

Investment Areas Info MAGAZINE

in Poland

www.terenyinwestycyjne.info

EDITION NO1 | MARCH 2024

Warehouse

What awaits

the warehouse market in 2024?

Will developers
build apartments
on developed
land?

**POLSKA
WERSJA**

Rynek gruntów
inwestycyjnych w Polsce

od strony **24**

Commercial real
estate in Poland
2023/2024

GROW WITH WARSAW

Smart People. Smart Technology. Smart City.



MIPIIM 2024



**Visit Warsaw
AT STAND R8.D1**



Our Partners at MIPIIM2024:

 BBI Development



 cmt.
certification
management team
GarPlan.

 NOHO
INVESTMENT

 DEVELIA

 PHN

 ECHO
investment



 FUTUREAL
CORDIA

 GHELAMCO
GENERAL CONTRACTOR, TRADE, SERVICE & CONSULTING

 SKANSKA

um.warszawa.pl

INSIDE

MARCH 2024
EDITION 01



04

A queue for residential plots



06

Purchasing land for the construction of an industrial hall is a multi-stage project

investment areas

- 10 Investment incentives within Polish Investment Zone popular in Lesser Poland
- 12 Will developers build apartments on developed land?

commercial real estate

- 16 Commercial real estate in Poland 2023/2024
- 18 New investment direction changes real estate market

warehouses

- 20 What awaits the warehouse market in 2024?

wersja polska

- 24 Kolejka po grunty pod mieszkaniówkę
- 26 Zakup działki pod budowę hali przemysłowej to projekt wieloetapowy
- 29 Ulgi inwestycyjne w ramach Polskiej Strefy Inwestycji popularne w Małopolsce
- 30 Czy deweloperzy będą budować mieszkania na zabudowanych gruntach?

PUBLISHER / WYDAWCA:
D&B Partners S.C.
18/8 Stalowa Street, 03-426 Warsaw, Poland
E. biuro@dbpart.com

EDITORIAL OFFICE / REDAKCJA:
E. redakcja@terenynwestycyjne.info

ADVERTISING / REKLAMA:
E. b.cybulska@dbpart.com

THE PHOTO ON THE COVER / FOTOGRAFIA NA OKŁADCE: freepik.com
Other photographs in the publication / Pozostałe fotografie w publikacji: freepik.com

TERENY INFO
INWESTYCYJNE

A QUEUE FOR RESIDENTIAL PLOTS

Recently, there have been major changes on the investment land market. The expectations of plot owners are still high, however nowadays, buyers are willing to pay more for plots that are prepared for the construction of multi-family housing projects. When an attractive plot of land comes up for sale, there are many people willing to buy it. Developers are actively looking for land because the demand for apartments, stimulated by government subsidies, is not decreasing and the market offer of new apartments is becoming increasingly meager.

At the same time, the slowdown in the warehouse sector means that the prices of land for large logistics projects do not grow as dynamically as in the case of housing. Less investor activity in this area is the result of a decline in demand for space and the withdrawal of a large number of tenants from preliminary agreements, which were not finalized last year. The number of new warehouse projects has recently decreased by more than half.

Nowadays, the implementation of warehouse and production projects depends strictly on the amount of contracted space. Alternatively, dedicated build-to-suit projects are being implemented, such as the Intel factory in Miekinia near Wrocław. The Semiconductor Integration and Testing Plant, which will be built on an area of almost 300 ha, is the largest foreign investment in Poland and in the high-tech industry in this part of Europe.

ALLIANCES

The third interesting trend visible on the land market are innovative forms of contacts, which are based on dynamic economic changes. The number of alternative forms of contracts is increasing, such as barter exchange, shares in development projects or joint ventures of land owners and developers. This allows owners to obtain higher final revenues and allows developers to optimize debt servicing costs, which are still very high.

An example of such a solution may be a letter of intent signed by Develia with a company controlled by pension funds to establish an entity that will build 90 thousand sq m. of residential and retail space on a plot of land in Gdynia. The developer will have a majority share in exchange for a cash contribution and will be responsible for management and execution. The company will implement the project with partners: Semeko Group and investment funds.

The prices of investment land are stimulated by the very limited supply of plots in attractive locations in the largest agglomerations in the country. After stabilizing in 2022, the valuation of investment plots increased sharply again last year. The reason was the shopping frenzy fueled by Bezpieczny kredyt 2 proc. government subsidy program. This year, the housing boom continues. Developers are intensifying their search for land. They want to meet the unprecedented demand, the continuity of which is ensured by another government support program 'Mieszkanie na start'.

LAND FOR APARTMENTS

The most sought-after is land on which construction can be started quickly, located in places with developed infrastructure. Such plots are extremely rare now. If they appear on the market, the offer is repeatedly outbid. Recently, a plot of land of less than 5 thousand sq m. located at Cynamonowa Street in Warsaw's Ursynow district, was auctioned for over PLN 82 million. The buyer paid more than twice the



■ Bartłomiej Zagrodniak, Walter Herz

asking price. Warsaw sees plot purchase transactions of record value. Land is bought for over PLN 150 million. For instance, in Wrocław, a plot of land measuring several thousand square meters was sold for over PLN 50 million.

The largest real estate development companies in the country have secured land for construction for the next few years. Leading companies can use them to construct a dozen or even around 20 thousand apartments. Developers, however, think long-term and are constantly building their portfolio of land. Smaller entities also declare their willingness to buy land, because the demand for apartments significantly exceeds the supply.

Meanwhile, new construction regulations, which are to come into force in April 2024, will further limit the availability of suitable land for apartment construction. The change in technical requirements will cause the parameters of the plots on which the investment will be possible and profitable to change to the detriment of investors. Moreover, some of the plots from developers' portfolios will lose their investment value. Ultimately, this may result in a further increase in land prices suitable for implementing projects under the new rules.

LAND FOR RETAIL AND MIXED-USE PROJECTS

Land is also sought for projects intended for institutional rental. We do not observe spectacular transactions in the PRS sector,

but its resources are constantly growing. Both investment entities and developers operating in this market, such as Echo Investment, Vantage, Develia, Murapol and Cavatina, are gradually expanding their portfolios of premises. The announcements of companies active in the PRS sector show that they want to build a total of several tens of thousands of apartments for rent in the upcoming years, even though they have to face similar challenges to developers building apartments for sale. The number of entities implementing projects in this sector is growing, and more entities are declaring their interest in cooperation.

Investment land for retail parks, which are popping across Poland is also in demand. Implementation of projects in this format attracts high rates of return. Retail parks are currently very popular, especially among private investors. Apart from real estate development companies that have been building in this sector for years, mainly domestic companies and private capital invest in commercial projects. The entry threshold is lower and construction is less time-consuming. This type of facilities are built mainly in smaller towns, where land is more available and not as expensive as in the large agglomerations.

The market also records individual land transactions involving the purchase of plots for mixed-use investments. For example, at the end of 2023, a hectare of land located in the center of Warsaw at Chmielna Street intended for a mixed-use project, was purchased for over PLN 145 million by Cavatina.

PURCHASING LAND FOR THE CONSTRUCTION OF AN INDUSTRIAL HALL IS A MULTI-STAGE PROJECT

Constructing an industrial hall is a milestone in the development of any company. It's an important step into the future, as well as a huge challenge for the investor. They face a long and multi-stage venture, usually starting with the selection of a location and the process of purchasing the land.

This is a crucial decision that can determine the success of the entire investment in the future, so it must be preceded by a thorough analysis of legal, technical, and locational issues. What should you pay attention to when choosing a site for the construction of an industrial hall? Here are some practical tips.

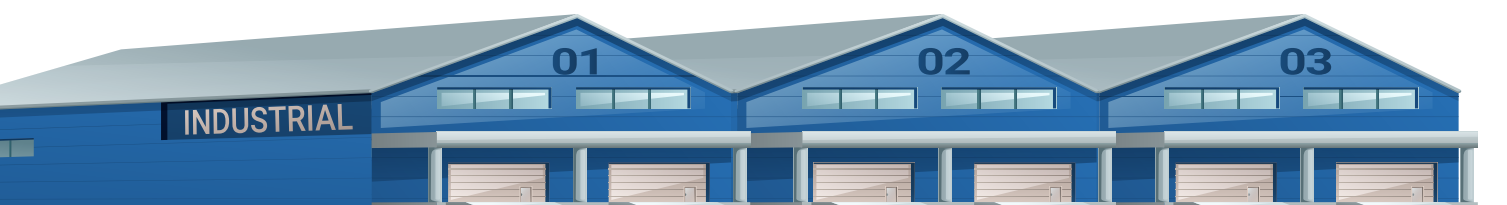
ARE WE CHOOSING AN INVESTMENT PLOT INDEPENDENTLY OR WITH THE HELP OF SPECIALIZED ENTITIES?

Constructing a production or warehouse hall is a complex investment process. It typically takes about a year, although considering the so-called preparatory phase, this period may extend. What initiates it? "Regardless of the nature and size of the planned investment, one of the first decisions that the investor faces is regarding locational issues. With more or less precision, they define the area of interest and begin the process of searching for a plot. This plot must correspond to future plans related to the size of the

building, its construction, as well as its purpose. For instance, an investor planning to build a warehouse will have slightly different priorities than one intending to establish a production plant", explains Marta Lorentowicz, an architect at Commercecon, a company specializing in the general construction of industrial facilities for years.

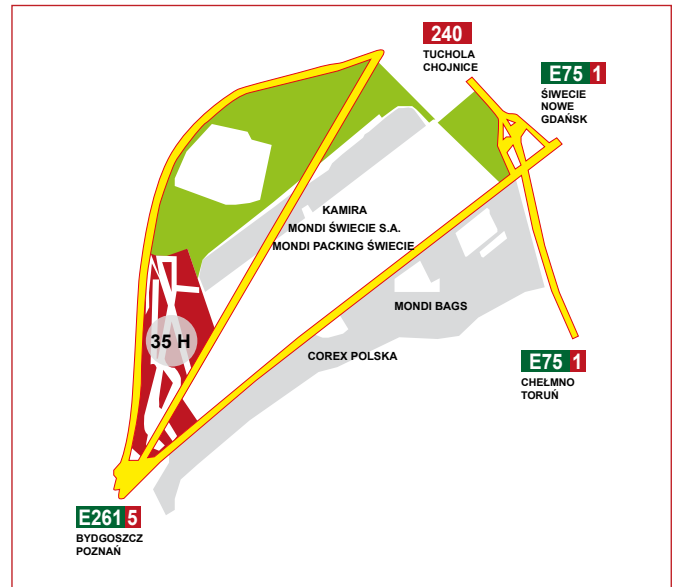
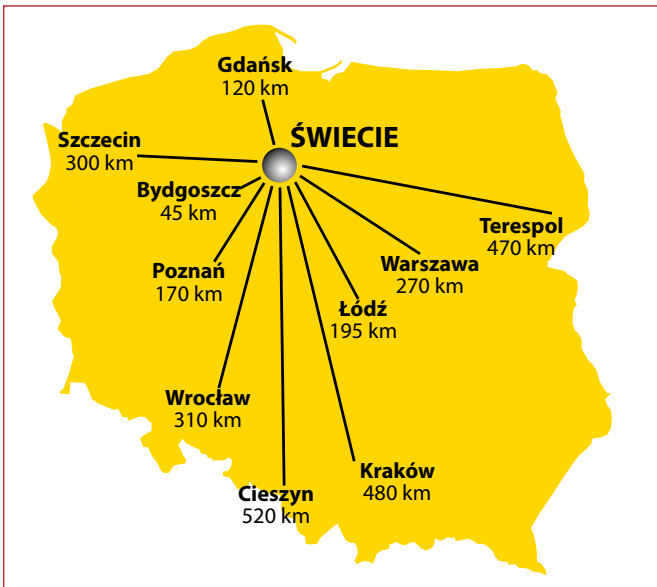
However, finding a plot that meets all requirements is not that simple. Therefore, instead of searching on their own, investors often delegate this task to specialized real estate agents or developers. However, it's worth knowing that such assistance can also be sought from the future general contractor of the facility. Several large construction companies provide such a service, and as Marta Lorentowicz from Commercecon, which also offers it, emphasizes, entrepreneurs willingly use this solution.

