

# TERENY INWESTYCYJNE INFO MAGAZYN

WYDANIE  
SPECJALNE

02  
2015

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

I MIEJSCE  
W KONKURSIE  
FOTOGRAFICZNYM

Ericpol Sp. z o.o.

Stabilny rok w zmiennych czasach  
**Steady year in turbulent times**

Handel internetowy zmienia  
logistyczny krajobraz Polski  
**E-commerce changes the  
logistic landscape of Poland**

Rozmowa z Markiem Stępa,  
wiceprezydentem Gdyni ds. rozwoju  
**Interview with Marek Stępa,  
Deputy Mayor of Development of Gdynia**

PROGNOZY 2016/**FORECAST 2016**

SPECIAL  
EDITION

THE ENGLISH  
VERSION  
FROM PAGE 24

# INVESTMENT AREAS INFO MAGAZINE





ŁÓDZKA  
SPECJALNA  
STREFA  
EKONOMICZNA



## INWESTUJ W STREFIE!

JAK WIELE POLSKICH I ZAGRANICZNYCH FIRM



POMOC PUBLICZNA  
DO 55% KOSZTÓW



ATRAKCYJNE  
TERENY INWESTYCYJNE



OPIEKA  
INWESTYCYJNA

SZCZEGÓŁY OFERTY NA [WWW.SSE.LODZ.PL](http://WWW.SSE.LODZ.PL)

**Szanowni Czytelnicy,**

Raz do roku na łamach naszego magazynu staramy się podsumować ubiegający rok i prognozować trendy na rok nadchodzący. O ile duża część zeszłorocznych prognoz znalazła odzwierciedlenie w rzeczywistości, o tyle przygotowanie przewidywań na przyszły rok było wymagającym przedsięwzięciem. Zmiany polityczne, które zaszły w Polsce, będą miały bez wątpienia duży wpływ na sytuację gospodarczą Polski w 2016 roku. Jednocześnie część trendów, związanych zwłaszcza z rynkiem nieruchomości komercyjnych, zależy bardziej od światowych tendencji, dlatego czujemy optymizm co do ich realizacji.

Jak zawsze przedstawiamy w numerze również najciekawsze teksty z serwisu Tereny Inwestycyjne Info, opis najważniejszych tendencji na rynku, rady ekspertów oraz wywiady z przedstawicielami kluczowych firm na rynku i osobami ze sfery publicznej, odpowiedzialnymi za kształtowanie polityki inwestycyjnej w Polsce. Dlatego zachęcam do zapoznania się z numerem oraz do regularnego zaglądania na serwis Tereny Inwestycyjne Info, aby pozostać na bieżąco z najświeższymi wiadomościami z branży.

W tym numerze złamaliśmy dotychczasową tradycję umieszczania na okładce wybitnej osoby ze świata biznesu i polityki, aby uczcić zwycięskie zdjęcie z konkursu fotograficznego zorganizowanego przez serwis TII. Zdjęcie przedstawia biurowiec Ericpol wybudowany w centrum Łodzi przez firmę Strabag i oficjalnie otwarty na początku 2015 roku. Okładkowa fotografia została wybrana przez Czytelników serwisu spośród wyselekcjonowanych przez redakcję zdjęć.

Z życzeniami inspirującej lektury,

**Marta Śniegocka** – Redaktor Naczelna serwisu Tereny Inwestycyjne Info

**WERSJA POLSKA**

- Stabilny rok w zmiennych czasach - Podsumowanie 2015 ► **str.4**
- Czy polski system podatkowy jest atrakcyjny dla zagranicznych inwestorów z rynku nieruchomości komercyjnych? ► **str. 11**
- Rok pod znakiem zapytania - Prognoza 2016 ► **str. 12**
- Dbłość o środowisko przyciąga świadomych inwestorów ► **str. 17**
- Ułatwiamy mniejszym firmom inwestowanie w strefie ► **str. 18**
- Handel internetowy zmienia logistyczny krajobraz Polski ► **str. 20**
- Mamy ziemię pod nowe projekty w największych miastach Polski ► **str. 21**
- Deweloperzy powierzchni handlowych wracają do aglomeracji ► **str. 22**

**Dear Readers,**

Once a year, we try to sum up the ending year and forecast trends for the upcoming year on the pages of our magazine. While a large part of the last year's forecasts was reflected in the facts, preparing the projections for the next year was a challenging task. The political changes that took place in Poland will undoubtedly have a big impact on the economic situation of Poland in 2016. At the same time some trends, especially those associated with commercial real estates, depend more on global tendencies, which is why we feel optimistic about their fulfilment.

As always we present the most interesting texts from the website Tereny Inwestycyjne Info, the description of the key market trends, expert tips, and interviews with the representatives of key companies from the market and the public area who are responsible for shaping the investment policy in Poland. So we encourage you to read this issue and to regularly visit the website Tereny Inwestycyjne Info to stay up to date with the latest news from the industry.

In this issue, we've changed our existing tradition of putting eminent people from the world of business and politics on the cover, because we want to highlight the winning image from the photo competition organized by TII website. The photo shows Ericpol office building, built by Strabag in the centre of Łódź, officially opened at the beginning of 2015. The cover photo was selected by the Readers from among the photos picked by the editors.

Enjoy reading the new issue,

**Marta Śniegocka** - Editor in Chief of website Tereny Inwestycyjne Info

**ENGLISH VERSION**

- Steady year in turbulent times - Summary of 2015 ► **page 24**
- Is the Polish tax system attractive to foreign commercial real estate investors? ► **str. 31**
- The year in question - Forecast 2016 ► **page 32**
- Concern for the environment attracts informed investors ► **page 37**
- We make investing in the Zone easy for smaller companies ► **page 38**
- When to finance the purchase of land by issuing bonds? ► **page 39**
- E-commerce changes the logistic landscape of Poland ► **page 40**
- We have the land for new projects in the largest Polish cities ► **page 41**
- Gmina Fair Play attracts investors ► **page 42**

WYDAWCA/ PUBLISHER:

**D&B Partners S.C.**

Ratuszowa 11, 03-450 Warszawa

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

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

OPRACOWANIE/ DEVELOPMENT:

**Marta Śniegocka** – redaktor naczelna/ editor-in-chief

**Dariusz Cybulski** – dyrektor kreatywny/ creative director

**Beata Cybulska** – dyrektor reklamy/ director of advertising

**TERENY**  
**INWESTYCYJNE** INFO





# Stabilny rok w zmiennych czasach

Polityczne trzęsienie ziemi z drugiej połowy 2015 roku nie znalazło jeszcze swojego odzwierciedlenia w sytuacji gospodarczej. Sierpniowa zmiana na stanowisku prezydenta RP, a następnie listopadowe przetasowanie w polskim parlamencie, nie miały wpływu na zjawiska zachodzące na rynku nieruchomości komercyjnych i terenów inwestycyjnych. Tutaj działały długofalowe trendy.

**R**ok 2015 był pewnego rodzaju uspokojeniem po burzliwych wydarzeniach w strefach ekonomicznych i inwestycjach zagranicznych w 2014 roku. Także na rynku nieruchomości komercyjnych nie doszło do rewolucji. Stabilne pozostały ceny gruntów inwestycyjnych, a wśród nieruchomości komercyjnych nadal najlepiej rozwijał się rynek magazynowy. Nie doszło do prognozowanego kryzysu nadpodaży biurowej. W większości sektorów można jednak było zaobserwować spadek wartości transakcji inwestycyjnych, był to jednak wynik głównie braku atrakcyjnych nieruchomości na sprzedaż.

## **SPECJALNE STREFY EKONOMICZNE BEZ REKORDÓW, ALE Z POMYSŁEM NA ROZWÓJ**

W porównaniu z 2014 rokiem, rok 2015 nie był znaczący pod kątem liczby inwestycji w specjalnych strefach ekonomicznych (SSE). Należy jednak pamiętać, że w ubiegłym roku zmieniły się zasady przyznawania pomocy publicznej, co spowodowało wysyp zezwoleń na strefową działalność w I połowie roku (438 zezwoleń i 20 tys. miejsc pracy).

W 2015 roku (dane na listopad 2015) wydano 139 zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenach SSE. Ich realizacja przyniesie co najmniej 3,444 mld zł i ponad 3800 nowych miejsc pracy. Na początku roku Ministerstwo Gospodarki przewidywało, że w 2015 roku uda się wydać 217 zezwoleń na inwestycje rządu 7,7 mld zł, które miałyby przynieść ok. 11 tys. nowych miejsc pracy.

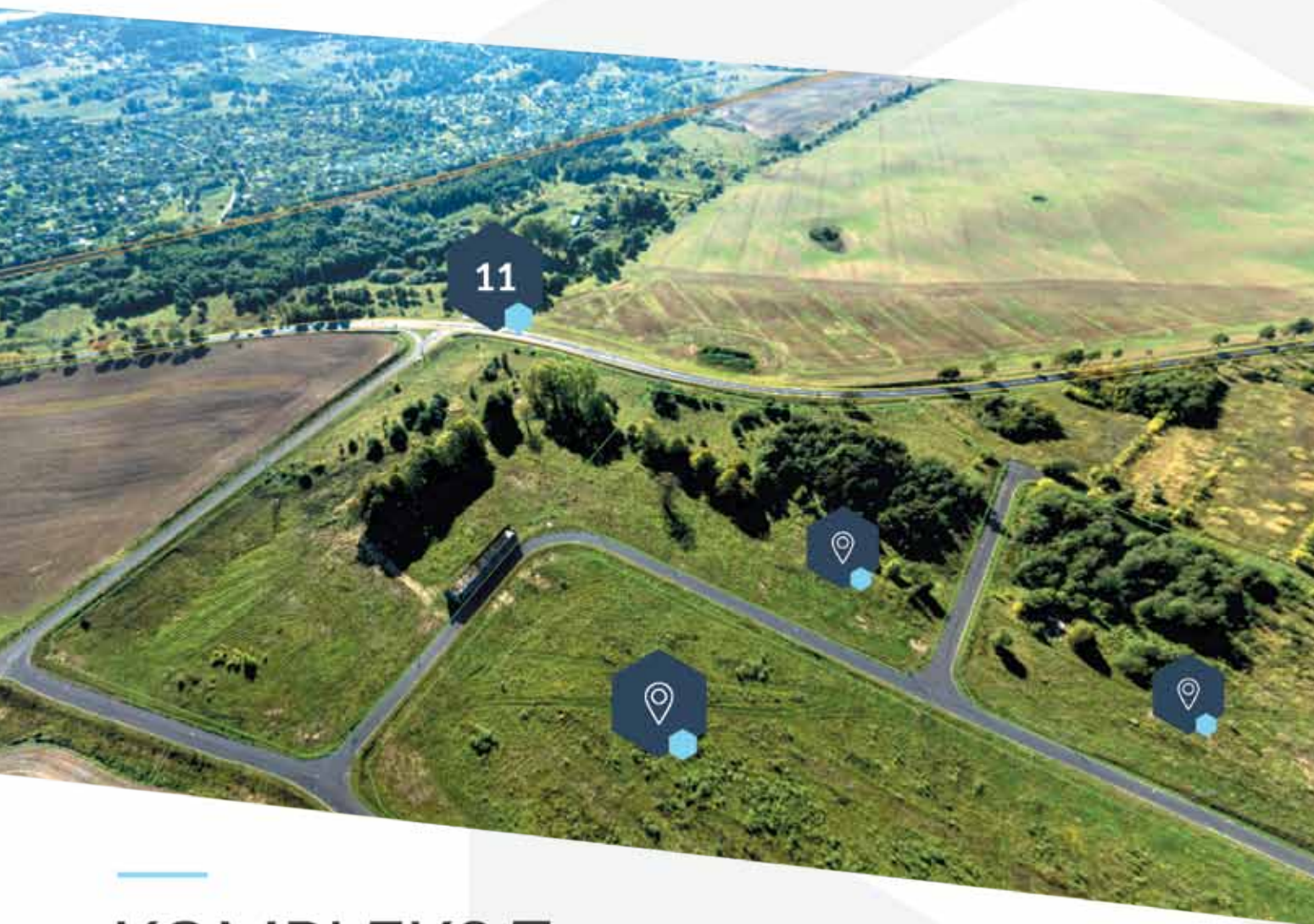
W styczniu 2015 roku weszły w życie nowe przepisy dotyczące działalności specjalnych stref ekonomicznych.

– Wspomniane przepisy, choć niosły pewne ułatwienia (jak brak obowiązku dokumentowania niezbędności pomocy), przede wszystkim oznaczały niższą wartość dostępnej pomocy na sporym obszarze kraju i dodatkowe ograniczenia dla przedsiębiorców, jeśli w ostatnim okresie zamknęli podobną działalność w innym kraju EOG (szczególnie dotkliwe dla dużych firm międzynarodowych). To, plus fakt, że rok 2014 był rekordowy dla Stref, oznacza, że liczba i wartość inwestycji w roku 2015 będzie na pewno niższa. Z drugiej jednak strony obecnie w Strefach mamy zdecydowanie



**SZCZECINEK  
INWESTYCJE**

Szczecinek łączy cechy dynamicznie rozwijającego się ośrodka przemysłowego z wyjątkową lokalizacją wśród jezior i lasów Pojezierza Drawskiego. Możliwość wykorzystania potencjału miasta i okolic gwarantuje Specjalna Strefa Ekonomiczna w Szczecinku.



## KOMPLEKS 7

Plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu umożliwia lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, instalacji przemysłowych, magazynów oraz obiektów usługowych. W bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu zaprojektowano węzeł „Północ” obwodnicy miasta, łączący drogi krajowe 11 oraz 20 z trasą do portu morskiego Kołobrzeg.



7,5 ha przy  
drodze krajowej 11



z własnym węzłem  
komunikacyjnym



uzbrojony, zniwelowany,  
oświetlony



Urząd Miasta Szczecinek  
Plac Wolności 13  
78-400 Szczecinek

Wydział Rozwoju  
Szczecinieckie Centrum  
Wspierania Biznesu  
Tel. 94 37 141 48 / Kom. 531 612 375

strefa@um.szczecinek.pl  
www.strefaekonomiczna.eu  
www.szczecinek.pl



większy udział inwestycji małych i średnich przedsiębiorców krajowych niż jeszcze kilka lat temu – komentuje Marek Sienkiewicz, szef Działu Specjalnych Stref Ekonomicznych w firmie Deloitte.

To nie oznacza jednak, że w strefach działa się niewiele. Wraz z wejściem w życie nowych uregulowań dotyczących działalności stref można było zaobserwować wzmożone działania dotyczące przede wszystkim powstania nowych klastrów oraz wsparcia szkolnictwa zawodowego. Powstały liczne klastry np. Invest in Edu Wałbrzyskiej SEE, czy Dolnośląski Klaster Lotniczy Legnickiej SSE. Dodatkowo strefy zaangażowały się w promocję szkolnictwa zawodowego m.in. Katowicka SSE rozpoczęła pilotażowy program K2 – Kariera i Kompetencje, zaś Starachowicka SSE stworzyła system doradztwa zawodowego dla gimnazjów.

– Dostosowanie kwalifikacji pracowników do aktualnych, szybko zmieniających się procesów produkcji jest istotnym problemem przedsiębiorców, który wymaga systemowych rozwiązań i harmonijnego współdziałania wszystkich zainteresowanych stron. Już 161 przedsiębiorców działających w Specjalnych Strefach Ekonomicznych zadeklarowało ponad 4 tys. miejsc praktyk dla uczniów, którzy zdecydują się na naukę w szkołach zawodowych – mówi Danuta Ryszkowska-Grabowska z Ministerstwa Gospodarki.

Strefy starają się oferować inwestorom również coraz nowe usługi m.in. Wałbrzyska i Legnicka SSE zaczęły budować spekulacyjnie hale magazynowo-produkcyjne dla małych i średnich firm przeznaczone na wynajem.

– Dzięki budowie gotowych hal pod wynajem ułatwiamy przedsiębiorcom decyzję o inwestycji. Skorzystanie z naszej oferty znacznie skraca czas potrzebny do uruchomienia produkcji. A jak wiadomo w biznesie – czas to pieniąż – mówi wiceprezes Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Teodor Sępa.

Dodatkowo na mocy ustawy o zmianie funkcjonowania górnictwa węgla kamiennego w latach 2008-2015 w lutym 2015 roku powiększono powierzchnię stref z 20 tys. mkw. do 25 tys. mkw.

– Sprawdzona skuteczność stref w stymulowaniu rozwoju gospodarczego regionów oraz restrukturyzacji terenów przemysłowych zainspirowała postów do zwiększenia, w ramach nowelizacji ustawy o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego, łącznego limitu obszaru stref w Polsce do wysokości 25 tys. ha – mówi Danuta Ryszkowska-Grabowska z Ministerstwa Gospodarki.

To pozwoliło na powiększenie większości z istniejących stref ekonomicznych. W ciągu ostatniego roku rozszerzono Pomorską, Suwalską, Łódzką, Wałbrzyską, Kamiennogóorską, Mielecką i Tarnobrzeską SSE. Włączenie kolejnych terenów ułatwiła również decyzja o poszerzeniu definicji gruntów publicznych, które mogą zostać objęte strefą, o te należące do jednoosobowych spółek Skarbu Państwa.

Dodatkowym impulsem dla rozwoju terenów położonych w strefach są inicjatywy związane z powstaniem stref aktywności w pobliżu istniejących i planowanych dróg ekspresowych: S3, S5, S6, S7, S8 i 4S. W ramach



– Bieżący rok był dla Xcity bardzo dynamiczny. Powołanie spółki spotkało się z entuzjastycznym przyjęciem przez rynek. Dostrzegamy ogromny potencjał w planowanych przez nas projektach joint venture. Już teraz cieszą się one bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów – **mówi Maciej T. Król, prezes Xcity Investment.**

jednego z projektów powstanie Dolnośląska Strefa Aktywności Gospodarczej - S3 Jawor. W DSAG znajdzie się ponad 420 ha przygotowanych terenów inwestycyjnych w podstrefie Legnickiej SSE. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na koniec 2018 roku.

## ZAGRANICZNE INWESTYCJE STABILNIE, ALE BEZ FAJERWERKÓW

W 2015 roku brakowało spektakularnych inwestycji, takich jak ubiegłoroczna decyzja Volkswagena o nowym projekcie we Wrześni, czy firmy Amazon we Wrocławiu i Poznaniu. Przez połowę roku opinia publiczna żyła nadzieją, że uda się skłonić indyjski koncern TATA, właściciela Jaguar Land Rover, do inwestycji w Polsce. Ostatecznie producent luksusowych aut zdecydował się na lokalizację na terenie Słowacji.

Brak dużych projektów inwestycyjnych zaowocował mniejszymi nakładami inwestycyjnymi w 2015 roku, jednak Polska nadal jest liderem pod względem przyciągania inwestycji pracochłonnych. W ubiegłym roku Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych doprowadziła do rozpoczęcia w Polsce 54 inwestycji o łącznej wartości 1 mld 816 mln euro i ponad 8700 miejsc pracy, natomiast do października 2015 roku udało się nakłonić 40 firm do inwestycji w Polsce, które zadeklarowały nakłady inwestycyjne w wysokości 585,19 mln euro i powstanie aż 7467 miejsc pracy. Wśród krajów pochodzenia inwestorów dominują Stany Zjednoczone i Niemcy, podobnie jak w poprzednich latach. Nowością jest pojawienie się na 3 miejscu Włoch. Wśród sektorów nadal przeważa BPO oraz sektor motoryzacyjny. Polska coraz częściej staje się również atrakcyjną lokalizacją



– Upijający rok 2015 należy zaliczyć do bardzo udanych. Znacznie zwiększyła się liczba transakcji na gruntach inwestycyjnych, a to za sprawą wysokiej aktywności deweloperów mieszkaniowych i przemysłowych. – **mówi Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services Land, Colliers International.**

zacji dla inwestycji B+R oraz z sektora lotniczego. O rosnącym znaczeniu tego ostatniego sektora świadczy chociażby powstanie w tym roku Klastra Wyżyna Lotnicza oraz istniejący Klaster Dolina Lotnicza. O rozwoju tego sektora świadczą również inwestycje z ostatnich miesięcy m.in. otwarcie rozbudowanego zakładu MTU Aero Engines w Rzeszowie, czy plany budowy drugiej fabryki Hispano Suiza za 40 mln euro w Sędziszowie Małopolskim.

