

INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE

**SPECIAL
EDITION**

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

in Poland

03
2018

SUMMARY 2018 FORECAST 2019

INTERVIEW WITH DEPUTY PRESIDENT
OF THE CITY OF PŁOCK FOR DEVELOPMENT
AND INVESTMENT, JACEK TEREBUS

POLSKA
WERSJA
OD STRONY 22

**POLISH PROPERTY
MARKET IS HEADING
TOWARDS A FACE-LIFT**

**THE POLISH WAREHOUSE
MARKET IS SET TO BREAK
FURTHER RECORDS**

**POLAND AMONG
THE MOST DEVELOPED
ECONOMIES IN THE WORLD**



**CZĘSTOCHOWA
INDUSTRIAL PARK
"KUCELIN"**
rental area
production and warehouse



CZĘSTOCHOWA
attractive real estate,
plots, investment areas



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



POPOWO LETNISKO
investment areas,
recreational

SUMMARY 2018 / FORECAST 2019

4 | Record-Breaking Year 2018

INVESTMENT AREAS

12 | We support investors at any stage of their Investment project

REAL ESTATE

16 | Polish property market is heading towards a face-lift

18 | Poland among the most developed economies in the world

WAREHOUSE

20 | The Polish warehouse market is set to break further records

PODSUMAWANIE 2018 / PROGNOZY 2019

23 | Rekordowy 2018 rok

TERENY INWESTYCYJNE

30 | Wspieramy inwestorów na każdym etapie inwestycji

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

32 | Polski rynek nieruchomości czeka lifting

34 | Polski rynek magazynowy na drodze po kolejne rekordy

PUBLISHER / WYDAWCA:

D&B Partners S.C.

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

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

Other photographs in the publication / Pozostałe fotografie w publikacji: fotolia.pl



Record-Breaking Year 2018

2018 is unique in the history of Poland. We celebrate 100 years of our independence, remembering the past century of our country's development, and planning for next years. Looking back at the recent decades from the industry's point of view, we see clearly, how history has changed the present appearance of the commercial property and investment land market.

Because of destructive World War II, the architecture of Polish cities significantly differs from Western Europe. Warsaw is an especially good example, here, the war destruction has changed the urban structure, and has made it possible to create a unique in Europe skyscraper district. Warsaw ranks among the top 5 European cities with office buildings higher than 150 meters. On the other hand, its communist past is connected with such legal relics as perpetual usufruct, and, especially in the capital, with issues associated with the Bierut decree, and the current claims and legal ambiguities, often affecting the most attractive plots in the capital. The development of investment areas is to a great extent associated with special economic zones, often established in areas affected by high unemployment after the fall of communist Poland.

Still, in spite of many difficulties FACED by the Polish economy in the last century (the necessity to unify after 123 years of the absence from Europe's maps, the reconstruction from the destruction of World War I and II, more than 40 years of communist rule), we have reasons to celebrate. This year, the Polish commercial property market will break new records, also the dynamic expansion of the office and warehouse market still continues. In recent years, Poland became an appealing spot for industrial investment projects. Its stable economic situation, key location in Europe's heart, and its educated population make the coming decades look promising.

As Lech Wałęsa, the former president of Poland and Nobel Prize winner, said this year at the MIPIM real estate fairs in Cannes: „We fought not only for freedom and democracy for Poles. We also fought for you. For the investors from Europe, America, Asia. So you can freely invest your money in our economy, create jobs, and support us in developing Poland. That is why I'm asking you, to keep doing this”.

The following is a short summary of the most important events and trends on the commercial property and investment land market in 2018, and our forecast of the trends for the next year.

COMMERCIAL PROPERTY MARKET IS HEADING TOWARDS BREAKING ANOTHER RECORD

In 2017, the transaction volume on the commercial property market amounted to EUR 5.1 billion, which was the best result in history, and helped Poland dominate the Central and Eastern Europe region (40 percent share). There is a good chance that in 2018 this record will be broken. After the 3rd quarter of 2018 the value of the transactions amounted to more than EUR 5 billion. Some analysts forecast that a volume of EUR 6 billion will be achieved.

– The increase in the transaction values in Poland is determined by our country's favorable economic situation, and by increasingly higher quality of the property available, which ensure relatively attractive return rates, at continuing long boom on the rental market. This improves the market's volatility, and thus creates a very good situation for new investors, – claims Bartłomiej Zagrodnik, president of the Board of Directors at Walter Herz.

As in previous years, investors from the US (37 percent), and from Western Europe (27 percent) dominate. Also, investors from Africa (mostly RPA, 19 percent, market share), and Far East (10 percent) increase their presence on the Polish market. Neighbors from Central and Eastern Europe (3 percent), mostly from the Czech Republic, start appearing in Poland. The level of their involvement highlights even better, how little, on the other hand, is invested on the domestic market by Polish investors, whose share is only 2 percent.

– Exotic investors, among others, from South Korea, China, Malaysia, or RPA, increase their activity on Vistula from year to year. Also, entities, which used to be active in the past, are now more often interested in Poland, planning new investment projects. Players from the CEE area expand their Polish portfolios, first of all from the Czech Republic. Unfortunately, the involvement of the national capital is low, and, in our opinion, the announced introduction of the REIT regulations is unlikely to change this situation, mostly due to being limited to housing projects, – says Przemysław Felicki, manager, CBRE.

CONTINUOUS DEMAND ON THE OFFICE SPACE MARKET

High activity of international corporations supports the dynamical development of the Polish office space market. The total supply on the office space market in Warsaw is more than 5.4 million sq. m. Walter Herz specialists estimate that about 770 sq. m is under construction. In the first 9 months of 2018, 190 thousand sq. m of office space hit the market in the capital. Until the end of the year, another 86 thousand sq. m shall be handed over for use. Moreover, half of the space is in Warsaw's downtown. Another 805 thousand sq. m is under construction, and still, there is demand for office space. The vacancy ratio has reached 10 percent, which is a record low, last seen in 2013

– In spite of such a broad range of new projects being underway, the Warsaw office space market shows the effect of a certain supply gap today. Such a situation can persist for the next 18 months, until the completion and commissioning of large projects, which are under construction at the moment. Re-negotiations of existing agreements long before the end of the current contracts are more common, – says Bartłomiej Zagrodnik.

– On the Warsaw office space market, we could observe high activity of co-working space operators, who, until the end of 2018, will hold offices with a total area of 77,000 sq. m. WeWork has decided to enter the Polish market - the largest co-working space operator around the world, which in 2018 let in Warsaw a total of more than 28,500 sq. m. in four sites (CeDeT, Browary Warszawskie, European Offices, and the west building of the Mennica Legacy Tower complex). In addition, such concepts as BeYourself, SpaceSolutions, TheNest, Spaces, or NewWorkOffices appeared on the Polish market, – adds Jan Szulborski, a consultant at the Research and Consulting Department, Cushman & Wakefield.

The regional market situation looks well, too. The office space market in the Regions is 4.3 million sq. m, in Krakow and Wrocław, the office space has exceeded one million sq. m., and in Katowice, Poznań, and Łódź it comes close to 0.5 million sq. m. In major cities, the regional level of vacancies is 10 percent, and in Poznań, and Tricity, as much as 7

percent, which demonstrates high interest in these areas. Apart from major regional cities, companies in search for workforce more commonly choose locations in smaller cities. In recent months, such cities as Rzeszów, Gliwice, or Białystok enjoyed high interest. The Sii company has even decided to open their offices in Piła, Częstochowa, and Bydgoszcz.

The situation at the transaction market is also great. In the first three quarters of 2018, in Warsaw, office properties were sold for EUR 1,2 billion, while throughout the whole 2017 it was EUR 600 million. Investors are just as active on the local markets.

– In the first three quarters of 2018, the investment volume in regional cities in the office space sector reached EUR 670 million, which constitutes a growth of 210 percent when compared with the corresponding period of the previous year. The city with the highest investment activity was Kraków, where 3 transactions were concluded for a total value of EUR 225 million. The second market, in this regard, was Wrocław, where 5 office properties changed their owners, and the total value of the transactions amounted to EUR 220 million, – comments Michał Wachowicz, a consultant at the capital markets department, Cushman & Wakefield.

There are several dominant trends on the office property market. One of them is creating a space for the employees' comfort. Offices are becoming a bait for increasingly rare specialists, and are an element of "employer branding". That is why a location with quick access to the office building, and a well arranged and attractive office decor, which makes it possible to flexibly choose one's workplace, are more commonly a standard. Ensuring easy access to all the amenities for the employees is also important, hence the drive to ensure in office buildings, among others, access to a kindergarten, fitness clubs, or medical care.

Another observed trend is matching a new office building with the urban structure. Office buildings are more commonly converted from unavailable fortresses into a part of the city. Within the office projects, commonly accessible spaces are provided, e.g. ice skating rinks or squares as in the case of Warsaw Spire. Also, the landlords of buildings organize cultural or charitable events.

Tenants pay attention to the greenness of office projects. What matters is not only the technical parameters (access to day light, water, and electricity savings), and certificates such as LEED or BREEAM, but also smaller projects, such as creating community gardens, or access to bicycle infrastructure. Apart from the ECO CERTIFICATES, which are slowly becoming a standard for new office buildings, certificates have appeared that measure a building's influence on employees comfort, namely WELL Building Standard.

ANOTHER COMMERCIAL PROJECTS SALES RECORD

The commercial market's development is stable, though slower when compared with previous years. According to the data from the JLL company, in the first 9 months of 2018, 211,500 sq. m. GLA was handed over

for use. Another 223,000 sq. m is under construction. A significant portion of the projects shall be open at the end of the year, due to the Christmas time, which is attractive when it comes to shopping (among others CH Libro in Katowice, or the Nowa Stacja mall in Pruszków). In total, the volume of modern commercial spaces in Poland has exceeded 14 million sq. GLA. One positive sign is the vacancy ratio of around 3 percent, and, so far, most of the space has been leased in Warsaw, Szczecin, and Wrocław.

Transaction records are also broken on the commercial market. The third quarter ended with a result of EUR 2.1 billion, better than the whole 2017. The investment activity in the retail segment was dominated by the biggest transaction in the history of the Polish market, namely the acquisition of 28 malls by Griffin RE for a historical amount of EUR 1 billion. The experts of the JLL consulting company expect that the year 2018 shall close at EUR 3 billion. Until the end of the year, the finalization of the sale of WarsSawa Junior Malls is expected, for more than EUR 300 million, and of the Serenada and Krokus malls.

– Polish malls enjoy high interest on the part of foreign investors, which is demonstrated by transactions present on the investment market each year, – Łukasz Marynowski, an expert at the Polish Malls Board, emphasizes.

Among the trends, the renewal and revitalization of old, often post-industrial buildings, and mix-use investment projects can be distinguished (commercial, office spaces, housing and hotels). This is demonstrated by the examples of the completed Centrum Praskie Koneser, or EC Powiśle and ArtN being under construction in the capital. In malls, the area intended for entertainment (theaters, fitness clubs, gastronomic facilities) keep expanding. Given the maturity of the commercial market in Poland, the number of commercial facilities being built outside major metropolitan areas is growing. In 2017, in the largest cities, 74 percent of the commercial facilities were built, in 2018 – only 56 percent.

BLOOMING WAREHOUSE MARKET

The warehouse market is heading towards new records. In the 3rd quarter of 2018, it reached a level of 15 million sq. m, which means that the volume doubled over 5 years. On the other hand, the rental transaction volume in the first 9 months of 2018 was higher by 15 percent. when compared to the same period of the previous year.

– After the first three quarters of 2018 we observe a boom in the warehouse space and industrial market. The developers maintain high activity. From the start of the year, tenants rented approximately 3 million square m., breaking the gross demand record for the first three quarters, – says Wojciech Zoń, the warehouse and industrial space department manager at Savills.

According to data from Cushman & Wakefield, 2.1 million sq. m is under construction. Among the developers, Central Poland is the most popular, where more than 500 sq. m is under construction. At the same time, the popularity of Eastern Poland is growing, where more than 70 thousand sq. m (Białystok and Lublin) was handed over.



INVESTORS WANTED

JASŁO INVITES COMPANIES TO LOCATE THEIR BUSINESSES IN ONE OF THE AVAILABLE INVESTMENT AREAS (TO LEARN MORE, GO TO: WWW.JASLO.PL, INVEST MOOD TAB). WHY IS IT A GOOD IDEA?

Because Jasło has labour force

- the unemployment rate in the Jasielski County was 10.9% in 2017,
- there is a large group of unemployed people aged 25-34 (29% of all unemployed people),
- numerous representatives of the following occupations: locksmiths, mechanical technicians, chemical laboratory specialists, metal workers, packers, tailors, confectioners, economists.

Because any location of an undertaking within Jasło gives businesses highly beneficial tax exemption terms

- maximum intensity 70% and maximum period 15 years.

Because Jasło has competitive labour costs

Average wages in the Jasielski County represent 78.8% of the average national wages and 93% of the average wages in the Podkarpackie Province (2017).

Because Jasło has convenient geographic location in relation to the markets of Eastern and Western Europe

- the road border crossings with the Ukraine are 122 km (Krościenko) and 140 km (Medyka) away,
- the border with Slovakia is 55 km (Barwinek) and 70 km (Konieczna) away.

Because the area of the city of Jasło is covered by a tax exemption of 1 to 5 years.