However, if they decide to conduct the purchasing process independently, they should pay attention to several aspects. What are they?



ONE OF THE MOST ATTRACTIVE INVESTMENT AREA IN THE NORTH OF POLAND

CO-FINANCING FROM PHARE 2003 FUND



ADVANTAGES OF THE VISTULA PARK I

- 3.5 km of internal roads
- 8 km of water supply lines
- 12 km of telecommunication lines
- 8 km of gas supply lines
- 15 km of rain water disposal lines
- 8 km of power supply lines
- 10 km of sewage disposal system
- parking lots of app. 5000 sqm. area
- lighting system
- Electricity: available capacity – 850 kW
- Voltage: 230 V (400V + - 10%)

VISTULA PARK OFFER

THE COMPANIES WHICH RUN A BUSINESS IN SWIECIE ARE SUPPORTED

- Entrepreneurs have a possibility to get some advantages like property tax exemptions for example.
- Entrepreneurs, who plan to start a business, make investments and those one who want to employ
- More than 20 inhabitants of Swiecie Commune are able to be supported.

Tax exemptions concern the land, buildings and the space in the following buildings: newly constructed, adopted or gained in the process of liquidation, bankruptcy or execution which are intend to run a business.

ADVANTAGES OF THE VISTULA PARK I

- The site is located near to the national highways number 5 and number 1. The site is located 13 km from A1 motorway junction Nowe Marzy
- The site is located near to the railway stations
- The site is located 50 km from big cities
- The site is located near to universities
- There are well qualified workers in Swiecie Commune
- Treatment plant with possibility to increase a power
- Dumping ground is available
- Additional source of energy and water is available from Mondi Swiecie S.A.
- The site is owned by Swiecie Commune
- The site has all necessary documents which permit to start a business immediately
- Business Support from Swiecie Commune is available

www.investin.swiecie.eu

INVESTMENT AREAS

LEGAL STATUS OF THE PROPERTY - WHY IS IT WORTH STARTING FROM THERE?

When buying any property, clear and unquestionable legal status seems crucial. The same applies to the purchase of an investment plot. Therefore, at the very beginning, it's essential to look into the land register, which is the primary source of information about the legal status of a particular property. What should you pay attention to?

"First and foremost, who owns or uses the land (Section II) - as various surprises may await here, most often in the form of an unresolved property ownership status. It's also essential to check if any mortgage has been established on the property (Section IV) and if the chosen area is not subject to the right of pre-emption or encumbered by other rights of third parties (e.g., servitude - Section III). One must realize that any such mention in the land register can significantly complicate the purchase of the land", warns Zbigniew Maciejewski, a lawyer at Commercecon.

LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN - A NECESSARY CONDITION?

Ensuring that the selected area has a transparent legal situation opens the door to further analysis. The next step is to check if a local spatial development plan (LSDP) has been created for it - a document known to every investor, available at the municipality or city hall or on the municipality or city's dedicated geoportal on the internet. The LSDP is a document in the form of a resolution - it specifies the land use of a given municipality or city, indicating the purpose of the land for individual plots. It consists of a text document describing the plan's assumptions and graphic materials, such as a map with a legend, which allows for the correct interpretation of the map and its understanding.

But what if there is no LSDP for the given area? "In that case, obtaining a Building Conditions Decision is necessary, which precisely defines the possibilities of building and developing the land. However, one must be patient - the municipality or city hall has 90 days to issue such a decision, counting from the date of submitting the application. However, it's essential to note that preparing such an application usually requires developing an architectural concept based on terrain analysis and consultations with the investor. Therefore, at this stage, it's recommended for the investor to cooperate with a chosen architectural office or the design department of the general contractor, who would be responsible for such an investment in the future", advises Marta Lorentowicz. Once it's ready, it can be issued to the landowner or the person representing them.

With certainty that the existing local spatial development plan or obtained building conditions correspond to the nature of our investment, we can focus on the next aspects of the purchasing process.

GROUND CONDITIONS - WHY IS IT WORTH CHECKING THEM?

Although local inspection might seem mandatory in the process of purchasing land for an industrial investment, it happens that investors make transactions without a personal visit. This is a significant

mistake! As our interlocutor explains, viewing the terrain "live" allows for a much better assessment of the location and surroundings but also serves as an introduction to a deeper analysis of geotechnical conditions. And these, in the case of any construction investment, are crucial.

WHAT SURPRISES MIGHT WE ENCOUNTER AT THIS STAGE?

There can be various obstacles, but even those seemingly insignificant can significantly prolong the site preparation process or force the investor to incur additional costs, often without realizing it. One can be seen at first glance - the unfavorable terrain shape. Most often, there's a significant slope, which will need to be leveled. This not only always entails additional work and financial outlays but sometimes also requires coordination with a surveyor, who will create a height grid of the terrain, explains the architect. Another obstacle might be the presence of trees growing on the investor's land. If this is the case, an inventory of the greenery should be conducted with the help of a specialized company. The presence of trees conflicting with the planned investment will require necessary logging, which, in turn, should be preceded by obtaining permission from the relevant authority - the municipality or city hall. However, tree felling will only be possible once a permit for the planned investment's construction is obtained.

However, there are also obstacles that are not visible to the naked eye. To avoid "hidden" surprises, it's best to conduct soil geotechnical studies if they haven't been done so far. And although, as Marta Lorentowicz points out, these costs are incurred before the decision to purchase the land, the investment is truly worth it. Geological and hydrological studies allow the recognition of potential problems that can significantly affect the later construction process, she adds. For example, the occurrence of weak or collapsible soils unsuitable for industrial hall foundation placement. In cases of their occurrence, the cost of building foundations can increase several times, exposing the investor to additional, significant expenses.

Another threat to the planned investment execution may be groundwater - waterlogged areas never favor construction. Based on the conducted studies, the surveyor determines the type of soil, indicating its classification, where simple, complex, or complicated conditions are distinguished. The geotechnical category of the entire building or its individual parts is determined by the building designer based on soil geotechnical studies, the scope of which is agreed upon with the contractor specializing in geotechnical works. Conclusions and recommendations resulting from the geotechnical opinion are the basis for the development of the building's foundation project.

SITE INFRASTRUCTURE - WHAT UTILITIES ARE NECESSARY FOR BUILDING A HALL?

Site infrastructure, i.e., access to essential utilities such as electricity, gas, sanitary and stormwater sewerage, and water, is a necessary condition for the functioning of any logistics or production facility. Therefore, before purchasing the selected plot, it's worth verifying their availability. Usually, obtaining a copy of the basic map from the geodesy department of the local authority, containing information



regarding the site's infrastructure, is sufficient for this. It's also possible to submit applications to individual infrastructure operators asking if access to these utilities can be obtained.

For industrial halls with a high fire load (the amount of combustible material stored relative to the hall's area), parameters related to water supply efficiency and access to external fire hydrants may prove crucial - in the absence of a municipal water supply network, water for external and internal fire purposes must be provided from a fire tank and a pumping station on the investor's plot.

PLOT SIZE - HOW MUCH LAND WILL WE NEED?

When determining the size of the land for the construction of a production or warehouse hall, several aspects must be analyzed.

"The first of these results directly from building regulations and regulates the distance of the building from the plot boundary. Thus, for elevations without windows or doors, it's 3 m, and for elevations with openings, it's 4 m. However, the minimum distance between buildings on different plots is also regulated by fire safety regulations (detailed by the Regulation

of the Minister of Infrastructure of April 12, 2002, on technical conditions that buildings and their location should meet: Chapter VI Fire Safety, Chapter 7 Building Location for Fire Safety). They require increasing the mentioned distances for buildings with a high fire load", explains Marta Lorentowicz.

A deeper analysis is usually required for large logistics halls. This is because intense traffic occurs around them, requiring planning of suitable internal access and fire roads, as well as parking lots for trucks and loading/unloading zones with docking spaces. Together with the building, they should be located on the plot in such a way that their arrangement complies with the provisions of the LSDP or building conditions (building line).

The dynamically growing demand for warehouse and production space in recent years has led to a decrease in the availability of attractive investment land. Therefore, choosing the optimal site for investment is not straightforward today. However, it's worth investing time and resources to conduct a thorough analysis before deciding on a purchase - only in this way can we avoid serious problems and costly surprises during the construction phase.

INVESTMENT INCENTIVES WITHIN POLISH INVESTMENT ZONE POPULAR IN LESSER POLAND

Operating for five years now, the Polish Investment Zone (PIZ) has attracted nearly PLN 110 billion in new investments nationwide. Investors in Lesser Poland eagerly utilize the investment incentives within the PIZ. The local operator of the program, the Krakow Technology Park, issued its 500th decision to grant support in September. Over the past five years, entrepreneurs have declared investment expenditures in the region totaling PLN 15.4 billion. Importantly, these investments have generated nearly 40,000 jobs, compared to the declared 15,500.

“In the autumn of 2018, new regulations known as the Polish Investment Zone came into force. This is a program conducted by the Polish government for all Polish and foreign entrepreneurs who, by undertaking new investments in Poland, whether on their own territory, belonging to state-owned companies, or local governments, can apply for exemption from corporate income tax (CIT) or personal income tax (PIT)”, says Krystyna Sadowska, Director of the Investor Service Department at the Krakow Technology Park, which operates the PIZ in Lesser Poland and the Jędrzejów County.

The Polish Investment Zone, divided into 14 zones nationwide, replaced the existing special economic zones. Thanks to the changes introduced five years ago, tax exemptions are now available nationwide, rather than just within the SEZ areas. As representatives of the Ministry of Development and Technology emphasized, this has contributed to a more even development, with nearly 70% of PSI investments being made outside the former zone areas.

According to data from the Ministry of Development and Technology, from September 2018 to the end of August 2023, 2,255 decisions on granted support were issued nationwide. This averages to about eight decisions per week. The declared investment value amounts to PLN 109.5 billion.

“The effects of five years of this program’s operation are impressive. Recently, as the Krakow Technology Park, we issued the 500th administrative decision. Investment expenditures from both Polish and foreign companies exceeded PLN 15 billion. Entrepreneurs have created 40,000 jobs; this is simply an absolutely impressive result”, says Krystyna Sadowska.

Since the beginning of this year, 40 companies from Lesser Poland have benefited from support under the PSI - 29 from the SME sector and 11 large ones - which will invest over PLN 1.5 billion in the development of their enterprises. They have declared the creation of nearly 800 jobs.

The Polish Investment Zone is an instrument allowing for tax relief for the implementation of new investments. It can be utilized throughout Poland regardless of the size of the company. Support is granted to companies in the industrial sector and modern services. Retail enterprises, both

wholesale and retail, are excluded from the exemption. The tax relief that entrepreneurs can obtain under the Polish Investment Zone constitutes state aid available in the form of exemption from corporate income tax (CIT) or personal income tax (PIT) of up to 70% of the value of the investment being realized. The amount of tax relief depends on the region in which the investment is located. Areas experiencing socio-economic problems are rewarded.

The Ministry of Development and Technology states that companies from 36 countries worldwide invest in the PSI, with the largest foreign investors being Germans, Koreans, and Dutch. However, Polish enterprises dominate, accounting for 39% of invested capital. For example, among the 500 companies with a tax relief decision in Lesser Poland, 363 are Polish entities, and 137 are foreign. Investments under the PSI cover various sectors, with modern industries such as electromobility and the machinery sector ranking high. One-third of the value of investments by Polish companies comes from micro, small, and medium-sized entities.