## **POLSKA CORAZ BARDZIEJ ATRAKCYJNA W ŚWIATOWYCH RANKINGACH**

Od kilku lat Polska pnie się w rankingach atrakcyjności inwestycyjnej, w tym jednak roku przeskoczyła aż o 100 miejsc w klasyfikacji. Mowa o raporcie World Investment Report Organizacji Narodów Zjednoczonych, w którym Polska znalazła się na 20 miejscu wśród państw przyciągających najwięcej bezpośrednich inwestycji zagranicznych. To oznacza gigantyczny przeskok, ponieważ jeszcze rok wcześniej znaleźliśmy się na 148 miejscu rankingu. Chociaż wynik jest w dużej mierze kwestią zmienionego sposobu kwalifikacji inwestycji, to Polska i tak wyróżnia się na tle Europy, w której dominowały tendencje spadkowe.

Poprawa prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce została dostrzeżona również przez Bank Światowy. Polska awansowała na 25 miejsce w globalnym rankingu Doing Business, badając łatwość prowadzenia działalności gospodarczej w 189 krajach świata, przeskakując o 3 miejsc. Najlepiej zostały ocenione reformy związane z systemem podatkowym (awans o 38 miejsc) oraz dostępem do elektryczności (awans o 5 miejsc). Polska jest również liderem w klasyfikacji dotyczącej wymiany między-

narodowej. Pierwszą pozycję zawdzięczamy skutecznemu wdrożeniu zmian legislacyjnych w zakresie odprawy celnej i udoskonalenia procedur w polskich portach.

Utrzymaliśmy się również na pierwszym miejscu rankingu przygotowanego przez Polsko-Niemiecką Izbę Przemysłowo-Handlową w Polsce (AHK Polska) wraz z 15 niemieckimi izbami bilateralnymi z regionu. Inwestorzy z Niemiec w szczególności doceniają polskich pracowników, ich zaangażowanie i przygotowanie oraz stabilność polityczną.

– Polska jest najatrakcyjniejszym inwestycyjnie krajem w Europie Środkowo-Wschodniej. Złoty medal zdobyliśmy po raz trzeci – komentuje ankietę prezes Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych Sławomir Majman.

## **ŚWIETNY ROK DLA TERENÓW INWESTYCYJNYCH. TRANSAKcje OSIĄGNĘŁY WARTOŚĆ 2 MLD ZŁ**

Zgodnie z prognozami z 2014 roku, ten rok był udany na rynku sprzedaży gruntów inwestycyjnych. Podobnie jak rok wcześniej, szczególnym zainteresowaniem cieszyły się działki pod projekty mieszkaniowe, m.in. dzięki rządowemu programowi Mieszkania dla Młodych (MdM). Duży popytem mogły się pochwalić także tereny pod inwestycje magazynowe i logistyczne, co wynikało z trwającego boomu na tym rynku.

– Upijający rok 2015 należy zaliczyć do bardzo udanych. Znacznie zwiększyła się liczba transakcji na gruntach inwestycyjnych, a to za sprawą wysokiej aktywności deweloperów mieszkaniowych i przemysłowych. Wartość transakcji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych w całym 2015 roku nieznacznie przekroczy poziom 2 mld zł i jest najlepszym wynikiem od kilku lat – mówi Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services Land, Colliers International.

Znaczące zmiany miały miejsce w przypadku najważniejszych agencji rządowych zajmujących się obrotem terenami inwestycyjnymi. PKP S.A. utworzyło na początku 2015 roku nową spółkę, Xcity Investment, zajmującą się nieruchomościami komercyjnymi polskich kolei. Spółka ogłosiła jesienią tego roku rozpoczęcie postępowania w sprawie 15 nowych projektów, o wartości ok. 8,8 mld euro. Dodatkowo PKP prowadzi teraz 10 innych projektów.

– Bieżący rok był dla Xcity bardzo dynamiczny. Powołanie spółki spotkało się z entuzjastycznym przyjęciem przez rynek. Dostrzegamy ogromny potencjał w planowanych przez nas projektach joint venture. Już teraz cieszą się one bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów. Sytuacja na rynku nieruchomości sprawia, że oprócz projektów handlowych i biurowych coraz większe znaczenie zyskują również inwestycje mieszkaniowe. Przewidujemy, że udział tych ostatnich w naszym portfelu będzie rósł. Obecna sytuacja na rynku komercyjnym, a zwłaszcza biurowym jest trudna, ale ze względu na bardzo dobre lokalizacje naszych projektów, jesteśmy w stanie sprostać oczekiwaniom rynku – mówi Maciej T. Król, prezes Xcity Investment.

Z kolei Agencja Mienia Wojskowego połączyła się 1 października z Wojskową Agencją Mieszkaniową. Celem połączonej agencji ma być

lepiej skoordynowana, łatwiejsza w nadzorze i pozbawiona dublujących się uprawnień organizacja, która nie będzie musiała konkurować ze sobą w poszukiwaniu nabywców na oferowane nieruchomości. W portfolio nowej AMW znajdują się działki i obiekty należące wcześniej do obu podmiotów.

Agencja Nieruchomości Rolnych może się pochwalić dobrymi wynikami wartości sprzedaży, nawet jeśli pod względem ilości wynik jest niższy, niż przed rokiem.

– Na koniec września Agencja Nieruchomości Rolnych, zgodnie z planem, sprzedała ponad 800 hektarów gruntów inwestycyjnych na łączną kwotę 263 milionów złotych. Jest to bardzo dobry wynik zarówno pod względem powierzchni sprzedanych nieruchomości, jak również uzyskanych przychodów z tego tytułu. Do końca roku ten bilans będzie z pewnością korzystniejszy. Warto pamiętać, że w ubiegłym roku sprzedaliśmy 1372 hektary gruntów o charakterze nierolnym, uzyskując kwotę 251 milionów złotych – mówi przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych.

### **MNIEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Całościowo rynek nieruchomości komercyjnych zaliczył w 2015 roku spadek pod względnej łącznej wartości transakcji inwestycyjnych. Wartość transakcji zrealizowanych w pierwszej połowie 2015 r. wyniosła ok. 810 mln euro, co stanowiło 40 proc. spadek w porównaniu z analogicznym okresem 2014 r. Głównym powodem spadków jest ograniczona liczba wystawionych na sprzedaż nieruchomości, których jakość spełnia wymagania inwestorów instytucjonalnych. Dominującym sektorem był rynek biurowy z 49 proc. udziałem w rynku, zaś sektory handlowy oraz magazynowy odnotowały odpowiednio 32 proc. i 19 proc. udział. Jednocześnie rynek liczy na to, że cały 2015 rok zamknie się w podobnej sumie jak rok ubiegły.

– Transakcje o łącznej wartości ponad 1,5 mld EUR są obecnie w fazie due diligence i spodziewamy się, że zostaną sfinalizowane do końca bieżącego roku. W związku z tym wartość transakcji w 2015 r. zbliży się do poziomu z 2014 r. Polska jest jednym z najbardziej rozwiniętych i płynnych rynków regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrasta zarówno liczba kupujących, jak i różnorodność kapitału napływającego do kraju, co z kolei przekłada się na rosnącą konkurencję wśród inwestorów i wywieranie presji wzrostowej na ceny nieruchomości – wyjaśnia Piotr Mirowski, partner i dyrektor polskiego Działu Usług Inwestycyjnych w Colliers International.

### **DEWELOPERZY HANDLOWI WRACAJĄ DO DUŻYCH MIAST**

W 2015 roku deweloperzy powoli tracili zainteresowanie coraz mniejszymi obiektami handlowymi w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców i zaczęli wracać na duże rynki regionalne oraz do Warszawy. Ponad połowa (58 proc.) nowo powstającej podaży centrów handlowych zlokalizowana jest w największych polskich aglomeracjach. W miastach najmniejszych (o populacji poniżej 100 tys. mieszkańców) znajduje się 29 proc. podaży w budowie. Na koniec III kw. 2015 r. w budowie znajdowało się łącznie ok. 760,7 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego ukończenie blisko połowy (45 proc.) planowane jest do końca 2015 roku (dane firmy Colliers).

– Szacowana suma nowej podaży w całym 2015 r. to ok. 620 tys. mkw. Będzie to wynik o ok. 37 proc. wyższy od osiągniętego w 2014 r. i zbliżony do poziomu odnotowanego w rekordowym roku 2013, kiedy to oddano do użytku 645 tys. mkw. – mówi Dominika Jędrak, dyrektor Działu Doradztwa i Badań Rynku w Colliers International.

Ważną częścią podaży w 2015 roku były rozbudowy i modernizacje starszych obiektów handlowych. Wśród nich znalazł się warszawski Wola Park, poznańska Panorama, bydgoska Galeria Pomorska czy szczeciński Outlet Park. Trend modernizacji centrów handlowych przyniósł też skutek w postaci zwiększenia zainteresowania ze strony nowych sieci typu fast food. Jest to związane ze wzmocnieniem food courtów w odnowionych obiektach oraz powiększenia powierzchni gastronomiczno-rozrywkowej w nowobudowanych centrach handlowych. Do Polski weszła m.in. amerykańska sieć Dairy Queen (do rozbudowanego Wola Parku), a swój powrót po kilkuletniej nieobecności zapowiedziała marka Dunkin' Donuts.

Dobrze wygląda również sytuacja na rynku transakcyjnym. Wolumen transakcji inwestycyjnych (dane na październik 2015 r.) od początku 2015 r. osiągnął poziom 661 miliona euro, przewyższając wynik z 2014 r. (570 mln euro). Obecnie kilka transakcji na rynku nieruchomości handlowych ma już podpisane przedwstępne umowy sprzedaży lub jest na bardzo zaawansowanym stopniu negocjacji. Ich zamknięcia planowane są do końca 2015 r. To oznacza, że poziom 1.3 miliarda euro z 2013 r. może zostać przekroczony.

### **ŹYWIENIE NA REGIONALNYCH RYNKACH BIUROWYCH**

W pierwszych trzech kwartałach 2015 roku deweloperzy ukończyli 453,8 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach w Polsce na koniec trzeciego kwartału osiągnęła poziom 7,4 mln mkw. Dwie trzecie nowej podaży zostało ukończone w Warszawie, natomiast wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów odnotował rynek wrocławski.

W przypadku nowopowstających projektów można zanotować kilka trendów. Wśród nich znajduje się hybrydowość projektów oraz włączanie przestrzeni publicznej do inwestycji komercyjnych.

– Rok 2015 można zaliczyć jako dobry czas dla realizacji wielofunkcyjnych budynków biurowych. Oprócz standardowej funkcji biznesowej budowane obecnie nieruchomości oferują najemcom oraz najbliższym mieszkańcom miasta wiele udogodnień i atrakcji m.in. autorskie restauracje i plac miejski z zielenią jak i powstanie w inwestycji Warsaw Spire, powierzchnie wystawiennicze i artystyczne na 35 piętrze wieżowca Warsaw Trade Tower, strefy streetworkout wraz z zapleczem do uprawiania sportu przynależne do biurowca Royal Wilanów czy nawet kluby nocne na dachach wieżowców Spektrum Tower i Millennium Plaza. Nurt ten jest mocno zauważalny nie tylko w nowych inwestycjach ale także przy rewitalizacji budynków starszych, którym właściciel chce nadać tzw. „wartość dodaną”: obecnie by przyciągnąć najemcę nie wystarczy zaoferować mu wyłącznie powierzchnię w dobrym standardzie – wyjaśnia Marcin Waś, partner w firmie Wood Lark Group.



JESTEŚ PRZEDSTAWICIELEM  
BIZNESU?

# ZAINWESTUJ W TARNOWIE

[WWW.TKP.COM.PL](http://WWW.TKP.COM.PL)



**TARNOWSKI  
KLASTER  
PRZEMYSŁOWY**

## STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ „MECHANICZNE”



SAG „Mechaniczne” położona jest w południowo zachodniej części miasta Tarnowa, w obrębie ulic: Kochanowskiego, Mościckiego i Czystej, które przylegają do Strefy od strony północnej i południowej.

SAG „Mechaniczne” zlokalizowany jest w pobliżu większego ciągu komunikacyjnego (DK nr 4 oraz istniejącej autostrady A4).

Celem bezpośrednim płynącym z realizacji projektu jest **zapewnienie korzystnych warunków do rozwoju** na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej „Mechaniczne” działalności gospodarczej poprzez dozbrajanie terenów obecnej SAG w niezbędną infrastrukturę, tak aby nowo uzbrajane tereny stanowiły funkcjonalną całość z dotychczasowym obszarem, wraz z przebudową i rozbudową Inkubatora Przedsiębiorczości.

Zainteresowanym inwestorom proponujemy pomoc w załatwianiu niezbędnych formalności wynikających z prowadzonego procesu inwestycyjnego.

## INVEST IN TARNÓW

W ramach Strefy oferowane są:

- **TERENY INWESTYCYJNE POD DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNĄ** oraz **PRODUKCYJNO - USŁUGOWĄ** w atrakcyjnej lokalizacji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zwolnieniami z podatku od nieruchomości.
- **INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**  
- wynajem powierzchni biurowych, produkcyjnych i magazynowych po preferencyjnych stawkach.

Fundusze Europejskie dla Małopolski

Najemcy szukają również coraz bardziej wyjątkowych projektów, stąd rosnąca popularność mniejszych obiektów, które mogą się jednak pochwalić unikalną architekturą lub centralną lokalizacją.

- Wartym odnotowania faktem jest rosnąca popularność tzw. biurowców butikowych tj. takich, których łączna powierzchnia wynajmu nie przekracza 15 000 mkw. Są to zabytkowe kamienice lub pałace, w znakomitej większości gruntownie odrestaurowane bądź też zrekonstruowane od nowa np. Griffin House, Liberty Corner czy Dom Dochodowy w Warszawie. Ich niezaprzeczalnym atutem jest doskonała lokalizacja, w ścisłym centrum miasta, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej a także część tzw. genius loci – ducha miejskiego. Nie sposób także pominąć zaawansowaną specyfikację techniczną połączoną z wysokim standardem wykończenia powierzchni – to wszystko sprawia, że rotacja najemców w takich obiektach jest stosunkowo niska – mówi Marcin Waś.

W przypadku transakcji na rynku nieruchomości biurowych widać wyraźnie zainteresowanie inwestorów głównymi rynkami regionalnymi. Ma to związek z jednej strony z brakiem ciekawych propozycji na warszawskim rynku, a z drugiej z dynamicznym rozwojem rynków regionalnych, powiązanych przede wszystkim z branżą usług outsourcingowych. Do wartych wspomnienia transakcji należy m.in. sprzedaż przez Skanska portfela biurowego w Krakowie i Katowicach, biurowca Dominikański we Wrocławiu, czy Kazimierz Office Center w Krakowie przez GTC.

– Po znakomitym wyniku 440 mln euro, jaki zanotowały biurowe rynki regionalne w ubiegłym roku, inwestorzy nie tracą tempa. Takie czynniki jak brak dużych projektów na sprzedaż w Warszawie, wysoka aktywność najemców w największych aglomeracjach poza stolicą, ciekawa oferta biurowa oraz nadal atrakcyjne stopy kapitalizacji przyciągają uwagę inwestorów do Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, ale również Łodzi, Poznania czy Katowic. Biorąc pod uwagę transakcje czekające na finalizację i zakładając, że toczące się obecnie rozmowy zakończą się jeszcze w tym roku, łączna wartość umów kupna/sprzedaży obiektów biurowych poza Warszawą ma szansę wynieść nawet 750 mln euro, czyli ok. 70 proc.

więcej niż w ubiegłym roku – mówi Tomasz Puch, dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Nieruchomości Biurowych i Magazynowych w JLL.

### KOLEJNY UDANY ROK NA RYNKU MAGAZYNOWYM. INWESTORZY RUSZYLI NA ZAKUPY

2015 rok okazał się udany dla rynku magazynowego. W ciągu 9 pierwszych miesięcy tego roku oddano do użytku 830 tys. mkw. powierzchni magazynowych. To oznacza, że wolumen powierzchni wzrósł o 15 proc. w stosunku do ubiegłego roku, do ponad 9,75 mln mkw. Pomimo znacznego wzrostu powierzchni, wskaźnik powierzchni niewynajętych podniósł się jedynie o 0,2 punktu procentowego do poziomu 5,8 proc.

– Pomimo nieznacznie niższej aktywności najemców w III kw. w stosunku do poprzednich kwartałów, wyniki popytu od początku tego roku są na rekordowym poziomie. Od początku 2015 r. w Polsce podpisano umowy najmu na 1,6 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego 433 000 mkw. przypadło na III kw. Jeżeli wynik w końcu roku będzie zbliżony do rezultatu z poprzednich kwartałów, to możemy oczekiwać, że po raz trzeci z rzędu popyt osiągnie rekordowy poziom – mówi Tomasz Olszewski, dyrektor Działu Powierzchni Magazynowych w Europie Środkowej – Wschodniej, JLL.

Deweloperzy poczuli się na polskim rynku na tyle pewnie, że przestali się obawiać zarówno nowych lokalizacji, oddalonych od najpopularniejszego Śląska, jak i projektów budowanych bez wcześniejszych umów najmu.

– Rok 2015 na rynku powierzchni magazynowych można uznać za bardzo udany. Wysoka aktywność deweloperska ma miejsce zarówno w głównych lokalizacjach, ale też obserwowaliśmy otwarcie się deweloperów na mniejsze rynki. Nowe parki magazynowo-logistyczne powstają w Szczecinie, Lublinie, Rzeszowie czy Bydgoszczy. 2015 to również rok pełnego powrotu do budowy spekulacyjnej. Obecnie jednym z elementów przewagi konkurencyjnej jest możliwość oferowania powierzchni dostępnej od zaraz lub w niedługim terminie, dlatego spekulacje ponownie zagościły na rynku. Aktualnie ok. 45 proc. powierzchni w budowie stanowią inwestycje spekulacyjne, podczas gdy na koniec 3 kw. ubiegłego roku było ich nie więcej niż 15 proc. – podkreśla Renata Osiecka, partner zarządzająca Axi Immo.

Zainteresowanie aktywami magazynowymi i przemysłowymi ze strony inwestorów utrzymuje się na wysokim poziomie, co przekłada się na kompresję stóp kapitalizacji o 0,5 punktów bazowych r/r, która osiągnęła obecnie poziom 7 proc. Pozytywna sytuacja na rynku nie przenosi się jednak na liczbę i wartość zawieranych transakcji. Przy założeniu, iż wszystkie obecnie negocjowane transakcje inwestycyjne zostaną podpisane zgodnie z założonym harmonogramem, wartość ta na koniec roku może osiągnąć poziom około 500 milionów euro. Będzie to stanowić spadek o 28 proc. w porównaniu z rekordowym rokiem 2014, kiedy wolumen inwestycji w sektor magazynowy wyniósł 700 milionów euro.

