośrednio na zapotrzebowanie na powierzchnię produkcyjną i magazynową klientów z branży motoryzacyjnej. Goodman jest tu bardzo aktywny. Naszym najnowszym projektem jest budowa nowego Regionalnego Centrum Dystrybucyjnego dla niemieckiej Grupy BMW w Świecku, które będzie obsługiwało rynki Polski i wschodnich Niemiec. W Skawinie pod Krakowem ukończyliśmy obiekt typu BTS dla Valeo Autosystemy, spółki z francuskiej grupy Valeo...

Czytaj więcej na:

www.terenynwestycyjne.info



Największe wyzwania dla branży nieruchomości?



Michał Styś
Dyrektor Zarządzający OPG Property Professionals

Sporym wyzwaniem, zwłaszcza w kontekście rynku biurowego, będzie topniejąca liczba atrakcyjnych działek w obrębie centralnych części miast. Fakt ten, w połączeniu z coraz istotniejszą pozycją, jaką na rynku pracy cieszy się pokolenie millenialsów, będzie coraz częściej skłaniać inwestorów i deweloperów w kierunku rewitalizacji starszych przestrzeni, w tym kompleksów pofabrycznych lub budynków zabytkowych.

Na korzyść starych obiektów, które można dostosować do nowych funkcji, często działa świetna lokalizacja oraz ich indywidualny charakter lub historia miejsca. To, że obiekty zrewitalizowane z reguły starzeją się moralnie i technicznie znacznie wolniej od typowego parku biznesowego, stanowi dodatkową zachętę. Z drugiej strony przedsięwzięcia tego typu wymagają pewnej wrażliwości w myśleniu o przestrzeni oraz umiejętności poruszania się po skomplikowanym procesie projektowo-budowlanym.

Aby rekomercjalizacja starego obiektu była opłacalna, wymagają szczególnej ostrożności na trzech polach: modelu finansowania, projektu budowlanego oraz strategii grupy docelowej i tenant-mix.

W przypadku obiektów chronionych w projekcie uczestniczą tak naprawdę wszyscy interesariusze, co wymusza umiejętność skutecznych negocjacji m.in. z konserwatorem zabytków. To spore wyzwanie.

wyniki polskiej gospodarki oraz wysoki poziom aktywności na rynku najmu we wszystkich sektorach wpływają na wzrost zainteresowania polskim rynkiem nieruchomości i skutkują dużą liczbą zawieranych transakcji inwestycyjnych.

Rok 2017 był czasem wyzwań głównie dla inwestorów, zmiany podatkowe, które dotyczyły struktury transakcji znacznie wydłużyły część procesów kupna-sprzedaży. Dodatkowym ograniczeniem dla płynności rynku jest ustanowienie REIT-ów tylko dla nieruchomości mieszkaniowych.

– Wydaje się, że takie ograniczenie i pozbawienie możliwości inwestycji REIT-ów w nieruchomości komercyjne wpłynie negatywnie na atrakcyjność tej formy inwestowania wśród inwestorów indywidualnych i na spełnienie celów wprowadzenia REIT-ów tj. na aktywizację polskiego kapitału, dynamizację rynku kapitałowego i ogólne pobudzenie gospodarki. Rynek nieruchomości komercyjnych jest rynkiem ustabilizowanym, płynnym, z wypracowanymi przez lata standardami. Przyciąga wiele zagranicznych podmiotów, dzięki temu obywatele Niemiec czy Czech, którzy inwestują w ramach tamtejszych funduszy emerytalnych, mogą być współwłaścicielami znaczących nieruchomości w Polsce. Udział polskiego kapitału w tego typu inwestycjach jest niestety marginalny. Przypuszczamy, że ograniczenie zakomunikowane przez MF jest wynikiem m.in. krytycznej opinii NBP nt. sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Zdaniem CBRE wbrew temu stanowisku moment na inwestycje na tym rynku jest dobry, wartości nieruchomości są niższe niż historycznie najwyższe ich poziomy, czynsze są obecnie relatywnie niskie i ze względu na wysokie koszty budowy oraz zakupu gruntów, nie powinny dalej spadać, a popyt na powierzchnię komercyjną jest wysoki i stabilny. Wszystko to powinno zabezpieczać interes inwestora indywidualnego tj. zapewniać stabilne przychody z najmu, oczywiście przy profesjonalnym zarządzaniu tego typu nieruchomością. – podsumowuje Przemysław Łachmaniuk, z działu Rynków Kapitałowych CBRE.

Wydłużenie procesów transakcyjnych oraz ograniczenia związane z REIT-ami, nie spowodowały zatrzymania inwestorów, tylko w III kw. 2017 r. wolumen transakcji wyniósł 800 mln EUR, a po trzech kwartałach 2017 roku wartość rynku przekroczyła 2,4 mld EUR. Obecnie, trudno jest prognozować wartość rynku na koniec 2017 roku, są jeszcze transakcje w trakcie finalizacji, które znacząco wpłyną na wynik końcowy. Jednak biorąc pod uwagę rozwój rynku, zainteresowanie inwestorów, wciąż napływający kapitał z RPA, Azji czy rynku CEE, śmiało można stwierdzić, że przed nami kolejne miesiące sukcesów. Dodatkowo kartą przetargową Polski są aktywne rynki regionalne, które dają możliwość dywersyfikacji inwestycji. Potwierdza to Marcin Mędrzecki z agencji doradczej Colliers: – Czeski rynek ogranicza się do trzech miast, Węgry reprezentuje niemal wyłącznie Budapeszt, w Rumunii jest kilka miast regionalnych, ale rynek inwestycyjny skupia się niemal wyłącznie na stolicy – podobnie jest w Bułgarii - Polska jest jedynym krajem w Europie Środkowej, który ma bardzo mocno rozwinięte rynki regionalne z ogromnym potencjałem rozwoju powierzchni biurowych, czy z istniejącą i dobrze prosperującą bazą centrów handlowych.

MAGAZYN PNA SIĘ W GÓRĘ

Doskonałe miesiące ma za sobą branża logistyczna, w której rekordy popytu i podaży padają w każdym roku. Jak wynika z danych firmy CBRE całkowita podaż powierzchni wyniosła ponad 12,8 mln mkw., a od

Szczegóły oferty: www.investinlubaczow.pl

Miasto Lubaczów z siedzibą powiatu jest centrum gospodarczym regionu. Charakteryzuje się wysokim potencjałem przemysłowo-rolniczym. Przygraniczne położenie z Ukrainą pozwala na ścisłą sąsiedzką współpracę, stając otworem na rynki zachodnie i będąc jednocześnie bramą na wschód. Położenie w najbliższym otoczeniu III Paneuropejskiego Korytarza Transportowego (autostrada A4) ułatwia komunikację między wschodem a zachodem Europy.

Park Przemysłowy Lubaczów to obszar inwestycyjny typu „greenfield” położony w północo-wschodniej części miasta przy ul. Technicznej w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Teren 24 ha uzbrojony w niezbędną infrastrukturę (drogi, wodociąg, kanalizację, energię elektryczną, gaz), z przeznaczeniem pod przemysł oraz usługi. W grudniu 2016 roku Park Przemysłowy Lubaczów został włączony do **Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec**, w której obowiązuje maksymalna dopuszczalna intensywność pomocy publicznej osiągająca najwyższy wskaźnik w Polsce i wynosi:

- 50% - dla dużych przedsiębiorstw,
- 60% - dla średnich przedsiębiorstw,
- 70% - dla małych przedsiębiorstw.

Specjalna Strefa Ekonomiczna pozwala przedsiębiorcom otrzymać następujące przywileje:

- zwolnienie podatkowe (CIT lub PIT),
- działkę w pełni przygotowaną pod inwestycje po konkurencyjnej cenie,
- darmową pomoc przy załatwianiu formalności związanych z inwestycją,
- zwolnienie od podatku od nieruchomości (na terenie niektórych gmin).

Gmina Miejska Lubaczów prowadzi aktywną politykę przyciągania inwestorów oferując zwolnienia z podatku od nieruchomości. W przypadku tworzenia nowych miejsc pracy przez przedsiębiorców na terenie miasta Lubaczowa przysługuje zwolnienie z podatku na okres do 60 miesięcy. Dodatkowym atutem lokalizacji inwestycji w Lubaczowie są jedne z najniższych podatków i opłat lokalnych w Polsce, które znacząco wpływają na obniżenie kosztów produkcji. Dotyczy to podatku od nieruchomości, od środków transportowych, opłat za wodę i ścieki oraz odpady komunalne.