“Actions taken by public institutions to support entrepreneurship development are of immense importance,” emphasizes the Director of the Investor Service Department at the Krakow Technology Park. “Entrepreneurs who contribute to our GDP, mainly small and medium-sized Polish companies, expect interest and assistance from institutions like ours. In addition to being able to provide them with tax relief, the Krakow Technology Park can also provide a lot of interesting information about modern industry trends, such as Industry 4.0 or industrial digitization. Here they can also find out where events, conferences, and trade fairs are organized. We support entrepreneurs who are considering international expansion; our activities are extremely multifaceted.”

Additionally, the expert emphasizes that the Krakow Technology Park strongly cooperates with startups, directing numerous programs and projects to small businesses aimed at establishing relationships with large entities that have invested in SEZs or the Polish Investment Zone. These are more financially stable and have extensive resources, but due to their organizational scale, they have a lesser ability to quickly implement new technologies. In this way, the synergy effect works in favor of both partners.

YOUR PLACE FOR BUSINESS

The municipality of Stryków is located in the heart of Poland and has one of the best locations in the country. It is home to the intersection of two of the most important central European highways in the country: A1 (Gdańsk-Vienna) and A2 (Berlin-Moscow). The intersection of central European highways is a constant stimulus for the dynamic development of investment areas. The highway intersection combined with the Łódź-Łowicz railway line that runs through the municipality (with a freight sidings), as well as the proximity of international airports in Łódź (25 km) and Warsaw (110 km), or the close proximity of the planned transfer hub - the Central Communication Port, makes Stryków an excellently connected place to the world.

Given the growing interest of investors, about 1350 hectares of investment areas are still available in the spatial development plan, most of which have access to water, sewage, energy and gas networks.

The fact that Stryków offers the best business opportunities to companies located on its territory is evidenced by its 17th position in the European Cities of the Future 2020-2021 ranking prepared by the international research center fDi belonging to the Financial Times group. Stryków outperformed, among others: Oslo, Barcelona, Cambridge, Stockholm, Bucharest, Newbury, Finnish Espoo or Copenhagen. Stryków was again recognized in the European Cities and Regions of the Future fDi 2022/23 ranking, where it was among the top ten in two categories: cost efficiency and friendly business attitude.

In 2023, the Municipality of Stryków received record government funding of 98 million PLN for the infrastructure development around the planned industrial park in Bratoszewice, covered by the Łódź Special Economic Zone. The funds will be allocated for technical infrastructure to attract potential investors and to improve connection and road conditions for planned residential areas and the local community.



AND YOU CAN'T BE MISSING HERE

An investor who decides to locate their business in Stryków can be sure to find a supportive climate, space for growth, and an excellent logistics location.

Over 600 hectares have already been located by national and global leaders from Switzerland, Great Britain, Germany, Finland, the Netherlands, the USA, and France. Companies from the logistics, courier, automotive, construction, pharmaceutical, innovative food technology, telecommunications, and many other industries have established their investments here. Some of them operate in the Łódź Special Economic Zone.

In the Stryków Municipality, the largest real estate developers in the Polish market are also located, creating industrial parks such as Segro Logistic Park Stryków, Diamond Business Park Stryków, Panattoni Park Stryków, Prologis Park Stryków, Hillwood Stryków, and the Mountpark Stryków Logistics Center.

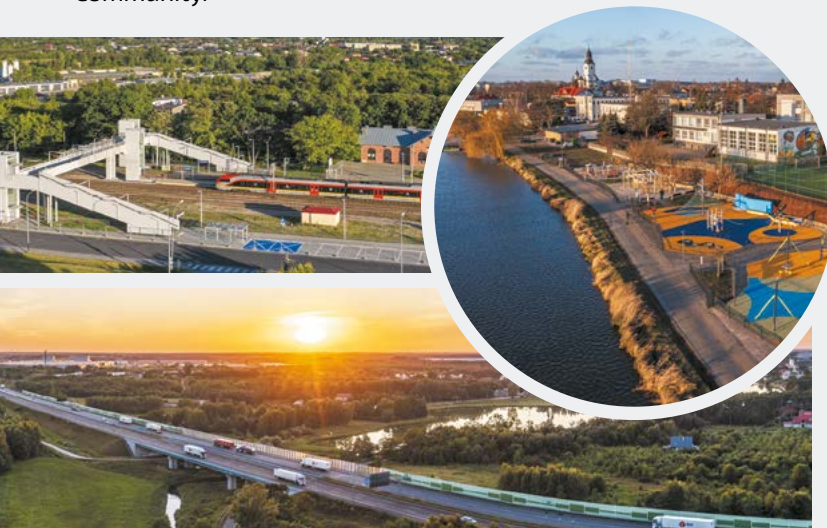
Mayor of Stryków
Witold Kosmowski

CONTACT

Municipal Office in Stryków
st. Kościuszki 27, 95-010 Stryków

Phone.: +48 42 719 80 02
E-mail: strykow@strykow.pl

www.strykow.pl





WILL DEVELOPERS BUILD APARTMENTS ON DEVELOPED LAND?

Do difficulties in acquiring land prompt developers to purchase developed plots? What are the pros and cons of investments based on demolitions or building renovations? Will we observe such projects on a larger scale?

A survey was conducted by the real estate portal dompress.pl.

“Considering the challenges in acquiring new land, we anticipate that such projects, namely the purchase of developed plots and their transformation, may indeed become more common in the market next year. We are also considering such solutions. Demolishing existing buildings and constructing new properties in their place can shorten the project implementation time compared to building from scratch on undeveloped land. Often, developed plots are located in attractive areas, close to the city center or other important points, which can be beneficial from the perspective of real estate demand.

In the case of purchasing a developed plot, it is possible to utilize existing infrastructure, which could potentially result in savings compared to building from the ground up. However, the process of demolition and site clearance generates additional costs that need to be taken into account in investment calculations.

We are aware of both the benefits and challenges associated with such investments and carefully analyze each proposal in terms of profitability and compliance with our development strategies,” says **Anna Bieńko, Sales Director at Wawel Service.**

“Such investment models may only be considered a small part of developers’ activities, as they mostly operate based on traditional schemes. I also don’t think they will gain significance.

However, there are attractive areas with great potential that are worth the increased effort and time, which includes demolition and change of function.

A good example is our investment in Gdynia on Kcyńska Street. We acquired land there from one of the commercial space operators who ceased operations in Poland. It’s an older facility whose activities are gradually winding down. We have already started demolition work and will implement a large residential project there. The advantage of the location is its good location and connectivity, and due to its previous activities, also the availability of infrastructure and utilities. These are advantages that may convince developers to pursue such investments,” says **Angelika Kliś, Board Member at Atal.**

“We believe that brownfield projects will be increasingly common in the coming years. In the centers of the largest Polish agglomerations, there is a lack of available land for development. Developers, who do not want to build in less attractive locations on the outskirts of the city, are increasingly reaching for developed plots and demolishing existing buildings.

In 2023, we purchased land with existing buildings on Legnicka Street in Wrocław’s Popowice district and on Kopernika Street in Redłów, Gdynia. We also signed a preliminary sale agreement for the Arkady Wrocławskie shopping center. The new owner, Vastint, plans to demolish the facility and implement a different type of investment there,” says **Andrzej Oślizło, CEO of Develia S.A.**

“Our criteria for selecting land for a new investment are primarily based on its attractive location, including good connectivity, proximity to green areas, and the presence of nearby shops and service points. We consider both developed and undeveloped land.

The best example of land where we are revitalizing old buildings is the plot on Sienkiewicza Street in the center of Wrocław. This is where Sienkiewicza Résidence is being built, a residential building in two styles, one of which is a renovated historic tenement house by us. Not only do we adapt the old walls for residential purposes, but we also restore the pre-war form of the entire building. Projects like this are more time-consuming than building on undeveloped land but have additional advantages. These include the “soul” of the building, which gives the project a unique atmosphere. Projects like these, due to the form of construction, often have thicker walls, which many customers appreciate,” says **Cezary Grabowski, Sales and Marketing Director at Bouygues Immobilier Polska.**

“Indeed, such projects are justified in times when we have such limited access to attractive land. We already have experience in transforming existing buildings, both in terms of hotels - I mean the Dana Hotel in Szczecin - and residential buildings. Next year, we plan another such project. This time in Kraków, where we will revitalize the former PKO BP building on Wielopole Street, transforming it into an exclusive hotel. The challenge associated with such investments is undoubtedly cooperation with the conservator,” says **Małgorzata Ostrowska, Director of Marketing and Sales Division at J.W. Construction.**

“Property conversions are becoming an attractive investment alternative. The biggest advantage of such projects is their location. Post-industrial areas are usually located in well-connected points, which adds value for future customers.



“Such investment models may only be considered a small part of developers’ activities, as they mostly operate based on traditional schemes. I also don’t think they will gain significance.”

Angelika Kliś, ATAL

INVESTMENT AREAS

Additionally, a developed plot usually already has infrastructure, which eliminates the need for additional development, such as connecting utilities.

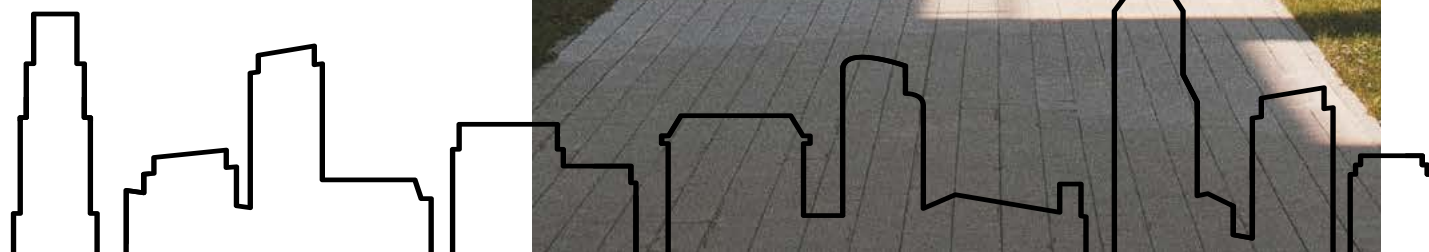
Procedures related to repurposing post-industrial areas for new purposes, however, require a time-consuming process due to numerous legal regulations and administrative approvals. Developers must also consider the risk associated with carrying out such projects, resulting from demolition and land transformation.

Despite this, the observed trend of replacing older buildings with new ones will continue to strengthen, especially in light of the limited availability of empty plots in attractive locations," says **Andrzej Gutowski, Vice President and Sales Director of Ronson Development.**

"From the beginning of our company's existence, we have been interested in projects in attractive locations that can be tailored to current market needs. One such investment was the purchase in 2016 of a service building in Gdynia on Wrocławska Street, where, after selling the property to a local developer, a modern residential building was built. Another investment that attracted us with its history and love for revitalization was a tenement house in Gdańsk on Trakt św. Wojciecha Street. The entire Orunia district has undergone revitalization in recent years, and we expect to receive a building permit within the next two years to restore the former glory of this magnificent property.

Such projects are much more demanding and time-consuming in terms of preparing project documentation and may hide many surprises. However, their implementation brings unique satisfaction and allows for gaining valuable experience. Therefore, although land acquisition seems simpler in principle, when we look at it from this perspective, and considering that there are fewer and fewer undeveloped plots in the best locations, it can be assumed that the trend of transforming existing buildings will continue to strengthen," says **Damian Tomasił, CEO of Alter Investment.**

"Such projects are always very complex and demanding. Therefore, we would rather not undertake such actions. However, the decision always depends on the individual project," says **Eyal Keltsh, CEO of Roby and Vantage Group.**





INVEST IN ŁOMŻA

Lomza is one of the three largest cities in the Podlaskie Voivodeship. With a population of approximately 60,000, the city is a sub-regional administrative, economic and cultural centre for the west-south part of the region.