– Pomimo dużej ilości kapitału zainteresowanego inwestycjami, niewielka dostępność na rynku produktów wysokiej jakości powoduje spadek wartości transakcji w stosunku do roku ubiegłego. Pomiędzy styczniem a wrześniem



– Rok 2015 na rynku powierzchni magazynowych można uznać za bardzo udany. Wysoka aktywność deweloperska ma miejsce zarówno w głównych lokalizacjach, ale też obserwowaliśmy otwarcie się deweloperów na mniejsze rynki.  
– **Renata Osiecka, partner zarządzająca Axi Immo.**



2015 roku doszło do zawarcia jedynie sześciu transakcji o łącznej wartości sięgającej 247 milionów euro i jeśli tendencja się utrzyma, to wolumen transakcji będzie prawie o jedną trzecią niższy w stosunku do 2014 roku – mówi Anna Staniszevska, dyrektor Działu Doradztwa i Analiz Rynkowych, BNP Paribas Real Estate Poland.

### W POLSCE BARDZIEJ ZIELONO?

W styczniu 2015 roku udało się, po trzech latach sejmowych prac, uchwalić ustawę o odnawialnych źródłach energii. Czy ustawa pozwoliła na boom inwestycyjny na rynku?

– Przyspieszenie jest najbardziej widoczne w przypadku projektów zaawansowanych, które zdążą zakwalifikować się do obowiązującego systemu wsparcia zielonych certyfikatów. Jest to dość naturalna reakcja inwestorów, którzy chcą sfinalizować inwestycje i zaraz potem uruchomić instalacje OZE. Nie wiadomo bowiem, kiedy odbędzie się pierwsza aukcja, a więc możliwość oddania do użytku kolejnych inwestycji. Bezsprzecznie nowe moce w energetyce wiatrowej będą powstawać do końca bieżącego roku, a później zapewne dopiero w 2017 roku. Czeka nas więc okres spowolnienia, podczas gdy Polska bardzo potrzebuje nowych mocy i źródeł energii. Mam nadzieję, że ta luka inwestycyjna będzie możliwie krótka. Nowemu systemowi wsparcia wciąż towarzyszy sporo pytań i wątpliwości interpretacyjnych. Z pewnością nowy rząd i parlament będzie podejmował prace nad nowelizacją ustawy, by te wątpliwości przekuć w czytelne zapisy prawa – mówi dr Arkadiusz Sekściński, wiceprezes Polskiego Stowarzyszenia Energetyki Wiatrowej.

Nadal dynamicznie rozwija się rynek certyfikacji zielonych powierzchni biurowych, która stała się normą dla nowobudowanych obiektów. W Polsce jest już 249 budynków certyfikowanych w systemach BREEAM i LEED, a w ciągu ostatnich 12 miesięcy liczba certyfikatów wzrosła o ponad 60 proc. w stosunku do całkowitej liczby certyfikatów w kraju notowanej na koniec 2013 roku (dane Colliers International). Najpopularniejszym systemem pozostaje BREEAM, zaś tylko co piąty budynek korzysta z systemu LEED. Znaczącą przewagę ma Warszawa (ponad 100 certyfikowanych obiektów), za którą plasuje się Kraków, Wrocław i Poznań.

Jednak zielona certyfikacja budzi zainteresowanie nie tylko wśród deweloperów biurowych, ale także na rynku handlowym. Pojawiają się również pojedyncze certyfikacje obiektów hotelowych m.in. Baltic Park Molo, a także inwestycje magazynowych np. budynków Panattoni dla Amazona.

2015 rok był w dużej mierze okresem oczekiwania i dostosowania. Specjalne Strefy Ekonomiczne dostosowywały się do nowych rozporządzeń, zaś inwestorzy czekali jak zmiany polityczne wpłyną na sposób prowadzenia inwestycji w Polsce. Na rynku nieruchomości komercyjnych deweloperzy kontynuowali dotychczasowe projekty, zaś największym zainteresowaniem cieszył się ponownie rynek biurowy i magazynowy. Sytuacja międzynarodowa, w tym kryzys migracyjny oraz pogarszająca się sytuacja gospodarki chińskiej, zachwiały optymizmem w Europie, pomimo poprawy wyników gospodarczych.

## Czy polski system podatkowy jest atrakcyjny dla zagranicznych inwestorów z rynku nieruchomości komercyjnych?



**Mateusz Stańczyk**  
Senior Manager w Crido Taxand

Polski system podatkowy z pewnością nie należy do przejrzystych i jednoznacznych, co jest chyba naturalne dla „młodych” systemów podatkowych. Jednakże, w gruncie rzeczy może to świadczyć o jego atrakcyjności - jest bowiem wciąż w fazie kształtowania się. Z jednej strony brakuje więc niekiedy wyspecjalizowanych i znanych w bardziej dojrzałych jurysdykcjach struktur/wehikułów umożliwiających np. reinwestowanie zysków bez opodatkowania (takich jak REIT - Real Estate Investment Trust), z drugiej jednak strony obecne przepisy - po dokładniejszej analizie - umożliwiają uzyskać podobne efekty innymi sposobami. W szczególności, inwestorzy - w tym nieruchomościowi - korzystają z podobnego do REIT podmiotu - Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego. Choć nie do końca odzwierciedla on cechy REIT (szczególnie od strony korporacyjnej), to daje podobne, a niekiedy większe korzyści podatkowe (zwolnienie z opodatkowania bieżących zysków, możliwość podatkowo neutralnej dystrybucji) i jest postrzegany jako coraz bardziej atrakcyjny i coraz szerzej używany.



Czytaj więcej na:  
[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



# Rok pod znakiem zapytania

W 2016 roku czeka nas dużo niewiadomych. Nowy rząd dopiero będzie miał szansę wprowadzić nowe reformy, co przełoży się na sposób postrzegania Polski przez zagranicznych inwestorów. Większość z nich liczy na utrzymanie dotychczasowej polityki, a jednocześnie mają nadzieję na ułatwienia w prowadzeniu działalności gospodarczej w naszym kraju.

**P**od koniec 2015 roku Komisja Europejska (KE) doceniła sytuację gospodarczą Polski i podniosła przewidywane tempo wzrostu Produktu Krajowego Brutto z 3,4 proc. do 3,5 proc. Taki sam wzrost powinien mieć miejsce również w 2017 roku. Dodatkowo poprawie ulegnie sytuacja osób pozostających bez pracy. Zgodnie z opiniami KE w 2016 roku bezrobocie powinno wynieść 6,8 proc., co stanowiłoby rekordowe wyniki, poniżej tych z 2008 r. (7,1 proc.). Taka sytuacja z jednej strony cieszy, a z drugiej może wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności Polski z powodu braku wystarczających zasobów ludzkich oraz prawdopodobnych wzrostów pensji.

## **INWESTORZY LICZĄ NA NIEZMIENNOŚĆ. SZANSA NA REKORDY W SSE**

Inwestycjom w Polsce nic nie powinno zagrozić w najbliższym okresie, jednak należy zwrócić uwagę na długookresowe bariery np. spadek atrakcyjności polskich zachęt inwestycyjnych. W porównaniu z sąsiadami Polska nie oferuje m.in. grantów na szkolenia, obecnych w Czechach, na Węgrzech i Bułgarii. Nie proponujemy również inwestorom możliwości sprzedaży nieruchomości po niższej cenie, tak jak robią to Czesi, Słowacy i Bułgarzy.





Dodatkowo prognozowany spadek bezrobocia może oznaczać dla części pracodawców problemy ze znalezieniem odpowiedniej liczby pracowników.

– Co może działać na niekorzyść Polski, to paradoksalnie pozytywna wiadomość dla Polaków, a mianowicie rosnące koszty wynagrodzeń, które rosną wraz ze zwiększaniem się kompetencji kadr. Innym elementem jest bardzo duża determinacja w zakresie oferowanych zachęt inwestycyjnych przez inne kraje. W tym zakresie Polska musi podejmować działania zmierzające do utrzymania swojej oferty w formie ulg i dotacji na konkurencyjnym poziomie – mówi Paweł Tynel, partner w E&Y.

Inwestorzy zagraniczni na razie nie obawiają się zmiany rządzących i traktują je jako normalny element ustroju demokratycznego. Część z ekspertów podkreśla, że większość parlamentarna jednej partii pozwoli na uniknięcie niestabilności.

– To regularna zmiana rządów w demokracji. Rozmawialiśmy już z przedstawicielami Prawa i Sprawiedliwości i wszyscy mamy moim zdaniem jeden wspólny cel - wzrost gospodarczy w Polsce. Jesteśmy teraz w dobrej sytuacji, mamy jednocyfrowe bezrobocie, bardzo niską inflację. Jest wzrost poziomu płac w kraju, ale zawsze może być wyższy. Dla inwestorów zagranicznych najważniejszy jest element stabilności. Jestem pewien, że nowy rząd chce to kontynuować, a być może osiągnąć jeszcze wyższy wzrost gospodarczy. Myślę, że wszyscy mamy jeden wspólny cel. Dyskusja oczywiście będzie o tym, jak go realizować – mówi prezes Amerykańskiej Izby Handlowej w Polsce AmCham Tony Housh.

Z kolei na duże zmiany eksperci liczą w specjalnych strefach ekonomicznych. Po stabilnym, ale pozbawionym fajerwerków 2015 roku, jest ponowna szansa na wzrost liczby strefowych inwestycji w kolejnym roku.

– To co się będzie dziać w roku 2016 zależy m.in. od tego, czy Ministerstwo Gospodarki wdroży zapowiadane na rok 2017 dalsze obniżenie dopuszczalnej wartości pomocy – jeśli tak się stanie, rok 2016 znowu może być rekordowy, ale od roku 2017 będzie zapaść w strefach i ich stopniowe wygaszanie – uważa Marek Sienkiewicz, szef Działu Specjalnych Stref Ekonomicznych w firmie Deloitte.

## CIĘŻSZE CZASY NA RYNKU GRUNTÓW POD INWESTYCJE

W 2015 roku realizowane były ostatnie projekty ze środków unijnych na lata 2007-2014. Jak wiadomo, w obecnej perspektywie finansowanej utrudnione jest uzyskanie środków na „proste” uzbrojenie terenów, to jednak nie oznacza, że samorządy pozostaną bez wsparcia w tej materii. Główny fokus zostanie położony na rewitalizację, w tym terenów poprzemysłowych. Jak szacuje Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju na szeroko rozumiane działania rewitalizacyjne na lata 2014-2020 przewidziano 25 mld zł, z czego 22 mld zł będzie pochodzić z programów unijnych, a 3 mld zł ze środków budżetu państwa oraz samorządów. Na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej dawnych terenów poprzemysłowych tzw. browfieldów gminy mogą uzyskać środki poprzez udział we wspólnych projektach z innymi samorządami w ramach Zjednoczonych Inwestycji Terytorialnych. Takie projekty przygotowała już m.in. Łódź, Warszawa, czy Obszar Metropolitalny Gdańsk-Sopot-Gdynia. Dodatkowym wsparciem dla rozwoju terenów poprzemysłowych ma być zatwierdzona jesienią 2015 roku ustawa o rewitalizacji.

Pewne niepokojące tendencje, związane z zapowiedziami wdrożenia nowych podatków od sklepów wielkopowierzchniowych, będzie można zaobserwować na rynku terenów pod obiekty handlowe.

– W segmencie handlowym inwestorzy przyjmą moim zdaniem politykę wyczekania, głównie za sprawą możliwych zmian prawnych. Od tych zmian zależeć będzie dalsza aktywność inwestorów w tym sektorze oraz decyzje o remodelingu i re-komercjalizacji obecnie istniejących obiektów – uważa Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services Land, Colliers International.

Większa stabilność będzie panowała na pozostałych rynkach, przy czym podobnie jak w ubiegłym roku będzie dominować popyt na grunty pod inwestycje mieszkaniowe i przemysłowe. Tutaj jednak również będą zauważalne tendencje do zwalniania, choć nie dotyczy to planów wykończenia kolejowych działek.

– Przewiduję, że pierwsze dwa kwartały 2016 roku dalej utrzymają wysoki trend zakupów za sprawą projektów mieszkaniowych. W dalszym okresie szacujemy nieznaczne wyhamowanie za sprawą nadpodaży wyprodukowanych mieszkań. Dużą dynamikę będziemy też obserwować w segmencie przemysłowym. Wzrost aktywności będzie widoczny także w segmencie komercyjnym – do poszukiwań wrócą inwestorzy biurowi, którzy od dłuższego czasu przygotowują się do zakupu gruntów. Ceny w segmencie komercyjnym pozostaną stabilne, w segmencie mieszkaniowym i przemysłowym utrzyma się trend wzrostowy ale tylko na projektach pozwalających na szybkie uruchomienie inwestycji – mówi Emil Domeracki.

- Nie zamierzamy zwalniać tempa w 2016 roku. Mamy ambitne plany uruchomienia kilkunastu kolejnych projektów deweloperskich oraz rozwa-

zamy pierwsze projekty w sektorze magazynowo-logistycznym - mówi prezes Xcity investment, Maciej T.Król.

### **POTRZEBNE NOWE ROZWIĄZANIA DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Nowa ekipa rządząca będzie miała pole do popisu na rynku nieruchomości komercyjnych. Część inwestorów i ekspertów czeka na konkretne rozwiązania, które ułatwiłyby realizację kolejnych projektów. Dla PKP i ich partnerów komercyjnych ważnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie dyskusowanego od kilku lat prawa warstwowego.

– W przypadku wielu naszych projektów istnienie prawa warstwowego znacząco ułatwiłoby przeprowadzenie inwestycji. Liczymy na to, że w ciągu kilku najbliższych lat takie regulacje zostaną wprowadzone – mówi Maciej T.Król.

Z kolei inwestycje zarówno biurowe, jak i handlowe skorzystałyby z nowych rozwiązań dotyczących kształtowania przestrzeni miejskiej.

– Obecnie największą bolączką przy realizacji projektów komercyjnych jest brak Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, co znacznie wydłuża etap projektowania i uzyskiwania niezbędnych pozwoleń administracyjnych oraz naraża na dodatkowe koszty. Myślę, że optymalnym rozwiązaniem byłaby likwidacja Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu, a w jego miejsce wprowadzenie ogólnych krajowych przepisów urbanistycznych, obowiązujących na terenach, dla których samorząd nie uchwalił planu miejscowego. Dzięki temu inwestorzy zostali by odciążeni formalnymi procedurami, a wzrosłaby rola gmin uchwalających plany. Nie mniej takie rozwiązanie wymagałoby przede wszystkim skorelowania prawa o zagospodarowaniu przestrzennym z polityką lokalną w taki sposób, by aktywizować samorządy do opracowywania MPZP – uważa Marcin Waś, partner w firmie Wood Lark Group.

### **E-COMMERCE NAPĘDZI RUCH NA RYNKU MAGAZYNOWYM**

Pod koniec 2015 roku w budowie znajdowało się ok. 600 tys. mkw. powierzchni magazynowej, z czego ok. 42 proc. powstawało bez podpisanych umów najmu, jak powierzchnia spekulacyjna. Jednak eksperci nie obawiają się, że rynek może doświadczyć gwałtownego wzrostu pustostanów. Udział w powiększeniu się rynku magazynowego będzie miał rozwój handlu internetowego.

– E-commerce ma szansę stać się głównym motorem napędowym popytu na powierzchnię magazynową w nadchodzących latach. Zakładając, że wartość handlu internetowego w Polsce będzie rosła w tempie 15 proc. rocznie, szacujemy, że do roku 2020 firmy z sektora e-commerce mogą wynająć nawet 700 000 mkw. magazynów. Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie będzie generowane m. in. przez międzynarodowych graczy zaczynających działalność w Polsce oraz rozwój rynku krajowego – informuje Jan Zombirt, dyrektor w Dziale Badań Rynku i Doradztwa, JLL.

– W 2016 r. szansa na dalszy rozwój po stronie popytu i podaży możemy upatrywać w dalszym rozwoju e-commerce. Sektor rośnie średnio o 25-30 proc. rocznie, co bezpośrednio wpływa na rynek powierzchni

magazynowych. Obsługa e-commerce ze względu na większe strefy przydokowe i liczbę pracowników na magazynie wymaga większej powierzchni w porównaniu z tradycyjnymi najemcami, co dodatkowo będzie wpływać na zwiększone zapotrzebowanie ze strony branży e-commerce – uważa Renata Osiecka, partner zarządzająca Axi Immo.

Rozwój tego segmentu będzie miał również wpływ na miejsce powstania nowych magazynów. Klienci sklepów internetowych oczekują skrócenia czasu dostawy do nawet jednego dnia, co oznacza, że powierzchnie logistyczne będą musiały być zlokalizowane w pobliżu dużych miast.

– Podmiejskie parki pozostaną lokalizacjami najlepiej nadającymi się dla hubów dystrybucyjnych, ale najemcy równolegle skierują swoją uwagę na istniejące już miejskie centra logistyczne i obiekty typu SBU (Small Business Unit) – mówi Paweł Sapek, członek zarządu, szef Prologis w Polsce.

Przewidywania dla rynku są pozytywne, jednak na drodze do spodziewanego rozwoju powierzchni magazynowych w Polsce może stanąć kilka barier.

- Zagrożeniem dla rozwoju rynku magazynowego, poza niespodziewanym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym np. kryzysem gospodarki chińskiej, z jakimi być może będzie się zmagać polski rynek nieruchomości magazynowych, związane będą z problemami na poziomie regionalnym, np. zmniejszającą się dostępnością pracowników w regionie Poznania, Strykowa i Błonia pod Warszawą czy brakiem dopasowania dostępności powierzchni a czasowym zapotrzebowaniem ze strony najemców – podkreśla Renata Osiecka.

### **NIEPEWNY ROK DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH**

W 2016 roku powinna być kontynuowana rozbudowa i przemodelowanie starszych obiektów, choć trend ten będzie tracił na sile, a pod koniec 2015 roku jedynie 10 proc. budowanej powierzchni handlowej stanowiły przebudowy. W 2016 roku zostaną zakończone prace m.in. nad przebudową trzech gdańskich galerii – Galerii Morena, która po ukończeniu kolejnego etapu modernizacji i rozbudowy (w II kw. 2016 r.) oferować będzie ponad 80 lokali handlowo-usługowych na powierzchni 33 tys. mkw.; ETC Gdańsk (ukończenie prac planowane w I kw. 2016 r.) oraz Auchan przy ul. Szczęśliwej 3 (zakończenie prac w 2016 r.). Coraz silniejszy jest trend powrotu deweloperów do większych projektów na głównych rynkach regionalnych oraz w Warszawie. W 2016 roku w budowie będzie się znajdować m.in. Galeria Północna w Warszawie czy Galeria Wrocławia we Wrocławiu. Wydaje się, że zmiany polityczne będą miały największy wpływ właśnie na rynek powierzchni handlowych. Jest to związane z zapowiedziami Prawa i Sprawiedliwości dotyczącymi m.in. wprowadzenia ograniczenia/zakazu handlu w niedzielę oraz wprowadzenia podatku od sklepów wielopowierzchniowych.

– To, że zmiany nastąpią, już wiemy. To jaki będą miały charakter będzie zależał głównie od aktywności i skłonności do współpracy firm związanych z branżą handlową oraz otwartości polityków na przedstawiane argumenty. Opinia publiczna i politycy koncentrują się przede wszystkim na przedstawicielach super i hipermarketów oraz dyskontów gdy tymczasem wyższe stawki podatkowe uderzą w kilkaset firm z branż rozwijających się w centrach handlowych: moda, obuwie, biżuteria, akcesoria, drogerie, perfume-





# Gmina Słupsk

Commune of Słupsk – business well protected

The Commune of Słupsk is situated in the north part of Poland, in the Pomeranian Voivodeship, approximately 10 kilometers from the Baltic Sea.