Cena wywoławcza gruntu to jedyne **16,00 PLN/m²**, a ostateczna jest negocjowana w drodze przetargu publicznego.



Potencjał inwestycyjny Polski – w górę czy w dół?



Jarosław Prawicki
Leasing Director, Karimpol Polska

Potencjał inwestycyjny Polski systematycznie wzrasta i nasz kraj jest atrakcyjną lokalizacją dla inwestorów zagranicznych. Ma na to wpływ wiele czynników, m.in. fakt, że polska gospodarka, jako jedyna w Unii Europejskiej, uniknęła recesji w czasie globalnego kryzysu finansowego i w latach 2008-2016 PKB Polski wzrósł o ponad 32%. Ale to nie jedyne elementy, które wpływają na naszą atrakcyjność dla inwestorów. Polska jest największą gospodarką regionu. Do naszych atutów możemy zaliczyć stabilność ekonomiczną, dostępność wykwalifikowanej kadry pracowniczej i dobrze rozwiniętą infrastrukturę, która z roku na rok poprawia swoje parametry. To z pewnością walory inwestycyjne, które są szczególnie ważne z perspektywy branży deweloperskiej, w której my działamy.

Myślę, że na atrakcyjność naszego kraju w najbliższych latach może mieć wpływ także BREXIT. Opuszczenie Unii Europejskiej przez Wielką Brytanię może wpłynąć na poszukiwanie przez instytucje finansowe siedzib w naszym regionie, a dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie z wszelkimi udogodnieniami dla prowadzenia biznesu w skali międzynarodowej stawia stolicę Polski na celowniku zagranicznych inwestorów i firm, które będą szukały swoich nowych siedzib.

początku roku deweloperzy dostarczyli na rynek rekordową ilość 1,7 mln mkw. powierzchni. To dowód na doskonałą kondycję polskiego rynku oraz zapowiedź kolejnego, dobrego roku dla branży przemysłowo-logistycznej. Taka aktywność deweloperów cieszy, tym bardziej, że rozwijane są rynki wschodzące.

– Na przykładzie sektora logistycznego widać, że dziś motorami wzrostu są rozwinięte i dynamicznie rozwijające się rynki na zachodzie, południowym zachodzie, centrum kraju czy na Pomorzu. Co istotne jednak, Polska ma do zaoferowania inwestorom także nowe rynki – chodzi tu o tzw. ścianę wschodnią (m.in. Lublin, Białystok). Obszary te mają do zaoferowania przede wszystkim nowe powierzchnie i nowe zasoby siły roboczej. Budowana tam obecnie infrastruktura drogowa pozwoli wykorzystywać ich potencjał w perspektywie kilku lat. – mówi Maciej Madejak z firmy Goodma.

Bardzo ciekawą analizą polskiego rynku magazynowego i branży logistycznej jest raport przygotowany przez Panattoni Europe oraz CBRE – „Confidence Index 2017” – pokazuje on jakie szanse oraz zagrożenia dla rozwoju rynku magazynowego widzą jego uczestnicy.

Badanie wykazało wiele pozytywnych prognoz dotyczących rozwoju branży logistycznej w najbliższej przyszłości. Wysokiemu optymizmowi w zakresie oczekiwanych zmian wysokości obrotów (aż 94% respondentów przewiduje wzrost) towarzyszą pozytywne opinie na temat rentowności (70% ankietowanych oczekuje wzrostu zysków). Ponad trzy czwarte ankietowanych wykazało też chęć dokonania nakładów inwestycyjnych w obszarze logistyki i łańcucha dostaw, a zdecydowana większość (62%) zakłada wzrost zatrudnienia.

Warto jednak podkreślić, iż są to obszary, które kreują tyle samo korzyści, co wyzwiań.

CZY JESTEŚMY GOTOWI NA WYZWANIA

Od kilku lat, eksperci prognozujący przyszłość mówią o dwóch kluczowych wyzwaniach: zasobach ludzkich oraz cyfryzacji biznesu. Rynek pracownika obserwujemy w każdej branży: od wykwalifikowanych specjalistów IT, kadry zarządzającej, po pracowników fizycznych i dorywczych. Ważność tego aspektu podkreśla Maciej Madejak: – Bardzo istotnym czynnikiem, który może spowalniać dynamikę rozwoju branży magazynowej w średniej i długiej perspektywie, są rosnące ceny wykonawstwa. Kolejnym wyzwaniem mogą być braki kadrowe – nie tylko u klientów prowadzących produkcję lub dystrybucję w parkach magazynowych, ale także na wcześniejszym etapie, czyli u podwykonawców. Może się to bezpośrednio przekładać na opóźnienia w realizacji procesów inwestycyjnych.

Według wspomnianego wcześniej badania „Confidence Index 2017” ponad 50% respondentów uznało, że nadchodzący rok będzie trudniejszy dla biznesu, a części z nim wskazała właśnie na zasoby ludzkie, jako obszar wyzwiań.

Takie same obawy ma Stanisław Frnka, szef polskiego oddziału HB Reavis, który dostrzega zagrożenia związane z zatrudnieniem, wraz z rosną-

E – ŚWIAT

JAK WPŁYNIE NA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE?



E-commerce już od jakiegoś czasu kształtuje kierunki rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych, a w przyszłości będzie mieć jeszcze większy wpływ zarówno na branżę magazynową, jak i tradycyjne sklepy czy centra handlowe. Technologia stworzyła konsumentów internetowych, a ci wyznaczyli standardy jakości sprzedaży. Oczekują oni rozwiązań, które zarówno umożliwią im ocenę produktu przed zakupem, jak i pozwolą otrzymać towar w możliwie najkrótszym czasie. Dlatego doręczanie zamówień tego samego dnia i zminimalizowanie czasu oczekiwania na przesyłkę do kilku godzin to wyzwanie numer jeden branży magazynowej i logistycznej. Aby sprostać oczekiwaniom konsumentów co do terminu dostawy produktu i być bliżej nich, kluczowe stają się mniejsze obiekty magazynowe typu City Logistics, wpisane w etap tzw. ostatniej mili (last mile delivery). Będą zlokalizowane w granicach, a być może i w centrach dużych aglomeracji miejskich, a także przystosowane do szybkiej rotacji produktu.

Marek Dobrzycki
Managing Director, Panattoni Europe



W coraz bardziej zdigitalizowanym świecie z pomocą przychodzą nowoczesne technologie, które pozwalają urzędnikowi skrócić czas potrzebny na wydanie decyzji o budowie, a deweloperowi pomagają w zebraniu odpowiednich danych potrzebnych do podjęcia decyzji o zakupie ziemi.

Mówi się, że „dane to nowe paliwo” i tak też będzie w przypadku rynku nieruchomości. Zdobyte przewagi konkurencyjne będą wymagały szybkiego dostępu do danych i lepszego ich zrozumienia. Musimy te dane: znaleźć, przefiltrować, udoskonalić, użyć (rozpowszechnić wewnątrz organizacji) i w końcu – przełożyć na zyski dla organizacji.

Nowe technologie pomogą uporządkować procesy decyzyjne, dając możliwość uspołnienienia zbierania danych o nieruchomościach oraz połączenia danych z wielu źródeł

Weronika Kuna
Manager Commercial Real Estate,
Retail, Logistics Department, Esri Polska



E – świat. Jego rozwój, bez wątpienia ma świetny wpływ na logistykę. Zglobalizowany rynek sprawia, że towary muszą jakoś dotrzeć do klientów, często na drugim końcu świata. Jednocześnie, w dobie Internetu i technologii ludzie wciąż muszą gdzieś mieszkać, gdzieś spotykać się ze znajomymi i gdzieś pracować. Coraz szybsze tempo życia i preferencje najmłodszych pokoleń, aby wynajmować i nie kupować mieszkań sprawiają, że nieruchomości mieszkaniowe stają się coraz częściej komercyjne. Na polskim rynku pojawili się instytucjonalni inwestorzy, którzy kupują lub budują całe budynki pod wynajem. To zjawisko będzie się nasilać.