The city is located halfway between Warsaw and the eastern and northern borders of the country as well as the European Union, at the intersection of the national roads DK61 and DK 63, by the expressway no. S61, which is a part of the international route E-67 Via Baltica, leading from Berlin, through Warsaw, to Helsinki.

The city continues to invest in improvements to the transport system and increasing the accessibility of investment areas in the Lomza Investment Zone. It is an area in the western part of the city, which covers an area of over 200 hectares designated in the local spatial development plan for production and services, warehousing and storage facilities. It provides fully developed technical infrastructure as well as a transportation system. The area is one of the largest investment areas east of the Vistula River.

The Lomza Investment Zone also includes a system of tax reliefs within the Polish Investment Zone. Entrepreneurs who invest in the city of Lomza may benefit from income tax exemptions for a period of 15 years. They can take advantage of the exemptions in force in the Special Economic Zones upon obtaining a decision granting support under the Polish Investment Zones' framework. Additionally, the city offers a property tax exemption for a period of 3 years.

The largest potato starch plants in the country, a dairy, a brewery, manufacturers of functional food and food components are located in Lomza. Many of these food companies introduce new technologies and products that are unique on a national or European scale. Construction, furniture and energy companies have also found excellent conditions for development in Lomza due to the available raw material base. The intellectual potential is capitalised on by thriving IT companies.

Human capital is an asset as well. Technical and vocational schools also educate skilled workers by adapting their programmes to the needs of the labour market. There are two higher education institutions with the "academy" status in Lomza: University of Lomza and the International Academy of Applied Sciences in Lomza, which offer education in the fields of computer science, automation and robotics, food technology, construction and agriculture. Several thousand students attend universities in Lomza.

Lomza is also a great place to live. Tourist attractions as well as well-developed and modern sports and leisure facilities offer many opportunities for active recreation and for developing passions and interests.

WHY IS IT WORTH TO INVEST IN ŁOMŻA?

- Excellent location, approximately 150 km from Warsaw and the eastern and northern borders of Poland, as well as the EU border, along the Trans-European Transport Corridor E-67 VIA BALTICA
- Highest public support intensity in the country of up to 70%
- Lomza Investment Zone - a fully developed area of over 200 hectares dedicated to the development of production and services, warehousing and storage facilities.
- Income tax exemption for up to 15 years within the Polish Investment Zone.
- Property tax exemption for new investments for 3 years.
- The activities of the Lomza Industrial Park, including the Business Incubator, which creates excellent conditions for new businesses to be established.
- A well-educated professional workforce from the existing universities. Relatively low labour costs.
- Favourable climate for entrepreneurs - networking at business breakfasts, promotion of local entrepreneurs in the economic competition, accessibility of the city authorities
- Administrative support for entrepreneurs in business activities and at every stage of the investment process at the Entrepreneurs Service Centre of the Lomza City Hall.

We encourage you to invest in Lomza.
It's a great place to make a good investment.

www.investinlomza.pl

COMMERCIAL REAL ESTATE IN POLAND 2023/2024

In the near future, the commercial real estate sector in Poland will face the challenge of returning to high levels of investment activity, development, and leasing market amidst the still palpable global instability and climate crisis.

According to Savills experts, geopolitical, economic factors, and financial market volatility continue to have a significant impact on the real estate market landscape and will continue to shape it in the foreseeable future.

“The pandemic and the geopolitical situation in recent years have caused significant turbulence in the global economy, leading to a strong increase in inflation. In response to the decline in the value of money, central banks have systematically raised interest rates, which have become the main factors inhibiting investment and development activity in the commercial real estate market. With the decrease in financing costs, we expect a reduction in polarization between buyers’ and sellers’ price expectations and a gradual increase in investment volume”, comments Kamil Kowa, a board member of Savills in Poland.

According to Savills, the lower liquidity of the market was exacerbated by the specificity of the Polish real estate market, which is characterized by the dominance of foreign capital. The volume of investment transactions in Poland from January to September 2023 was about 65% lower than in the same period last year. Foreign capital is awaiting economic stabilization, which would translate into a reduction in transactional risk.

In the first half of 2024, investors will target properties valued below 100 million euros, with a long-term investment horizon, and value-add properties, with the potential to increase value through active management in both leasing and modernization, redevelopment, leveraging development potential, or changing the functional use.

In the investors’ spectrum of interest, modern and well-connected large-area logistics facilities and urban warehouses will remain. Additionally, there will continue to be interest in acquiring assets from alternative sectors, such as institutional rental housing (PRS) and private dormitories. If demand in the traditional resi-

dential market remains high and developers are not interested in selling projects to PRS operators, investors in this sector will start focusing on more affordable commercial plots and properties, where collective housing facilities can be developed.

According to preliminary estimates, the total office stock in Poland by the end of the year will increase to over 12.8 million square meters. Therefore, 2023 will be remembered as the year with the lowest new supply in Warsaw (around 67,000 square meters, a decrease of about 70% compared to the whole of 2022) and the second lowest in the last decade in regional cities (around 328,000 square meters). We can expect more development projects only in 2025.

According to Savills, changes in the work model initiated as a preventive measure during the pandemic have triggered a deeper transformation of offices and the way work environments are shaped. This significantly affected office space demand in 2023.

“After nearly three years of combining remote and in-person work, employers are now better able to estimate how much space they actually need. Companies are increasingly reducing the size of the



“Poland’s central location and access to qualified workers make our candidacy seriously considered by semiconductor producers from Europe as part of a nearshoring strategy”

Katarzyna Pyś-Fabiańczyk, Savills



occupied area. The average area of newly leased office space in Warsaw has been systematically decreasing for three years, from over 1000 square meters before the pandemic to around 800 square meters in 2023. In return, tenants sometimes opt for higher standards or better locations. With limited supply, companies looking for office space can now take advantage of often very advantageous sublease offers and the still-developing coworking office space market", comments Jarosław Pilch, Director of Office Space Department, Tenant Representation at Savills in Poland.

In the industrial-warehouse space market in Poland, the first quarter of 2023 brought a record new supply of space, reaching 1.9 million square meters. This was the result of projects completed under favorable economic conditions and during the peak demand for warehouse space. Subsequent months noticeably slowed down the pace of launching new investments, particularly those carried out on speculative grounds.

According to Savills estimates, the total supply of new warehouse projects in 2023 will be around 3.7 million square meters, which would be significantly lower than in the record-breaking 2022, but still the second highest in the history of the warehouse market in Poland. The supply of new facilities in 2024 will most likely be lower, indicated by the amount of space under construction and the decrease in demand.

"With the increasing availability of space in existing facilities, in 2024, we expect more renegotiations and relocations to facilities that have been successfully operating in the market and are characterized by adequate quality and good location. Data centers will continue to develop, playing a crucial role in servicing the increased demand for cloud services. The development of artificial intelligence, the popularization of electric vehicles, and the automation of production are driving a rapid increase in demand for semiconductors, as envisaged by the European Chips Act, which aims to more than double the EU's share in global semiconductor production by 2030. Poland's central location and access to qualified workers make our candidacy seriously considered by semiconductor producers from Europe as part of a nearshoring strategy", comments Katarzyna Pyś-Fabiańczyk, Director of Industrial Services Hub at Savills in Poland.

In the coming years, the real estate industry will need to catch up with technological advancements. The key infrastructure of many organizations and buildings relies on systems that require modernization. New solutions based on artificial intelligence (AI) will emerge in the market. However, they will need to address growing concerns, including data confidentiality and the reliability of new PropTech technologies.

In 2024, ESG will still be a hot topic, but according to Savills, it may also be the year when actions will follow words, and we will see a greater number of implementations in the real estate market. The ultimate goal will remain decarbonization and the reduction of energy consumption and carbon footprint. It can be expected that both investors and banks financing new constructions will be very meticulous about ESG-related issues, and the importance of this element in making property purchase decisions will grow.

"After a period focused on ESG planning and education, it is time to implement the solutions declared in the strategies created so far. Therefore, 2024 will be a time when the real estate industry will say about ESG: check! We will certainly observe a change in the paradigm in the S aspect, by moving away from random social initiatives and turning towards thoughtful creation of social value and reporting in this area. In terms of G in ESG, it will be necessary to implement a set of policies and processes related to sustainable supplies and human rights. It should also be a year of combating greenwashing, i.e., using ESG only in communication, without real actions", comments Katarzyna Chwalbińska-Kusek, Director of ESG and Sustainable Development at Savills in Poland.

In Savills' opinion, increasing attention is currently being paid to the function that properties should fulfill, considering the impact of building use on both the natural environment and society. In the contemporary world and economy, significant changes are taking place, and along with them, our expectations regarding real estate are changing. This, in turn, poses significant challenges but also opportunities for the entire industry, placing a great responsibility on market participants.

NEW INVESTMENT DIRECTION CHANGES REAL ESTATE MARKET

The real estate industry is gradually adapting to the disruptions caused by the war in Ukraine. As a result, development companies are showing significantly more optimism than a year ago. Forty percent of them anticipate an increase in overall market activity, according to the Real Estate Confidence Survey for Central Europe 2024, prepared by the advisory firm Deloitte. Moreover, over 70 percent of respondents from Poland also predict increased access to investment products.

For the sixth time, members of boards, managers, and specialists working in the real estate industry in Central European countries (including Poland) participated in the Deloitte Real Estate Confidence Survey for Central Europe. The survey was conducted in December 2023. Deloitte experts examined the sentiments among sector participants, changes that have occurred in this area over the past few months, and market participants' predictions regarding the future

FOCUS ON A NEW SECTOR OF THE MARKET

One of the most significant trends among developers in 2024 may be a shift in their main line of business. Every fourth respondent declares that in the coming months, they will shift their focus to another area. The tendency to change is strongest among office and retail developers, with three out of four and every second respondent respectively stating they will focus on other sectors in 2024. Surveyed participants most often intend to concentrate on mixed-use projects and rental housing.

"This is one of the more interesting trends observed in our survey this year. On the one hand, it results from decreased interest in specific asset classes such as offices or shopping centers. On the other hand, it may be just a temporary survival strategy during tough times.

We will certainly be closely monitoring this topic in subsequent surveys", says Dominik Stojek, Partner, Leader of the Real Estate Group, Head of Real Estate Advisory at Deloitte.

In terms of investment opportunities, the warehouse sector is still considered the most attractive. The residential sector is also gaining popularity among both developers and investors, and the build-to-rent (PRS) sector also looks promising. Over 60 percent of developers plan to sell projects directly after completion, a similar declaration was made by a record low number (27 percent) of respondents in the last quarter of 2022. Reversing this trend is a sign of returning to a more proactive stance in the industry. This change is particularly noticeable among residential developers, as three-quarters of them plan to quickly sell completed projects.

Developers mention various challenges they will have to face in the coming year. The biggest challenge is considered to be financing (26 percent), and securing plots of land in time for the economic revival has also become one of the main goals (23 percent of responses). The Polish market is in a particular situation in this area due to the amendment to the spatial planning and development law from July 2023, which in pessimistic scenarios could reduce the number of available plots for development.

Dominik Stojek
DELOITTE



INCREASE IN INVESTMENT ACTIVITY

Survey participants' opinions on investments are polarized but indicate much more optimism than in the last quarter of 2022. Last year, only 16 percent of respondents expected an increase in transaction volume, now as much as half view this issue positively. Almost one-third of respondents expect investments to remain at the same level, and a decrease is forecasted by only 19 percent (compared to 51 percent in 2022). It is worth noting that from a perspective of time, forecasts presented in previous editions of the Deloitte report proved to be very accurate, making the survey a credible material in the context of market predictions.