## Transport links:

- Gdansk Airport – 110 km.,
- Sea port – Gdynia – 104 km.,
- Berlin – 360 km.,
- Poznań – 290 km
- in the village of Redzikowo starts a city by-pass. The by-pass is 16,3 km long and it is a part of the S6 Szczecin-Gdańsk express road.

## Benefits for investors:

- a public aid,
- tax exemption granted to companies implementing new investments,
- real estate tax exemption – de minimis aid
- assistance during then investment aftercare,
- provided by the Zone's Administrator and by the Commune of Słupsk, support of the local authorities and a business – friendly environment,
- help with staff recruitment and training.

## We recommend: Płaszewko investments area

PŁASZEWKO INVESTMENT AREA	
Location	Płaszewko
Total area	34,0807 ha
Surrounding	The investment area is located near the regional road No 210 and Słupsk bypass. It is divided by the bypass and a wooded area. From the North it borders with the city of Słupsk.
Current area development plan	There is an area development plan prepared – Resolution of the Commune Council No IX/84/2011 as of 05.08.2011
Intended use according to the local area development plan	Area for service development and manufacturing facilities, storehouses and warehouses.
Accessibility	Distance from the regional road - 0,3 km – national road No 6. Distance from big cities: Gdańsk - 110 km, Poznań - 290 km, Berlin - 360 km. Distance from the nearest port – Port of Gdynia - 104 km. Distance from the airport - Gdańsk - 130 km
Utilities	Planned completion of investment works - August 2015
Notice	Płaszewko investment area is under the auspices of Słupsk Special Economic Zone

## Nasze atuty :

- dogodne położenie komunikacyjne - (bliskość Morza Bałtyckiego, niewielka odległość od Poru Lotniczego Gdańsk – 110 km, Portu Morskiego – Gdynia – 104 km. Aglomeracji : Berlin – 360 km., Poznań – 290 km.,
- sąsiedztwo drogi ekspresowej S6 Szczecin-Gdańsk.
- na terenie Gminy Słupsk zlokalizowane zostały 3 podstrefy Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej: Słupsk-Włynkówko (100,24 ha), Redzikowo (62,4777 ha), Wieszyno (82,1608 ha),
- dobrze rozwinięta infrastruktura usług okołobiznesowych (Inkubator Technologiczny, centra konferencyjne, bogata oferta usług sportowo – rekreacyjnych)

## Gmina Słupsk dla biznesu:

**Program pomocy de minimis** – pomoc dla przedsiębiorców na wspieranie nowych inwestycji i tworzenie nowych miejsc pracy na terenie gminy Słupsk.

**Pomoc publiczna** udzielana przedsiębiorcom funkcjonującym na terenie SSSE.

**Zwolnienia w podatku** dochodowym dla przedsiębiorców prowadzących działalność w SSSE.

**Opieka „pilota inwestycyjnego”** podczas całego procesu inwestycyjnego oraz po zakończeniu.

Pomoc w znalezieniu i przeszkoleniu pracowników.

Partnerskie podejście i pozytywne relacje władz gminy z zarządami firm.

## Polecamy:

**Teren inwestycyjny Płaszewko** - to ponad 34 ha atrakcyjnych, kompleksowo uzbrojonych, dobrze skomunikowanych (droga S6) gruntów doskonałych pod inwestycje. Obszar dedykowany jest inwestycjom o charakterze usługowym, produkcyjnym. Idealne miejsce pod centra logistyczne, składy i magazyny. Teren inwestycyjny Płaszewko znajduje się pod patronatem Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

## Pełna oferta inwestycyjna na:

[www.dzialki.gminaslupsk.pl](http://www.dzialki.gminaslupsk.pl)

Urząd Gminy Słupsk  
ul. Sportowa 34  
76-200 Słupsk  
tel.: (59) 842 84 60  
[www.gminaslupsk.pl](http://www.gminaslupsk.pl)

rie, apteki, sklepy dziecięce, multimedia, elektronika: list potencjalnych branż jest bardzo długa. W większości są firmy, które od wielu lat zmagają się ze spadkami obrotów, a dodatkowo 2 proc. obciążeń podatkowych dla wielu z nich będzie gwoździem do trumny – uważa Anna Szeja, prezes Instytutu Retail & e-Commerce.

### WZROST PODAŻY BIUROWEJ I ROSNĄCA LICZBA PUSTOSTANÓW

Na początku 2016 roku w budowie będzie znajdowało się ok. 925 tys. mkw. powierzchni biurowej, z czego duża część wejdzie na rynek stoleczny. Zgodnie z szacunkami firmy Cushman&Wakefield w ciągu najbliższych dwóch lat na warszawski rynek trafi dodatkowy milion mkw. powierzchni biurowej klasy A. W 2016 roku na rynek wejdzie m.in. jeden z największych biurowców w Warszawie – Warsaw Spire (100 tys. mkw. powierzchni biurowej) na Woli, którego oficjalne otwarcie inwestor, firma Ghelamco, planuje na wiosnę 2016 roku. Z uwagi na rosnącą podaż będzie również rosła liczba pustostanów, które będą stanowiły nawet 18 proc. powierzchni w Warszawie.

– Ze względu na wzrastający wskaźnik pustostanów na rynku mniej będzie inwestycji spekulacyjnych tj. takich, gdzie deweloper decyduje się na realizację projektu bez kontraktów na najem powierzchni (pre-lease) – mówi Marcin Waś.

Problem pustostanów w mniejszym stopniu będzie dotyczył nowych projektów. Na utratę najemców narażone są przede wszystkim przestarzałe budynki biurowe, które z uwagi na spadające czynsze nie mogą w pełni konkurować z nowocześniejszymi rywalami.

– Rynek biurowy w Warszawie nadal pozostaje „rynkiem najemcy”, co oznacza, że to firmy najmujące powierzchnie znajdują się na uprzywilejowanej pozycji negocjacyjnej. Taki trend utrzyma się również w 2016 roku, co może doprowadzić do presji na stawki czynszu, zwłaszcza w starszych budynkach charakteryzujących się mniej korzystną lokalizacją lub projektach znajdujących się na etapie planów czy budowy. Z tego względu będzie to nadal czas sprzyjający relokacjom i renegocjacjom dotyczą-

– *Zauważalnym trendem, który rozpoczął się w połowie 2015 roku i najprawdopodobniej będzie obowiązywał również 2016 roku, jest wejście na profesjonalny rynek powierzchni biurowych najemców, którzy do tej pory wynajmowali powierzchnię w obiektach o funkcji mieszkalnej* – dodaje Piotr Capiga, negocjator w dziale powierzchni biurowych firmy Cushman & Wakefield.



sowych umów najmu - mówi Katarzyna Lipka, Associate Director z Działu Doradztwa i Badań Rynkowych firmy Cushman & Wakefield.

Lokalizacja inwestycji firmy Ghelamco to także wyraz wciąż trwającego trendu, jakim jest popularność warszawskiej Woli.

– Z pewnością zyska Wola i rejon Ronda Daszyńskiego, tam też prognozowana jest najwyższa podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na najbliższe kilkanaście miesięcy. Przemawia za tym wiele czynników: otwarcie II linii metra oraz potencjalnie budowa kolejnego jej odcinka, modernizacja dróg oraz realizowane i planowane inwestycje mieszkaniowe. Już teraz daje się zauważyć odpływ najemców na Wolę z innych lokalizacji np. ze Służewca – uważa Marcin Waś.

Dzięki staraniom władz miasta oraz szeroko zakrojonemu programowi rewitalizacji szansę na wzrost notowań ma również druga strona Wisły.

– Daje się zauważyć ożywienie przy rewitalizacji pofabrycznych i przemysłowych kompleksów jak np. w inwestycjach takich jak Art Norblin, Hala Koszyki, Koneser czy Soho Factory. Zakładamy, że trend ten się utrzyma, szczególnie po praskiej stronie Warszawy, gdzie obecnie znajduje się najwięcej niezagospodarowanych pofabrycznych zabudowań np. stara fabryka kosmetyków Pollena – konkluduje Marcin Waś.

Zainteresowaniem inwestorów dalej będzie cieszył się rynek biurowy. Wśród kupujących powinna pojawić się również większa dywersyfikacja krajów pochodzenia.

– Zauważamy rosnące zainteresowanie coraz większymi, portfelowymi transakcjami, których w 2015 roku było już kilka. Największą z nich była transakcja zakupu czterech budynków biurowych: Kapelanka 42 i Axis w Krakowie oraz Silesia Business Park A i B w Katowicach przez szwedzki fundusz zarządzany przez Niam. Spodziewamy się, że w 2016 roku tego typu transakcji będzie jeszcze więcej. Sprzedaż portfolio jest także dowodem na coraz większe zróżnicowanie napływającego kapitału. Poza funduszami niemieckimi i austriackimi, coraz częściej inwestują u nas amerykańskie, czy fundusze skandynawskie. Na rynku pojawiają się także nowi gracze z bliskiego Wschodu i Azji i pomimo, że na razie głównie się rozglądają, wkrótce na pewno zaczną inwestować. Pozytywnym aspektem jest także rosnąca aktywność rodzimego kapitału, który – mamy nadzieję – będzie zyskiwał na znaczeniu w kolejnych latach – mówi Katarzyna Zawodna, prezes Skanska Property Poland.

2016 rok będzie bez wątpienia pełen niespodzianek. Wprowadzenie części z zapowiedzianych reform może zmienić rynek handlowy. Zagraniczni inwestorzy mają nadzieję, że warunki do inwestowania się poprawią, a przynajmniej nie pogorszą. Pełną parą powinny być w tym roku wykorzystywane już fundusze unijne, które mogą przyczynić się do szeroko zakrojonych prac rewitalizacyjnych w kraju i odzyskania nowych terenów pod inwestycje. Z napięciem będziemy obserwować rynek biurowy, zwłaszcza w Warszawie, aby zobaczyć, czy deweloperzy poradzą sobie z ogromną ilością nowej powierzchni i ostrą konkurencją. Na rynku magazynowym powinien trwać dalszy rozwój, ale duża liczba spekulacyjnych powierzchni pod wynajem też będzie stanowić wyzwanie dla właścicieli obiektów logistycznych.



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

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

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

**Beneficjent - Gmina Sępólno Krajeńskie**

Koszty kwalifikowane projektu: 3.557 121,71 zł

Środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego: 3.023 553,45 zł

Koszty ogólne projektu: 3.857 472,91 zł

Wkład Gminy Sępólno Krajeńskie: 533 568,26 zł

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



**LEGENDA**



TEREN PROJEKTOWANEGO PARKU PRZEMYSŁOWEGO



DROGI DOJAZDOWE

[www.gmina-sepolno.pl](http://www.gmina-sepolno.pl)



**PROGRAM REGIONALNY**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



WOJEWÓDZTWO  
KUJAWSKO-POMORSKIE



Gmina  
Sępólno Krajeńskie

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



*Mój region w Europie*

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



**Rafał Jurkowlaniec**  
Prezes Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

# Ułatwiamy mniejszym firmom inwestowanie w strefie

Rozmowa z Rafałem Jurkowlaniem, prezesem Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.

## **III Legnicka SSE planuje przyłączenie kolejnych terenów inwestycyjnych. Gdzie zostaną przyłączone te tereny?**

Chcemy aby oferta, którą kierujemy do potencjalnych inwestorów była najlepszą z możliwych. Stąd projekt włączenia do Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej ok. 650 ha terenów inwestycyjnych położonych m.in. na terenie miast Zgorzelec i Wrocław oraz gmin: Iłowa, Jawor, Męcinka, Miękinia, Radwanice oraz Złotoryja. Są to dobrze wyselekcjonowane, świetnie skomunikowane obszary, które mają być magnesem dla firm chcących rozwijać swój biznes na Dolnym Śląsku. Jesteśmy w tej komfortowej sytuacji, że już na starcie mamy wiele atutów, jakich nie mają inne tereny inwestycyjne w Polsce. Dogodne umiejscowienie na styku granicy niemieckiej i czeskiej, rozległa sieć komunikacyjna, czy dostęp do wyspecjalizowanych kadr – to wszystko sprawia, że przedsiębiorcy wciąż chętnie wybierają właśnie nasz region i tutaj chcą budować swój potencjał.

## **III Czy mają Państwo już inwestorów wstępnie zainteresowanych tymi terenami?**

W tej chwili prowadzimy ponad dwadzieścia projektów inwestycyjnych. Część z nich z pewnością zakończy się udzieleniem zezwoleń na prowadzenie działalności w strefie, ale o szczegółach dotyczących konkretnych działek i ich przeznaczenia będziemy informować dopiero po wydaniu zezwoleń. Pewne jest to, że zainteresowanie inwestowaniem w strefie utrzymuje się na stałym poziomie. Zmieniają się natomiast wymagania inwestorów. Oprócz działek z dostępem do infrastruktury towarzyszącej, takiej

jak media czy drogi dojazdowe, inwestorzy coraz częściej chcą działać na terenie, na którym stoją już gotowe hale. W ten sposób oszczędzają czas potrzebny na uruchomienie produkcji. Dlatego dostosowując się do ich potrzeb, taki model zamierzamy realizować w naszej strefie.

## **III Czy planują Państwo już budowę takich hal pod wynajem? Jaka będzie ich powierzchnia, gdzie powstaną i ilu przedsiębiorców będzie mogło z nich skorzystać?**

Gotowe hale pod wynajem to projekt, który chcemy rozwijać na terenie wszystkich podstref Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Decyzje o tym gdzie i kiedy powstaną będziemy podejmować wspólnie z naszymi partnerami, czyli samorządami lokalnymi. Uzależnione będzie to od oczekiwań potencjalnych inwestorów i planów rozwoju poszczególnych gmin. Projekt budowy hal ruszył już w Głogowie, gdzie powołaliśmy z gminą spółkę pod nazwą Głogowski Park Technologiczny. To ona zajmie się przygotowaniem obiektów „pod klucz” dla inwestorów. Podstawowe parametry takiej hali to powierzchnia użytkowa 2,5 tys. mkw. oraz 400 mkw. powierzchni biurowej. Co ważne, projekt budowy hal nie jest skierowany do wielkich koncernów. Chcemy aby korzystały z nich małe i średnie przedsiębiorstwa, szczególnie te z kapitałem polskim. Wciąż pokutuje opinia, że w strefie mile widziane są tylko duże firmy. To nieprawda. Aby jeszcze bardziej ułatwić firmie start w strefie dajemy jej powierzchnię do rozwijania biznesu.

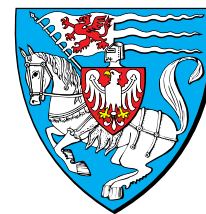
Czytaj cały wywiad na:  
[www.terenyinwestycyjne.info](http://www.terenyinwestycyjne.info)





# Koszalin

- an attractive place for investment and development



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

The city of Koszalin offers attractive investment lands equipped with utilities of approximately 78 hectares located in the "Koszalin" Subzone of the Słupsk Special Economic Zone (SSEZ) at attractive conditions. The lands are designated for the building of production plants and logistics centers as well as for BPO investments.



- **Full technical infrastructure** water, rain, sewage, electrical energy and natural gas (large capacity).
- **Zoning in local spatial development plan:** industrial production, logistic & warehouse centers. No investment obstacles. Allowed built-up area: up to 75%, max. height up to 25 m.
- **Plots division according to investor's needs** which means large savings. Min. plot area from 0,4 ha.
- **Friendly climate and numerous international contacts.**
- **Preferences and tax incentives.**
- **Well qualified future staff and low work costs.**
- **Investment process assistance.**
- **Professional and efficient investors service.**

## Terms and conditions of support provided within SEZs:

- investment of minimum 100 000 EUR,
- continuance of the investment in the region for at least 5 years after completion of the whole investment (3 years for SME),
- maintenance of employment level for at least 5 years (3 years for SME),
- own capital is at least 25% of total investment costs.

**To date 21 investors operate within the „Koszalin” Subzone of the SSEZ with more than 1.700 employees.**

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

## Support offered within "Koszalin" Subzone of the SSEZ:

- **Perfect location and transport accessibility** in the vicinity of national routes No 6 (Szczecin - Gdańsk) and No 11 (Kołobrzeg – Poznań – Górny Śląsk) near planned motorways no S6 and no S11 junction.

More information is available at [www.koszalin.pl](http://www.koszalin.pl)

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

**Piotr Jedliński** - Mayor of Koszalin  
Phone : (+48) 94-348-86-03, Fax : (+48) 94-348-86-25  
@: [piotr.jedlinski@um.koszalin.pl](mailto:piotr.jedlinski@um.koszalin.pl)

**Joanna Piotrkowska-Ciechomska** - Mayor's Representative in charge of Key Investors and Employment  
Phone : (+48) 94 348 87 93; (+48) 94 348 88 82; Fax : (+48) 94 348 87 92  
@: [joanna.piotrkowska@um.koszalin.pl](mailto:joanna.piotrkowska@um.koszalin.pl)





# Handel internetowy zmienia logistyczny krajobraz Polski

**Coraz większy odsetek osób kupujący przez Internet nie zostanie bez wpływu na rozwój rynku magazynowego. Choć polski rynek rośnie wolniej, niż europejski, to wpływ e-commerce na branżę jest coraz bardziej dostrzegalny.**

**Z**naszej analizy wynika, że zarówno obecnie, jak i w przyszłości najważniejszymi czynnikami kształtującymi sektor logistyki będą handel elektroniczny oraz stale ewoluujące metody dostaw. Jest to spowodowane znacznym wzrostem detalicznego handlu elektronicznego w małych i dużych miastach na całym świecie – wyjaśnia Dwight Hotchkiss, dyrektor Działu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych na region USA w Colliers International.

Europejski rynek sprzedaży przez Internet rośnie w tempie 15 proc. rocznie i do 2020 r. będzie zajmował 10 proc. rynku handlu detalicznego. Takie wyniki osiągają już Niemcy, a w Skandynawii e-commerce stanowi nawet 13,5 proc. rynku. Polska na razie znajduje się w ogonie, z wynikiem 3,9 proc. udziału w rynku, ale sprzedaż przez Internet rośnie z każdym rokiem oraz coraz lepszym dostępem do sieci internetowej. Obecnie dostęp do Internetu ma ok. 65 proc. Polaków, a 1/3 z nas dokonuje zakupów tą drogą. Co interesujące, wielu Polaków dokonujących tego typu zakupów zamieszkuje mniejsze miasta, poniżej 20 tys. mieszkańców, co wynika z niewielkiej różnorodności sklepów w tych miejscowościach.

## **BRANŻA LOGISTYCZNA STAWIA NA INNOWACJE**

Klienci dokonujący zakupów przez Internet oczekują przede wszystkim szybkiej dostawy do dogodnego miejsca i ułatwionej procedury zwrotów. To powoduje, że branża logistyczna szybko rozwija nowe

technologie. Kilka miesięcy temu opinię publiczną zelektryzowała informacja, że amerykański potentat Amazon rozpocznie dostawy swoich towarów za pomocą dronów. Kolejnym pomysłem zza oceanu jest specjalny przycisk zwany Dash Button, który za pomocą jednego kliknięcia pozwala na zamówienie określonego towaru bez konieczności wchodzenia do Internetu. Również w Stanach Zjednoczonych, w Nowym Jorku, wprowadzono dostawy towarów w ciągu godziny. W Europie coraz bardziej popularne są dostawy w ciągu jednego dnia, które jednak są dodatkowo płatne. To właśnie dostawa w ciągu doby stanie się największym wyzwaniem dla branży w ciągu kolejnych 5 lat, wynika z badania JLL i Prologis.