Jasło is a city with a population of 35,000, situated in the Podkarpackie Province, the capital of the Jasielski County with about 115,000 inhabitants. Important roads run across the city, including national road no. 28 (Zator-Medyka) and national road no. 73 (Jasło-Wiśniówka). Jasło is about 60 km away from the A4 motorway, and the nearest airport is Rzeszów-Jasionka (80 km).

City Development and Promotion Department

phone.: + 48 13 44 86 342, +48 13 44 86 327
e-mail: wsir@um.jaslo.pl, wsir3@um.jaslo.pl



Contact:
Jasło City Hall
12 Rynek Str.
38-200 Jasło, Poland

www.jaslo.pl





– Exotic investors, among others, from South Korea, China, Malaysia, or RPA, increase their activity on Vistula from year to year. Also, entities, which used to be active in the past, are now more often interested in Poland, planning new investment projects. Players from the CEE area expand their Polish portfolios, first of all from the Czech Republic. – **says Przemysław Felicki, manager, CBRE.**



– The dynamic development of the Polish equity market resulted in it receiving the status of a developed market. This is a fundamental change in how Poland is perceived by global investors. Our country's re-qualification makes it possible to make new investors interested in the shares of Polish companies – **says Marek Dietl, president of the Board of Directors of the Stock Exchange.**

The transaction market of modern warehouse space is dynamically developing. After the 3rd quarter of 2018, the sum of the investments in warehousing properties amounted to EUR 1.1 billion, which is almost as much as throughout the whole 2017. The CBRE company expects that the industrial-warehouse transaction volume for 2018 should establish another record. The biggest transactions are, among others, the acquisition by Deutsche Asset & Wealth Management of the Zalando distribution center in Szczecin for an amount of EUR 57 million, or the acquisition of a distribution center in Szczecin for EUR 110 million by Invesco. The biggest portfolio transaction of the first three quarters of this year can be considered the acquisition of 9 warehouses by Griffin RE together with the South African Redefine fund for an amount of EUR 196 million. Griffin RE, together with Panattoni, plans to invest another EUR 800 in a logistic platform.

Among the trends, build-to-suit investment projects (BTS) dominate, created for specific tenants. Smaller storage sites, located near a city center and consumers, are increasingly common.

– The investment structure is dominated by large distribution centers located along major transport routes, and by BTS projects implemented for the needs of such companies as Amazon, Zalando, Leroy Merlin,

BSH, Ideal Automotive, Metsa Tissue, or K-Flex., – informs Adrian Semaan, a consultant at the Industrial and Logistical Space Department, Cushman & Wakefield.

– Except for great warehouses for companies from the e-commerce sector, the number of buildings built in urban or suburban areas, which in the future could be used for last-mile-logistics, is rising, – Wojciech Zorń, Savills, adds.

REVOLUTION IN ECONOMIC ZONES

In 2018, the most important event on the industrial investment land market was the change in the investment rules in the special economic zones (SSE). The most important novelty was to lift the limitations in the form of investing only in SSES, and the possibility to freely choose the location of an investment project, with simultaneous benefits (tax exemptions and support for investments). Although the act on supporting new investment projects was enacted in May, 2018, only the executive regulations introduced at the beginning of September, made it possible to issue first decisions on the new terms. The first company with the permission for an investment project on the new terms was Plastica, which has



– In the first three quarters of 2018, the investment volume in regional cities in the office space sector reached EUR 670 million, which constitutes a growth of 210 percent when compared with the corresponding period of the previous year. The city with the highest investment activity was Kraków, where 3 transactions were concluded for a total value of EUR 225 million. – **says Michał Wachowicz, Cushman & Wakefield.**

invested in the Pomorska SSE. The Ministry of Enterprise and Technology expects that, in connection with the new Act, over the next decade, 200 thousand. new jobs at competitive terms will be created.

As in every even year, in 2018, the best lands for industrial investments in Poland will be also selected within the „Grunt na medal” contest organized by PAIH. This year, the competition involved 81 communes, and 65 plots compete for the award, screened out by the Investor Service Centers. So far, most of the offers came from the following provinces: Greater Poland, Mazovian, and Kuyavian-Pomeranian. The contest will be concluded at the end of the year.

The real estate investment land market lost a little from its previous - year dynamics. 2017 was a very good year when it comes to transactions on the commercial and housing investment land market. The transaction volume, the highest since 2006, amounted to PLN 3.5 billion.

– We estimate that in 2018, the purchase dynamics in the housing and hotel sector will continue to grow, and the popularity of the office and warehouse land will decrease. Investors look for markets with the fastest return on capital, – Emil Domeracki the manager for land at



– We estimate that in 2018, the purchase dynamics in the housing and hotel sector will continue to grow, and the popularity of the office and warehouse land will decrease. Investors look for markets with the fastest return on capital. – **mówił Emil Domeracki, the manager for investment land in Colliers International,**

the Investment Consulting Department, Colliers International, said in the spring of this year.

POLAND STILL ATTRACTS FDI, BUT THERE IS NOT ENOUGH EMPLOYEES

Poland is still among the most appealing areas in the CEE region for foreign direct investment (FDI). The popularity among the investors can result from Poland's promotion to the group of 25 most developed economies in the world, according to FTSE Russel.

– The dynamic development of the Polish equity market resulted in it receiving the status of a developed market. This is a fundamental change in how Poland is perceived by global investors. Our country's re-qualification makes it possible to make new investors interested in the shares of Polish companies, and it constitutes a great chance for the whole equity market, – says Marek Dietl, president of the Board of Directors of the Stock Exchange.

In 2017, the value of new FDI increased by 19 percent, as it results from a report by Ernst&Young. However, the Polish economy faces new challenges, in particular those resulting from the availability of employees.

For many years, Poland was a source of cheap workforce for West European countries, mostly in such sectors as automotive or household appliance production. The situation, however, is changing.

– The previous growth model of the Polish economy, based to a significant extent on low labor and production costs, comes to an end. The need for this change is amplified by: (1) unfavorable demographic trends leading to reduced labor resources and growing wages; (2) growing involvement in the international production chain of economies with low labor costs; (3) automation, which substitutes certain labor-intensive processes, and therefore helps transfer them back to developed economies. Therefore, the importance of such factors as the production and services quality, or widening the product offer, grows, and the role of competing based mainly on the price declines. In particular, well educated and qualified employees, skillfully adjusting to changes, and to the application of new technological solutions in practice, will be of key importance for the attractiveness of Polish economy, – says Marek Rozkrut, a partner at E& Y.

Investors from Germany also report problems with employees. For the third time, Poland ranked second, behind the Czech Republic, in the Economic Survey of the Polish-German Industrial Chamber (the survey involved 300 foreign companies operating in Poland). The companies complain about a drop in the availability of employees, and increasing pressure to rise wages. (For the 3rd year in a row) the country's political-social stability and its economic policy were also evaluated lower (both factors received 2.4 points out of 5 possible). Still, as many as 90 percent of German investors would choose Poland as the location of their investment projects again. Among the advantages of the Polish economy, the entrepreneurs listed its membership in the European Union, the improvements in the infrastructure, qualified employees, and available sub-suppliers.

That Poland is still attractive as the location of investment projects is also demonstrated by the fact that in the first 3 quarters of 2018, the value of direct foreign investments served by the Polish Investment and Trade Agency (PAIH) increased by 70 percent. According to PAIH, the biggest investors in Poland are Belgians, and the sector which attracts investments the most is electromobility, yet this data results to a great extent from one giant investment project (EUR 320 million) of Umicore, a Belgian company in Nysa (production of components for batteries for electric cars). The second rank behind the Belgians (EUR 340 million) is held by companies from the United States (EUR 332 million), and the third place goes to companies from Germany (EUR 196.7 million). At the end of the 3rd quarter of this year, the Polish Investment and Trade Agency served 36 projects. The total CAPEX increased from EUR 706 million to 1.2 billion.

– The greenfield investments sector is strategic in nature, and this very group of assets demonstrates the long-term approach of foreign investors to Poland. It proves the growing trust towards our country, – PAIH vice president Krzysztof Senger emphasizes.

FORECASTS FOR 2019

It seems that the human capital and workforce will be the keywords for the coming years. Both investors, and warehouse/Industrial and office space developers, will invest, where they find a suitable amount of ava-

ilable employees. A test for the authorities, both at the central, and the regional level, will be to ensure suitable staff. Another challenge for 2019 will be the political stability, related to the upcoming parliamentary election. In democratic societies, periodical changes of the government are nothing new, but the investors could wait with some decisions on new projects for a while.

In the case of commercial real estate, some sectors should keep developing, yet the development dynamics can partially slow down, given the maturity and saturation of the market. From this it seems that there will be less spectacular projects, mostly on the strongly saturated commercial market. On the other hand, due to its size and stability, the Polish property market will become even more attractive for foreign investors.

Due to the fact that the oldest shopping malls are almost 20 years old, the commercial market will see more modernization, enlargement, and reconstruction projects, to match the area to the latest trends, among others those related to entertainment. One example may be the 15-years old CH Blue City in Warsaw, which, at the turn of 2018 and 2019, will gain a movie theater and a fitness club.

– The Polish mall market matured in recent years. The market is already quite strongly saturated with retail areas, hence there will be less new buildings, those existing with a well-established position among customers will be changing, – says Łukasz Marynowski of PRCH.

In subsequent months, the warehouse market space should dynamically expand.

– We are currently at the peak of this boom.. We do not expect any significant change on the market, neither at the end of this year, nor in the next year. The boom will last for a while, and 2018 will be record-breaking with regard to the activity of developers and investors, and to tenants' demand, – said Beata Hryniewska, the head of the warehouse and logistics department, CBRE.

Yet, the developers of warehouse and Industrial spaces can have problems with collecting land resources, and finding the most suitable plots for new investment projects, mostly in key areas, such as West Poland.

– In the context of the investment land for warehousing and industrial investments, the availability of large plots at attractive locations, with a local land utilization plan that provides for the construction of this kind of facilities, is increasingly challenging. Additionally, some of the regions popular among the tenants are struggling for years with the same issues resulting from their local conditions, e.g. in Upper Silesia, a significant portion of the land is affected by mining damage, which makes it difficult or even impossible to implement investment projects, – claims Wojciech Zoń, Savills.

Another issue in the coming year for the warehouse market may be the lack of employees.

– New storage sites will be build for customers from the e - commerce group- usually dedicated facilities, reflecting the specific nature of the

industry in the technical parameters of buildings, partially automated, in locations suitable in terms of distribution, but also justified from the point of view of the labor market. Positive forecasts for the development of the logistic sector in Poland, as on the whole European continent, make the development on the market in the upcoming year 2019 look promising. It is worth remembering that there are also challenges, the most important of which is the dynamic situation on the labor market, and demand for employees, particularly on the major warehouse markets, – said Joanna Sinkiewicz, a partner, manager of the industrial and logistical space department, Cushman & Wakefield.

As in the case of the commercial market, the warehouse developers will invest more in smaller towns. This results, among others, from higher availability of employees. On the other hand, the necessity of increased automation in warehouses (owing to personnel difficulties) will lead to even higher adaptation of new buildings to the needs of a specific tenant.

– We predict that in the coming months, more dedicated facilities (BTS) will be built. The popularity of smaller towns will gradually rise. Certainly, we will see more large transactions with commercial spaces of approx. 100 thousand sq. m., – Wojciech Zoń adds.

In 2019, the office space market will be still dynamically developing. Poland, and especially Warsaw, will provide an attractive target for investors, particularly investors from Asia should be increasingly active.

– Korean investors will be more active on the Warsaw market, which could be demonstrated by two transactions involving Korean capital, to be completed in COB at the end of this year. Warsaw will still be a very attractive location for many different investors, although the supply of structures under construction for 2019 is limited, – claims Soren Rodian Olsen, a partner, the manager of the Capital Markets Department, Cushman & Wakefield.

In Warsaw, the growth of new office space will slow down, yet the activity of tenants should stay on a similar level to the previous periods.



In the context of the investment land for warehousing and industrial investments, the availability of large plots at attractive locations, with a local land utilization plan that provides for the construction of this kind of facilities, is increasingly challenging. – **claims Wojciech Zoń, Savills.**

– A relatively small amount of projects planned for 2019 will increase the number of renegotiation and pre-lease agreements in projects, which will be commissioned in 2020, when a significant supply growth is expected. The activity of tenants will be concentrated to a significant extent in the largest zones (Stużewiec, Downtown, Aleje Jerozolimskie), mostly in central locations, including the vicinity of Rondo Daszyńskiego, which, with the offer of office premises being presently under construction, will enjoy the biggest popularity among tenants. The year 2019 will also bring the answer to the question, how will the capital's landscape change in the nearest future, since in this very year, most of the new skyscraper investment projects will be finally completed, – says Jan Szulborski, Cushman & Wakefield.

As in the case of warehouses, the development of office premises in regional cities will be to a great extent correlated with the availability of workforce, especially that companies from the BPO and SSC industry will dominate among the tenants.

– The activity of tenants on the regional office markets will stay on a stable level, thanks to new investors from the sector of modern services for business, who plan to enter Poland, growing internal demand in the largest cities, and the consolidation trend among the tenants from the sector of services for business under a single address for one city. On the other hand, an important factor in further development of other regional cities will be the decentralization among tenants, and transferring parts of the operations to smaller towns that offer suitable human resources, – Jan Szulborski adds.