Twice as many investors as in the last quarter of 2022, as much as 31 percent, intend to focus on new investments. Every fifth respondent from this group will spend the most time on raising new funds. One in three expects their portfolio efficiency to improve - twice as many as those who expect it to deteriorate. A significant majority of advisors (55 percent) currently anticipate investors to actively engage in both buying and selling actions. At the same time, almost two-thirds of this group of respondents believe that investments will remain at a similar level to 2023.

A record high number (64 percent) of respondents believe that the availability of investment products will increase over the next three years,

with only 8 percent holding the opposite opinion. The best sentiments on this issue are presented by respondents from Poland and the Czech Republic - 71 and 74 percent respectively predict increased access to investment products. Almost half of the respondents expect the availability of long-term financing in the coming months to remain at a similar level to the present. There is a belief that the industry faces another difficult year in terms of financing.

Predictions regarding the tax environment in Central Europe are the most enthusiastic in 6 years, even better than in the years before the pandemic. As many as 82 percent of respondents expect the tax climate to remain the same. The level of negative sentiments has decreased by 17 p.p. to a record low of 10 percent.

"Compared to previous editions of the report, Polish respondents show very high optimism regarding the tax climate, with 40 percent of respondents believing that the tax conditions will improve. Conversely, respondents from the Czech Republic are pessimistic about the tax issue, with almost half expecting a deterioration in the coming months. Looking at the overall results of this year's survey suggests gradual positive changes and growing dynamism in the real estate market", adds Dominik Stojek.

WHAT AWAITS THE WAREHOUSE MARKET IN 2024?

Poland remains one of the most attractive industrial locations in Europe, and in the coming years, we will certainly observe new investments on a large scale, both foreign and domestic. The market shows signs of stabilization.

EVOLVING SUPPLY CHAINS

While Poland's strong and established position has allowed many companies to develop and stabilize their supply chains, constantly emerging new trends and challenges for logistics necessitate continuous evolution and reorganization of existing connections. This was confirmed by the events of the first days of January when new significant challenges related to passage through the Suez Canal appeared before shippers, resulting in another significant increase in prices and longer transport times.

"Firstly, diversification. Promoting local producers, but above all, caring about the safety of deliveries and production. Cooperation with several alternative suppliers stabilizes prices and risks. Secondly, dispersion. Supply from multiple sources, but also expansion of distribution networks or store networks, which, along with brand development, appear in new, often smaller locations. Thirdly, shortening the distance. It allows reducing fuel consumption, carbon footprint, and limiting drivers' working hours. Decentralization of the distribution network certainly generates challenges but can lead to a range of tangible benefits. For example, a thorough reorganization of the distribution network, involving the dispersion of warehouses, can reduce transport costs by as much as 40-50%. This becomes particularly important when considering the predominant share of transport in total supply chain costs. Undoubtedly, the coming years will bring innovative logistical solutions, the emergence of new players, as well as the intensive development of existing ones, which will be reflected in the situation in the warehouse property market", says Maciej Kotowski, Director, Research & Consultancy, JLL.

"If external conditions remain relatively stable, we expect demand to remain at a similar or slightly higher level than the previous year in 2024. This is evidenced by, among other things, the steady development of the largest players already present in Poland and entirely new demand from companies entering this market and expanding their supply

chains. Undoubtedly, foreign investments and their developing base also drive demand for production and logistics space", says Tomasz Miła, Head of Industrial Agency, JLL.

Economic forecasts also point to stabilization. After fluctuations and significant corrections from previous years, the forecast for GDP growth in Poland returns to a relatively stable level of 2-3% annually (Oxford Economics).

"For many years, except for the exceptional year 2020 when events related to the pandemic strongly boosted the e-commerce sector and the logistics market, we have observed a strong correlation between GDP growth dynamics and results in the Polish warehouse property market. The mild rebound in indicators in 2024 and 2025, following the near-recession of 2023, allows for moderate optimism," adds Maciej Kotowski.

CALM AFTER THE CONSTRUCTION BOOM

As a result of the record development activity from 2021/2022, when the area under construction was close to 5 million square meters (Q1 2023), 2023 was marked by a growing rate



"If external conditions remain relatively stable, we expect demand to remain at a similar or slightly higher level than the previous year in 2024."

Tomasz Miła, JLL

ZŁOTÓW. WIELKOPOLSKIE ZDROJE GOOD PLACE TO INVEST!



A few years ago, we chose the direction of development of Złotów:
Złotów. Wielkopolskie Zdroje - a climate-neutral health and active recreation center. A city of clean lakes and greenery, attractive to live, study and work. The heart of historic Krajna.

We know what kind of city we want to be - a small health resort, pleasant and comfortable to live in, a place for weekend trips, conducive to practicing various forms of activity.

We consistently implement this vision. We obtained a grant from the Local Development Program, found medicinal raw materials, water and peloid, are developing investment areas, building a network of comfortable bicycle paths, and developing tourist infrastructure.

WHY IS IT WORTH INVESTING IN ZŁOTÓW?

- currently, Złotów is a city that has been dynamically developing for several years and successfully uses national and EU funds on an unprecedented scale,
- investments in housing construction have been increasing

- for several years (public and private activities),
- the city has good road infrastructure, and 20 km from the city limits there is the national road DK 11,
- the city is known for healthy living and recreation conditions, forests and lakes, as well as many years of specialization in rehabilitation,
- it is possible to combine land into plots, specifically to meet the investor's requirements,
- relief for entrepreneurs - real estate tax exemption - de minimis,
- administrative support in the investment process.

If you are particularly interested in the medical, rehabilitation, health-promoting industries, but also others, such as agritourism and catering, Złotów is a place where you can implement the most ambitious plans.

INVESTMENT ZONE



INVESTMENT AREAS **01**
20.5 ha



INVESTMENT AREAS **02**
2.65 ha



INVESTMENT AREAS **03**
0.56 ha

City Hall in Złotów, aleja Piasta 1, 77-400 Złotów, Phone +48 67 263 26 40, E-mail urząd@zlotow.pl

WWW.ZLOTOW.PL

WAREHOUSES



of unleased space. The average vacancy rate in total existing space in Poland approached 8%, increasing by almost 3pp in just one year.

“With the increased availability of new warehouse space in Poland, we expect a mild slowdown in the construction market, especially in the case of new speculative investments. Developers’ response should help avoid oversupply, and unleased space will gradually be absorbed by the market,” comments Tomasz Miła.

STABILITY - THE FOUNDATION FOR FURTHER DEVELOPMENT

Signs of stabilization are already visible in the warehouse property market in Poland and Europe. After 2022, which accounted for approximately 20-30% rental rate increases, the second half of 2023 was a period of calming growth dynamics.

“The visible stabilization of construction and financing costs provides the basis for slowing rental rate growth. Any further increases will be effectively curbed by relatively high space availability and competition among developers. On the other hand, due to market dynamics and developers’ reactions, we do not expect corrections or decreases, especially in the case of new investments”, says Tomasz Miła.

In addition, JLL experts point to the increasing importance of ESG factors in business decision-making, including due to the new EU directive on reporting a company’s environmental impact.

“The actions of the largest companies in the spirit of ESG will additionally strengthen the position of the most modern and efficient warehouse parks. On the other hand, new requirements may generate the need for changes and modernization of older buildings. This provides new space for development for developers, owners, and investors present in the warehouse market and beyond”, adds Maciej

Kotowski, Director, Research & Consultancy.

NEW OPPORTUNITIES ON THE HORIZON

Improved economic indicators, increased predictability and verifiability of forecasts, elimination of some risks, and lower cost dynamics are just some of the factors influencing the stability of the construction and logistics market.

The market is moving towards a price consensus, which all its participants expect. Nevertheless, one should still remember about a range of accompanying risks, such as ongoing high inflation or tense geopolitical situation.

“We expect market players to adjust their return expectations to the dynamics of changes in rental rates, financing costs, and property valuations. We believe that, as prices have already reached a relative bottom, owners will be more willing to put their assets up for sale. Further stabilization of construction costs, along with positive signals from the demand for warehouse space, may result in increased activity of capital willing to finance new projects in the ‘forward funding’ formula”, comments Sławomir Jędrzejewski, Head of Industrial Investment CEE, JLL.



“We believe that, as prices have already reached a relative bottom, owners will be more willing to put their assets up for sale.”

■ Sławomir Jędrzejewski, JLL

**CHCESZ DOTRZEĆ
DO POTENCJALNYCH
INWESTORÓW?**

**CHCESZ ABY REKLAMA
BYŁA SKUTECZNA
I EFEKTYWNA?**

**CHCESZ KONTROLI
NA WYDAWANYM
BUDŻETEM?**

**GOOGLE ADS TO NARZĘDZIE DO ZDAŃ SPECJALNYCH,
W KTÓRYM ŚWIETNIE SIĘ PORUSZMY**

**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**



**PROWADZIMY KAMPANIE DLA TERENÓW
INWESTYCYJNYCH I NIERUCHOMOŚCI
KOMERCYJNYCH W WYSZUKIWARCE GOOGLE**

NASZE DZIAŁANIA SĄ SKUTECZNE, CO POTWIERDZAJĄ OPINIE
NASZYCH KLIENTÓW

KOLEJKA PO GRUNTY POD MIESZKANIÓWKĘ

Na rynku gruntów inwestycyjnych zachodzą ostatnio spore zmiany. Oczekiwania ze strony właścicieli działek nadal są wygórowane, ale teraz kupujący skłonni są zapłacić więcej za parcele, które przygotowane są pod budowę wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych. Kiedy do sprzedaży trafia atrakcyjna działka, jest na nią wielu chętnych. Deweloperzy intensywnie poszukują gruntów, bo popyt na mieszkania, stymulowany rządowymi dopłatami, nie maleje, a rynkowa oferta nowych mieszkań jest coraz skromniejsza.

Jednocześnie, wyhamowanie sektora magazynowego powoduje, że ceny gruntów pod duże projekty logistyczne nie rosną tak dynamicznie, jak w przypadku mieszkaniówki. Mniejsza aktywność inwestorów w tym obszarze to efekt spadku popytu na powierzchnie oraz rezygnacja dużej liczby najemców z umów przedwstępnych, do finalizacji których nie doszło w zeszłym roku. Ilość nowych projektów magazynowych zmniejszyła się w ostatnim czasie o ponad połowę.

Realizacja inwestycji magazynowych i produkcyjnych uzależniona jest teraz ściśle od ilości zakontraktowanej powierzchni. Albo realizowane są dedykowane projekty build-to-suit, jak fabryka Intela w Miękinii pod Wrocławiem. Zakład Integracji i Testowania Półprzewodników, który powstanie na terenie niemal 300 ha, to największa zagraniczna inwestycja w Polsce i w branży high-tech w tym regionie Europy.

SOJUSZE

Trzecim, ciekawym trendem, widocznym na rynku gruntów są innowacyjne formy rozliczeń, u podłoża których leżą dynamiczne zmiany gospodarcze. Wzrasta liczba alternatywnych form rozliczeń, jak wymiana barterowa, udziały w projektach deweloperskich czy wspólne przedsięwzięcia właścicieli gruntów i deweloperów. Pozwala to właścicielom uzyskać wyższe finalne wartości, a deweloperom umożliwia optymalizację kosztów obsługi długu, który nadal jest bardzo wysoki.