Kuba Karliński
Członek Zarządu, Magmillon

Rynek biurowy 2018



Mateusz Polkowski

Dyrektor Działu Badań Rynku i Doradztwa, JLL

Polska stała się silną lokalizacją dla biznesu na skalę europejską, co potwierdzają kolejne prestiżowe inwestycje w naszym kraju, np. wejście banku inwestycyjnego JP Morgan do Warszawy, czy concernu Swarovski do Gdańska. Dynamiczny rozwój ośrodków poza stolicą, nieustanne rekordowe wyniki we wszystkich aspektach rynku biurowego oraz zaufanie, jakim obdarzają nasz kraj zagraniczni inwestorzy dodatkowo wzmocniają tę sytuację. Międzynarodowe podmioty interesują się nie tylko Warszawą, a główne ośrodki znakomicie wykorzystują swoją szansę. Potwierdza to dość wysoka aktywność budowlana na rynkach regionalnych, która aktualnie sięga miliona mkw., co daje 1,8 miliona mkw. w całej Polsce (z uwzględnieniem stołecznego rynku biurowego). Co ważne, już w przyszłym roku podaż biur na wrocławskim rynku przekroczy poziom miliona mkw., a dwa lata później stanie się to w Trójmieście. Z kolei w Warszawie powstaje rekordowa liczba wież biurowych, które już teraz mają znaczący wpływ na kształtowanie skyline'u stolicy. Innym zauważalnym trendem na polskim rynku biurowym jest wzrost inwestycji w starsze obiekty w celu dostosowania ich aktualnych standardów lub nawet całkowitej zmiany ich funkcji.

Branżą, która jest głównym motorem napędowym rozwoju rynku biurowego są nowoczesne usługi dla biznesu. Aktualnie centra usług zatrudniają w naszym kraju prawie ćwierć miliona pracowników, a będzie jeszcze lepiej. Według prognoz ABSL, liczba osób pracujących w sektorze w 2020 r. może sięgnąć około 300 000 osób. Firmy te będą potrzebować nowej powierzchni biurowej, co oznacza dalszy znaczący wzrost rynku nieruchomości w tym obszarze. Tylko w ciągu pierwszych sześciu miesięcy na ośmiu największych rynkach regionalnych poza stolicą centra usług wynajęły ponad 187 000 mkw., a uwzględniając także mniejsze ośrodki – 210 000 mkw. Firmy BPO/SSC zajmują dziś aż 62% wynajętej powierzchni biurowej w Krakowie, 50% we Wrocławiu czy 48% w Łodzi. Łącznie centra usług dla biznesu zajmują w Polsce ponad 2 mln mkw. powierzchni.

Czytaj więcej na:

www.terenynwestycyjne.info



czą ilością inwestycji biurowych: – Nowe rozdanie środków unijnych będzie sprzyja wzrostowi aktywności inwestycyjnej zarówno w sektorze prywatnym jak i publicznym w większości polskich regionów. Inaczej mówiąc – place budów w Polsce będą pełne. Niektórzy generalni wykonawcy mogą zatem stanąć przed wyzwaniami związanymi z brakiem odpowiedniej liczby wykwalifikowanych pracowników, co może odbija się na jakości i terminowości prac na rzecz inwestorów.

Odpowiedzią pracodawców na ten stan może być uważna analiza warunków pracy, tworzenie środowiska wspierającego rozwój, wyłanianie talentów oraz budowanie kultury organizacyjnej, która wspiera współpracę i rozwój. Aspektem, który łączy się z rynkiem pracownika oraz z wyzwaniem „ jak być atrakcyjną firmą w dzisiejszych czasach”, jest postępująca cyfryzacja. Tylko firmy, które obecnie aktywnie inwestują w ten obszar, będą cieszyły się przewagą konkurencyjną za kilka lat. Nowe technologie stosowane są już na etapie planowania budynku biurowego: – Sam proces projektowania budynków coraz częściej odbywa się z wykorzystaniem BIM (Building Information Modeling), dzięki czemu możliwe jest symulowanie i wizualizowanie nie tylko bryły danego obiektu, ale też wpływu konkretnych rozwiązań technicznych na komfort jego przyszłych użytkowników. – podkreśla atuty takich rozwiązań w sektorze biurowym Stanisław Frnka.

– Sam proces projektowania budynków coraz częściej odbywa się z wykorzystaniem BIM (Building Information Modeling), dzięki czemu możliwe jest symulowanie i wizualizowanie nie tylko bryły danego obiektu, ale też wpływu konkretnych rozwiązań technicznych na komfort jego przyszłych użytkowników.
– podkreśla atuty takich rozwiązań w sektorze biurowym **Stanisław Frnka, szef polskiego oddziału HB Reavis.**

Jednak największe zaawansowanie nowych technologii, a co za tym idzie największe wyzwania, spotykają się na styku branży e-commerce z branżą logistyczną. Presja na szybkość realizacji zamówień, automatyzacja magazynów, skrócenie czasu dostaw, a także wciąż rosnący udział e-commerce to czynniki stale napędzające wyzwania tego sektora.

Odpowiedzią rynku na nadchodzące zmiany musi być elastyczność, która pozwala na reagowanie i dostosowanie się do wymagań, które niesie za sobą technologia i zmieniające się środowisko biznesowe. Patrząc na prognozy, możemy spodziewać się miesięcy pełnych kolejnych rekordów, wielu wyzwań i dużej aktywności w każdym sektorze rynku.



GMINA


ROZPRZA

PONAD 200 ha ATRAKCYJNYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH

- Gmina wiejska • Bliskie sąsiedztwo – Piotrków Trybunalski, Bełchatów, Radomsko
- Powiat piotrkowski • woj. łódzkie
 - Łódź – 70 km • Lotnisko – Łódź Lublinek – 70 km
 - Lotnisko – Katowice Pyrzowice – 120 km
 - Autostrada DK1 (przebudowa do A1) – Węzeł Kamieński 9 km
 - Bocznicza kolejowa – Rozprza • Port rzeczny Warszawa – 150 km



**POSZUKIWANI
INWESTORZY**
Z BRANŻY PRZEMYSŁU,
PRODUKCJI,
PRZETWÓRSTWA,
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



Właścicielem działek jest Skarb Państwa, a władającym Agencja Nieruchomości Rolnych. Oferowany teren został objęty miejscowym **planem zagospodarowania przestrzennego** (Uchwała Nr III/16/2014 Rady Gminy Rozprza z dnia 30 grudnia 2014r.) z przeznaczeniem na **teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, przetwórstwa, składów i magazynów.**

Teren znajduje się w **Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.**

Oferowany teren posiada **dostęp do infrastruktury technicznej.** Przez teren przebiegają **linie energetyczne 15kV i 110 kV.** Istnieje możliwość budowy GPZ o mocy do 50MW. W odległości 2 km przebiega **sieć gazowa DN350 MOP 2,4 MPa** o wartości kalorycznej 39,5 MJ/m³. Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe po wybudowaniu stacji redukcyjnej. **Zaopatrzenie w wodę** ze studni głębinowej o wydajności 2000 m³/24h. **Oczyszczalnia ścieków** w Niechcicach o wydajności 420 m³/24h.





Rozwój e-commerce napędza popyt na powierzchnie logistyczne w miastach

Z najnowszego raportu Urban Logistics firmy doradczej Cushman & Wakefield wynika, że w najbliższych latach znacząco wzrośnie zapotrzebowanie na powierzchnie logistyczne w największych miastach europejskich ze względu na bardzo dynamiczny rozwój sektora e-commerce, a także na związane z tym usługi ostatniej mili.

Opublikowany raport przedstawia informacje dotyczącego przewidywanego łącznego popytu na powierzchnię logistyczną w miastach na głównych rynkach handlu elektronicznego w Europie. Prezentowane dane oszacowano za pomocą Urban Space Model - narzędzia opracowanego przez Cushman & Wakefield wspólnie z firmą P3 Logistic Parks - na podstawie aktualnego i prognozowanego wolumenu sprzedaży internetowej.