Foreign investors should be still interested in investments in Poland.

In 2019, the influence of the new Act on the Special Investment Zones on the number of FDI in our country will be still fully noticeable. The trend of investing in research and development will also increase.

We support investors at any stage of their investment project

Interview with Deputy President of the City of Płock for Development and Investment, Jacek Terebus.



Jacek Terebus
Deputy President of the City of Płock

III With its location in Mazowsze, Płock is attractive for its central location, but on the other hand it has a strong competitor in Warsaw. What makes Płock attractive?

Warsaw is a metropolis, which is on another level in terms of its influence when compared to other Polish cities, but we consider Płock's location in its proximity an asset.

Płock is continuously developing and it builds its brand of a friendly space both for work, and for living. Being able to cooperate with the largest Polish companies, and having available service and commercial companies of adequate quality, Płock is a very good spot to run business. In addition, the city's functionally designed spatial arrangement, and its surroundings, which ensure transport connection with the A1 motorway, and access to lakes and forests are an important advantage for long-term selection. An indication of the city authorities' openness is their active approach to creating development-friendly conditions. Its perfectly functioning social inclusion mechanisms, as in the case of the recently prepared City Development Strategy, or the Citizen Budget, the 7th edition of which will be implemented in 2019, are worth emphasizing.

III What support can investors expect when they choose Płock?

New investors in Płock enjoy individual support to the full extent, including, first of all, tax credits (real estate tax exemption within the „De Minimis“ support), and active operation of the Municipal Labor Office which processes employers' demand, and looks for the needed specialists on the local market. Further investment areas are in the availability preparation phase, through effective acquisition of EU funds for the city ring way, and the development

of the investment areas covered by the local land utilization plan. The entrepreneurs who operate on the market cooperate in the local chambers of commerce, and Płock President's Economic Council is active, indicating the development needs of the surrounding.

III How can the city support Investors who look for investment plots in Płock?

At the City's Economic Policy Department which operates within the structure of the Economic Development and Policy Department, each entrepreneur and prospective investor receives professional services in the scope of information on the real estate offered in the city, investment projects, including the PPP formula projects, the binding regulations and procedures, and possible cooperation with other businesses. The Department provides support to individual projects.

The Department has a database of investment offers which contains the available areas owned by the City, and by private owners. An interactive database of investment offers is under development it will be available on the website at www.rozwojmiasta.plock.eu. The city authorities are ready to create an investment offer for a particular investor – on the basis of any information received, the available properties are analyzed, and those which meet the requirements are presented. The city supports prospective investors at any stage of the investment process planning, preparation, and implementation. It is willing to get involved in the process of combining properties, and to support negotiations with the utilities operators, e.g. with the telecommunication infrastructure operators, who operate in Płock. By its Municipal Labor Office, the city is also involved in the preparation of the staff.

III What is the workforce availability in Płock?

Płock is a city of average size, where the labor market is served by the Municipal Labor Office dedicated only for its area. The upgraded importance of Płock results in the fact that the town experiences the lowest unemployment in its history – 6.7%. At the same time, Płock is an appealing workplace for the residents of the surrounding communes, including Sierpc, Gostynin, or Lipno. As a strong economical center, Płock has a very broad regional influence zone, and its functional area includes 3 large surrounding counties – Płock, Gostynin, and Sierpc. In this almost 210 thousand strong community, the average unemployment is 15.6% - which constitutes a large resource for the city's labor market

III In the city's newest strategy, by 2030 Płock has been described as an innovative city with a technologically advanced economy. What actions does the city take to implement these assumptions?



INVESTMENT AREAS IN BYDGOSZCZ

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

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

KAPUŚCISKA DISTRICT



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

CZERSKO POLSKIE DISTRICT



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

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

According to the provisions of the strategy, we pursue the vision, in which Płock is a remarkably, modern city of accomplished and creative people. The scale of the strategic goals within the field of economics are always difficult to evaluate for the cities. We believe that the city's chance for a dynamic development is in effective cooperation of the scientific, business, and local government sectors. The starting point for actions in the economic area is to invest in people, namely to ensure a high education level. We're talking here especially about professional and technical personnel which will constitute a significant element of Płock's potential. As one of the first in Poland, we have undertaken to modernize vocational schools, so that the essential portion of education, namely the workshops, could prepare for work in companies. Also, higher education schools and laboratories which are the source of new ideas, patents, and scientific staff development, provide a significant impulse for the local community, and must penetrate the economic area even stronger. It is worth mentioning that in the case of Płock, the strategy has been created jointly with representatives of all sectors involved in the city's life, who have committed their time and skills to work for the common good, and to undertake the challenge of building Płock of our dreams.

III Last year, Płock received EU funds for the preparation of the investment areas at the Trzepowo housing estate. How does the city imagine the development of these areas?

To increase the areas that are ready for investment projects is a priority for the city authorities. The investment-ready areas are of key importance for increasing the number of commercial investment projects, which significantly increases the investment attractiveness of the city. They promote the business development, and create new jobs. The main incentive to invest is providing demanding business entities with such conditions, which make it possible to quickly complete the investment process, simultaneously reducing the costs of accessing any external infrastructure.

Therefore, it was necessary to undertake actions intended to provide all utilities on large areas intended for investment projects.

The design works related to providing the Trzepowo site with roads and underground utilities were completed in June 2018 by the approval for the implementation of a road investment project. At the turn of 2018/2019, it is planned to announce a tender procedure intended to select the contractor for the works.

As early as in 2020, we plan to complete the works, and the Trzepowo site will be fully available for any interested investors. The new investment areas at the Trzepowo housing estate shall be offered to small and medium enterprises.

The development works in the areas of the civil airfield in Płock are also underway. What are the city's plans for these areas, and what investment projects could be implemented here?

Currently, there are works underway to prepare the local spatial development plan, which covers, among others, the airfield area, and the areas adjacent to it. The draft plan includes a modernization of the airfield planned by the Mazovian Flight Club, consisting in the construction of a new paved air strip. The areas directly adjacent to the airport, in accordance with the

draft plan, shall be used for investments – production, storage, warehousing, and service projects.

III Within the city, there is Płock Industrial-Technological Park. How much and what type of space is available there, and what industries could be located in the park?

Płock Industrial-Technological Park (PPP-T) offers to its customers about 60 hectares of well connected investment areas, equipped with necessary technical utilities, and attractive office areas. Since 2014 and 2015, within the Park, new facilities of the Corporate Service Center and the Central Laboratory operate, intended for investors and business and corporate partners of Płock Industrial-Technological Park, which offer modern services for business and research-deployment services. In addition, the Park has a modern and available office and training-conference infrastructure at its Administration Center, on an area of more than 5000 sq. m. The Center is located in the direct vicinity of PKN ORLEN S.A. headquarters and other companies which are clients or partners of the Park, with convenient commuting connections and means of public transport. The investment areas of Płock Industrial-Technological Park are located in the direct neighborhood of the PKN ORLEN S.A. refinery-petrochemical plant, ORLEN Group companies, and leading European and Polish manufacturing and service companies from the chemical industry.

III What are PPP-T's development plans?

The main development objective of the Park is to become competitive based on its strong association with the modern chemical sector, and by the professionalization of services for the development of technological companies, by creating innovations and performing business incubation and acceleration activities, consisting in supporting businesses at the earliest development phase, and to speed up the initial phase of their maturing.

III Płock is actively involved in promoting public-private partnership, among others by organizing the International PPP Forum. What is the city's experience in this form of the implementation of investment projects, and is it currently looking for partners for subsequent projects?

In 2018 the Płock city commune signed, with the consortium of Siemens Sp. z o.o. and Siemens Finance Sp. z o.o., a public-private partnership contract for the implementation of a project entitled „Power Modernization of Public Utility Facilities in Płock”. The modernization works covered replacing the heating, lighting systems, the insulation of the buildings, the installation of photovoltaic devices etc. in 24 buildings – among others schools, kindergartens, nurseries, swimming pools, or the city hall. The purpose of the project is, first of all, to reduce the costs of the thermal and electrical energy consumption, and to manage the power consumption effectively within the period of 17 years. The PPP project, which was implemented in Płock, has encouraged the city to continue its efforts to benefit from this form of cooperation. At the moment, the procedures intended to complete the next stage of the buildings' thermal insulation, the project of building a water park, and modernizing the street lighting system, are underway. Our city also plans to use the licensing model for the construction works or services in order to build a sport center at the Sobótka reservoir.



COMMUNE OF KLESZCZÓW

A PLACE FOR YOUR INVESTMENT

www.kleszczow.pl



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

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

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

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

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

A serious help for the development of small and medium companies provides the Entrepreneurship Incubator of Kleszczów that offers entrepreneurs a service named „Virtual Office”. Thanks to

this service they get company's seat address and other additional possibilities, such as access to a conference room or to office space.

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

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

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

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



Commune of Kleszczów Development Foundation

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



Polish property market is heading towards a face-lift

The shrinking investment land inventory creates an excellent chance for older real estate. Poland is definitely a leader in the CEE area when it comes to the dynamic development of the commercial property sector. Where is the industry's growth potential?

Until recently, it was in undeveloped, and at the same time, perfectly located investment lands. Today, as the number of empty patches on the map of the Polish metropolitan areas declines, the investment funds and developers naturally turn their focus to facilities that need repairs, modernization, or a change in their functions.

REVITALIZE ME

At the moment, it is difficult to find a large Polish metropolitan area where private investors, or municipal authorities do not engage in revitalization projects. With its scale and prestige, so far, the majority of such Investment projects has been obviously implemented on the Warsaw market. According to JLL, there are more than 100 office buildings in Warsaw, which could get a second life. There are many interesting sites also in other parts of Poland. In Łódź, one of the largest

revitalization projects in the city's history and one of the most interesting projects of this class in Poland takes place, namely the reconstruction of the former Polmos plant, where Monopolis is emerging. Apart from office areas, it will accommodate a kindergarten, a swimming pool, a theatre, numerous restaurants, a community center, an exhibition gallery, and a museum of the Polmos plant. The investment project will be a place open for the city's business and residents, which will additionally support the downtown's sustainable development. Meanwhile, Trójmiasto is waiting for former shipyard areas in Gdańsk and in Gdynia to be developed.

– The increasing popularity of areas or structures that must be revitalized is noticeable for a while. This is often related to changes in the development plans, which provide for, e.g. the construction of a higher structure at the site of an existing building, and thus the possibility



of implementing the most advantageous Investment projects in economic terms. Analyzing this issue, post-industrial areas must be also mentioned, which are reclaimed, and where developers are building various, multi-functional commercial projects. With this type of investments new, recognizable sites are created on a city's map. Developers are also focusing more often on the so-called „placemaking”, namely on creating sites, instead of buildings. It is best seen on the capital's market, where we can find several of such Investment projects, – says Mateusz Polkowski, the market research and consulting manager at JLL.

The best known and interesting revitalization example is the Koszyki Hall, thanks to which Warsaw has joined the group of the world's largest cities, such as New York, London, Oslo, Rotterdam, or Florence, where bustling fair-restaurant halls offer cuisine from all around the world under one roof. However, revitalization, although very popular, brings also challenges.

– It is assumed that to renovate historical buildings may be more expensive than the revitalization of a new property from the scratch. However, for the willingness of preserving the nature of such spaces, respect for its history, or because of a given property being covered by conservational protection, old, existing buildings are often refurbished, and gain a new life. Later, it is an integral part of a larger project, consisting both of historical, and of modern buildings. It gives a given site its character, – says Mateusz Polkowski.

OFFICES WITH A SOUL

As it results from JLL'S data, at the end of the first half year, as many as 1.8 million sq. m of office space was under construction on the

Polish market. The supply has exceeded the symbolic level of 10 million sq. m of offices, of which 5.4 million are office resources of the capital.

– Poland is a relatively young, but quickly saturating office space market. Thus, the sector needs investors, who, with a similar drive, will analyze older, ten-to-twenty year old projects as well as those that were built only a year, or a few years ago. This way, the whole industry can develop sustainably, and the tenants – can choose from among hundreds of office projects that offer a similar work comfort, and solutions that ensure cost optimization, and positively influence the environment. Where it is impossible to increase the standard of a project, so that it fully meets its users' needs, a change in the structure's function is worth considering, – says Karol Klin, head of leasing department Globalworth Poland.

In the recent eight months, Globalworth made one of the most interesting investment transactions on the office space market in Poland. In March, the company announced taking over the Warsaw Warta Tower, an iconic office building from 2000. On the other hand, in July, Globalworth completed the purchase of the Spektrum Tower, one of the first skyscrapers in the capital.

– Both projects have a high potential in terms of management, and rising their value and quality. Their competitive advantages, namely their excellent brand and great, central location, constitute added value for the current and prospective tenants, who employ demanding employees. Although, there are challenges also in this case. Companies that decide to purchase such recognizable projects undertake a lot of responsibility. All improvements and changes are carefully followed by the market. The reason is simple – people care for the history of such a place, – Karol Klin adds.

Poland among the most developed economies in the world

Commercial real estate market is becoming more and more popular with investors. The value of buy/sale transactions carried out in the first three quarters of the year in the commercial segment in Poland exceeded EUR 5 billion. Over EUR 2 billion of which comes from the office sector. Analysts of Walter Herz consulting company predict that this year the volume of investments may be the largest in the history of the Polish market.