W polskich warunkach dużą zmianę w sposobie dostarczania towarów spowodowało powstanie paczkomatów, które pozwalają na odbiór towaru w wygodnej lokalizacji i dogodnym czasie. W Polsce, gdzie głównymi dostawcami tego typu usług są InPost i Poczta Polska, około 11 proc. klientów dokonujących zakupu w Internecie decyduje się na odbiór towaru w paczkomacie. Możliwość elastycznego odbioru paczki, bez konieczności umówienia się na odbiór z kurierem, jest o tyle ważny, że właśnie kontakt z firmami dostarczającymi towar jest często najbardziej problematyczną częścią transakcji internetowej.

## **NOWE ZAPOTRZEBOWANIE NA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ**

- Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce sięgają obecnie 9,6 mln mkw. To projekty, które w dużej mierze spełnia-

ją oczekiwania najemców e-commerce. Zdarza się też, że deweloperzy dostosowują swoje istniejące projekty pod konkretne potrzeby klientów, dodając na życzenie najemcy m.in. antresole czy zwiększając moc systemu zasilania. Możliwe są też inwestycje szyte na miarę - wyjaśnia Paweł Sapek, członek zarządu, szef Prologis w Polsce.

E-commerce potrzebuje do obsługi klientów kilka rodzajów przestrzeni magazynowej. Są to m. in. centra obsługi zamówień internetowych, huby kurierskie i sortownie, miejskie centra logistyczne oraz centra obsługi zwrotów, a także magazyny artykułów spożywczych sprzedawanych online. Wyniki ankiety przeprowadzonej przez JLL pośród operatorów logistycznych oraz sieci handlowych w Polsce wskazują, że w ciągu następnych pięciu lat 71 proc. ankietowanych operatorów logistycznych będzie zgłaszało zapotrzebowanie na centra obsługi zwrotów. To właśnie szybkie i bezproblemowe zwroty mogą budować markę firmy, jak na przykład w przypadku firmy Zalando oferującej bezpłatne zwroty. Eksperti twierdzą, że polski rynek jest przygotowany na te wyzwania.

- Podmiejskie parki pozostaną lokalizacjami najlepiej nadającymi się dla hubów dystrybucyjnych, ale najemcy równolegle skierują swoją uwagę na istniejące już miejskie centra logistyczne i obiekty typu SBU – komentuje Paweł Sapek.

W ciągu kolejnych pięciu lat e-commerce będzie wymagać nowych powierzchni magazynowych. Popyt będą generować zarówno firmy typu start-up, jak i tradycyjne sieci handlowe w coraz większym stopniu angażujące się w sprzedaż internetową. Kolejną grupą będą firmy prowadzące z terenu Polski obsługę klientów zachodnich, jak Amazon, który w Polsce posiada trzy magazyny, chociaż nie prowadzi sprzedaży w naszym kraju. Dla zachodnich najemców czynnikami przyciągającymi do Polski są niskie ceny najmu, bardziej elastyczne prawo pracy i niższe wymagania finansowe pracowników.

- E-commerce ma szansę stać się głównym motorem napędowym popytu na powierzchnię magazynową w nadchodzących latach. Zakładając, że wartość handlu internetowego w Polsce będzie rosła w tempie 15 proc. rocznie, szacujemy, że do roku 2020 firmy z sektora e-commerce mogą wynająć nawet 700 000 mkw. magazynów - informuje Jan Zombirt, dyrektor w Dziale Badań Rynku i Doradztwa, JLL.

Warto jednak pamiętać, że przynajmniej w najbliższych latach e-handel, w którym dominują takie sektory jak moda, artykuły domowe i papiernicze wraz z książkami, nie zagraża tradycyjnemu handlowi. To oznacza, że obiekty handlowe jeszcze nie zmienią się w jedynie show-roomy pokazujące próbki towarów.

- Mimo dynamicznego rozwoju branży e-commerce, klienci nadal będą chętnie robić zakupy w centrach handlowych. Wszystko to stwarza szansę wzrostu dla właścicieli sklepów działających w modelu omnichannel. Zintegrowanie kanałów sprzedaży online i offline umożliwia bowiem nie tylko prezentację dostępnego asortymentu...

Czytaj cały artykuł na:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



## Mamy ziemię pod nowe projekty w największych miastach Polski

Rozmowa z Pawłem Sapkiem, członkiem zarządu, szefem Prologis w Polsce.



**Paweł Sapek**  
Członek zarządu, szef Prologis w Polsce

**III Biorąc pod uwagę rozwój rynku e-commerce, czy Prologis planuje inwestycje w mniejsze obiekty magazynowe typu SBU lub miejskie centra logistyczne?**

Tylko w tym roku klienci z branży e-commerce wynajęli 80 000 metrów kwadratowych powierzchni w polskich parkach Prologis, głównie w Szczecinie, Poznaniu czy Warszawie. Stale monitorujemy zapotrzebowanie sektora na nowoczesną powierzchnię magazynową i staramy się odpowiadać na sygnały rynku tam, gdzie popyt jest największy. Po sukcesie najmu magazynu SBU w Prologis Park Wrocław III, wkrótce rozpoczniemy budowę kolejnego obiektu tego typu, tym razem w Chorzowie. Wśród klientów znajdują się także firmy z sektora e-commerce. Warto zaznaczyć, że Prologis dostarcza nowoczesne powierzchnie dla klientów z różnych branż, które mogą być dostosowane do potrzeb konkretnej firmy i profilu jej działalności. Wyjątkiem są oczywiście budynki typu build-to-suit, czyli od początku projektowane są zgodnie z oczekiwaniami konkretnej firmy.

Jak wynika z szacunków PMR, zdecydowana większość z 9,6 mln metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni magazynowej dostępnych w Polsce spełnia wyśrubowane kryteria branży e-commerce, takie jak: lokalizacja w pobliżu klientów i pracowników, antresole, podwójne źródło zasilania, większa liczba doków, lub może być dostosowana do potrzeb klientów. Ponadto w ciągu następnych sześciu miesięcy na rynku pojawi się prawie 50 dużych modułów magazynowych na wynajem, co da firmom zajmującym się handlem internetowym duże możliwości wyboru dogodnej powierzchni...

Czytaj cały wywiad na:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



# Deweloperzy powierzchni handlowych wracają do aglomeracji

Rozmowa z Anną Staniszewską, dyrektorką Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa na Europę Środkowo-Wschodnią w BNP Paribas Real Estate.



Anna Staniszevska  
BNP Paribas Real Estate

## III Jakie nowe trendy można zaobserwować na rynku centrów handlowych?

Deweloperzy powracają do dużych aglomeracji. Wiele projektów znajdujących się obecnie w realizacji lub na zaawansowanym etapie projektowania zlokalizowanych jest w miastach tj. Warszawa, Trójmiasto, Poznań czy Wrocław. W odróżnieniu od poprzednich lat, gdy aktywność deweloperska skupiona była na mniejszych rynkach, w których powstawały małe i średnie centra handlowe, nowe projekty wyróżniają się dużym wolumenem powierzchni, a realizują je lub będą realizować potencjalnie na rynku powierzchni handlowych tacy jak Apsys, Multi, Unibail Rodamco czy GTC.

## III Co powoduje, że inwestorzy decydują się właśnie teraz na realizację tych projektów?

Przede wszystkim to, że większość z tych rynków, ze względu na wyższą od przeciętnej siłę nabywczą, posiada jeszcze potencjał i może wchłonąć nowe

powierzchnie w miastach takich jak Warszawa, Trójmiasto, czy aglomeracja Śląska jest jeszcze miejsce na nowe projekty. Zajmują się nimi deweloperzy, którzy są już obecni na polskim rynku i dobrze go znają. Można zatem ufać, że świadomie podejmują ryzyko związane z nowymi projektami, szczególnie, że każdy z nich jest poprzedzony dogłębnym zbadaniem rynku.

## III Czy widać tutaj zmianę formatu?

Jesteśmy świadkami permanentnej ewolucji, a w niektórych przypadkach rewolucji. Właściciele, aby przyciągnąć coraz bardziej wymagającego klienta są zmuszeni wprowadzać zmiany i nowatorskie rozwiązania. Oferta centrów handlowych staje się coraz bardziej wyszukana i nie wystarczy z pewnością formuła „kopiuj-wklej” tych samych najemców. Nowo powstające centra handlowe będą raczej funkcjonować jako miejsca spotkań, śródmiejskie galerie, które będą częścią tkanki miejskiej. Duży nacisk zostanie położony na tzw. funkcje lifestyle'owe, rozrywkę i wypoczynek. Klienci ciągle poszukują nowych doznań i nowych marek.

## III Czy są nowe pomysły na ten obszar poświęcony rozrywce, poza dobrze znanymi restauracjami czy kinami?

Dużo się mówi o showroomach, które bardziej niż sklep, służą ekspozycji towarów oraz o przestrzeniach publicznych, gdzie ludzie mogą swobodnie spędzić czas i zrelaksować się. Ważne są również miejsca do uprawiania sportu. W centrach handlowych coraz częściej organizuje się eventy oraz akcje tematyczne. Wielką wagę właściciele i zarządcy centrów handlowych przykładają również do relacji z klientem oraz rozwoju aplikacji mobilnych. Liczy się nie tylko zbadanie odwiedzalności, ale także tras, którymi klienci się poruszają.

## III Mówi się o tym, że konflikt w Europie Wschodniej wpływa na zwiększone zainteresowanie Polską siecią handlowych do tej pory nieobecnych w naszym kraju. Czy możemy liczyć na wejście nowych marek?

Na razie nie mogę mówić o szczegółach, ale będą pojawiać się nowe sieci handlowe. W Polsce nadal jest niewielka reprezentacja marek związanych ze sprzętem sportowym, czy obuwiami. Jednocześnie brakuje miejsca na nowe marki w najbardziej prestiżowych centrach handlowych, takich jak Złote Tarasy czy Arkadia. Dlatego tak ważny jest rozwój alternatywnego formatu powierzchni handlowych jakim są ulice handlowe, przy których można znaleźć reprezentacyjny lokal. Dodatkowo część z nowych graczy chce być obecna właśnie w miejscach niebanalnych, dzięki którym nie giną w tłumie innych najemców i mają możliwość budowania wizerunku marki.





# Gmina Szemud

## Gmina Szemud otwarta na inwestycje



Ryszard Kalkowski - Wójt Gminy Szemud

Gmina Szemud jest położona w centralnej części województwa pomorskiego w powiecie wejherowskim. Zajmuje pow. 176 km<sup>2</sup>, składa się z 23 sołectw. Liczba mieszkańców 16 250.

Gmina Szemud bezpośrednio graniczy z Gdynią i aglomeracją trójmiejską. W gminie prężnie rozwija się sektor usługowo-produkcyjny, który koncentruje się głównie w pasie drogi Chwaszczyno-Wejherowo. Na terenie Gminy nie ma dużych zakładów przemysłowych, natomiast kilkadziesiąt firm reprezentuje różne branże.

Jednym z atutów Gminy Szemud jest to, że w maju 2013 r w wyborach uzupełniających wybrany został młody,

dobrze wykształcony i już doświadczony Wójt, Ryszard Kalkowski, który w tej Gminie się urodził i mieszka. Wprowadził on Gminę Szemud na nowe tory dynamicznego, zrównoważonego rozwoju w powiązaniu ze skutecznym pozyskiwaniem środków zewnętrznych, znajdując równocześnie konkretne i racjonalne rozwiązania. Doprowadził do skutecznego zaangażowania się, współuczestniczenia mieszkańców w realizację projektów inwestycyjnych, szczególnie drogowych i wodociągowych.

Bardzo dobrze rozwinięta jest sieć wodociągowa, ponadto intensywnie rozwijana jest sieć kanalizacyjna dla całego wschodniego obszaru Gminy. W gminie bardzo chętnie osiedlają się mieszkańcy Trójmiasta z uwagi na infrastrukturę, czyste środowisko, jeziora, lasy.

Na ukończeniu są prace nad nowym Studium Zagospodarowania Przestrzennego, a władze Gminy deklarują wszechstronną pomoc potencjalnym inwestorom.

Najważniejszą inwestycją w Gminie która bardzo pozytywnie wpłynie na uatrakcyjnienie terenów pod inwestycje jest rozpoczęcie niebawem

budowy trasy S6 /Trasy kaszubskiej/, która na odcinku Lębork-Obwodnica Trójmiasta będzie miała dł. Ok. 61 km z czego 20 km przebiegać będzie przez Gminę Szemud wraz z dwoma węzłami i MOP-em.

### Atuty i korzyści z realizacji drogi ekspresowej S6

- Powstanie szybkiej arterii komunikacyjnej północnej Polki na osi wschód – zachód łączącej największe miasta Pomorza: Szczecin, Kołobrzeg, Koszalin, Słupsk, Trójmiasto.
- Realizacja ważnego europejskiego korytarza transportowego, łączącego Europę Zachodnią z Obwodem Kaliningradzkim i prowadzącego dalej do państw nadbałtyckich.
- Poprawa warunków przewozowych mająca wymiar: ekonomiczny, społeczny, środowiskowy
- Sprawna obsługa nadmorskich terenów turystycznych.
- Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i gospodarczej samorządów położonych w obszarze oddziaływania trasy.
- Lepszy dostęp do portów morskich Szczecina i Trójmiasta.
- Bezpośrednie połączenie z projektowaną obwodnicą metropolitalną łączącą się z trasami A1 i S7.



**Nasza Gmina jest pełna pomysłów , otwarta na inwestycje i turystykę.  
Zapraszamy do współpracy i odwiedzania.**

Gmina Szemud  
*ten kierunek*



Urząd Gminy Szemud

ul.Kartuska 13, 84-217 Szemud  
tel. 58 676 44 23





# Steady year in turbulent times

The political earthquake from the second half of 2015 still hasn't been reflected in the economic situation. The change of the President of Poland in August, and then the reshuffle in the Polish government have not yet affected the phenomena occurring in the commercial real estate and investment market. Long-term trends were at work.

**2**015 acted as a reassuring time after the turbulent events in Special Economic Zones and foreign investments that took place in 2014. There also was no revolution in the commercial real estate market. The prices of investment lands remained stable and the warehouse market developed best among commercial real estates. The estimated crisis in the oversupply of office space did not happen. The decline in the value of investment transactions was visible in most sectors, but this was mainly the result of the lack of attractive real estate properties for sale.

## **SPECIAL ECONOMIC ZONES WITHOUT RECORDS, BUT WITH A NEW IDEA FOR DEVELOPMENT**

Compared with 2014, 2015 was not significant when it comes to the number of investments in Special Economic Zones. We should remember, however, that the rules for granting public aid changed in the last year, which

resulted in the emergence of permits for operations in the Zones in the first half of the year (480 permits and 20.000 jobs). In 2015 (as of November 2015), 139 permits to operate in the Special Economic Zones were granted. Their implementation will bring at least 3.444 billion PLN and more than 3800 new jobs. At the beginning of the year, the Ministry of Economy estimated that in 2015 it will be possible to issue 217 permits for investments worth 7.7 billion PLN, bringing approximately 11 thousand new jobs. The new legislation associated with conducting business in the Zones entered into force in January 2015.

– The aforementioned provisions, even though they brought some facilitations (such as the lack of obligation to document the necessity of aid), primarily meant a lower value of the available aid and additional restrictions for entrepreneurs if they recently have closed a similar business in other EEA country (particularly troublesome for large international



# Budowa Płużnickiego Parku Inwestycyjnego

## The construction of Płużnica Investment Park



### Zainwestuj w Gminie Płużnica przy autostradzie A1

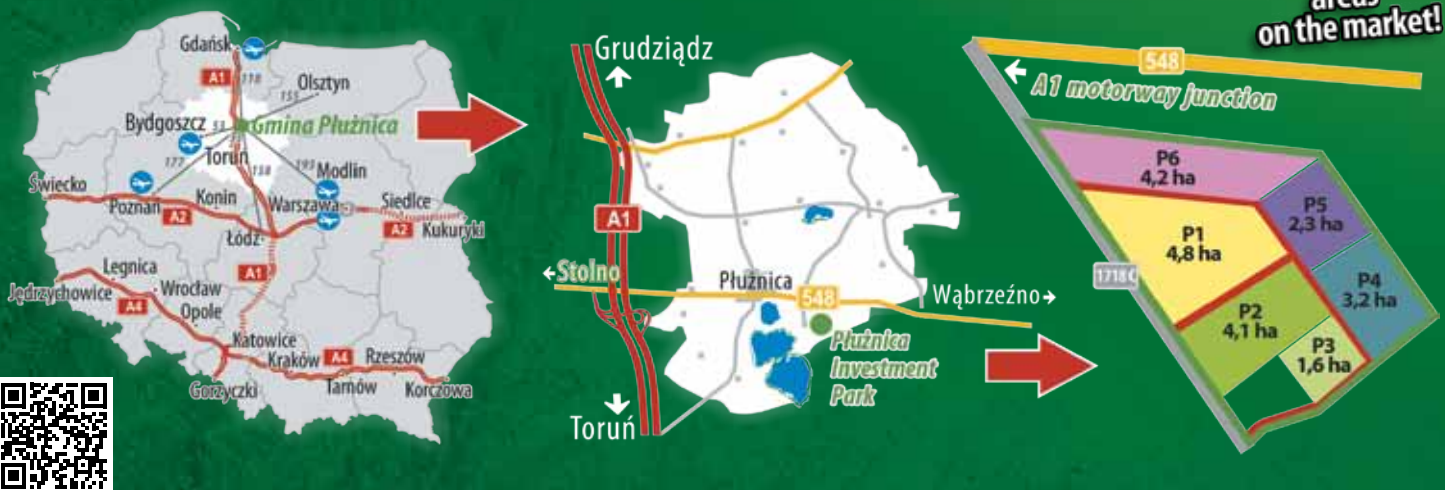
### Invest in Płużnica Commune at Highway A1

#### Rezultatem projektu jest powstanie terenów inwestycyjnych:

- w pełni uzbrojonych – dostępne wszystkie media
- 6 km do węzła autostrady A1
- 70 min do lotniska w Gdańsku (bezpośredni dojazd A1)
- 75 min do lotniska w Bydgoszczy
- 2:30 h do lotniska w Warszawie (bezpośredni dojazd A1 i A2)
- ponad 500 000 mieszkańców w promieniu 50 km
- działki od 0,5 do 10 ha – własność gminy
- dzierżawa gruntów od 900 zł/ha rocznie
- sprzedaż gruntów od 20 zł/m<sup>2</sup>
- 100 % ulgi w podatku na 5 lat

#### The project will give rise to investment areas characterized as follows:

- fully developed – all media available
- 6 km from the Highway A1 interchange
- 70 minutes away from the airport in Gdańsk (direct access – A1)
- 75 min. away from an airport in Bydgoszcz
- 2 h 30 min. away from an airport in Warsaw (direct access – A1 and A2)
- over 500,000 inhabitants within a radius of 50 km
- 0.5-10 ha plots – property of the commune
- land lease from PLN 900 per ha a year
- land sales from PLN 20 per m<sup>2</sup>
- 100% tax exemption for 5 years



[www.invest.pluznica.pl](http://www.invest.pluznica.pl)



companies). This, plus the fact that the year 2014 was record breaking for the Zones, means that the number and value of investments in 2015 will be much lower. On the other hand, currently in the Zones we have a greater share of investments on the part of small and medium-sized national entrepreneurs than a few years ago – says Marek Sienkiewicz, Head of the Special Economic Zones Department in Deloitte.