Pojawienie się nowego podrymku miejskich nieruchomości logistycznych, od którego pochodzi tytuł raportu, jest związane z dynamicznym wzrostem liczby dostarczanych przesyłek. Według prognoz przygotowanych z wyko-

rzystaniem Urban Space Model wolumen dostaw do klientów w Europie wzrośnie do 2021 roku o 69%, przy czym należy oczekiwać istotnych różnic pomiędzy poszczególnymi rynkami, co wpłynie także na wielkość zapotrzebowania na powierzchnie logistyczne. Przy dokonywaniu obliczeń wykorzystano szereg informacji i założeń wynikających z praktyk na rynku miejskich nieruchomości logistycznych oraz aktualnych danych dotyczących zawieranych transakcji internetowych.

Pod względem liczby ludności i siły nabywczej Londyn jest największym i najbardziej dojrzałym rynkiem e-commerce w Europie. Zapotrzebowanie



na powierzchnie logistyczne w stolicy Wielkiej Brytanii szacuje się obecnie na ok. 870 tys. m kw., przy czym w 2021 roku może wzrosnąć o 42% do poziomu 1,2 mln mkw.

Niemcy są drugim po Wielkiej Brytanii największym rynkiem handlu elektronicznego w Europie. Wynika to częściowo z dużej liczby większych miast i szybszego rozwoju e-commerce w porównaniu z pozostałymi krajami kontynentu. Popyt na powierzchnie logistyczne w Niemczech wzrośnie o 77%, przy czym zapotrzebowanie szacowane w Berlinie – największym niemieckim rynku – na ok. 370 tys. m kw. stanowi mniej niż jedną trzecią wolumenu prognozowanego dla Londynu w 2021 roku.

Mniej dojrzałe rynki handlu internetowego w Europie zyskają na dynamicznym wzroście sprzedaży w kanale online, co przełoży się również na wzrost popytu na powierzchnie logistyczne do 2021 roku. W ujęciu procentowym zapotrzebowanie najbardziej wzrośnie w Hiszpanii – w Madrycie i Barcelonie aż o 102%, odpowiednio do poziomu 360 tys. m kw. i 167 tys. mkw. Z kolei w Warszawie, która jest relatywnie niewielkim rynkiem i w ostatnich latach odnotowuje szybszy od prognozowanego rozwój rynku e-commerce, popyt na powierzchnię logistyczną może wzrosnąć o 90% – z obecnych 43 tys. mkw. do 82 tys. m kw. w 2021 roku.

Autorzy raportu wskazują również na wysoki koszt realizacji dostaw w miastach, który stanowi nawet 50% łącznych kosztów łańcucha dostaw w Europie – wynosi 70 mld euro i w najbliższych pięciu latach może wzrosnąć o 7-10%. Obecnie nieruchomości logistyczne zlokalizowane są na przedmieściach, a relokację do miast utrudnia zarówno negatywne nastawienie do obecności obiektów logistycznych na terenach miejskich, jak i przeznaczanie dostępnych gruntów na inwestycje, które przynoszą większy zysk.

- Zakupy online stają się coraz powszechniejsze. Z tego względu duże miasta w Europie powinny odpowiednio przygotować się do obsługi rosnącej

liczby dostarczanych przesyłek. Na podstawie naszego modelu Urban Space Model przewidujemy znaczny wzrost zapotrzebowania na tego typu usługi we wszystkich miastach. Warto podkreślić, że prognozowany dla Wielkiej Brytanii wzrost o 42% należy do najmniejszych, co wymownie świadczy o kierunku, w jakim rynek ten będzie się rozwijał. - powiedziała Lisa Graham, dyrektor działu badań i analiz rynku nieruchomości logistycznych w regionie EMEA, Cushman & Wakefield. - W przyszłości sklepy internetowe i firmy dostarczające przesyłki będą zmuszone korzystać z powierzchni logistycznych w miastach, aby spełniać rosnące oczekiwania klientów w zakresie szybkości i niezawodności dostaw. Jednocześnie będą dążyły do redukcji kosztów ze względu na rosnące stawki czynsz. - dodała Graham.

David Szendzielarz z firmy P3 Logistic Parks będącej europejskim inwestorem i deweloperem obiektów magazynowych, współautor raportu, powiedział: - W najbliższych latach sektor nieruchomości logistycznych w miastach będzie dynamicznie się rozwijał wobec dalszej ekspansji e-commerce w całej Europie. Każdy dodatkowy kilometr zwiększa koszt dostawy i wydłuża czas realizacji. Zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości bez wątpienia istnieje, ale uzyskanie niezbędnych pozwoleń na wybudowanie odpowiedniej jakości obiektów w centrach miast może stanowić duże wyzwanie. W firmie P3 blisko współpracujemy zarówno z klientami, jak i władzami miejskimi przy opracowywaniu rozwiązań, które pomogą zmniejszyć lukę pomiędzy aktualną podażą i przewidywanym popytem, a także zaspokoić zapotrzebowanie na magazyny umożliwiające szybką realizację dostaw w sposób przyjazny środowisku i ograniczenie ruchu na ulicach.

- Nasz Urban Space Model dostarcza cennych informacji najemcom i deweloperom dotyczących kształtowania się popytu w najbardziej dynamicznie rozwijającym się segmencie sektora logistycznego. - powiedział Rob Hall, dyrektor działu nieruchomości logistycznych i przemysłowych w regionie EMEA, Cushman & Wakefield,



Ponad milion metrów kw. biur trafiło w tym roku do najemców

W większości miast wynajmowanych jest więcej biur niż się buduje.

Popyt na biura wciąż jest rekordowo wysoki. W ciągu dziewięciu pierwszych miesięcy bieżącego roku w największych miastach w Polsce wynajęte zostało już przeszło 1 milion mkw. powierzchni biurowej. Jak obliczają analitycy Walter Herz, tylko w trzecim kwartale tego roku w głównych ośrodkach biurowych w kraju do najemców trafiło prawie 470 tys. mkw. biur., o kilkanaście procent więcej niż rok temu.

60 PROC. BIUR W KRAJU WYNAJMOWANYCH JEST W WARSZAWIE

Prawie 60 proc. popytu zarejestrowanego od początku roku do końca września było udziałem Warszawy, w której zakontraktowane zostało prawie 600 tys. mkw. powierzchni. To tylko kilkanaście procent mniej od średniej rocznej notowanej w ostatnich latach. Na warszawskim runku najbardziej popularna wśród najemców jest centralna strefa biurowa, Służewiec i biurowce w rejonie Alei Jerozolimskich. Na największych krajowych rynkach regionalnych, w Krakowie i we Wrocławiu wynajęte zostało w tym czasie po około 130 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Duży popyt na biura zgłaszany przez inwestorów zagranicznych i krajowych dopinguje deweloperów do wzmożonej działalności. Liczba i rozmach prowadzonych obecnie na rynek projektów jest potwierdzeniem szybkiego tempa rozwoju sektora, z jakim nigdy wcześniej nie mieliśmy do czynienia. Według szacunków Walter Herz, w Warszawie w budowie jest około 815 tys. mkw. powierzchni biurowych, co jest absolutnie rekordowym rezultatem w całej historii stołecznego rynku. W pozostałych głównych ośrodkach biurowych w Polsce powstaje łącznie kolejny 1 milion metrów kw. biur.

WARSZAWA Z MNIJSZĄ ILOŚCIĄ ODDANYCH BIUR NIŻ RYNKI REGIONALNE

W ciągu trzech pierwszych kwartałów tego roku w Warszawie do użytku oddane zostało ponad 200 tys. mkw. powierzchni, a jak prognozują specjaliści Walter Herz, do końca tego roku może zostać ukończona budo-

wa kolejnych 100 tys. mkw. biur. Łącznie w 2017 roku wejdzie na stołeczny rynek podobna ilość nowej powierzchni, jak średnio w ostatnich latach.

Kilka prowadzonych obecnie spektakularnych, warszawskich inwestycji wymaga dłuższego okresu realizacji. Stąd większość powstającej powierzchni zostanie oddana w latach 2019-2020. Jak podaje Walter Herz, podaż powierzchni biurowej w Warszawie sięga w tej chwili 5,3 mln mkw., co stanowi nieco ponad połowę krajowych zasobów.