Przykładem takiego rozwiązania może być list intencyjny podpisany

przez Develię z kontrolowaną przez fundusze emerytalne spółką w celu utworzenia podmiotu, który na działce w Gdyni wybuduje 90 tys. m² powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Deweloper będzie miał większościowy udział w zamian za wkład pieniężny i odpowiadać będzie za zarządzanie oraz wykonawstwo. Zrealizuje projekt z partnerami, Grupą Semeko i funduszami inwestycyjnymi.

Ceny gruntów inwestycyjnych stymuluje bardzo ograniczona podaż ziemi przeznaczonej pod inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach największych aglomeracji w kraju. Po stabilizacji w 2022 roku, w zeszłym roku wyceny działek inwestycyjnych znów ostro wystrzeliły w górę. Powodem była gorączka zakupowa napędzona programem Bezpieczny kredyt 2 proc. W tym roku koniunktura w mieszkaniówce nadal się utrzymuje. Deweloperzy intensyfikują poszukiwania gruntów. Chcą sprostać bezprecedensowemu popytowi, którego ciągłość zapewnia kolejny, rządowy program wsparcia Mieszkanie na start.

ZIEMIA POD MIESZKANIA

Najbardziej poszukiwane są grunty, na których szybko można rozpocząć budowę, usytuowane w miejscach z rozwiniętą infrastrukturą. Takie parcele zdarzają się już niezwykle rzadko. Jeśli pojawiają się na rynku oferta jest wielokrotnie przebijana. Niedawno działkę o powierzchni niespełna 5 tys. m², położoną przy ulicy Cynamonowej na warszawskim Ursynowie nabywca wylicytował za przeszło 82 mln zł. Zapłacił ponad dwa razy więcej niż wynosiła cena wywoławcza. W



■ Bartłomiej Zagrodniak, Walter Herz

Warszawie notowane są transakcje zakupu działek o rekordowej wartości. Parcele kupowane są nawet po przeszło 150 mln zł. Dla przykładu, we Wrocławiu grunt o wielkości kilkunastu tys. m² został sprzedany za przeszło 50 mln zł.

Największe firmy deweloperskie w kraju mają zabezpieczoną ziemię pod budowę na następnych kilka lat. Wiodące firmy mogą na nich zrealizować kilkanaście, a nawet około 20 tys. mieszkań. Deweloperzy patrzą jednak długoterminowo i stale budują swój arsenał gruntów. Mniejsze podmioty również deklarują chęć zakupu ziemi, bo popyt na mieszkania znacznie przewyższa podaż.

Tymczasem, nowe przepisy budowlane, które mają wejść w życie w kwietniu br. jeszcze bardziej ograniczą dostępność odpowiednich gruntów pod budowę mieszkań. Zmiana warunków technicznych spowoduje, że parametry działek, na których inwestycja będzie możliwa do zrealizowania i opłacalna zmienią się na niekorzyść inwestorów, a część działek z banków deweloperów straci walory inwestycyjne. Ostatecznie skutkować to może dalszym wzrostem cen gruntów, odpowiednich pod kątem realizacji projektów na nowych zasadach.

GRUNTY POD HANDEL I PROJEKTY MIXED-USE

Grunty poszukiwane są też pod projekty przeznaczone na wynajem instytucjonalny. W sektorze PRS nie obserwujemy spektakularnych transakcji, ale jego zasoby stale rosną. Swoje portfolia lokali sukces-

sywnie powiększają, zarówno podmioty inwestycyjne, jak i działający w tym rynku deweloperzy, jak Echo Investment, Vantage, Develia, Murapol, czy Cavatina. Z zapowiedzi firm aktywnych w obszarze PRS wynika, że w ciągu najbliższych lat chcą zrealizować łącznie kilkadziesiąt tysięcy mieszkań na wynajem, mimo iż muszą sprostać podobnym wyzwaniom co deweloperzy budujący mieszkania do sprzedaży detalicznej. Liczba podmiotów realizujących projekty w tym sektorze rośnie, zainteresowanie współpracą deklarują kolejne podmioty.

Grunty inwestycyjne nadal poszukiwane są także pod parki handlowe, które wyrastają we wszystkich zakątkach Polski. Realizacja projektów w tym formacie przyciąga wysokimi stopami zwrotu. Retail parki cieszą się obecnie bardzo dużym zainteresowaniem przede wszystkim inwestorów prywatnych. Poza firmami deweloperskimi, które od lat rozwijają inwestycje w tym sektorze, w projekty handlowe inwestują przeważnie firmy rodzime i kapitał prywatny. Próg wejścia jest tu mniejszy, a budowa mniej czasochłonna. Tego typu obiekty powstają głównie w mniejszych miejscowościach, gdzie grunty są bardziej dostępne i nie tak drogie, jak w dużych aglomeracjach.

Na rynku rejestrowane są też pojedyncze transakcje gruntowe, które dotyczą zakupu działek pod inwestycje wielofunkcyjne. Pod projekt mixed-use hektarowy teren położony w centrum Warszawy przy ulicy Chmielnej za ponad 145 mln zł pod koniec 2023 roku zakupiła na przykład Cavatina.

ZAKUP DZIAŁKI POD BUDOWĘ HALI PRZEMYSŁOWEJ TO PROJEKT WIELOETAPOWY

Budowa hali przemysłowej to kamień milowy w rozwoju każdej firmy. To ważny krok w przyszłość, a jednocześnie ogromne wyzwanie dla inwestora. Przed nim długie i wieloetapowe przedsięwzięcie, które zwykle rozpoczyna wybór lokalizacji oraz proces zakupu działki.

Jest to kluczowa decyzja, która w przyszłości może zaważyć na powodzeniu całej inwestycji, dlatego musi być poprzedzona dokładną analizą kwestii prawnych, technicznych oraz lokalizacyjnych. Na co zwrócić uwagę wybierając teren pod budowę hali przemysłowej? Przedstawiamy praktyczne wskazówki.

WYBIERAMY DZIAŁKĘ INWESTYCYJNĄ. SAMODZIELNIE CZY Z POMOcą WYSPECJALIZOWANYCH PODMIOTÓW?

Budowa hali o przeznaczeniu produkcyjnym lub magazynowym jest złożonym procesem inwestycyjnym. Zwykle trwa około roku, choć biorąc pod uwagę tzw. fazę przygotowawczą okres ten może się wydłużyć. Co go rozpoczyna? - Niezależnie od charakteru i wielkości planowanej inwestycji, jedną z pierwszych decyzji, przed jaką staje inwestor, jest ta dotycząca kwestii lokalizacyjnych. Z mniejszą lub większą dokładnością określa interesujący go obszar i rozpoczyna proces poszukiwania działki. A ta musi odpowiadać przyszłym planom związanym z wielkością budynku, jego konstrukcją, ale także z przeznaczeniem - inwestor planujący budowę magazynu będzie mieć bowiem nieco inne priorytety niż ten, który zamierza postawić zakład produkcyjny. - wyjaśnia Marta Lorentowicz, architekt w firmie Commercecon, która od lat specjalizuje się w generalnym wykonawstwie obiektów przemysłowych.

A znalezienie terenu, który spełni wszystkie wymagania, nie jest wcale takie proste. Dlate-

go zamiast szukać go na własną rękę, inwestorzy bardzo często zlecają to zadanie wyspecjalizowanym agentom nieruchomości albo deweloperom. Warto jednak wiedzieć, że o taką pomoc można się także zwrócić do przyszłego generalnego wykonawcy obiektu. Taką usługę świadczy kilka dużych firm budowlanych i jak zaznacza Marta Lorentowicz z firmy Commercecon, która również ma ją w swojej ofercie - przedsiębiorcy chętnie z tego rozwiązania korzystają.

Jeśli jednak zdecydują się przeprowadzić proces zakupowy samodzielnie, powinni zwrócić uwagę na kilka aspektów. Jakich?

STATUS PRAWNY NIERUCHOMOŚCI. DLACZEGO OD NIEGO WARTO ZACZAĆ?

Kupując jakąkolwiek nieruchomość, kluczowa wydaje się jej jasna i niebudząca wątpliwości sytuacja prawna. Nie inaczej jest w przypadku zakupu działki inwestycyjnej. Warto więc na samym początku zajrzeć do księgi wieczystej, czyli podstawowego źródła informacji o statusie prawnym danej nieruchomości. Na co należy zwrócić uwagę?

– Przede wszystkim na to, kto jest właścicielem lub użytkownikiem gruntu (dział II) - tu bowiem spotkać nas mogą różne niespodzianki, najczęściej w postaci nieuregulowanego statusu własności nieruchomości. Bez względu nie należy także sprawdzić, czy na danej nieruchomości nie została ustanowiona hipote-

ka (dział IV) oraz czy wybrany przez nas teren nie jest objęty prawem pierwokupu lub nie został obciążony innymi prawami osób trzecich (np. służebność - dział III). Trzeba zdawać sobie sprawę, że jakkolwiek tego typu wzmianka w księdze wieczystej może znacząco utrudnić zakup gruntu. – przestrzega Zbigniew Maciejewski, prawnik w firmie Commercecon.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - WARUNEK KONIECZNY?

Upewnienie się, że wybrany przez nas teren ma przejrzystą sytuację prawną, otwiera nam drogę do dalszej jego analizy. W następnym kroku sprawdzamy, czy powstał dla niego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - dokument znany chyba każdemu inwestorowi dostępny jest w urzędzie gminy lub urzędzie miasta albo w internecie, na przyporządkowanym gminie lub miastu geoportalu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jest dokumentem w formie uchwały - określa przeznaczenie terenów danej gminy-miasta, wskazując przeznaczenie terenu dla poszczególnych działek. Składa się z dokumentu tekstowego opisującego założenia planu oraz materiałów graficznych, takich jak mapa z legendą, która umożliwia poprawne odczytanie mapy oraz jej zrozumienie.

A co jeśli MPZP dla danego terenu nie istnieje? Wówczas konieczne jest uzyskanie Decyzji o Warunkach Zabudowy, która dokładnie okre-

śli możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Tu trzeba się jednak uzbroić w cierpliwość - urząd gminy lub miasta ma na wydanie decyzji 90 dni, licząc od daty złożenia wniosku w sprawie. - Istotny jest natomiast fakt, że do złożenia takiego wniosku zwykle potrzebne jest przygotowanie koncepcji architektonicznej opartej na analizie terenu i uzgodnieniach z inwestorem. Dlatego na tym etapie zalecamy inwestorowi współpracę z wybranym biurem architektonicznym lub z działem projektowym generalnego wykonawcy, który w przyszłości miałby taką inwestycję realizować - podpowiada Marta Lorentowicz. Kiedy jest już gotowa, może zostać wydana właścicielowi gruntu lub osobie, która go reprezentuje.

Mając pewność, że istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub uzyskane warunki zabudowy odpowiadają charakterowi naszej inwestycji, możemy skupić się na kolejnych aspektach procesu zakupowego.

PODŁOŻE GRUNTOWE - DLACZEGO WARTO JE SPRAWDZAĆ?

Choć wydawać by się mogło, że wizja lokalna jest punktem obowiązkowym procesu zakupu działki pod inwestycję przemysłową, to zdarza się, że inwestor dokonuje transakcji bez osobistej wizyty. A to duży błąd! Jak wyjaśnia nasza rozmówczyni, obejrzenie terenu „na żywo” pozwala znacznie lepiej ocenić lokalizację i otoczenie, ale jest także wstępem do głębszej analizy warunków geotechnicznych. A te, w przypadku każdej inwestycji budowlanej, mają ogromne znaczenie.

JAKIE NIESPODZIANKI MOGĄ NAS CZEKAĆ NA TYM ETAPIE?