In recent years, the investment market in Poland has been growing at a rate of several percent each year, which is one of the best results in Central and Eastern Europe.

– The increase in the value of transactions in Poland is determined by the favorable economic situation in our country, as well as the increasingly high quality of available properties, which guarantee relatively attractive rates of return, with the long-term boom in the lease market. It increases the liquidity of the market and thus, creates a very good situation for new investors – admits Bartłomiej Zagrodnik, CEO of Walter Herz.

POLAND AMONG THE MOST DEVELOPED ECONOMIES IN THE WORLD

In the case of investments made in the office sector, the dominant role is played by international funds, including European and American capital. In our country, investors from Germany, Austria, the United Kingdom and the USA are the primary buyers. Recently, a growing interest in commercial real estate has also been noticeable among the investors from the Republic of South Africa and the Far East, including China, South Korea, Malaysia and Singapore. We also see entities that used to be active in our market returning to Poland. Now, they are starting to plan their investments here again. The share of Polish entities in the investment market is still low. Unlike, for example, capital from the Czech Republic, which continues to extend their investment activity by the Vistula river.

According to Walter Herz experts, Poland's advancement to the group of the 25 most developed markets in the world in the FTSE Russel index, increases chances of global investors' interest in our market. This is a guarantee of greater security, which is a positive signal for the vast majority of leading investment funds that benchmark with this index.

Poland will now be perceived as a more stable market, open to investing in the long term and taken into account by the largest global players when building their further investment portfolios.

It will certainly contribute to the further development of the commercial real estate sector in our country, both in terms of investments and the lease market. Especially that earlier also Stoxx, operator of Deutsche Boerse Group index, decided to move Poland from Emerging Markets to DevelopedMarkets.

NINE LARGE BUSINESS CENTERS

As the most developed market in the CEE region, we can offer a lot.

– Apart from Warsaw, we have eight well-developed business regional centers, much more than other countries in our region and most of Western Europe. The largest nine Polish cities are primarily tempting investors from the banking and financial sector, as well as the sector of modern business services – notes Bartłomiej Zagrodnik.



Due to the growing interest in investments in Poland from, among others, the largest international companies, our native office market has been performing well for several years now, both in the capital and in the other cities. Office segment is growing at a rapid pace primarily in Warsaw, which is widely recognized as a mature market. In recent years, the city has made a huge leap in quality when it comes to space offered in the new office projects, thus providing new investment products.

According to Bartłomiej Zagrodnik, Warsaw agglomeration has both record-high levels of developers' activity and unusually high demand for modern office space, which encourages investors to initiate new projects. – The demand for offices exceeds supply on the capital market. The availability of office space is decreasing, which, with the continued high absorption, means that in some locations there is an increase in rental rates – notes Walter Herz's CEO.

WARSAW WITH RECORD RESULTS

Total supply on the office market in Warsaw amounts to over 5.4 million sq m. According to Walter Herz's calculations, there is around 770 thousand sq m of space under construction

– Despite such a wide implementation of new projects, we can observe the effect of a certain supply gap on the Warsaw office market today. This situation may continue for the next 18 months, until the completion

of construction and commissioning of large projects that are currently in progress. Increasingly, renegotiations of the current contracts are seen long before the end of the ongoing contracts – admits Bartłomiej Zagrodnik.

Hence, tenants, especially those who need large space, decide more often to conclude the pre-let contracts, thus ensuring the most attractive locations. Thanks to the high absorption of the market, which last year amounted to over 800 thousand sq m of space, the vacancy rate in Warsaw is dropping. According to Walter Herz, new investments to be delivered by the end of the next year are already commercialized by over one third.

Warsaw is one of the most absorptive office markets in Europe. It is particularly popular among investors from the sector of modern business services and companies from the IT, finance and banking sectors, consultancy entities, as well as co-working space operators, who have recently been rapidly increasing their offer in the centers opened in Warsaw.

Czytaj więcej na:
www.terenyinwestycyjne.info



The Polish warehouse market is set to break further records

Excellent warehouse market figures for the third quarter this year show that growth is being maintained. Demand has exceeded 3 million sq m since the beginning of the year, with 870,000 sq m leased in the third quarter alone. This result is 20% higher compared with the same period last year. An impressive 2.16 million sq m of warehouse and production space is under construction, of which 33% will be delivered on the market by the end of the year, according to a report prepared by AXI IMMO.

DEMAND

Demand for warehouse space from occupiers is showing no signs of abating. In Q3 this year, 870,000 sq m was leased, over 20% higher than in the same period last year. More than 62% of total demand was made up of new lease agreements and expansions. From January to the end of September this year, over 3 million sq m of modern warehouse and production space was leased. We estimate that by the end of the year demand may reach 4 million sq m, a figure similar to last year.

The largest amount of warehouse space, nearly 250,000 sq m, was leased in Upper Silesia, 71% of which was made up of new lease agreements and expansions. The Warsaw region took second place, where lease agreements for over 175,000 sq m were signed. This was followed by Lower Silesia with over 150,000 sq m and Central Poland with more than 100,000 sq m.

In terms of new lease agreements, the situation was similar to the previous quarters this year, with logistic operators taking 33%, retailers/distributors 15.5% and e-commerce 9.8%.

"The high share of new lease agreements in demand makes for optimistic forecasts for the next quarter. Despite the fall in the availability of staff, Poland remains an attractive destination, both for logistic and production companies as well as distributors. The former choose regions closer to the border with Germany, where they have central warehouses created to serve Western Europe. Production companies are increasingly choosing locations in the interior of the country, including in Eastern Poland, whe-

re staff are widely available. For distribution companies, natural destinations are big cities and their surroundings, where organising fast and frequent deliveries is increasingly important," comments Anna Głowacz, Head of Industrial at AXI IMMO.

SUPPLY

The total supply of modern warehouse space in Poland in Q3 2018 exceeded 15.1 million square metres, which was the result of 1.34 million sq m being completed since the beginning of the year, of which 622,000 sq m were within investments completed in Q3 this year. This result is 29% lower compared with Q3 2017, but still high considering that more than 2.16 million sq m remains under construction.

Developers delivered on the market most new A-class space in Central Poland (over 210,000 sq m) followed by Upper Silesia (124,000 sq m). Development activity has been highest in these two regions for over a year. Also worth noting are the high figures for Eastern and Western Poland, where there were 75,000 sq m of modern warehouse space was completed.

The unquestioned leader in terms of the volume of space under construction is Central Poland (566,000 sq m), followed by Upper Silesia (365,000 sq m), Lower Silesia (325,000 sq m) and Warsaw (280,000 sq m).

The share of purpose-built investments is surging ahead at a level close to 20%, but also in comparison to the previous quarter of this year the share of speculative projects under construction increased reaching 41% by the end of September.

VACANCY RATES

The average vacancy rate in Q3 this year remained low and at the end of September stood at 4%, which was the same as in the previous quarter this year. However, differences in availability in individual regions vary widely. Most free space for immediate rent was reported in Eastern Poland (9.5%). This is a significant jump, by as much as 7 p.p., compared to the second quarter. Among the main markets, the highest rate was recorded in Warsaw (7.4%), followed the Poznan region (6.9%). An increase in availability in a six-month perspective can be expected in Lodz, where new speculative projects are being carried out by Panattoni, Prologis and Segro.

RENTS

An increase of 0.1 to 0.3 euro per square metre in rental rates is visible in almost all of the country's warehouse regions. Along with increases in construction costs, including building materials and labour, consolidations in the owner market have also played a role. Strong activity among Asian investment platforms and portfolio purchases in Poland have led to new owners raising the value of their properties and limiting rent holidays and other incentives for tenants.

Currently, the lowest effective rates of around 2.0 euro/sq m are still achievable in Błonie and Grodzisk Mazowiecki near Warsaw. An upward trend is clearly visible in the Wrocław region, Upper Silesia and in selected locations of Central Poland. Meanwhile, rates remain relatively high in new markets, such as Białystok, Szczecin and Bydgoszcz, where average effective rates range from 2.5 to 2.8 euro/sq m.

FORECASTS

The warehouse market will continue to record path in the coming quarters. We estimate that at the end of the year demand should reach a similar value of 4 million sq m as in the previous year, the main driver of which will be the e-commerce and retail sectors.

At the end of the year, total warehouse supply in Poland will exceed 16 million sq m, and the expected annual increase in warehouse space will be around 2.8 million sq m.

Investors are showing a lot of interest in the warehouse sector, which is currently the highest rated among all asset types in the commercial real estate sector. We will witness further major acquisitions and portfolio purchases in the CEE region and Poland, which may have an additional impact on the increase in rental rates in Poland.

In the long-term perspective, the low availability of staff will push many companies to develop automation tools, which in turn will require developers to adapt their space to the needs of tenants to an even greater extent. The effect of this will be an increased number of BTS investments, with varying technical parameters, for example buildings over 10 m in height, above-standard load capacity of floors, mezzanines and increased demand for utilities.



Anna Głowacz
Head of Industrial, Axi Immo



Rekordowy 2018 rok

Rok 2018 jest w historii Polski wyjątkowy. Świętuujemy 100 lat odzyskania niepodległości, wspominając ostatnie stulecie rozwoju naszego kraju i planując przyszłe lata. Patrząc na ostatnie dekady z perspektywy branży, widzimy wyraźnie jak historia wpłynęła na obecny wygląd rynku nieruchomości komercyjnych i terenów inwestycyjnych.



Wyniszczająca II wojna światowa spowodowała, że architektura polskich miast znacząco różni się od Europy Zachodniej. Widać to zwłaszcza na przykładzie Warszawy, gdzie zniszczenia wojenne zmieniły tkankę miejską i umożliwiły powstanie unikalnej w skali europejskiej dzielnicy drapaczy chmur. Warszawa plasuje się w pierwszej 5 europejskich miast z biurowcami powyżej 150 metrów. Z kolei komunistyczna przeszłość jest związana z takimi relikwami prawnymi jak użytkowanie wieczyste, a także, zwłaszcza w stolicy, problemami związanymi z dekretem Bieruta i obecnymi roszczeniami i niejasnościami prawnymi często dotyczącymi najbardziej atrakcyjnych stołecznych działek. Rozwój terenów inwestycyjnych jest w dużej mierze związany ze specjalnymi strefami ekonomicznymi, utworzonymi często na terenach dotkniętych wysokim bezrobociem po upadku PRL-u.

Jednak mimo wielu trudności, z którymi borykała się polska gospodarka w ostatnim stuleciu (konieczność zjednoczenia po 123 latach nieobecności na mapie Europy, odnowa po zniszczeniach I i II wojny światowej, ponad 40 lat komunistycznych rządów), mamy powody do świętowania. Polski rynek nieruchomości komercyjnych przeżyje w tym roku kolejne rekordy, trwa również dynamiczna ekspansja rynku biurowego i magazynowego. Polska w ostatnich latach stała się atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji przemysłowych. Stabilna sytuacja gospodarcza, kluczowe położenie w sercu Europy i wykształcona kadra powodują, że można patrzeć z optymizmem na nadchodzące dziesięciolecie.

Jak mówił w tym roku na targach nieruchomości MIPIM w Cannes były prezydent Polski i laureat Nagrody Nobla Lech Wałęsa: „Walczyliśmy nie tylko o wolność i demokrację dla Polaków. Walczyliśmy również dla was. Dla inwestorów z Europy, Ameryki, Azji. Abyście mogli swobodnie inwestować swoje pieniądze w naszą gospodarkę, tworzyć miejsca pracy i pomagać nam rozwijać Polskę. Dlatego proszę Was, żebyście dalej to czynili”.

Poniżej prezentujemy krótkie podsumowanie najważniejszych wydarzeń i trendów na rynku nieruchomości komercyjnych i terenów inwestycyjnych w 2018 roku oraz prognozujemy tendencje na kolejny rok.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH CELUJE W KOLEJNY REKORD

W 2017 roku wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł 5,1 mld euro, co było najlepszym wynikiem w historii i pozwoliło na dominację Polski w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (40 proc. udział). Istnieje duża szansa, że w 2018 roku zostanie pobity ten rekord. Już po III kwartale 2018 r. wartość transakcji wyniosła ponad 5 mld euro. Część analityków prognozuje, że uda się osiągnąć wolumen 6 mld euro.

– Wzrost wartości transakcji w Polsce determinuje sprzyjająca sytuacja gospodarcza w naszym kraju, a także coraz wyższa jakość dostępnych nieruchomości, gwarantujących relatywnie atrakcyjne stopy zwrotu, przy utrzymującym się od dawna boomie na rynku najmu. To zwiększa płynność rynku, a tym samym stwarza bardzo dobrą sytuację dla nowych inwestorów, – uważa Bartłomiej Zagrodnik, prezes zarządu w Walter Herz.

Tak jak w poprzednich latach dominują inwestorzy pochodzący z USA (37 proc.) oraz Europy Zachodniej (27 proc.). Coraz śmielej wchodzi na polski

rynek również inwestorzy z Afryki (głównie z RPA, 19 proc. udziału w rynku) oraz Dalekiego Wschodu (10 proc.). Pojawiają się w Polsce także sąsiedzi z Europy Środkowo-Wschodniej (3 proc.), zwłaszcza z Czech. Poziom ich zaangażowania jeszcze wyraźniej podkreśla jak z kolei niewiele na krajowym rynku inwestują polscy inwestorzy, których udział wynosi jedynie 2 proc.