W okresie dziewięciu miesięcy tego roku na rynkach regionalnych, poza Warszawą zostało oddane ponad 340 tys. mkw. biur. A do końca tego roku prawdopodobnie ukończy się budowa ponad 180 tys. mkw. powierzchni, podaje Walter Herz.

NIEWIELE POWIERZCHNI NIWYNAJĘTEJ

Szybkie tempo przyrostu podaży nie powoduje jednak wzrostu współczynnika pustostanów. Czasowe wzrosty powierzchni niewynajętej, następujące po oddaniu dużych obiektów są szybko niwelowane. Zdecydowana większość nowych biur jest wchłaniana przez rynek jeszcze przed ukończeniem inwestycji.

W ostatnich miesiącach niewielki wzrost współczynnika pustostanów zarejestrowany został jedynie w Krakowie i Trójmieście. W pozostałych ośrodkach miejskich utrzymał się na stabilnym poziomie lub spadał. Jak podaje Walter Herz, najmniej niewynajętych biur jest w Łodzi – 6,6 proc., a wolumen wolnej powierzchni w Warszawie zmniejszył się ostatnio do 12,8 proc. Czynsze za wynajem powierzchni biurowej są stabilne. W ostatnich kwartałach nastąpiły tylko drobne korekty cen, co jest efektem dobrego balansu w sektorze pomiędzy popytem i podażą. W Warszawie, w centralnym obszarze miasta stawki bazowe kształtują się w przedziale 19-25 euro / mkw. / m-c., a w pozostałych centrach biurowych w mieście powierzchnię biurową można wynająć od 11 do 16 euro / mkw. / m-c. Czynsze transakcyjne notowane we Wrocławiu i Krakowie wynoszą od 13,5 do 14,5 euro / mkw. / m-c.

Handel ziemią nadal się kręci

W ubiegłym roku wartość transakcji gruntami sięgnęła 22,67 mld zł. Choć w porównaniu do 2015 r. spadła o 12 proc., nadal była znacznie wyższa niż w poprzednich latach. Wbrew obawom, obowiązujące od półtora roku zmiany zasad obrotu gruntami rolnymi nie wpłynęły na znaczące ograniczenie tego segmentu handlu nieruchomościami.

Według danych GUS, w 2016 r. w ramach 145 tys. transakcji właściciela zmieniło ponad 155 tys. nieruchomości gruntowych, a ich wartość sięgnęła 22,7 mld zł. To spadek o ponad 11 proc. pod względem liczby i o ponad 12 proc. w przypadku wartości obrotu w porównaniu do 2015 r., ale handel gruntami nadal był znacznie większy niż w poprzednich latach. Ubiegłoroczny spadek był jednak zjawiskiem wyjątkowym, szczególnie jeśli wziąć pod uwagę bardzo duży, sięgający niemal 20 proc. wzrost liczby transakcji i przekraczający 36 proc. skok ich wartości w 2015 r., gdy już wiadomo było o planowanych zmianach ustawowych dotyczących ograniczenia obrotu ziemią rolną. Użytki rolne stanowiły niecałe 65 proc. liczby i 48 proc. transakcji wszystkimi nieruchomościami gruntowymi, dokonanymi w ubiegłym roku, a grunty pod zabudowę odpowiednio 34 i 51 proc. (pozostałe transakcje dotyczyły gruntów leśnych i zadrzewionych).

Liczba transakcji gruntami znajdującymi się w granicach miast wzrosła o 2,4 proc., a ich wartość była o 2,5 proc. wyższa niż w 2015 r. W przypadku nieruchomości poza granicami miast spadek liczby transakcji wyniósł 15,6 proc., a ich wartość była niższa o nieco ponad 25 proc. Pod względem obrotu gruntami pod zabudowę najbardziej intensywnie handlowano nieruchomościami w województwach mazowieckim, śląskim i małopolskim, gdzie dokonano prawie 21,3 tys. spośród 52,3 tys. transakcji dokonanych w całej Polsce, czyli niemal 41 proc. Pod względem wartości dominowały mazowieckie (ponad 3,9 mld zł), śląskie (1,34 mld zł) i wielkopolskie (1,1 mld zł), a łącznie udział tych trzech województw stanowił prawie 55 proc. sięgającej 11,6 mld zł transakcji ogółem, przy czym w mazowieckim koncentrowało się prawie 34 proc. wartości wszystkich transakcji gruntami pod zabudowę zawartych w kraju. Udział drugiego pod tym względem województwa śląskiego sięgnął 11,5 proc., a wielkopolskiego 9,2 proc. W obrocie gruntami rolnymi różnice między liderami były zdecydowanie mniejsze. Dominowało wielkopolskie, gdzie dokonano 11,7 proc. transakcji pod względem liczby

i prawie 18 proc. pod względem wartości. W mazowieckim było to odpowiednio 10,3 i 10 proc., a w małopolskim 10 i 10,7 proc.

Choć ogólna skala obrotu gruntami zakwalifikowanymi jako użytki rolne, sięgająca ponad 100 tys. transakcji, obejmujących niemal 135 tys. hektarów o łącznej wartości prawie 11 mld zł może robić wrażenie, to warto zwrócić uwagę, że średnia powierzchnia gruntu zmieniającego właściciela sięgała zaledwie 1,34 hektara (w granicach miasta wynosiła 0,4 ha, a na obszarach wiejskich niecałe 1,6 ha). Najmniejszą średnią powierzchnią gruntu będącego przedmiotem transakcji, sięgającą 0,4 ha, zanotowano w województwie małopolskim, a największą wynoszącą 3,7 ha, w warmińsko-mazurskim. Średnia wartość transakcji gruntami rolnymi dla całej Polski wyniosła 108 tys. zł, najwyższą, przekraczającą 150 tys. zł, notowano w województwach dolnośląskim, wielkopolskim i warmińsko-mazurskim. Średnia cena za hektar w ramach kraju wahała się od 34 tys. zł w województwie lubelskim do 294 tys. zł w małopolskim.



Roman Przasnyski
Główny Analityk, Gerda Broker

Średnia powierzchnia i ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzowały się znacznym zróżnicowaniem, w zależności od przeznaczenia. Dominującą z tego punktu widzenia zarówno pod względem liczby, jak i wartości transakcji, stanowiły grunty określane jako „zabudowa inna”, a więc o bardzo ogólnym

i szerokim przeznaczeniu, w odróżnieniu od zarezerwowanych pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową i handlowo-usługową. Jej udział wynosił 68 proc. pod względem liczby i aż 78 proc. pod względem wartości transakcji gruntami ogółem.

Średnia cena za metr kwadratowy gruntu pod zabudowę mieszkaniową wynosiła w ubiegłym roku 57,6 zł, pod zabudowę przemysłową 40,5 zł, handlowo-usługową 97,9 zł, a inną 67,5 zł, ale były jednocześnie bardzo zróżnicowane w zależności od lokalizacji (dla zabudowy innej od 20 do 45 zł poza granicami miast, do nawet 200 zł w miastach i ponad 300 zł w miastach na prawach powiatu).

Polska jako jedna wielka strefa ekonomiczna

Business Centre Club przekazał uwagi do projektu ustawy o zasadach wspierania nowych inwestycji. Projekt zakłada w dużym skrócie rozszerzenie specjalnych stref ekonomicznych (SSE) na obszar całej Polski.

Nowa regulacja stawia sobie za cel stworzenie stabilnych i jednolitych warunków inwestowania dostosowanych do znacznie zmienionych współcześnie warunków w porównaniu z tymi, które przyświecały istniejącej ustawie o SSE. To zmiana szczególnie istotna dla polskich firm sektora MŚP, które dotychczas nie były w stanie spełnić wygórowanych wymogów kapitałowych lub lokalizacyjnych operowania w specjalnych strefach ekonomicznych. Można oczekiwać, że większa powszechność stosowania przyczyni się również do znacznego ograniczenia nierównych warunków konkurowania z firmami, korzystającymi z preferencji i korzyści operowania w SSE.