– Przeszkody mogą być różne, ale nawet te o pozornie małym znaczeniu potrafią znacząco wydłużyć proces przygotowania terenu albo zmuszą inwestora do poniesienia dodatkowych kosztów, z których często nie zdaje on sobie sprawy. Jedną widać już na pierwszy rzut oka - to niesprzyjające ukształtowanie terenu. Najczęściej mamy do czynienia z dużym spadkiem terenu, który trzeba będzie zniwelować. A to, nie dość, że zawsze wiązać się będzie z dodatkową pracą oraz nakładami finansowymi, to niekiedy wymagać będzie jeszcze uzgodnienia z geodetą, który stworzy tzw. siatkę wysokościową terenu. – wyjaśnia architekt.

Inną przeszkodą mogą okazać się rosnące na terenie działki inwestora drzewa. Jeśli z taką sytuacją mamy do czynienia, należy - rozrzucając z pomocy wyspecjalizowanej firmy - wykonać inwentaryzację zieleni. Obecność

drzew będących w kolizji z planowaną inwestycją wiązać się będzie z konieczną wycinką, a ta z kolei powinna być poprzedzona procedurą uzyskania pozwolenia od odpowiedniej jednostki - urzędu gminy lub miasta. Wycinka drzew będzie jednak możliwa dopiero w momencie uzyskania pozwolenia na budowę planowanej inwestycji.

Ale są też takie przeszkody, których nie widać gołym okiem. W celu uniknięcia „ukrytych” niespodzianek najlepiej wykonać badania geotechniczne gruntu, jeśli do tej pory nie zostały zrobione. I choć, jak zwraca uwagę Marta Lorentowicz, koszty te ponosimy jeszcze przed decyzją o zakupie działki, to inwestycja jest tego naprawdę warta. - Badania geologiczne i hydrologiczne pozwolą rozpoznać potencjalne problemy, które mogą bardzo negatywnie wpłynąć na późniejszy proces budowy - dodaje. Mowa na przykład o występowaniu gruntów słabonośnych - nasypanych, nienadających się do posadowienia na nich hal przemysłowych. W przypadkach ich wystąpienia, koszt wykonania fundamentów budynku może wzrosnąć nawet kilkukrotnie, narażając inwestora na dodatkowe, niemałe wydatki.

Innym zagrożeniem dla planowego wykonania inwestycji mogą być wody gruntowe - podmokłe tereny nigdy nie sprzyjają budowie. Prowadzący badania geodeta określa na ich podstawie rodzaj danego gruntu wskazując jego klasyfikację, gdzie wyróżnia się: warunki proste, złożone oraz skomplikowane. Kategorię geotechniczną całego obiektu budowlanego lub jego poszczególnych części określa projektant obiektu budowlanego na podstawie badań geotechnicznych gruntu, których zakres uzgadnia z wykonawcą specjalistycznych robót geotechnicznych. Wnioski i zalecenia wynikające z opinii geotechnicznej są podstawą do opracowania projektu posadowienia budynku.

UZBROJENIE TERENU - JAKIE MEDIA SĄ NIEZBĘDNE DO POSTAWIENIA HALI?

Uzbrojenie terenu, czyli dostęp do najważniejszych mediów, takich jak energia elektryczna, gaz, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz woda, to warunek konieczny funkcjonowania każdego obiektu o charakterze logistycznym czy produkcyjnym. Dlatego jeszcze przed zakupem wybranej działki warto zweryfikować ich dostępność. Zwykle wystarczy do tego uzyskanie z wydziału geodezji miejscowego urzędu kopii mapy zasadniczej, która zawiera między innymi informację dotyczącą uzbrojenia terenu. Można także złożyć wnioski do poszczególnych gestorów z pytaniem, czy uzyskamy dostęp do tychże mediów.

W przypadku hal przemysłowych o dużym obciążeniu ogniowym (ilość składowanego materiału palnego w stosunku do powierzchni hali), kluczowe mogą się okazać parametry dotyczące wydajności wodociągu oraz dostępu do hydrantów zewnętrznych - w przypadku braku miejskiej sieci wodociągowej, wodę do celów pożarowych zewnętrznych i wewnętrznych należy zapewnić ze zbiornika pożarowego i hydroforni na terenie działki inwestora.

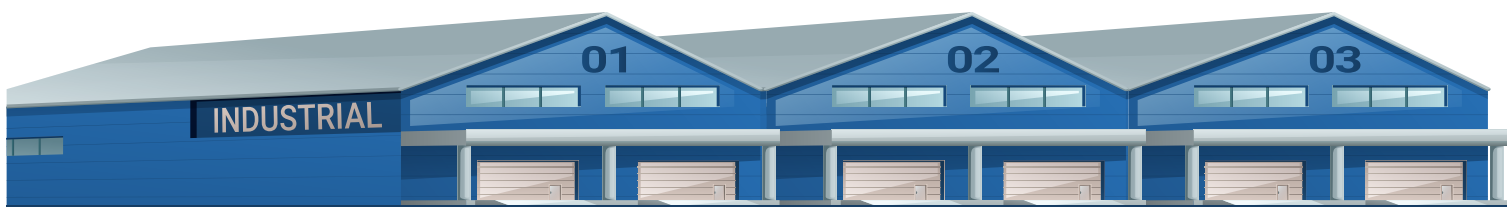
WIELKOŚĆ DZIAŁKI - JAK DUŻY TEREN BĘDZIE NAM POTRZEBNY?

Określając wielkość terenu pod budowę hali produkcyjnej lub magazynowej musimy przeanalizować kilka aspektów.

– Pierwszy z nich wynika wprost z przepisów budowlanych i reguluje odległość obiektu od granicy działki. I tak, w przypadku elewacji bez otworów okiennych lub drzwiowych wynosi ona 3 m, a dla elewacji z otworami - 4 m. Ale minimalna odległość między budynkami na różnych działkach regulowana jest także przez przepisy przeciwpożarowe (szczegółowo określa je Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dział VI Bezpieczeństwo pożarowe, rozdział 7 Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe). Nakazują one zwiększenie wymiennych odległości w przypadku obiektów o dużym obciążeniu ogniowym. – wyjaśnia Marta Lorentowicz.

Głębszej analizie zwykle wymagają duże hale logistyczne. Wynika to z faktu, że wokół nich odbywa się intensywny ruch kołowy, który wymaga zaplanowania odpowiedniego układu wewnętrznych dróg dojazdowych i pożarowych, ale także parkingów dla samochodów ciężarowych oraz stref załadunku/rozładunku z miejscami dokowymi. Wraz z budynkiem należy je usytuować na terenie działki w taki sposób, aby ich rozmieszczenie było zgodne z zapisami MPZP lub warunkami zabudowy (linia zabudowy).

Dynamicznie rosnący w ostatnich latach popyt na przestrzeń magazynową i produkcyjną sprawiło, że dostępność atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych zaczęła spadać. Wybór optymalnego terenu pod inwestycję nie jest dziś więc prosty. Warto jednak zainwestować czas i środki, by przeprowadzić dokładną jego analizę zanim zdecydujemy się na zakup - tylko w ten sposób unikniemy poważnych problemów i kosztownych niespodzianek na etapie prac budowlanych.



TERENY INWESTYCYJNE



ULGI INWESTYCYJNE W RAMACH POLSKIEJ STREFY INWESTYCJI POPULARNE W MAŁOPOLSCE

Działająca od pięciu lat Polska Strefa Inwestycji zyskała blisko 110 mld zł nowych inwestycji w całym kraju. Z ulgi inwestycyjnej w ramach PSI chętnie korzystają inwestorzy w Małopolsce. Tutejszy operator programu – Krakowski Park Technologiczny – we wrześniu wydał 500. decyzję o przyznaniu wsparcia. Przedsiębiorcy w ostatnich pięciu latach zadeklarowali nakłady inwestycyjne w regionie w wysokości 15,4 mld zł. Co istotne, przyniosły one blisko 40 tys. miejsc pracy wobec deklarowanych 15,5 tys.

– Jesienią 2018 roku weszły w życie nowe przepisy znane pod hasłem Polska Strefa Inwestycji. Jest to program prowadzony przez polski rząd dla wszystkich przedsiębiorców polskich i zagranicznych, którzy podejmując nowe inwestycje na terenie Polski, czy to na własnym obszarze, czy należącym do spółek Skarbu Państwa, czy samorządów, mogą się ubiegać o zwolnienie z podatku dochodowego CIT lub PIT. – mówi Krystyna Sadowska, dyrektor Działu Obsługi Inwestora w Krakowskim Parku Technologicznym, który jest operatorem PSI w Małopolsce i powiecie jędrzejewskim.

Polska Strefa Inwestycji – podzielona na 14 stref w całym kraju – zastąpiła funkcjonujące specjalne strefy ekonomiczne. Dzięki wprowadzonym pięć lat temu zmianom zwolnienia podatkowe dostępne są na terenie całego kraju, a nie jak wcześniej tylko na terenie SSE. Jak podkreślali przedstawiciele Ministerstwa Rozwoju i Technologii, przyczyniło się do to bardziej równomiernego rozwoju – prawie 70 proc. inwestycji w ramach PSI lokowanych jest poza terenem dawnych stref.

Jak wynika z danych MRiT, od września 2018 do końca sierpnia 2023 roku w całej Polsce wydano 2255 decyzji o przyznaniu wsparcia. To daje średnio osiem decyzji tygodniowo. Wartość zadeklarowanych inwestycji to 109,5 mld zł.

– Efekty pięciu lat działania tego programu są imponujące. Niedawno jako Krakowski Park Technologiczny wydaliśmy 500. decyzję administracyjną. Nakłady inwestycyjne zarówno polskich, jak i zagranicznych firm przekroczyły 15 mld zł. Przedsiębiorcy utworzyli 40 tys. miejsc pracy, to jest po prostu absolutnie imponujący wynik. – mówi Krystyna Sadowska.

Od początku tego roku ze wsparcia w ramach PSI skorzystało 40 małopolskich firm – 29 z sektora MŚP i 11 dużych – które zainwestują ponad 1,5 mld zł w rozwój swoich przedsiębiorstw. Zadeklarowały one utworzenie blisko 800 miejsc pracy.

Polska Strefa Inwestycji to instrument pozwalający uzyskać ulgę podatkową na realizację nowej inwestycji. Można z niego skorzystać na terenie całej Polski niezależnie od wielkości firmy. Wsparcie przyznawane jest firmom z sektora przemysłu oraz nowoczesnych usług. Ze zwolnienia wyłączone są przedsiębiorstwa handlowe, zarówno hurtowe,

jak i detaliczne. Ulga podatkowa, którą mogą uzyskać przedsiębiorcy w ramach Polskiej Strefy Inwestycji, stanowi pomoc publiczną dostępną w formie zwolnienia z podatku dochodowego (CIT lub PIT) w wysokości nawet do 70 proc. wartości realizowanej inwestycji. Wysokość ulgi podatkowej zależy od regionu, w którym lokowana jest dana inwestycja. Premiowane są obszary, które przechodzą problemy społeczno-gospodarcze.

MRiT podaje, że w PSI inwestują firmy z 36 państw z całego świata, a największymi zagranicznymi inwestorami są Niemcy, Koreańczycy czy Holendrzy. Dominują jednak polskie przedsiębiorstwa, które odpowiadają za 39 proc. zainwestowanego kapitału. Przykładowo wśród 500 firm z decyzją o uldze w Małopolsce 363 to podmioty polskie, a 137 – zagraniczne. Inwestycje w ramach PSI dotyczą różnorodnych sektorów, a wysoko plasują się także nowoczesne branże jak elektromobilność czy sektor maszynowy. Jedna trzecia wartości inwestycji polskich firm pochodzi z mikro-, małych i średnich podmiotów.