– Egzotyczni inwestorzy m.in. z Korei Południowej, Chin, Malezji czy RPA z roku na rok powiększają swoją aktywność nad Wisłą. Coraz częściej też z zainteresowaniem spoglądają na Polskę podmioty, które kiedyś były aktywne, a i teraz na nowo planują inwestycje. Swoje portfele w Polsce powiększają także gracze z regionu CEE, przede wszystkim z Czech. Niestety, zaangażowanie kapitału krajowego wciąż pozostaje niskie i w naszej opinii, zapowiadane wprowadzenie przepisów REIT raczej nie zmieni tej sytuacji, przede wszystkim ze względu na ograniczenie do projektów mieszkaniowych, – mówi Przemysław Felicki, dyrektor, CBRE.

CIĄGŁY POPYT NA RYNKU BIUROWYM

Duże zainteresowanie ze strony międzynarodowych korporacji powoduje, że rynek biurowy w Polsce dynamicznie się rozwija. Całkowita podaż na rynku biurowym w Warszawie wynosi ponad 5,4 mln mkw. W budowie, jak obliczają specjaliści Walter Herz, jest około 770 tys. mkw. powierzchni. W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2018 roku na stołeczny rynek trafiło 190 tys. mkw. powierzchni biurowej. Do końca roku do użytku zostanie oddanych dodatkowo 86 tys. mkw. Ponad połowa powierzchni powstała w centrum Warszawy. W budowie znajduje się kolejnych 805 tys. mkw., a mimo to wciąż istnieje popyt na powierzchnie biurowe. Wskaźnik pustostanów osiągnął 10 proc., co jest rekordowo niskim poziomem, ostatnio notowanym w 2013 roku.

– Mimo tak szerokiej realizacji nowych projektów, na warszawskim rynku biurowym możemy dziś obserwować efekt pewnego rodzaju luki podażowej. Taka sytuacja może utrzymać się jeszcze przez następne 18 miesięcy, do czasu ukończenia budowy i oddania do użytkowania dużych projektów, które są aktualnie w trakcie realizacji. Widoczne są coraz częściej renegecje obecnych umów na długo przed zakończeniem aktualnych kontraktów – mówi Bartłomiej Zagrodnik.

– Na warszawskim rynku biurowym mogliśmy zaobserwować dużą aktywność operatorów powierzchni coworkingowych, którzy do końca 2018 roku będą dysponować biurami o łącznej powierzchni 77 000 mkw. Na wejście na polski rynek zdecydował się WeWork - największy operator powierzchni coworkingowych na świecie, który w 2018 roku wynajął w Warszawie łącznie ponad 28,500 mkw. w czterech lokalizacjach (CeDeT, Browary Warszawskie, Europejski Offices i budynek zachodni kompleksu Mennica Legacy Tower). Ponadto, na polskim rynku pojawiły się takie koncepty jak BeYourself, SpaceSolutions, TheNest, Spaces czy NewWorkOffices, – dodaje Jan Szulborski, konsultant w dziale Badań i Doradztwa, Cushman & Wakefield.

Dobrze wygląda również sytuacja na rynkach regionalnych. Rynek biurowy w regionach wynosi 4,3 mln mkw., w tym w Krakowie i Wrocławiu powierzchnia biurowa przekroczyła milion mkw., zaś w Katowicach, Poznaniu i Łodzi dochodzi już do 0,5 mln mkw. W głównych miastach regionalnych poziom pustostanów wynosi 10 proc, a w Poznaniu i Trójmieście nawet 7 proc.,



– Egzotyczni inwestorzy m.in. z Korei Południowej, Chin, Malezji czy RPA z roku na rok powiększają swoją aktywność nad Wisłą. Coraz częściej też z zainteresowaniem spoglądają na Polskę podmioty, które kiedyś były aktywne, a i teraz na nowo planują inwestycje. Swoje portfele w Polsce powiększają także gracze z regionu CEE, przede wszystkim z Czech. – **mówi Przemysław Felicki, dyrektor, CBRE.**



– Dynamiczny rozwój polskiego rynku kapitałowego zaowocował nadaniem mu statusu rynku rozwiniętego. To fundamentalna zmiana w postrzeganiu Polski przez globalnych inwestorów. Przekwalifikowanie naszego kraju daje możliwość zainteresowania nowych inwestorów akcjami polskich spółek i stanowi ogromną szansę dla całego rynku kapitałowego. – **mówi Marek Dietl, prezes zarządu GPW.**

co świadczy o dużym zainteresowaniu tymi powierzchniami. Poza głównymi miastami regionalnymi, firmy coraz częściej w poszukiwaniu siły roboczej decydują się na lokalizację w mniejszych miastach. W ostatnich miesiącach zainteresowaniem cieszyły się takie miasta jak Rzeszów, Gliwice czy Białystok. Firma Sii zdecydowała się nawet na otwarcie biur w Pile, Częstochowie i Bydgoszczy.

Świetna jest także kondycja rynku transakcji. W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku w Warszawie sprzedano nieruchomości biurowe za 1,2 mld euro, podczas gdy w całym 2017 roku było to 600 mln euro. Inwestorzy działają również aktywnie na rynkach lokalnych.

– W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku wolumen inwestycyjny w miastach regionalnych w sektorze biurowym osiągnął 670 mln euro, co stanowi przyrost o 210 proc. w porównaniu do odpowiedniego okresu w roku poprzednim. Miastem o największej aktywności inwestycyjnej był Kraków, gdzie zamknięto 3 transakcje o łącznej wartości 225 mln euro. Drugim, pod tym względem, rynkiem był Wrocław, gdzie 5 nieruchomości biurowych zmieniło właścicieli, a łączna wartość transakcji wyniosła 220 mln euro, – komentuje Michał Wachowicz, konsultant w dziale rynków kapitałowych, Cushman & Wakefield.

Na rynku biurowym panuje kilka dominujących trendów. Jednym z nich jest tworzenie przestrzeni z myślą o pracownikach. Biura stają się wabikiem dla coraz trudniej dostępnych specjalistów i są elementem „employer branding”. Dlatego lokalizacja umożliwiająca szybki dojazd do biurowca oraz przemyślany i atrakcyjny wystrój biura, pozwalający na elastyczny wybór miejsca pracy, coraz częściej staje się normą. Ważne jest również zapewnienie pracownikom łatwego dostępu do wszelkich udogodnień, stąd dbałość o zapewnienie w biurowcu dostępu m.in. do przedszkoli, klubów fitness czy opieki medycznej.

Innym obserwowanym trendem jest wpasowanie nowego obiektu biurowego w tkankę miejską. Biurowce coraz częściej z niedostępnych twierdz stają się częścią miasta. W ramach projektów biurowych powstają ogólnodostępne przestrzenie np. lodowiska czy skwery jak w przypadku Warsaw Spire. Zarządcy budynków organizują również eventy kulturalne czy imprezy charytatywne.

Najemcy zwracają także uwagę na ekologiczność projektów biurowych. Liczą się nie tylko parametry techniczne (dostęp do światła dziennego, oszczędność wody i prądu) i certyfikaty typu LEED czy BREEAM, ale również mniejsze projekty, takie jak tworzenie ogrodów społecznych czy



– W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku wolumen inwestycyjny w miastach regionalnych w sektorze biurowym osiągnął 670 mln euro, co stanowi przyrost o 210 proc. w porównaniu do odpowiedniego okresu w roku poprzednim. Miastem o największej aktywności inwestycyjnej był Kraków, gdzie zamknięto 3 transakcje o łącznej wartości 225 mln euro. – **mówi Michał Wachowicz, Cushman & Wakefield.**



– Szacujemy, że w 2018 roku dynamika zakupów w sektorze mieszkaniowym i hotelarskim będzie nadal rosnąć, spadnie natomiast zainteresowanie gruntami biurowymi i magazynowymi. Inwestorzy poszukują rynków z szybszym zwrotem kapitału. – **mówił Emil Domeracki, dyrektor ds. gruntów w inwestycyjnych, Colliers International.**

dostępność infrastruktury dla rowerzystów. Poza ekocertyfikatami, które powoli stają się normą dla nowych budynków biurowych, pojawiły się również certyfikaty mierzące wpływ budynku na samopoczucie pracowników, czyli WELL Building Standard.

KOLEJNY REKORD SPRZEDAŻY PROJEKTÓW HANDLOWYCH

Rynek handlowy rozwija się stabilnie, chociaż wolniej niż w latach ubiegłych. Zgodnie z danymi firmy JLL, w pierwszych 9 miesiącach 2018 roku oddano do użytku 211 500 mkw. GLA. W budowie znajduje się kolejnych 223 tys. mkw. Duża część projektów zostanie otwarta pod koniec roku, ze względu na atrakcyjny pod względem zakupowym okres świąteczny (m.in. CH Libro w Katowicach czy centrum handlowe Nowa Stacja w Pruszkowie). W sumie wolumen nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce przekroczył 14 mln kw. GLA. Pozytywnym znakiem jest wskaźnik pustostanów na poziomie około 3 proc., przy czym najwięcej powierzchni zostało wynajętej w Warszawie, Szczecinie i Wrocławiu.

Również na rynku handlowym padają rekordy transakcyjne. Trzeci kwartał zamknął się wynikiem 2,1 mld euro, lepszym od całego 2017 roku. Działalność inwestycyjna w segmencie detalicznym była zdominowana przez naj-

większą transakcję w historii polskiego rynku, czyli przejęcie 28 centrów handlowych przez Griffin RE za historyczną kwotę ok. 1 mld euro. Eksperci firmy doradczej JLL spodziewają się, że 2018 rok zostanie zamknięty w 3 mld euro. Do końca roku powinno dojść jeszcze do finalizacji sprzedaży Domów Towarowych WarsSawa Junior za ponad 300 mln euro oraz centrów handlowych Serenada i Krokus.

– Polskie centra cieszą się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów zagranicznych, o czym świadczą padające co roku transakcje na rynku inwestycyjnym, – podkreśla Łukasz Marynowski, ekspert z Polskiej Rady Centrów Handlowych.

Wśród trendów wyróżnia się renowacja i rewitalizacja starych obiektów, często poprzemysłowych, oraz inwestycje typu mix-use (powierzchnie handlowe, biurowe, mieszkaniowe i hotelowe). Widać to na przykładach oddanego do użytku Centrum Praskiego Koneser czy powstających w stolicy EC Powiśle i ArtN. W centrach handlowych wciąż powiększa się powierzchnia dedykowana rozrywce (kina, centra fitness, przestrzeń gastronomiczna). Z uwagi na dojrzałość rynku handlowego w Polsce, coraz więcej powierzchni handlowej powstaje poza głównymi aglomeracjami. W 2017 roku w największych

miastach wybudowano 74 proc. powierzchni handlowej, w 2018 roku – już tylko 56 proc.

RYNEK MAGAZYNOWY W ROZKWICIE

Rynek magazynowy pędzi ku kolejnym rekordom. W III kwartale 2018 roku osiągnął poziom 15 mln mkw., co oznacza podwojenie się wolumenu w ciągu 5 lat. Z kolei wolumen transakcji najmu w pierwszych 9 miesiącach 2018 roku był wyższy o 15 proc. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

– Po trzech pierwszych kwartałach 2018 r. obserwujemy hossę na rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych. Deweloperzy utrzymują wysoką aktywność. Najemcy od początku roku wynajęli około 3 mln m kw. bijąc rekord popytu brutto za trzy pierwsze kwartały roku, – mówi Wojciech Zoń, dyrektor działu powierzchni magazynowych i przemysłowych, Savills.

Zgodnie z danymi Cushman&Wakefield, w budowie pozostaje 2,1 mln mkw. powierzchni. Wśród deweloperów największym zainteresowaniem cieszy się Polska Centralna, gdzie w budowie pozostaje ponad 500 tys. mkw. powierzchni. Jednocześnie rośnie zainteresowanie Polską Wschodnią, gdzie oddano ponad 70 tys. mkw (Białystok i Lublin).

Dynamicznie rozwija się również rynek transakcyjny nowoczesnych powierzchni magazynowych. Po III kwartale 2018 roku suma inwestycji w nieruchomości magazynowe wyniosła 1,1 mld euro, czyli niemal tyle samo, co w całym 2017 roku. Firma CBRE przewiduje, że wolumen transakcji przemysłowo-magazynowych za 2018 roku powinien ustanowić kolejny rekord. Największe transakcje to m.in. przejęcie przez Deutsche Asset & Wealth Management centrum dystrybucyjnego Zalando Szczecin za kwotę 57 mln euro czy przejęcie przez firmę Invesco centrum dystrybucyjnego w Szczecinie za 110 mln euro. Za największą transakcję portfelową trzech pierwszych kwartałów tego roku można uznać nabycie 9 magazynów przez Griffin RE wraz z południowoafrykańskim funduszem Redefine za kwotę 196 mln euro. Griffin RE wspólnie z Panattoni planuje zainwestować kolejne 800 euro w platformę logistyczną.

Wśród trendów dominują inwestycje typu build-to-suit (BTS) powstające dla konkretnych najemców. Coraz liczniej powstają również mniejsze, zlokalizowane bliżej centrum miasta i konsumenta, magazyny.