Sztandarowym środkiem realizacji Strategii Odpowiedzialnego Rozwoju (SOR) w brzmieniu ogłoszonym 14 lutego 2017 r. są nowe inwestycje w miejsca i środki pracy. Podniesienie stopy inwestycji do nie mniej niż 25% PKB zostało ustanowione celem strategicznym, który uzyskał powszechne uznanie i poparcie środowisk gospodarczych. Jednak ani dotychczas realizowana polityka społeczna, ani konkretne decyzje makroekonomiczne nie realizowały tej strategii. W połączeniu z obserwowanym stanem niepewności co do kierunków rozwoju otoczenia prawnego i gospodarczego, realizowanego przez obecny rząd nie może więc dziwić, iż pozytywne cele SOR nie były dotychczas potwierdzane liczbami opisującymi wzrost inwestycji.

W tym stanie faktycznym, projektowana ustawa stanowić ma zachętę inwestycyjną na niespotykaną dotychczas skalę i nawiązuje do propagandowego hasła „cała Polska specjalną strefą ekonomiczną”. Dotychczasowa ustawa o Specjalnych Strefach Ekonomicznych (SSE) z 1994 roku, z jej kilkoma nowelizacjami, miała charakter coraz bardziej rozwiązującej problemy incydentalne a nie systemowe. Wskazywano wielokrotnie na to, że procedura rozszerzania terytorium SSE jest skomplikowana i czasochłonna (nawet do 1,5 roku), a poszczególne podstrefy należące do jednej strefy są rozproszone na terenie kilku województw, nie zawsze ze sobą sąsiadujących. Obecne SSE będą funkcjonować do końca 2026 roku i wraz ze zbliżaniem się tego terminu obniżyć się będzie atrak-

cyjność inwestycyjna Polski względem innych państw regionu. Okazało się też, że możliwość uzyskania większej pomocy np. w województwach na wschodzie Polski, nie kieruje tam inwestycji.

Odejście od kryteriów terytorialnych w powoływaniu stref i ustanowienie w zamian stałych kryteriów wsparcia dla przedsiębiorcy na danym obszarze, jest pozytywnym. Jednocześnie, zostają prawnie zagwarantowane „prawa nabyte” dla firm już operujących w SSE (zwolnienie podatkowe do 2026 r.) oraz ustanowiona zachęta dalszej ekspansji w postaci wydłużonego premiowania kolejnych inwestycji o 5 lat dłużej, niż w pozostałych miejscach.



dr Wojciech Warski
Przewodniczący Konwentu BCC

Wsparcie udzielane będzie poprzez zwolnienie od podatku dochodowego – zależnie od rodzaju podmiotu, od osób prawnych lub fizycznych – na określony okres, nie krótszy od 10 lat, oraz na udzielaniu bezpłatnych usług doradczych i administracyjnych przez zarządzających obszarem (art. 3).

Wyliczenia w Ocenie Skutków Regulacji (OSR) projektu, trudne do zweryfikowania, ale oparte na realistycznie brzmiących założeniach, pokazują jej efekty w okresie 10 lat, które należy oceniać jako pozytywne. Wprawdzie sektor finansów publicznych zyska na jej stosowaniu zaledwie 800 mln zł, ale nastąpi znacząca zmiana w strukturze przychodów: bilans zmian w CIT to utrata 7,5 mld zł w budżecie centralnym, ale jednocześnie wzrost dochodów NFZ o prawie 1,5 mld zł i 6,5 mld zł w ZUS oraz przyrost 350 mln zł w jednostkach samorządu terytorialnego (JST). Zwiększona

jest wprawdzie redystrybucja przychodu z JST do NFZ i ZUS, ale jej skala nie wydaje się być groźna dla dochodów samorządów, a „punkt przegięcia” nastąpi po 5 latach stosowania ustawy...

Czytaj więcej na:
www.terenyinwestycyjne.info



Dąbrowa Górnicza planuje największą ofertę strefowych terenów w regionie

Ze Zbigniewem Podrazą, prezydentem miasta Dąbrowa Górnicza, na temat terenów inwestycyjnych, rozmawia serwis terenoinwestycyjne.info.



Zbigniew Podraza
Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza

III W ostatnich latach Dąbrowa Górnicza skupia się na przyciąganiu firm z sektora automotive. Jakie atuty miasta powodują, że to dobry kierunek dla inwestycji z branży motoryzacyjnej?

Region śląski, obok dolnośląskiego, mazowieckiego i wielkopolskiego, zaliczany jest do regionów o największej atrakcyjności inwestycyjnej dla kapitału zagranicznego i najmniejszym ryzyku. Na ożywienie gospodarcze regionu wpłynęło powstanie specjalnej strefy ekonomicznej, gdzie do tej pory zainwestowało wiele międzynarodowych korporacji, powstały

nowe miejsca pracy. W regionie zainwestowało łącznie kilkaset firm zagranicznych, a w samej Dąbrowie Górniczej mamy 163 podmioty z kapitałem zagranicznym, w tym nowego inwestora z branży automotive- NGK Ceramics, który wybudował fabrykę o wartości 300 mln PLN na terenie inwestycyjnym Tucznawa.

W województwie działa wiele organizacji o charakterze biznesowym - branżowe i regionalne izby gospodarcze, związki i towarzystwa gospodarcze, ośrodki wspierania przedsiębiorczości, doradczyci i informacji gospodarczej.

Jeśli chodzi natomiast o konkurencyjność na tle innych krajów z doświadczeń i rozmów z inwestorami jakie prowadzi Dąbrowa Górnicza wynika, że inwestorzy, a zwłaszcza ci z branży motoryzacyjnej szukają terenów inwestycyjnych właśnie w naszym województwie argumentując wybór lokalizacji dobrymi warunkami do rozwoju biznesu, dostępem do siły roboczej, a w tym wykwalifikowanych specjalistów oraz dobrze rozbudowaną infrastrukturą drogową. Na Śląsku mamy bardzo dobrze rozwiniętą również bazę edukacyjną – uniwersytety i politechniki, których absolwenci poza otrzymanym wykształceniem i wiedzą dysponują doskonałą i biegłą znajomością języków obcych. Dużym atutem Dąbrowy Górniczej jest również obecność mocnych przedstawicieli z branży motoryzacyjnej, którzy przyciągają za sobą swoich poddostawców i kooperantów.

III Wspomniana przez Pana firma NGK Ceramics Polska była pierwszym przedstawicielem branży automotive inwestującym na terenie Tucznawy (podstrefa KSSE). Jak wyglądał proces zainteresowania tego japońskiego inwestora terenami w Dąbrowie?

Firma NGK Ceramics na swoją drugą lokalizację w Polsce, zaraz po Gliwicach wybrała właśnie Dąbrowę Górniczą i tereny w Tucznawie. Negocjacje trwały ponad rok. Zaangażowane w ten proces od samego początku były władze miasta, Biuro Rozwoju Miasta i Obsługi Inwestorów oraz pion wydziałów odpowiedzialnych za inwestycje oraz wydawanie niezbędnych decyzji i pozwoleń. Mogliśmy również liczyć na wsparcie merytoryczne i techniczne przedstawicieli dostawców mediów oraz instytucji okołobiznesowych, a w szczególności Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Na każdym kroku podkreślaliśmy nasze największe atu-

ty tj. bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową i komunikacyjną, zasoby ludzkie i dostęp do wykwalifikowanej kadry oraz dostęp do mediów. Wierzę, że jest to dobry prognostyk dla naszych terenów i niebawem w Dąbrowie Górniczej na terenie inwestycyjnym Tucznawa pojawią się kolejne projekty inwestycyjne.

III Miasto planuje przyłączenie do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej kolejnych terenów. Kiedy spodziewają się Państwo zgody na przyłączenie tych gruntów i ile w sumie hektarów będzie dostępnych dla inwestorów oraz jak będą przygotowane te działki?

Dąbrowa Górnicza jest gotowa do objęcia granicami strefy ekonomicznej dodatkowych 136 hektarów terenu inwestycyjnego Tucznawa. Dąbrowska rada miejska podjęła już taką decyzję, a wniosek w tej sprawie do Rady Ministrów złożyła Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna w czerwcu tego roku. Jeśli zyska on jeszcze przychylność rządu, przed zmianami w zakresie funkcjonowania stref, w ofercie Dąbrowy Górniczej pojawi się prawie 200 hektarów terenów o statusie specjalnej strefy ekonomicznej. Dzięki temu Dąbrowa Górnicza zyska jedną z większych ofert tego typu w Polsce, a z pewnością największą w regionie.