This does not mean, however, that nothing happened in the Zones. With the entry of new regulations on the activities of the Zones, we could observe increased efforts associated primarily with the creation of new clusters and vocational education support. Many clusters were created, for example Invest in Edu in the Special Economic Zone in Wałbrzych or Dolnośląski Klaster Lotniczy in the Special Economic Zone in Legnica. In addition, the Zones committed to promoting vocational education, for example the Special Economic Zone in Katowice began the K2 - Career and Competencies program, and the Special Economic Zone in Starachowice created a system of vocational guidance for secondary schools.

– Adapting the qualifications of employees to the current, rapidly changing production process is an issue important to entrepreneurs, and it requires systemic solutions and harmonious cooperation between all the parties concerned. 161 entrepreneurs operating in the Special Economic Zones have already declared more than 4 thousand apprenticeships for students who will decide to study in vocational schools – says Danuta Ryszkowska-Grabowska from the Ministry of Economy.

The Zones are trying to offer new services to investors, for example the Special Economic Zones in Wałbrzych and Legnica began the construction of production and warehouse halls for rent for small and medium-sized companies.

– Thanks to the construction of ready-to-use halls for rent we help entrepreneurs to make decisions about investments. Using our offer significantly reduces the time necessary to start production. And as we know, in business - time is money – says Teodor Stępa, Vice President of the Special Economic Zone in Wałbrzych.

In addition, under the Act on changing the operation of coal mining in 2008-2014, the area of the Zones was expanded from 20 thousand sqm. to 25 thousand sqm. on 4 February 2015.

– The proven effectiveness of the Zones when it comes to stimulating the economic development of regions and restructuring post-industrial lands inspired the MPs to increase the total area of the Zones in Poland to 25 thousand hectares as part of the revision of the act on the functioning of the coal mining – says Danuta Ryszkowska-Grabowska from the Ministry of Economy.

This allowed to expand most of the existing Zones. Over the last year, the following Special Economic Zones were expanded: Pomorze, Suwałki, Łódź, Wałbrzych, Kamienna Góra, Mielec, Tarnobrzeg. The inclusion of new lands was also facilitated by the decision to extend the definition of public lands that can be included in the Zone to single-member companies belonging to the State Treasury.



– The current year has been very dynamic for Xcity. The establishment of the company was exuberantly welcomed by the market. We see huge potential in the planned joint venture projects. Investors are very interested in them even now. – **says Maciej T. Król, CEO of Xcity Investment.**

An additional impulse to the development of the lands located in the Zones is associated with initiatives related to the creation of activity areas near the existing and planned expressways: S3, S5, S6, S7, S8 and 4S. The Lower Silesian Zone of Economic Activity - S3 Jawor will be created within the scope of one of the projects. 420 hectares of investment land in the sub-zone of the Special Economic Zone in Legnica will be included in the Lower Silesian Zone of Economic Activity. The completion of the construction works is scheduled for the end of 2018.

### **FOREIGN INVESTMENTS STABLE, BUT WITHOUT FIREWORKS**

2015 missed spectacular investments, such as Volkswagen's decision from the last year to implement their new project in Września, or Amazon's decision to implement their projects in Wrocław and Poznań. For half the year, the public opinion hoped that it would be possible to convince the Indian corporation TATA, the owner of Jaguar Land Rover, to invest in Poland. In the end, the manufacturer of luxury cars decided on the location in Slovakia.

The lack of large investment projects resulted in lower investment outlays in 2015, but Poland is the leader when it comes to attracting labour-intensive investments. Last year, the Polish Agency of Information and Foreign Investments facilitated the initiation of 54 investments in Poland with a total value of 1 billion 816 million EUR, giving 8700 new jobs, and in October 2015 managed to convince 40 companies to invest in Po-



– The ending year is very successful. The number of transactions on investment lands increased significantly, and this is due to the high activity of residential and industrial developers. – **says Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services Land, Colliers International.**

land. These companies declared investment outlays with a total value of 585.19 million EUR and the creation of 7476 jobs. The investors come mainly from the United States and Germany, as in the case of previous years. The third place of Italy is a novelty. BPO and the automotive sector still prevail. Poland is also becoming an increasingly attractive location for B+R and the aviation sector. The creation of the Wyżyna Lotnicza Cluster (Aviation Plateau Cluster) and the existing Dolina Lotnicza Cluster (Aviation Valley Cluster) attest to the growing importance of this last sector. Also the investments from the last few months attest to the development of this sector, among others, the opening of the expanded MTU Aero Engines plant in Rzeszów, or the plans to build the second Hispano Suiza factory for 40 million EUR in Sędziszów Małopolski.

#### **POLAND INCREASINGLY ATTRACTIVE IN WORLD RANKINGS**

For several years, Poland has been getting better and better in investment attractiveness rankings, but this year it jumped more than 100 places in the classification. We are talking about the World Investment Report of the United Nations, in which Poland was on the 20th place among the countries that attract the most direct foreign investments. It is a giant leap, because in the last year, we were at the 148th place. Even though it is largely a matter of the changed way of investment classification, Poland stands out in Europe, in which declining trends dominated.

The improvement in the business environment in Poland was also recognized by the World Bank. Poland advances to the 25th place (went up by 3 places) in the global ranking of Doing Business, examining the ease of

doing business in 189 countries in the world. Reforms related to the tax system (went up by 38 places) and access to electricity (went up by 5 places) got the best scores. Poland is also a leader in the classification associated with international exchange. We owe the first place to the effective implementation of legislative changes in the field of customs clearance and improvements in Polish ports.

We were also able to keep the first place in the ranking prepared by the Polish-German Industry and Commerce Chamber in Poland (AHK) along with 15 German bilateral chambers from the region. Investors from Germany appreciate Polish workers, their dedication, predispositions, and political stability.

– Poland is the most attractive country to invest in the Central and Eastern Europe. We won the gold medal for the third time – says Sławomir Majman, President of the Polish Information and Foreign Investments Agency (PAIiZ).

#### **A GREAT YEAR FOR INVESTMENT AREAS. TRANSACTIONS REACHED A VALUE OF 2 BILLION PLN**

As the forecasts from 2014 foresaw, this has been a very successful year in the investment land market. Just like in the previous year, plots for residential projects proved to be the most interesting thanks to, among others, the government program Mieszkanie dla Młodych (Apartment for the Young). Also lands for warehouse and logistic investments were popular, which stemmed from the ongoing boom in this market.

– The ending year is very successful. The number of transactions on investment lands increased significantly, and this is due to the high activity of residential and industrial developers. The value of transactions in the Polish investment market throughout 2015 will marginally exceed the level of 2 billion PLN, which is the best result in the last several years – says Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services | Land, Colliers International.

Significant changes took place in the case of the most important government agencies dealing with investment land trading. At the beginning of 2015, PKP S.A established a new company, Xcity Investment, dealing with commercial real estates of the Polish railway. The company announced, in the fall of this year, the commencement of 15 new projects worth approximately 8.8 billion EUR. Additionally, PKP has 10 other projects under way.

– The current year has been very dynamic for Xcity. The establishment of the company was exuberantly welcomed by the market. We see huge potential in the planned joint venture projects. Investors are very interested in them even now. The situation in the real estate market makes housing investments more and more important in addition to commercial and office projects. We anticipate that the share of the latter in our portfolio will increase. The current situation in the commercial market, especially the office market, is difficult, but due to very good locations of our projects we are able to meet the expectations of the market – says Maciej T. Król, CEO of Xcity Investment.

Agencja Mienia Wojskowego (the Military Property Agency) merged with Wojskowa Agencja Mieszkaniowa (the Military Housing Agency) on Octo-

ber 1. The goal of the merger is supposed to be a better coordinated, easier to supervise organisation without doubling powers that will not have to compete in search of buyers for offered properties. In the portfolio of the new Military Property Agency there will be plots and objects that previously belonged to the both entities.

The Agricultural Property Agency noted good results when it comes to the value of sales, even if the result is lower than in the previous year in terms of quantities.

– At the end of September, the Agricultural Property Agency, as planned, sold 800 hectares of investment lands for a total amount of 263 million PLN. This is a very good result both in terms of the area of sold properties, as well as in terms of the revenue obtained. This balance will be even better by the end of the year. It should be noted that last year we sold 1327 hectares of non-agricultural lands, obtaining the amount of 251 million PLN – says a representative of the Agricultural Property Agency.

### FEWER SALES OF COMMERCIAL PROPERTIES

The commercial real estate market reported a drop in 2015 when it comes to the relative total value of investment transactions. The value of transactions carried out in the first half of 2015 amounted to approximately 810 million EUR, representing a 40% drop when compared with the same analogical period in 2014. The main reason for the drops is a limited number of real estates put up for sale, the quality of which met the requirements of institutional investors. The office space market was predominant, with a 49% market share, and the commercial and warehouse sectors recorded, respectively, a 32% and a 19% market share. At the same time, the market hopes that the amount in 2015 will be similar as in the last year.

– Transactions with a total value of approximately 1.5 billion EUR are currently in the due diligence phase, and we expect that they will be finalized by the end of this year. Because of this, the total value of transactions in 2015 will get close to the value from 2014. Poland is one of the most developed and liquid markets in the region of Central and Eastern Europe. Both the number of buyers, as well as the diversity of capital incoming to the country are growing, which in turn translates into increasing competition and upward pressure on real estate prices – says Piotr Mirowski, partner and Director of the Department of Investment Services in Colliers International.

### COMMERCIAL DEVELOPERS GOING BACK TO BIG CITIES

In 2015, developers slowly lost their interest in small commercial facilities in cities with less than 100 thousand residents, and they began to return to large regional markets and to Warsaw. More than half (58%) of the newly emerging supply of modern shopping malls is located in the largest Polish cities. In the smallest cities (with a population of less than 100 thousand residents), the supply under construction amounts to 29%. At the end of the third quarter of 2015, total modern retail space under construction was 760.7 thousand sqm., with almost half (45%) planned to be completed by the end of 2015 (Colliers' data).

– The total estimated new supply throughout 2015 is approximately 620 thousand sqm. This result will be 37% higher than the result achieved in 2014 and similar to the level noted in the record year of 2013, when 645 thousand sqm. were put to operation – says Dominika Jędrak, Director of the Department of Consultancy and Market Research in Colliers International.

Expansions and modernisations of older commercial buildings were an important part of the supply in 2015. Among them were Wola Park in Warsaw, Panorama in Poznań, Galeria Pomorska in Bydgoszcz, or Outlet Park in Szczecin. The trend of modernization of shopping malls also resulted in increased interest on the part of new fast food chains. It is associated with the strengthening of food courts in renovated buildings and enlarging catering and entertainment areas in shopping malls under construction. The American chain Dairy Queen entered Poland (to the modernized Wola Park), and Dunkin' Donuts announced its return after several years of absence.

Also the situation in the transaction market looks good. The volume of investment transactions (as of October 2015) from the beginning of 2015 reached the level of 661 million EUR, surpassing the result from 2014 (570 million EUR). Currently, several transactions in the retail real estate market have preliminary signed contracts of sale or the negotiations are very advanced. Their completion is planned by the end of 2015. It means that the level of 1.3 billion EUR from 2013 may be exceeded.

### REVIVAL IN THE REGIONAL OFFICE MARKETS

In the first three quarters of 2015, developers completed 453.8 thousand sqm. of modern office space, so the total supply in the nine major Polish markets at the end of the third quarter reached the level of 7.4 million sqm. Two-thirds of the new supply was completed in Warsaw, while the highest increase among regional cities took place in the market of Wrocław.

A few trends are noticeable in the case of emerging projects. Among them are the hybridity of projects and the integration of public space into commercial projects.

– 2015 is a good time for the construction of multifunctional office buildings. In addition to standard business functions, the emerging real estates offer many attractions and conveniences to the tenants and residents, among others, original restaurants and a town square with greenery which will be created in Warsaw Spire, exhibition and art spaces on the 35th floor of Warsaw Trade Tower, streetworkout zones with sports facilities in Royal Wilanów, or even night clubs on the roofs of Spektrum Tower and Millennium Plaza. This trend is noticeable not only in the case of new investments, but also in the case of older, revitalised buildings, the owners of which want to provide the so-called „added value” - currently to attract the tenant we must offer him something more than just a space in a good standard – says Marcin Waś, partner in Wood Lark Group.

Tenants are also looking for unique projects, hence the growing popularity of smaller objects which are characterised by unique architecture or central location.



# INVEST in GARWOLIN ECONOMIC ACTIVITY ZONE

## ZAINWESTUJ w GARWOLIŃSKIEJ STREFIE AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ



**Garwolińska Strefa Aktywności Gospodarczej została wyróżniona w ogólnopolskim konkursie „Grunt na medal 2014” za najlepsze tereny inwestycyjne w Polsce oraz w województwie mazowieckim.**

Około 60 ha uzbrojonych w pełni gruntów nadaje się znakomicie pod działalność produkcyjną, usługową oraz magazynowo - logistyczną. Świetne położenie geograficzne, warunki komunikacyjne, infrastruktura, zaplecze materiałowo - produkcyjne oraz atrakcyjni partnerzy - lokalne przedsiębiorstwa, sprawiają, że strefa jest dzisiaj jedną z najciekawszych ofert inwestycyjnych w Polsce. Możliwości dla rozwoju przedsiębiorczości stwarza m.in. dogodne położenie Garwolina przy drodze krajowej nr 17 o charakterze tranzytowym, prowadzącej z Warszawy przez Lublin do przejścia w Hrebennem na granicy Polski z Ukrainą. Oprócz korzystnego położenia komunikacyjnego, szansę na rozwój dla przyszłych przedsiębiorców zainteresowanych inwestowaniem, daje bliskość wielkiej aglomeracji jaką jest Warszawa ( 60 km ). Na obszarze powiatu działa około 7000 podmiotów gospodarczych. Stworzyliśmy dobrą atmosferę do prowadzenia działalności gospodarczej, czego przykładem jest wiele prężnie funkcjonujących firm o profilu handlowym, transportowym i produkcyjnym. Na terenach GSAG działają już: Centrum Logistyczne „LECHPOL LOGISTICS PARK”, stacja paliw „Shell” oraz restauracja sieci „McDonald’s”. Powiat Garwoliński to również atrakcyjny rynek pracy (odpowiednio przygotowana kadra, rozwinięty system szkolnictwa) oraz mieszkań (konkurencyjne ceny, wysoki standard oferowanych lokali). Ekologicznie czysty krajobraz, unikatowe zabytki, atrakcyjna oferta kulturalno - rozrywkowa, gościnność naszych mieszkańców czy hossa agroturystyki i hotelarstwa na powiecie garwolińskim to niewątpliwie jego atuty.



**Tereny inwestycyjne są w pełni uzbrojone.**  
**Investment areas are fully armed.**



**Obwodnica Garwolina - fragment modernizowanej drogi ekspresowej dwupasmowej S17 Lublin -Warszawa.**  
**Bypass of Garwolin - part modernized two-lane express road S17 Lublin - Warsaw.**

**Przedsiębiorców, którzy chcą zainwestować w Garwolińskiej Strefie Aktywności Gospodarczej zapraszamy do Starostwa Powiatowego w Garwolinie w celu zapoznania się ze szczegółową ofertą. Informacje można również uzyskać pod tel. + 48 25 684 32 61 w. 37 oraz mailowo: [starostwo@garwolin-starostwo.pl](mailto:starostwo@garwolin-starostwo.pl).**

**Garwolin Economic Activity Zone was awarded in national competition „Golden Sites 2014” for the best investment areas in Poland and in the Mazovia.**

About 60 hectares of land fully armed are ideal for production, service and warehouse (logistics ) activities. Excellent geographical location, infrastructure, material and manufacturing facilities as well as attractive partners which are the local businesses, make this region with the above mentioned features, one of the most interesting places to invest in Poland. Among other facilities, the convenient location by the national road No. 17 ( a transit route from Warsaw through Lublin to the Polish – Ukrainian border crossing in Hrebenne ) creates opportunities for the development of entrepreneurships. The convenient accessibility and the close proximity of the large urban agglomeration of Warsaw (60 km), are the chances for development for future entrepreneurs. In the area of the Garwolin county there are approx. 7000 economical operators. We have created good atmosphere to do business, which is exemplified by the number of dynamically operating companies with a trading, transport and production profile. Within the area of Garwolin zone Of Economic Activity exist: The Logistics Center “LECHPOL LOGISTICS PARK”, “Shell” petrol station and the “McDonald’s” restaurant. The Garwolin county has also an attractive labor market (properly prepared workforce, well developed system of education) as well as a housing market ( competitive prices and a high standard of offered premises). The county is an excellent place to take a rest. Ecologically clean landscape, unique monuments, an attractive cultural-entertaining offer, kindness and hospitality of our residents, as well as a “boom” in a agrotourism and hotel activities, all these mentioned features are undoubtedly advantages of this county.

**Entrepreneurs who want to invest in Garwolin Economic Activity Zone welcome to the District Office in Garwolin to familiarize yourself with our offer. Information can also be obtained by phone +4825 684 32 61 extension 37 and e-mail: [starostwo@garwolin-starostwo.pl](mailto:starostwo@garwolin-starostwo.pl).**

– We should remember about the growing popularity of the so-called boutique offices, i.e. with the total rental area not exceeding 15.000 sqm. Those are historic tenement houses or palaces, most of them fully restored or reconstructed from the scratch, for example Griffin House, Liberty Corner, or Dom Dochodowy in Warsaw. Their undeniable advantage is excellent location in the center, very good access to public transport, and the so-called genius loci, or urban spirit. We shouldn't also forget about the advanced technical specification combined with high standard finishing - all this makes the rotation of tenants in such buildings relatively low – says Marcin Waś.

In the case of transactions in the office property market, we can see significant interest in major regional markets. On one hand it is associated with the lack of interesting offers on the Warsaw market, and on the other hand with the dynamic development of regional markets, related primarily to the outsourcing services industry. The transactions worth mentioning are, among others, sale of Skanska office portfolio in Cracow and Katowice, Dominikański office building in Wrocław, or Kazimierz Office Center in Cracow by GTC.

– After an excellent result of 400 million EUR noted by regional markets in the last year, investors do not lose their momentum. Factors such as the lack of large projects for sale in Warsaw, high activity of tenants in major agglomerations outside the capital, interesting office offer and attractive capitalization rates still attract the attention of investors to Cracow, Wrocław, Tri-City, but also to Łódź, Poznań, or Katowice. Taking into account the transactions waiting to be finalized, and assuming that the ongoing discussions will end later this year, the total value of sale/purchase contracts for office buildings outside Warsaw has a chance to be as high as 750 million EUR, which is approximately 70% more than in the last year – says Tomasz Puch, Director of the Capital Markets Department in JLL.

#### **ANOTHER SUCCESSFUL YEAR IN THE WAREHOUSE MARKET. INVESTORS ON A SHOPPING SPREE**

2015 turned out to be successful for the warehouse market. 830 thousand sqm. of warehouse space were released during the first 9 months of this

year. This means that the volume of surface increased by 15% as compared to the last year - to more than 9.75 million sqm. Despite the significant increase in surface area, the vacancy rate increased by only 0.2 percentage points, to the level of 5.8%.