– W strukturze inwestycji dominują duże centra dystrybucji zlokalizowane wzdłuż głównych szlaków transportowych oraz projekty typu BTS realizowane na potrzeby takich firm jak Amazon, Zalando, Leroy Merlin, BSH, Ideal Automotive, Metsa Tissue czy K-Flex, – informuje Adrian Semaan, konsultant w dziale powierzchni przemysłowych i logistycznych, Cushman & Wakefield.

– Oprócz wielkich magazynów dla firm z sektora e-commerce, coraz więcej obiektów budowanych jest w lokalizacjach miejskich lub około-miejskich, które w przyszłości będą mogły być wykorzystywane w logistyce ostatniej mili, – uzupełnia Wojciech Zoń, Savills.

REWOLUCJA W STREFACH EKONOMICZNYCH

W 2018 roku najistotniejszym wydarzeniem na rynku terenów inwestycyjnych pod inwestycje przemysłowe przyniosła zmiana zasad

inwestowania na terenie specjalnych stref ekonomicznych (SSE). Najważniejszą nowością było zniesienie ograniczeń w postaci inwestowania jedynie na terenie SSE i możliwość swobodnego wybrania lokalizacji pod inwestycję przy jednoczesnym uzyskaniu identycznych korzyści (zwolnienia podatkowe i wsparcie inwestycji). Chociaż ustawa o wsparciu nowych inwestycji została przyjęta w maju 2018 roku, dopiero wprowadzone na początku września rozporządzenia wykonawcze umożliwiły wydanie pierwszych decyzji na nowych zasadach. Pierwszą firmą z pozwoleniem na inwestycję na nowych warunkach była firma Plastica, która zainwestowała na terenie Pomorskiej SSE. Ministerstwo Przedsiębiorczości i Technologii przewiduje, że w związku z nową ustawą w Polsce powstanie w najbliższej dekadzie 200 tys. nowych miejsc pracy na konkurencyjnych warunkach.

Jak w każdym parzystym roku, w 2018 roku zostaną również wybrane najlepsze grunty pod inwestycje przemysłowe w Polsce w ramach konkursu „Grunt na medal” organizowanego przez PAIH. W tym roku w konkursie wzięło udział 81 gmin, zaś o nagrodę konkuruje ostatecznie 65 działek, wytypowanych przez Centra Obsługi Inwestora. Najwięcej ofert zgłoszono z województw: wielkopolskiego, mazowieckiego i kujawsko-pomorskiego. Rozstrzygnięcie konkursu nastąpi pod koniec roku.

Rynek terenów pod inwestycje w nieruchomości nieco stracił z ubiegłorocznej dynamiki. W 2017 rok był bardzo udany pod względem transakcji na rynku działek pod inwestycje komercyjne i mieszkaniowe. Wolumen transakcji, najwyższy od 2006 r., wyniósł 3,5 mld złotych.

– Szacujemy, że w 2018 roku dynamika zakupów w sektorze mieszkaniowym i hotelarskim będzie nadal rosła, spadnie natomiast zainteresowanie gruntami biurowymi i magazynowymi. Inwestorzy poszukują rynków z szybszym zwrotem kapitału - mówił Emil Domeracki, dyrektor ds. gruntów w dziale doradztwa inwestycyjnego Colliers International wiosną tego roku.

POLSKA NADAL PRZYCIĄGA BIZ, ALE BRAKUJE PRACOWNIKÓW

Polska pozostaje w czołówce najatrakcyjniejszych kierunków w regionie CEE dla bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ). Wpływ na zainteresowaniem inwestorów może mieć awans Polski do grona 25 najbardziej rozwiniętych gospodarek świata wg FTSE Russel.

– Dynamiczny rozwój polskiego rynku kapitałowego zaowocował nadaniem mu statusu rynku rozwiniętego. To fundamentalna zmiana w postrzeganiu Polski przez globalnych inwestorów. Przekwalifikowanie naszego kraju daje możliwość zainteresowania nowych inwestorów akcjami polskich spółek i stanowi ogromną szansę dla całego rynku kapitałowego, – mówi Marek Dietl, prezes zarządu Giełdy Papierów Wartościowych.

W 2017 roku wartość nowych BIZ wzrosła o 19 proc., jak wynika z raportu firmy Ernst&Young. Jednak przed polską gospodarką stoją nowe wyzwania, w szczególności związane z dostępnością pracowników. Przez wiele lat Polska była zapleczem taniej siły roboczej dla krajów Europy Zachodniej, zwłaszcza w takich sektorach jak motoryzacja czy produkcja sprzętu AGD. Jednak sytuacja ulega zmianie.

– Dotychczasowy model wzrostu polskiej gospodarki, opierający się w znacznej mierze o niskie koszty pracy i produkcji, wyczerpuje się. Potrzebę tej zmiany wzmacniają: (1) niekorzystne tendencje demograficzne prowadzące do zmniejszonego zasobu pracowników i wzrostu ich wynagrodzeń; (2) coraz silniejsze włączanie się w międzynarodowe łańcuchy produkcji gospodarek o niskich kosztach pracy; (3) procesy automatyzacji i robotyzacji, które zastępują część pracochłonnych procesów i tym samym pozwalają je przenieść z powrotem do gospodarek rozwiniętych. Rośnie zatem znaczenie takich czynników jak jakość produkcji i usług czy rozszerzanie oferty produktowej, a maleje rola konkurencyjności w oparciu o cenę. W szczególności, kluczowe znaczenie dla atrakcyjności polskiej gospodarki będą mieć dobrze wykształceni i wykwalifikowani pracownicy, umiejętnie dostosowujący się do zmian i zastosowania nowych rozwiązań technologicznych w praktyce, – mówi Marek Rozkrut, partner w firmie E&Y.

Na problemy z pracownikami skarżą się również inwestorzy z Niemiec. Już trzeci raz z rzędu Polska zajęła drugie, po Czechach, miejsce w Ankiecie Koniunkturalnej Polsko-Niemieckiej Izby Przemysłowo-Handlowej (w badaniu udział wzięło 300 firm zagranicznych operujących w Polsce). Firmy skarżą się na spadek dostępności pracowników i zwiększenie presji na wysokość wynagrodzeń. Spadki w ocenie (3 rok z rzędu) zaliczyła również stabilność polityczno-społeczna kraju oraz polityka gospodarcza (obydwa czynniki otrzymały 2.4 pkt na 5 możliwych). Wciąż jednak aż 90 proc. niemieckich inwestorów ponownie wybrałoby Polskę na lokalizację swoich inwestycji. Wśród zalet polskiej gospodarki przedsiębiorcy wyliczali przynależność do Unii Europejskiej, poprawę infrastruktury, kwalifikacje pracowników oraz dostępność poddostawców.

O tym, że Polska jest nadal interesującą jako miejsce lokalizacji inwestycji świadczy również fakt, że w pierwszych 3 kwartałach 2018 roku wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce obsługiwanych przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu (PAIH) wzrosła aż o 70 proc. Jak podaje PAIH, największym inwestorem w Polsce są Belgowie, a sektor, który przyciąga najwięcej inwestycji to elektromobilność, jednak te dane wynikają z du-

żej mierze z olbrzymiej inwestycji (320 mln euro) belgijskiej firmy Umicore o w Nysie (produkcja komponentów do baterii montowanych w samochodach elektrycznych). Na drugim miejscu po Belgach (340 mln euro) plasują się firmy ze Stanów Zjednoczonych (332 mln euro), a na trzecim miejscu są przedsiębiorstwa z Niemiec (196,7 mln euro). Na koniec III kwartału tego roku Polska Agencja Inwestycji i Handlu obsłużyła 36 projektów. Łączny CAPEX wzrósł z 706 mln euro do 1,2 mld euro.

– Obszar inwestycji greenfield jest strategiczny i to właśnie ta grupa aktywów świadczy o długofalowym podejściu do Polski inwestorów zagranicznych. Jest dowodem na rosnące zaufanie do naszego kraju, – podkreśla wiceprezes PAIH Krzysztof Senger.

PROGNOZY NA 2019 ROK

Wydaje się, że kapitał ludzki i siła robocza będą hasłami przewodnimi kolejnych lat. Zarówno inwestorzy, jak i deweloperzy powierzchni magazynowych/przemysłowych i biurowych, będą inwestowali tam, gdzie znajdą odpowiednią ilość dostępnych pracowników. Testem dla rządzących, zarówno na szczeblu centralnym, jak i regionalnym, będzie zapewnienie odpowiedniej kadry. Kolejnym wyzwaniem 2019 roku będzie stabilność polityczna, związana ze zbliżającymi się wyborami parlamentarnymi. W demokratycznych społeczeństwach cykliczne zmiany władzy nie są niczym nowym, ale inwestorzy mogą czasowo wstrzymać się z częścią decyzji o nowych projektach.

W przypadku nieruchomości komercyjnych powinien trwać rozwój poszczególnych sektorów, jednak jego dynamika może częściowo zwolnić z uwagi na dojrzałość i nasycenie rynku. Z tego wynika, że mniej będzie spektakularnych projektów, zwłaszcza na mocno nasyconym rynku handlowym. Za to, ze względu na swój rozmiar i stabilność, polski rynek nieruchomości stanie się jeszcze atrakcyjniejszy dla inwestorów zagranicznych.

Z uwagi na fakt, że najstarsze centra handlowe mają już prawie 20 lat, na rynku handlowym coraz częściej będziemy mieć doczynienia z modernizacjami, rozbudowami i przebudowami, pozwalającymi na dopasowanie



Powoli coraz większym wyzwaniem w kontekście gruntów pod inwestycje magazynowe i przemysłowe w Polsce staje się kwestia dostępności dużych działek w atrakcyjnych lokalizacjach, z planem miejscowym pozwalającym na budowę tego rodzaju obiektów. – **uważa Wojciech Zoń, Savills.**

powierzchni do najnowszych trendów m.in. związanych z ofertą rozrywkową. Przykładem może być 15-letnie CH Blue City w Warszawie, które na przełomie 2018 i 2019 roku wzbogaci się o kino i sieć fitness.

– Polski rynek centrów handlowych wszedł w ostatnich latach w dojrzałą fazę. Rynek jest już dość mocno nasycony powierzchnią handlową, stąd nowych obiektów pojawiać będzie się coraz mniej a zmieniać się będą te istniejące o ugruntowanej pozycji wśród klientów, – mówi Łukasz Marynowski z PRCH.

W kolejnych miesiącach powinien dynamicznie powiększać się rynek powierzchni magazynowych.

– Jesteśmy obecnie w punkcie szczytowym tej hossy. Ani pod koniec tego roku, ani w przyszłym nie spodziewamy się dużej zmiany na rynku. Dobra passa jeszcze potrwa, a rok 2018 będzie rekordowy jeżeli chodzi o aktywność deweloperów i inwestorów oraz popyt ze strony najemców, – komentuje Beata Hryniewska, szef działu powierzchni magazynowych i logistyki, CBRE.

Deweloperzy powierzchni magazynowych i przemysłowych mogą mieć jednak problemy z gromadzeniem banków ziemi i poszukiwaniem optymalnych działek pod nowe inwestycje, zwłaszcza w kluczowych lokalizacjach, takich jak zachodnia część Polski.

– Powoli coraz większym wyzwaniem w kontekście gruntów pod inwestycje magazynowe i przemysłowe w Polsce staje się kwestia dostępności dużych działek w atrakcyjnych lokalizacjach, z planem miejscowym pozwalającym na budowę tego rodzaju obiektów. Dodatkowo niektóre z popularnych wśród najemców regionów borykają się od lat z tymi samymi problemami wynikającymi z lokalnych uwarunkowań, np. na Górnym Śląsku duża część gruntów objęta jest szkodami górniczymi, co utrudnia lub wręcz uniemożliwia realizację inwestycji, – uważa Wojciech Zoń, Savills.

Kolejnym problemem w nadchodzącym roku dla rynku magazynowego może być brak odpowiedniej liczby pracowników.

– Powstaną kolejne magazyny dla tej klientów z grupy e-commerce- zwykle obiekty dedykowane, uwzględniające specyfikę branży w parametrach technicznych budynków, częściowo zautomatyzowane, w lokalizacjach dogodnych pod kątem dystrybucyjnym, ale również racjonalnych z punktu widzenia rynku pracy. Korzystne prognozy dla rozwoju sektora logistycznego w Polsce, jak na całym kontynencie europejskim, pozwalają z optymizmem patrzeć na rozwój rynku w perspektywie zbliżającego się 2019 roku. Warto pamiętać również o wyzwaniach, z których najistotniejszym jest dynamiczna sytuacja na rynku pracy i zapotrzebowanie na pracowników, szczególnie na głównych rynkach magazynowych, – mówi Joanna Sinkiewicz, partner, dyrektor działu powierzchni przemysłowych i logistycznych, Cushman & Wakefield.

Podobnie jak w przypadku rynku handlowego, deweloperzy powierzchni magazynowych coraz śміiej będą inwestować na terenie mniejszych miejscowości. Wynika to między innymi z większej dostępności pracowników. Z kolei konieczność zwiększenia automatyzacji magazynów (z uwagi na trudności kadrowe) doprowadzi do jeszcze większego dopasowania nowych obiektów do potrzeb konkretnego najemcy.