III Jakie prace związane z przygotowaniem terenów pod inwestycje planowane są na 2018 rok ?

„Kompleksowe przygotowanie terenu inwestycyjnego w Tucznawie: Etap IV” to jedna z najważniejszych tego typu inwestycji. Zakres robót budowlanych obejmuje: budowę dróg wewnętrznych wraz z chodnikami, ścieżką rowerową, budowę oświetlenia ulicznego, budowę kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz budowę kanalizacji dla suchych dolin. Obecnie wchodzimy w fazę końcową jej realizacji. Pozostała tylko budowa odcinka jednej z dróg wewnętrznych oraz położenie infrastruktury w pasach technologicznych.

III W jakim kierunku chciałby Pan widzieć rozwój gospodarczy Dąbrowy?

Zaktualizowana Strategia Miasta, która nawiązuje do „Regionalnej Strategii Innowacji Województwa Śląskiego”, określa dwa bloki inteligentnych specjalizacji dla Dąbrowy Górniczej. Pierwszy to przemysł: motoryzacyjny, stalowy, chemiczny, przetwórstwo szkła i tworzyw sztucznych, logistyka i technologie ICT oraz centra usług wspólnych. Natomiast drugą specjalizacją dla miasta są usługi sportowo – rekreacyjne oraz specjalistyczne usługi medyczne.

III Obecnie, poza infrastrukturą, dla inwestorów liczy się dostępność wykwalifikowanej siły roboczej. Jak w tej kwestii Dąbrowa współpracuje z firmami i jak wygląda dostępność pracowników w regionie?

Atutem miasta jest młode i wykształcone społeczeństwo. Obecnie w Dąbrowie Górniczej mieszka ponad 120 tys. ludzi, w tym ok. 62 % w wieku produkcyjnym. Na terenie miasta działają dwie uczelnie wyższe – Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej oraz Wyższa Szkoła Planowania Strategicznego oraz 4 zespoły szkół – 3 o profilu technicznych i 1 ekonomiczny. Urząd Miejski wraz z organizacjami gospodarczymi

i przedsiębiorcami podejmuje szereg starań, których celem jest dopasowanie kierunków kształcenia do potrzeb rynku pracy.

III Na czym polegają te działania?

W ramach warsztatów i konferencji wymienia się opinie i pomysły dotyczące wymogów rynku pracy oraz dostosowania do nich profili kształcenia. Owocem tych działań są nowe kierunki w szkołach ponadgimnazjalnych kształcące pod potrzeby funkcjonujących w mieście zakładów pracy oraz umowy szkół z przedsiębiorcami przygotowujące uczniów w ramach praktyk do przyszłej pracy. Przedsięwzięcia tego rodzaju przekładają się na zmniejszenie bezrobocia i pozwalają młodym ludziom lepiej planować ścieżki rozwoju zawodowego. Tym sposobem, dla przedsiębiorców Dąbrowa staje się profesjonalnym zasobem gruntownie i fachowo przygotowanych kadr. W Dąbrowie Górniczej organizowane są ogólnopolskie akcje takie jak Dzień Przedsiębiorczości i Światowy Tydzień Przedsiębiorczości. Aktywność, zaangażowanie oraz współpraca samorządu i biznesu pozwalają młodzieży szkolnej w trakcie ich trwania – podczas praktyk, wykładów i prezentacji – poznać specyfikę pracy w przedsiębiorstwach działających w Dąbrowie. Młodzi mieszkańcy zyskują dzięki temu wiedzę jakie kompetencje i umiejętności wymagane są w poszczególnych firmach, weryfikują też swoje wyobrażenia na temat funkcjonowania różnorodnych branż i sektorów rynku. Do tego nowatorskiego przedsięwzięcia włącza się sukcesywnie coraz więcej zakładów pracy i szkół.

III Dla inwestorów ważna jest również jakość życia w mieście. Jednym z jej składników jest sprawna komunikacja. Dąbrowa stawia zarówno na wydajną komunikację publiczną, jak i na wygodne centra przesiadkowe. Jakie inwestycje w tym zakresie są realizowane i co jeszcze Państwo planują?

W październiku wspólnie z PKP PLK ogłosiliśmy przetarg na projekt przebudowy rejonów dworców w centrum Dąbrowy Górniczej i dzielnicy Gołonóg. W centrum powstanie zintegrowane Centrum Komunikacyjne złożone z przystanków autobusowych, parkingów Park&Ride oraz parkingów i wypożyczalni rowerów. Dodatkowo powstanie zupełnie nowy węzeł drogowy umożliwiający podjechanie bezpośrednio pod budynek dworca oraz komunikujący go z rewitalizowanymi terenami dawnej fabryki maszyn DEFUM (projekt Fabryka Pełna Życia). PKP PLK odpowiedzialne jest za przebudowę torowisk i peronów, budowę podziemnego przejścia pieszo-rowerowego łączącego dworzec z peronami oraz budowę tunelu drogowego łączącego ul. Kościuszki z ul. Limanowskiego.

W dzielnicy Gołonóg, podobnie jak w centrum, zadaniem gminy będzie stworzenie zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego z przystankami autobusowymi, parkingami oraz wypożyczalnią rowerów. Powstaną też dwa nowe węzły łączące dotychczasowy układ komunikacyjny z planowanym przez PKP tunelem w miejscu obecnego przejazdu kolejowego. Poza budowę tunelu, kolej zajmie się przebudową torowisk i peronów oraz budową podziemnego przejścia pieszo-rowerowego łączącego dworzec z peronami. Zwieńczeniem całości będą remonty dworców w centrum i Gołonogu. Inwestycja przewidziana jest do realizacji do 2020, a jej wartość to ponad 100 mln zł.

Prywatny kapitał zmienia zaniedbane ruiny w perły architektury

Mieszkania w rewitalizowanych kamienicach wracają do łask. Rosnący popyt dostrzegły wyspecjalizowane firmy, które zajęły się tą skomplikowaną materią. Żmudne prace renowacyjne poprzedza jeszcze żmudniejszy proces przygotowania do bardzo czasochłonnej i kosztownej inwestycji.



Jakub Nieckarz
Prezes Property Value Investments

W zasadzie w każdym z większych polskich miast można znaleźć eleganckie, ale zaniedbane kamienice. Miastem, w którym w największym stopniu zachowała się tego rodzaju zabudowa, jest Kraków – szacuje się, że jest tam około 10 tys. kamienic. Pozornie wydawać by się mogło, że to niezbyt skomplikowany – polegający na remoncie budynku – pomysł na ciekawą inwestycję.

NAJWAŻNIEJSZA DECYZJA – WYBÓR KAMIENICY

Jednak już na początku zdecydowanie największym problemem jest znalezienie nieruchomości z uregulowanym stanem prawnym, w dodatku w lokalizacji i cenie, które będą uzasadniać ekonomiczną opłacalność całego przedsięwzięcia. Trzeba wziąć pod uwagę, iż w przypadku objęcia budynku ochroną konserwatorską niezbędne będą wszystkie zgody, a czas potrzebny na ich pozyskanie może - w trudny do przewidzenia sposób - wydłużyć proces inwestycyjny, równocześnie obniżając rentowność inwestycji.

Koszt remontu kamienicy to ogromny wydatek, który należy liczyć w milionach złotych, przy czym „niespodzianki” pojawiające się już po jego rozpoczęciu są niemal pewne, wobec czego należy założyć w budżecie odpowiednią rezerwę. Gdy jednak uda się wyszukać odpowiednią „perełkę”, to inwestorzy - jeśli tylko racjonalnie wycenią mieszkania w odnowionej kamienicy - nie muszą obawiać się o popyt. Po gruntownej renowacji nieruchomości tego typu mogą zyskać na wartości nawet kilkadziesiąt procent, a czasami i więcej. Klienci chętnie kupują mieszkania w budynkach świetnie zlokalizowanych, wyjątkowych pod względem architektonicznym i mogących wykazać się bogatą historią.