– Despite slightly lower activity of tenants in the 3rd quarter when compared to the previous quarters, the demand has been on a record level since the beginning of the year. Since the beginning of the year, lease agreements for 1.6 million sqm. of office space have been signed, 433.000 sqm. of which in the 3rd quarter. If the result at the end of the year will be similar to the results from the previous quarters, we can expect that the demand will reach a record level third time in a row – says Tomasz Olszewski, Director of Warehouse Space Department for the Central Eastern Europe, JLL. Developers have felt confident enough in the Polish market to stop worrying both about new locations, more distant from the most popular Silesia, and projects constructed without prior lease agreements.

– 2015 can be regarded as very successful when it comes to the warehouse space market. High activity of developers occurs in main locations, but they also tend to open themselves to smaller markets. New warehouse and logistic parks are under construction in Szczecin, Lublin, Rzeszów, and Bydgoszcz. 2015 is also a year of return to speculative construction. Currently, one of the elements of competitive advantage is the possibility to offer space available immediately or in a short term, that's why speculations are again present on the market. Currently, speculative investments amount to 45% of space under construction, while they amounted to no more than 15% at the end of the 3rd quarter in the previous year – says Renata Osiecka, managing partner in Axi Immo.

Interest of investors in warehouse and industrial assets is still at a high level, which translates into yield compression of 0.5 basis point YOY, reaching the level of 7.0%. The positive market situation does not translate into the value of transactions. Assuming that all investment transactions currently being negotiated will be signed in accordance with the schedule, this value at the end of the year could amount to 500 million EUR. It will



– 2015 can be regarded as very successful when it comes to the warehouse space market. High activity of developers occurs in main locations, but they also tend to open themselves to smaller markets. New warehouse and logistic parks are under construction in Szczecin, Lublin, Rzeszów, and Bydgoszcz. 2015 is also a year of return to speculative construction. – **Renata Osiecka, managing partner in Axi Immo.**

be a 28% decrease compared to the record year of 2014, when the volume of investments in the warehouse sector amounted to 700 million EUR. - Despite the large amount of capital interested in investments, poor availability of high quality products on the market causes a drop in the value of transactions in relation to the previous year. Between January and September of 2015, only six transactions with a total value of 247 million EUR were concluded, and if this trend continues, the volume of transactions will be a third lower in relation to 2014 - says Anna Staniszevska, Director of the Consultancy and Market Research Department, BNP Paribas Real Estate Poland.

### IS POLAND GREENER?

It finally happened in January 2015 - the government, after three years of parliamentary work, passed the law on renewable energy sources. Has this law allowed for the investment boom in the market?

– The acceleration is most evident in the case of advanced projects that will qualify for the existing support system of green certificates. It is a natural reaction of investors who want to finalize investments and then run RES installations. It is not known when the first auction will take place, and thus when it will be possible to complete further investments. Without a doubt, new powers in the field of wind energy will be formed by the end of this year, and then probably in 2017. We have a period of slowdown ahead of us, while Poland desperately needs new power and energy sources. I hope that this investment gap will last as short as possible. The new support system still poses a lot of questions and interpretation doubts. The new government and parliament will surely work on amending the law to turn these doubts into clear provisions – says Arkadiusz Sekściński, Vice President of the Polish Wind Power Association.

The market of certifications for green offices is still dynamically developing, and being green has become a new norm for the emerging projects. In Poland, there are 249 BREEAM and LEED certified buildings, and over the last 12 months, the number of certificates has grown by more than 60% in relation to the total number of certificates in the country recorded at the end of 2013 (the data of Colliers International). BREEAM is still the most popular, but only every fifth building uses the LEED system. Warsaw has a significant advantage (more than 100 certified buildings), and Cracow, Wrocław, and Poznań are close behind.

However, the green certification gains interest not only among office developers, but also in the commercial market. Also individual certifications for hotel objects appear, such as Baltic Park Molo, and for warehouse investments, for example Amazon's Panattoni building.

2015 was mostly the period of waiting and adjusting. Special Economic Zones adjusted to the new regulations, and investors waited to see how the political changes would affect investments in Poland. Developers continued the existing projects in the commercial real estate market, and the office and warehouse market was once more the most popular. The international situation, including the migration crisis and the deteriorating situation of the Chinese economy, undermined the European optimism, despite improvements in economic performance.

## Is the Polish tax system attractive to foreign commercial real estate investors?



**Mateusz Stańczyk**  
Senior Manager in Crido Taxand

The Polish tax system certainly is not transparent and clear, which is probably natural when it comes to „young” tax systems. However, it may indicate that it is also attractive, because it is still in the process of formation. On one hand often there are no structures/vehicles, specialized and known in more mature jurisdictions, allowing to, for example, reinvest profits without taxation (such as RETIS - Real Estate Investment Trust), and on the other hand the present provisions, when analysed more thoroughly, allow to achieve similar effects with other methods. In particular, investors – including real estate investors – use an entity similar to REIT, namely the Closed Investment Fund. Although it does not fully reflect the characteristics of RETIS (especially from the corporate point of view), it gives similar, and sometimes even greater, tax advantages (exemption from taxation of current profits, the possibility of tax-neutral distribution), is more and more attractive and is becoming more broadly used.

Read more:  
[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)







# The year in question

Many unknowns await us in 2016. The new government will have a chance to introduce new reforms, which will translate into the way in which foreign investors will perceive Poland. Most of them hope that the current policy will be maintained, but they also expect that doing business in our country will be easier.

**A**t the end of 2015, the European Commission (EC) recognized the economic situation in Poland and raised the projected GDP growth from 3.4% to 3.5%. The same growth should take place also in 2017. Additionally, the situation of the unemployed will improve. According to the opinions of the European Commission, in 2016 the rate of unemployment should be 6.8%, which would be a record-breaking result, below these from 2008 (7.1%). This situation is pleasing on one hand, but on the other hand it can reduce the attractiveness of Poland due to lack of sufficient human resources and increased salaries.

## **INVESTORS COUNT ON STABILITY. CHANCE FOR RECORDS IN SPECIAL ECONOMIC ZONES.**

Investments in Poland should be safe in the near term, but we should pay attention to long-term barriers, such as the decrease in the attractiveness of Polish investment incentives. Compared with its neighbours, Poland does not provide, among others, training grants present in the Czech Republic, Hungary, and Bulgaria. We also do not provide investors with the possibility to sell property at a lower price as the Czechs, Slovaks, and Bulga-



rians do. Additionally, the expected fall in unemployment could mean, for some employers, problems with finding an adequate number of employees.

– What could work against Poland is paradoxically positive news, namely the rising wage costs, which rise along with the increasing competence of employees. Another element is very high determination when it comes to investment incentives offered by other countries. In this respect Poland must take action to maintain its offer in the form of grants and incentives on a competitive level – says Paweł Tynel, E&Y partner.

Foreign investors so far are not afraid of the government change and treat it as a normal part of the democratic system. Some experts emphasize that the parliamentary majority of one party will make it possible to avoid instability.

– It is a regular democratic change. We have already talked with the representatives of Prawo i Sprawiedliwość and, in my opinion, we all have a common goal – economic growth in Poland. We are in a good position, we have a one-digit unemployment rate, we have very low inflation. There is an increase in the level of wages in the country, but it can always be higher. Stability is always the most important thing for foreign investors. I am sure that the new government wants to continue, and perhaps achieve even greater economic growth. I think that we all have one common goal. Of course, the discussion will be

about how to implement it - says Tony Housh, President of the American Chamber of Commerce.

Experts count on big changes in Special Economic Zones. After stable, but not exceptional 2015, there is a chance for an increase in the number of investments in the next year.

– What will happen in 2016 depends on, among others, whether the Ministry of Economy will implement further reduction of the amount of admissible aid announced for 2016 - if that happens, the year 2016 may be record breaking, but from the year 2017 there will be a collapse in the Zones and they will gradually fade out – says Marek Sienkiewicz, Head of the Special Economic Zones Department in Deloitte.

### HARD TIMES IN THE MARKET OF LAND FOR INVESTMENTS

The last projects from the EU funds for the years 2007-2014 have been realized in 2015. As is known, it is difficult to obtain finances for „basic” equipping of lands in the current financial perspective, this does not mean, however, that local authorities will be without support. The main focus will be put on revitalization, including former industrial areas. As estimated by the Ministry of Infrastructure and Development, 22 billion PLN is provided for revitalization activities in the years 2014-2020, 22 billion PLN of which will come from EU programs and 3 billion PLN from the state budget and local governments. To increase the investment attractiveness of former industrial areas, the so-called brownfields, municipalities can obtain funds through participation in joint projects with other local governments within the Integrated Territorial Investments program. Such projects have already been prepared by, among others, Łódź, Warsaw, the Urban Area of Gdańsk-Sopot-Gdynia. The Revitalisation Act of 2015 will be additional support for the development of brownfields.

Some worrying trends related to the announced implementation of new taxes on supermarkets will be observed in the market of land for commercial purposes.

– In the commercial segment, investors will, in my opinion, adopt the policy of waiting, mainly because of possible legal changes. Further activities of investors in this segments and decisions about remodelling and re-commercialisation of existing objects will depend on these changes – says Emil Domeracki, Senior Associate, Investment Services | Land, Colliers International.

Greater stability will prevail in other markets, but, as in the case of the last year, the demand for lands for industrial and residential investments will dominate. Here, however, we will also see noticeable slowing down trends, although this does not apply to the use of railway plots.

– I predict that in the first two quarters of 2016 the high level of purchases will be maintained due to housing projects. In the further period, we estimate that there will be a slight slowdown due to the oversupply of apartments. Also the industrial sector will witness strong dynamics. Increase in activity will be visible also in the commercial segment – office investors, who have been preparing to buy land for some time now, will begin their

search again. Prices in the commercial segment will remain stable, and the upward trend will continue in the housing and industrial segments, but only when it comes to projects allowing for immediate launch of investments – says Emil Domeracki.

– We are not going to slow down the pace in 2016. We have ambitious plans to launch a dozen subsequent development projects and we are considering the first round of projects in the warehouse-logistics sector – says Maciej T. Król, CEO of Xcity Investment.

### THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET NEEDS NEW SOLUTIONS

The new government will have a chance to show off in the commercial real estate market. Some investors and experts are waiting for concrete solutions that would facilitate the implementation of further projects. For PKP and its partners, an important solution would be the introduction of the multilayered law

– The existence of the multilayered law would facilitate investments in the case of many of our projects. We hope that, within the next few years, such regulations will be introduced – says Maciej T. Król.

Both office and commercial investments would benefit from new solutions associated with shaping urban space.

– Currently, the biggest problem when it comes to the implementation of commercial projects is the lack of Local Spatial Development Plans, which greatly increases the design phase and the process of obtaining the necessary licences, and generates additional costs. I think that the optimal solution would be the liquidation of zoning approvals and the implementation of national town planning laws in areas in which local governments have not enacted local plans. Thanks to this, investors would not have to fulfil formal procedures and the role of plan-making municipalities would increase. But such a solution would require, first and foremost, coordination of the spatial planning law with the regional policy in such a way so as to simulate local governments to develop Local Spatial Development Plans – says Marcin Waś, partner at Wood Lark Group.

### E-COMMERCE WILL PROPEL THE WAREHOUSE MARKET

At the end of 2015, 600 thousand sqm. of storage space was under construction and approximately 42% had no lease agreements, just like speculative properties. However, experts are not worried that the market might experience a sharp growth of vacancies. The development of e-commerce will affect the growth of the warehouse market.

– E-commerce has a chance to drive the demand on warehouse space in the years to come. Assuming that the value of e-commerce in Poland will grow at a rate of 15% per year, we estimate that by 2020 e-commerce companies may rent 700.000 square metres of warehouses. The demand for modern space will be generated, among others, by international players starting their operations in Poland and by the development of the domestic

market - says Jan Zombirt, Director of the Market Research and Consulting Department, JLL.

– In 2016, the chances for further development in demand and supply will be associated with the further development of e-commerce. The sector is growing by an average of 25-30% per year, which directly affects the warehouse market. E-commerce support, due to larger docking areas and the number of employees, requires more surface area in comparison with traditional tenants, which will also affect the increased demand on the part of the e-commerce industry – says Renata Osiecka, managing partner in Axi Immo.

The development of this sector will also have an impact on the location of new warehouses. Customers of online shops expect faster deliveries, even within a single day, which means that logistic areas will have to be located near large cities.

– Suburban parks will remain the best locations suitable for distribution hubs, but tenants will also direct their attention to urban logistic centres and SBU objects – says Paweł Sapek, Member of the Board, Head of Prologis in Poland.

Predictions for the market are positive, but Poland may face several obstacles on the way to the expected development of warehouse space.

– Apart from an unexpected economic downturn caused by, for example, Chinese economy crisis, the Polish warehouse market may face problems at the regional level, for example: decreasing availability of workers in the region of Poznań, Stryków, Błonie, and Warsaw, or unmatched availability of space and temporary needs of tenants – says Renata Osiecka.

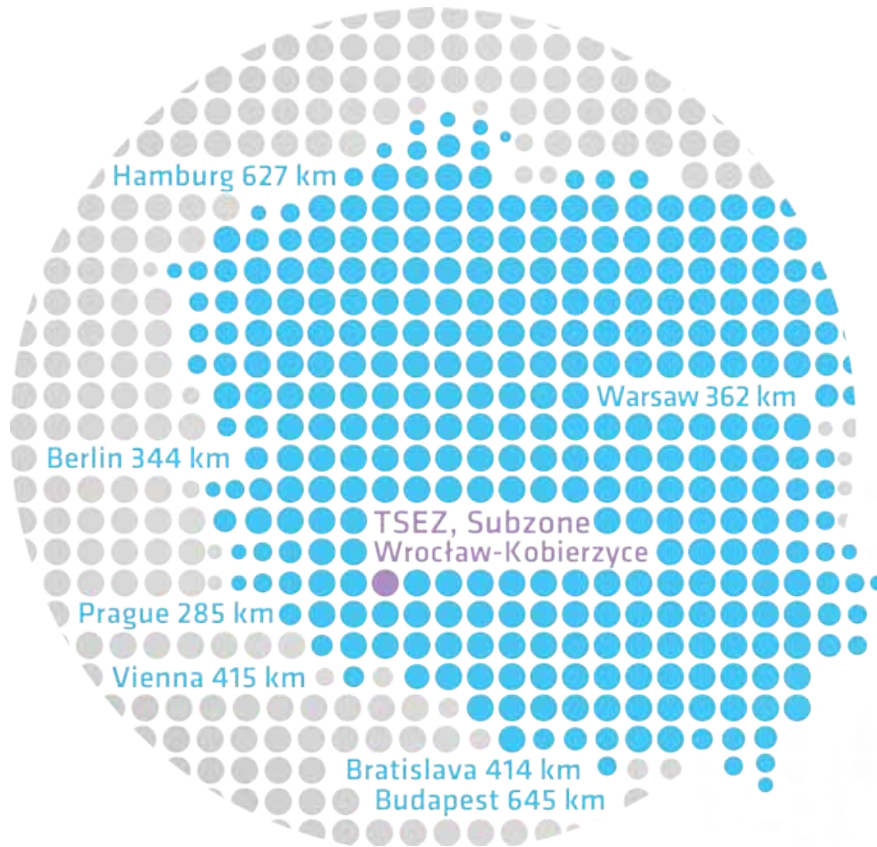
### INSECURE YEAR FOR THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

The development and remodelling of older buildings should be continued in 2016, but this trend will lose its momentum, and by the end of 2015, only 10% of constructed retail space were reconstructions. In 2016, the works on the reconstruction of three shopping galleries in Gdańsk will end - Morena, which after the completion of the next stage of modernization and expansion (in the second quarter of 2016) will offer more than 80 commercial premises on the surface of 33 thousand sqm., ETC Gdańsk (the completion of works planned in the first quarter of 2016) and Auchan at Szczęśliwa 3 Street (the completion of works in 2016). Also more and more developers are returning to larger projects in the major regional markets and in Warsaw. In 2016, Galeria Północna in Warsaw or Galeria Wroclavia in Wrocław will be under construction.

It seems that the political changes would have the greatest impact on the commercial space market. It is associated with the announcements of Prawo i Sprawiedliwość, related to, among others, the introduction of restrictions/bans of trade on Sundays and the implementation of tax on supermarkets.

– We already know that changes will occur. Their nature will depend mainly on the activities and cooperation with companies associated with the commercial industry, and on the openness of the politicians to present





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

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

**Investment opportunities**

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

**Awards and recognition**

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

**Key investors:**

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

ted arguments. The public and politicians concentrate mainly on the representatives of supermarkets, hypermarkets, and discount stores, while the higher tax rates will affect a few hundred companies developing in shopping malls: fashion, footwear, jewellery, accessories, pharmacies, perfumeries, multimedia, children's stores, electronics: the list of potential industries is very long. These are mainly companies that for many years have been struggling with falling turnovers, and additional 2% tax will be the nail in the coffin for many of them - says Anna Szmeja, President of Retail & e-Commerce Institute.

### **INCREASE IN THE SUPPLY OF OFFICE SPACE AND THE GROWING NUMBER OF VACANCIES**

Approximately 925 thousand sqm. of office space will be under construction at the beginning of 2016, a large part of which will enter the capital city market. According to Chusman&Wakefield's estimates, additional million sqm. of A-class office space will enter the Warsaw market. One of the largest office buildings in Poland will enter the Warsaw market that year - Warsaw Spie (100 thousand sqm. of office space) in Wola, and its opening is planned by the investor, Ghelamco, in the spring of 2016. In view of the increasing demand, vacancies in Warsaw will reach up to 18% of the available space.

– Due to the increasing vacancy rate, there will be less speculative investments in the market, i.e. such investments where the developer decides to implement the project without concluding rental contracts (pre-lease) – says Marcin Waś.

The issue of vacancies will be associated with new projects to a lesser extent. Mainly outdated buildings that can't compete with more modern rivals due to falling rents are at risk of losing tenants.

– The office space market in Warsaw is still a „tenant market“, which means that companies that rent space are in a privileged negotiating position. This trend will continue also in 2016, which could lead to the pressure on rental rates, especially in older buildings in less favourable locations or in projects under construction or at the designing stage.

– *A notable trend, which have started in mid-2015 and will most likely be valid also in 2016, is the entrance of tenants, who so far have rented areas in residential premises, to the market of office space - says Piotr Capiga, negotiator in the Office Space Department in Cushman&Wakefield*

”

For this reason, it will be a favourable time to relocate and renegotiate the existing lease agreements – says Katarzyna Lipka, Associate Director in the Consulting and Market Research Department of Cushman&Wakefield.

The location of Ghelamco's investment is also an expression of the ongoing trend, which is the growing popularity of Wola in Warsaw.

– Wola and areas near Rondo Daszyńskiego will certainly gain popularity, also the highest supply of modern office space will occur there for the next several months. Reasons for this include: the opening of the second subway line and potential construction of the next line, modernization of roads and planned housing investments. The outflow of tenants from other locations to Wola, for example from Służewiec, is already noticeable – says Marcin Waś.

Thanks to the effort of the city's authorities and the broad program for revitalisation also the other side of the Vistula river has a chance to increase its popularity.

– We can see a revival with the revitalisation of post-industrial and post-factory complexes, such as Art Norblin, Hala Koszyki, Koneser, or Soho Factory. We assume that this trend will continue, especially on the Prague side of Warsaw, where there are many unutilised post-factory buildings, for example the old Pollena cosmetics factory – concludes Marcin Waś.

The office space market will remain attractive to investors. Also a greater diversification when it comes to the countries of origin should appear among buyers.