– Prognozujemy, że w najbliższych miesiącach powstawać będzie więcej obiektów dedykowanych (BTS). Stopniowo będzie rosła popularność mniejszych ośrodków miejskich. Z pewnością będziemy także świadkami dużych transakcji na powierzchnię ok. 100 tys. m kw., – uzupełnia Wojciech Zoń.

W 2019 roku rynek powierzchni biurowych nadal będzie się dynamicznie rozwijał. Polska, a zwłaszcza Warszawa, będzie stanowiła atrakcyjny cel dla inwestorów, śміiej powinni działać szczególnie inwestorzy z Azji.

– Inwestorzy koreańscy będą coraz odważniej wchodzić na warszawski rynek, o czym mogą świadczyć dwie transakcje z udziałem kapitału koreańskiego, które zostaną sfinalizowane w COB pod koniec bieżącego roku. Warszawa nadal będzie bardzo atrakcyjną lokalizacją dla wielu różnych inwestorów, aczkolwiek podaż obiektów w budowie na 2019 rok jest ograniczona, – uważa Soren Rodian Olsen, partner, dyrektor działu rynków kapitałowych, Cushman & Wakefield.

W Warszawie zmniejszy się przyrost nowych powierzchni biurowej, jednak aktywność najemców powinna się utrzymać na podobnym poziomie, co dotychczas.

– Relatywnie niska ilość projektów planowanych na 2019 rok spowoduje wzrost liczby renegocjacji oraz umów przednajmu w projektach, które będą oddane w 2020 roku, kiedy to spodziewany jest istotny przyrost nowej podaży. Aktywność najemców będzie w znaczącym stopniu koncentrowała się w największych strefach (Służewiec, Centrum, Aleje Jerozolimskie) z przewagą lokalizacji centralnych, w tym okolic Ronda Daszyńskiego, które dzięki ofercie powierzchni biurowych będących obecnie w budowie będzie się cieszyć największym zainteresowaniem najemców. 2019 rok przyniesie również odpowiedź na pytanie, jak w najbliższym czasie zmieni się krajobraz stolicy, ponieważ to właśnie w tym roku na większości nowych inwestycji wieżowych w końcu zawiśnie wiecha, – uważa Jan Szulborski, Cushman & Wakefield.

Podobnie jak w przypadku powierzchni magazynowych, rozwój projektów biurowych w miastach regionalnych będzie w dużej mierze skorelowany z dostępnością siły roboczej, zwłaszcza że wśród najemców będą dominowały firmy z branży BPO i SSC.

– Aktywność najemców na regionalnych rynkach biurowych pozostanie na stabilnym poziomie dzięki nowym inwestorom z sektora nowoczesnych usług dla biznesu planujących wejście do Polski, rosnącemu popytowi wewnętrznemu w największych miastach oraz dzięki trendowi konsolidacji najemców z sektora usług dla biznesu pod jednym adresem w ramach jednego miasta. Z drugiej strony, ważnym czynnikiem w dalszym rozwoju pozostałych miast regionalnych będzie decentralizacja najemców i przenoszenie części operacji do mniejszych miejscowości oferujących odpowiednie zasoby ludzkie, – uzupełnia Jan Szulborski.

Inwestorzy zagraniczni powinni nadal być zainteresowani inwestycjami w Polsce. W 2019 roku będzie można też w pełni zaobserwować wpływ nowej ustawy o specjalnych strefach inwestycyjnych na liczbę BIZ w naszym kraju. Będzie się również wzmacniał trend inwestowania w badania i rozwój.

**CHCESZ DOTRZEĆ
DO POTENCJALNYCH
INWESTORÓW?**

**CHCESZ DECYDOWAĆ
O WYSOKOŚCI BUDŻETU
REKLAMOWEGO?**

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

**Kampanie reklamowe
Google Ads**



**Kampanie reklamowe
w Google Display Network**



**Kampanie reklamowe
na You Tube**



**Kampanie reklamowe
w Gmail**



**Kampanie reklamowe
Re-marketingowe**



**Analityka
Google Analytics**



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

**MARKETING TERENÓW INWESTYCYJNYCH
I NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Wspieramy inwestorów na każdym etapie inwestycji

Rozmowa z zastępcą prezydenta miasta Płocka ds. rozwoju i inwestycji Jackiem Terebusem.



Jacek Terebus
zastępcą prezydenta miasta Płocka

III Płock dzięki położeniu na Mazowszu z jednej strony kusi centralnym położeniem, z drugiej ma silną konkurencję ze strony Warszawy. Czym Płock przyciąga?

Warszawa to metropolia, która ma inną skalę oddziaływania niż pozostałe polskie miasta, ale położenie Płocka w jej bliskości traktujemy jako atut lokalizacji. Płock nieustannie się rozwija i buduje swoją markę miejsca przyjaznego zarówno do pracy jak i zamieszkania. Dzięki możliwości kooperowania z największymi polskimi firmami i dostępność odpowiedniej jakości firm usługowych i handlowych, Płock jest bardzo dobrym miejscem do prowadzenia biznesu. Ponadto funkcjonalnie zaprojektowany układ przestrzenny miasta i otoczenie, które zapewnia włączenie komunikacyjne do autostrady A1 oraz dostępność jezior i lasów stanowią ważną przewagę dla długookresowego wyboru. Wymiar otwartości władz miasta jest aktywne podejście do tworzenia warunków rozwoju. Warto tu podkreślić świetnie funkcjonujące mechanizmy włączenia społecznego, jak w przypadku opracowywanej w ostatnim czasie Strategii Rozwoju Miasta czy Budżetu Obywatelskiego, którego 7 edycja będzie realizowana w 2019 roku.

III Na jaką pomoc mogą liczyć inwestorzy wybierający Płock?

Nowi inwestorzy w Płocku otrzymują indywidualne wsparcie w pełnym zakresie, wliczając w to przede wszystkim ulgi podatkowe (zwolnienie z podatku od nieruchomości w ramach pomocy „de minimis”) i aktywną działalność Miejskiego Urzędu Pracy, który profiluje zapotrzebowanie pracodawców i poszukuje niezbędnych specjalistów na rynku lokalnym. Kolejne tereny inwestycyjne są w fazie udostępniania, dzięki efektywnemu pozyskiwaniu środków unijnych na realizację obwodnicy miejskiej i uzbrojeniu terenów inwestycyjnych objętych planem miejscowym. Obecni na rynku przedsiębiorcy współpracują

w lokalnych izbach gospodarczych, a przy Prezydencie Płocka działa aktywnie Rada Gospodarcza wskazując potrzeby rozwojowe otoczenia.

III W jaki sposób miasto wspiera inwestorów poszukujących działek pod inwestycje w Płocku?

W Referacie Polityki Gospodarczej Miasta działającym w strukturze Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej każdy przedsiębiorca oraz potencjalny inwestor otrzymuje profesjonalną obsługę w zakresie informacji o oferowanych w mieście nieruchomościach, projektach inwestycyjnych, w tym projektach w formule PPP, obowiązujących przepisach i procedurach oraz możliwościach kooperacyjnych z innymi przedsiębiorstwami. Referat świadczy opiekę nad indywidualnymi przedsięwzięciami.

Referat dysponuje bazą ofert inwestycyjnych zawierającą dostępne tereny będące własnością Miasta jak i prywatnych właścicieli. W przygotowaniu znajduje się interaktywna baza ofert inwestycyjnych, która będzie dostępna w serwisie www.rozwojmiasta.plock.eu. Władze miasta gotowe są do tworzenia oferty inwestycyjnej dla konkretnego inwestora – na podstawie otrzymanych informacji analizowane są dostępne nieruchomości i przedstawiane te, które spełniają wymagania. Miasto wspiera potencjalnych inwestorów na każdym etapie planowania, przygotowywania i realizacji procesów inwestycyjnych. Skłonne jest włączać się w proces scalania nieruchomości oraz wspierać negocjacje z operatorami infrastruktury np. teleinformatycznej, którzy działają na terenie Płocka. Poprzez Miejski Urząd Pracy Miasto włącza się także w proces przygotowania kadry.

III Jak wygląda dostęp do siły roboczej w Płocku?

Płock to średniej wielkości miasto, którego rynek pracy jest obsługiwany przez dedykowany tylko dla jego obszaru Miejski Urząd Pracy. Wzmocnienie rangi Płocka sprawiło, że w mieście odnotowujemy najniższą stopę bezrobocia w historii – 6,7%. Jednocześnie Płock jest atrakcyjnym miejscem pracy dla mieszkańców okolicznych gmin w tym Sierpca, Gostynina czy Lipna. Jako silny gospodarczo ośrodek, Płock ma bardzo szeroką strefę oddziaływania regionalnego, a jego obszar funkcjonalny zawiera 3 duże okoliczne powiaty – płocki, gostyniński i sierpecki. W ich prawie 210 tys. społeczności średnie bezrobocie wynosi 15,6% - co stanowi duże zaplecze dla rynku pracy miasta.

III W najnowszej strategii miasta do 2030 r. Płock został określony jako innowacyjne miasto o zaawansowanej technologicznie gospodarce. Jakie działania podejmuje miasto by zrealizować te założenia?

Zgodnie z zapisami strategii realizujemy wizję, w której Płock to niezwykle, nowoczesne miasto, spełnionych i kreatywnych ludzi. Cele strategiczne w obszarze gospodarczym są dla miast zawsze trudne do zwymiarowania. Szansę na dynamiczny rozwój miasta postrzegamy w efektywnej współpracy sektora naukowego, biznesowego oraz władz samorządowych. Punktem wyjścia do działań w sferze gospodarczej jest inwestycja w ludzi, czyli dbałość o wysoki poziom kształcenia. Mówimy tu zwłaszcza o kadry zawodowej i technicznej, która będzie stanowiła ważny element potencjału Płocka. Jako jedni z pierwszych w kraju podjęliśmy modernizację szkół zawodowych, aby kluczowa część kształcenia czyli warsztaty, pozwalały przygotować się do pracy w przedsiębiorstwach. Również uczelnie wyższe i laboratoria będące załącznikiem nowych pomysłów, patentów i rozwoju kadry naukowej stanowią ważny impuls dla lokalnego środowiska i mają jeszcze silniej przenikać do świata gospodarczego. Warto wspomnieć, że w przypadku Płocka strategia powstawała wspólnie z przedstawicielami wszystkich sektorów zaangażowanych w życie miasta, którzy poświęcili swój czas i umiejętności, aby działać dla wspólnego dobra i podjąć wyzwanie budowy Płocka naszych marzeń.

III W ubiegłym roku Płock uzyskał dofinansowanie unijne na przygotowanie terenów inwestycyjnych na osiedlu Trzepowo. Jak miasto wyobraża sobie rozwój tych terenów?

Zwiększenie powierzchni obszarów gotowych pod inwestycje jest priorytetem władz miasta. Gotowe tereny inwestycyjne mają kluczowe znaczenie dla wzrostu poziomu inwestycji komercyjnych, w istotny sposób zwiększając atrakcyjność inwestycyjną miasta. Przyczyniają się one do rozwoju przedsiębiorczości i kreują nowe miejsca pracy. Podstawowym czynnikiem zachęcającym do lokowania inwestycji jest zaoferowanie wymagającym podmiotom gospodarczym takich warunków, które pozwolą na szybkie przeprowadzenie procesu inwestycyjnego, przy równoczesnym ograniczeniu kosztów dostępu do infrastruktury zewnętrznej. W związku z tym, konieczne było podjęcie działań zmierzających do pełnego uzbrojenia dużych terenów, z przeznaczeniem pod inwestycje.

Prace projektowe związane z wyposażeniem terenu Trzepowa w drogi i infrastrukturę podziemną zakończyły się w czerwcu 2018 roku uzyskaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Na przełomie roku 2018/2019 jest planowane ogłoszenie postępowania przetargowego mającego, na celu wyłonienie wykonawcy robót.

Już w 2020 roku planujemy zakończenie robót i teren Trzepowa będzie w pełni dostępny dla zainteresowanych inwestorów. Oferta nowych terenów inwestycyjnych na osiedlu Trzepowo zostanie skierowana do małych i średnich przedsiębiorstw.

III Trwają również prace nad zagospodarowaniem terenów lotniska cywilnego w Płocku. Jakie są plany miasta wobec tych terenów i jakie inwestycje mogą tu zostać zrealizowane?

Obecnie trwają prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego między innymi obszar lotniska oraz tereny do niego przyległe.

Projekt planu uwzględnia planowaną przez Aeroklub Ziemi Mazowieckiej modernizację lotniska polegającą na budowie nowej drogi startowej o nawierzchni

ni utwardzonej. Tereny bezpośrednio przyległe do lotniska zgodnie z projektem planu przeznaczone zostaną pod funkcje inwestycyjne – produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe.

III Na terenie miasta znajduje się Płocki Park Przemysłowo-Technologiczny. Ile i jaki typ powierzchni jest tam dostępny oraz jakie branże mogą się ulokować na terenie parku?