– Działania podejmowane przez instytucje publiczne, mające na celu wsparcie rozwoju przedsiębiorczości, mają ogromne znaczenie – przekonuje dyrektor Działu Obsługi Inwestora w Krakowskim Parku Technologicznym. – Przedsiębiorcy, którzy tworzą nasze PKB, a głównie robią to małe i średnie polskie firmy, oczekują zainteresowania i pomocy ze strony takich instytucji jak nasza. Krakowski Park Technologiczny oprócz tego, że może udzielić im ulgi podatkowej, to może też przekazać wiele ciekawych informacji na temat nowoczesnych trendów w przemyśle, jak przemysł 4.0 czy cyfryzacja przemysłu. U nas może się dowiedzieć także, gdzie organizowane są eventy, wydarzenia, targi. Udzielamy wsparcia przedsiębiorcom, którzy myślą o ekspansji zagranicznej, nasza działalność jest niezwykle wielopłaszczyznowa.

Dodatkowo ekspertka podkreśla, że Krakowski Park Technologiczny mocno współpracuje ze start-upami, kierując do małych firm liczne programy i projekty nastawione na nawiązanie przez nie relacji z dużymi podmiotami, które zainwestowały w ramach SSE czy Polskiej Strefy Inwestycji. Są one bardziej stabilne finansowo i mają rozbudowane zaplecze, ale ze względu na skalę organizacji charakteryzują się mniejszą zdolnością do szybkiego wprowadzania np. nowych technologii. W ten sposób efekt synergii działa na korzyść obu partnerów.



CZY DEWELOPERZY BĘDĄ BUDOWAĆ MIESZKANIA NA ZABUDOWANYCH GRUNTACH?

Czy trudności w pozyskiwaniu gruntów skłaniają deweloperów do zakupu zabudowanych parceli? Jakie plusy i minusy mają inwestycje oparte na wyburzeniach albo rewitalizacji budynków? Czy będziemy obserwować tego typu realizacje na szerszą skalę? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

– Biorąc pod uwagę trudności z pozyskaniem nowych gruntów, prognozujemy, że tego typu realizacje, czyli zakup zabudowanych parceli i ich przekształcenie, mogą faktycznie stać się bardziej powszechne na rynku w przyszłym roku. Rozważamy również tego typu rozwiązania. Wyburzenie istniejących budynków i budowanie w ich miejscu nowych nieruchomości może skrócić czas realizacji projektu w porównaniu z budową od zera na niezagospodarowanym terenie. Często też zabudowane parcele są zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, blisko centrum miasta lub w innych ważnych punktach, co może być korzystne z perspektywy popytu na nieruchomości.

W przypadku zakupu zabudowanej działki, możliwe jest wykorzystanie już istniejącej infrastruktury, co potencjalnie może przynieść oszczędności w porównaniu z budową od podstaw. Z drugiej strony proces wyburzania i oczyszczania terenu generuje dodatkowe koszty, które trzeba wziąć pod uwagę w kalkulacjach inwestycyjnych.

Może się to też wiązać z koniecznością uzyskania odpowiednich zgód, co często jest procesem złożonym i czasochłonnym. Istniejące, stare budynki mogą kryć niespodziewane problemy strukturalne, co podnosi koszty inwestycji.

Jesteśmy świadomi, zarówno korzyści, jak i wyzwań związanych z takimi inwestycjami i dokładnie analizujemy każdą propozycję pod kątem opłacalności i zgodności z naszymi strategiami rozwoju. – mówi Anna Bieńko, dyrektor Sprzedaży w Wawel Service.

– Taki model inwestycyjny może być rozważany jedynie jako niewielka część działalności deweloperów, którzy w przeważającej mierze działają w oparciu o tradycyjny schemat. Nie sądzę też, aby miał zyskiwać na znaczeniu.

Mimo to, zdarzają się atrakcyjne tereny z dużym potencjałem, które warte są zwiększonego nakładu pracy i czasu, z czym wiąże się wyburzenie i zmiana funkcji.

Dobrym tego przykładem jest nasza inwestycja w Gdyni przy ulicy Kcyńskiej. Nabyliśmy tam teren po jednym z operatorów powierzchni handlowych, który zakończył w Polsce działalność. To obiekt starszej generacji, którego działalność jest stopniowo wygaszana. Rozpoczęliśmy przy nim już prace wyburzeniowe i zrealizujemy w tym miejscu duży projekt mieszkaniowy. Atutem miejsca jest dobra lokalizacja i skomunikowanie, a z uwagi na wcześniejszą działalność także dostępność infrastruktury i mediów. To zarazem plusem, które mogą przekonać deweloperów do tego rodzaju inwestycji. – mówi Angelika Kliś, członkini zarządu Atal.

– Jesteśmy zdania, że realizacje typu brownfield będziemy obserwować coraz częściej w nadchodzących latach. W centrach największych, polskich aglomeracji brakuje wolnych gruntów pod zabudowę. Deweloperzy, którzy nie chcą budować w mniej atrakcyjnych lokalizacjach na peryferiach miasta, coraz chętniej sięgają po za-

budowane działki i wyburzają istniejące objekty.

W 2023 roku kupiliśmy grunty z istniejącą zabudową przy ulicy Legnickiej na wrocławskich Popowicach czy przy ulicy Kopernika na Redłowie w Gdyni. Podpisaliśmy także umowę przedwstępną sprzedaży centrum handlowego Arkady Wrocławskie. Nowy właściciel, firma Vastint planuje wyburzenie obiektu i realizację w tym miejscu inwestycji o innych funkcjach. – mówi Andrzej Ośliżko, prezes zarządu, Develia S.A.

– Nasze kryteria wyboru gruntu pod nową inwestycję opierają się przede wszystkim na atrakcyjnej lokalizacji, w którą wliczamy dobre skomunikowanie działki, bliskość terenów zielonych, a także obecność w pobliżu sklepów i punktów usługowych. Pod uwagę bierzemy zarówno tereny zabudowane, jak i niezabudowane.

Najlepszym przykładem gruntu, na którym rewitalizujemy dawne zabudowania, jest działka przy ulicy Sienkiewicza w centrum Wrocławia.

To właśnie tam powstaje Sienkiewicza Résidence, budynek mieszkalny w dwóch stylach, z czego jedną tworzy odnawiana przez nas historyczna kamienica. Nie tylko adaptujemy dawne mury do funkcji mieszkaniowej, ale przywracamy całej bryle przedwojenną formę wielospadowego dachu. Inwestycje takie jak ta są bardziej czasochłonne niż realizacja mieszkań na terenie niezabudowanym, ale posiadają swoje dodatkowe atuty. To przede wszystkim „dusza” budynku, która nadaje projektowi jedyne w swoim rodzaju klimatu. Takie projekty, ze względu na formę zabudowy, mają np. grubsze ściany, co docenia wielu klientów. – mówi Cezary Grabowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska.

– Zdecydowanie, takie realizacje są zasadne w czasach, gdy mamy tak ograniczony dostęp do atrakcyjnych gruntów. Mamy już doświadczenie w przekształcaniu istniejących budynków, zarówno w kontekście hoteli, mam tu na myśli hotel Dana w Szczecinie, jak i budynków wielorodzinnych. W przyszłym roku planujemy kolejną taką realizację. Tym razem w Krakowie, gdzie będziemy rewitalizować gmach dawnego budynku PKO BP na Wielopolu, przekształcając go w ekskluzywny hotel. Wyzwaniem związanym z tego typu inwestycjami jest niewątpliwie współpraca z konserwatorem. – mówi Małgorzata Ostrowska, dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction.

– Rzeczywiście, brak dobrych gruntów pod zabudowę mieszkalną jest dużym problemem dla całej branży mieszkaniowej. Mamy swoje banki ziemi i obecnie inwestujemy w zaplanowane projekty, które czekają na uruchomienie lub są w trakcie realizacji. O wykupie starych budynków i ich przekształceniu zdecydowaliśmy już kilka lat temu, kiedy to zakupiliśmy tereny pofabryczne pod budowę unikalnego osiedla Fabrica Ursus. Część zabudowy mieszkaniowej utworzą pozostające pod ochroną konserwatora zabytków fragmenty dawnej fabryki Ursus. Na działkę o powierzchni 2,5 ha planujemy

budowę 800 mieszkań o metrażu od 35 mkw. do 100 mkw., ulokowanych w 6-7 kondygnacyjnych budynkach mieszkalnych.

Obszary poprzemysłowe to miejsca o dużym potencjale w kontekście rozwoju ośrodków miejskich, zabytkowe objekty stanowią element tożsamości kulturowej regionów. Wiele z nich to budowle historyczne, wpisane trwale w krajobraz miasta. W Polsce prym w industrialnych inwestycjach wiedzie pofabryczna Łódź, natomiast w stolicy osiedle Aurec Home będzie jedną z nielicznych tego typu inwestycji. Doskonale wiemy, że inwestycje realizowane na historycznych czy pofabrycznych terenach nie należą do łatwych. Skomplikowane projekty angażują wiele państwowych i samorządowych instytucji oraz podmiotów, które czuwają nad losem opuszczonych i zaniedbanych budynków. Mimo to atrakcyjność miejsca, jego ciekawa historia i klimat nowo powstałej inwestycji potrafią zrekompensować trudności związane z rewitalizacją. – mówi Mariola Zak, dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home.

– Jestem przekonany, że ograniczona podaż atrakcyjnych gruntów pozostanie w nadchodzących miesiącach jednym z największych wyzwań dla deweloperów. Z pewnością okoliczności rynkowe będą wymagały poszukiwania przez przedstawicieli sektora deweloperskiego nowego podejścia do zakupu działek i nieszablonowych rozwiązań. W przypadku każdej, potencjalnej nieruchomości analizujemy wielopoziomowo jej aktualny status oraz przyszłościowy potencjał. Fakt, czy pozostaje zabudowana ma dla nas drugorzędne znaczenie, jeśli lokalizacja umożliwi nam wybudowanie mieszkań wpisujących się w naszą filozofię tworzenia unikalnych miejsc do życia. Wobec tego jak najbardziej jesteśmy otwarci na zakup również zabudowanych parceli. – mówi Rafał Zboch, członek zarządu w Archicom.

– Konwersje nieruchomości stają się atrakcyjną alternatywą inwestycyjną. Największym atutem takich projektów jest ich lokalizacja. Tereny poprzemysłowe mieszczą się przeważnie w atrakcyjnych komunikacyjnie punktach. Stanowi to wartość dodaną dla przyszłych klientów. Ponadto, działka zabudowana jest zwykle działką uzbrojoną. Eliminuje to potrzebę dodatkowego zagospodarowania, to jest przyłączenia mediów.

Procedury związane z przeznaczaniem terenów postindustrialnych pod nowe cele wymagają jednak czasochłonnego procesu ze względu na liczne regulacje prawne i zatwierdzenia administracyjne. Deweloperzy muszą liczyć się także z ryzykiem związanym z realizacją takich projektów, wynikającym z rozbierek i przekształcenia terenu.

Pomimo tego, obserwowany trend związany z zastępowaniem starszych budynków nowymi będzie się umacniał, zwłaszcza w obliczu ograniczonej dostępności pustych działek w atrakcyjnych lokalizacjach. – mówi Andrzej Gutowski, wiceprezes i dyrektor Działu Sprzedaży Ronson Development.

GROW WITH WARSAW

Smart People. Smart Technology. Smart City.



MIPIIM 2024



**Visit Warsaw
AT STAND R8.D1**



Our Partners at MIPIIM2024:

 BBI Development



 cmt.
certification
management team
GarPlan.

 NOHO
INVESTMENT

 DEVELIA

 PHN

 ECHO
investment



 FUTUREAL
CORDIA

 GHELAMCO
GENERAL CONTRACTOR, TRADE CONTRACTOR & SUBCONTRACTOR

 SKANSKA

um.warszawa.pl