– We can see growing interest in large portfolio transactions, a couple of which happened in 2015. The largest of these was the purchase of four office buildings: Kapelanka 42 and Axis in Cracow, and Silesia Business Park A and B in Katowice by a Swedish fund managed by Niam. We expect that these transactions will occur even more often in 2016. The sale of the portfolio is also a proof of the increasing diversification of incoming capital. American or Scandinavian funds invest in our country more and more often in addition to German and Austrian funds. Also new players from the Middle East and Asia have appeared in the market, and even though they are still looking around, they will surely begin investments soon. A positive aspect is the growing activity of the home capital, which, we hope, will gain in importance in the coming years – says Katarzyna Zawodna, President of Skanska Property Poland.

2016 will surely be full of surprises. The introduction of some of the announced reforms may change the market. Foreign investors hope that the investment conditions will improve, or at least they won't get worse. The already used EU funds should be in full swing this year, and they may contribute to extensive revitalisation works and to the recovery of new lands for investments. We will closely watch the office space market, especially in Warsaw, to see if the developers will cope with huge volumes of space and fierce competition. Further development should take place in the warehouse market, but the large number of speculative rental space will pose a challenge for the new owners of logistic facilities.

# Concern for the environment attracts informed investors

Interview with Marek Stępa, Deputy Mayor of Development of Gdynia, on the city's environmental policy.

**III Gdynia was awarded in the categories of sustainable mobility, energy efficiency, and waste management in the Eco-City 2015 competition. What are the key issues for the city when it comes to environmental protection?**

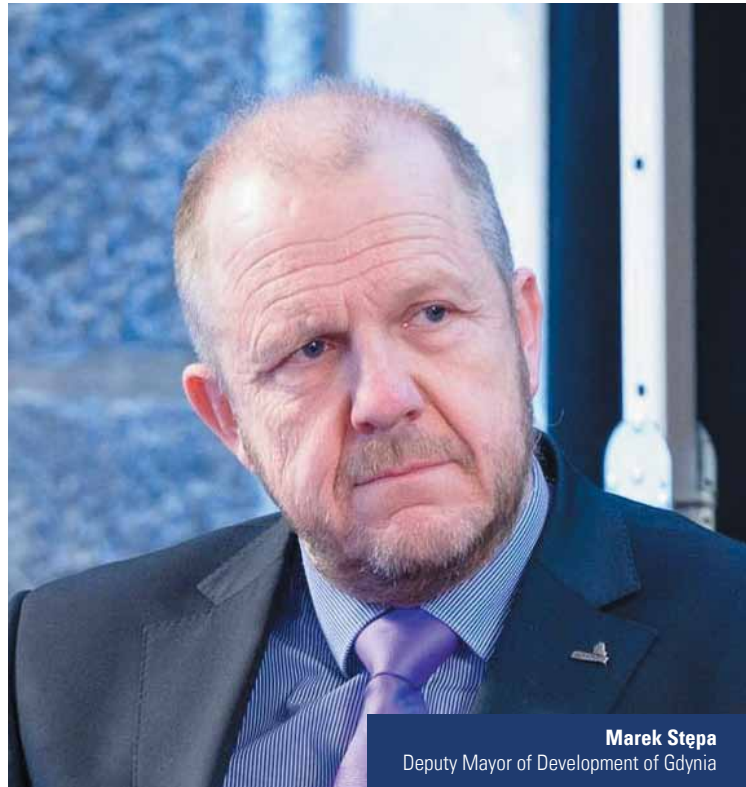
The city has many priorities. The fact that we were awarded in so many categories clearly shows that we are focused on more than one area of activity. We try to spread our activities over many areas.

Waste management is an important ecological issue and, on the other hand, it is also a serious social problem. When implementing the new waste management policy, it was important for us to speak to the people and show them the meaning of these activities, which seemed cumbersome at that time. When people don't know why it is necessary to implement such actions, they are reluctant to get involved, or they do not participate at all and attempt to fool the system. We put effort in educating the residents and now we can see the effects. What is more, we were awarded in the competition. Perhaps the web portal [smieciodnowa.pl](http://smieciodnowa.pl) is our greatest achievement, but the whole campaign also included other aspects, among others, meeting with the residents and landlords.

**III You were also awarded in the waste management category for the plan to build the system of thermal and mechanical-biological waste treatment. At what stage is the project now?**

At the study stage. It is an investment that has to be well-thought-out and take different versions and options into account. We have not yet advanced beyond this stage. At the moment, it is difficult to determine when the construction will start and when the object will commence.

**III And what about the city's activities in other sectors of environmental protection?**



**Marek Stępa**  
Deputy Mayor of Development of Gdynia

It goes without saying that economy is as important as ecology. Energy efficient management means savings, and these savings can be used for numerous purposes of the local government.

Concern for waste-water management means concern for our biggest asset when it comes to tourism, that is, the purity of the Bay of Gdańsk. Any actions that reduce the stream of pollutants carried to the Bay maintain the attractiveness of this reservoir and the beaches along its shores. It allows us to keep the city attractive. In Gdynia, a lot of people make a living of tourism; they work in hotels, restaurants, and services. We did not receive an award in the category of waste-water management, but I assure you that we are doing a lot in this regard.

Each of these areas is motivated in a different way, but all in all I can safely say that our city cares about the environment.

**III Do you think the image of environmental-friendly Gdynia can attract investors?**

I think that this image attracts informed investors. I think that most investors, with significant capital for foreign investments, pay attention to the environment in which their factories will operate. We don't care about steel mills or big chemical plants, we don't want them. We care about investments in the area of high technology, and they require pure air. The purity of air, which has to be obtained in halls, using appropriate sluices, is easier to achieve if the air outside meets certain requirements. Attention to the purity of air and water is therefore important not only when it comes to tourists, but also when it comes to high-tech investors.





**Rafał Jurkowlaniec**  
President of the Special Economic Zone in Legnica

# We make investing in the Zone easy for smaller companies

Interview with Rafał Jurkowlaniec, President of the Special Economic Zone in Legnica.

## **III The Special Economic Zone in Legnica plans to incorporate new investment areas. Where will they be incorporated?**

We want our offer, which is addressed to potential investors, to be the best possible. Hence the project to incorporate approximately 650 hectares of investment areas to the Special Economic Zone in Legnica. The areas are located in Zgorzelec and Wrocław, and in municipalities: Iłowa, Jawor, Męcinka, Mięcinka, Radwanice, and Złotoryja. These are well selected and well connected areas and they supposed to be a magnet for companies wanting to develop their businesses in Lower Silesia. We are in a comfortable position, because we have many assets from the start, assets that other investment areas in Poland don't have. Convenient location at the meeting point of the German border and the Czech border, vast communication network, or access to specialized staff – that is

why entrepreneurs are still willing to choose our region and they want to build their potential here.

## **III Do you have investors already interested in these areas?**

Currently, we are carrying out more than twenty investment projects. Some of them will end up with granting permits to operate in the Zone, but we will inform about the details of specific plots and their intended use only after the issuance of permits. What is certain is that the interest in investing in the Zone remains stable. The needs of investors, however, are changing. In addition to the plots with access to the associated infrastructure, such as utilities or roads, investors more and more often want to operate in areas with halls available for use. In this way they are able to save the time needed to start produc-

tion. Therefore, adapting to their needs, we intend to implement this model in our Zone.

**III Do you plan to build such halls for rent? What will be their surface, where they will be built, and how many investors will be able to use them?**

Ready to use halls is a project that we want to develop in all sub-areas of the Special Economic Zones in Legnica. We will take decisions about where and when they will arise together with our partners – local governments. This will depend on the expectations of potential investors and development plans of individual municipalities. The project to build halls already started in Głogów, where, together with the municipality, we established the company named Głogowski Park Technologiczny (Technology Park in Głogów). This company will prepare such „turnkey” objects for investors. The basic parameters of the halls are: 2.5 thousand sqm. of usable area and 400 sqm. of office area. Importantly, this project is not aimed at large corporations. We want small and medium-sized companies, especially those with Polish capital, to use them. There is still this idea that only large companies are welcomed in the Zone. That is not true. We will give companies space to develop their businesses and to facilitate their start. I am convinced that this will significantly increase our investment potential, activate the labour market, and contribute to the creation of local business incubators. The interest in ready-to-use production and storage spaces is huge.

**III How many permits do you plan to grant by the end of 2015 and which sectors will dominate?**

By the end of this year we intend to grant a total of approximately 10 permits to operate in the Zone. Our offer is addressed to all industries that meet the criteria of Special Economic Zones. Statistics show that automotive and metal industries are the most willing to invest in our Zone. When it comes to the automotive industry, there are Sitech, Sanden, Faurecia, BSF, and of course Volkswagen Motor Poland. But three permits released this year are related to investments in the construction industry, transport and logistics. In order to get support from the Zone, the investor must declare, among others, capital expenditures of over 100 thousand EUR, have his own capital of at least 25% of the total cost of investment, and commit to operate in the Zone for at least 3-5 years.

**III The Zone is involved in the S3 - „The Road of Great Opportunities” project. How many areas around S3 the Zone has and what activities related to the project are planned?**

The Special Economic Zone in Legnica is the initiator of the „S3 - The Road of Great Opportunities” project. Together with the Ministry of Economy, Special Economic Zones, and Polish local governments we are creating an area of investment activity along the S3 express way. This route is ready in some sections, other are under the process of designing and construction. This gives us time to prepare a special offer for prospective investors looking for the best...



Read more:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)

## When to finance the purchase of land by issuing bonds?



**Tatiana Piechota**  
President of Upper Finance Med Consulting

It is widely known that bonds are a good alternative to loans. Banks, however, mainly finance development investments if the building permit has already been obtained, the land acquired, and the developer has the appropriate amount of own funds, and they treat the land as the investor's own contribution not associated with the loan. Financing the purchase of land by issuing bonds is therefore a good option when the investor does not have own funds for this purpose. It is also a more flexible financial tool, burdened with less formal requirements when compared to loans.

However, it is important to remember the restriction associated with this kind of financing. If bondholders demand to secure the bonds on the purchased land, they will block the possibility of the developer to obtain a loan for the investment, because the bank will also require securing the same land, which is impossible. The way out of this situation is securing bonds on another land or company's asset, or issuing unsecured securities – bur this alternative is only available for issuers with a sufficiently large scale of activities, who hold a diversified source of repayment.



# E-commerce changes the logistic landscape of Poland

**The constantly growing number of online buyers is not without impact on the development of the warehouse market. Although the Polish market is growing more slowly than the European, the impact of e-commerce on the industry is becoming more and more noticeable.**

**O**ur analysis shows that both now and in the future the most important factors shaping the logistics sector are and will be e-commerce and constantly evolving delivery methods. This is due to the significant increase in retail e-commerce in large and small cities around the world – explains Dwight Hotchkiss, Director of Logistics and Industrial Spaces in Colliers International, USA.

The European e-commerce market is growing at a rate of 15% per year and by 2020 it will occupy 10% of the retail market. Germany is close to achieving this result, and in Scandinavia, e-commerce accounts for 13.5% of the market. For now, Poland is far behind, with a score of 3.9% of the market share, but online sales are growing every year due to better web access. Currently, 65% of the Poles have access to the Internet, and 1/3 purchases goods online. Interestingly, many Poles who carry out such purchases live in small cities, with less than 20 thousand inhabitants, which results from a low variety of shops.

## **THE LOGISTICS INDUSTRY FOCUSES ON INNOVATION**

Customers making purchases online expect mainly speedy delivery to convenient places and easy return procedures. That is why the logistics industry rapidly develops new technologies. A few months ago, the public opinion was electrified to discover that the American tycoon,

Amazon, will deliver goods with drones. Another idea from overseas is a special button, called Dash Button, that will make it possible to order a particular item without having to access the Internet with a single click. Delivery of goods within an hour was introduced in New York, US. In Europe, one-day delivery is becoming more and more popular, but it is an extra chargeable option. One-day delivery will be the biggest challenge for the industry over the next five years, according to the study of JLL and Prologis.

The emergence of parcel stations caused a big change in delivery methods in Poland, because these machines allow people to pick up goods at a convenient location and at a convenient time. In Poland, where the main suppliers of this type of services are InPost and Poczta Polska, approximately 11% of online buyers decide to pick up their goods from parcel stations. The possibility to pick up parcels easily, without the necessity to arrange appointments with couriers, is of great importance, because often the most problematic part of an online transaction is contact with delivery companies.

## **NEW DEMAND FOR WAREHOUSE SPACES**

– The total modern warehouse supply in Poland currently amounts to 9.6 million square metres. These are the projects that largely meet the



expectations of e-commerce tenants. Sometimes developers adapt their existing projects to the specific needs of customers, adding entresols or increasing the power of power systems. Also tailor-made investments are possible – explains Paweł Sapek, Senior Vice President & Country Manager in Prologis Poland.

E-commerce needs several types of storage spaces to service customers. These are, among others, online procurement service centres, courier hubs, sorting facilities, urban logistic centres, centres for handling returns, but also warehouses for food sold online. The results of the survey carried out by JLL among logistics operators and retail chains in Poland indicate that within next five years 71% of the logistics operators will need centres for handling returns. Quick and hassle-free returns can build the brand of a company, as for example in the case of Zalando, offering free returns. Experts say the Polish market is ready for these challenges.

– Suburban parks will remain the best locations suitable for distribution hubs, but tenants will also direct their attention to urban logistic centres and SBU objects – says Paweł Sapek.

Over the next five years, e-commerce will require new warehouse spaces. The demand will be generated by start-ups, but also by traditional retail chains more and more often engaged in online sales. Another group will be companies with customer service departments located in Poland, like Amazon, which has three warehouses in Poland, even though it does not sale in our country. Poland is interesting for Western tenants because of low rent prices, more flexible labour law, and lower financial demands of workers.

– E-commerce has a chance to drive the demand on warehouse space in the years to come. Assuming that the value of e-commerce in Poland will grow at a rate of 15% per year, we estimate that by 2020 e-commerce companies may rent 700.000 square metres of warehouses – says Jan Zombirt, Director of Market Research and Consulting Department in JLL.

However, we should be aware that e-commerce, dominated by such sectors as fashion, household appliances, stationery, and books, does not compromise traditional trade, at least for now. Shops will not transform into show-rooms, showing only samples of goods.

– Despite the dynamic development of e-commerce, customers will still be willing to shop in malls. All this creates an opportunity for growth for shops operating in omnichannel model. Integrating online and off-line sales allows not only to present the available product range, but also to purchase goods from anywhere via mobile devices – says Renata Kuszniarska, Director of Commercial Space Rental Department CEE, Cushman&Wakefield.

Read more:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



## We have the land for new projects in the largest Polish cities

Interview with Paweł Sapek, Senior Vice President & Country Manager in Prologis Poland.



**Paweł Sapek**  
Senior Vice President & Country Manager in Prologis Poland

**■ Given the growth of the e-commerce market, is Prologis planning to invest in smaller SBU storage facilities or in urban logistics centres?**

Only this year, e-commerce customers rented 80.000 square meters of Polish Prologis parking lots, mainly in Szczecin, Poznań, and Warsaw. We continuously monitor the sector's demand for modern warehouse space and try to respond to market signals where the demand is greatest. After the success of the SBU warehouse lease in Prologis Park Wrocław III, we will soon start the construction of another facility of this type, this time in Chorzów. Companies from the e-commerce sector are also among the clients. It is worth noting that Prologis provides modern spaces for clients from different industries that can be tailored to specific business needs of a company. Build-to-suit buildings are, of course, the exception – they are designed in accordance with the expectations of a particular company from the very beginning.

According to the estimates of PMR, the vast majority of 9.6 million square metres of modern warehouse space available in Poland meets the strict criteria of the e-commerce industry, such as: location close to customers and employees, entresols, dual power source, a larger number of docks, the possibility to tailor the space to the needs of customers. In addition, over the next six months almost 50 large warehouse units for rent will be on the market, which will give the possibility to choose a convenient space to companies engaged in online trading. Such well-developed warehouse resources show that the Polish market is well prepared for the dynamic growth of the e-commerce industry...

Read more:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)



# Gmina Fair Play attracts investors

Almost 2.5 thousand Polish municipalities compete to attract the most interesting investments. They allow reducing unemployment and providing tax revenues to local budgets. One way to stand out in the eyes of investors is to show them the certificate of Gmina Fair Play (Fair Play Municipality) – Certified Investment Location.



Photo: Gmina Fairplay 2015

In October, the Foundation „Institute for Private Enterprise and Democracy” of the Polish Chamber of Commerce for the 14th time awarded 17 municipalities with the title of Gmina Fair Play (Fair Play Municipality) 2015. These municipalities were awarded for well thought-out and long-term development strategies and professional approach to investors.

The main goal of Gmina Fair Play (Fair Play Municipality) – Certified Investment Location is to promote these local governments among Polish and foreign investors that create conditions for development, are open to new investments, and guarantee reliable service in a business friendly atmosphere. Municipalities are awarded in 5 different categories: rural agro municipality, rural multifunctional municipality, village and small town, medium town, large city, tourist destination. The competition is addressed to local governments that encourage local development, at the same time ensuring its adaptation to the conditions and needs of the community.

- Implementation of this strategy is intended as a long-term process, and success depends on honesty, efficient support of investors and inhabitants, and open social dialogue – explains Mieczysław Bąk, PhD, Chairman of the Nationwide „Gmina Fair Play” competition.

Municipalities participating in the contest can win special prizes. This year’s Main Prize – statuette, was awarded by the Jury to Lesznowola, Mszczonów, and Tarczyna. The city of Bełchatów and municipalities Błonie and Kleszczewo won honourable mentions. The Gold Statuette, for winning the certificate five times in a row, was awarded to Koźienice municipality, and the Certificate of Gold Business Location was awarded to Bełchatów and Góra Kalwaria municipalities. The following municipalities won the Fair Play Municipality Certificates: Brwinów, Dywity, Kaczory, Międzylesie, Płużnica, Strzałkowo, Tryńcza, Żelazków.

## TWO STAGES, WEAK AND STRONG POINTS

Municipalities participating in the competition are evaluated in two stages. During the first stage of the contest, questionnaires are assessed in which municipalities carry out self-assessments of their activities and present their accomplishments and future plans.

Read more:

[www.terenynwestycyjne.info](http://www.terenynwestycyjne.info)





**TARNOBRZEG SPECIAL  
ECONOMIC ZONE  
EURO-PARK Wistosan**

Industrial Development Agency in Warsaw  
Branch Office in Tarnobrzeg  
Tarnobrzeg Special Economic Zone  
EURO-PARK WISŁOSAN  
30 Zakładowa St., 39-400 Tarnobrzeg  
e-mail: [biuro@arp.pl](mailto:biuro@arp.pl)  
tel. 15 822 99 99,  
[www.tsse.arp.pl](http://www.tsse.arp.pl)

**Special attributes for investors:**

- Greenfields - plots from 0,5 ha to 100 ha with complete infrastructure
- Brownfields - production areas from 1.000 m<sup>2</sup> to 7.000 m<sup>2</sup>
- Build to suit projects in attractive locations in Poland
- High skilled employees in many branches and sectors
- The highest public aid for investors in Europe – up to 70% of the invested capital

- Network of suppliers in variety of manufacturing areas
- Comprehensive investor assistance
- Activities supporting staff training for TSEZ investors

**Our achievements:**

- 300 granted permits for investors
- 27 000 new job places
- 8 bln PLN for investment projects
- 480 ha of developed plots in the Zone
- 50 investors with foreign capital



Wysoka jakość życia  
magnesem dla inwestycji  
**Przyjedź i przekonaj się.**

ODWIEDŹ NASZĄ STRONĘ:  
[www.frgk.pl](http://www.frgk.pl)



# 15 zł

Cena metra kwadratowego



GMINA  
KLESZCZÓW



FUNDACJA ROZWOJU  
GMINY KLESZCZÓW