DOŚWIADCZENIE KLUCZEM DO SUKCESU

Najwięksi deweloperzy rzadko decydują się na inwestycje w rewitalizację kamienic. Z ich punktu widzenia bardziej racjonalnym działaniem jest budowa typowego, nowego osiedla na dużej działce. Za większość

**Automatyczny
eksport ogłoszeń
do serwisu
terenyinwestycyjne.info
z programu**



dla Agentów Nieruchomości

ZAPYTAJ O SZCZEGÓŁY

T. 506 043 487

redakcja@terenyinwestycyjne.info



rewitalizacji odpowiadają więc mniejsze firmy, za to wyspecjalizowane w tego rodzaju działalności. Ze względu na fakt, iż wyszukanie „perełek” wymaga doskonałej znajomości lokalnego rynku, często skupiają one swoją działalność w jednym mieście. Dopiero gdy osiągną większą skalę działalności, próbują przekuć swoje doświadczenia w sukces na kolejnych rynkach.

Geograficzne rozmieszczenie aktywności takich firm wskazuje, że na renowacji kamienic można zarabiać w wielu polskich miastach. Propozycje inwestycyjne związane z rewitalizacją można znaleźć dzisiaj nie tylko na najdroższych rynkach mieszkaniowych, takich jak Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, ale i tam, gdzie ceny nieruchomości są zdecydowanie niższe (Górny Śląsk, Łódź).

Wbrew powszechnym opiniom inwestowanie w kamienice to opcja dostępna nie tylko dla multimilionerów. Z biegiem lat paleta inwestycyjnych możliwości szybko się rozszerza, a próg wejścia obniża. Niektóre firmy umożliwiają wzięcie udziału w takim przedsięwzięciu na zasadzie przystąpienia do spółki komandytowej jako komandytariusz (od kilkuset tysięcy zł), a nawet crowdfundingu (już od kilkudziesięciu tysięcy zł). Z tego właśnie powodu bardzo istotnym aspektem jest transparentność działań i dobra komunikacja z inwestorami.

Zysk z inwestycji może pochodzić nie tylko ze sprzedaży poszczególnych mieszkań w wyremontowanej kamienicy. Po zrealizowanej rewitalizacji można skorzystać z propozycji kontynuowania współpracy, polegającej na zarządzaniu - w imieniu inwestora - lokalem przeznaczonym na wynajem.

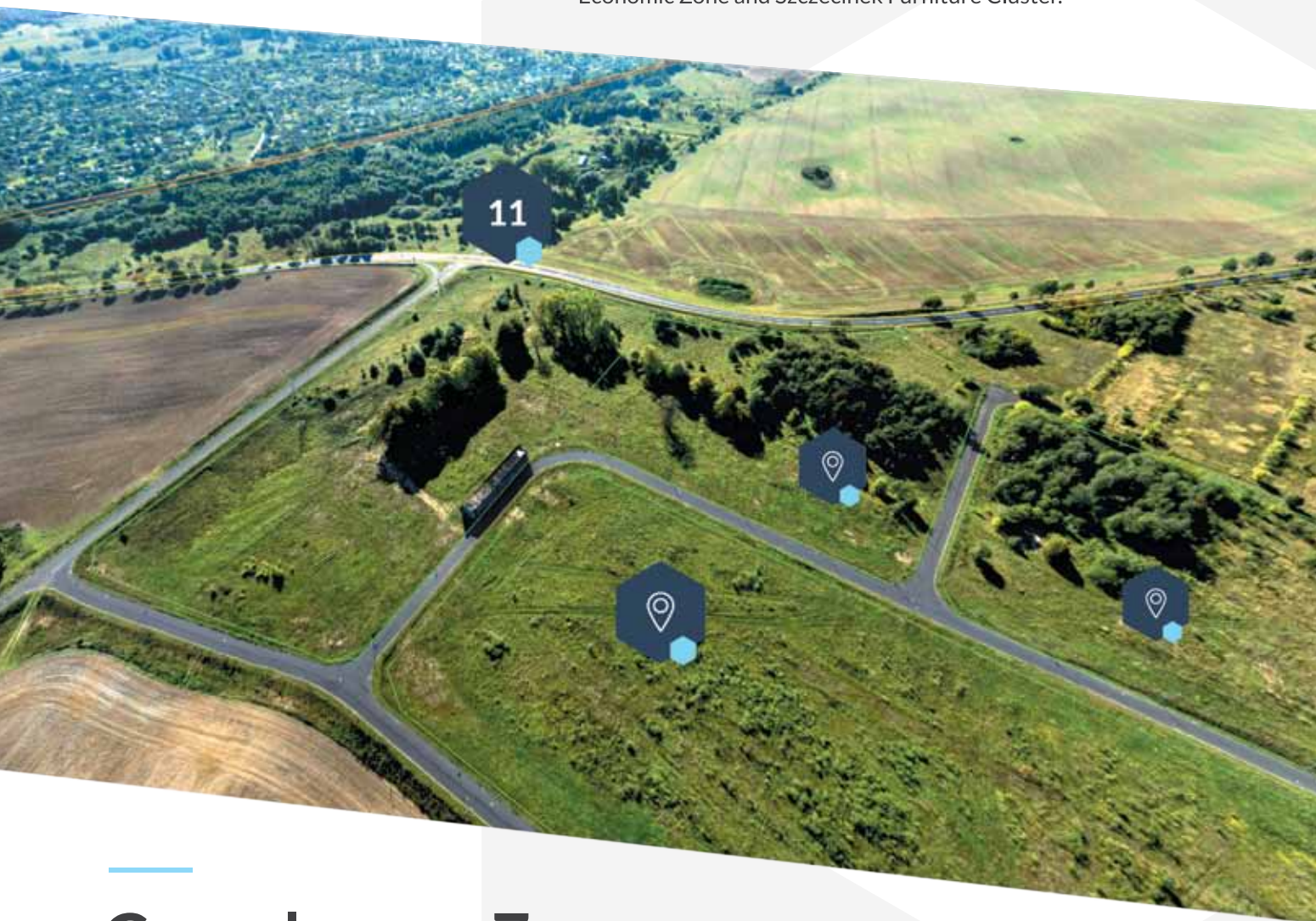


Pomimo, iż część majątnych osób dysponuje odpowiednim kapitałem oraz chęcią przywrócenia dawnego blasku zniszczonej kamienicy, w większości zdają sobie sprawę ze swoich ograniczeń czasowych i merytorycznych, wobec czego obawiają się podjęcia takiej inwestycji na własną rękę. Chętnie powierzają więc to zadanie oferującym takie usługi profesjonalistom. Szczególnie, że to właśnie ich doświadczenie jest kluczowe dla sukcesu renowacyjnego i inwestycyjnego. Tylko doświadczenie daje możliwość zneutralizowania wielu ryzyk np. prawnych, czy technicznych, jeszcze na wstępnym etapie.

W ZYSKI Z RENOWACJI KAMIENIC INWESTUJĄ NIE TYLKO MILIONERZY

Jeśli ktoś obawia się ryzyka związanego z generalnym remontem kamienicy może zainwestować w klasyczny sposób - kupując apartament w już odnowionym budynku. Zainteresowanie apartamentami w centrach miast rośnie, zwłaszcza wśród stosunkowo młodych osób, które chcą mieszkać w miejscach, skąd szybko dostaną się do najważniejszych atrakcji. Jeśli dodamy do tego specyficzny, niepowtarzalny klimat kamienic, ograniczoną podaż tego rodzaju ofert, rosnącą modę na zabytkowe nieruchomości oraz samorządowe programy rewitalizacji, to otrzymamy przepis na dobrze rokującą inwestycję. Dzięki odnowionym kamienicom centra polskich miast prezentują się coraz lepiej, co sprawia, iż na tego typu inwestycjach zyskują w zasadzie wszyscy – od inwestorów, po mieszkańców oraz sąsiadów.

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 and Szczecinek Furniture Cluster.



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

www.investmentplots.pl

www.furniturecluster.pl

Innowacje w biznesie

IF INNOWACYJNA
FIRMA.info



Mówiąc o innowacyjności w Polsce, mówi się często o skrajnościach. Albo nasz kraj wlecze się w innowacyjnym ogonie Europy albo polski przedsiębiorca zawsze wynajdzie kreatywne rozwiązanie problemu. W serwisie Innowacyjna Firma Info pokazujemy każdy z tych biegunów oraz wszystko między nimi.



www.innowacyjnafirma.info