Płocki Park Przemysłowo-Technologiczny (PPP-T) oferuje swoim klientom około 60 hektarów skomunikowanych terenów inwestycyjnych, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, oraz atrakcyjne powierzchnie biurowe. Od 2014 i 2015 roku w ramach Parku funkcjonują nowe obiekty Centrum Usług Korporacyjnych oraz Laboratorium Centralnego, przeznaczone dla inwestorów oraz partnerów biznesowych i korporacyjnych Płockiego Parku Przemysłowo-Technologicznego oferujących nowoczesne usługi dla biznesu oraz usługi badawczo-wdrożeniowe. Park dysponuje ponadto nowoczesną i ogólnodostępną infrastrukturą biurową oraz szkoleniowo-konferencyjną w Centrum Administracyjnym o powierzchni ponad 5000 mkw. Centrum znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby głównej PKN ORLEN S.A. i innych firm będących klientami lub partnerami Parku z dogodnym dojazdem komunikacyjnym i środkami komunikacji publicznej. Tereny inwestycyjne Płockiego Parku Przemysłowo-Technologicznego położone są w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu rafinerijno-petrochemicznego PKN ORLEN S.A., spółek Grupy ORLEN a także czołowych europejskich i polskich firm produkcyjnych oraz usługowych branży chemicznej.

III Jak wyglądają plany rozwoju PPP-T?

Głównym celem rozwojowym Parku jest zbudowanie konkurencyjności na bazie silnej identyfikacji z nowoczesnym sektorem chemicznym oraz dzięki profesjonalizacji usług służących rozwojowi firm technologicznych, kreowaniu innowacji i realizacji działań inkubacyjnych oraz akceleryacyjnych, polegających na opiece nad przedsiębiorstwami we wczesnej fazie rozwoju oraz przyspieszeniu początkowej fazy ich dojrzewania.

III Płock aktywnie angażuje się także w promocję partnerstwa publiczno-prywatnego m.in. poprzez organizację Międzynarodowego Forum PPP. Jakie miasto ma doświadczenia z tą formą realizacji inwestycji i czy obecnie szuka partnerów do kolejnych projektów?

W 2018 r. gmina Miasto Płock podpisała z konsorcjum firm Siemens Sp. z o.o. oraz Siemens Finance Sp. z o.o umowę w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego na realizację przedsięwzięcia pn. „Modernizacja energetyczna obiektów użyteczności publicznej w Płocku”. Prace modernizacyjne obejmowały wymianę systemów ogrzewania, oświetlenia, docieplenie budynków, instalację urządzeń fotowoltaicznych itp. w 24 budynkach – m.in. szkołach, przedszkolach, żłobku, pływalni czy rauszu. Celem projektu jest przede wszystkim zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, a także efektywne zarządzanie energią w okresie 17 lat. Projekt PPP, który został zrealizowany w Płocku zachęcił miasto do kontynuowania wysiłków ukierunkowanych na wykorzystanie tej formy współpracy. Aktualnie toczą się postępowania mające na celu realizację kolejnego etapu termomodernizacji budynków, inwestycji związanej z budową parku wodnego oraz modernizacji oświetlenia ulicznego. Nasze miasto planuje również korzystać z modelu koncesji na roboty budowlane lub usługi w celu wybudowania centrum sportowego nad zalewem Sobótka.



Polski rynek nieruchomości czeka lifting

Kurczący się bank gruntów inwestycyjnych kreuje doskonałą szansę dla starszych nieruchomości. Polska to zdecydowany lider regionu CEE pod względem dynamicznego rozwoju sektora nieruchomości komercyjnych. W czym tkwi potencjał wzrostu branży?

Do niedawna były to niezabudowane i jednocześnie świetnie zlokalizowane grunty inwestycyjne. Dziś, w miarę jak liczba białych plam na mapie polskich aglomeracji maleje, uwaga funduszy i deweloperów naturalnie kieruje się ku obiektom wymagającym rewitalizacji, modernizacji lub zmiany funkcji.

ZREWITALIZUJ MNIE

Aktualnie trudno wskazać dużą polską aglomerację w której prywatni inwestorzy, czy też władze miejskie nie angażowałyby się w projekty wymagające rewitalizacji. Oczywiście skala warszawskiego rynku i jego prestiż spowodowały, że to w stolicy przeprowadzono dotąd najwięcej takich inwestycji. Według JLL, w Warszawie nadal znajduje się ponad 100 budynków biurowych, które mogą zyskać drugie życie. Ciekawych propozycji nie brakuje też w innych częściach Polski.

W Łodzi ma miejsce jedna z największych rewitalizacji w historii miasta i jeden z najciekawszych tego typu projektów w Polsce, czyli przebudowa dawnych zakładów Polmosu, gdzie powstaje Monopolis. Poza przestrzeniami biurowymi znajdzie się tam przedszkole, basen, teatr, liczne restauracje, świetlica środowiskowa, galeria wystawiennicza i muzeum poświęcone historii zakładów Polmosu. Inwestycja będzie miejscem otwartym na biznes i mieszkańców miasta, które dodatkowo pomoże w zrównoważonym rozwoju śródmieścia. Trójmiasto czeka natomiast na zagospodarowanie terenów postoczniovych w Gdańsku i w Gdyni.

– Rosnąca popularność terenów lub obiektów wymagających rewitalizacji widoczna jest już od pewnego czasu. Jest to często związane ze zmianami planistycznymi, które dopuszczają np. budowę wyższego obiektu w miejscu aktualnie występującej zabudowy, a co za tym idzie możliwość realizacji najkorzystniejszej ekonomicznie inwestycji. Anali-



zując ten wątek nie można nie wspomnieć również o terenach przemysłowych, które są rekultywowane i na których deweloperzy realizują różnorodne, wielofunkcyjne projekty komercyjne. Dzięki tego typu inwestycjom kreowane są nowe, rozpoznawalne miejsca na mapie miasta. Coraz częściej również deweloperzy kładą dużo większy nacisk na tzw. „placemaking”, czyli na tworzenie miejsc, a nie realizowanie budynków. Najlepiej widać to na stołecznym rynku, na którym znajdziemy już kilka takich inwestycji, – mówi Mateusz Polkowski, dyrektor badań rynku i diradztwa, JLL.

Najbardziej znanym i barwnym przykładem rewitalizacji jest Hala Koszyki, dzięki której Warszawa dołączyła do grona największych światowych metropolii takich jak Nowy Jork, Londyn, Oslo, Rotterdam czy Florencja, gdzie w halach targowo-restauracyjnych pod jednym dachem tętni życie i spotykają się smaki z całego świata. Rewitalizacja, choć bardzo popularna, niesie jednak ze sobą również wyzwania.

– Przyjmuje się, że odrestaurowanie zabytkowych budynków może być droższe niż realizacja nowej nieruchomości od podstaw. Niemniej jednak ze względu na chęć zachowania charakteru danego miejsca, poszanowania jego historii lub objęcie danej nieruchomości ochroną konserwatorską, stara, istniejąca zabudowa jest często odrestaurowywana i zyskuje nowe życie. Stanowi później integralną część większego projektu składającego się zarówno z obiektów historycznych jak i z nowoczesnej zabudowy. Nadaje charakter danemu miejscu, – powiedział Mateusz Polkowski.

BIURA Z DUSZĄ

Jak wynika z danych JLL, na koniec pierwszego półrocza na polskim rynku biurowym aż 1,8 mln mkw. powierzchni znajdowało się w budo-

wie. Podaż przekroczyła symboliczny poziom 10 mln mkw. biur, z czego 5,4 mln stanowią zasoby biurowe stolicy.

– Polska jest stosunkowo młodym, ale szybko nasycającym się rynkiem biurowym. Sektor potrzebuje więc inwestorów, którzy z podobną uwagą będą analizować starsze, kilkunastoletnie projekty, jak i te, które powstały zaledwie rok, czy kilka lat temu. W ten sposób cała branża ma szansę na zrównoważony rozwój, a najemcy – na możliwość wyboru spośród setek projektów biurowych oferujących podobny komfort pracy oraz rozwiązania zapewniające optymalizację kosztową i pozytywnie wpływające na środowisko. Tam, gdzie nie jest możliwe podniesienie standardu projektu, tak aby w pełni odpowiadał na potrzeby użytkowników, warto rozważyć zmianę funkcji obiektu, – mówi Karol Klin, head of leasing department Globalworth Poland.

W ostatnich ośmiu miesiącach Globalworth dokonał jednych z najciekawszych transakcji inwestycyjnych na rynku biurowym w Polsce. W marcu firma ogłosiła przejęcie warszawskiego Warta Tower, ikonicznego budynku biurowego z 2000 roku. Z kolei w lipcu, Globalworth sfinalizował zakup Spektrum Tower, jednego z pierwszych wieżowców w stolicy.

– Oba projekty niosą ze sobą duży potencjał w zakresie zarządzania, a także podniesienia ich wartości i jakości. Ich przewagi konkurencyjne, czyli doskonała marka i świetna, centralna lokalizacja, to z kolei wartość dodana dla obecnych i potencjalnych najemców, którzy celują w wymagających pracowników. Choć i w tym przypadku nie brakuje wyzwań. Firmy decydujące się na zakup tak rozpoznawalnych projektów, biorą na siebie dużą odpowiedzialność. Wszelkie usprawnienia i zmiany są uważnie śledzone przez rynek. Powód jest prosty – ludziom zależy, aby zachować historię danego miejsca, – dodaje Karol Klin.

Polski rynek magazynowy na drodze po kolejne rekordy

Bardzo dobre wyniki za III kw. br. na rynku magazynowy pokazują, że trend wzrostu jest utrzymany. Popyt od początku roku przekroczył 3 mln mkw., z czego 870 tys. mkw. zostało wynajęte w III kw. br. Jest to wynik o 20% wyższy w porównaniu do III kw. 2017 r. W budowie jest imponująca liczba 2,16 mln mkw. powierzchni magazynowo – produkcyjnej, z czego 33% będzie oddanej do końca roku, czytamy w raporcie przygotowanym przez AXI IMMO.

POPYT - TREND WZROSTOWY UTRZYMANY

Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe ze strony najemców nie słabnie. W III kw. br. wynajętych zostało 870 tys. mkw., jest to wynik o ponad 20% wyższy w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. Ponad 62% z całości popytu stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Od stycznia do końca września br. wynajętych został ponad 3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo produkcyjnej. Szacujemy, że na koniec roku popyt może osiągnąć 4 mln mkw., podobnie jak w roku ubiegłym.

Najwięcej powierzchni magazynowej wynajęto w regionie Górnego Śląska – blisko 250 tys. mkw., z czego 71% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Na drugim miejscu znalazł się region Warszawy, gdzie łącznie na terenie miasta i w okolicach podpisane zostały umowy najmu na ponad 175 tys. mkw. Ponadto, wynik powyżej 150 tys. mkw. osiągnął Dolny Śląsk i powyżej 100 tys. mkw. Polska Centralna.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach roku w strukturze nowych umów najmu przewodzą operatorzy logistyczni (33%), sieci handlowe/dystrybutorzy (15,5%) i e-commerce (9,8%).

– Wysoki udział nowych umów najmu w strukturze popytu pozwala stawiać optymistyczne prognozy na kolejne kwartały. Pomimo spadającej dostępności pracowników, Polska pozostaje atrakcyjną destynacją, zarówno dla firm logistycznych, jak też produkcyjnych i dystrybutorów. Te pierwsze wybierają regiony bliżej granicy z Niemcami, gdzie powstają centralne magazyny do obsługi Europy Zachodniej. Firmy produkcyjne coraz częściej decydują się na lokalizacje w głębi kraju, w tym w Polsce Wschodniej, gdzie potencjał pozyskania rąk do pracy jest wyższy. Natomiast dla firm dystrybucyjnych naturalną destynacją są duże miasta i ich bliskie okolice, gdzie

szybkość i wysoka częstotliwość dostaw jest coraz ważniejsza, – komentuje Anna Głowacz, Dyrektor Działu Industrial w AXI IMMO.

PODAŻ – ROCZNY PRZYRÓST NOWEJ POWIERZCHNI NA POZIOMIE 2,8 MLN MKW.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w III kwartale 2018 roku przekroczyła 15,1 mln mkw. To rezultat oddania do użytkowania od początku roku 1,34 mln mkw., z czego 622 tys. mkw. to inwestycje zakończone w III kw. br. Jest to wynik o 29% niższy w porównaniu do III kw. 2017 r., ale nadal wysoki biorąc pod uwagę, że ponad 2,16 mln mkw. pozostaje w budowie.

Najwięcej nowej powierzchni A-klasowej deweloperzy dostarczyli na rynek w regionie Polski Centralnej, bo ponad 210 tys. mkw., następnie na Górnym Śląsku – 124 tys. mkw. W tych dwóch regionach od ponad roku aktywność deweloperska jest najwyższa. Warto również odnotować wysoki wynik w Polsce Wschodniej i Zachodniej, gdzie oddanych do użytku było po 75 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Niekwestionowanym liderem pod względem liczby i wolumenu powierzchni pozostającej w budowie jest Polska Centralna (566 tys. mkw.), następnie Górny Śląsk (365 tys. mkw.) i Dolny Śląsk (325 tys. mkw) oraz Warszawa (280 tys. mkw.).

Czytaj więcej na:
www.terenyinwestycyjne.info



Leading industry website dedicated to areas of investment in Poland

**PROMOTION
AREAS
INVESTMENT**



www.terenyinwestycyjne.info



Świdnik Activity Zone At Lublin Airport

www.invest.swidnik.pl



Your Investment



Our Support



Shared Success

120 ha Of Land Ideal For Your Investment